

## מכרז מקוון

### מכרז במסלול מחיר מופחת

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי  
לרכישת זכויות חכירה  
לבניית 361 יחידות דיור ב- 5 מתחמים  
בבניה רוויה בצפת, שכונת רמת רזים

צפת	<u>היישוב:</u>
חכירה	<u>הצעות לרכישת זכויות:</u>
בנייה רוויה למגורים	<u>ייעוד:</u>
361	<u>מספר יחידות דיור:</u>
מועד אחרון להגשת הצעות: 02/08/2021	<u>לוח זמנים למכרז:</u>
(הן הגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת באתר רמ"י והן הפקדת טופס אישור הצעה וערבות בתיבת המכרז במשרדי המרחב).	
מחיר מופחת – תחרות על המחיר למ"ר בנוי	<u>מסלול המכרז:</u>

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה  
לבניית 361 יח"ד ב- 5 מתחמים בבניה רוויה בצפת, שכונת רמת רזים**

**תוכן סעיפי המכרז:**

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול מכרז - דיור במחיר מופחת
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה (הן הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת והן הפקדת טופס אישור ההצעה והערבות **בתיבת המכרז במשרדי המרחב הרלוונטי**), מועד אחרון להגשת הצעה ותקופת ההצעה.
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

**נספחים:** נספח א' נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)

**נספח ב'** נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה

**נספח ג'** נוסח חוזה הבנייה  
נספח ג'1 - מפרט מחייב

נספח ג'2 - טופס הצהרה על כמויות פסולת בניין מינימליות

נספח ג'3 – כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח.

נספח ג'4 - טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת

נספח ג'5 - טפסי דיווח למפקח מטעם היזם.

נספח ג'6 - הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.

נספח ג'7 - כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת.

נספח ג'8 - נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע).

נספח ג'9 – יפויי כוח בלתי חוזר, נוטריוני.

נספח ג'10 – תקנון, תכנית ותשריט (קיים באתר רמ"י תחת הכותרת "מאגר תכניות בנין עיר").

נספח ג'11 – יומן עבודה יומן פיקוח עליון.

חוק מקרקעי ישראל תשי"ד-1960	<u>נספח ד'</u>
נוסח ערבות להבטחת רישום.	<u>נספח ה'</u>
מכתב הרשות המקומית ומכתב תאגיד המים והביוב "פלג הגליל".	<u>נספח ו'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם חברת עדי הדר – יזום, יעוץ וניהול כלכלי בע"מ (להלן: "החברה המנהלת")	<u>נספח ז'</u>
קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה.	<u>נספח ח'</u>
קריטריונים למשפר דיור.	<u>נספח ט'</u>
החלטת מיסוי 3109/20.	<u>נספח י'</u>

## מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת.

בנוסף להגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, חייב המציע להדפיס את טופס אישור ההצעה ולהגישו באופן פיזי גם לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה שתמצא במרחב הרלוונטי בצרוף ערבות בנקאית או ערבות מחברת ביטוח ומסמכים נוספים ככל שנדרש להגישם במקור, כמפורט בחוברת המכרז.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם.

### **רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:**

1. ההשתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש באתר "ממשל זמין". בעת תחילת הליך ביצוע הגשת ההצעה באתר רשות מקרקעי ישראל, יועבר המשתמש באופן אוטומטי למערכת "ממשל זמין", שם יידרש לבצע הליך הזדהות. בסיום ההליך יועבר באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם השלמת הליך הגשת ההצעה.

2. על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, מאחר ויש להגיש את הערבות באופן פיזי בתיבת המכרז אשר תוצב במשרדי המרחב הרלבנטי, וזאת עד למועד האחרון להגשת ההצעות. על המציע לקחת בחשבון את הזמן הנדרש לשם הגעה אל משרדי המרחב, לרבות, בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך.

יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת ובאופן פיזי לתיבת המכרזים במועד.

הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת ואשר מעטפה הכוללת את טופס אישור ההצעה והערבות לא תימצא בתיבת המכרז הפיזית במרחב, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

- הרשות ממליצה לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב, כי, עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה המקוונת, הן הגשת טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש והפקדת הערבות לתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב.

3. לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

מובהר כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB.

### **ניתן לצרף קובץ בפורמט "pdf" בלבד.**

4. מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

5. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את האישור, למלא את פרטיו ולחתום עליו, ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי. למען הסר ספק, אין באישור על הגשת ההצעה ובמספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

6. מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת ובתיבת המכרזים הפיזית במרחב. תיבת המכרז הפיזית במרחב תיסגר ומערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון

להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת, הן להגיש פיזית את טופס אישור ההצעה חתום ומאומת בצירוף הערבות בתיבת המכרז שבמשרדי המרחב הרלוונטי.

7. מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.

8. מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית ולבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר).  
**ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.**

על המציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.

9. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), תעדכן את קודמתה, כלומר ההצעה הקודמת תפסל וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

9.1. מציע אשר מעוניין להגיש הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד.**

9.2. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, **תפסול את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה.

9.3. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת, **אינו יכול להגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות**, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה תפסל.

9.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו**, עליו **להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות** בממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו תפסל וההצעה האחרונה היא ההצעה הסופית אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

10. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש, אשר הוקלדו בעת הגשת ההצעה וכן יהיה עליו לבצע את יתר הפעולות הנדרשות לצורך השלמת הליך הביטול כמפורט בתנאי המכרז. יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

11. לצורך קבלת **סיוע טכני** בכל הקשור להגשת ההצעות ניתן לפנות למוקד הטכני בטלפון 073-3429900 בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-14:00. ולמוקד הטלפוני של רשות מקרקעי ישראל במספר \*5575. ביום האחרון להגשת ההצעות יינתן מענה עד לשעה 10:00 בלבד.

