

מכרז במסלול מחיר למשתכן

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
ב- 6 מתחמים (סה"כ 538 יחידות דיור)
לבניה רוויה בכרמיאל שכונת הר כרמי

כרמיאל	<u>היישוב:</u>
חכירה	<u>הצעות לרכישת זכויות:</u>
בנייה רוויה למגורים	<u>ייעוד:</u>
538	<u>מספר יחידות דיור:</u>
מועד אחרון להגשת הצעות: 25/01/2016	<u>לוח זמנים למכרז:</u>



**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה
ב- 6 מתחמים (סה"כ 538 יח"ד) לבניה רוויה כרמיאל שכונת הר כרמי**

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול מכרז - מחיר למשתכן
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה וסיור מציעים.
7. הפקדת ערבויות
8. בחירת זוכה במכרז
9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
10. הפרות וסעדים
11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז.
12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

<u>נספחים:</u>	<u>נספח א'</u>	<u>טופס ההצעה</u>
	<u>נספח ב'</u>	נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה
	<u>נספח ג'</u>	נוסח חוזה הבנייה
		נספח ג'1 - מפרט מחייב
		נספח ג'2 - טופס הצהרה על כמויות פסולת בניין מינימליות
		נספח ג'3 - נספח ביטוח
		נספח ג'4 - טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן
		נספח ג'5 - טפסי דיווח למפקח מטעם היזם.
		נספח ג'6 - תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה
		נספח ג'7 - כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן.
		נספח ג'8 - נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע), ערבות לקיום התשלומים וערבות נזקים
		נספח ג'9 - תקנון תכנית ותשריט המתחמים
		נספח ג'10 – תשריט חלוקה למתחמי שיווק.
		נספח ג'11 – תכנית בינוי בקנ"מ 500 :1.
		נספח ג'12 – תכנית בינוי בקנ"מ 1250 :1.
		נספח ג'13 – תדריך בניה ופיתוח (חוברת).
		נספח ג'14 – תכניות מדידה מצב קיים.
		נספח ג'15 – תשריטי שיווק ופרצלציה.
		נספח ג'16 – הנחיות עיריית כרמיאל.
		נספח ג'17 – אישור רשות העתיקות

חוק מקרקעי ישראל תשי"ך-1960	<u>נספח ד'</u>
החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום.	<u>נספח ה'</u>
מכתב הרשות המקומית ותאגיד המים (מצורף סיכום של המשרד עם תאגיד המים, מכתב תאגיד המים יפורסם באתר).	<u>נספח ו'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ – חברה מנהלת.	<u>נספח ו'1</u>
נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)	<u>נספח ז'</u>
קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה	<u>נספח ח'</u>
קריטריונים למשפר דיור.	<u>נספח ט'</u>

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "חוזה החכירה"), וחתימה על חוזה בנייה (להלן: "חוזה הבנייה") בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "מתחם" או "מתחמים"):

- נוסח חוזה חכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה מצ"ב **כנספח ב'** לחוברת המכרז.
- נוסח חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת המכרז.

הגדרות

<p>כהגדרתו בהחלטת מועצה 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה.</p>	<p>בן מקום</p>
<p>כהגדרתו בנספח ח' לחוברת המכרז.</p>	<p>חסר דירה</p>
<p>כהגדרתו בנספח ט' לחוברת המכרז.</p>	<p>משפר דיור</p>
<p>הוועדה שהוקמה לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1429 מיום 29.6.2015.</p>	<p>הוועדה לתכנון ופיתוח</p>
<p>ערך הקרקע לפי שומה (מועד קובע יום 1.6.2015), בהתחשב בזכות החכירה, ולאחר הנחה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1442 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p>	<p>התמורה המופחתת עבור הקרקע</p>
<p>אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי טופס מס' 4 לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981.</p>	<p>טופס 4</p>
<p>כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מס' 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה.</p>	<p>מחיר למשתכן</p>
<p>כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.</p>	<p>"מרפסת שמש, "גינה", "מחסן"</p>
<p>כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.</p>	<p>קרוב</p>
<p>כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.</p>	<p>שטח דירה, שטח מרפסת שמש, שטח גינה, שטח מחסן</p>
<p>כהגדרתו בפקודת מס הכנסה, לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.</p>	<p>תושב ישראל</p>

1. פרטי המתחמים

מספר מתחם	מספרי מגרשים	שטח במ"ר בערך	שטח בניה מירבי במ"ר	מספר יח"ד מחיר למשתכן	התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח למשרד בש"ח			גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח	מחיר מקסימום למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)
						עמודה 1 בגין הוצאות פיתוח כללי	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות		
37084	223	7,418	7,950	42	562,382	4,581,613	927,444	449,434	596,000	6,274
37085	151,155	12,050	11,485	67	952,103	6,979,174	1,479,494	716,954	918,000	6,299
37086	152,154, 224	23,754	22,870	124	1,514,976	14,667,704	2,738,168	1,326,899	1,873,000	6,274
37087	153,227, 229,232	23,456	25,510	140	1,998,901	13,913,621	3,091,480	1,498,112	1,850,000	6,274
37088	245.1,245.2	9,703	15,735	81	1,511,335	5,553,647	1,788,642	866,765	821,000	6,256
37090	236,237	14,869	16,020	84	1,110,571	9,237,237	1,854,888	898,867	1,200,000	6,308

גוש/חלקה:

מתחם 37084 - גוש 19044 חלקה (בחלק) 50, מתחם 37085 - גוש 19044 חלקות (בחלק) 31,50, מתחם 37086 - גוש 19044 חלקה (בחלק) 50 וגוש 19068 חלקות (בחלק) 55,78, מתחם 37087 - גוש 19044 חלקה (בחלק) 50, ובגוש 19068 חלקה (בחלק) 55, מתחם 37088 - גוש 19044 חלקות (בחלק) 31,41,50, מתחם 37090 - גוש 19044 חלקה (בחלק) 50.

* סכום החיוב בגין הוצאות הפיתוח הכללי למשרד, כולל סבסוד הוצאות פיתוח בסך של 40,000 ₪ לכל יחידת דיור בטבלה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר דר/23 מיום 13.07.2015 ואין להפחית ממנו סכומים נוספים בגין הסבסוד האמור.
יובהר כי הסבסוד האמור יחול רק על יחידות הדיור המפורטות בטבלה לעיל, וכי לא יינתן כל סבסוד נוסף כפועל יוצא של הגדלת יחידות הדיור או שינוי בהיקף זכויות הבנייה, ככל שיאושר לאחר הזכייה.

** בהחלטת ממשלה מספר דר/23 מיום 13.07.2015, נקבעה זכאות רוכשי דירות לקבלת מענק לרכישת דירה. המענק ינתן בהתאם לתנאים המפורטים בהחלטה האמורה ובכפוף למדיניות הממשלה כפי שתהיה מעת לעת.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרשים נשוא המכרז חלות תכנוניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלות (התקפות) הינם: ג/19636, גנ/17007, כר/מק/8/424 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

ייעוד המגרשים הוא: מגורים א' ו- ב'.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכנוניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות בקשר עם תכנית.

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות ו/או המשרד בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

מכרז מספר צפ/2015/204

2.1.3. הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

2.1.4. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד. מכל מקום, הזוכה/החוכר לא ישלם סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין הזכויות הנוספות.

2.1.5. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

2.1.6. ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1956 (תקנות "שבס"), ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות, מתחייב הזוכה לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות כדירות מחיר למשתכן בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדור. יחד עם זאת, יובהר כי הזוכה מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות הפיתוח למשרד, על-פי קביעת המשרד, בגין האמור לעיל.

2.1.7. בגין כל שינוי בתכנון ביוזמת הזוכה הגורם לשינוי בעבודות הפיתוח, ישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנון אינו בגדר שינוי תב"ע ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

2.1.8. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרשים על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות ו/או המשרד בכל טענה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

2.2. מצב המקרקעין

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם/ים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם/ים, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים, ולא יבוא לרשות ו/או למשרד בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2. במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

2.2.3. ידוע למציע כי המקרקעין בחלק ממתחמים 37085, 37086, 37088 נמצאים באתר עתיקות מוכרז 21946/0 "נחל חלזון" לפי י.פ. 4952 עמ' 1273 מיום 16.01.2001 (אישור רשות העתיקות מצורף כנספח ג'17 לחוזה הבנייה). הזוכה ישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם/ים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

מכרז מספר צפ/2015/204

- 2.2.3.1. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.
- 2.2.3.2. הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
- 2.2.3.3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- 2.2.3.4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שיקבעו רמ"י ו/או המשרד, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- 2.2.3.5. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.
- 2.2.3.6. נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן ע"י המשרד אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, ישקול המשרד להאריך את משך תקופת הביצוע.
- 2.2.3.7. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.
- 2.2.3.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- 2.2.4. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חול, אדמה, אבן, פסולת וכיוצ"ב שיוצרו כתוצאה מפיתוח המגרשים, על ידי הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או כל גורם אחר, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית ו/או אחרת, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת המציע במכרז, תשקלל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, רמ"י לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.
- 2.2.5. ידוע לזוכה כי לצורך טיפול בפסולת ועודפי עפר, הוא נדרש להתקשר עם מפעיל אתר לסילוק פסולת בעל רישיון (להלן: "מפעיל האתר"). הזוכה יעביר לידי רמ"י או מי מטעמה את אישור ההתקשרות שלו עם האתר, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (כמפורט בטבלה בחוזה הבנייה).
- 2.2.6. ידוע לזוכה כי עליו לשמור קבלות/אישורי קליטה באתר, של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.
- 2.2.7. ידוע לזוכה כי לצורך פינוי פסולת בנין, עליו להתקשר רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.
- 2.2.8. ידוע לזוכה כי ערבות הביצוע אותה יפקיד, תשוחרר רק לאחר הצגת הקבלות ו/או האישורים המפורטים בחוזה הבנייה בפני המשרד ו/או מי מטעמו, בדיקת המתאם בשטח, והצגת המסמכים גם בפני המשרד לאיכות הסביבה והעירייה בהתאם לבקשתם.
- 2.2.9. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

2.2.10. המתחמים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחמים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המגרשים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

3. מסלול מכרז - מחיר למשתכן

3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר (בטופס הצעה אחד בלבד), וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.

3.1.2. התחרות במכרז תהיה על מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז (להלן: "המחיר למ"ר דירתי").

3.1.3. המחיר למ"ר דירתי לא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מקסימום בש"ח למ"ר דירתי (ללא מע"מ)) בכל מתחם ומתחם (להלן: "מחיר מקסימום"), הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי גבוה ממחיר המקסימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

3.1.4. כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר למ"ר דירתי הנמוך ביותר, לא כולל מע"מ, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו, לרבות התנאים החלים על בניית ומכירת הדירות, המפורטים במכרז זה (להלן: "הזוכה").

3.1.5. המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים האירגוניים המשפטיים (למעט שכ"ט עורך דין כאמור בסעיף 3.3.10 לחוברת המכרז) והאחרים הנדרשים לצורך הבנייה ומסירת יחידות הדיור הכוללים, בין היתר הוצאות הנדרשות לתכנון, לפיתוח, לבנייה (לרבות פינוי מטרדים, פסולת וכדומה), לשווק ולרישום הדירה בספרי המקרקעין.

3.1.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים:

קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתב"ע בתוקף כולל כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות, מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורשיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שווק, הוצאות עורך-דין, רווחי קבלן, הוצאות חברה, הוצאות מימון, רזרבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רזרבה לביסוס חריג ורזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבניה, ערבויות חוק המכר. תשריטים, רישום המבנה כבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

3.2. המציע

3.2.1. רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.

3.2.2. ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

▪ חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב בנספח ד' לחוברת המכרז.

מכרז מספר צפ/2015/204

- 3.2.3 נוכח הכללים הקבועים במכרז זה לעניין מכירת דירות על-ידי הזוכה, זהות הרוכשים וכללים נוספים, לא יתקבלו במכרז זה הצעות מעמותות בניה, קבוצות רכישה וכל גוף אחר שמהותו ומטרתו בניה עצמית עבור החברים בו, ולא מכירת דירות לרוכשים.
- 3.2.4 מציעים קשורים, כגון מציע יחיד וחברה בבעלותו, או חברות בנייה המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – יהיה רק אחד מהגופים הקשורים כאמור רשאי להשתתף במכרז זה.
- 3.2.5 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

3.3 תנאים לבניית ולמכירת דירות מחיר למשתכן

- 3.3.1 הזוכה מחויב למכור את כל הדירות במתחם/ים נשוא מכרז זה כדירות מחיר למשתכן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן (להלן: "הזכאים") וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחווה הבנייה.
- 3.3.2 אישור זכאות לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן, יינתן על-ידי המשרד לרוכש תושב ישראל אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים של המשרד כמפורט בנספח ח'.
- 3.3.3 הזוכה מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחווה הבנייה.
- 3.3.4 דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- 3.3.5 הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד או מי מטעמו פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (המצורף כנספח ג' לחווה הבנייה).
- 3.3.6 הזוכה לא ימכור לזכאי (רוכש), קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחווה המכר האמור.
- 3.3.7 הזוכה לא ימכור דירת מחיר למשתכן לזכאי (רוכש) שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
- 3.3.8 הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחווה הבנייה.
- 3.3.9 מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירת מחיר למשתכן" או "המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"), ובתוספת מע"מ, כשיעורו ביום התשלום:
- 3.3.9.1 שטח הדירה, במטרים מרובעים;
- 3.3.9.2 שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.
- 3.3.9.3 שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
- 3.3.9.4 מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה יוצמדו 2 חניות.

מכרז מספר צפ/2015/204

3.3.9.5. דוגמא לחישוב מחיר דירת מחיר למשתכן, במקרה בו הוגשה הצעה למחיר מ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי (לא כולל מע"מ)) בסך 5,000 ₪:

חישוב	מקדם	מ"ר / מקום חנייה הנתונים הינם לצורך המחשת הדוגמא בלבד	
600,000 ₪ (100 מ"ר * 6000 ₪)	100%	100 מ"ר	שטח דירה
18,000 ₪ (10 מ"ר * 6000 ₪ * 0.3)	30%	10 מ"ר	מרפסת / גינה
12,000 ₪ (5 מ"ר * 6000 * 0.4)	40%	5 מ"ר	מחסן
24,000 ₪ (2 חניית * 6000 * 2)	200%	2 מקומות חנייה	מספר מקומות חנייה
654,000 ₪			מחיר דירת מחיר למשתכן (ללא מע"מ) - דוגמא

3.3.10. מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר או למדד שיהא ידוע במועד של 20 חודשים לאחר שלב הבנייה 05, ולפי המוקדם מבניהם.

מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה).

הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

3.3.11. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע **בנספח ג' 1 לחוזה הבנייה** (להלן: "**מפרט מחייב**"), והזוכה לא יגבה מהזכאי (רוכש) תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

3.3.12. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי-

3.3.12.1. ארון מטבח;

3.3.12.2. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

3.3.12.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

3.3.12.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

הזוכה מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

3.3.13. מחיר דירת מחיר למשתכן יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: "**חוזה המכר**"), וכן כל תשלום שקיבל הזוכה (המוכר) בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

3.3.14. שטח הדירה הממוצע של הדירות בכל מתחם ומתחם, לא יעלה על השטח הנקוב בעמודה "שטח דירה ממוצע במ"ר" בטבלה להלן:

מספר מתחם	מספרי מגרשים	שטח דירה ממוצע במ"ר
37084	223	104
37085	151,155	103
37086	152,154,224	104
37087	153,227,229,232	102
37088	245.1,245.2	104
37090	236,237	104

המונח "שטח דירה" מוגדר בסעיף ההגדרות.

3.3.15. הזוכה מתחייב להגיש למשרד או מי מטעמו את פירוט מחירי דירות מחיר למשתכן (בהתאם למחיר למ"ר דירתני שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

3.3.16. הזוכה מתחייב להציג למשרד או מי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירת מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

3.3.17. על אף האמור בפרק 3.3, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דיור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לזכאים כאמור, ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור, זאת בתנאי הזכייה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

3.3.18. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק 3.3, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.

3.4. הקצאה לבני מקום

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1442, הזוכה מתחייב למכור 20% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם בו זכה לבני מקום חסרי דירה, וזאת ככל שיופנו אליו רוכשים כאמור בעקבות ההגרלה שיבצע המשרד.

היה ורשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם נשוא הזכייה במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיור הנוספות"), הזוכה מתחייב למכור מתוך 10% מיחידות הדיור הנוספות הראשונות - 50% לבני מקום חסרי דירה, ומתוך שאר יחידות הדיור הנוספות - 20% לבני מקום חסרי דירה.

3.5. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירת מחיר למשתכן

3.5.1. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.

3.5.2. הזוכה מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("יתנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה").

מכרז מספר צפ/2015/204

3.5.3. הזוכה יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

3.5.4. להבטחת האמור לעיל, ידרוש הזוכה מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג' לחוזה הבנייה.

3.5.5. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד.

3.5.6. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא הזוכה עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

3.5.7. הקניית זכות בעלות על דירות מחיר למשתכן, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

3.5.8. הזוכה יקבע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:

3.5.8.1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.

3.5.8.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על כל רכיבי המפרט כמפורט בסעיף 3.3.12 לעיל.

3.5.8.3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.

3.5.9. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.12.

3.6. חתימה על חוזה בנייה

3.6.1. בתוך 170 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה.

4. תנאים נוספים

4.1. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות 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 דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר-ספק, יובהר כי על פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על-ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם/ים לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

4.2. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

ידוע למציע כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצליה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לזוכה, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע לזוכה, כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספרייה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

4.3. מגבלות על העברת זכויות

הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה (לרבות חוזה הבנייה) ונהלי הרשות והמשרד.

4.4. סרבני רישום

4.4.1 מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בהחלטת מועצה מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (להלן: "ערבות להבטחת רישום"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

4.4.2 הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000₪, ובתוקף לתקופה של 8 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 25/09/2016.

4.4.3 הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישום ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 10.2 להלן.

4.4.4 מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות הבנקאית הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

4.4.5 לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו www.land.gov.il, מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

4.4.6 מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי שליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.

■ החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב כנספת ה' לחוברת המכרז.

4.5. תיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה)

תשומת ליבו של הזוכה מופנית לתיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשס"ט-2008, ועליו לדווח לממונה לפי החוק האמור, בסמוך לחתימה על חוזה המכר, לגבי מכירת כל דירה בפרויקט הבנייה, את שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור.

4.6. איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיור, ולא יתנה מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה מכירה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, רמ"י או המשרד יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו את הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 10.2 להלן.

4.7. איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת הצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10.2 להלן.

4.8. הקניית בעלות

רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

4.9. תנאים מיוחדים:

4.9.1. ידוע למציע כי חלקות 55 ו- 78 בגוש 19068, רשומות כעת בנסח הרישום בבעלות עיריית כרמיאל. יובהר כי העירייה ויתרה על בעלותה בחלקות, אך טרם נרשמה בעלות המדינה בפנקסי המקרקעין. רמ"י פועל לרישום כאמור, ובמצב דברים זה, היזם לא יכול לרשום את הזכויות במגרשים 152,153,154,224,227,229,232 על שמו. היזם מודע למצב דברים זה על משמעויותיו ולא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד בנושא זה.

4.9.2. ידוע ליזם כי חלקה 44 בגוש 19044 וחלקה 78 בגוש 19068 רשומות בנסח הרישום כמקרקעי ייעוד. בהתאם לסעיף 110(ב) לחוק המקרקעין, תבוטל ההערה בדבר מקרקעי ייעוד בעת עריכת פרצלציה במקרקעין. בנסיבות אלה ניתן יהא לרשום את זכויות הזוכה בלשכת רישום המקרקעין במגרשים 152,154,224,245.1,245.2 רק כאשר תיערך פרצלציה ותבוטל ההערה בדבר מקרקעי ייעוד. היזם מודע למצב דברים זה על משמעויותיו ולא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד בנושא זה.

4.9.3. ידוע למציע העובדות הבאות:

- תכנית 208-0255091 אושרה להפקדה בתנאים ביום 23.11.2015.
- הוועדה המקומית כרמיאל, בישיבתה מיום 29.11.2015, אישרה להעביר לוועדה המחוזית בקשה לפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה.
- בין שאר הוראות התכנית נקבעו תנאים חדשים למתן היתר בנייה.

ידוע ליזם כי יהיה עליו להגיש את תכניות הבקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות התכניות הקובעות בעת ההגשה ולפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

היזם מתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בגין האמור לעיל.

5. תשלומים**5.1. כללי**

- 5.1.1.** סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום למשרד (בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז לרבות סעיף 5.3) הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.
- 5.1.2.** חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה המופחתת על הקרקע, סה"כ תשלום למשרד, והעמדת ערבויות, כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.
- 5.1.3.** הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות ו/או למשרד (לפי העניין) לצורך קבלת שוברי תשלום.
- 5.1.4.** יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י ו/או למשרד חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י ו/או המשרד יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.
- 5.1.5.** כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י ולמשרד, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.
- 5.1.6.** לידיעת המציע/הזוכה ככל שבטווח הזמן שבין פרסום המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.
- על אף האמור, יובהר, כי הוצאות הפיתוח למשרד הינן מעודכנות ולא תהיה הפחתה בגינן נוכח השינוי שחל בשיעור המע"מ.

5.2. תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע (להלן: "התמורה")**5.2.1. מימוש הערבות והשלמה ל- 15% מהתמורה, בתוספת מע"מ**

- 5.2.1.1.** עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7 להלן (ולא יותר מסך 15% מהתמורה, בתוספת מע"מ כאשר יתרת הערבות תישאר כבטוחה בידו הרשות).
- 5.2.1.2.** במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מ- 15% מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את התמורה עד לשיעור 15% מהתמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 60 יום מיום אישור ועדת מכרזים.
- 5.2.1.3.** ניתן יהיה להשלים את הסכום עד לשיעור 15% מהתמורה, בתוספת מע"מ, בתוך 30 יום מיום אישור ועדת המכרזים.
- 5.2.1.4.** החל מיום ה-31 מיום אישור ועדת המכרזים ועד ליום התשלום בפועל, יוצמד התשלום למדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע במועד אישור ועדת מכרזים (להלן: "מדד הבסיס") ועד המדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל, ואולם אם המדד הידוע יהיה נמוך ממדד הבסיס לא יחול שינוי בסכום לתשלום.
- 5.2.1.5.** היה והזוכה מעוניין להשלים את התמורה ל-15% מסכום ההצעה, בתוספת מע"מ לאחר 30 יום מיום אישור ועדת מכרזים (ובכל מקרה לא יאוחר מ- 60 יום מיום אישור ועדת מכרזים) יהיה עליו לגשת למרחב לקבלת שובר חדש לתשלום הכולל הצמדה כאמור.

5.2.1.6. במידה והזוכה אינו מעוניין לגשת למרחב לצורך קבלת שובר חדש הכולל את מרכיב הצמדה, ניתן יהיה להשלים את הסכום עד ל- 15% מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, באמצעות השובר המקורי (ללא חישוב תוספת הצמדה), כאשר את הפרשי התשלום כתוצאה מתוספת הצמדה האמורה בסעיף 5.2.1.4 לעיל, ידרש הזוכה לשלם עם השלמת מלוא התשלום בגין הקרקע ולא יאוחר מ- 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים, על תוספת זו תחול הצמדה מיום השלמת התמורה ל- 15%, מסכום התמורה המופחתת בגין הקרקע, בתוספת מע"מ ועד ליום תשלום הפרש בפועל.

5.2.1.7. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 60 יום מיום אישור ועדת מכרזים את התשלום בגין הקרקע בשיעור של לפחות 15% מהתמורה, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10.2 להלן.

5.2.2. תשלום יתרת התמורה בתוספת מע"מ בגין הקרקע, תוך 180 יום

5.2.2.1. באחריות הזוכה להגיע למשרדי הרשות במרחב הרלוונטי ולקבל שובר תשלום בגין יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, ולשלם את הסכום הנקוב בשובר תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים אשר יוצמד למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס ועד למדד הידוע ביום התשלום בפועל. אולם, אם המדד הידוע יהיה נמוך ממדד הבסיס לא יחול שינוי בסכום לתשלום.

5.2.2.2. ככל שלא תשולם מלוא התמורה, בתוספת מע"מ, תוך 180 יום מיום אישור ועדת מכרזים כמפורט לעיל, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה שבסעיף 1), ובנוסף סך של 5% מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, ואשר יחשב ככפל דמי שימוש ראויים בגין התקופה שמיום אישור ועדת מכרזים ועד ליום חזרתו ו/או ביטול ההצעה על ידי הזוכה וזאת בכפוף לסעיף 10.2 להלן.

5.2.2.3. למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

5.3. תשלום הוצאות פיתוח למשרד

5.3.1. כללי

ידוע לזוכה כי התשתיות הציבוריות מתבצעות ע"י חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ (לעיל ולהלן: "החברה המנהלת") עבור המשרד.

הזוכה ישלם למשרד הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע על-ידי המשרד ו/או החברה המנהלת ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: "סה"כ תשלום למשרד") כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.

סה"כ התשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 08/2015 (106.9 נק') (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל, ובלבד שבכל מקרה הסכום לתשלום לא יפחת מהסכום המצוין בטבלה. הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל ולפיכך לא יקבל חשבונית מס מהמשרד.

מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ומיקומם, לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י בעניין זה.

במידה וקיימים או יחוקקו על-ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מבני ציבור אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהזוכה את הפרש בין החיוב על-פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על-ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

תנאי תשלום בגין סה"כ תשלום למשרד תוך 170 יום:

חלופה א' - תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז יהא על הזוכה לשלם את סה"כ תשלום למשרד.

למען הסר-ספק ולמרות האמור לעיל – סעיף 5.2.2 מובא לידיעת המציע כי סה"כ תשלום למשרד ע"י הזוכה ישולם בהתאם לאמור לעיל דהיינו תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים.

בהתאם לחלופה א', הזוכה יכול לשלם את התשלום למשרד במספר תשלומים על-פי הכללים הקבועים בחוזה הבנייה.

מובהר בזאת כי המצאת ערבות לקיום התשלומים חלה, רק באם החליט הזוכה לבחור בחלופה א', כמפורט בחוזה הבנייה.

חלופה ב' - תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז יהא על הזוכה לשלם סך השווה לפחות ל-15% מסה"כ תשלום למשרד כמפורט בטבלה שלעיל, ולהשלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד תוך 170 יום מיום החלטת ועדת המכרזים.

בהתאם לחלופה ב', לא ניתן לשלם את התשלום למשרד במספר תשלומים.

ידוע לזוכה שככל שלא ישלם תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים סך השווה ל-15% מסה"כ תשלום למשרד, תבוטל זכייתו במכרז ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את סכום הערבות לקיום ההצעה, כפיצוי מוסכם בכפוף לסעיף 10.2 להלן.

באם שילם הזוכה תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים, 15% מסה"כ תשלום למשרד, אולם החליט לחזור בו מהצעתו תוך 110 יום ממועד החלטת ועדת המכרזים, תבוטל זכייתו במכרז, ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את סכום הערבות לקיום ההצעה, כפיצוי מוסכם בכפוף לסעיף 10.2 להלן, ובנוסף, המשרד רשאי לחלט מחצית הסכום ששולם (7.5%) בעבור סה"כ תשלום למשרד, בכפוף לסעיף 10.2 להלן. יתרת 7.5% ששולמה ע"י סה"כ תשלום למשרד תושב לזוכה.

שילם הזוכה תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים 15% מסה"כ תשלום למשרד, אולם החליט לחזור בו מהצעתו, ולא השלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד, ו/או לא חתם עם המשרד על חוזה הבנייה ו/או לא המציא הערבויות הנדרשות, החל מהיום ה-110 ועד היום ה-170 ממועד החלטת ועדת המכרזים, תבוטל זכייתו במכרז, ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את סכום הערבות לקיום ההצעה, כפיצוי מוסכם בכפוף לסעיף 10.2 להלן, ובנוסף המשרד רשאי לחלט את מלוא 15% ששולמו ע"י סה"כ תשלום למשרד, בכפוף לסעיף 10.2 להלן.

5.3.2. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.2.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי ישיב המשרד לזוכה את סה"כ תשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמתחמים/ים ישוקו/ו מחדש והמשרד יגבה את סה"כ תשלום למשרד מהזוכה החדש.

5.3.2.2. החזר סה"כ תשלום למשרד יכול תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולם סה"כ תשלום למשרד בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

5.4. מיסים, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח

5.4.1. הזוכה ישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.

5.4.2. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או תביעה בשל כך.

מכרז מספר צפ/2015/204

5.4.3. בנוסף לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע, וסה"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או תאגיד המים בהתאם לחוקי העזר התקפים. ובהתאם למכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים.

▪ מכתב הרשות המקומית ותאגיד המים מצ"ב **כנספח ו'** לחוברת המכרז.

5.4.4. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים כל נתון רלוונטי בענין אגרות והיטלי פיתוח, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם/ים נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לחוקי העזר העירוניים. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

5.4.5. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים כלפי המשרד לתשלום הוצאות פיתוח, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם/ים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת המשרד לשלם.

6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה וסיור מציעים

6.1. ההצעה תוכנס במעטפה סגורה (להלן: "המעטפה") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב העסקי הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.

6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

6.2.1. טופס ההצעה המצ"ב **כנספח א'** לחוברת המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

6.2.2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.

6.2.3. ערבות בנקאית בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.

6.2.4. קבלה עבור השתתפות במכרז.

6.2.5. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן.

6.2.6. חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.4 לעיל.

6.2.7. מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.11.

6.2.8. אישור ניכוי מס במקור בתוקף, מאגף מס הכנסה.

6.2.9. אישור ניהול ספרים בתוקף מאגף מס הכנסה או אישור רו"ח על ניהול ספרים בתוקף.

6.2.10. פרוטוקול סיור מציעים, חתום ע"י המציע. למען הסר ספק יובהר כי פרוטוקול סיור המציעים ייחשב כמצורף למסמכי המכרז והמציע ייראה כמסכים לכל האמור בו בעצם הגשת הצעתו וזאת אף אם הפרוטוקול לא צורף להצעה.

6.3. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, ביא לפסילת ההצעה.

6.4. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.

6.5. המציע ימלא בטופס ההצעה את **המחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ)** בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה המופחתת על הקרקע כנקוב בטבלה בסעיף 1, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים ואגרות והיטלים, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

6.6. ככל ותהיה אי התאמה בין המחיר למ"ר דירתי הנקוב בספרות לבין המחיר למ"ר דירתי הנקוב במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

6.7. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.

6.8. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה בטופס הצעה אחד בלבד (נספח א' לחוברת המכרז).

6.9. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז. (נוסח אישור כאמור, נמצא בסעיף 8 לטופס ההצעה (נספח א' לחוברת המכרז)).

תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

6.10. הגשת הצעה משותפת:

6.10.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים (להלן: "הצעה משותפת"). בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

6.10.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים.

6.10.3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

6.10.4. במידה ויחיד המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת ישות משפטית של חברה בע"מ שבינה ובין הרשות יחתמו החוזים, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שיצויין בהצעתם כי בכוונתם להקים חברה, וכל יחיד המציע בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה שתוקם. בהצעתם יצוין חלקו של כל אחד מיחיד המציע במניות החברה שתוקם ובמידה וידרש תשלום מיסים יצטרכו להסדיר את תשלום המס מול שלטונות המס.

6.11. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח:

6.11.1. הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.11.2. במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.

6.11.3. מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של המתחם. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

מכרז מספר צפ/2015/204

- 6.12. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 25.01.2016 בשעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). ההצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי צפון, רחוב חרמון פינת רחוב כרמל, מלון פלאזה נצרת עלית, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.
- 6.13. על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי הרשות נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.
- 6.14. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 25.09.2016 (להלן: "תקופת ההצעה").
- 6.15. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למתחם מסוים בזכייה או באי זכייה במתחם מסויים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במגרש.
- 6.16. על אף האמור לעיל, מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או כתב הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.
- 6.17. בכל מקרה התשלום שישולם עבור ההשתתפות במכרז לא יוחזר גם אם החליט המציע שלא להשתתף במכרז.
- 6.18. סיור מציעים יערך בתאריך 03/01/2016 בשעה 12:00 מקום מפגש: בעיריית כרמיאל.

7. הפקדת ערבויות

7.1. ערבות לקיום הצעה

- 7.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות או הערבות"). יש לצרף ערבות בעותק מקורי ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.
- הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 25.09.2016.
- נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב כנספת ז' לחוברת המכרז.
- 7.1.2. בהגשת הצעה למספר מתחמים, יש להגיש ערבות נפרדת לכל מתחם ומתחם.
- לדוגמא, בהגשת הצעה לשלושה מתחמים, כאשר סך הערבות הנדרשת בכל מתחם ומתחם הוא 100,000 ₪, יש להגיש 3 ערבויות נפרדות בסך 100,000 כל אחת.
- 7.1.3. על הערבות יצוין מספר המתחם, בגינו הוגשה הערבות. יובהר, כי ערבות שלא תישא את מספר המתחם תיפסל.
- 7.1.4. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות הבנקאית לא יהיה זהה לשם המציע, תפסל ההצעה על הסף.

מכרז מספר צפ/2015/204

7.1.5 הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז (ולא יותר מסך 15% מהתמורה, בתוספת מע"מ כאשר יתרת הערבות תישאר כבטוחה בידי הרשות). במכרזים בהם ניתן לזכות ביותר ממתחם אחד, ומציע הציע הצעות לכמה מתחמים אך זכה בחלקם, ימומש סכום הערבות היחסי למתחמים בהם זכה.

7.1.6 הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, בדואר רשום, בהתאם לכתובת המצוינת בפרטי ההצעה.

7.2 ערבות ביצוע, ערבות להבטחת תשלומים וערבות להבטחת נזקים:

7.2.1 בתוך 170 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה ולהמציא למשרד ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום התחייבויותיו לפי המכרז וחוזה הבניה, (להלן: "ערבות ביצוע"), ערבות בנקאית אוטונומית לקיום ולהבטחת התשלומים (להלן: "ערבות לקיום התשלומים") וערבות בנקאית אוטונומית להבטחת נזקים (להלן: "ערבות נזקים") בנוסחים המופיעים בנספח 8 לחוזה הבנייה, והכול כמפורט בטבלה להלן:

מספר מתחם	ערבות ביצוע בש"ח	ערבות לקיום התשלומים בש"ח	ערבות נזקים בש"ח
30784	318,000	4,625,278	126,000
37085	689,100	7,122,576	201,000
37086	1,372,200	14,451,314	372,000
37087	1,530,600	14,363,118	420,000
37088	944,100	6,372,277	243,000
37090	961,200	9,308,008	252,000

■ נוסחי הערבויות מצ"ב **כנספח 8 לחוזה הבנייה**.

7.2.2 הערבויות תהיינה צמודות למדד תשומות הבנייה של חודש 08/2015 (106.9 נק') להוציא ערבות הנזקים שתהיה צמודה למדד מחירים לצרכן של חודש 08/2015 (99.9 נק').

7.2.3 שם החייב בערבות הביצוע, בערבות לקיום התשלומים ובערבות הנזקים, יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות ביצוע בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע.

7.2.4 החזרת ערבות לזוכה, או לחילופין מימוש ערבות, כולה או חלקה, יעשו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה במכרז ובחוזה הבנייה.

8. בחירת זוכה במכרז

8.1 ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.

8.2 ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר למ"ר דירתי הוא הנמוך ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: "הזוכה"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות ולמשרד בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

מכרז מספר צפ/2015/204

- 8.3 במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות (אותו מחיר עבור מ"ר), ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למ"ר דירתי לגבי דירות מחיר למשתכן במתחם. והכול בכפוף לכללים הקבועים במכרז.
- יובהר כי באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, ובמקרה זה ועדת המכרזים תיראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך התיחור, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.
- 8.4 במידה והמציעים בעלי ההצעה הזוהה כאמור לעיל יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה בניהם.
- 8.5 על אף האמור בסעיף זה, הרשות והמשרד יהיו רשאים לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 11 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות והמשרד לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר למ"ר דירתי לגבי כל דירות מחיר למשתכן, הוא הנמוך ביותר.
- 8.6 יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי התכנית.

9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

- 9.1 עם הזוכה במכרז יחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:
- 9.1.1 הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה המופחתת בגין הקרקע.
- 9.1.2 הזוכה שילם במועד את התשלום עבור סה"כ תשלום למשרד.
- 9.1.3 הזוכה חתם על חוזה לביצוע תשתית (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לחברה המנהלת תוך 170 יום מיום אישור ועדת המכרזים.
- 9.1.4 הזוכה חתם על חוזה חכירה והמציא (מסר) אותו לרשות תוך 210 יום מיום אישור ועדת המכרזים.
- 9.1.5 הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 170 יום מיום אישור ועדת המכרזים, ובנוסף המציא למשרד ערבות ביצוע, ערבות לקיום התשלומים וערבות נזקים בתוך 170 יום האמורים.
- 9.2 התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת. במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.
- 9.3 בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.
- 9.4 בכפוף לאמור לעיל, יחתמו עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחוזה בנייה בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז.
- 9.5 חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזים כאמור.
- 9.6 הזוכה מתחייב לסיים את הבנייה בהתאם ללוח הזמנים בחוזה הבנייה.

10.1. במקרה של הפרה של הוראה מהוראות המכרז, המנויה בטבלה שלהלן, יחויב הזוכה לשלם למשרד (בכפוף לזכות הטיעון) סכום כמפורט בטבלה בצד ההפרה, בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור ועדת מכרזים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות המשרד ו/או רמ"י על-פי דין:

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	₪ 250,000
מכירת דירת מחיר למשתכן במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה	פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל
בניית דירת מחיר למשתכן בשטח ממוצע שעולה על שטח הממוצע שהוגדר בתנאי המכרז.	₪ 250,000
בניית דירת מחיר למשתכן במפרט נחות מהמפרט המחייב.	₪ 250,000
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה	₪ 20,000
אפליה במכירת דירת מחיר למשתכן, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.	₪ 250,000
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	₪ 250,000
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירת מחיר למשתכן, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	₪ 250,000
מכירת דירת מחיר למשתכן לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	₪ 250,000
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	₪ 250,000

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתו של המשרד ובהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.

10.2. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום ההצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

מכרז מספר צפ/2015/204

תקנה 16(ב): " ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

10.2.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

10.2.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

10.2.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

10.2.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

10.3. אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות ולמשרד על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהיו הרשות והמשרד רשאים לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות ולמשרד ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

10.4. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, יהיו הרשות והמשרד רשאים לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות והמשרד יהיו חופשיים ורשאים לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצאו לנכון.

11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

11.1. שינוי תנאי המכרז

11.1.1. הרשות והמשרד יהיו רשאים בכל עת, ועל פי שיקול דעתם הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות והמשרד על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה ו/או נשלחה כאמור לעיל, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

11.1.2. הרשות והמשרד יודיעו על השינוי בתנאי המכרז באמצעות פרסום בעיתון ו/או באתר האינטרנט ו/או באמצעות הודעה למציעים אשר רכשו את חוברת המכרז קודם למועד השינוי (להלן: "הודעת שינוי").

11.1.3. במידה והרשות והמשרד יבחרו לשלוח הודעת שינוי לרוכשי חוברת המכרז, הודעה זו תשלח בדואר ו/או בפקסימיליה בהתאם לפרטי המציע כפי שנרשמו בעת רכישת חוברת המכרז במרחב ו/או באתר האינטרנט (להלן: "כתובת המציע").

11.1.4. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות והמשרד בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

11.2. הארכת מועדים

11.2.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאים הרשות והמשרד לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתם הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על הרשות והמשרד לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

11.2.2. המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הרשות והמשרד במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.

11.3. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות והמשרד יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדית, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות או אחרות בגין כך.

12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

12.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השניה בגובהה - היינו מחיר נמוך למ"ר עבור דירות מחיר למשתכן (להלן: "מציע מס' 2") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

12.1.1. לא יאוחר מ- 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז, הגיש מציע מס' 2 בקשה בכתב לרשות ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז.

למען הסר ספק, מובהר כי הרשות לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.

12.1.2. מציע מס' 2 יידרש להשוות הצעתו להצעת הזוכה לעניין מחיר מ"ר דירתו בגין יח"ד מחיר למשתכן.

12.2. החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.

12.3. תנאי התשלום בגין התמורה המופחתת עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

12.4. לתשלום המופחת עבור הקרקע יתווספו תוספות כלהלן: תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה. מובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה יהיה נמוך ממדד הבסיס, יישאר הסכום ללא שינוי.

12.5. על הסכום שיתקבל מהאמור לעיל, תחושב תוספת ריבית צמודה, על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז, ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים המכריזה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת חישוב.

נספח א'

טופס ההצעה

**משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק
מחוז גליל**

**רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי צפון**

טופס הצעה למכרז מס' צפ/2015/204

בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת המכרז שבכותרת (להלן: "חוברת המכרז") והבנתי את תוכנה, הנני מגיש הצעתי למכרז כמפורט להלן:

1. חתימתי על נספח זה מהווה ראייה להתחייבות מצידי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה בשלמותה לרבות נוסחי החוזים המצורפים לחוברת המכרז, כפי שהומצאה לי על-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רשות" או "רמ"י").

2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במתחם/ים, ראיתי ובדקתי אותו/ם, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לחכור את המתחם/ים בהתאם להצעתי כמפורט להלן, במטרה לבנות ולמכור את כל הדירות במתחם/ים במתכונת מחיר למשתכן בהתאם לתנאי המכרז.

3. ידוע לי כי, התחרות במכרז היא על מחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי, (לא כולל מע"מ)), בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם/ים נשוא המכרז, והכול בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו.

4. הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 37084 (מגרש 223) בספרות _____ ש"ו ובמילים: _____ ש"ו

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 37085 (מגרשים 151,155) בספרות _____ ש"ו ובמילים: _____ ש"ו

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 37086 (מגרשים 152,154,224) בספרות _____ ש"ו ובמילים: _____ ש"ו

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 37087 (מגרשים 153,227,229,232) בספרות _____ ש"ו ובמילים: _____ ש"ו

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 37088 (מגרשים 245.1,245.2) בספרות _____ ש"ו ובמילים: _____ ש"ו

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 37090 (מגרשים 236,237) בספרות _____ ש"ו ובמילים: _____ ש"ו

5. הערות:

- 5.1. במידה ויש יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את פרטי המציעים הנוספים.
- 5.2. במידה ובכוונת המציע/ים להקים חברה בעקבות הזכייה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתקום.
- 5.3. במידה ומוגשת הצעה על ידי מספר יחידים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכויות בין המציעים – יראו את הזכויות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציעים.
- 5.4. הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון יחתמו על חוזים משותפים עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזים עם הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה.

6. מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

- 6.1. צילום ברור של ת"ז (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2. ערבות בנקאית לקיום ההצעה בהתאם להוראות סעיף 7 לחוברת המכרז.
- 6.3. קבלה עבור השתתפות במכרז.
- 6.4. תאגיד – אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 לחוברת המכרז.
- 6.5. חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות 4.4 לחוברת המכרז.
- 6.6. מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.11 לחוברת המכרז.
- 6.7. אישור ניכוי מס במקור בתוקף, מאגף מס הכנסה.
- 6.8. אישור ניהול ספרים בתוקף מאגף מס הכנסה או אישור רו"ח על ניהול ספרים בתוקף.
- 6.9. פרוטוקול סיור מציעים, חתום ע"י המציע. למען הסר ספק יובהר כי פרוטוקול סיור המציעים ייחשב כמצורף למסמכי המכרז והמציע ייראה כמסכים לכל האמור בו בעצם הגשת הצעתו וזאת אף אם הפרוטוקול לא צורף להצעה.

7. פרטי וחתימת המציע/ים:

טופס זה הינו חלק מנספח א' ומהווה את הסכמת המציע לכל תנאי המכרז. הצעה אשר תוגש ללא טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים תפסל.

מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
הצעה המוגשת על ידי פרטיים				
				שם משפחה:
				שם פרטי:
				מס' ת.ז. מלא:
				כולל ספרת ביקורת
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה:
				חלקו היחסי של המציע במגרש
הצעה המוגשת על ידי תאגיד				
				שם תאגיד:
				מס' רישום תאגיד:
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה וחתימת:

מובהר, כי כתובת המען למכתבים תהא כמצוין בטבלה לעיל, אלא אם צוין מען למכתבים אחר. ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציעים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציעים שאליו ישלחו המכתבים.

8. אישור עורך דין / רואה חשבון

אני הח"מ _____ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע _____ וכי חתמו בפני על טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת.ז. _____

מר _____ ת.ז. _____

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך _____ שם ות.ז. (עו"ד \ רו"ח) _____ חתימה וחותמת _____

נספח ב'

**נוסח חוזה החכירה
ותנאים מיוחדים
לחוזה החכירה**

מס' תיק : _____

מס' חשבון : _____

חוזה חכירה

מ ה ו ון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב ין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: _____

מצד אחד ;

ל ב ין

מס' זיהוי/תאגיד _____ החלק בנכס: _____/_____

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני ;

מ ב ו א

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").

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

ו ה ו א י ל 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 ;

ו ה ו א י ל 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 :

המקום : _____ השטח : _____ ממ"ר בערך

גוש : _____ חלקות : _____ לפי תכנית מפורטת מס' _____ 'מגרש(ים) מס' _____

דוגמת חוזה לסוג תיק : חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח), בבעלות ק"ל

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

"תקופת החכירה" : _____ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- ____/____/____ ועד - ____/____/____.

"תקופת חכירה נוספת" : _____ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה" : _____.

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

"התמורה" :

סך של _____ 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 וטעוניה 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 יחשב 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.
"חייבים נוספים" :

בסך _____ ש"ח נכון ליום _____ בתוספת מע"מ כחוק
בסך _____ ש"ח נכון ליום _____ כולל מע"מ

"הערך היסודי של המוכר" : _____ ש"ח (_____) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד" : _____.

"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.

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 כ"ל.

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 9: 42: 12 18/11/2014 בתוקף

- (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.
- במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת המינהל על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, היא המנהל פטור 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 וכיו"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 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.
- במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ - 06 יום לאחר חתימת החוזה על ידי המינהל.
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 מתחייב 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 שיידרש 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.

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- 06 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 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 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

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 12: 42: 9 18/11/2014 בתוקף

- 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 :

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.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר :		המחכירה :	
	1. שם		1. שם
	מס' זיהוי		תואר המשרה
	חתימה		חתימה
	2. שם		2. שם
	מס' זיהוי		תואר המשרה
	חתימה		חתימה

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר למשתכן)

נספח זה מהווה תנאים מיוחדים לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה החכירה"). במקרה בו יש סתירה בין ההוראות הכתובות בנספח, לבין ההוראות הכתובות בחוזה החכירה, יגבר מסמך זה.

1. לוח הזמנים לביצוע חוזה הבנייה שנחתם עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חוזה הבנייה") וחוזה החכירה הינו כדלהלן, והוא יגבר על המועדים הנקובים בחוזה החכירה.

חלופה א'	
לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות ולשלם את התשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון. בהתאם לחלופה א', הזוכה יכול לשלם את התשלום למשרד במספר תשלומים על-פי הקבוע בחוזה הבנייה. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציא אותו לחברה המנהלת.	תוך 50 יום מ"המועד הקובע"
חלופה ב'	
לשלם סך השווה לפחות ל-15% מתשלום הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון	תוך 50 יום מ"המועד הקובע"
לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות ולהשלים את מלוא התמורה בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון. בהתאם לחלופה ב' לא ניתן לשלם את התשלום למשרד במספר תשלומים כמפורט בחלופה א'. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציא אותו לחברה המנהלת.	תוך 170 יום מ"המועד הקובע"
לשתי החלופות	
להשלים סך השווה לפחות ל-15% מסכום תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.	תוך 60 יום מ"המועד הקובע"
להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע.	תוך 180 יום מ"המועד הקובע"
לחתום על חוזה החכירה ולהמציא אותו לרמ"י.	תוך 210 יום מ"המועד הקובע"
שלב הבנייה 05	תוך 22 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 06	תוך 32 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 39	תוך 48 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 42	תוך 52 חודשים מ"המועד הקובע"

"המועד הקובע": המועד בו החליטה ועדת מכרזים של הרשות על זוכה במכרז.

2. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוברת המכרז ובחוזה החכירה, הפרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה (המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז) המפורטים להלן, תחשב כהפרה יסודית של חוזה החכירה, ורמ"י תהיה רשאית לבטלו:

- אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאי בדבר מכירת/השכרת דירות כמפורט בחוזה הבנייה.
- "טיב ואיכות הבנייה והפיתוח", כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בדבר שינוי תכנית מפורטת (שינוי תב"ע) ותכנון מבני מגורים ופיתוח חצר, כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בדבר "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.

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

3. ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר למשתכן" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442 (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.

5. החוכר מחויב לבנות ולמכור את כל הדירות במתחם כדירות מחיר למשתכן, לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.

6. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה. על אף האמור ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דיור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לזכאים כאמור, ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור, זאת בתנאי הזכייה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

7. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק 3.3 לחוברת המכרז, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.

8. דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

9. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד הבינוי והשיכון או לרמ"י או למי מטעמם פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (נספח ג' לחוזה הבנייה).

10. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

11. החוכר לא ימכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.

12. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.

מכרז מספר צפ/2015/204

13. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירת מחיר למשתכן" או "המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:

א. שטח הדירה, במטרים רבועים;

ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.

ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.

ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר כי, לכל דירה יוצמדו 2 חניות.

14. מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר, או למדד שיהא ידוע במועד של 20 חודשים לאחר שלב בנייה 05, ולפי המוקדם מבניהם.

מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה).

הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014.

15. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

16. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי-

א. ארון מטבח;

ב. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

החוכר/היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

17. מחיר דירת מחיר למשתכן יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: "חוזה המכר"), וכן כל תשלום שקיבל המוכר בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

18. שטח הדירה הממוצע של הדירות בכל מתחם ומתחם לא יעלה על השטח הנקוב בעמודה "שטח דירה ממוצע במ"ר", בטבלה להלן:

שטח דירה ממוצע במ"ר	מספרי מגרשים	מספר מתחם
104	223	37084
103	151,155	37085
104	152,154,224	37086
102	153,227,229,232	37087
104	245.1,245.2	37088
104	236,237	37090

המונח "שטח דירה", מוגדר בסעיף הגדרות.

19. החוכר מתחייב להגיש למשרד הבינוי והשיכון את פירוט מחירי דירות מחיר למשתכן (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

20. החוכר מתחייב להציג למשרד הבינוי והשיכון, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירת מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

21. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1442 החוכר מתחייב למכור 20% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם בו זכה לבני מקום חסרי דירה, וזאת ככל שיופנו אליו רוכשים כאמור בעקבות ההגרלה שתבוצע.

22. היה ורשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם נשוא הזכייה במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיור הנוספות"), הזוכה מתחייב למכור מתוך 10% מיחידות הדיור הנוספות הראשונות - 50% לבני מקום חסרי דירה, ומתוך שאר יחידות הדיור הנוספות - 20% לבני מקום חסרי דירה.

23. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירת מחיר למשתכן:

א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.

ב. החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה").

ג. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד.

ד. להבטחת האמור לעיל, ידרוש החוכר מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג' לחוזה הבנייה.

- ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.
- ו. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- ז. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.12 לחוברת המכרז.
- ח. הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

24. התחייבות החוכר לטיפול ברוכשי הדירות

החוכר יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות 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 דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על החוכר עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והחוכר לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

25. התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

ידוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מייד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מייד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע לחוכר, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י החוכר בלשכת רישום המקרקעין.

26. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות מחיר למשתכן בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.

27. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רמ"י את חתימת הסכם החכירה עם רוכשי דירות מחיר למשתכן, בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון בדבר עמידתם בתנאי המכרז.

28. ידוע לחוכר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנוהלי הרשות אך ורק לגבי מלוא הזכויות בכל המקרקעין נשוא חוזה זה כמקשה אחת. לא תאושר העברת זכויות בחלקים מסוימים מהמקרקעין, לפני סיום הבניה במקרקעין כולה. במידה וקיימת סתירה בין האמור לעיל לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי הרשות, יגבר האמור לעיל.
29. החוכר (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
30. ידוע לחוכר כי ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 (תקנות "שבס"), ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות, מתחייב הזוכה לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות כדירות מחיר למשתכן בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדור. יחד עם זאת, יובהר כי הזוכה מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות הפיתוח למשרד, על-פי קביעת המשרד בגין האמור לעיל.
31. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד. מכל מקום, החוכר לא ישלם סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין הזכויות הנוספות.
32. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.
33. ההצעה למ"ר דירת מחיר למשתכן כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.
34. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.
35. הרשות לא תקנה לחוכר/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
36. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

נספח ג'

נוסח חוזה הבנייה

**חוזה בנייה והשלמת פיתוח
בכרמיאל שכונת הר כרמי**

מס' חוזה: _____

אשר נערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בירושלים.

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן: "המשרד"):

מצד אחד

לבין

_____ ת.ז. / ח.פ. _____ (להלן: "היזם")

מצד שני

- הואיל: והיזם זכה במכרז מס' צפ/2015/204 לבניית _____ יחיד וכל הכרוך בכך במתחם מס' _____ בכרמיאל שכונת הר כרמי, בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן- **מכרז מחיר למשתכן**).
- והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן- **רמ"י**) הינה המנהלת של המקרקעין בכרמיאל שכונת הר כרמי, (להלן- **המתחם**) המפורטים בנספח ג'9 המצורף לחוזה זה.
- והואיל: והמשרד ורמ"י ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על-ידי היזם.
- והואיל: והמשרד מעוניין בבנייה למגורים בהשלמת עבודות הפיתוח הכללי ועבודות פיתוח צמוד וכל הכרוך בכך, על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והיזם מעוניין להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והמשרד ורמ"י קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליזם וכתנאי מוקדם לחתימה על חוזה חכירה של רמ"י עם היזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.
- והואיל: והיזם מסכים לבנות את יחידות הדיור למגורים ולבצע את הפיתוח הצמוד אליהן, במתחם בו זכה, ולמכור את דירות מחיר למשתכן לחסרי דירה ו/או משפרי דיור.
- והואיל: ועל-פי תנאי המכרז, חייב היזם לבנות את כל יחידות הדיור בהן זכה כדירות מחיר למשתכן, ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור, הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן שתהינה בתוקף במועד פרסום המכרז וכמפורט בחוזה זה ונספחיו.
- והואיל: ועל-פי תנאי המכרז בנוסף לתשלום בגין הקרקע לרמ"י, ובנוסף לתשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הקמת מבני ציבור למשרד, היזם חייב לבצע על חשבונו גם השלמת פיתוח כללי במתחם בו זכה, הכל כמפורט בפרק ב' ובנספחים לחוזה זה.
- והואיל: וחברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "החברה המנהלת"), קיבלה על עצמה לנהל באמצעות קבלנים את ביצוע התשתיות הציבוריות, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחים לחוזה זה.
- והואיל: ומוסכם על היזם כי ביצוע תשתיות הציבוריות הוא באחריותה הבלעדית של החברה המנהלת.
- והואיל: והיזם מסכים לשלם למשרד את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ו/או יבוצעו על-ידי המשרד ו/או החברה המנהלת, ולשלם למשרד התשלום בגין השלמת פיתוח בשכונות ותיקות והתשלום ובגין הקמת מבני ציבור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הנוגעות לעניין, (להלן: "**סה"כ תשלום למשרד**"), הכל כמפורט בפרק ג' ובנספחים לחוזה זה.
- לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:**

מבוא

1. הגדרות

בחוזה זה, ולמעט אם משתמעת כוונה אחרת מגופו של ענין -

מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.	"בנייה רוויה"
כהגדרתה במסמך 1 למכרז זה "תנאים למכרז", לרבות כל הכללים החלים על הדירה כאמור.	"דירת מחיר למשתכן"
כהגדרתו בנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.	"חסר דיור" או "חסרי דירה"
כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.	"משפר דיור"
כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.	"בן מקום"
גבול המתחם בו זכה היזם, לרבות הגבול עצמו, על עבודותיו ותימוכו, ככל שיידרש, ולרבות שטח ביצוע כל ההתחברויות הנדרשות לעבודות התשתית הראשיות והפיתוח הכללי.	"גבול העבודה"
הזוכה במכרז.	"היזם"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.	"המנהל"
נציג המשרד מטעם המחוז הרלוונטי לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות או חלק מהן.	"המפקח"
מי שמונה על ידי המשרד לבצע את התשתיות הציבוריות.	"חברה מנהלת"
עבודות פיתוח כללי בשכונות ותיקות שנבנו עד 31.12.1993 והשתתפות בהקמת מוסדות ציבור בשכונות ותיקות אשר יבוצעו ע"י הרשות המקומית ובאחריותה המלאה והיזם התחייב לשלם בגינן.	"השלמת פיתוח בשכונות ותיקות"

הקמת מבני ציבור בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעניין זה, שתהיינה בתוקף בעת פרסום המכרז מכוחו נחתם חוזה זה.

"הקמת מבני ציבור"

המועד בו החליטה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז נשוא חוזה זה, על-פיו נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח.
המועד הקובע לחוזה זה, שהוא

"המועד הקובע"

אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי טופס מס' 4 לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981.

"טופס 4"

לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם בהתאם להוראות חוזה זה.

"לוח זמנים"

אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת, על-ידי היזם לפקח פיקוח צמוד על ביצוע העבודות או חלק מהן.

"מפקח מטעם היזם"

מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מדד מחירים לצרכן"

מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מדד תשומות הבנייה"

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתכנית בנין עיר מאושרת.

"מגרש"

השטח הכולל מגרש אחד או מספר מגרשים לרבות הכבישים, הדרכים, השבילים והשטחים הציבוריים שבו, על-פי נספח א' לחוזה זה.

"מתחם"

נספח ג' לחוזה.

"מפרט מחייב"

מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.

"נציג המשרד"

עבודות הפיתוח והתשתיות העל-קרקעיות והתת-קרקעיות בדרכים, בשבילים, בכבישים ובשטחים הציבוריים, הכל בהתאם להוראות פרק ב' בחוזה זה ונספחיו, אשר היזם יבצע על חשבונו.