12. לא תתקבל טענה, כי בשל תקלה טכנית כלשהי נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במערכת המכרזים המקוונת או להגיש את המעטפה לתיבת המכרז הפיזית במועד.

13. על המציעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו.

**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 שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "חוזה החכירה"), וחתימה על חוזה בנייה והשלמת הפיתוח (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 **כנספת ב'** לחוברת המכרז.
- נוסח חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב **כנספת ג'** לחוברת המכרז.

**הגדרות**

<p>כהגדרתו בסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.</p>	<p><b>בן מקום</b></p>
<p>כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.</p>	<p><b>חסר דירה</b></p>
<p>כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.</p>	<p><b>משפר דיור</b></p>
<p>הוועדה לתכנון ופיתוח מועצת מקרקעי ישראל.</p>	<p><b>הוועדה לתכנון ופיתוח</b></p>
<p>ערך הקרקע לפי שומה, בהתחשב בזכות החכירה, ולאחר הנחה בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.</p>	<p><b>התמורה המופחתת עבור הקרקע</b></p>
<p>תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו – 2016.</p>	<p><b>תעודת גמר</b></p>
<p>כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.</p>	<p><b>מחיר מופחת</b></p>
<p>כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.</p>	<p><b>"מרפסת שמש, "גינה", "מחסן"</b></p>
<p>כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.</p>	<p><b>קרוב</b></p>
<p>כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.</p>	<p><b>שטח דירה, שטח מרפסת שמש, שטח גינה, שטח מחסן</b></p>

## 1. פרטי המתחמים

מספר מתחם	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מתב"ע במחיר מופחת	מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי	התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח למשרד בש"ח		
						עמודה 1 בגין הוצאות פיתוח כללי	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות
68247	2081 2072-2075	6,241	34	35	281,299	8,853,273	1,706,320	865,338
68248	2076-2080	8,862	45	46	370,989	12,042,385	2,250,364	1,141,243
68250	2047-2049	3,652	19	20	158,995	5,073,759	964,442	489,104
68251	2056-2060	7,180	33	33	269,069	9,220,717	1,632,132	827,715
68252	2061 2063-2071	9,274	48	48	391,373	12,279,608	2,374,010	1,203,949

מספר מתחם	גוש	חלקות	מחיר מרבי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	מחיר מזערי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
68247	13392	5-8,14	7,050	5,600	1,142,000
68248	13392	9-13	7,050	5,600	1,543,000
68250	13392	6-8	7,050	5,600	652,000
68251	13390	9-13	7,050	5,600	1,168,000
68252	13390	14-23	7,050	5,600	1,585,000

- סכום החיוב בגין הוצאות הפיתוח הכללי למשרד, כולל סבסוד הוצאות פיתוח בסך של 60,000 ₪ לכל יחידת דיור בטבלה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר 931 (דר/1) מיום 22/03/2021 ואין להפחית ממנו סכומים נוספים בגין הסבסוד האמור.
- יובהר כי הסבסוד האמור יחול רק על יחידות הדיור המפורטות בטבלה לעיל (עמודה שכותרתה "מספר יח"ד מתב"ע במחיר מופחת"), וכי לא יינתן כל סבסוד נוסף כפועל יוצא של הגדלת יחידות הדיור או שינוי בהיקף זכויות הבנייה, ככל שיאושר לאחר הזכייה.
- כמו כן, נקבעה זכאות רוכשי דירות לקבלת מענק לרכישת דירה בהתאם לתנאים המפורטים בהחלטה הממשלה האמורה ובכפוף למדיניות הממשלה כפי שתהיה מעת לעת.
- חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, בין היתר בגין הקלה במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רמ"י.
- ידוע לזוכה כי בכל מקרה, התמורה המופחתת עבור הקרקע לא תיפחת מהקבוע בטבלה (בכל מקרה לא יהא החזר כספי לזוכה או תשלום כספי נוסף לרמ"י).
- אין באמור התחייבות של הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או המשרד כי הבקשה לתוספת בהקלה תאושר על ידי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.
- אין באמור לעיל מכדי לגרוע מחובתו של המציע לבדוק ברשות המקומית ו/או ברשויות התכנון המוסמכות ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר, את הנתונים האמורים לעיל והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.
- כאמור בסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

## מכרז מספר צפ/328/2020

- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

- במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעור היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. המשרד יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

## 2. היבט תכנוני ופיזי

### 2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

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

התכנוניות החלות (התקפות) הינן: ג/19374 ו- 216-0293613 להלן "תכנית" או "תב"ע".

ייעוד המגרשים הוא: מגורים.

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.

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה 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.

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

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 והמשרד בכתב ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית

## מכרז מספר צפ/328/2020

בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע (ככל וישנם) כפי שייקבע על ידי שמאי הרשות.

**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 יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

**2.1.7.** בגין כל שינוי/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י ו/או המשרד להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת רמ"י ו/או המשרד, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית 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).

**2.1.9.** במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים מבנים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבניין/ הבית במגרש.

## **2.2 מצב המקרקעין**

**2.2.1.** המציע מזהיר כי ראה ובדק את המתחם/ים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם, 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 בפניו 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.** היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה 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:

**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.

## מכרז מספר צפ/328/2020

- 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.** בנוסף ובמלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע למציע, כי המקרקעין נשוא המכרז מצויים בתחום אתרי עתיקות המוכרזים כדין.
- 2.2.3.9.** 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 החפירה לרבות חול, אדמה, אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרש במועד מסירת המגרש לזוכה, או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.
- 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 המתחמים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה,

## מכרז מספר צפ/328/2020

והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

2.2.11. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או המשרד, או חברה מנהלת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטח המגרש טרם מסירתו לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש טרם קבלתו.