"השלמת עבודות הפיתוח הכללי"

כל עבודות הפיתוח והתשתיות העל-קרקעיות והתת-קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובכל השטחים הציבוריים לרבות עבודות פיתוח לראש השטח עד או בסמוך לגבולות המגרשים אשר יבוצעו ע"י המשרד או ע"י הרשות המקומית והיזם התחייב לשלם בגין. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים ולהוראות פרק ג' בחוזה זה.

"עבודות הפיתוח הכללי"

ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה.

"ערבות ביצוע"

ערבות בנקאית אוטונומית לקיום ולהבטחת התשלומים המגיעים למשרד מאת היזם.

"ערבות לקיום התשלומים"

ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים שהיזם יגרום במהלך העבודה, אם יגרום.

"ערבות נזקים"

פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים בתוך תחומי המגרשים.

"פיתוח צמוד"

רשות מקרקעי ישראל.

"רמ"י"

מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם, בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי היזם.

"שלב הבנייה 05"

גמר ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע על-ידי היזם, בהיקף המגרשים שנמסרו ליזם, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור, המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.

"שלב הבנייה 06"

גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבניין.

"שלב הבנייה 39"

סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות.

"שלב הבנייה 42"

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה החכירה של רמ"י, עליו יחתום היזם, שלא ניתן ליישב ביניהן, יחייבו הוראות חוזה זה.
- ג. היזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים במתחם בו זכה, וכן לבנות ולבצע את הפיתוח הצמוד לבניה זו. היזם מתחייב לבנות ולפתח את המגרשים הכלולים במתחם נשוא חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה ובהתאם למפרט המצורף כנספח ג'1 לחוזה, הכל בהתאם להוראות פרק א' בחוזה זה.
- ד. היזם מתחייב לבצע על חשבונו השלמת עבודות פיתוח כללי בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה בתחום המתחם בו זכה, למסור את העבודות הנ"ל למשרד, או למי שהמשרד יורה, הכל בהתאם להוראות פרק ב' לחוזה זה וכמפורט בנספחים המצורפים לחוזה זה.
- ה. היזם מתחייב לשלם למשרד את המחיר בגין עבודות הפיתוח הכללי, אשר בוצעו/יבוצעו על-ידו ו/או על-ידי החברה המנהלת מטעם המשרד, ועבור השלמת פיתוח והקמת ושיפוץ של מוסדות ציבור בשכונות ותיקות, הכל בהתאם להוראות חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת ולחוזה זה ונספחיו. הסדרת התשלומים כאמור, הינם תנאי לחתימת חוזה זה על-ידי המשרד.
- ו. היזם מתחייב לשלם למשרד את המחיר עבור הקמת חלק ממבני הציבור על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף, על-פי הקבוע במכרז זה. הסדרת התשלום הינו תנאי לחתימת חוזה זה על-ידי המשרד.
- ז. היזם מתחייב לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין. היזם מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות היזם לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב היזם להמציא ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

1. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 1.1. מפרט מחייב (נספח ג'1).
- 1.2. טופס הצהרה על כמויות פסולת בגין מינימליות (נספח ג'2).
- 1.3. נספח ביטוח (נספח ג'3).
- 1.4. טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן (נספח ג'4).
- 1.5. טפסי דיווח למפקח מטעם היזם (נספח ג'5).

- 1.6. תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה (נספח ג' 6 לחוזה).
- 1.7. כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן וכתב התחייבות של משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן (נספח ג' 7)
- 1.8. נוסחי ערבויות (נספח ג' 8).
- 1.9. תקנון התכנית ותשריט המתחמים (נספח ג' 9).
- 1.10. תשריט חלוקה למתחמי שיווק (נספח ג' 10).
- 1.11. תכנית בינוי בקני"מ 500: 1 (נספח ג' 11).
- 1.12. תכנית בינוי בקני"מ 1250: 1 (נספח ג' 12).
- 1.13. תדריך בניה ופיתוח (חוברת) (נספח ג' 13).
- 1.14. תכניות מצב קיים (נספח ג' 14).
- 1.15. תשריטי שיווק ופרצלציה (נספח ג' 15).
- 1.16. הנחיות עיריית כרמיאל (נספח ג' 16).
- 1.17. אישור רשות העתיקות (נספח ג' 17).

2. מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה :

- 2.1. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 2.2. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה המעודכנת.
- 2.3. חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ותקנותיו.
- 2.4. תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשס"ה אפריל 2005 (מדף 3210).
- 2.5. ההודעות למציעים, שתוצאנה מטעם המשרד, לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לרבות פרוטוקול סיור מציעים, ושעל היזם להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנהל.
- 2.6. מפרט המשרד/ממ"ג (GIS) העדכני בזמן הזרמת נתונים למשרד/ממ"ג (GIS).

פרק א' - בנייה

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של היזם ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות דיור למגורים, לבצע את המגורים ולפיתוח הצמוד. הוראות פרק זה חלות גם על העבודות המפורטות בפרקים ב' ו- ג' לחוזה זה: השלמת עבודות הפיתוח הכללי ועבודות הפיתוח הכללי.

1. הצהרת היזם והתחייבויותיו

א. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מתחייב היזם לבנות יחידות דיור למגורים, לבצע את עבודות הפיתוח הצמוד, ולבצע השלמת עבודות הפיתוח הכללי הכל כמפורט בחוזה זה ועל-פי תנאיו ועל-פי היתר הבניה ותנאיו.

ב. היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות, עקב כל האמור לעיל.

ג. היזם מתחייב כי, עובר לגמר שלב הבנייה 06, יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם לתכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור, בין אם מגרש היזם תומך את עצמו ובין אם המגרש השכן גבוה ממגרש היזם, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המתחם.

למען הסר ספק, מובהר כי אם נרשמה פרצלציה על-ידי המשרד, והיזם חרג בעבודותיו מגבולות המגרש כפי שנרשמה לגביו הפרצלציה, או שהיזם ביצע חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י המשרד, כל תיקון הנדרש כתוצאה מפעילות היזם כמצוין לעיל, יתבצע ע"י היזם ועל חשבונו.

ד. היזם מתחייב כי התכנון המוצע על-ידו תואם לדו"ח בדיקת קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על-ידי מהנדס ביסוס מטעמו.

ה. ידוע ליזם כי חלקות 55 ו- 78 בגוש 19068, רשומות כעת בנסח הרישום בבעלות עיריית כרמיאל. יובהר כי העירייה ויתרה על בעלותה בחלקות, אך טרם נרשמה בעלות המדינה בפנקסי המקרקעין. רמ"י פועלת לרישום כאמור, ובמצב דברים זה, היזם לא יכול לרשום את הזכויות במגרשים 152,153,154,224,227,229,232 על שמו. היזם מודע למצב דברים זה על משמעויותיו ולא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד בנושא זה.

ו. ידוע ליזם כי חלקה 44 בגוש 19044 וחלקה 78 בגוש 19068 רשומות בנסח הרישום כמקרקעי ייעוד. בהתאם לסעיף 110(ב) לחוק המקרקעין, תבוטל ההערה בדבר מקרקעי ייעוד בעת עריכת פרצלציה במקרקעין. בנסיבות אלה ניתן יהא לרשום את זכויות היזם בלשכת רישום המקרקעין במגרשים 152,154,224,245.1,245.2 רק כאשר תיערך פרצלציה ותבוטל ההערה בדבר מקרקעי ייעוד. היזם מודע למצב דברים זה על משמעויותיו ולא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד בנושא זה.

ז. ידוע ליזם העובדות הבאות :

- תכנית 208-0255091 אושרה להפקדה בתנאים ביום 23.11.2015.
- הוועדה המקומית כרמיאל, בישיבתה מיום 29.11.2015, אישרה להעביר לוועדה המחוזית בקשה לפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה.
- בין שאר הוראות התכנית נקבעו תנאים חדשים למתן היתר בנייה.

ידוע ליזם כי יהיה עליו להגיש את תכניות הבקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות התכנית הקובעת בעת ההגשה ולפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

היזם מתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בגין האמור בסעיף זה.

2. לוח זמנים

א. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות, הכל כמפורט להלן ובהתאם להוראות חוזה זה :

חלופה א'

לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות ולשלם התשלום בגין סה"כ תשלום למשרד. בהתאם לחלופה א' היזם יכול לשלם את התשלום למשרד במספר תשלומים על-פי הקבוע בפרק ב' סעיף "התמורה". לחתום על חוזה לביצוע תשתיות עם החברה המנהלת.

תוך 50 יום מ"המועד הקובע"

חלופה ב'

לשלם סך השווה לפחות ל- 15% מסה"כ תשלום למשרד.

תוך 50 יום מ"המועד הקובע"

לחתום על חוזה זה ולהמציא אותו למשרד, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות ולהשלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד. בהתאם לחלופה ב' לא ניתן לשלם את התשלום למשרד במספר תשלומים כאמור בחלופה א'. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות עם החברה המנהלת.

תוך 170 יום מ"המועד הקובע"

לשתי החלופות

להשלים סך השווה לפחות ל- 15% מסכום תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.

תוך 60 יום מ"המועד הקובע"

להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע.

תוך 180 יום מ"המועד הקובע"

לחתום על חוזה החכירה ולהמציא אותו לרמ"י.

תוך 210 יום מ"המועד הקובע"

שלב הבנייה 05.	תוך 22 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.	תוך 32 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.	תוך 48 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.	תוך 52 חודשים מ"המועד הקובע"

ב. מובהר ומוסכם בזה כי, לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן (א), הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.

ג. לא עמד היזם בהוראות סעיף זה או בחלקן, יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנוסף לכל התרופות העומדות להם על-פי כל דין, לבטל את זכיית היזם במכרז וכל הכרוך בכך, וכן לבטל חוזה זה.

3. הקצאת קרקע

א. היזם מתחייב לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י.

ב. דמי החכירה ישולמו לרמ"י בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידה בתנאי המכרז.

4. בניית דירות מחיר למשתכן

א. היזם מתחייב לבנות את כל יחידות הדיור במתחם בו זכה כדירות מחיר למשתכן .

ב. היזם מתחייב לבנות את דירות מחיר משתכן בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג' 1 לחוזה זה (להלן: "מפרט מחייב").

5. מכירת דירות מחיר למשתכן

א. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן כפי שיפורט להלן, הינו _____ ₪ לא כולל מס ערך מוסף.

ב. מחיר דירת מחיר למשתכן, בתוספת מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, כמפורט בסעיף א' לעיל, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "המחיר המירבי לדירה"):

(1) שטח הדירה, במטרים מרובעים;

(2) שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.

(3) שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.

4) מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה יוצמדו 2 חניות.

ג. מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהיה ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר, או למדד שיהא ידוע במועד של 20 חודשים לאחר שלב הבנייה 05, ולפי המוקדם מבניהם.

מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. היזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה).

היזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

ד. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן- "המפרט המחייב"). והיזם לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:

(1) ארון מטבח;

(2) ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

(3) סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

(4) נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

ה. מחיר הדירה יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן- "חוזה המכר"), וכן כל תשלום שקיבל המוכר בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

ו. שטח הדירה הממוצע של הדירות בכל מתחם ומתחם לא יעלה על השטח הנקוב בעמודה "שטח דירה ממוצע במ"ר" בטבלה להלן:

שטח דירה ממוצע במ"ר	מספרי מגרשים	מספר מתחם
104	223	37084
103	151,155	37085
104	152,154,224	37086
102	153,227,229,232	37087
104	245.1,245.2	37088
104	236,237	37090

- ז. היזם מתחייב למכור את כל דירות מחיר למשתכן במתחם לחסרי דירה, בעלי אישור זכאות של המשרד, שיבחרו בהליך הגרלה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה ובחוברת המכרז.
- ח. היזם מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן רק לאחר קבלת היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- ט. היזם מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדירור, ולא יתנה מכירת דירות כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה מכירה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.
- י. היזם מתחייב לא למכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
- יא. היזם מורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן רק לאחר שידווח למשרד, פרטים כמפורט ב"טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן" נספח ג' לחוזה הבנייה.
- יב. היזם מתחייב לא למכור לרוכש דירת מחיר למשתכן, קודם חתימת ההסכם לרכישת דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בהסכם הרכישה האמור.
- יג. היזם אינו רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר למשתכן.
- יד. היזם מתחייב להציג למשרד, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירות מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירן, שטחן, מפרטן, חוזי המכר שנחתמו לגביהן וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.
- טו. על אף האמור בסעיף 5 לעיל, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דירה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לחסרי דירה, ימכרו על ידי היזם גם למשפרי דירור, זאת בתנאי הזכייה. הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.
- טז. הוועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בסעיף 5, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של היזם.

6. מכירת דירות מחיר למשתכן לבני מקום

- 6.1. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1442, היזם מתחייב למכור 20% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם בו זכה לבני מקום חסרי דירה, וזאת ככל שיופנו אליו רוכשים כאמור בעקבות ההגרלה שיבצע המשרד.

6.2. היה והרשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם נשוא הזכייה במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיור הנוספות"), היזם מתחייב למכור מתוך 10% מיחידות הדיור הנוספות הראשונות - 50% לבני מקום חסרי דירה, ומתוך שאר יחידות הדיור הנוספות - 20% לבני מקום חסרי דירה.

6.3. הפניית המשתכנים לרכישת הדירות הנוספות תתבצע על-ידי המשרד באמצעות הגרלה כאמור לעיל.

7. פרסום דירות מחיר למשתכן

א. תנאי מקדמי לפרסום הדירות ע"י היזם הינו קבלת היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ואישור מרכז הבקרה באגף תכנון והנדסה.

ב. היזם מתחייב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כפי שיוורה המשרד. בכל מקרה פרסום זה יכלול לכל הפחות פרסום מודעה ב- 2 עיתונים בתפוצה ארצית ועיתון מקומי אחד במשך 3 סופי שבוע לפחות ובגודל מודעה שלא יפחת מ- 15X20 ס"מ.

8. הרשמה והגרלת דירות מחיר למשתכן

א. היזם יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" נספח ג' לחוזה.

ב. היזם ימכור את דירות מחיר למשתכן לחסרי דירה אשר יזכו בהגרלה שיערוך המשרד, ובהתאם לכללים שיקבעו.

על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דירה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לחסרי דירה, ימכרו על ידי היזם גם למשפרי דיור, זאת בתנאי הזכייה. הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

ג. לצורך ביצוע ההגרלה היזם יעביר למשרד, בין היתר, את המפרטים והמסמכים הבאים: מחירי הדירות (מחיר כל דירה בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל), חוזה מכר כולל מפרט, תשריט וכל מסמך אחר בהתאם לבקשת המשרד.

9. הוראות שיקבעו בחוזה המכר עם רוכש דירת מחיר למשתכן

א. חוזה המכר בין היזם לרוכש, ישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.

ב. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג' לחוזה זה ("תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה").

היזם מצהיר, כי ידוע לו שאין בהוראות הכלולות בנספח ג'6 לחוזה, כדי למנוע מרוכשי הדירות הנ"ל מלהעלות טענות על-פי חוק החוזים האחדים התשמ"ב 1982, ו/או על-פי כל דין ואין בהוראות הכלולות בהנחיה שבנספח כדי להטיל אחריות ו/או חובות כלשהם למשרד.

ג. היזם יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד.

ד. להבטחת האמור לעיל, ידרוש הזוכה מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד (להלן - **כתב התחייבות**), אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום סך של 250,000 ₪ למשרד. על היזם להעביר לידי המשרד את כתב ההתחייבות המקורי שנחתם על-ידי הרוכש וכן לשמור את העתק כתב ההתחייבות המקורי במשרדיו.

ה. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י היזם ובאחריותו הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי היזם, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

ו. היזם מתחייב לקבוע בהסכם מכירת הדירה, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:

1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.

2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על כל רכיבי המפרט כמפורט בסעיף 5ד' לעיל.

3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.

ז. היזם יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 5ד' לעיל.

ח. הקניית זכות בעלות על דירות מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

10. טיב ואיכות הבנייה והפיתוח

א. תכנון

(1) היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבתים ופיתוח החצר על-פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייב היזם לבצע על חשבונו מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:250, אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר, ובכלל זה הכנת תכניות הקצאה ואישורן כמקובל.

(2) היזם מתחייב לתכנן את כל יחידות הדיור במתחם כדירות מחיר למשתכן, כמפורט בסעיף 5 לעיל.

(3) היזם מתחייב לתכנן את המחסנים הדירתיים, במידה ויתוכננו עם כניסה מהחלקים המשותפים/ציבוריים של המבנה (לא מהדירות).

(4) היזם מתחייב למנות צוות שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך, מהנדס בטיחות ומורשה נגישות ומתכננים נוספים לפי הצורך.

(5) שינוי תוכנית התקפה (תב"ע)

- היזם (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתוכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

- ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו היזם/החוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), היזם/החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד. מכל מקום, היזם/החוכר לא ישלם סכומים נוספים לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.

- היזם מתחייב כי ככל שתאושר על-ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1956 (תקנות "שבס"), ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות, מתחייב היזם לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות, כדירות מחיר למשתכן, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, לרבות כל התנאים החלים על מכירת דירת מחיר למשתכן, כמפורט בסעיף 5 לעיל, ובהתאם להוראות חוזה זה. במקרה זה על היזם לשפות את המשרד ו/או רמ"י בגין כל טענה, ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סכיף זה, ובכפוף לקבוע בסעיף 6 לעיל. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור. יחד עם זאת, יובהר כי היזם מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות פיתוח למשרד, על פי קביעת המשרד, בגין האמור לעיל.

- מוסכם כי בגין כל שינוי בתכנון שיוזם היזם שאינו בגדר שינוי תב"ע הגורם לשינוי כלשהוא בעבודות הפיתוח, או תכנונם של עבודות הפיתוח, ישא היזם בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, הכל לפי קביעת המשרד.

ב. תיאום תכנון תשתיות ופיתוח

(1) כללי:

א. היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בחוזה זה.

ב. המשרד יבצע תיאום תכנון תשתיות ופיתוח (להלן: "תו"פ") של היזם, תוך בקרה על תפקוד מתחמי הבנייה בהם זכה, במסגרת מכרזי מחיר למשתכן. הליך תיאום התכנון יתבצע ע"י צוות מקצועי מטעם המשרד (להלן: "צוות התיאום"), ומהווה שלב מקדים להליך הגשת הבקשות להיתר בניה, שכל יזם מבצע לאחר אישור תכנון תו"פ של המשרד, מול מוסד תכנון – ועדה מקומית.

ג. מובהר בזאת כי, בקשות להיתר בנייה יוכנו ויוגשו כמתחייב מהתב"ע והתקנון והינם באחריות היזם ואין בהליך תיאום התכנון כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

(2) תיאום תכנון תו"פ של היזמים, יתבצע לכל מתחם שיווק בקני"מ 1:250, על בסיס טיפוס הבינוי ברמה של 1:100, הכול בכפוף להוראות התב"ע והתקנון על סמך מסמכי התכנון.

(3) תיאום תכנון תו"פ יתייחס לעמידת התכנון המוצע ע"י היזם, בהוראות מסמכי התכנון והחווה, מבחינת התאמה לעבודות ושלביות הפיתוח הכללי, לתכנית ונספחיה בדגש לתכנון המפלסים, חיבורי תשתיות, כניסות לחניה ושלביות הביצוע ולפיתוח המתחם והממשק התשתיתי עם מגרשים גובלים.

(4) הליך תיאום תכנון תו"פ של היזם יתקיים מול צוות מתכננים מלא מטעם היזם.

(5) גמישות ועלויות פיתוח:

במידה והתכנית המאושרת מאפשרת גמישות בבינוי ועדיין קיימת עמידה בהוראותיה, יתאפשר ליזם לבצע שינויים בדגמי הבינוי אם רצונו בכך, ובתנאי שישמרו עקרונות החלוקה למגרשים שירשמו כחלקות וכבית משותף (מספרם והיקפם), ושהשינוי המוצע לא יגדיל את עלויות הפיתוח של מגרשים ציבוריים או הפיתוח הכללי בסמיכות למתחם הקבלני. כל שינוי שיחול בהתחברויות לתשתיות ולפיתוח הכללי כתוצאה מהשינויים המבוצעים ע"י היזם יחולו עליו, וזאת בתנאי שחיבורי כניסות ויציאות אפשריות מבחינת תזמון הביצוע, היררכיית הדרכים והנספח התנועתי בקטע הרלבנטי לשינויים אלה.

(6) לוי'ז לתיאום ואישור תכנון תו"פ:

צוות התיאום יתכנס בתוך שבועיים מהודעת הזכייה ובהתאם למוכנותו של היזם להצגת התכנון. על היזם לשלוח לידי צוות התיאום, עד שבוע ימים לפני מועד הישיבה, סט תכניות וכל חומר אחר אשר בכוונתו להציג בישיבה. במועד כינוס צוות התיאום, היזם יידרש להציג את כלל היבטי התכנון של הפרויקט.

בהתאם לכך, צוות התיאום יקבע בסיכום הישיבה, אחת משלושת האפשרויות הבאות להמשך קידום הפרויקט:

א. תכנית היזם מאושרת – צוות התיאום מאשר את התכנית. המשך תהליך האישורים, יתבצע מול הרשות המקומית, ללא הצורך בנציג המחוז אך עם המתכננים מטעם המשרד וניהול הפרויקט מטעם המשרד.

ב. תכנית היזם מאושרת עם הסתייגויות מקצועיות – במקרה זה, היזם מציע שינוי מהותי בתכנון פריסת התשתיות, בתמהיל החניות ו/או תכנון הפיתוח, וזאת על-אף ששינויים אלה, אינם בהכרח מהווים שינוי תב"ע. ככל ששינוי זה עשוי להביא לשינוי בעלויות הפיתוח, יאושר השינוי בכפוף להתחייבות היזם לתשלום העלויות הנוספות. צוות התיאום יעביר לידיעת היזם ולרשות המקומית, בתוך 10 ימי עבודה, סיכום ישיבת התיאום ובו מפורטים כלל ההערות של צוות התיאום.

ג. מובא בזאת, שכלל ההערות המקצועיות של צוות התיאום, במקרה שתכנית היזם "מאושרת עם הסתייגויות", הינם המלצה ולשיקול דעת הבלעדית של הרשות המקומית, ואין בהן לחייב את היזם ו/או הרשות המקומית. המשך הליך האישור יתבצע כאמור בסעיף 1, מול הרשות המקומית.

ד. תכנית היזם אינה מאושרת – היזם מציע שינויים בתכנית המאושרת, אשר מהווים אי-עמידה בתנאי המכרז. במצב כזה, יידרש זימון היזם לדיון ואישור וועדת מכרזים עליונה, ובכפוף לאישור אדריכל הראשי.

(7) ערעור על החלטת צוות התיאום:

במקרה של אי הסכמה בין צוות התיאום ליזם על התכנון המוצע, יוכל היזם לבקש ערער ולהציג את התכניות בפני האדריכל הראשי. החלטה סופית של האדריכל הראשי בנושא, תובא לידיעת צוות התיאום והיזם תוך 10 ימי עבודה.

(8) בתום שלב הבנייה 06, מתחייב היזם כי המודד מטעמו יעביר דיסקט למודד האתר, הכולל סימון המגרשים והעבודות שבוצעו בהתאם לנדרש בשלב זה, כדי לוודא שהבנייה תואמת את התכניות.

(9) ביצוע חלקים של פיתוח כללי במסגרת המכרז למתחם קבלני:

במקרים בהם במסגרת מכרזי הקרקע מוטל על היזם, כחלק מדרישות החוזה, לבצע חלקים מהפיתוח הכללי הסמוך למתחם הבנייה, כגון שבילים ציבוריים, שצ"פים וכדומה, יבוצע תיאום התכנון המפורט לביצוע של החלק של הפיתוח הכללי בצורה מעמיקה הדומה לפיתוח הכללי המבוצע ישירות ע"י המשרד, לרבות תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות עבודה לביצוע, זאת על-מנת להבטיח שרמת הפיתוח הכוללת של השכונה תישמר. ביצוע אלמנטים של פיתוח כללי אלה, מתבצע במסגרת התחשבות על עלויות פיתוח של המתחם בכללותו. הליך זה יבוצע במקביל לישיבת התיאום אך ללא התניות בנוגע להתקדמות הליך היתר הבניה.

ג. ביצוע

1. היזם מתחייב בזאת, כי בעת התחלת ביצוע הבנייה והעבודות האחרות, יהיו בידיו היתרי בניה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

2. היזם מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו, בין שניתנו על שמו ובין שניתנו על שם המשרד, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את הממשלה וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

3. היזם יבצע את כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות ובהתאם למפרט נספח לחוזה, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

4. היזם מתחייב כי בביצוע כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד, לפי חוזה זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד.

11. אחריות לנזק או לאובדן

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם אחראי לכל נזק או אובדן שיגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על-ידו ובין אם הן מבוצעות על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותו של היזם כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייב היזם להיות אחראי לתשלום של נזק או פיצוי המגיעים על-פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירות מבצעי העבודות מטעמו כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר-ספק, מוסכם בזאת, כי המשרד לא ישא בכל נזק או אובדן כאמור.

12. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

א. היזם יהא אחראי כלפי המשרד וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחוננו ונוחות של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג המשרד או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

ב. מיום העמדת מקום העבודות, כולן או מקצתן לרשותו של היזם ועד למסירת הדירה לרוכשים, או מסירת עבודות הפיתוח הכללי, יהא היזם אחראי לגידור, לשמירה, להשגחה ולכל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במתחם.

ג. בכל מקרה של נזק לעבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד, ועבודות הפיתוח הכללי הנובע מסיבה כלשהי, פרט לסיכון מוסכם, יהיה היזם אחראי כלפי המשרד לתיקון הנזק תוך זמן שייקבע על-ידי נציג המשרד ולגרום לכך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות חוזה זה על נספחיו.

הוראות סעיף זה יחולו גם על נזק שייגרם על-ידי היזם תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על-ידו או על ידי מבצעי העבודות מטעמו ובתקופת הבדק אף לאחר השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה על נספחיו.

ד. לעניין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון.

למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

13. שמירה על רשות הציבור

- א. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על-ידו ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.
- ב. היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם על-ידו או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות; הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו מיידית על-ידי היזם, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג המשרד ושל כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון ובצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.
- ג. היזם אחראי שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות כך שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ותקבל תחילה רישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על-ידו כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

14. טיפול בעודפי עפר

- א. היזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם, לשטחים שמחוץ לגבולות המתחם על מקום שפיכה מאושר, על-ידי הרשויות הישראליות, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם, לרבות תשלום אגרות וכל הנדרש.
- ב. היזם ישמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר.

15. טיפול בפסולת

- א. היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית.
- ב. אם אין אתר סילוק פסולת בנין מורשה בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, בסביבתו של אתר הבנייה, יש לתאם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם הרשות המקומית בה נמצא אתר הבנייה את מיקום האתר לסילוק פסולת בנייה.
- ג. השגת היתרים וסילוק חומר זה, חומר זה הינם באחריותו הבלעדית של היזם ולא ישולם עבור עבודה זו. היזם מתחייב לקבל אישור מוקדם מהרשות המקומית לפני תחילת העבודה ולפעול על פי תנאי הרישיון ו/או ההיתר שניתנו לו.

- ד. היזם יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראת כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תלונה כספית או אחרת כלפי המשרד ו/או רמ"י, או מי מטעמם.
- ה. לביצוע האמור לעיל, היזם נדרש להתקשר עם מפעיל אתר בעל רישיון לסילוק פסולת בנין, בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, (להלן: "הצו") (להלן: "מפעיל האתר").
- ו. בשלב 06 היזם יעביר לידי המשרד, את אישור ההתקשרות שלו עם מפעיל האתר בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (נספח ג'2), עפ"י המפורט להלן:

<u>קבוצת ייחוס</u>	<u>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחידה של 100 מ"ר בנוי</u>
בניה רגילה למגורים	לפחות 20 טון
בניה טרומית למגורים	לפחות 8 טון
הריסה	לפחות 60 טון
חפירה/חציבה	לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

- ז. היזם ישמור קבלות/אישורי קליטה באתר הטיפול של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.
- ח. לצורך פינוי פסולת בנין, יתקשר היזם רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.
- ט. ערבות הביצוע אותה הפקיד היזם תשוחרר רק לאחר הצגת אישור ההתקשרות עם מפעיל האתר בפני המפקח והצגת כל הקבלות והאישורים המפורטים לעיל ובדיקת השטח ע"י המפקח (שלב 42).
- י. הקבלות ו/או האישורים הנ"ל יוצגו בכל שלב, על-פי בקשה, גם בפני אחד או יותר מאלה: המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.
- יא. למען הסר-ספק, אין לשרוף ואין לקבור כל פסולת שהיא.

16. מפקח מטעם היזם

- א. היזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד. הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם ימצא באתר הבנייה לאורך כל הזמן שהיזם מבצע עבודות.
- ב. המפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו:
1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.
 2. היתר בניה.
 3. מפרט טכני לפי חוק מכר (לפני התחלת מכירת הדירות).
 4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווזה.
 5. יומן עבודה.

6. הנחיות ביסוס.

7. פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבודק.

8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

ג. ניהול יומן העבודה:

המפקח יימצא יום באתר הבנייה, לאורך כל הזמן שהיזם מבצע עבודות ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המאושרות.

המפקח ירשום ביומן העבודה את המפרטים הבאים:

- תאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.
- חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.
- תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעמם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצרוף דו"חות הביקורים ליומני העבודה.
- ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
- ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
- דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
- דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון ירשמו בטפסים המצורפים בנספח ג'5 לחווה והמהווים חלק בלתי נפרד מיומן העבודה.