## 3. מסלול מכרז - מחיר מופחת

### 3.1. כללי התחרות במכרז

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

מציע שגישה יותר מהצעה אחת, בין אם יחיד ובין אם במשותף, יראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

3.1.2. המחיר למ"ר דירתי לא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מירבי למ"ר דירתי בשי"ח (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.

המחיר למ"ר דירתי לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מזערי למ"ר דירתי בשי"ח (ללא מע"מ)" בכל מתחם ומתחם (להלן: "מחיר מינימום"), הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

מציע שיבחר להגיש הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי (ללא מע"מ) בסכום השווה למחיר המינימום הקבוע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, נדרש להוסיף בהצעתו רכיב של תוספת מוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.

ויובהר, מציע אשר הצעתו הינה בסכום הגבוה ממחיר המינימום אינו נדרש לתוספת בגין רכיב התמורה המופחתת עבור הקרקע. במקרה בו סכום ההצעה למ"ר דירתי יהיה גבוה ממחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל ובכל זאת יציע סכום בגין רכיב התוספת לתשלום התמורה המופחתת בגין הקרקע, רכיב זה לא יילקח בחשבון והועדה לא תראה בחלק זה כחלק מההצעה.

### 3.1.3. קביעת הזוכה:

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

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").

3.1.3.2. על אף האמור, במידה ותוגש יותר מהצעה כשרה אחת אשר במסגרתה הסכום המוצע למ"ר דירתי יהא זהה למחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, התחרות תהיה על רכיב התוספת המוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע, (בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4 להלן).

במקרה זה, כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את רכיב התוספת המוצעת לתמורה המופחתת הגבוהה ביותר, (בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4 להלן).

3.1.4. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, בהן התוספת המוצעת לתמורה המופחתת זהה, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס לתוספת לתמורה המופחתת המוצעת.

## מכרז מספר צפ/328/2020

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.

במידה והמציעים בעלי ההצעה הזוהה כאמור לעיל, יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה ביניהם.

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 3.4.14 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 המשד, 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 כנספח ד' לחוברת המכרז.

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 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

## 3.3 הגשת ההצעה המקוונת

3.3.1 הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וכן טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש וערבות, אשר יוגשו במעטפה סגורה בתיבת המכרז הפיזית במרחב הרלוונטי לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

3.3.2 מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב, לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

3.3.3 בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את פלט אישור הגשת ההצעה ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

למען הסר ספק, אין באישור על הגשת ההצעה ובמספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או

כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

3.3.4. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), **תעדכן את קודמתה**, כלומר ההצעה הקודמת תפסל וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

3.3.4.1. מציע אשר מעוניין להגיש הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים בהצעה אחת בלבד.

3.3.4.2. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, תפסול את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם.

3.3.4.3. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה תפסל.

3.3.4.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו תפסל וההצעה האחרונה היא ההצעה הסופית אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

#### 3.4. תנאים לבניית ולמכירת דירות במחיר מופחת

3.4.1. הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

3.4.2. הזוכה מחויב למכור את כל הדירות המיועדות למחיר מופחת במתחם נשוא מכרז זה כדירות במחיר מופחת לאזרחי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת (להלן: "הזכאים"), וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחווזה הבנייה.

3.4.3. על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לעיל, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

הזוכה רשאי להשכיר את יחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי.

3.4.4. במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם. החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.

## מכרז מספר צפ/328/2020

המשרד יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

3.4.5. אישור זכאות לצורך רכישת דירה במחיר מופחת, יינתן על-ידי המשרד לרוכש אזרח ישראל אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים של המשרד כמפורט בנספח ח'.

3.4.6. הזוכה מתחייב למכור את הדירות במחיר מופחת לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי המשרד, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

3.4.7. המשרד באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. דירה במחיר מופחת 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.

3.4.8. הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת, רק לאחר שידווח למשרד או מי מטעמו פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מופחת" (המצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה), ובלבד שעמד בכל התנאים הקבועים בהוראות המכרז לרבות בסעיף 9 להלן ויקבל אישור בכתב מהמשרד או מטעמו כי עמד בתנאי המכרז והינו מורשה להתחיל במכירת הדירות כאמור.

3.4.9. הזוכה לא ימכור לזכאי (רוכש), קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

3.4.10. הזוכה לא ימכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או מי מטעמו של הזוכה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה) מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. "קרוב" לעניין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

3.4.11. הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.

3.4.12. מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "**מחיר דירה במחיר מופחת**") או "**המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת**"), ובתוספת מע"מ, כשיעורו ביום התשלום:

3.4.12.1. שטח הדירה, במטרים מרובעים;

3.4.12.2. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%.

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%.

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%.

בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל

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

## מכרז מספר צפ/328/2020

- 3.4.12.4.** מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.
- 3.4.12.5.** המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיוור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים)) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת, על פי המכרז, עבור כלל הדירות במחיר מופחת, הכל בהתאם לשיקול דעתו של המשרד וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיוור במחיר מופחת.
- 3.4.13.** שטח יחידות הדיוור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיוור במחיר מופחת במיזם.
- 3.4.14.** מחיר דירה במחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.
- מחיר דירה במחיר מופחת 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 (הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה).
- הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014.
- 3.4.15.** דירה במחיר מופחת תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' 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.
- על אף האמור, המשרד רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג' לחוזה הבנייה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.
- לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והזוכה מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבית), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.
- 3.4.16.** על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, בהתאם לקבוע במפרט המחייב כנגד קבלת זיכוי כספי.
- הזוכה מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.
- 3.4.17.** מחיר דירה במחיר מופחת 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.
- 3.4.18.** הזוכה מתחייב להגיש למשרד או מי מטעמו את פירוט מחירי הדירות במחיר מופחת (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

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

### 3.5. הקצאה לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

### 3.6. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מופחת

3.6.1. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה.

3.6.2. הזוכה מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה"). יודגש כי על הזוכה לאשר את נוסח חוזה המכר מול המשרד ו/או מי מטעמו כתנאי לאישור מכירת דירות מחיר מופחת לזכאים.

3.6.3. הזוכה יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיר), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.

3.6.4. 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.

3.6.5. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד.

3.6.6. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת 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, יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר (מצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

3.6.7. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מופחת, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

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

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

3.6.8.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים, בתשלום או ללא תשלום, 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 רכיבי המפרט כאמור בסעיף 3.3.16 לעיל.

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

3.6.9. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף 3.4.16.

3.6.10. על אף הקבוע בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), הזוכה מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק

## מכרז מספר צפ/328/2020

הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

### 3.7 חתימה על חוזה בנייה

בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה.  
חוזה הבנייה על נספחו מצורף כנספת ג' לחוברת המכרז.

3.8 מובא לידיעת המציע החלטת מיסוי 3109/20 לעניין החבות במס בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות. מהחלטה זו עולה, בין היתר, כי על מנת שרכיב עלויות מימון הערבות לא יהווה חלק מהמחיר שיקבע בהסכם המכר (שבין היזם לבין הרוכש), על הסכמי המכר לעמוד בכל התנאים הקבועים בהחלטת מיסוי הנ"ל (מצורף כנספת י' לחוברת המכרז).

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

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

ידוע למציע כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה ששה שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקנייה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, כשהם מוקלדים, חתומים ומאומתים כנדרש לצורך רישום הזכויות 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 בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

### 4.3 מגבלות על העברת זכויות

מובא בזאת לידיעת המציע כי המתחמים כוללים יותר ממגרש אחד ובגין כל אחד מהמתחמים ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכוללים באותו מתחם, כחטיבה אחת. תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת זכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי המשרד בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז.

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 בסימן ג' לפרק משנה 4.5 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז (באמצעות מערכת המכרזים המקוונת העתק ערבות) ערבות 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.

הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראות תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.

ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

4.4.2. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪ ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום **02/03/2022**.

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 להלן.

4.4.4. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף לטופס אישור ההצעה בנוסף לערבות הבנאית הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

4.4.5. לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו [www.land.gov.il](http://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 השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.

■ נוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב **כנספח 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 הבטחה וסוג הבטחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור, הכל בהתאם לבטוחות המפורטות להלן.

#### 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 זכירתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו את הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 10 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 ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10 להלן.

**4.8. הקניית בעלות**

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

**4.9. תנאים מיוחדים**

4.9.1. על אף האמור בחוזה החכירה, במקרה בו יופר האמור בסעיף 4.6 בחוברת המכרז (איסור אפליה), יחול המצוין בסעיף 10 לחוברת המכרז לעניין זה.

4.9.2. עבודות הפיתוח בשכונה בוצעו/יבוצעו ע"י החברה המנהלת עבור המשרד. בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי תכניות 216-0293613 ו-ג/19374 מופיעה שלביות בניה ותנאים שונים שהינם באחריות החברה המנהלת ויבוצעו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותם. יובהר למען הסר ספק, כי באחריות המציע לקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

4.9.3. ידוע למציע, כי תינתן זכות להעברת ביוב בכל תא שטח עבור ביוב לתא שטח מעליו.

4.9.4. ידוע למציע, כי לפי הוראות התכנית, 5% לפחות מיח"ד בתכנית תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, ו-5% מסך כל מקומות החניה במגרש, יהיו "מקומות חניה נגישים".

4.9.5. ידוע למציע, כי בתחום מגרשים מספר 2056, 2057, שבמתחם 68251, קיימים עודפי חפירה. עודפי חפירה אלו יפנו במסגרת הרשאה שניתנה לחברה המתמחה בעבודות פינני עפר עד סוף חודש מאי 2021.

המציע מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, נוספות ו/או אחרות כלפי רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בגין האמור לעיל. כמו כן, אין ולא תהיינה לו כל תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן 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, כמפורט בטבלה בסעיף 1 ובתנאי המכרז 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 חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

## 5.2. תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

### 5.2.1. מימוש הערבות והשלמה 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 וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

5.2.1.2. במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.

5.2.1.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10 להלן.

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

5.2.1.5. במידה וסכום הערבות לקיים הצעה כהגדרתה בסעיף 7 גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מהערבות רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ.

הזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מביניהם, מהבנק או מחברת הביטוח לפי העניין, כתב הארכת תוקף הערבות ל-90 יום לפחות לאחר מועד הערבות המקורית (כלומר, הערבות תהא תקפה לפחות 240 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות).

ככל ולא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת הערבות בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1, כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה במכרז.

5.2.1.6. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

## 5.3. תשלום הוצאות פיתוח למשרד

### 5.3.1. כללי

ידוע לזוכה כי התשתיות הציבוריות מתבצעות ע"י החברה המנהלת עבור המשרד.

הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, 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 תשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 11/2020 (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים, הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל. כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

יודגש כי ככל שהזוכה לא ישלם תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה.

מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור

## מכרז מספר צפ/328/2020

ומיקומם ולשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, 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 ההפרש בין החיוב על-פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על-ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

### 5.3.2. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

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

5.3.2.2. החזר סה"כ תשלום למשרד כלול 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, דמי הקמה, 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.

5.4.3. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב, בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים, ובכפוף למכתב הרשות המקומית ו/או מכתב תאגיד המים והביוב.

▪ מכתב הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב "פלג הגליל" מצ"ב **כנספת ו'** לחוברת המכרז.

5.4.4. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי 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 והביוב כלפי המשרד לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת המשרד לשלם.

### 6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות ותקופת ההצעה

הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, טופס אישור הצעה וערבות אשר יוגשו במעטפה סגורה בתיבת המכרז הפיזית במרחב כאמור בתנאי המכרז ו/או כל מסמך אחר הנדרש על פי תנאי המכרז.

מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין, יש לשמור מספר זה לצורכי מעקב.

## מכרז מספר צפ/328/2020

- 6.1 טופס אישור הגשת ההצעה חתום על ידי המציע בצירוף הערבות כאמור בסעיף 7 לתנאי המכרז יוכנסו 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 אישור ההצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז ובתנאי המכרז, חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.2 צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.3 ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן. (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 6.2.4 תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.8 להלן.
- 6.2.5 חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.4 לעיל. (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 6.2.6 מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן. (יפוי כח מקורי שהעתקו צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 6.3 המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, עלול להביא לפסילת ההצעה.
- 6.4 הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת, תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה. יובהר כי הצעה או עדכון להצעה או ביטול הצעה אשר תמצא בתיבת המכרז הפיזית מבלי שנשלחה במערכת המכרזים המקוונת לא תדון.
- 6.5 המציע יגיש במערכת המכרזים המקוונת את **המחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ)** בעבור הדירות במחיר מופחת במתחם נשוא המכרז ואת רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע ככל ונדרש. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה המופחתת על הקרקע כנקוב בטבלה בסעיף 1 (והתוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע ככל וישנה), בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.
- 6.6 מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.
- 6.7 המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות בממשל זמין תעדכן את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר או הצעה נוספת למגרש אחר, באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדכן את קודמתה.
- 6.8 הגשת הצעה על ידי תאגיד:
- הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רוי"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז. את תעודת הרישום, ואישור רוי"ח או עו"ד יש להגיש הן בהצעה במערכת המקוונת והן לצרפם לטופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתיבה הפיזית.
- תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.
- 6.9 הגשת הצעה משותפת:

## מכרז מספר צפ/328/2020

6.9.1 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).

6.9.2 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.

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

6.9.4 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.

## 6.10 הגשת הצעה באמצעות יפוי כח:

6.10.1 הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת והמקור או העתק מאושר ע"י עו"ד כנאמן למקור יוגש בתיבה הפיזית. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.10.2 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. (ניתן לצרף במערכת המקוונת מספר יפויי כח אך בכל מקרה יש לצרפם לתיבה הפיזית כאמור לעיל).

6.10.3 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.

6.11 המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך **02/08/2021** עד השעה **12:00** בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, להדפיס את טופס אישור ההצעה בצרוף מספר הסימוכין, לחתום עליו ולאמתו כנדרש, לצרף את הערבות/יות כאמור וכן מסמכים נוספים הנדרשים כגון יפוי כח מקורי, תעודת התאגדות, אישור בדבר זהות מורשי החתימה ולהגיש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי צפון, רחוב חרמון 2, פינת רחוב כרמל, מלון פלאז'ה נוף הגליל (נצרת עלית), בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.

6.12 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 הפיזית ולא תקלטנה במערכת המכרזים המקוונת עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.

6.13 כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום **02/01/2022** (להלן: "תקופת ההצעה").

6.14 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 במתחם מסוים.

6.15 על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לפני המועד האחרון להגשת הצעות, הודעה בדבר ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת 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 המקוונת במועד האחרון להגשת הצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל. יובהר כי הגשת הצעה מתוקנת או הודעת ביטול בתיבה הפיזית מבלי שנשלחה באמצעות מערכת המכרזים

**7. הפקדת ערבויות****7.1. ערבות לקיום הצעה**

**7.1.1.** המציע יצרף להצעה (באמצעות מערכת המכרזים המקוונת העתק ערבות) וערבות מקור בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "**ערבויות או הערבות**"). הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום **02/01/2022**.

■ נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספת א'** לחוברת המכרז.

**7.1.2.** שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות 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 לא יהיה זהה לשם המציע, תפסל ההצעה על הסף.

**7.1.3.** ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

**7.1.4.** בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את פלט אישור ההצעה לחתום עליו כנדרש ולהגישו בצירוף הערבות ומסמכים נוספים כאמור במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז הפיזית אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

**7.1.5.** 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 ש"ח, יש להגיש 3 ערבויות נפרדות בסך 100,000 כל אחת.

**7.1.6.** על הערבות יצוין מספר המתחם בגינוי הוגשה הערבות, הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

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

**7.2. ערבות ביצוע:**

**7.2.1.** בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה ולהמציא למשרד ערבות אוטונומית להבטחת קיום התחייבויותיו לפי המכרז וחוזה הבנייה, (להלן: "**ערבות ביצוע**") בנוסח המופיע בנספח ג'8 לחוזה הבנייה, והכול כמפורט בטבלה להלן:

מספר מתחם	ערבות ביצוע בש"ח
68247	764,400
68248	1,001,700

430,500	68250
724,500	68251
1,014,300	68252

■ נוסח הערבות מצ"ב **כנספח ג'8 לחוזה הבנייה**.