ד. מעקב אחר ביצוע משלב עבודות העפר והיסודות

עם תחילת העבודה ינהל המפקח תיק מיוחד לביצוע היסודות אשר יכלול את הפרטים הבאים:

- תכנית יסודות מאושרת לביצוע.
- תכנית מדידה של האתר הכוללת:
 - מצב הקרקע בתחילת ביצוע היסודות.
 - מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר.
- דיווח על ביצוע היסודות בהתאם לטופס המוזכר בנספח ג'5.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

ה. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח זמנים

1. המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטת בחווה זה.
2. אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.

3. אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את היזם.
4. תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
5. המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
6. המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים שבחוזה. אם החריגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר, יודיע על כך המפקח לפיקוח המשרד.

1. השלמת המבנה ומסירתו

המפקח יודא שהיזם השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשות להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין.

17. היזם יאפשר ויסייע לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

18. היזם יהיה אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו יאפשרו ויסייעו לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על-ידו, להיכנס בכל עת למקומות האמורים בסעיף 17.

19. הוראות וסמכויות המפקח מטעם המשרד

(א) המפקח ידאג לכך שמודד האתר ימסור בשטח האתר את גבולות המתחם והמגרשים ליזם, וכן ימסור מודד האתר את מפלסי הפיתוח 0.00 של הבניין ונקודות החיבור המתוכננות ו/או הקיימות של התשתיות.

(ב) המפקח ידאג לכך שבשלב 05 ימציא היזם נספח ביטוח בהתאם לדרישת החוזה. כמו-כן, ידאג לכך שנספח הביטוח יוארך מפעם לפעם, עד לגמר שלב 42.

(ג) היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המפקח לביצוע עבודות הפיתוח הכללי של היזם, הגובלות או מתחברות לשטחים או למערכות ציבוריות.

(ד) עם קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, מתחייב היזם להמציא למפקח, עותק מהיתר הבנייה.

(ה) המפקח יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה את הנזקים שנגרמו ע"י היזם לשטחים הציבוריים או למערכות הציבוריות, יורה ליזם לתקנם והיזם מתחייב לפעול ולתקן את הנזקים על-פי הוראת המפקח, על חשבונו. אם היזם לא יתקן הנזקים כאמור על-פי הוראת המפקח, רשאי המשרד לחלט את "ערבות הנזקים" בהתאם לסעיף 8 בפרק ב' להלן.

(ו) המפקח מטעם המשרד רשאי להורות ליזם מזמן לזמן תוך כדי מהלך העבודה:

1. על סילוקו, הריסתו או הקמתו מחדש של חלק כלשהו מן העבודות שבוצעו על-ידי היזם תוך שימוש במוצרים או בחומרים בלתי מתאימים או במלאכה בלתי מתאימה או בניגוד לתנאי חוזה זה והכל ככל שעל היזם לבצע השלמת עבודות פיתוח כללי ו/או עבודות פיתוח כללי ו/או עבודות פיתוח צמוד בהתאם לחוזה זה.
2. על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות במקרה שלדעתו אלו עלולים להפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי.
3. על האצה וסיום של ביצוע שלב הבנייה 06 ו/או שלבים נוספים במידה ואי ביצועם עלול להפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי.
4. על תיקון מיידי ויעיל של נזק או קלקול שייגרם על-ידי היזם או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות לשביעות רצונו של המפקח של כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

(ז) מצא המפקח מטעם המשרד ליקויים בביצוע העבודות שעל היזם לבצע עפ"י חוזה זה ו/או בביצוע הוראות חוזה זה, יודיע על כך ליזם, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים תוך 14 יום במבנים ובעבודות בהם יש בליקוי האמור סכנה לרכוש, יתוקן הליקוי תוך 7 ימים.

(ח) היזם רשאי לערער למנהל החטיבה הטכנית במחוז הרלבנטי, על הוראות המפקח לפי סעיף זה תוך 14 יום מיום שניתנו. היתה סכנה לרכוש בעטיו של הליקוי על-פי הוראות המפקח, יהיה היזם רשאי לערער תוך 7 ימים. החלטת מנהל החטיבה הטכנית תהיה סופית והיזם יפעל בהתאם.

(ט) מובהר בזה כי סמכות המפקח בהתאם לסעיף זה אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאות כלפי המשרד וכלפי צד ג' על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין. אין בהפעלת סמכות המפקח או אי הפעלת סמכות כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד.

20. לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 12, 14 ו- 15, יהיה המשרד רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום, לבצע את העבודות האמורות על-ידי יזם אחר או בכל דרך אחרת, על חשבון היזם. מוסכם כי אין בביצוע העבודות כאמור כדי להטיל חבות כלשהי על המשרד בכל הנוגע לטיפול בפסולת, נזק, או אובדן, כמשמעותם בסעיפים הנ"ל.

21. חברה מנהלת

א. היזם מתחייב לפעול על-פי האמור בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שחתם עם החברה המנהלת.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת, רשאית החברה המנהלת להורות ליזם מעת לעת, תוך כדי ביצוע העבודה, על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות, זאת במקרה שלדעתה הדבר מפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי או לביצוע העבודות של יזם אחר, והיזם מתחייב לפעול על-פי הוראותיה.

מובהר בזאת כי סמכות החברה המנהלת על-פי סעיף זה, אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאים על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין, כלפי המשרד וכלפי צד ג'. אין בפעילות החברה המנהלת או באי פעולתה, או בהוראותיה, כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד.

ג. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת, החברה המנהלת תבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי החברה מפנה/פינתה פסולת ועודפי עפר מהאתר, וכי המציאה אישור ההתקשרות בינה לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ואת כל הקבלות ו/או האישרים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות סעיפים 14 ו-15 לחוזה זה.

ד. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת, החברה המנהלת תבדוק ותאשר ביצוע התחייבויות היזם בתחום ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי – אם קיימות – כולל פיקוח צמוד על עבודות אלו ומסירתן לרשות המקומית ע"י היזם, והכל כמפורט בפרק ב' לחוזה זה.

22. רישום בלשכת רישום המקרקעין

ידוע ליזם כי ככל והקרקע נשוא חוזה זה עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצליה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על היזם יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין וכמפורט להלן.

ידוע ליזם, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע ליזם, כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת אזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י היזם בלשכת רישום המקרקעין.

(א) רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, וזאת לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין. היזם ימציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

(ב) רישום זכויות רוכשי הדירות, בדירות בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר משישה חודשים מתאריך רישום הבית המשותף כאמור לעיל, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על-פי כל דין.

(ג) אם המשרד יודיע ליזם כי רישום הפרצלציה יתבצע ע"י היזם ועל חשבונו מתחייב היזם לבצע את הפרצלציה באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת בהתאם לתכנית בניין עיר מאושרת, ולהמציא למשרד העתק מתוכנית הפרצלציה שנרשמה כאמור, וזאת תוך המועד שנקבע לגמר הבנייה של אותו מבנה בהתאם לחוזה זה או מועד איכלוס הדירה הראשונה במתחם – לפי המוקדם מבניהם.

תכנית הפרצלציה הנ"ל תוכן בהתאמה מלאה להוראות התשריט והתקנון לתוכנית בניין ערים שבתוקף ותכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמבני ציבור וכדומה.

(ד) בסיום הליך הרישום, ימציא היזם למשרד את המסמכים המפורטים בסעיפים 31.5 ו-31.6 להלן.

(ה) למרות האמור לעיל, באם נרשמה פרצלציה קודם לחתימת חוזה זה, או במהלך תקופת הבנייה, אזי היזם מתחייב כלהלן:

רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד ביצוע שלב 39.

(ו) למען הסר-ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב היזם לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי דירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רשם המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

(ז) מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים בסעיפים קטנים א', ב' ו- ג' לעיל, יהיה המשרד רשאי בכל עת להורות ליזם, והיזם מצהיר ומקבל על עצמו בזה לפעול בהתאם להוראותיו ולהעביר את ביצוע, אישור ורישום כל הפעולות האמורות לעיל, או חלק מהן, לכל גוף אשר המשרד יורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עורך-דין הכרוכים בכך.

(ח) רמ"י לא תקנה ליזם בעלות במקרקעין נשוא החוזה וזאת עד לעמידת היזם בהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז ועל-פי תנאי חוזה זה.

23. ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח

(א) היזם מתחייב, משך כל זמן ביצוע העבודות החל משלב הבנייה 05 ועד שלב 42 לבטח על חשבונו לטובתו ולטובת המשרד בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים כנגד הסיכונים שלהלן:

1. ביטוח המבנה, החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא למתחם בערך כנון מלא, לצורך העבודות במלוא ערכן, מזמן לזמן נגד כל נזק או כל אובדן במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח ועד למסירתן כאמור. היזם יגרום לכך שנספח הביטוח יכלול כיסוי לעבודות, למוצרים, לחומרים ולתכנון ליקויים.

2. ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי החברה, עובדי המשרד, נציגי הממשלה, וכל צד שלישי אחר, תוך כדי מעקב ביצוע עבודות במתחם או עקב ליקויים בעבודות או במוצרים ובחומרים.

(ב) היזם מתחייב כי הסיכונים כמפורט בסעיף קטן (א) לעיל יכוסו בין היתר ובכפוף לכל דרישה של המשרד, על-פי נספח הביטוח כמפורט להלן:

1. ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד ג'. הכיסוי יכלול אחריות צולבת.

2. ביטוח אחריות המעבידים לכיסוי התחייבויות כלפי עובדי היזם וכלפי עובדיהם של מבצעי העבודות מטעמו.

3. ביטוח חובה לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים עבור כלי רכב וכל ציוד והמתקנים המחייבים רכישת ביטוח חובה.

(ג) היזם מתחייב להגדיל את סכום הביטוח במקרה של שינויים בהיקף העבודות ובהתאם לשינוי כאמור, ומתחייב להאריך את תקופת הביטוח עד למועד השלמת מלוא העבודות במקרה של המשך ביצוע העבודות מעבר לתקופה הנקובה בנספח הביטוח.

(ד) בכל מקרה אשר בגינו תוגשנה או עלולות להיות מוגשות תביעות, אשר לפי שיקול דעתו של המשרד, והערכתו ימצו חלק כלשהו מסכומי הביטוח, יהיה היזם מחויב לפי דרישתו של המשרד להגדיל בהתאמה את גבולות הכיסוי הביטוחי או לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים כאמור, למשך יתרת תקופת הביצוע על-פי החוזה.

(ה) היזם מתחייב לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא למשרד את נספח הביטוח בשלב הבנייה 05. היזם לא ישנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

(ו) היזם מתחייב לקיים בדייקנות את כל דרישות נספח הביטוח ולעשות כל פעולה, אם יידרש לעשותה על-ידי המשרד, כדי לממש את נספח הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיו של היזם על-פי נספח הביטוח לא יגרע מזכויות המשרד על-פי תנאי נספח הביטוח. היה והמשרד יחליט לתבוע על-פי נספח הביטוח שנרכש על-ידי היזם, מתחייב היזם לסייע למשרד להגיש ביחד אתו את התביעה למבטח.

(ז) היזם מתחייב לחתום מיד לפי דרישתו הראשונה של המשרד, על כל תעודה ועל כל מסמך, אשר לפי חוק כלשהו או לדעת המשרד או על-פי תנאי איזה ביטוח, יהיו דרושים או רצויים לשם ביצוע כל או חלק מהתחייבויותיו.

(ח) היזם מתחייב להמציא למשרד, מיד לפי דרישתו הראשונה, כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת המשרד יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות היזם לפי סעיף זה.

(ט) במקרה ויוסכם בין היזם לבין מבצע עבודות מטעמו או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונו ועל אחריותו, יגרום היזם לכך כי הביטוחים הנ"ל יענו על דרישות סעיף זה.

(י) היזם מייפה בזה באופן בלתי חוזר, את כוחו של המשרד לעשות בשמו, במקומו ועל חשבונו פעולה מהפעולות המנויות שבסעיף זה לעיל, בכל מקרה שפעולה מהפעולות הנ"ל לא תיעשה על-ידי היזם, או שלא תיעשה לשביעות רצון המשרד.

(יא) היזם פוטר בזה את המשרד מראש, מכל אחריות, במקרה שהמשרד לא ישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיו על-פי יפוי הכוח הנזכרים לעיל, ובייחוד אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהמשרד לא יסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל, או במקרה שלא יסדר אותו בזמן, או באופן הנכון או במקרה שמחמת ליקוי בצורת הביטוח, או בשל סכומו הנמוך של איזה ביטוח, או מחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד.

היזם מוותר בזה, מראש, על כל טענה כלפי המשרד בגין או בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שייעשו על-ידי המשרד, כאמור לעיל, וזאת, בין שהביטוח נעשה או יעשה על-ידי היזם או בשמה ובין שנעשה או יעשה על-ידי המשרד.

(יב) למען הסר-ספק, מובהר כי אין בעצם כריעת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובות או מאחריות כלשהם ביחסים שבינו לבין המשרד, היזם יפצה ו/או ישפה את המשרד ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל מטעמו, בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או תביעות או דרישות שתוגשנה נגדו כתוצאה מנזק או אובדן כלשהם לאדם או לרכוש והנובעים, במישרין או בעקיפין, מביצוע העבודות במתחם על-ידי היזם או כל מי מטעמו, או כל מעשה או מחדל אחר כלשהו של היזם או מטעמו. תגמולי הביטוח שיקבל המשרד, אם יקבל בקשר עם כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעה כאמור, יופחתו מסכום הפיצוי ו/או השיפוי בו יהיה חייב היזם כלפי המשרד, לפי העניין.

24. עתיקות

המקרקעין בחלק ממתחמים 37085, 37086, 37088 נמצאים באתר עתיקות מוכרז 21946/0 "נחל חלזון" לפי י.פ. 4952 עמ' 1273 מיום 16.01.2001 (אישור רשות העתיקות מצורך כנספח ג'17 לחוזה הבנייה). היזם ישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על-ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

(א) היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

(ב) היזם מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע בין היתר, חפירות הצלה במקום לשחרר השטח לבנייה על חשבונו, במימונו, ועל אחריותו בלבד.

(ג) עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והיזם ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

(ד) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע היזם לנציג הממשלה, כפי שיקבע המשרד, על התגלית וכן מתחייב היזם לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

(ה) היזם מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות סעיף זה.

(ו) נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות היזם, יאריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח ליזם, ישקול המשרד את משך תקופת הביצוע.

(ז) כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של היזם.

(ח) היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמו, בגין התנאים המפורטים לעיל.

25. פגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים, או סימני מסחר

היזם ימנע כל נזק מן המשרד ותפצה אותו על כל פגיעה, דרישה, נזק, הוצאה, היטל וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר השימוש, תוך כדי ביצוע העבודות במכונות או במוצרים או בחומרים שיסופקו על-ידו ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו.

26. המחאת זכויות לפי החוזה

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחבוייתיו, לפי חוזה זה, או חלק מהן, יבחן המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי ובין היתר בכפוף להתחייבות של היזם שעל שמו יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה על כל נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה.

27. ביטול חוזה

מבלי לפגוע בזכות המשרד לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין, יהיה המשרד רשאי להודיע ליזם על ביטול חוזה זה או כל חלק ממנו גם בכל אחד מהמקרים הבאים:

- (א) היזם לא עמד בהתחייבותו לשלם את מלוא התשלום עבור הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז, אם היה ערך לקרקע.
- (ב) עברו 32 חודשים מ"המועד הקובע" בהתאם לסעיף 2א' בפרק א' לחוזה זה, והיזם טרם החל בביצוע שלב 06, מכל סיבה שהיא.
- (ג) היזם המחה או הסב לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור המנהל מראש.
- (ד) היזם העביר לאחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- (ה) הוצא ליזם צו הקפאת הליכים.
- (ו) הוצא צו כינוס נכסים או מונה לחברה כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או פורק היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

28. ביצוע שומה חדשה

- (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 27 לעיל, אם לדעת המנהל קצב ביצוע עבודות נשוא חוזה על-ידי היזם, איטי מדי בכדי להבטיח השלמת העבודות במועדן ו/או היזם לא עמד בלוח הזמנים, לאחר שהחל היזם בעבודות (שלב הבנייה 06), רשאי המשרד להורות לרמ"י לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע שבה זכה היזם והיזם מתחייב לשלם לרמ"י את ההפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י היזם בגין הקרקע, אם קיים הפרש כזה.

(ב) כן יערוך המשרד תחשיב מעודכן של הוצאות הפיתוח הכללי ויחייב את היזם בתשלום ההפרש בין התחשיב המעודכן לבין הוצאות הפיתוח הכללי, כפי שפורט בטבלה בחוברת המכרז.

29. אישור עוסק מורשה

היזם מצהיר בזאת כי הינו בעל תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמו יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", ואם הם עוסקים זעירים – בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976.

לא יבוצע תשלום כלשהו ליזם, אלא אם הוגשה על-ידה חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976.

30. הפסקת עבודות לפי הוראות המנהל

(א) היזם יפסיק את ביצוע העבודות, או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

(ב) הוצאות שנגרמו ליזם או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי, יחולו על המשרד, ובלבד שהיזם לא יהיה רשאי לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל, אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרש את תשלומן. שיעור ההוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה ליזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות היזם, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לו וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

31. תקופת בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היזם כדלקמן:

(א) להיות אחראית לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק.

(ב) לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש משותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מבחינות אחרות.

(ג) לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבל על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, יפצה היזם את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

31.1 עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא למשרד ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, לרבות עמידה בתנאי מחיר למשתכן, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪)

תוקף הערבות הינו עד לתום מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה.

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 06/2015 (106.6 נק'!).

הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ג'8 לחוזה.

31.2 הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות בביצוע התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה ובשלבם כמפורט להלן:

(א) 35% - לאחר מכירת 50% מסך יחידות הדיור ובכפוף לעמידה בכל הוראות החוזה לרבות לעניין מחיר המכירה על-פי תנאי המכרז והחוזה.

(ב) 35% - לאחר מכירת כל יחידות הדיור, השלמת ביצוע שלב הבנייה 06 באתרים בהם הפיתוח מתבצע ע"י המשרד וקבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור במצטבר.

(ג) 20% - לאחר השלמת ביצוע שלב 42, קבלת טופס 4 ובכפוף לעמידת היזם בביצוע הבניין ודירות מחיר למשתכן בהתאם לתנאי חוזה זה ובלבד שיתרת הערבות אשר תוותר בידי המשרד, לא תפחת מ- 1,000 ₪ ליחיד.

(ד) 10% - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהאם לכללי המשרד.

- פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין בהיקף של לפחות 50% מהדירות במתחם.

(ה) - אם טרם נרשמה פרצלציה, על-ידי המשרד מכל סיבה שהיא, תשוחרר יתרת הערבות בתום שנתיים ממועד מסירת החזקה של כל הדירות ובתנאי שנתחם חוזה חכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"י.

31.3 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק א' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז להקטנת הערבות ולצרף לבקשה הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש וכן את נספח הביטוח, כמפורט בחוזה הבנייה.

31.4 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ב' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

(2) הוכחה על סיום שלב הבנייה 06 והמצאת אישור ההתקשרות בין היזם לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי ההצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

(3) הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.

4) נספח ביטוח בתוקף.

31.5 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ג' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) טופס 4.

(2) פרוטוקול מסירה סופי של השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית, במידה ונדרש.

(3) הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.

(4) נספח ביטוח בתוקף.

31.6 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ד' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) צווי בית משותף לכל הבתים.

(2) נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

(3) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, בדבר פניית היזם לכל רוכשי הדירות לעניין רישום זכויותיהם בדירות בלשכת רישום המקרקעין.

31.7 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ה' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, מורשה חתימה, כי נמסרה החזקה של כל הדירות במועדים הקבועים בס"ק ה' לעיל, וכי נחתמו כל חוזי החכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"י.

(2) כתב התחייבות בלתי חוזרת, חתום ע"י היזם ומאושר ע"י עורך-דין לרישום בית משותף ולרישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), מיד עם סיום ביצוע הפרצלציה.

31.8 הפר היזם אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות ולפעול על-פי פרק ד' "הוראות כלליות" לחוזה זה.

פרק ב'

ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי ע"י היזם ועל חשבונו הוראות כלליות ומפרט מיוחד

1.

א. היזם מצהיר כי בדק את עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו על-ידי הרשות המקומית, התאגיד ו/או המשרד ומצא אותן תואמות לתכנון המאושר. היזם מתחייב לבצע את השלמת עבודות הפיתוח הכללי במומחיות ובמקצועיות לפי מיטב הנוהג המקצועי ובהתאם לחוזה זה ונספחיו.
כן מצהיר היזם, כי בדק את התוכניות ואין כל מניעה להתחבר למערכות התשתית הקיימות ואשר בוצעו/יבוצעו על-ידי הרשות המקומית, התאגיד ו/או המשרד.

ב. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה מתחייב היזם לבצע על חשבונו את השלמת עבודות הפיתוח הכללי בתוך גבולות העבודה ומחוצה לה, כמפורט בפרק זה ובנספחי החוזה.

ג. היזם מתחייב למסור את השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית ולרשויות הרלוונטיות, לאחר קבלת אישור המפקח/החברה המנהלת, ולאחר שהעבודות בוצעו על-ידי היזם, בטיב ובאיכות לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות ולפי כל דין.

למען הסדר הטוב, מצהיר היזם כי אין באישור המפקח/החברה המנהלת על-פי סעיף זה כדי להטיל על המשרד ו/או החברה המנהלת כל אחריות שהיא, ואין באישור המפקח/החברה המנהלת כדי לגרוע מאחריות היזם.

ד. למען הסר-ספק, מובהר בזה כי היזם אחראי לביצוע ולמסירה מושלמת לרשות המקומית של השלמת עבודות הפיתוח הכללי אשר יבוצעו ע"י היזם.

ה. היזם מצהיר שברור לו כי מטרת ביצוע השלמת עבודות אלה, היא להבטיח את השלמת על עבודות הפיתוח הכללי, לכל יחידות הדיור במתחם, עד למועד איכלוסן בהתאם ללוח הזמנים כמפורט בפרק א'.

2. המשרד ביצע ויבצע באמצעות החברה המנהלת, את עבודות הפיתוח הכללי עד לגבולות העבודה. ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי, יהיה במקביל לעבודות הבנייה, שהן נשוא חוזה זה.

3. תכנון עבודות הפיתוח הכללי והשלמתן:

א. המשרד ו/או החברה המנהלת, ביצעו או יבצעו את הפיתוח הכללי על-פי תכניות מאושרות.

ב. היזם מתחייב לבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית והפיתוח בתחום המתחם, על-פי הגבולות המסומנים ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י המשרד, ולהתחבר למערכות הכלליות מחוץ למתחם לרבות ביצוע ההתחברויות בפועל מחוץ לגבולות המתחם.

ג. לא יהיו שינויים בהתחברויות של מערכות מהמתחם אל מערכות ציבוריות, הכל לפי התכנון המקורי. במידה ויהיו שינויים בתכנון ו/או בביצוע ויהיה צורך בשינויים של המערכות, יהיו אלו על חשבון היזם.

מודגש בזאת, כי החלטתו של המשרד בדבר התחברות למערכות, היא סופית ומוחלטת, והיזם לא יוכל לבוא בתביעות או טענות כלשהן, למשרד ו/או למי מטעמו.

ד. היזם מצהיר שידוע לו שהמנהל שומר לעצמו את הזכות לדרוש שינויים, או להמציא ליזם תכניות פיתוח ותשתיות עם שינויים, בכל מקרה שיגיע למסקנה כי הם דרושים בגלל שינוי תקנים, דרישות של הגופים הסטוטוריים, הנחיות הרשות המקומית, או כתוצאה הנובעת מעצם הביצוע עצמו. לא תהיה ליזם כל תביעה שהיא, גם אם הדבר יהיה כרוך בעלויות ביצוע גבוהות יותר, הוצאות תכנון והוצאות אחרות כלשהן.

למען הסר-ספק, מובהר בזאת, כי הוצאות נוספות כלשהן, אם יהיו ביוזמת היזם בגין שינויים כלשהם, יחולו על היזם. ליזם לא תהיה זכות לתבוע פיצוי כלשהו. במידה וידרשו התאמות, שינויים, או תוספות כלשהן, בעבודות התשתית והפיתוח הכללי, עקב שינויים שידרשו ע"י היזם והשינוי בביצועם הוסכם ע"י המשרד, והדבר יהיה כרוך בהוצאות נוספות, יחולו אלה על היזם.

המשרד לא יכיר בכל תביעה שהיא כתוצאה מהאמור לעיל, והיזם מסכים מראש לבצע שינויים אלה על חשבונו וללא כל תמורה. מובהר בזאת שבמידה ויתגלו אי הסכמות בין היזם ובין המשרד, המשרד, הוא לבדו, יקבע באם השינויים או התוספות הם שינויים בסטנדרט עבודות השלמת הפיתוח הכללי ופסיקתו באי ההסכמות בין היזם והמשרד תהיה סופית ומוחלטת.

4. עבודות ביוב:

היזם מתחייב לבצע את עבודות הביוב הכוללות ביצוע מלא, בכל תחום המתחם ואף מחוץ לו, לצורך ביצוע ההתחברויות, חציות כבישים ומילוי CLSM לכל עומק ורוחב החפירה, במידה הצורך וחיבורים למערכת הקיימת בתאום עם התאגיד, וכל הנוגעים בדבר לרבות פיקוח של אותם גורמים ובמידה ויידרש.

מערכת הביוב תתואם עם כל יתר מערכות התשתית בתחומי התב"ע, ותימסר לתאגיד ולרשות המקומית.

5. עבודות מים:

היזם מתחייב לבצע את כל עבודות המים בתחום גבולות המתחם, לרבות התחברות למערכת הקיימת שמחוץ לגבולות המתחם, חציות כבישים ומילוי CLSM לכל עומק ורוחב החפירה, במידת הצורך וחיבורם למערכת הקיימת בתאום עם התאגיד וכל הנוגעים בדבר לרבות פיקוח של אותם גורמים. מערכת המים תתואם עם כל יתר מערכת התשתיות ותימסר לתאגיד ולרשות המקומית.

היזם מתחייב להתקין על חשבונו מערכות קריאה ממוחשבת של מדי מים לרבות גומחות, ארונות ודלתות וכדומה, בהתאם לדרישת התאגיד.

חיבורי המים לבנייה יבוצעו על-ידי היזם ועל-פי הנהלים הנהוגים בתאגיד.

6. עבודות חשמל:

היזם מתחייב לבצע עבודות הכנה לחברת חשמל וביצוע חיבורי החשמל אשר הינם באחריותו המוחלטת של היזם.

ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד יתאם תיאום עקרוני יחד עם חברת החשמל את תכנון האתר לרבות חציית כבישים והצבת פילרים למונים. למרות האמור לעיל אם יתברר שהתכנון והתאום המוקדם שנעשה ע"י המשרד מחייב, שינויים יהיה על היזם לדאוג לתאם עבודות ההכנה לביצוע החיבורים לבתים עם חברת החשמל, הכל כדי להבטיח את ביצוע החיבורים של הבתים במועד הרצוי. כמו כן מתחייב היזם לתאם עם חברת החשמל את מהלך הקווים ולקיים את דרישות ותנאי חברת החשמל לביצוע הרשת והחיבורים.

המשרד לא שילם בגין יחידות הדיור נשוא החוזה עבור חיבורי החשמל לבתים (חל"ב).

מודגש בזאת שהתכנון הסופי לרשת החשמל מתוכנן ע"י חברת החשמל רק לאחר שהיזם הזמין ושילם לחברת החשמל את החשבונות כנדרש, עפ"י תכנון שהוגש ע"י המשרד.

היזם מתחייב לקדם את הנושאים הנ"ל ולתת תשומת לב מיוחדת לכל נושא החשמל, ומתחייב לבצע העבודה בהתאם ללוח הזמנים המצורף, ובהתאם לכללים של חברת החשמל.

היזם מתחייב כי ככל שיקבל דרישה של המשרד, יקדם היזם עבודות פיתוח הקשורות לעבודות חברת חשמל ובכלל בתוך לוח זמנים קצר יותר וכפי שיורה המשרד. על-פי הוראת המפקח ידאג היזם לפנות ולהכשיר תוואים למעבר כבלי חשמל וזאת מיד עם קבלת ההוראה.

היזם יפנה לחברת החשמל מייד לאחר חתימת החוזה, לצורך תאום חיבור חשמל ובניית חדר טרנספורמציה.

באחריות היזם לדאוג לאספקת חשמל לצורך הבנייה. אחריות התאגיד ו/או המשרד לדאוג להשמת מערכת החשמל השכונתית, הינה רק למועד האיכלוס.

7. עבודות רשת טלפונים וטל"כ:

א. הכנת רשת הטלפונים וחיבור הבתים היא באחריות בזק והיזם, למשרד אין כל אחריות בנושא זה.

עם זאת המשרד תאם את תכנון הרשת הראשית של הטלפונים באתר ובכלל זה רשת הטל"כ. הנכללות עם תכניות הטלפונים.

למרות האמור לעיל אין המשרד מתחייב כי התכנון הוא סופי.

לפיכך מתחייב היזם לתאם סופית את ביצוע הרשת הראשית ע"י בזק והשלמת החיבורים למגרשים לביצוע על ידו.

עבודות רשת הטלפונים יבוצעו במקביל לעבודות הבניה וזאת כדי להבטיח חיבורי טלפון למועד האיכלוס.

ב. היזם מתחייב להתקשר לחברת הכבלים ולתאם איתה את הביצוע והמימון של ההכנות התת-קרקעיות לטלוויזיה בכבלים עד לכל אחד מהמגרשים. היזם ידאג לתאם את התכנון והביצוע של מערכת הטל"כ. כמו-כן יאפשר לחברת הכבלים לבצע את המערכת. למשרד אין ולא תהיה כל אחריות לנושא זה מכל סוג שהוא.

8. הנחיות כלליות:

- א. עבודות הפיתוח והתשתית המתבצעות ע"י היזם, הן עבודות פיתוח כללי שיתבצעו בתוך גבולות העבודה ולצורך התחברויות תשתיות אף מחוץ למגרשים, והן יבוצעו על-פי התכניות והמפרטים המצורפים לחוזה זה.
- ב. היזם מתחייב לאפשר בכל עת מעבר חופשי ונוח בגבולות העבודה לכל גורם שהוא, לרבות קבלנים אחרים.
- ג. יובהר כי המשרד אינו מחויב לאפשר ליזם דרך למעבר רכבים שאינם רכבי עבודה עד לגבולות המתחם.
- ד. היזם ימנה נציג מטעמו ויודיע בכתב לנציג המשרד, סמוך למועד מסירת המגרש, את שמו של נציגו שיהיה מוסמך לחתום על יומני עבודה ולהתחייב בשם היזם. היזם מצהיר כי יכבד ויעמוד מאחורי כל התחייבות של נציגו המוסמך כאמור.
- ה. עבודות התשתית והפיתוח ימסרו סופית לרשות המקומית ו/או למשרד ו/או למי שהמשרד יורה, רק לאחר שיושלמו כל העבודות שבוצעו ע"י היזם.
- ו. היזם מתחייב לשלם בנפרד היטלים ואגרות נוספות שיוטלו עליו ע"י גורם כלשהו, כגון רשות מקומית וכל רשות אחרת.
- ז. היזם מתחייב לתאם העבודות עם בזק וחברת החשמל כנדרש, וכל שינוי בתכנית שיידרש ע"י גורמים אלה, יבוצע ע"י היזם ועל חשבוננו.
- ח. חיבור הבניינים למערכות התשתית הראשיות, מותנה באישור המפקח והרשות המקומית.
- ט. היזם מתחייב לבצע באופן מושלם ונאות את כל השלמת עבודות הפיתוח הכללי, באופן שיאפשר תפקוד שלם ומלא של המערכות שבתחום טיפולו ואחריותו של היזם.
- י. איכלוס הבתים מותנה בקבלת אישור המפקח וקבלת טופס 4 מהרשות המקומית.
- יא. מועדי האיכלוס של הדירות יהיו באחריות היזם בלבד.
- יב. היזם מתחייב להציב עפ"י הוראת המפקח, שלט לעבודות המתבצעות במתחם ואשר יוצב באתר. השלט יכלול את כל שמות מתכנני המתחם.
- יג. היזם ידאג לקבלת אישור והיתרים על-פי כל דין, למקום משרדיו באתר – משרדים, מחסנים וכו'.
- יד. יזם המבקש להקדים את לוח הזמנים לאכלוס, יפנה למנהל בבקשה בכתב וזאת לא יאוחר מ- 18 חודשים לפני מועד האכלוס הצפוי. הבקשה תכלול נימוקים להקדמה המבוקשת. המשרד ידון בבקשה והחלטתו בענין זה תהיה סופית וליזם לא תהיה כל טענה כנגד החלטת המשרד. יודגש כי למשרד אין ולא תהיה כל אחריות בכל הכרוך בהתחייבויות היזם כלפי הרוכשים בכל הנוגע למועד אכלוס הדירות, לרבות הקדמת האכלוס כאמור לעיל.

9. היזם מתחייב לכלול בחוזים שבינו לבין רוכשי הדירות במתחם, סעיף המבהיר שהיזם אחראי גם על ביצוע מושלם של כל השלמת עבודות הפיתוח הכללי. למען הסר-ספק, מוצהר בזאת שאם המשרד ייתבע ע"י המשתכנים בגין עבודות השלמת הפיתוח הכללי, ו/או בכל הכרוך בכך, לרבות טיב, איכות ועמידה בלוח הזמנים, מתחייב היזם לשפות את המשרד בכל סכום בו המשרד יחוייב, אם יחוייב.

10. המשרד מבצע לעיתים עבודות עפר במגרשים אך באופן חלקי בלבד.

עבודות העפר לרבות עבודות מילוי במגרשים וחפירה לחניות, ככל שבוצעו, הן כלליות וחלקיות ואינן תואמות בהכרח את מפלסי הפיתוח הסופיים ו/או את מפלסי הפיתוח של הבינוי המוצע מטעמו. במקומות מסוימים יתכנו אף סטיות גדולות.

משתמע מכך, כי ליזם תיוותר עבודה רבה בנושא עבודות עפר ובהיקף לא מובטל, וזו תהא באחריותו ועל חשבונו.

היזם מצהיר כי ראה את תכניות עבודות העפר, תכניות הפיתוח, נספחי הבינוי וכדומה וכמו-כן, ראה את המצב הקיים במגרשי המתחם לאחר ביצוע עבודות העפר החלקיות ע"י המשרד ו/או לפי המתוכנן להיות מבוצע והוא מצהיר באופן מפורש ביותר כי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלשהן כלפי המשרד.

כמו-כן, ידוע ליזם כי הקירות התומכים של השטחים הציבוריים כולל הכבישים יבוצעו בגבול המגרש ולתוכו עד כ- 2.4 מ' במדידה אופקית והכל בהתאם לצורך ההנדסי כפי שייקבע ע"י המשרד. הקירות הללו שבאחריות המשרד בוצעו ו/או יבוצעו עפ"י תכניות כלליות בהן עלולים לחול שינויים.

מודגש כי כל קירות התמך האחרים שבגבולות המתחם הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו של היזם.

ידוע ליזם כי פיתוח המגרש, הכנתו לבניה לרבות השלמת ביצוע עבודות עפר וביצוע קירות תומכים בגבולות המתחם ובתוכו יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן:

10.1 עבודות עפר סופיות:

היזם יבצע על חשבונו את כל השלמת עבודות העפר הנדרשות הסופיות (מילוי ו/או חפירה) ביחס למצב הקרקע והמפלסים כפי שהיו בעת מסירת המגרשים לרשותו על-ידי המשרד עד למפלס המתאים לביצוע הבניה ופיתוח המגרש בהתאם להיתר הבניה.

ביצוע ע"י חפירה בסמוך לקירות כביש (קיר קיים או מתוכנן) או אלמנטים אחרים, תהיה רק לאחר תכנון והתייחסות המתכנן ויועץ הביסוס מטעם היזם למיקום הקיר, שיפועי הקרקע ודו"ח ביסוס.

יובהר כי אין להתקרב לקיר שכזה בשום מקרה אלא באישורו ובכתב של המשרד לאחר שנקט היזם את כל הדרוש להבטחת יציבות הכביש ו/או העבודות שבוצעו ו/או יבוצעו.

ליזם ידוע כי במידה והתכנון המוצע מטעמו מחייב שינוי בקירות התמך ו/או תוספת לקירות התמך שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד עליו לקבל אישור לכך מהמשרד מראש ובכתב.

ליזם ידוע כי מתן האישור האמור נתון לשיקולו ולהחלטתו הבלעדית של המשרד. ניתן אישור כאמור, על היזם לקבל מראש אישור לתכנון ולביצוע השינוי המוצע בקירות. למען הסר ספק מובהר כי אישור המשרד לביצוע עבודות החפירה מתחת למפלס פני יסוד קיר תומך כביש/שצ"פ קיים או מתוכנן ע"י המשרד (במקרה של קיר כלונסאות קיים כל חפירה שהיא), יהיה רק לאחר שהיזם יציג תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס ביסוס מטעמו המאשרות כי אינן מסכנות את יציבות הקירות הנ"ל.

כל ההוצאות, הישירות והעקיפות, בגין השינוי המוצע לרבות התכנון והביצוע, יהיו על חשבון היזם.

עבודות החפירה לא יחרגו מגבולות המגרש של היזם ובכל חריגה כאמור יש לקבל בכתב ומראש את אישור המשרד.

10.2 קירות תומכים:

10.2.1. כאמור לעיל, קירות התמך האחרים שבמתחם (מלבד קירות תומכי כביש), יבוצעו ע"י היזם על בסיס תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס ביסוס מטעמו ויהיו באחריותו ועל חשבונו.

10.2.2. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע"י המשרד לרבות הגבהת הקיר, ביצוע מעקה, צביעתו וכד' הכל בהתאם לדרישות המשרד והרשות המקומית ולאחר שהיזם יציג תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס ביסוס מטעמו המאשרות כי עבודות אלו אינן מסכנות את יציבות הקירות.

10.2.3. מודגש, כי במידה שיהא צורך לתמוך קטע מכביש ע"י בניין יישא היזם באחריות לכך והעבודה תבוצע על ידו ועל חשבונו על בסיס תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס מבנים מטעמו.

10.2.4. בניה כלשהי על גבי הקירות או על אלמנטים אחרים שבוצעו ע"י המשרד תהא באחריות היזם. היזם מתחייב לערוך את כל הבדיקות הדרושות ולהעסיק מהנדס מורשה לבדיקה ועריכת החישובים שידרשו לכך. מודגש, במידה שהיזם יבצע עבודות כלשהן על הקירות התומכים שנבנו על-ידי המשרד, מתחייב היזם להעסיק מהנדס רשוי בתחום מבנים לצורך תכנון האלמנטים הנוספים מעל הקירות. בכל מקרה האחריות ליציבות הקירות במקרה דנן, תהיה על היזם ולמשרד לא תהיה אחריות כלשהי לקירות אלה.

10.2.5. יובהר ויודגש כי היזם יתכנן ויבצע על חשבונו קירות פיתוח המקיפים את מגרשיו בין אם תומכים את מגרשו ובין אם הם תומכים את המגרש הציבורי הצמוד למגרשו בין אם הוא שטח לשצ"פ ובין אם הוא שטח למוסדות ציבור וכיוצ"ב. התכנון, לרבות מפלסי תחתית וראש הקיר, יתואם ויאושר על ידי אדריכל הנוף של התב"ע ועל ידי הרשות המקומית.

הקיר התומך את המגרש יהיה כולו בגבולות ההקצאה של היזם. במידה והקיר התומך גובל בכביש או בשטח ציבורי, או במגרש של יזם אחר, הוא יבוצע מיד עם תחילת העבודות כדי למנוע עיכוב בעבודות פיתוח שטרם בוצעו.

הקיר יכלול את הגמר/ חיפוי הנדרש, קופינג, מעקה בראש הקיר וכיחול הכול בהתאם לאפיונים שנקבעו ע"י המשרד והרשות המקומית.

10.3. יעוץ קרקע וביסוס:

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים, באמצעות מומחים לדבר אשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע, כפי שהוא בעת מסירת המגרשים ע"י המשרד לרשותו.

ברורים שיידרשו בקשר לשיטת הביסוס, ייעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו בתחומי המגרשים בהם זכה ואף מעבר להם במידה ויעוץ הביסוס מטעמו דורש זאת לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון, כל זאת כדי להבטיח ביסוס במיטב המומחיות ובהתאם לנדרש על פי כל דין.

למען הסר ספק מובהר כי עבודות מילוי ככל שבוצעו/יבוצעו באתר/במגרשים אינן מיועדות לצורך ביסוס המבנים ובאחריות היזם לנקוט את כל הפעולות ההנדסיות הדרושות במידה וירצה להשתמש במילוי זה לצורך כך.

בדבר מילוי המגרש במידה ובוצע על ידי המשרד ו/או במידה והיה מילוי ישן בשטח המגרש, מתחייב בזה היזם כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

כמו כן, אם היזם יגיע למסקנה כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

מובהר ומוסכם כי ליזם ידוע כי כל הפעולות הנדרשות להבטחת יציבות הבנייה ביחס למבנה הקרקע ומצבה, לרבות ביצוע הידוקים ו/או החלפת חלק מהקרקע או במלואה ו/או פעולות נוספות יבוצעו על אחריותו ועל חשבונו.

מובהר ומוסכם כי יעוץ הביסוס שהפיק המשרד, אינו מיועד לביסוס המבנים השונים בתוך המגרשים ו/או לכל פעולת ביסוס אחרת שמבצע היזם. אין ליזם כל זכות להשתמש בדוחות אלו, למעט אם קיבל אישור מפורש לכך בכתב מהמשרד.

פרק ג'

עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ו/או יבוצעו על-ידי המשרד ו/או החברה המנהלת

משרד הבינוי הוא היזם, המתכנן והמפתח בשכונת הר כרמי בכרמיאל במסגרת יוזמה זו הוכנה תכנית מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות, ובוצעו או יבוצעו עבודות פיתוח כללי.

1.

1.1. היזם מתחייב לשלם למשרד את המחיר בגין עבודות הפיתוח הכללי, בגין הקמת ושיפוץ של מוסדות ציבור בשכונות ותיקות ובגין הקמת מבני ציבור.

1.2. מוסכם ומובהר בזה, כי תשלום המחיר כאמור ומתן הבטחונות כמפורט בפרק זה, מהווים תנאים יסודיים ומהותיים בחוזה זה.

1.3. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את עבודות הפיתוח שלא בוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד, עפ"י הוראות חוזה זה, בגבולות המגרשים וכל החיבורים למערכות גם מחוץ לגבולות המגרשים, עד לרשתות הקיימות שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד.

1.4. בנוסף לאמור להלן בסעיף 2, יבוצעו ע"י הרשות המקומית ובאחריותה המלאה עבודות השלמת פיתוח בשכונות הותיקות שנבנו עד 31.12.1993. מיקום העבודות ופרוטם יקבעו בתיאום בין המשרד לבין הרשות המקומית.

2. הצדדים מסכימים בזה כי עבודות הפיתוח הכללי המתוארות בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת ואלה בלבד, בוצעו או יבוצעו על-ידי המשרד ו/או החברה המנהלת (באמצעות קבלנים מטעמם), הכל בהתאם למפורט בחוזה זה ובחוזה תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת.

3. **אגרות**

א. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בפרק ב' סעיף 9, (התמורה בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי), מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית ולתאגיד המים והביוב הרלבנטיים ו/או לתאגיד, אגרות בנייה וכל אגרה או היטל אחר על פי החוק הן לרשויות סטטוטוריות אחרות ו/או לגורמים אחרים.

ב. ידוע ליזם כי יהיה עליו לשפות את המשרד או להחזיר למשרד בכל מקרה שהמשרד יאלץ עקב דרישת הרשויות או בגין שינוי חקיקת חוקי עזר או דרישת הגופים הנ"ל לשלם למי מהם אגרה, מס או השתתפות כלשהי אשר חובת תשלומים אינה חלה על המשרד, על-פי הוראות חוזה זה ונספחיו.

היזם כאמור יהיה מחוייב להחזירו למשרד ו/או לשפותו כאמור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (בין המדד הידוע במועד התשלום על ידי המשרד לבין המדד הידוע במועד החזר), כל זאת תוך 10 ימים מקבלת דרישתו הראשונה של המשרד.

ג. למען הסר ספק מובהר בזאת כי היזם ישלם לעירייה אגרות בנייה במלואן על-פי הדין.

ד. היזם מצהיר כי ידוע לו, כי התמורה ששולמה למשרד הינה בגין כל עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ויבוצעו ע"י המשרד בלבד.

כל דרישה וכל תשלום שישולמו לרשות המקומית, או לכל רשות סטטוטורית אחרת, בגין אגרות והיטלים לא תגרע מהתמורה ששולמה למשרד, לפי הוראות חוזה זה.

4. המשרד רשאי וזכאי, לפי שיקול דעתו, לבצע כל חלק מהעבודות נשוא פרק זה במהלך הבנייה ו/או לאחר תום הבנייה. במיוחד מודגש כי המשרד זכאי לדחות את ביצוע אותן עבודות כאמור אשר עלולות להינזק עקב ביצוע עבודות מכל סוג שהוא על-ידי היזם ו/או יזם/ים אחר/ים או מטעמו/ם, אולם העבודות החיוניות לצורך איכלוס הבניין/ים על-ידי היזם יושלמו על-ידי המשרד עד למועד האיכלוס על-פי לוח הזמנים המופיע בפרק א'.

המנהל יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי, מה העבודות החיוניות לצורך האיכלוס.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, מובהר כי המשרד יפעל להשלמת עבודות הפיתוח תוך זמן סביר, הכל כפוף לתנאי השטח ולמגבלות התקציב.

5. המשרד ימסור ליזם עותק מתכניות הסימון, תכניות התנוחה, ותכניות תאום המערכות הנוגעות לעבודות נשוא פרק זה ומתייחסות לסביבה הקרובה למתחם.

6. ידוע ליזם כי המשרד אינו אחראי ואינו חייב לדאוג לאספקה ו/או לאפשרות חיבור של מים ו/או חשמל ו/או טל"כ לצורכי ביצוע עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד והשלמת עבודות הפיתוח הכללי במתחם על-ידי היזם.

היזם ידאג לאספקת כל צרכיו לשם ביצוע הבנייה והפיתוח הצמוד במתחם על אחריותו ועל חשבונו, לרבות אחריות היזם לפירוק המערכות הזמניות שהקים לצורך כך ככל שהוקמו לעת האיכלוס על חשבונו.

7. א. מוסכם ומותנה במפורש, כי מילוי התחייבויות המשרד לגבי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי ו/או שלבי ביצוע עבודות אלה ובמיוחד המועד/ים לביצועם ו/או לסיומם, מותנים וכפופים ל:

1. העדר עיכובים ו/או הפרעה/ות מחמת כוח עליון ו/או פגעי טבע ו/או תנאי מזג-אוויר חריגים ו/או גילוי מכשולים ו/או תנאי קרקע בלתי צפויים (כגון: עתיקות, מערות וכיו"ב).

2. העדר הפרעה/ות ו/או שיבושים ו/או נזקים לעבודות שבוצעו ו/או למהלך ביצוע יתרת העבודות על-ידי המשרד.

3. השלמה במועד/ים של ביצוע אותן עבודות הבנייה ו/או פיתוח צמוד, ו/או השלמת הפיתוח הכללי במגרש/ים על-ידי היזם/ים ו/או הקבלן/ים מטעמו/ם, הדרושות לצורך ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" או שלביהן.

ב. כל דחייה/יות ו/או עיכוב/ים בביצוע, עבודות הפיתוח הכללי ו/או התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה, עקב נסיבות שאינן בשליטתו, כדוגמת האמור בסעיף זה לעיל, לא יהו הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות המשרד על-פי חוזה זה.

8. ערבות נזקים

8.1. כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות היזם על-פי המפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, ימסור היזם למשרד, עם חתימת היזם על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים לטובת המשרד ו/או החברה המנהלת, צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 08/2015 (נק' 99.9) בסכום של: _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪).

מוסכם כי אין בערבות זו כדי לשחרר את היזם מאחריותו ובהתאם להוראות חוזה זה. נוסח הערבות כמפורט בנספח ג'8.

8.2. הערבות תשחרר לאחר שהסתיימו כל העבודות לשביעות רצון המשרד ולאחר שהיזם יגיש בקשה בכתב למפקח.

8.3. מוסכם כי אם היזם יפר אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות ולפעול על-פי פרק ד' "הוראות כלליות" לחוזה זה.

9. התמורה

א. תמורת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת, הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור, ישלם היזם למשרד סך של: _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪).

הסכום צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 08/2015 (נק' 106.9) ועד ליום חתימת החוזה.

ב. היזם מתחייב לשלם למשרד את התמורה דלעיל, באחת מן החלופות המפורטות להלן:

חלופה א':

תוך 50 יום מהמועד הקובע יהא על היזם לשלם את התמורה כאמור בסעיף א' לעיל, במספר תשלומים כדלהלן:

25% מהתמורה **בתוספת הצמדה** כמפורט בסעיף א' לעיל, ישולמו למשרד עם חתימת החוזה על-ידי היזם.

יתרת הסכום תשולם ע"י היזם בשלושה תשלומים שווים (כשהם צמודים מהמדד האמור לעיל ועד יום חתימת החוזה) ובתוספת של 3.5% ריבית כמפורט להלן:

תשלום ראשון - 6 חודשים מהמועד הקובע בתאריך _____
בסך _____ ש"ח.

תשלום שני - 12 חודשים מהמועד הקובע בתאריך _____
בסך _____ ש"ח.

תשלום שלישי - 18 חודשים מהמועד הקובע בתאריך _____
בסך _____ ש"ח.

לסכומים הנ"ל יתווספו הצמדה למדד תשומות הבנייה כאמור לעיל וכן 3.5% ריבית.

היזם מתחייב להפקיד בידי המשרד הוראת קבע לביצוע התשלומים, או המחאות עתידיות בנוסח שייקבע ע"י המשרד, הכל על-פי החלטת המשרד.
כמו-כן מתחייב היזם להמציא "ערבות לקיום התשלומים" כמפורט בסעיף 10 להלן.

חלופה ב':

היזם מתחייב לשלם תוך 50 יום מהמועד הקובע, סך השווה לפחות ל-15% מסה"כ תשלום למשרד כמפורט לעיל, ולהשלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד תוך 170 יום מהמועד הקובע, בעת חתימת החוזה.

ג. היזם לא יוסיף מע"מ על הסכומים שפורטו לעיל ולפיכך לא יקבל חשבונית מס מהמשרד, ולא יהא זכאי להתקזזות בגין סכום זה עם שלטונות המע"מ.

ד. סכום החיוב בגין הוצאות הפיתוח הכללי למשרד כמפורט בסעיף א' לעיל, כולל סבסוד הוצאות פיתוח בסך של 40,000 ₪ לכל יחידת דיור הכלולה במתחם נשוא חוזה זה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר דר/23 מיום 13.07.2015, ואין להפחית ממנו סכומים נוספים בגין הסבסוד האמור.
יובהר כי הסבסוד האמור יחול רק על יחידות הדיור הכלולות במתחם נשוא חוזה זה, וכי לא יינתן כל סבסוד נוסף כפועל יוצא של הגדלת מספר יחידות הדיור או שינוי בהיקף זכויות הבנייה, ככל שיאושר לאחר הזכייה.

10. ערבות לקיום התשלומים:

היזם מתחייב להמציא למשרד עם חתימת חוזה זה על-ידי היזם, ערבות לקיום התשלומים המפורטים בחלופה א', בגובה סכום יתרת התשלומים הנ"ל בתוספת הריבית.

הערבות תהא ערבות בנקאית אוטונומית בסך של: _____ ₪ (ובמילים): _____
(₪ _____)

הסכומים צמודים למדד תשומות בבנייה למגורים של חודש 08/2015 (106.9 נק').

הערבות תהיה על פי הנוסח המצורף בנספח ג' לחוזה.

11. מוסכם ומובהר בזה כי פרעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינו תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

12. מבלי לגרוע מזכות כלשהי של המשרד על-פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, יהיה המשרד זכאי:

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין.

ב. לקבל מהיזם בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

ג. למען הסר-ספק, יובהר כי האיחור בתשלומים כאמור, מתייחס רק למקרה בו ניתן לשלם את הוצאות הפיתוח הכללי במספר תשלומים או במקרה של תוספת תשלום הוצאות פיתוח כללי, מעבר לסכומים המפורטים בחוזה זה.
עוד יובהר, כי איחור בתשלום הוצאות הפיתוח הכללי, מכל סיבה שהיא, שלא באחד מהמקרים המפורטים לעיל, יביא לביטול הזכיה במכרז.

13. מובהר בזאת כי אין לראות בחוזה זה ו/או בסעיף מסעיפיו, כנותן זכות תביעה לצד ג' כלשהו כלפי המשרד ו/או מי מטעמו, וכי התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה, על-פי הקשרן, הינם כלפי היזם בלבד, הכל כמפורט בהוראות חוזה זה.

פרק ד'

הוראות כלליות

1. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחווה

1.1. היזם ינהל רישום מדוייק ומעודכן של מכירת הדירות ומחיריהן וימציא למשרד את הרישום האמור בכל עת שיידרש על-ידו. כמו-כן, ימציא היזם למשרד או למי מטעמו לפי דרישתו, כל חוזה רכישה שחתם עם בעלי תעודת הזכאות בגין דירות מחיר למשתכן נשוא חוזה זה.

1.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד יבצע בדיקה מדגמית של דירות מחיר למשתכן, ולשם כך היזם מתחייב לאפשר לנציגי המשרד או מי מטעמם לבצע ביקורת שוטפת במשרדיו, הביקורת תכלול בין היתר, בדיקת הסדרי פרסום, בדיקת מחיר דירה סופי (יבדקו חוזי הרכישה), בדיקת המפרט הכלול בהסכם הרכישה מבחינת התאמתו למפרט המחייב, בדיקת זכאות הרוכשים וכל התחייבויות אחרים בהתאם לחוזה זה. כן ייבדק האם היזם כלל בחוזה המכר את כל המתחייב מהוראות המכרז והוראות חוזה זה.

1.3. היזם ידווח למשרד אחת לחודש על מכירת הדירות.

1.4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, הצדדים מסכימים כי במקרים בהם ימכור היזם את הדירות שלא בהתאם להוראות החווה, ינקוט המשרד נגדו בכל הצעדים העומדים לרשותו, לרבות חילוט ערבויות, תשלום פיצוי מוסכם, עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת היזם מהשתתפותו במכרזי המשרד ורמ"י, ובהתאם למפורט בטבלה להלן:

גובה הפיצוי המוסכם לדירה	סוג הפרה
₪ 250,000	מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).
פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל	מכירת דירת מחיר למשתכן במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה
₪ 250,000	בניית דירת מחיר למשתכן בשטח ממוצע שעולה על שטח הממוצע שהוגדר בתנאי המכרז.
₪ 250,000	בניית דירת מחיר למשתכן במפרט נחות מהמפרט המחייב.
₪ 20,000	אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החווה
₪ 250,000	אפליה במכירת דירת מחיר למשתכן, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.
₪ 250,000	מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

גובה הפיצוי המוסכם לדירה	סוג ההפרה
₪ 250,000	גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירת מחיר למשתכן, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.
₪ 250,000	מכירת דירת מחיר למשתכן לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
₪ 250,000	כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתו של המשרד בהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.

2. במקרה של ביטול החוזה מחמת הפרתו על-ידי היזם, יוחזרו הכספים ששולמו על-ידו בגין הוצאות הפיתוח הכללי, רק לאחר שיווק המתחם בו זכה היזם, ליזם אחר, לאחר קבלת התשלום בפועל על-ידי המשרד מאת היזם החדש. זאת בניכוי הוצאות ונזקים שנגרמו ו/או ייגרמו למשרד, לרבות נזק עקב קבלת תמורה קטנה יותר למשרד מאת היזם החדש מאשר התמורה לה זכאי המשרד על-פי חוזה זה.

3. הצהרות היזם

א. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים, שמבקרה של הפרת חוזה זה או חלק ממנו על-ידו, רשאי המנהל להורות על חילוט הערבויות וביטול החוזה.

ב. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה זה יגרור ביטול מיידי של חוזה החכירה שחתם היזם עם רמ"י, בגין המגרשים במתחם בו זכה. ובדומה מצהיר היזם כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה החכירה עם רמ"י יגרור ביטול מיידי של חוזה זה.

4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, ובנוסף לו, היה והפר היזם אחת או יותר מהתחייבויותיו הקבועות בחוזה זה, יהיה חייב לשלם למשרד פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שנגרמו לו כתוצאה מההפרה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המשרד רשאי לחלט הערבויות וזכאי לקבל נגד היזם כל סעד משפטי אחר על-פי דין.

5. מקום השיפוט לעניין חוזה זה, יהיה במקום הימצאות המרקעין ובירושלים בלבד.

6. המשרד רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על-פי חוזה זה, כל חוב המגיע לו על-פי חוזה זה, או על-פי כל חוזה אחר שבינו לבין היזם וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה ליזם.

הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

7. לא יהא תוקף לשינוי בחוזה זה ובתנאיו, או לכל ויתור, אורכה או הנחה, אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש לחוזה בכתב, בחתימת מורשי החתימה של המשרד.

8. מודגש כי בכל הקשור ללוח הזמנים לבנייה, לבניית ומכירת דירות מחיר למשתכן, ובכל הקשור לטיב ואיכות הבנייה והפיתוח ולאישור הליכי תיאום תכנון תשתיות ופיתוח, גוברות הוראות חוזה הבנייה על הוראות חוזה החכירה, ככל שיש סתירה ביניהם.

9. ההוצאה וההרשאה להתחייב הכרוכים בחוזה זה, תוקצבו בחוק התקציב השנתי.

10. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היזם

המשרד

אישור חתימה

מס' חוזה: _____

1. אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייב את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על חוזה זה.

_____ חתימה

_____ שם

_____ תאריך

נספח ג'1

מפרט מחייב

הנחיות

לעבודות תכנון

א.2

בנייני מגורים: מחיר למשתכן - מפרט אחיד

ההנחיות בסדרה זו מבטאות את המדיניות הנוכחית של משרד הבינוי והשיכון לשימושם של מתכננים, יזמים ונציגי משה"ב ועוצבו בצורה שתאפשר את השימוש בהן כדרישות תכנון, כמסמך חוזי בהתקשרות וככלי עזר לבדיקת תכניות.

יש לראות בהנחיות הוראות מחייבות, אלא אם בעת ישומן הלכה למעשה נתנה הנחיה אחרת.