- 7.2.2 הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב כנספח ג'8 בלבד.
- 7.2.3 ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.
- 7.2.4 ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 11/2020.
- 7.2.5 שם החייב בערבות הביצוע, יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות ביצוע בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע.
- 7.2.6 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 ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וכן בתיבת המכרז הפיזית במרחב (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בתנאי המכרז, לרבות בסעיף 3 לעיל.
- 8.2 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 המחר למ"ר דירתי לגבי כל דירות במחיר מופחת הוא הנמוך ביותר או ההצעה בה רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה) הגבוהה ביותר.
- 8.3 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 וכניסה לשלב חוזי:
- 9.1.1 הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע (כולל רכיב תוספת התמורה המופחתת ככל וישנה) בתוספת מע"מ.
- 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 בצרף ערבות אוטונומית להבטחת תיקון הנוקמים תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.
- 9.1.4 הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, בנוסף ובלי קשר להמצאת חוזה הבנייה במועד כאמור, על הזוכה להמציא

## מכרז מספר צפ/328/2020

למשרד בתוך 90 יום האמורים, ערבויות וכתב התחייבות החתום על ידי הזוכה ומאושר כדין על ידי עו"ד, לפיו הזוכה מתחייב להמציא למשרד נספח ביטוח בנוסח אחיד של המפקח על הביטוח מיום 06/01/2020 החל משלב הבנייה 05 (כתב התחייבות מצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה)

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 ולא יחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י) 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.

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה הבנייה וחוזה לביצוע תשתית חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את פגם. מכל מקום יובהר, כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר תיקון הפגם והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד, מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

9.4 בכפוף לאמור לעיל, יחתמו עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחוזה בנייה בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבנייה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבנייה.

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.

9.7 בנוסף לאמור לעיל וכחלק מהליך ההתקשרות עם המשרד, יידרש הזוכה להמציא למשרד מסמכים נוספים, לרבות אישור ניכוי מס במקור בתוקף, מאגף מס הכנסה, ואישור ניהול ספרים בתוקף מאגף מס הכנסה, או אישור רו"ח על ניהול ספרים בתוקף.

9.8 יובהר כי הרשות ו/או המשרד יחתמו על חוזה אחד (חוזה חכירה ו/או חוזה בנייה) משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות והמשרד, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יחתמו הרשות והמשרד עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

9.8.1 המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש בהגשת ההצעה המקוונת למכרז, כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

9.8.2 המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקסי המקרקעין" לפני תום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

לעניין "אישור לרישום בפנקסי המקרקעין": על המציע להמציא 2 אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז; השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככל שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר תשלום.

## 10. הפרות וסעדים

10.1 במקרה של הפרה של הוראה מהוראות המכרז, המנויה בטבלה שלהלן, יחויב הזוכה לשלם למשרד ו/או לרמ"י (בכפוף לזכות הטעון) 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 דירה במחיר מופחת, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	250,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מופחת 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 דירה במחיר מופחת בשטח ממוצע שעולה על שטח הממוצע שהוגדר בתנאי המכרז.	250,000 ש"ח
בניית דירה במחיר מופחת במפרט נחות מהמפרט המחייב.	250,000 ש"ח
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה	20,000 ₪ ש"ח
אפליה במכירת דירה במחיר מופחת, 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 ש"ח
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירה במחיר מופחת או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	250,000 ש"ח
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה במחיר מופחת, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	250,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מופחת לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	250,000 ש"ח
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	250,000 ש"ח

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתם של רמ"י והמשרד 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.

תקנה 16 ב(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 באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

11.1.2. הרשות והמשרד יודיעו על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.

11.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות והמשרד, באתר האינטרנט של הרשות, 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 הבלעדי, 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 דירה במחיר מופחת ומחיר גבוה בעבור רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה) (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.

## מכרז מספר צפ/328/2020

**12.1.2.** מציע מס' 2 יידרש להשוות הצעתו להצעת הזוכה הן לעניין מחיר מ"ר בגין יח"ד במחיר מופחת והן לעניין רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה).

**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 ורכיב התוספת 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.

**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'

## נוסח ערבות לקיום ההצעה

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי צפון

אדוניים נכבדים,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_  
מאת \_\_\_\_\_ (שם המגיע או עשוי להגיע לכם  
צפ/328/2020 למתחם מספר \_\_\_\_\_ (שיקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז 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 02/01/2022 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/חברת הביטוח 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/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

# נספח ב'

**נוסח חוזה החכירה  
ותנאים מיוחדים  
לחוזה החכירה**

## חוזה חכירה

### מ ה ו ן

מס' תיק: \_\_\_\_\_ :

מס' חשבון: \_\_\_\_\_ :

נערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### ב י ן

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 י ן

\_\_\_\_\_ 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** 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: \_\_\_\_\_  
מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_

"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 המוחכר 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 המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה.

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

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

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

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

"היעוד": \_\_\_\_\_.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר \_\_\_\_\_

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 כנ"ל.

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוחכר (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.
- במוחר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוחכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוחכר, מפת מדידה של המוחכר 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 (\_\_\_\_\_).
6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (\_\_\_\_\_) 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 והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי הרשות.

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

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר 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 שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.

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

במוחכר שייעודו לבניה נמוכה עצמית למגורים עד 4 יח"ד (כולל), תותר העברת זכויות כאמור, אף בטרם רישום הבית המשותף, ובלבד שהחוכר אינו תאגיד מכל סוג שהוא וזאת מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

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- 60 יום מיום חתימת החוזה.