התכנון יהיה כפוף להנחיות.

לפי הצורך תפורסמנה הנחיות עדכניות מותאמות להתפתחות כדי להתאימן להתפתחות הידע ולשינויים במדיניות משרד הבינוי.

המשתמשים בהנחיות יודאו שבידיהם המהדורה המעודכנת האחרונה.

הנחייה זו באה במקומה של הנחייה:

2.3 ריכוז דרישות מהדורה מס' 02 נובמבר 2015

תוכן העניינים

1. פרק א': דירת המגורים

2. פרק ב': הבניין

פרק א': דירת המגורים		
<p>בפרק זה:</p> <p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;</p> <p>"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות;</p> <p>"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות;</p> <p>"חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה;</p> <p>"חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170, אסלה וכיור רחצה;</p> <p>"חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה;</p> <p>"חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;</p> <p>"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);</p> <p>"קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן;</p> <p>"שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;</p>	(1)	הגדרות רכיבי הדירה
<p>דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן:</p> <p>מטבח, פינת אוכל חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.</p>	(2)	רכיבי דירת מגורים

<p>השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:</p>	<p>(3)</p>	<p>הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים</p>
<p>(א) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;</p>		
<p>(ב) מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למייבש כביסה וגישה לתליית כביסה חיצונית.</p>		
<p>(ג) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 1.3 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה);</p>		
<p>(ד) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:</p>		<p>מספר חדרי רחצה בדירת מגורים</p>

6	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	מספר חדרים בדירה
+	+	+	+			+	+	חדר מקלחת
+	+	+	+	+	+ ללא אסלה			חדר אמבטיה
+ עם כיור קטן				+ עם כיור קטן	+			חדר שירותים

עבודות גמר		(4)	עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:
ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות	
סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות (אריחים מסוג, גרניט פורצלן , טראצו', שיש ,וכו") שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר אלא אם צוין אחרת	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ;	כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה
	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ממ"ד
	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.	מטבח
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	חדר מקלחת, חדר אמבטיה
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.	חדר שירותים
גרניט פורצלן לבחירת הקונה	טיח+סיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי	מחסן
במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף	מרפסות

עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	(5)	ביצוע עבודות גמר
(א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:		
(1) חדרי מגורים – R-9;		
(2) חדרי רחצה – R-10;		
(3) רצפת תא מקלחת – R-11;		
(ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח;		
(ג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר;		
(ד) סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:		
(1) המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 2 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;		
(2) הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;		
(ה) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;		
(ו) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים;		
ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	(6)	ארון מטבח תחתון
(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;		
(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;		
(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;		
(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;		

<p>(ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר;</p>		
<p>(ו) הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש;</p>		
<p>(ז) משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.</p>		
<p>מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:</p>	<p>(7)</p>	<p>מבנה ארון מטבח תחתון</p>
<p>(א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט;</p>		
<p>(ב) שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF; (ג) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו;</p>		
<p>(ד) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";</p>		
<p>(א) דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א;</p>	<p>(8)</p>	<p>אורך מזערי של ארונות מטבח</p>
<p>(ב) דירת 3 חדרים ומעלה- 4.5 מ"א</p>		
<p>(ג) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;</p>		
<p>(ד) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות;</p>		
<p>סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:</p>	<p>(9)</p>	<p>ציפוי ארונות המטבח</p>
<p>(א) ציפוי חיצוני: פורמייקה,</p>		
<p>(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;</p>		
<p>סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:</p>	<p>(10)</p>	<p>גוני הציפוי לארונות המטבח</p>

<p>(א) ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;</p>		
<p>(ב) ציפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים, אחד מהם בגוון לבן;</p>		
<p>בדירות 5 חדרים ומעלה יהיה ארון תחתון מתועש, תלוי או מונח, באורך כ-60 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור, ולכל הפחות בחדר אמבטיה אחד;</p>	(11)	ארון חדר אמבטיה
<p>מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:</p>	(12)	מרפסת שירות
<p>(א) הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;</p>		
<p>(ב) הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;</p>		
<p>(ג) מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת;</p>		
<p>דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:</p>	(13)	דלת הכניסה לדירת המגורים
<p>(א) דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;</p>		
<p>(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות;</p>		
<p>(ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל;</p>		
<p>(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;</p>		
<p>דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	(14)	דלתות הפנים
<p>(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה;</p>		
<p>(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת, צירי פייפ כפולים מתכווננים;</p>		

<p>(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם ידיות מתכת משני הצדדים ;</p>		
<p>(ד) משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר תואם לדלת ;</p>		
<p>(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת ; (ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף ;</p>		
<p>גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר ; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן ;</p>	(15)	גוון דלתות הפנים
<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	(16)	חלונות ותריסים
<p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם : סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה ; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן ;</p>		
<p>(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף ;</p>		
<p>(ג) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף ;</p>		
<p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים ;</p>		
<p>(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק ;</p>		
<p>(ו) בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית, או לחילופין תריס כנף על כנף ;</p>		
<p>(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס ;</p>		
<p>(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;</p>		
<p>מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן :</p>	(17)	מתקני תברואה, וכלים סניטריים

(א)	חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;		
(ב)	כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים;		
(ג)	בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור;		
(ד)	במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ /קערת מטבח כפולה במידות 80/60 ס"מ, מחרס או מחומר אקרילי או מנירוסטה;		
(ה)	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לבויב, ולסיפון קערת המטבח;		
(ו)	אסלת שירותים עם מכסה מפלסטיק קשיח ומיכל הדחה דו- כמותי פלסטיק;		
(ז)	כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ;		
(ח)	משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;		
(ט)	בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) מיקס מהקיר, כולל מוט מוביל אנכי ומזלף;		
(י)	ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה;		
(18)	הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:	מערכת סולארית	
(א)	לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;		
(ב)	מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;		
(ג)	נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:		
(1)	יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;		
(2)	יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;		

(3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר ;							
מכיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירת.							
(ב) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.							
מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטות להלן :						(20)	מתקני חשמל – מיקום
מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ; נקודת תקשורת ; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר	
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפון/טלויזיה	
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף	
מטבח	1			1 (תנור)		יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר	
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)			1		
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות	3				לפי תקנות פקע"ר	

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
	פיקוד העורף					
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (הכנה לתנור + מפסק)		הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן)		1 (מוגן)			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
מתקני חשמל (21)		מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:				
	(א)	שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;				
	(ב)	נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;				
	(ג)	בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;				
	(ד)	גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי;				

<p>(ה) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיבור למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;</p>		
<p>מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:</p>	(22)	<p>מתקני קירור והחימום</p>
<p>הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. 3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. <p>ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.</p>		
<p>(א) בדירות מגורים הנבנות בעיר אילת, יספק המוכר ויתקין מערכת מיני מרכזית מלאה (על פי חישוב יועץ מיזוג) לרבות תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פקוד מרכזי; התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר: התקנה 4;</p>		
<p>(ב) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין;</p>		
<p>(ד) ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:</p>	(ג)	
<p>(1) הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה;</p>		

<p>(2) מערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת-רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר ;</p>		
<p>(3) משאבות חום (באשור מיוחד של משהב"ש).</p>		
<p>(ה) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.</p>		
<p>פרק ב': בניין המגורים</p>		
<p>בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן :</p>	<p>(23)</p>	<p>תיאור בניין המגורים</p>
<p>(א) קומת כניסה, לובי כניסה לחדר מדרגות משותף לכמה יחידות דיור (להלן : יח"ד); היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין ;</p>		
<p>(ב) שטח לובי הכניסה יקבע בהתאם לחדר המדרגות המשותף ליחידות הדיור, ולא יפחת מהמפורט להלן :</p>		
<p>(1) חדר מדרגות המשותף ל-1-5 יח"ד – 10 מ"ר ;</p>		
<p>(2) חדר מדרגות המשותף ל-6 יח"ד ומעלה – 14 מ"ר ;</p>		
<p>(ג) לעניין זה, "שטח לובי הכניסה" הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ;</p>		
<p>(ד) בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר ;</p>		
<p>(ה) חניה, לפי הנחיות תב"ע , תקן תקף והוראות החוזה.</p>		
<p>ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה ;</p>	<p>(24)</p>	<p>ריצוף בניין המגורים</p>
<p>עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה ;</p>	<p>(25)</p>	<p>גימור קירות חוץ</p>

עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :	(26)	עבודות גמר מבואת כניסה
(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי;		
(ב) גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית;		
(ג) ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או גרניט פורצלן;		
(ד) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן;		
(ה) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע לידת דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816;		
(ו) בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;		
עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :	(27)	עבודות גמר חדרי מדרגות
(א) בבנייני מגורים עד 4 קומות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'; מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;		
(ב) בבנייני מגורים מעל 4 קומות – טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;		
(ג) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי;		
עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :	(28)	עבודות גמר מדרגות
(א) מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו' צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;		
(ב) הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין;		
עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :	(29)	עבודות גמר מבואה קומתית
(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;		

(ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;		
(ג) ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן ;		
עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :	(30)	עבודות גמר מרתף וחניה
(א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ;		
(ב) גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת ;		
(ג) עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ;		
מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :	(31)	מתקני חשמל – בניין מגורים
(א) בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות ;		
(ב) בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות ;		
(א) במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.	(32)	פיתוח המגרש
(ב) בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר		

נספח ג' 2

**טופס הצהרה על כמויות
פסולת בנין מינימליות**

הנדון: הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות

הצהרה זו ניתנת בתמיכה לחתימתי על חוזה הבנייה מס' _____ (להלן: "החוזה"), ואין בה כדי לגרוע מכל התחייבויותי עפ"י הוראות החוזה ונספחיו והוראות כל דין.

בהתאם לקבוע בפרק א' סעיף 15(ו) לחוזה, התחייב היזם כי יעביר לידי המשרד, באמצעות המפקח, את אישור ההתקשרות שלו עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בנין בעל רישיון, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

הנני מצהיר ומתחייב בזאת על כמויות פסולת הבנין המינימליות הצפויות עפ"י המפורט להלן:

הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחידה של 100 מ"ר בנוי

לפחות 20 טון
לפחות 8 טון
לפחות 60 טון
לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

קבוצת ייחוס

בניה רגילה למגורים
בניה טרומית למגורים
הריסה
חפירה/חציבה

תאריך	שם היזם	שמות מורשי החתימה	חתימת מורשי החתימה
-------	---------	-------------------	--------------------

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם היזם.

תאריך	שם ות.ז.	חתימה וחותמת עורך הדין
-------	----------	------------------------

נספח ג' 3

נספח ביטוח

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

נספח למסמכי החוזה - ביטוח

טופס אישור על קיום ביטוחים – הקצאת קרקעות

לכבוד
מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון
קלרמון גאנו 3, קריית הממשלה המזרחית
ת"ד 18110
ירושלים 9118002

א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן –
"הקבלן") בהקשר לחוזה הקצאת קרקעות מס' _____ לביצוע
חכירת מגרשים לבניית יח"ד ו/או מרכז
מסחרי בשטח של מ"ר, לפי מכרז מס'
_____ (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות ביטוח בהקשר לביצוע העבודות שנחתם בין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המזמין") לבין הקבלן ביום _____ כמפורט להלן:

1.1 הפוליסות תהינה בתוקף מיום _____ ועד ליום _____ והן תוארכנה לתקופות נוספות לבקשת הקבלן ו/או המזמין עד סיום עבודות הבנייה (שלב 42 להסכם). הפוליסות כוללות גם כיסוי של תקופת תחזוקה, בדק ותיקונים בת 24 חודש שתחילתם בתאריך קבלת אישור מהמזמין על סיום הבנייה (שלב 42).

1.2 ביטוח עבודות קבלניות

1.2.1 ערך העבודות כאמור בנדון \$ _____

הביטוח כולל גם כיסויים והרחבות וביטול חריגים, על בסיס נזק ראשון (לפי העניין) כמפורט להלן: -:

הכיסוי הביטוחי/סכומים בפועל, ב-\$		
	1.2.2	נזק לרכוש סמוך או לרכוש שעליו עובדים בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך- (כרשום) בטבלת העזר הרצ"ב
	1.2.3	פינוי הריסות בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך- (כרשום) בטבלת העזר הרצ"ב
	1.2.4	ציוד ומתקני עזר
	1.2.5	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים: נזק עקיף (עפ"י ערך העבודות) נזק ישיר בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מ- (כרשום) בטבלת העזר הרצ"ב

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

	<p>1.2.6</p> <p>הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך-- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</p>
	<p>1.2.7</p> <p>השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות לא תעלה על -- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</p>

1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

	<p>1.3.1</p> <p>גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופה לא יפחת מ-</p>
	<p>1.3.2</p> <p>השתתפות עצמית : נזק גוף - לא תעלה על - 0 - נזק רכוש – לא תעלה על- 1,000</p>
	<p>1.3.3</p> <p>נזק עקב החלשות משען [חיקבע וחיצוח עקרונית ע"י מהנדס המחוז] עד 20% מגבול האחריות לביטוח צד שלישי, אך לא פחות מ- עד 20% מהנזק ולא פחות מהשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות לנזקים אחרים.</p>

1.4 ביטוח חבות מעבידים

	<p>1.4.1</p> <p>גבול אחריות לא יפחת מ תובע - : 1,500,000 מקרה ותקופה (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</p>
	<p>1.4.2</p> <p>השתתפות עצמית לא תעלה על- 1,000</p>

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

2. ביטוח עבודות קבלניות

- ביטוח זה עונה על הדרישות כדלקמן:
- 2.1 מבטח את העבודות וכל רכוש אחר הנכלל בעבודות, כולל חומרים בפני אבדן או נזק הנובעים מאירוע פיזי פתאומי ובלתי צפוי.
 - 2.2 סכום הביטוח בפוליסה משקף את סכום החוזה במלואו עפ"י החוזה הבסיסי וכן חומרים שסופקו/יסופקו ע"י המזמין.
 - 2.2.1 הפוליסה מכסה שינויים עד 10% שיחולו בהיקף החוזה במשך תקופת הביטוח.
 - 2.2.2 שינויים עד 25% מחייבים הודעה של הקבלן או המזמין לחברת הביטוח.
 - 2.2.3 שינויים מעל 25% מחייבים הודעה לחברת הביטוח וקבלת אישורה בכתב.
 - 2.2.4 פרמיית הביטוח שתיגבה מהקבלן תותאם לשינויים בהיקף החוזה.
 - 2.2.5 מודגש בזאת, כי החובה הראשונית להודעות של שינויים בהיקף החוזה חלה על הקבלן.
 - 2.3 אי הודעה של הקבלן לחברת הביטוח על שינויים בהיקף החוזה בשיעור שעד 10% מסכום החוזה והרחבות בשטח הפרויקט לא פגעה בזכויות המזמין כמפורט בסעיף 2.2 לעיל.
 - 2.4 הבסיס לשיפוי על-פי הפוליסה בעקבות אובדן או נזק יהיה עלות התיקון ו/או החלפה בפועל של הרכוש שניזוק למצבו החדש, שיבוצעו על-ידי המבוטח תוך פרק זמן סביר, בהתחשב בנסיבות האירוע לרבות תשלומים מיוחדים בגין שעות נוספות, עבודות לילה, עבודות והובלה בשבתות ובחגים, ושכר מומחים (תשלומים מיוחדים ושכר מומחים עד 20% מהנזק ולא יותר מ-\$100,000).
 - 2.5 הביטוח לא כפוף לתנאי ביטוח חסר עד 10% מסכום החוזה.
 - 2.6 הכיסוי כולל, בין השאר, כיסוי לנזקי רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון ונזקי טבע אחרים, פרעות שביתות ונזק בזדון.
 - 2.7 רכוש המזמין ייחשב כרכוש סמוך ו/או כרכוש שעליו עובדים.

3. ביטוח אחריות כלפי צד הציבור (צד שלישי)

- 3.1 ביטוח זה מבטח אחריות כלפי צדי שלישי על-פי דין של המזמין, הקבלן, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמם בגין אובדן או נזק שייגרם לצד שלישי כלשהו, נזקי גוף ו/או רכוש עקב פעילות כלשהי הקשורה במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות נשוא החוזה ו/או בקשר עימו.
- 3.2 ביטוח זה כולל בין השאר את ההוראות, כדלקמן:
 - 3.2.1 אין מגבלה לחבות עקב פריקה וטעינה וכלי הרמה.
 - 3.2.2 הביטוח יחול גם לגבי כל מי שהמזמין אינו חייב בתשלום דמי ביטוח לאומי עבורם.
 - 3.2.3 הביטוח מחריג חבות המכוסה על-פי הפוליסה לביטוח אחריות מעבידים של הקבלן. החרגה זו תחול על המזמין ועובדיו שאינם עובדיו שאינם עובדים ישירות בפרויקט. (על עובדי המזמין העובדים ישירות בפרויקט יחול פרק ביטוח חבות מעבידים).
 - 3.2.4 סעיף אחריות צולבת.
 - 3.2.5 הביטוח מורחב לכסות נזק לכבלים או מתקנים ותשתיות תת-קרקעיות, בכפוף לבדיקה מוקדמת אצל הרשויות המוסמכות.
 - 3.2.6 חבות בגין נזקי גוף הנובע משימוש בצמ"ה שאין חובה חוקית לבטחו.
 - 3.2.7 הביטוח כולל כיסוי תביעות תחלוף (שיבוב) המוסד לביטוח לאומי.

4. ביטוח אחריות מעבידים:

- ביטוח זה מכסה חבות חוקית בגין פגיעה גופנית, נפשית או שכלית לכל אדם המועסק בקשר לביצוע העבודות.

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

5. הוראות הבאות חלות על כל הביטוחים הנ"ל:

- 5.1 בחתימה על מסמך זה מאשרת חברת הביטוח הוצאת כל הפוליסות עם גבולות אחריות המצוינים בסעיף 1.
- 5.2 הוראות נספח זה עולות על האמור בפוליסות. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות הפוליסות יגברו הוראות נספח זה.
- 5.3 המבוטחים לפי הפוליסות הינם הקבלן ועובדיו, קבלני משנה שלו ועובדיהם או מי מטעמם, וכן המזמין, עובדיו וכל הבאים מכוחו או מטעמו. פוליסות הביטוח כוללות סעיף מפורש בדבר ויתור על זכת המבטח לתחלוף כלפי המזמין, מנהליו ועובדיו (למעט כלפי הפועל בזדון במקרה של מעשה בזדון, ולמעט אחריותם המקצועית לש מי שבאים מכוחו או מטעמו).
- 5.4 ביטוח עבודות קבלניות כפוף לסעיף השבה אוטומטית לקדמותו של סכום הביטוח לאחר נזק, תמורת פרמיה.
- 5.5 לפי דרישת הקבלן ו/או המזמין שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.
- 5.6 נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן, בו נהיה רשאים להודיע על ביטול הביטוח בהתאם להוראות החוק, בהודעות בכתב שתימסרנה גם למזמין. אולם תשלום על ידי המזמין יבטל תוקף ההודעה.
- 5.7 תגמולי הביטוח בגין נזקים לעבודות הבנייה ישולמו לקבלן או למי שהקבלן יורה בכתב לשלם, תגמולי הביטוח בגין הנזקים לעבודות הפיתוח ישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם.
- 5.8 הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן למזמין, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו למזמין במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן למזמין.
- 5.9 למרות הרשום בפוליסה ו/או בתוספת כלשהי לפוליסה, בדבר ביטול הביטוח עקב אי תשלום של פרמיה או חלק ממנה, או בדבר זכות ביטול הפוליסה על-ידי המבטח בתוקף תנאי הפוליסה, לא יהיה תוקף לביטול הביטוח אלא ביום ובשעה הנקובים בהודעה שתימסר בכתב למזמין, לפחות 60 יום לפני מועד הביטול. למזמין עומדת הזכות לשלם את יתרת הפרמיה במקום הקבלן ולהשאיר את הביטוח בתוקף, במקרה של ביטול עקב אי תשלום פרמיה.
- 5.10 הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ותשלומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
- 5.11 נזק לרכוש או לגוף באתר בו קיימים מספר קבלנים :
- 5.11.1 ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברת הביטוח של הקבלן האחראי לנזק.
- 5.11.2 במידה וקיימות אחריות משותפת של מספר קבלנים באתר ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברת הביטוח של כל הקבלנים המעורבים לפי תרומתם היחסית לנזק שתקבע על-ידי שמאי/בורר, כמפורט להלן:
- 5.11.2.1 שמאי/בורר מוסכם שימונה תוך 30 יום מיום האירוע על-ידי חברת הביטוח המעורבות.
- 5.11.2.2 השמאי/בורר מוסכם יהיה חייב למסור את החלטתו תוך 30 יום ממועד מינויו, והחלטתו תהיה סופית.
- 5.12 חריג/תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור השטח, נקיטת אמצעי זהירות וכיו"ב כן כל חריג/תנאי הבא להקטין את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן ו/או קבלני המשנה לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין. לצורך הרחבה זו לא יחול הכיסוי על רכוש הקבלנים ו/או קבלני המשנה וכן לא יחול על ציוד, חומרים וחלקי מבנה שטרם הורכבו בפרויקט.

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

5.13 הפוליסות כוללות תנאי מפורש לפיו הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המזמין והן מהוות ביטוח ראשוני וכי המבטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף בביטוחי המזמין. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע ו/או המקטין ו/או המגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המזמין ולגביו. הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע על-פי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיו וללא זכות לתבוע ממבטחיו השתתפות בנטל החיוב, כקבוע בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א – 1981.

5.14 זכויות המזמין לא תפגענה מחמת אי הודעה על קרות האירוע, הגשת תביעה וכד', ובתנאי שהנהלת המזמין לא ידעה (מנהל או ראש אגף או ראש מנהל) על קרות האירוע.

5.15 ידוע לנו, כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישורנו לקיום תנאי הפוליסה בהם מחוייב הקבלן ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות כל שינוי ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

5.16 מספר פוליסה: _____

5.17 פרטי סוכן: שם: _____ כתובת: _____ טלפון: _____

ולראייה באנו על החתום:

שמות החותמים

חתימת המבטח (חותמת וחותימה)

תאריך

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

טבלת עזר לדרישות משב"ש – הקצאת קרקעות לא יפחתו מ- / לא יעלו על-

מרכז מסחרי : 1,000 מ"ר = 20 יח"ד
עד 2,000 מ"ר = קטגוריה A
2,000 מ"ר – 10,000 מ"ר = קטגוריה B
מעל 10,000 מ"ר = קטגוריה C.

*במכרזים הכוללים בניית יח"ד ומרכז מסחרי – יש לערוך חישוב משותף לצורך קביעת הקטגוריה.

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			ביטוח עבודות קבלניות:
100,000 דולר	50,000 דולר	25,000 דולר	נזק לרכוש סמוך או רכוש שעליו עובדים : בסכום השווה ל- 10% מסכום העבודות לא יפחת מ- * * הגדלת הסכומים עפ"י שיקול-דעת המפקח בשטח
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	פינוי הריסות : בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות על בסיס נזק ראשון לא פחות מ-
עפ"י ערך עבודות	עפ"י ערך עבודות	עפ"י ערך עבודות	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים : "נזק עקיף" נזק ישיר - בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, לא פחות מ-
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה : בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, לא פחות מ-
200,000 דולר	10,000 דולר	3,000 דולר	השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות לא תעלה על –

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			פרק צד ג'
5,000,000 דולר	2,000,000 דולר	500,000 דולר	גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופת ביטוח שנתית לא תעלה על-
0	0	0	השתתפות עצמית נזק גוף לא תעלה על - נזק רכוש לא תעלה על-
1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר	
500,000 דולר	125,000 דולר	25,000 דולר	נזק עקב החלשות משען/זעזוע גבול אחריות עד 20% מגבול האחריות לביטוח צד שלישי אך לא יפחת מ- השתתפות עצמית 20% מהנזק ולא פחות מההשתתפות העצמית הקבוע בפוליסות לנזקים אחרים
			ביטוח חבות מעבידים
1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	גבול אחריות לתובע לא יפחת מ-
10,000,000 דולר	5,000,000 דולר	5,000,000 דולר	גבול אחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מ-
1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר	השתתפות עצמית לא תעלה על -

נספח ג' 4

**טופס הצהרה
על דירות מחיר למשתכן**

נספח ג' 5'

**טפסי דיווח למפקח
מטעם היזם**

דו"ח על ביצוע היסודות

מס' יח"ד שבחווה	אתר	ישוב	מחוז
מס' חווה	שם המפקח (פיקוח עצמי)	שם היזם	
תאריך הכנת היסודות	מס' תכנית היסודית	שם המתכנן	

הערות	עומק היסודות	תאריך אישור יציקות	תאריך יציקת היסודות	תאריך חפירת היסודות	יח"ד	מס' המבנה

הערות: _____

נספח ג'6

תנאים בחוזה אחיד

בין היזם לרוכש הדירה

תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש דירה

מבוא

1. תיאור הנכס.
2. מסירת הדירה
 - א. מועד המסירה.
 - ב. שינוי במועד המסירה.
 - ג. איחור בשל "כח עליון".
 - ד. פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה.
3. מסירת חזקה.
 - א. העברת החזקה.
 - ב. הודעה על מסירת החזקה.
 - ג. עבודות פיתוח.
 - ד. פרוטוקול מסירה.
 - ה. שמירה על הנכס.
4. רישום הנכס
 - א. רישום הנכס כבית משותף.
 - ב. רישום זכויותיו של הרוכש.
5. תשלום התמורה.
 - א. ציון התמורה.
 - ב. דרך ההצמדה.
 - ג. ריבית פיגורים.
 - ד. תשלומים נוספים.
 - ה. תשלומים שביצע היזם עבור רוכש הדירה.

6. אחריות לליקויים ולאי התאמות.
7. תקנון.
 - א. הוראות תקנון בחוזה.
 - ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות היזם.
8. התערבות בתהליך הבניה.
9. יפוי כח.
10. רישום הערת אזהרה.
11. בטוחות.
 - א. החלפת בטוחות.
 - ב. הסרת בטוחה.
12. שינוי בשיעורי מיסים.
13. שינויים בחזית הבניין.
14. העברת זכויות רוכש הדירה.
15. העברת זכויות וחובות היזם.
16. הפרה.
17. ביטול חוזה עם הרוכש.
18. אחריות היזם לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה.
19. בניה בדרך של "מימון בניה"

מבוא

מטרתו של נספח זה למנוע, שבחווה בין יזם לרוכש דירה, יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחידים, התשמ"ג – 1982. ההוראות בנספח מבוססות על הוראות חוק השייכות לעניין, על פסיקת בתי המשפט ועל החלטות שהתקבלו בבית הדין לחוזים אחידים.

הוראות אלו אינן דנות בכל הסעיפים הכלולים בחווה שבין היזם לבין רוכש דירה, אלא רק מתייחסות לנושאים שהינם טיפוסיים לחווה מעין זה ושלגביהם נתגבשו הלכות ברורות. מאליו מובן, שגם התנאים האחרים בחווה, שאינם מוזכרים בנספח זה במפורש, חייבים להתאים להוראות החוק ולמבחני הפסיקה.

1. תאור הנכס

א. כאשר הדירה הנרכשת היא יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר, כולל את הדירה עצמה על הצמדותיה ואת החלק היחסי ברכוש המשותף. אי לכך על יזם, המוכר דירה שהיא יחידה בבית משותף, לקבוע בחווה שהנכס כולו, ולא רק הדירה, יתאימו לתיאורם במפרט. עליו לציין גם במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעת היזם להצמיד בעתיד לדירות אחרות בבניין.

ב. הצהרת רוכש הדירה כי ראה את המקום עליו ייבנה הנכס, וכי הוא מוותר על טענת אי התאמה בין המקום לבין המתואר במפרט או בתכניות הבניה, צריכה להיות מלווה בהתחייבות של היזם להראות לרוכש הדירה את הנכס.

ג. יזם רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מההתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

2. מסירת הדירה

א. מועד המסירה

על היזם לציין בחווה את המועד המדוייק למסירת הנכס לרוכש הדירה והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד. אין מניעה, שהיזם יקבע, כי הנכס יימסר במהלך חודש מסויים.

ב. שינוי מועד המסירה

היזם רשאי לשמור לעצמו זכות למסור את הנכס באיחור, אך זאת לא מעבר לחודשיים מהחודש שבמהלכו אמורה היתה להתבצע במקור המסירה, איחור זה יכול לנבוע מכל סיבה שהיא. הוראה בדבר האפשרות לאחר את המועד למסירת הדירה, תופיע בחווה, בסמוך להוראה הקובעת את מועד המסירה.

היזם אינו רשאי לשמור לעצמו זכות להקדים את מועד המסירה ללא הסכמה מפורשת של רוכש הדירה, הסכמה אשר תנתן לפני המסירה עצמה. חתימה של הרוכש על חווה המכר או על נספחים אלו אינה יכולה להיחשב כהסכמה לצורך עניין זה.

יודגש, כי אין באמור לעיל לעניין איחור במסירת הדירה, כדי להוות עילה בידי היזם לדחיית מועדי הביצוע על פי החוזה בינו לבין משרד הבינוי, או לפגוע בזכות או בטענה של משרד הבינוי על פי החוזה בינו לבין היזם.