9. המוחכר 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 המוחכר, 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 המוחכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה

זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה. בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוחכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוחכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-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.

1. תנאים מיוחדים:

---

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המזכירה:	החוכר:
שם.1	שם.1
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
שם. 2	שם. 2
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
חתימה	
	שם.3
	מס' זיהוי
	חתימה
	שם.4
	מס' זיהוי
	חתימה

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

\_\_\_\_\_ 5. שם

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ 6. שם

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי 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 מופחת)**

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:

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח ולשלם את התשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחברה המנהלת בצרף ערבות אוטונומית להבטחת תיקון הנזקים
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע.
תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05
תוך 12 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06
תוך 30 חודשים ממועד מסירת המגרשים	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39
תוך 36 חודשים מועד מסירת המגרשים	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42

מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבנייה.

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

שלבי הבנייה (05, 06, 39, 42) מוגדרים בחוזה הבנייה.

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:

- א. אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבניה.
- ב. התנאי בדבר מכירת/השכרת דירות כמפורט בחוזה הבנייה.
- ג. "טיב ואיכות הבנייה והפיתוח", כמפורט בחוזה הבנייה.
- ד. התנאים בדבר שינוי תכנית מפורטת (שינוי תב"ע) ותכנון מבני מגורים ופיתוח חצר, כמפורט בחוזה הבנייה.
- ה. התנאים בדבר "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
- ו. ההנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.
- 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 מופחת" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.
5. החוכר מחוייב לבנות את מספר יח"ד במתחם/ים בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחוייב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.
6. החוכר מחוייב לבנות ולמכור את הדירות המיועדות לשיווק במחיר מופחת במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה כדירות במחיר מופחת, (לאזרחי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה הבנייה.  
במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי).  
על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.  
במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעור היחסי במתחם הכולל.  
יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.  
החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.  
במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור משרד הבינוי והשיכון, כמפורט לעיל.
7. החוכר מתחייב למכור את הדירות במחיר מופחת לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.  
לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.  
משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בתום שנה מיום קיום הגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, בנסיבות מיוחדות, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות לזכאים

### מכרז מספר צפ/328/2020

שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

8. דירה במחיר מופחת 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.

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

10. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

11. החוכר לא ימכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או מי מטעמו של הזוכה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה) מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.

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

13. מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירה במחיר מופחת" או "המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת"), 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, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%.

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%.

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%.

בגין השטח שמעל ל- 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל

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

ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר כי, לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיוור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחת הכל בהתאם לשיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיוור במחיר מופחת.

14. שטח יחידות הדיוור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיוור במחיר מופחת במיזם.

15. מחיר דירה במחיר מופחת, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.

מחיר דירה במחיר מופחת 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 (הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה).

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

16. דירה במחיר מופחת תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה. על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בחוזה הבנייה, בנספח ג' תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מרבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים - יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והחוכר מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת משרד הבינוי והשיכון), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבית), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

17. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, וכמפורט במפרט המחייב, כנגד קבלת זיכוי כספי.

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

18. מחיר דירה במחיר מופחת 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.

19. החוכר מתחייב להגיש למשרד הבינוי והשיכון את פירוט מחירי דירות במחיר מופחת (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 לדירה במחיר מופחת שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

21. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

22. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מופחת:

א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה.

ב. החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג' לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").

- ג. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע 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 דירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.
- ו. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת 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 כאמור בסעיף 3.3.16 לחוברת המכרז.
- ח. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מופחת תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

### 23. 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.

### 24. 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 מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה במקרה בו החלוקה 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.

25. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות במחיר מופחת בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.

26. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רמ"י את חתימת הסכם החכירה עם רוכשי דירות במחיר מופחת, בדבר עמידתם בתנאי המכרז.
27. ידוע לחוכר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנוהלי הרשות אך ורק לגבי כלל המגרשים במתחם או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות במושע תתבצע לגבי כלל המגרשים במתחם, וזאת בכפוף לעמידה בתנאי המכרז, ובכלל זה סעיף 4.3 לחוברת המכרז. במידה וקיימת סתירה בין האמור לעיל לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי הרשות, יגבר האמור לעיל.
28. 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 בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
29. 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, החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד.
30. 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.
31. ההצעה למ"ר דירה במחיר מופחת 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.
32. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהינה 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.
33. הרשות לא תקנה לחוכר/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
34. ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה לעיל.
35. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

**נספח ג'**

**נוסח חוזה הבנייה**

**חוזה בנייה והשלמת פיתוח  
מכרזי דיור במחיר מופחת  
בצפת שכונת רמת רזים**

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/328/2020 לבניית \_\_\_\_\_ יחיד וכל הכרוך בכך במתחם מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם") בצפת שכונת רמת רזים, בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן: "מכרז דיור במחיר מופחת" ו-"המכרז").
- והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן- רמ"י) הינה המנהלת של המקרקעין בצפת שכונת רמת רזים, המפורטים בנספח ג'10 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 דירות במחיר מופחת לחסרי דירה ו/או משפרי דיור.
- והואיל: ועל-פי תנאי המכרז, חייב היזם לבנות \_\_\_\_\_ מיחידות הדיור בהן זכה כדירות במחיר מופחת, ולמוכרן לאזרחי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת ו/או למשפרי דיור, הכל בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין דיור במחיר מופחת שתהיה בתוקף במועד פרסום המכרז וכמפורט בחוזה זה ונספחיו. בנוסף, חייב היזם לבנות \_\_\_\_\_ יחידות דיור שלא במחיר מופחת ("יחידות במחיר שוק").
- והואיל: ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, היזם רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.
- והואיל: ועל-פי תנאי המכרז בנוסף לתשלום בגין הקרקע לרמ"י, ובנוסף לתשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי, בגין השלמת פיתוח בשכונות ותיקות 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 עדי הדר – יזום, יעוץ וניהול כלכלי 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 את התשלום בגין השלמת פיתוח בשכונות ותיקות ואת התשלום בגין הקמת מבני ציבור בהתאם לקובץ החלטות 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 -