ג. איחור בשל "כוח עליון"

איחור במסירת הדירה יכול לנבוע מעיכובים הנובעים ממקרים של "כוח עליון", ואולם לא כל עיכוב מזכה את היזם לדחות את מועד המסירה. דחיית מועד המסירה במקרים אלו מותנית בתנאים הבאים:

1. העיכוב במסירת הדירה נבע מגורמים שאינם בשליטת היזם ושהיזם לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהם במועד כריתת החוזה (כמו למשל "כוח עליון", מלחמה, שביתות פועלים ממושכות, מחסור רחב היקף בחומרים וכד').

2. היזם עשה מאמצים סבירים, למרות העיכוב, לעמוד בהתחייבות למסור את הנכס במועד.

כל האמור בסעיף זה הינו מבלי לגרוע מהאמור בסעיף ד' – פיצויים בשל איחור במסירה.

לצד ההוראה בדבר דחיית מועד המסירה בשל "כוח עליון", תקבע הוראה לפיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה, אם תקופת הדחייה תהיה מעבר לסביר בנסיבות העניין.

ד. פיצויים בשל איחור במסירה

1. לא העמיד היזם את הדירה לרשות רוכש הדירה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקובע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי רוכש הדירה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזה ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(א) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

(ב) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

2. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

3. על אף האמור בסעיפים קטנים 1 ו- 2, הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת היזם ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

א. העברת החזקה

על היזם להעביר חזקה בנכס כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.

ב. הודעה על מסירת החזקה

על היזם לתאם את מועד המסירה עם רוכש הדירה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה, והן במקרה של דחייה במועד המסירה. הוראה זו היא בעלת חשיבות במיוחד באותם המקרים שנקבעו בחוזה תוצאות משפטיות בדבר אי קבלת הנכס במועד שנקבע.

ג. עבודות פיתוח

היזם מבקש לעיתים לשמור לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח. קביעת הוראה מעין זו מותנית בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס.

על היזם לקבוע בחוזה שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

ד. פרוטוקול מסירה

הסדר בנושא עריכת פרוטוקול בעת מסירת הנכס צריך לכלול את ההוראות הבאות:

1. לפני מסירת החזקה ורישום פרוטוקול על היזם לאפשר לרוכש הדירה, המבקש זאת, לבדוק את הנכס ואת התאמתו למוסכם.
2. על היזם או נציגו לרשום בפרוטוקול כל הערה של רוכש הדירה וכל דבר הטעון תיקון.
3. החובה של רוכש הדירה לבדוק את הנכס היא כשל רוכש סביר ולא מעבר לכך.
4. הרוכש זכאי להסתמך על אי-התאמה שניתן היה לגלות בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מרוכש הדירה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בנכס ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על-פי חוק.

ה. שמירה על הנכס

היזם אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967. מכאן שאף אם היזם לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם. מאליו מובן, שאם היזם גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

4. רישום הנכס

א. רישום הנכס כבית משותף

היזם מתחייב - בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

ב. רישום זכויותיו של רוכש הדירה

1. ההתחייבות לרישום הזכות

היזם יתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין אף אם בעת החתימה על חוזה המכר הוא אינו יכול לציין בוודאות את המועד שבו ניתן יהיה לרשום את זכותו של רוכש הדירה.

2. מועד רישום הזכות

היזם מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, היזם מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 4(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

במידה ורוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.

בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהיזם הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

5. תשלום התמורה

א. ציון התמורה

מקום שתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על היזם להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון דברים. שיטת ההצמדה אשר תבחר על ידי היזם תהא מסוג שהינו רלוונטי לעסקה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והיזם לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע החוזה.

ב. דרך ההצמדה

נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, על היזם לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של היזם, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחוייבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל היזם לבצע, לפי החוזה.

ג. ריבית פיגורים

יזם הקובע כריבית פיגורים, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה, שכן הריבית כבר מגלמת בתוכה את הפרשי ההצמדה.

ד. תשלומים נוספים

תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על היזם.

ה. תשלומים שביצע היזם עבור רוכש הדירה

היזם רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

6. אחריות לליקויים ולאי התאמות

היזם אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

יזם המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו, כמו כן יתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

היזם אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על-ידו, על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם היו ליקויים או אי התאמות, או בכל עניין אחר הקשור בכך.

7. תקנון

יזם קובע לעיתים קרובות הוראות שמתאימות להיכלל בתקנון הבית המשותף, שפרטיהן נכללות גם במפרט.

א. הוראות תקנון בחוזה

על פי סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, יזם המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר, על כן, אין יזם רשאי להסתפק בהוראה כוללנית בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף.

ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות היזם

לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי היזם לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול היזם להוכיח שלא צרך. אין היזם רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

8. התערבות בתהליך הבניה

הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9. יפוי כוח

על היזם להבהיר בחוזה כי יפוי הכוח ישמש בידי היזם אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

10. רישום הערת אזהרה

היזם אינו רשאי להתנות על זכותו של רוכש הדירה לרישום הערת אזהרה. עם זאת רשאי הוא לקבוע שההערה תיוחד לדירה מסויימת כאשר יתבצע הרישום.

11. בטוחות

א. החלפת בטוחות

אין מניעה שהיזם ישמור לעצמו את הזכות להחליף בטוחה שניתנה על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי החוק ותישלח על כך הודעה לרוכש הדירה.

ב. הסרת בטוחה

לגבי נכס הנבנה על קרקע של רשות מקרקעי ישראל, רשאי היזם לקבוע שהבטוחה תפקע עוד טרם רישום זכותו של רוכש הדירה במרשם המקרקעין, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

12. שינוי בשיעורי מיסים

היזם זכאי לשנות את התמורה עבור הנכס רק עקב שינוי במיסים המוטלים על הדירה או בקשר עם רכישתה.

13. שינויים בחזית הבניין

יזם אינו רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזית הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידיו.

14. העברת זכויות של רוכש הדירה

היזם רשאי לקבוע בחוזה, כי העברת הזכויות של רוכש הדירה תהא כפופה לאישורו עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין, ובתנאי כי, היזם לא יהיה רשאי לסרב ליתן את הסכמתו כאמור אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

היזם אינו רשאי לפטור עצמו מאחריות על-פי דין כלפי מי שקנה את הדירה ממי שרכש את הדירה מהיזם או חליפיו; כמו כן אין הוא רשאי לחייב את הרוכש המקורי של הדירה לכלול פטור מעין זה בחוזה בינו לבין מי שעומד לקנות את הדירה ממנו או לקבוע בעצמו תנאים מעין אלה ב"כתב העברת זכויות".

15. העברת זכויות וחובות היזם

היזם אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר, הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

16. הפרה

- א. היזם זכאי למנות את ההפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.
- ב. גם במקרה של הפרות יסודיות על היזם לתת ארכה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.
- ג. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם הוא עלה על עשרה ימים, והרוכש לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל ארכה מן היזם.
- ד. היזם אינו רשאי לשלול מרוכש דירה את הזכות לתבוע פיצויים לפי הדינים הרגילים.

17. ביטול חוזה עם הרוכש

בהוראה הדנה בביטול החוזה, יש להבהיר שעל היזם מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, תוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה, או לאחר הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש הדירה.

חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ואין היזם רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.

18. אחריות היזם לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה

היזם אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם היזם ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה או מצג שווא, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים, כמו למשל, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973.

19. בניה בדרך של "מימון בניה" (CONSTRUCTION LOAN)

בניה בדרך של "מימון בניה" (CONSTRUCTION LOAN) מחייבת הוראות מיוחדות בחוזה עם רוכש הדירה, בין היתר, בשל דרישות הבנק המממן את הבניה.

בנושא זה אושרו בבית הדין לחוזים אחידים תנאיו של חוזה, אשר בשל החידוש שבהם מובאים בזה, פחות או יותר, כלשונם. זאת מבלי לגרוע מההסדרים שנקבעו בכל הקשור לליווי פיננסי בתיקון מספר 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

א. שעבוד חוזה מכר לבנק

1. היזם מצהיר שהוא מקבל אשראי מבנק _____ לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בניה (CONSTRUCTION LOAN) שעיקרה הם:

א. תשלומים שמשלם רוכש הדירה עבור דירתו מופקדים בחשבון נפרד בבנק המיועד אך ורק למימון בניית אותה דירה.

ב. הבנק משחרר ליזם את הכספים מחשבון זה על-פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק.

ג. הבנק נותן ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, לרוכש הדירה כנגד כל סכום המופקד באותו חשבון.

2. לאור האמור בפסקה 1, מתחייב רוכש הדירה לחתום על כתב התחייבות, המצורף כנספח (המסומן בסעיף ד'), במעמד חתימת חוזה המכר ולמסור אותו ליזם עבור הבנק.

ב. היזם יאפשר לרוכש לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ מבלי לחייבו לקחת המשכנתא מהבנק שנותן את הליווי הפיננסי.

ג. תנאי תשלום התמורה

1. היזם מצהיר שעל-פי חוזה בינו לבין בנק _____ שעניינו קבלת אשראי למימון הבניה, על רוכש הדירה לשלם את התשלומים אך ורק על-ידי הפקדה או העברה בנקאית לחשבון מס' _____ בבנק _____ (להלן - חשבון הפרוייקט). רוכש הדירה מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את בנק _____ לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק, לתת לרוכש הדירה ערבות בנקאית כאמור לעיל; כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה. למען הסר ספק, מובהר שביחסים בין היזם לבין רוכש הדירה, גם תשלומים שלא לחשבון הפרוייקט יהוו תשלום על חשבון התמורה.

2. יובהר, כי אם שולמה מלוא התמורה ע"י הרוכש בגין רכישת הדירה על-פי חוזה המכר ובהתאם להוראותיו, וטרם בוצעה הפרצלציה, מתחייב היזם לנקוט בכל הפעולות הדרושות מצדו על מנת שהבנק המלווה יוציא מכתב החרגה לטובת הרוכש, ולפיו יתחייב הבנק המלווה, כי השיעבוד הכללי שהוטל על ידו על הנכס, לא יחול על זכויות הרוכש על פי החוזה.

ד. נספח

1. ידוע לרוכש הדירה שהיזם מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מ _____ ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת היזם או רוכש הדירה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן – ה"אשראי").

2. ידוע לרוכש הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות רוכש הדירה על-פי כתב נספח זה.

3. היזם מצהיר כי פתח את חשבון הפרוייקט מס' _____ בבנק _____ והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
4. היזם מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרוייקט של בניית יחידות דיור/קוטג' במקרקעין מתחם _____ ו/או מגרשים _____ עד _____ לפי תב"ע _____ ו/או חלקה/חלקות עד _____ בגוש _____.
5. תשלום לחשבון הפרוייקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף _____ לחוזה.
6. היזם מצהיר שעל-פי החוזה בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
7. רוכש הדירה מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרוייקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה כזה, על-פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב רוכש הדירה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם על-פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על-פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
- באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, יסיים את הפרוייקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, ויתן לו הודעה על כך.

נספח ג'ד

כתב התחייבות

של חסר דירה/משפר דיוור

רוכש דירת מחיר

למשתכן

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז _____ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של _____ ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____

שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת
_____ מר/גב' _____, ת"ז _____
המוכרים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה
בפני.

עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז _____ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

3.

ג. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ד. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

4.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותינו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של _____ ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____

שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת
_____ מר/גב' _____, ת"ז _____
המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה
בפני.

עו"ד

נספח ג' 8

נוסחי ערבויות

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס _____

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

א.נ.,

**הנדון : ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____
למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)

שיוצמד למדד תשומות הבנייה של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם חוזה מספר _____

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

שם הבנק

כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס _____

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה - מזרח ירושלים

חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ
חברת מנהלת

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____ - נזקים
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)

שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם חוזה מספר _____

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

שם הבנק

כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס _____

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

א.נ.,

**הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____ לקיום התשלומים
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחזוה מס' _____ (להלן "החזוה")**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)

שיוצמד למדד תשומות הבנייה של החודש המשמש בסיס למחיר החזוה.

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם חזוה מספר _____

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

שם הבנק

כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

נספח ג' 17

אישור רשות העתיקות



מרחב צפון – מחוז גליל מערבי

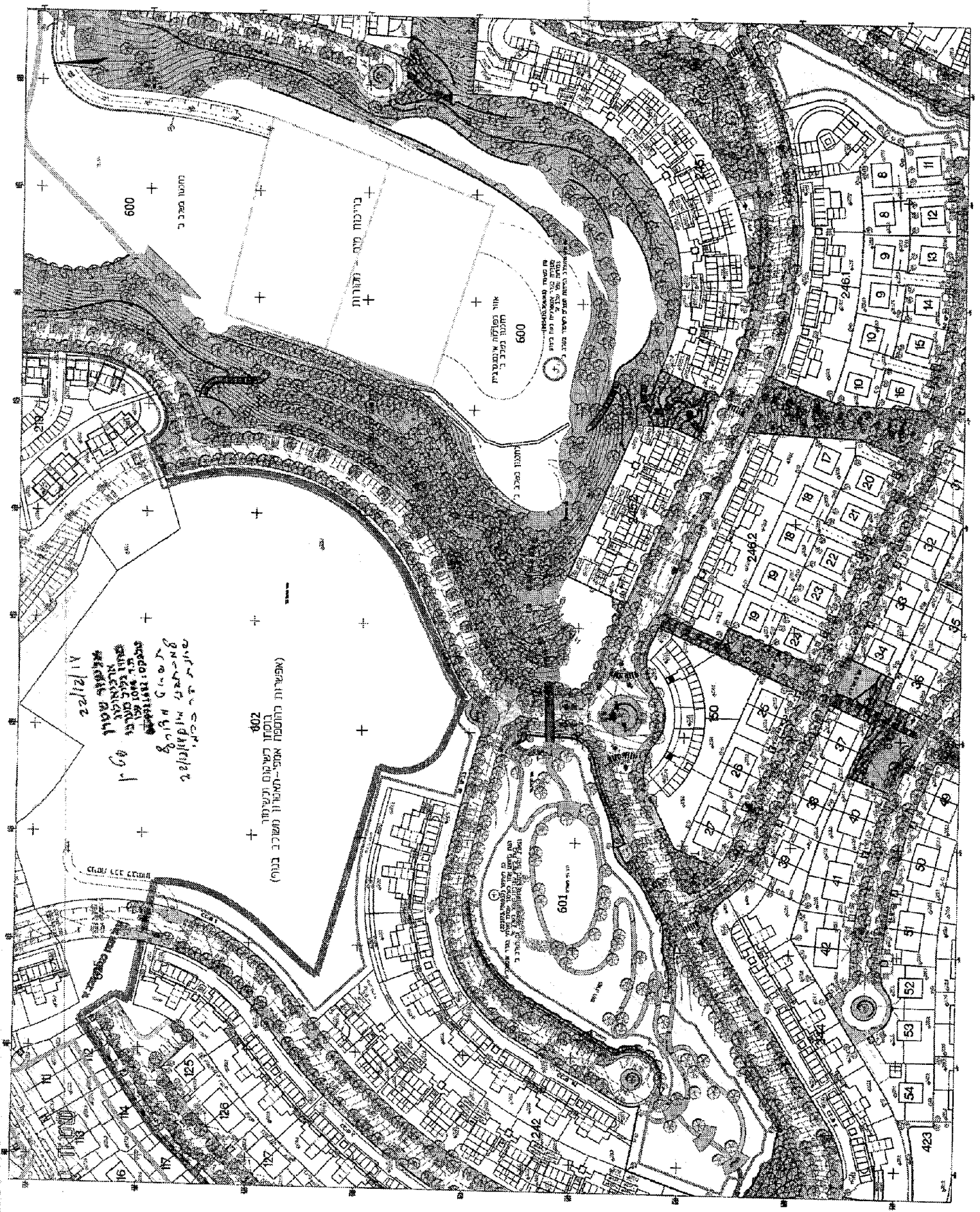
כ"ה כסלו תשע"ה
22/12/2014
סימוכין : 329317
מס' פעילות : 156985

לכבוד :

מיכל אושורב, מנהלת תחום פרוגרמות התכנון
משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה והעמקים
שד' הפליים 15
חיפה 33095
שלום רב,הנדון : התנית אישור לשיווק מקרקעין מוכרזים
תוכנית 19636/הר כרמי אישור לשיווק ב-כרמיאל
מכתבס מיום : 16/12/2014

1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדן 21946/0 "נחל חלזון" י"פ : 4952 עמ' 1273 מיום : 16/01/2001.
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. עקרונית רשות העתיקות לא תמנע את השיווק המבוקש של המקרקעין שבנדון, זאת אם ייכלל בגוף המכרז וכן בחוזה הפיתוח שיחתם בין המינהל והזוכה פרק המתייחס לאתרי עתיקות מוכרזים כמפורט להלן :
 - א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ועל פי תנאיו כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
 - ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, או חפירות בדיקה או פיקוח, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות והיזם מתחייב לשאת בעלות המלאה של החפירות או של הפיקוח כפי שיידרשו ע"י רשות העתיקות.
 - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימורן בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - ד. ממשלת ישראל החליטה כי במקרקעין המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל ישאו המינהל או מקבל ההקצאה של השטח, ככול שהשטח הוקצה ליזם, בעלות המלאה של חפירות ההצלה, או חפירות הבדיקה או הפיקוח כפי שייקבע על ידי רשות העתיקות; לפיכך מובהר בזאת כי היזם מתחייב בזאת כלפי המינהל וכלפי רשות העתיקות לשאת בעלויות המלאות של החפירות או הפיקוח כפי שייקבעו על ידי רשות העתיקות ולא לפי תקנות העתיקות (אגרות למתן אישור פעולות), התשס"א – 2001.
 - ה. אם כתוצאה מגילוי העתיקות יקטן מספר יחידות הדיור לבנייה במגרשים או אם הבניה לא תצא לפועל, לא יהיה בכך משום הפרת תנאי המכרז והוראות החוזה.
4. אבקשכם להעביר לידינו עותק מנוסח המכרז וחווה הפיתוח המוצעים טרם פרסומם הכוללים את הפרק המתייחס לאתרי העתיקות המוכרזים כמפורט לעיל.
5. את הגתות שנמצאו בחפירה הארכיאולוגית יש לשמר בשטח התוכנית (ר' תשריט מצורף).

בכבוד רב,
לרר יואב
ארכיאולוג נפה מחוז גליל מערביהעתק : דרור ברשד ארכיאולוג מרחב צפון
אליעזר שטרן ארכיאולוג מחוז גליל מערבי



600

תחנת מים

בריכות מים - תחנות

600

מבנה מרכזי

מבנה מרכזי

22/12/11

אמצעות שטח
רדיוס 100 מטר
מרחק 100 מטר
מבנה מרכזי
מבנה מרכזי
מבנה מרכזי

402

רובעון קישור וקישור
(אפשרות הוספת אספן - תחילתו משלב בננה)

601

423

נספח ד'

חוק מקרקעי ישראל

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה – הגדרות
- “מקרקעי ישראל” – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
- “קרקע עירונית” – קרקע שיעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה; (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
- “תעסוקה” – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים. (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן: היתר העברת בעלות
- (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
- (2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור וערת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ב-1950;
- (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כרין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
- (4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
- (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור וערת הכספים של הכנסת;
- (6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת; (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
- (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה; (תיקון מס' 1 תשס"ו-2006 (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
- ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
- 2א. (א) בסעיף זה – הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3 תשע"א-2011)
- “זכויות במקרקעין” – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

* פורסם ס"ח תש"ך מס' 312 מיום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).

תוקן ס"ח תשס"ו מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

ס"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח הכנסת תשע"א מס' 359 עמ' 43) – תיקון מס' 3.

"זר" – כל אחד מאלה:

- (1) יחיד שאינו אחד מאלה:
 - (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
 - (ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;
 - (2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);
 - (3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;
"יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:
 - (1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;
 - (2) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;
 - (3) ישות מדינית שאינה מרינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
"מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;
"שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;
 - (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
 - (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם ליעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);
 - (4) כבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:
 - (א) טובת הציבור וביטחונו;
 - (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;
 - (ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;
 - (ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;
 - (ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין ויעודם;
 - (ו) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
 - (ב) זר שמניהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960
נוסח מלא ומעודכן

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך
ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של
מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע
כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת הרוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה
או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה
לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות
בכל הנוגע לביצועו.
(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של
זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות
להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

שמירת מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011

משה ריין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תקיפה ועוד באתר נבו - הקש כאן

נספח ה'

**החלטת מועצת מקרקעי
ישראל 1116 ונוסח ערבות
להבטחת רישום**

מס' החלטה: 1116

תאריך: 5/9/07

הנדון: מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כב' באלול תשס"ז (5 בספטמבר 2007) (להלן: "ההחלטה") כדלקמן:

1. חברות קבלניות אשר הוגדרו או יוגדרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") כ"סרבניות רישום" תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי המינהל להקצאת קרקע, אלא אם קיימו אחד משני התנאים שלהלן:
 - א. השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בדירות על מקרקעי ישראל שנבנו ואוכלסו על ידן.
 - ב. הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 100,000 ₪, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.
 2. ערבות בנקאית שהופקדה ע"י סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה זכויותיה לאחר(ים) תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.
 3. בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.
 4. בהחלטה זו:
- "חברות קבלניות" – חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בניה של דירות מגורים בבתיים משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים.
- "סרבניות רישום" – חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות משתכנים, בשני תיקי ממ"י או יותר, או בתיק אחד המתיחס ל-100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחייבותן כלפי המינהל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והמינהל הגיש נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב, תזכורת והתראה שנשלחו להן קודם לכן.
5. החלטה זו אינה באה לגרוע אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני המינהל לקדם את הרישום ולאכוף אותו.
 6. המינהל יגבש נוהל שיבטיח ביצוע החלטה זו.

זאב בוים

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך

נספח ו

מכתב הרשות המקומית ותאגיד המים

ג' כסלו תשע"ה
25 נובמבר 2014

מר דוד עובדיה
חב' י.ה.ל מהנדסים
יגאל אלון 67
תל-אביב

לכבוד
מר שלמה פיבלוביץ
מנהל מחוז הגליל
משרד הבינוי
נצרת עילית

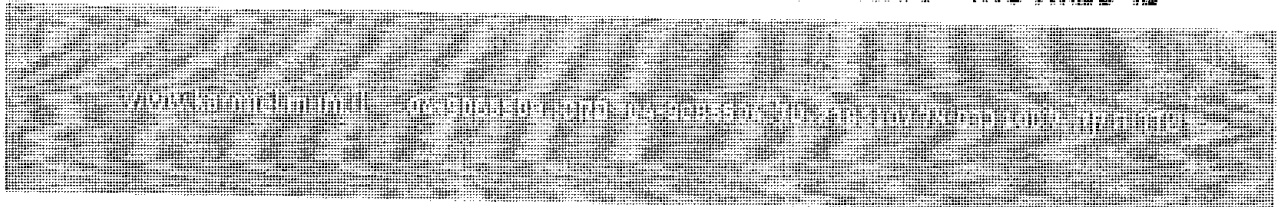
שלום רב,

הנדון: שיווק ופיתוח שכ' רחבעם – הר כרמי - כרמיאל

1. המשרד יגבה מהיזמים/קבלנים את עלויות הפיתוח בהתאם לאומדנים של עבודות הפיתוח כמקובל במשרד.
העיריה תיתן פטור מלא ליזמים/חברות מגביית היטלים בנושא סלילת כבישים, ניקוז ותיעול ושצ"פים.
2. לא פחות מ-60 יום לפני הוצאת מכרז, החברה המנהלת תמציא לבדיקה ואישור הרשות את תוכניות הפיתוח, בכפוף לאומדנים שנעשו ע"י החברה ואושרו ע"י המשרד. אישור הרשות יינתן בכתב ע"י מהנדס הרשות תוך 30 ימי עבודה מיום המצאת התכניות.
3. הרשות מתחייבת ללוות באופן שוטף את הליך התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח וכל הכרוך בכך. כן מתחייבת הרשות לבצע "בקרת על" במהלך שלבי העבודה השונים, לרבות בדיקת ביצוע ע"פ התוכניות, בחינת טיב העבודה במהלך הביצוע, השתתפות בישיבות התיאום וכל הדרוש לצורך הבקרה.
4. עם סיום ביצוע שלבים ו/או חלקים מעבודות הפיתוח, מתחייבת הרשות לקבל את העבודות לאחזקתה זאת לאחר גמר התיקונים וקבלת התחייבות החברה המנהלת לשנת בדק.

בברכה,
עדי אלדר,
ראש העיר

העתק:
מר עדי אלדר – ראש העיר
מר איל רותם - מהנדס העיר
מר שמואל שדה – ס/ראש מינהל הנדסה

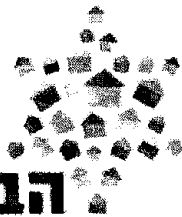


מדינת ישראל
משרד הבינוי
מחוז הגליל



משרד

הבינוי



חטיבה טכנית הנהלה

תאריך: ח/תשר/תשע"ו
21/09/2015
תיק: כרמיאל
מספר:

אל: אינג' גדי מארק – מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה

נכבדי,

הנדון: - הר כרמי כרמיאל – 2,614 יח"ד

באתר הר כרמי בכרמיאל שווקו עד כה 150 יח"ד בבניה רוויה ו8 יח"ד בנה ביתך.
מנת שיווק נוכחית – 538 יח"ד בניה רווה "מחיר למשתכן".

בהתאם לסיכומים עם הרשות המקומית ותאגיד מים "עין הכרמים" משרדנו יבצע
פיתוח תשתיות באתר כולל תשתיות מים וביוב בגבולות התכנית.
הרשות המקומית לא תגבה היטלי פיתוח מיזמים (פטור מלא).

בימים אלה מתגבש הסכם ביצוע תשתיות מים וביוב באתר בין משרדנו לבין
תאגיד "עין הכרמים".

ההסכם מגדיר את חלוקת ביצוע העבודות בין שני הגופים וכן חלוקת גביה
מהיזמים.

בהתאם לעקרונות ההסכם משרד הבינוי והשיכון יבצע תשתיות מים וביוב
בגבולות התכנית וחלק מתשתיות על והתאגיד יבצע את כל העבודות הדרושות
מחוץ לגבולות התכנית כולל פתרונות קצה לביוב ומתקנים הנדסיים.

עקרונות הגביה עבור הנ"ל נקבעו בהתאם לתקנות "דמי הקמה" ונוסח ההסכם
הועבר לאישור הממונה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי
מחוז הגליל



משרד הבינוי והשיכון יגבה את חלקו מהיזמים בהתאם לאומדן עלויות פיתוח מאושר.

התאגיד יגבה את חלקו מהיזמים בהתאם לתקנות.
בכל מקרה הגביה הכוללת ע"י שני הגורמים לא תעלה על סה"כ דמי הקמה המוגדרים בתקנות.

לאור הנ"ל אני מציע לצאת לשיווק ללא מכתב קיזוז מהתאגיד.


ב. ב. ד. ה.
ולדימיה איזנברג
מנהל החטיבה הטכנית

העתקים:
מר בני דריופוס – מנהל אגף שיווק
מר שלמה פייבלוביץ – מנהל המחוז

נספח ו'1

**נוסח חוזה לביצוע תשתית
עם החברה המנהלת**



האתר: כרמיאל – הר כרמי

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזם)

שנערך ונחתם ב: _____ ביום: _____ לחודש: _____ שנת: _____

- בין -

חברת: יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

רח' יגאל אלון 67, ת"א, 67443

מצד אחד

(אשר תיקרא להלן: "החברה")

- לבין -

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד.

(אשר יקרא להלן: "היזם")

מצד שני

הואיל ובין משרד הבינוי (להלן: "המשרד") לבין החברה נחתם חוזה הרשאה לניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתו בחוזה זה.

הואיל והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע (להלן: "החוזה בגין הקרקע") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה.

והואיל והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד.

והואיל והחברה תבצע באמצעות קבלנים מטעם המשרד עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה.

והואיל ובין יתר דרישות רמ"י והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י והמשרד להתקשר בחוזה זה עם החברה.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות:

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרת חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או הסכם החכירה עם רמ"י עליו יחתום היזם באותו עניין, שלא ניתן ליישב ביניהן יחייבו הוראות חוזה הבנייה.

2. הגדרות:

- א. "המשרד" – משרד הבינוי.
- ב. "רמ"י" – רשות מקרקעי ישראל.
- ג. "חוזה מסגרת" – חוזה מסגרת, שנחתם בין המשרד לחברה, ובו קיבלה החברה על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות באתר.
- ד. "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "התוכנית" – תוכניות ג'/19636, גנ/17007, כר/מק/8/424 הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ז. "המבנה" – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ח. "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה מכירה, בהתאם לתנאי העסקה.
- ט. "הרשות המקומית" – הרשות בתחומה מצוי האתר.
- י. "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- יא. "מנהל הפרויקט" או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.
- יב. "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באמצעות קבלן על ידי החברה באתר ומחוצה לו, כמפורט בחוזה זה.
- יג. "הוצאות הפיתוח" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות המשרד וכמתחייב הן מהחוזה בגין הקרקע והן כמתחייב מחוזה הבנייה.

- ד. **"מדד"** – משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- ט. **"מדד בסיסי"** – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- טז. **"מדד חדש"** – המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.
- יז. **"הפרשי הצמדה"** – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון. מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- יח. **"ריבית"** – ריבית החשב הכללי בשיעור נהוג במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יט. **"ריבית פיגורים"** – ריבית של פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- כ. **"ריבית שקלית"** – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- כא. **"המועד הקובע"** – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם הזוכה במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.
- כב. **"הקבלן"** – קבלן או קבלני בצוע אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.
- כג. **"מתאם"** – הנציג מטעם המשרד לתאום.
- כד. **"ערבות"** – ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י הוראות חוזה זה.

3. ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחברה מצידה, מתחייבת לבצע באמצעות קבלן את עבודות הפיתוח כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה.

4. עבודות הפיתוח:

4.1 החברה תבצע באתר באמצעות הקבלן את עבודות הפיתוח כמפורט בנספח א' ואת כל העבודות הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, והכל על-פי חוק חובת מכרזים.

עבודות פיתוח, שיבוצעו על ידי החברה באמצעות הקבלן, מפורטות בנספח א' לחוזה.

באישור מוקדם ובכתב של המשרד ובתיאום עם הרשות המקומית, תהא החברה רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של החברה באמצעות הקבלן, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו החברה. היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה, אין לו ולא יהיו לו כל טענות כלפי החברה או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי החברה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.5 היזם יאפשר לחברה או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למקום העבודות או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או לכל מקום שממנו מובאים מיצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה, וזאת מבלי שיפריע לעבודות שמבצע היזם באתר.

4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין דובר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.

4.7 החברה תורה לקבלן להחל בביצוע עב' הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), ובאופן שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החברה לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים.

4.8 החברה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני לקבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש לזים, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי הזים אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, שאז יעוכב רק החלק לגביו חלה ההגבלה, כתוצאה מגורמים, שאין לחברה שליטה עליהם, מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין ובכלל זה עיכובים שייגרמו עד לפרסום בילקוט הפרסומים של תכנית מס' ג'19636 או עקב אי אישורה. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או החברה במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי הזים יושלמו ע"י החברה עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בנספח א' ובפרק א' לחוזה הבנייה. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מה הן העבודות החיוניות לצורך האיכלוס.

4.10 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.9 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש לזים, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את הזים בכל טענה ודרישה כלפי המשרד ו/או החברה.

4.11 החברה רשאית להורות לקבלן לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהזים ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניינים על-ידי הזים ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח.

4.12 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי החברה, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, תהא רשאית לבחור בין ביצוען של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוען של אותן עבודות, ובמקרה כזה תהא החברה פטורה מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח, בגינן בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, ובלבד שלא יהיה באי ביצוען של העבודות כאמור ע"י החברה כדי לעכב קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי הזים ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח, כאמור. החברה מתחייבת לפקח על עבודות הפיתוח שיועברו, ככל שיועברו, לביצוע ע"י הרשות. לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות הזים על פי חוזה זה.

4.13 הזים מצהיר כי הובאו לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלקן מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. פעולות בנייה של הזים :

5.1 הזים מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 הזים מצהיר כי ראה ובדק את תכניות הפיתוח והתשתיות של המתחם לרבות תכניות פיתוח המגרש ותכניות עבודות העפר במגרש ומצאן מתאימות לצרכיו ומטרותיו.

5.3 הזים מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל הזים יתדות הסימון של המגרש מידי החברה.

5.4 הזים מתחייב עובר לגמר שלב 08 של הבנייה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

הזים לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. הזים לא יגיש את הבקשה

לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהחברה בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבניה מאת המשרד.

בכפוף לאמור לעיל, יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק.

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

5.5 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך.

התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידם, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל יוכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בניה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה.

העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד.

היזם וצוות התכנון שלו יזמנו לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרוייקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל. היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים. אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקני"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות היזם (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקני"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא. כל הצעה של היזם לשינוי תוכנית מפורטת (תב"ע), מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד.

מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי לתוכנית מפורטת (תב"ע) כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.

כן מתחייב היזם, הן לשפות את המשרד בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התב"ע, והן מתחייב היזם כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן בגין השינוי הנ"ל.

5.6 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה, בשיעור שייקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים על פי חוק לרשות המקומית.

אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על החברה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהינה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות חוזה החכירה עם רמ"י וחוזה הבנייה עם המשרד הכל על-פי דין.

5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי החברה. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי החברה לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.

היה והחברה ו/או המשרד יתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את החברה ו/או המשרד מיד עם דרישתה הראשונה בגין כל סכום שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא זה.

5.9 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע החברה באמצעות הקבלן במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החברה ו/או מנהל הפרוייקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה החברה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י החברה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.10 הוראות מנהל הפרוייקט לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.11 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או החברה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש, מתחייבת החברה באמצעות הקבלן לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר את המצב במגרש לקדמותו.

5.12 עבודות גידור ותימוד

5.12.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תוכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אך במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

5.12.2 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

5.12.3 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או החברה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

5.13 מוסכם בזאת במפורש כי החברה לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם.

ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי החברה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

5.14 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי החברה או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לחברה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני האספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.

5.15 היה ותמצא החברה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע החברה באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה את כל ההוצאות מכל מין וסוג שיוצאו לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת של 15% לכיסוי הוצאות החברה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של החברה.

חשבוניתיה של החברה ישמשו ראייה לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.16 החברה תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

החברה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחברה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לחברה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. החברה תהיה זכאית להמליץ למשרד לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט **בנספח ט'** לחוזה הבנייה עם המשרד.

לחברה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד החברה עקב כך.

החברה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

היזם מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח על חומרי בניין, חומרים אחרים וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם החברה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה יפוי כח בלתי-חוזר לחברה לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של משתכנים אחרים, והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת החברה ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת על ידי היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על החברה לסלק הפרעות שיווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החברה במקרה של הפרעות כאמור.

להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של החברה או הקבלן על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות החברה לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

5.17 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של החברה, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור איכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על החברה בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.18 היזם מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הקבלן במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות החברה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.19 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו החברה והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה.

5.20 לדרישת החברה, יציג היזם בפני החברה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי החברה מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החברה ובתוך 7 ימים מקבלתן והכל כמפורט בחוזה הבנייה.

5.21 היזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תוכניות סימון שתמסרנה לזים בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי החברה ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.

5.22 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

6. גבולות המגרש:

6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי החברה, באמצעות מודד מטעמה.

6.2 היזם יקבל מהחברה הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהחברה את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז') מצורפים כנספחים לחוזה זה.

אם לא יופיע היזם לקבל מן החברה את המגרש המסומן, במועד אליו הודיעה החברה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שננקב בהודעת החברה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה ו/או המשרד ו/או רמ"י בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.

6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.

6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי החברה, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לחברה את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.

חידוש הסימון יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של החברה.

- 6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבנייה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.6 מוסכם בזה כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב במגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו ו/או בזכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או החברה בכל הקשור השינויים האמורים.
- למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העיסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.
- עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרשים בשטח כמפורט בתנאים מיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז.
- 6.7 החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורמ"י, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי החברה על פי תנאי חוזה זה.

7. הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד

- 7.1 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה היזם לחברה לקבלת כל החומר לרבות חוזה הבנייה וחוזה תשתית לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי החברה.
- 7.2 תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור, ישלם היזם למשרד סך של: _____ ש"ח.
- (ובמילים: _____ ש"ח).
- הסכומים צמודים למדד עפ"י תנאי חוזה הבנייה שייחתם עם המשרד להלן התמורה.
- היזם מתחייב לשלם את התמורה כאמור לעיל **בהתאם למפורט בחוזה הבנייה עם המשרד**.
- 7.3 מוסכם ומובהר בזה כי פירעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינם תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.
- 7.4 מבלי לגרוע מזכות כלשהי של החברה על פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, תהיה החברה זכאית:
- א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- ב. לקבל מהיזם בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

תנאים לאישור חוזה זה:

- 7.5 היזם יחזיר לחברה חוזה תשתית חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך **50** יום מהמועד הקובע ו/או תוך 170 יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה התשתית ייחתם על ידי החברה רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח על פי התנאים האמורים לעיל.
- 7.6 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת החברה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של החברה כי ייחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם חכירה בין היזם והרמ"י בגין הקרקע. (נוסח האישור - **נספח ו'1**).

- 7.7 מובהר בזאת כי רמ"י תחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת המשרד.
- 7.8 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הפיתוח (כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד), ובגין הקרקע (תוך 180 יום), מועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה (תוך 50 יום ו/או תוך 170 יום), והמצאת הערבויות הנדרשות הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.
- 7.9 החתימה על חוזה התשתית על ידי החברה ומסירתו ליזם, אפשר שיתבצעו לאחר 50 יום מהמועד הקובע ואי עמידה בהם לא תחשב כהפרת תנאי הזכייה.

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

- 7.10 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או רמ"י, אזי ישיב המשרד ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש. והכל כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.
- 7.11 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.
- 7.12 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.
- 7.13 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

8. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

- 8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה למשרד ולרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורמ"י רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת חוזה הבנייה בינו לבין המשרד וחוזה הפיתוח בגין הקרקע בינו לבין רמ"י או לבטל את החוזים בגין הבנייה והקרקע עימו במידה שכבר נחתמו.
- 8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לחברה כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 8.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת חוזה בנייה עם המשרד וחוזה החכירה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית למבנה.
- היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או החברה בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה החכירה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

9. עבודות חשמל, תקשורת

עבודות חשמל

- 9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.

מובהר בזאת שהחברה הזמינה ושילמה לחח"י עבור 3X25 אמפר עבור כל יח"ד.

עבודות תקשורת

- 9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.
- 9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין החברה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין החברה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

- 10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי המשרד והחברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם נזק כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי המשרד, במעמד החתימה על חוזה הבנייה, ערבות בנקאית לטובת המשרד ו/או החברה, צמודה למדד על פי תנאי המכרז בסכום של: _____ ש"ח (ובמילים: _____).

הערבות תעמוד בתוקפה עד למועד סיום עבודות הפיתוח הצמוד, קבלת טופס 4 וסיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות (שלב 42).

- 10.2 נוסח הערבות הבנקאית כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

- 10.3 המשרד ו/או החברה יהיו זכאים לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

- 10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהא המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהייה נתונה בלעדית לחברה ו/או למשרד.

לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות המשרד ו/או החברה לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

11. רישום המגרש

החברה תבצע את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות ו/או לחברה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיה של החברה כמפורט לעיל.

פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

12. שונות

- 12.1 החברה ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של החברה שעל פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לחברה אחרת שתקבל על עצמה את התחייבויות החברה כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

- 12.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תוכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

- 12.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 12.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של החברה במקרה מסויים, בכדי לגרוע מזכויותיה של החברה, המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 12.5 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, יקבעו המשרד ו/או החברה מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיהם, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת.
- קביעת החברה ו/או המשרד ו/או רמ"י בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.
- 12.6 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.
- 12.7 כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום למי מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

ולראיה באו על החתום,

היזם

החברה

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד/עובד החברה (למחוק את המיותר), מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו באחריות החברה באתר.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ד' – תשלום מרוכז בגין עבודות חברת החשמל.
4. נספח ו' 1 – אישור בדבר חתימת חוזה תשתית.
5. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת מגרש/מתחם.
6. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש/מתחם מסומן.
7. נספח י"ד – עבודות עפר במגרשים

נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו באחריות החברה באתר

1. תנאים מיוחדים

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. עבודות הפיתוח והתשתית אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, מוגבלות לקו הכחול של תשריט התב"ע ולא יחרגו מגבולות ההרשאה שניתנה לחברה מטעם רמ"י או מטעם המשרד, אלא אם סוכם מפורשות אחרת בין החברה לבין המשרד או רמ"י או הרשות המקומית.
- 1.3. חיובי התשתית והפיתוח אשר גבתה/תגבה החברה מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהחברה אינה מחויבת בביצוען.
- 1.4. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי החברה לא תבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רמ"י ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית, לשינוי התב"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.6. מוסכם ומובהר בזאת כי החברה מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצויינות בנספח זה. אין החברה מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת החוזה.
- 1.7. התחייבות החברה על-פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו. העבודות בשטחים הציבוריים שבתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובתאום עם הרשות המקומית ועם החברה. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות המקומית ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות המקומית ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.8. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרש/ים סייר במתחם ובדקו על-פי תוכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי החברה:

- להלן פרוט העבודות אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:
 - 2.1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות, כפי שיאשרו על ידי הרשות המקומית.
 - 2.2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שתבצע חברת החשמל.
 - 2.3. ביצוע עבודות עקירה, חישוף ועבודות עפר בכל תחומי הכבישים, המגרשים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
 - 2.4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.
 - 2.5. תיאום עם התאגיד ביחס לתכנון וביצוען של עבודות המים והביוב באתר, אשר יבוצעו על ידי החברה אן על ידי התאגיד.
 - 2.6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.

2.7. החברה תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.

יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, הכבישים והשצפיים, וכן הקירות התומכים יחדרו לתוך המגרשים. עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י החברה יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.

2.8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים שבביצוע חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.

2.9. החברה תבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל, גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ) וארונות סעף לטלפון וכן גומחות למוני מים ומיכלי אשפה הגומחות למיניהן יותקנו בתוך תחומי המגרשים/מתחמים, ליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי המשרד ו/או החברה עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש/מתחם.

2.10. התקנת רשת תאורת רחוב בהתאם לתוכניות.

2.11. פיתוח וגינון בשטחי חיבור על פי תכניות שיאושרו. בפיתוח בשטחים המיועדים למבני חיבור, מבני חינוך, מקלטים וכד', יתכנו עבודות עפר בלבד במגרשים.

2.12. סימון גבולות המגרש/מתחם באתר על ידי מודד מטעם החברה.

2.13. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.

2.14. ביוב:

2.14.1. הנחת ביב ציבורי בדרכים עם חיבור עד סמוך לגבול המתחם. לחברה שמורה הזכות להעביר קו ביוב ציבורי בתוך מתחם היזם, לצורך ביוב מתחמים עורפיים ו/או סמוכים ו/או עקב שיקולים הנדסיים אחרים. במקרה בו היזם משנה מפלסי הקרקע במקום בו עובר קו הביוב במתחם, על היזם להתאים בתאום עם החברה במסגרת היתר הבניה על חשבונו את התאים למצב החדש ולקבל את אישור החברה בדבר ביצוע התאמת התאים לשביעות רצונה ולאפשר גישה לצורכי אחזקה בכל עת שנדרש.

2.14.2. חיבור מערכת הביוב השכונתית למאסף הביוב הקרוב ביותר בתאום עם תאגיד המים, לרבות הקמת תחנת שאיבה לביוב.

2.14.3. החברה אינה מתחייבת כי ניתן יהיה לחבר את המרתפים למערכת הביוב. במידת הצורך יתקין היזם על חשבונו ובאישור תאגיד המים משאבה לצורך זה.

2.15. רשת מים:

2.15.1. ביצוע רשת מים עם חיבור עד סמוך לגבול המתחם, כולל פקק בקצה הצינור (ללא חיבורים לבתים וללא מונה מים), התקנת מוני-מים ואספקת המים בפועל, הינה באחריות תאגיד המים.

2.15.2. חיבור הרשת לקו העירוני בתאום עם תאגיד המים.

2.16. תשתית תקשורת:

תאום בלבד עם חברת "הוט" ו"בזק" לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים, לחברה לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.

2.17. רשת חשמל:

2.17.1. גומחות לפילרים לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם. ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.17.2. הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

2.17.3. המשרד גובה מקדמה מיזמים במסגרת עלויות פיתוח שתשולם לחברת חשמל בהתאם להתקדמות העבודות. על היזם להשלים תשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל, וזאת כמפורט בנספח ד'.

2.18. תאורת כבישים:

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות המקומית והמשרד.

2.19. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.20. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים:

החברה ביצעה ו/או תבצע עבודות עפר גסות בשטחי המגרשים.

על היזם להשלים את עבודות העפר במגרשים בהתאם להיתר הבניה המאושר.

יש לציין כי עבודות אלה בוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר ולא מהווים ביסוס למבנים (ראה סעיף 3.9.3 מטה).

2.21. תשתית על:

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע חלק מתשתית על, שהם מעבר לקו הכחול של תכנית בנין ערים (לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד) היזם מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה בגין חיוב זה.

הרשות המקומית והתאגיד יגבו היטלי פתוח עבור תשתית על שמבוצעת על ידם כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבונו בלבד.

3.1. חיבור מים והתקנת מונה מים:

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את האגרות וההיטלים כדין.

3.2. ביוב:

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים את האגרות וההיטלים כדין.

3.3. ניקוז:

על היזם לדאוג לפינוי הנגר העילי מתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן סילוק נגר

עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם, על אחריותו ועל חשבונו של היזם, וליזם לא תהיה כל טענה נגד החברה בנושא זה.

3.4. חשמל:

החיבורים לבתים יהיה תת-קרקעיים. קווי החיבורים מרשת החשמל אל המבנה יהיו על-פי תכניות חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

3.5. חיבור מערכות למבנה:

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה.

3.6. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

3.6.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון, יחולו על היזם בלבד. התקנת הטלפון והנחת כבלי טלפון הינן בטיפול של חברת בזק בלבד, על-פי נוהליה והנחיותיה, לרבות התקנת גומחות מגן לארונות סעף.

3.6.2. הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה בחברה לטלוויזיה בכבלים של אזור מגוריו.

3.7. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8. פיתוח המתחם:

3.8.1. פיתוח המתחם עצמו, הכנתו לבניה, ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים, או השלמתם בכל גבולות המתחם ובתוכו, ייעשו על-ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו.

על היזם לתכנן ולבצע את המבנה על-פי הוראות התב"ע והתקנון והמפה שתימסר לו מאת החברה. למען הסר-ספק, חובה על היזם לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על-ידי החברה בפועל והיזם מצהיר כי בדק את כל האמור קודם לחתימת הסכם זה וקודם הגשת הצעתו לרכישת הזכויות במתחם. במקרים בהם יש שוני בין המצב הקיים לבין תכנון המערכות והפיתוח, המצב הקיים הוא הקובע.

מודגש כי כל הקירות התומכים בגבולות המגרש יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו ויתואמו עם החברה והמתכננים מטעם החברה בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצפ"יים וכבישים.

3.8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשורת, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצויינים במפה האמורה.

3.8.3. יצוין כי במידה ובמגרש היזם, תבצע החברה עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, החברה לא תהיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. היזם יחויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאימם לדרישות התכנוניות שלו כל זאת על חשבונו המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היזם לא יוכל לבוא לחברה בטענות על איכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בכל הקשור לבניית המבנה ו/או ביסוס אלמנטים הקשורים לעבודות העפר אותן תבצע/ביצעה החברה במגרשו של היזם. מובהר כי על היזם יהיה לבצע את כל הנדרש, על חשבונו המלא, לשם התאמת

עבודות העפר שיבוצעו במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכנן במגרשו.

3.8.4. יעוץ קרקע ובסוס :

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר. מובהר בזאת כי כל ההוצאות הכרוכות בקבלת חוות הדעת וביצוען הן במימון ובאחריות היזם לרבות המגרשים בהם החברה ביצעה או תבצע עבודות עפר.

3.8.5. פינוי פסולת ועודפי עפר :

היזם יפנה פסולת ועודפי עפר למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית. מובהר בזאת שאין בשטחי הרשות המקומית אתר לשפיכת עודפי עפר או פסולת. כמו-כן, ישלם היזם במידה וידרש ע"י הרשות המקומית את אגרות הפינוי. היזם לא יורשה לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.

3.8.6. היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי החברה או בין אם על-ידי אחרים.
על היזם לבנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

ע ל ה ח ת ו ס

היזם

החברה

נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר:	כרמיאל הר כרמי	מס' פרויקט	מגרש/מתחם
-------	----------------	------------	-----------

פירוט גוש וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלקות בחלק</u>
מס' מגרש/מתחם:		
סוג המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה

הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

--	--

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות	6	חודשים מחתימת החוזה
2. מועד מסירת המגרש לזים	22	חודשים מהמועד הקובע
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	52	חודשים מהמועד הקובע
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח הכללי במתחם	תוך 12 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי איכלוס	
5. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבניה ופיתוח החצר על פי התב"ע ותדריך התכנון שהוכן ע"י החברה.		

הערה: המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח החוזה.

היזם

החברה

נספח ד' – תשלום בגין הזמנה מרוכזת של חיבורי חשמל לבתים

- 1 היזם מצהיר כי הובהר לו, שבדעת החברה להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי היזמים והמשתכנים במגרשים/מתחמים באתר, אל רשת החשמל.
 - 2 גודל החיבור שתזמין החברה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשי הבניה הרוויה תהיה 3X25 אמפר.
 - 3 ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל על אחריותה ועל פי לוחות הזמנים שלה.
 - 4 יזם שיזכה במגרש/מתחם ישלם למשרד כחלק מתשלום להוצאות הפיתוח גם תשלום בגין הזמנת חיבור חשמל לבית ליחידת דיור אחת בלבד בגודל האמור לעיל.
 - 5 ידוע ליזם כי התשלום למשרד אינו כולל דמי בדיקה אשר ישולמו על ידי היזם ישירות לחברת החשמל.
 - 6 ידוע ליזם כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל חיבור החשמל שיזמין היזם ובמספר יחידות הדיור שייבנו במגרש/מתחם.
 - 7 ידוע ליזם כי עלות החיבור צמודה לתעריפים שנקבעים על ידי הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
 - 8 היזם יפנה לחברת החשמל מיד לאחר קבלת היתר בנייה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש/מתחם בו זכה וגודל החיבור המבוקש וכן את מספר יחידות הדיור בגינן מבוצעת ההזמנה.
 - 9 חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ולא תחייב את היזם בגין עלות חיבור בגודל 3X25 אמפר ליחיד כאמור לעיל.
- היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי המשרד או החברה או חברת החשמל בגין כל האמור לעיל.

היזם

החברה

נספח ו'1 – אישור בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר שיווק

משרד הבינוי

ירושלים

ג.נ.,

הנדון: כרמיאל הר כרמי מספר תב"ע ג/ 19636

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם: _____
- שם מלא: _____
- ת.ז. / ח.פ.: _____
- כתובת: _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.
4. חתם הסכם תשתית עם החברה במועד וקיבל מאיתנו חוזה חתום.
5. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם חוזה בנייה עם המשרד.

בכבוד רב,

העתק:

מנהל/חשב

חשב המשרד

החברה המנהלת

מנהל הפרויקט

מנכ"ל חברת הבקרה

נספח ז' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות
אתר: כרמיאל הר כרמי

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.
- הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתום עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. שאלות הקשורות בענין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

(החברה)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____

תיק היזם

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד

חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

ומשרד הבינוי

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	
גומחה למיכל אשפה.	
עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.	
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.	

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתי תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמל זה.

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

נספח יד' – עבודות עפר במגרשים

דגשים והוראות כלליות

1. החברה תבצע עבודות עפר במגרשים באופן חלקי בלבד.

עבודות העפר לרבות עב' מילוי במגרשים וחפירה לחניית הן כלליות וחלקיות ואינן תואמות את מפלסי הפיתוח הסופיים. במקומות מסוימים יתכנו אף סטיות גדולות.

משתמע מכך, כי ליזם תיוותר עבודה רבה בנושא עבודות עפר ובהיקף לא מבוטל, וזו תהא באחריותו ועל חשבונו.

היזם מצהיר כי ראה את תכניות עבודות העפר, תכניות הפיתוח, נספחי הבינוי וכד' וכמו"כ, ראה את המצב הקיים במגרשי המתחם לאחר ביצוע עבודות העפר החלקיות ע"י החברה והוא מצהיר באופן מפורש ביותר כי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלשהן כלפי המשרד או כלפי החברה.

כמו"כ, ידוע ליזם כי הקירות התומכים של השטחים הציבוריים כולל הכבישים שהינם באחריותה של החברה (ורק הם) יבוצעו בגבול המגרש ולתוכו עד כ – 2.5 מ' במדידה אופקית והכל בהתאם לצורך ההנדסי כפי שייקבע ע"י החברה. הקירות הללו שבאחריות החברה בוצעו ו/או יבוצעו עפ"י תכניות כלליות בהן עלולים לחול שינויים.

כמו כן יבוצעו באופן חלקי גם קירות שבין המגרשים, וגם קירות בין מגרש למגרשים ציבוריים (שצפ"ים, כבישים ומוסדות ציבור).

מודגש כי כל קירות התמך האחרים שבגבולות המתחם הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו של היזם.

ידוע ליזם כי פיתוח המגרש, הכנתו לבניה לרבות השלמת עבודות עפר וביצוע קירות תומכים בגבולות המתחם ובתוכו יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן :

1.1. עב' עפר סופיות

היזם יבצע על חשבונו עבודות עפר סופיות (מילוי ו/או חפירה) מהמפלס שנמסר לו ע"י החברה עד למפלס המתאים לביצוע הבניה ופיתוח החצר בהתאם להיתר הבניה.

ביצוע עב' החפירה יהיו עד למרחק של 1.5 מ' מקיר תומך כביש (קיר קיים או מתוכנן). אין להתקרב מעבר לכך לקיר שכזה בשום מקרה אלא באישורה של החברה.

1.2. קירות תומכים

1.2.1. כאמור לעיל, קירות התמך האחרים שבמתחם (מלבד קירות תומכי כביש ובאופן חלקי קירות בין המגרשים וקירות בין המגרש למגרשים ציבוריים שבוצעו או יבוצעו ע"י החברה), יבוצעו ע"י היזם על חשבונו ויהיו באחריותו.

1.2.2. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע"י החברה לרבות הגבהת הקיר, ביצוע מעקה, צביעתו וכד' הכל בהתאם לדרישות החברה והרשות המקומית.

1.2.3. מודגש, כי במידה שיהא צורך לתמוך קטע מכביש ע"י בניין יישא היזם באחריות לכך והעבודה תבוצע על ידו ועל חשבונו.

1.2.4. בניה כלשהי על גבי הקירות או על אלמנטים אחרים שבוצעו ע"י החברה תהא באחריות היזם. היזם מתחייב לערוך את כל הבדיקות הדרושות ולהעסיק מהנדס מורשה לבדיקה ועריכת החישובים שידרשו לכך.

מודגש, במידה שהיזם יבצע עבודות כלשהן על הקירות התומכים שנבנו על ידי החברה, מתחייב היזם להעסיק מהנדס רשום לצורך תכנון האלמנטים הנוספים מעל הקירות. בכל מקרה האחריות ליציבות הקירות במקרה דנן, תהיה על היזם ולחברה לא תהיה אחריות כלשהי לקירות אלה.

1.3. יעוץ קרקע וביסוס

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר אשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע כפי שהוא לאחר ביצוע עבודות העפר.

ברורים שידרשו בקשר לשיטת הביסוס יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון, כל זאת כדי להבטיח ביסוס נאות.

בדבר מילוי המגרש מתחייב בזה היזם כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם ועל חשבונו ללא כל תביעה כספית או אחרת כלפי החברה.

כמו כן, אם היזם יגיע למסקנה כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

היזם

החברה

נספח ז'

נוסח ערבות לקיום הצעה

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי צפון

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ובמילים: _____
_____ ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם
מאת _____ (שיקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס'
צפ/2015/204, למתחם מספר _____.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 00 03 1.317 מיד אך לא יאוחר משבעה ימים מקבלת
דרישתכם, בלי שיהיה עליכם 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 מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 25.09.2016 ועד בכלל, וכל דרישה על-פיה
צריכה להגיע בכתב לידי המשרד החתום מטה שמענו הוא: _____
_____.

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף

נספח ח'

קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

חסר דירה

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה 6 שנים קודם להגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/חכירה/חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב). לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

וכן, יחיד או תא משפחתי שלא קיבלו כל סיוע ממשלתי לדיור בהלוואה/מענק/פיצויי פינויים או דירה בשיכון ציבורי מהמדינה או מטעמה, למעט מענק השתתפות בשכר דירה ולמעט סיוע לשיפור תנאי הדיור למוגבלים בניידותם.

זכאי:

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

יחידים:

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.
- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהינו מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ט'

קריטריונים למשפר דיור

קריטריונים למשפרי דיור

תא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), או יחיד בן 35 ומעלה, בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה (טופס 4) שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב-6 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על-פי חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

הגדרות:

דירה יחידה - כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: "דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש".

תא משפחתי - זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי.

הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי להיות "משפר דיור" יש לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

<ul style="list-style-type: none">● פרסומים<ul style="list-style-type: none">← מכרזי מקרקעין פעילים← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002)← תוצאות מכרזי מקרקעין● דיוור ישיר<ul style="list-style-type: none">← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים← תוצאות מכרזי מקרקעין● קבלת SMS- הנחיות להרשמה<ul style="list-style-type: none">← פרסום מכרזי מקרקעין← תוצאות מכרזי מקרקעין	<p>אתר המינהל באינטרנט WWW.LAND.GOV.IL</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none">● קבלת מידע קולי /או בפקס<ul style="list-style-type: none">← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים← תוצאות מכרזי מקרקעין	<p>שירותי טלפון אוטמטיים 03-9533333 /*5575</p> <p>24 שעות ביממה</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none">● הדרכה טלפונית<ul style="list-style-type: none">← נציגי השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין● קבלת מידע על פרסומים<ul style="list-style-type: none">← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין	<p>מוקד טלפון מאויש 03-9533333 /*5575</p> <p>ימים א' עד ה' מ- 8:00 עד 19:00 יום ו' מ- 8:00 עד 12:00</p>
--	--