מגרש המיועד לבניית 6 יחידות דיור לפחות, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או כל הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.	"בנייה רוויה"
כהגדרתה בחוברת המכרז, לרבות כל הכללים החלים על הדירה כאמור.	"דירות במחיר מופחת"
מספר יחידות דיור בכל מתחם, אשר ימכרו על ידי היזם במחיר שוק חופשי.	"יחידות במחיר שוק"
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.	"חסר דיור" או "חסרי דירה"
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.	"משפר דיור"
כהגדרתו בסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.	"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"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
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	"השלמת פיתוח בשכונות ותיקות"

יבוצעו ע"י הרשות המקומית ובאחריותה המלאה והיזם התחייב לשלם בגינן.

"הקמת מבני ציבור"

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

"המועד הקובע"

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

"תעודת גמר"

תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016.

"לוח זמנים"

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

"מפקח מטעם היזם"

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

"מדד תשומות הבנייה"

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.

"מגרש"

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתכנית מאושרת.

"מתחם"

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

"מפרט מחייב"

נספח ג' לחוזה.

"נציג המשרד"

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

"השלמת עבודות הפיתוח הכללי"

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

"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 החברה המנהלת והיזם התחייב לשלם בגינן. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים להוראות חוזה התשתית של החברה המנהלת ולהוראות חוזה זה.

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 החברה המנהלת והיזם התחייב לשלם בגינן. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים להוראות חוזה התשתית של החברה המנהלת ולהוראות חוזה זה.

"ערבות ביצוע"

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 החברה המנהלת והיזם התחייב לשלם בגינן. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים להוראות חוזה התשתית של החברה המנהלת ולהוראות חוזה זה.

"פיתוח צמוד"

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 החברה המנהלת והיזם התחייב לשלם בגינן. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים להוראות חוזה התשתית של החברה המנהלת ולהוראות חוזה זה.

"שלב הבנייה 05"

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 החברה המנהלת והיזם התחייב לשלם בגינן. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים להוראות חוזה התשתית של החברה המנהלת ולהוראות חוזה זה.

"שלב הבנייה 06"

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 החברה המנהלת והיזם התחייב לשלם בגינן. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים להוראות חוזה התשתית של החברה המנהלת ולהוראות חוזה זה.

"שלב הבנייה 39"

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 החברה המנהלת והיזם התחייב לשלם בגינן. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים להוראות חוזה התשתית של החברה המנהלת ולהוראות חוזה זה.

"שלב הבנייה 42"

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 החברה המנהלת והיזם התחייב לשלם בגינן. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים להוראות חוזה התשתית של החברה המנהלת ולהוראות חוזה זה.

"התכנית"

## כללי

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבנייה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות, על כל המשתמע מכך, גוברות הוראות חוזה הבנייה.
- 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-ידי המשרד ו/או על ידי החברה המנהלת, עבור השלמת פיתוח והקמת ושיפוץ של מוסדות ציבור בשכונות ותיקות ועבור הקמת חלק ממבני הציבור, הכל בהתאם להוראות להוראות חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת ולחוזה זה ונספחיו. הסדרת התשלום כאמור, הינו תנאי לחתימת חוזה זה על-ידי המשרד.
- ו. היזם מתחייב לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין.
- ז. 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.
- ח. המתחם נשוא חוזה זה כולל לצד יחידות הדיור שישווקו בדיור במחיר מופחת, מספר קצוב של \_\_\_\_\_ יחידות דיור שיותר ליזם לשווקן במחירי שוק חופשי.

#### 1. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 1.1. מפרט מחייב (נספח ג'1).
- 1.2. טופס הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות (נספח ג'2).
- 1.3. כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח (נספח ג'3).
- 1.4. טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת (נספח ג'4).
- 1.5. טפסי דיווח למפקח מטעם היזם (נספח ג'5).
- 1.6. הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה. (נספח ג'6 לחוזה).
- 1.7. כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש דירת מחיר (נספח ג'7).
- 1.8. נוסח ערבות (נספח ג'8).
- 1.9. ייפוי כוח בלתי חוזר, נוטריוני (נספח ג'9).
- 1.10. תקנון התכנית ותשריט (נספח ג'10).

1.11. יומן עבודה יומן פיקוח עליון (נספח ג'11).

**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 (ככל ויקויים סיור), 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 הדיור למגורים 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 הכלל 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 בתכנית כהגדרתה במכרז 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 תינתן זכות להעברת ביוב בכל תא שטח עבור ביוב לתא שטח מעליו.

ו. ידוע ליזם כי לפי הוראות התכנית, 5% לפחות מיח"ד בתכנית תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, ו- 5% מסך כל מקומות החניה במגרש, יהיו "מקומות חניה נגישים".

ז. ידוע ליזם, כי בתחום מגרשים מספר 2056, 2057, שבמתחם 68251, קיימים עודפי חפירה. עודפי חפירה אלו יפוגו במסגרת הרשאה שניתנה לחברה המתמחה בעבודות פינוי עפר עד סוף חודש מאי 2021.

היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, נוספות ו/או אחרות כלפי רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בגין האמור לעיל. כמו כן, אין ולא תהיינה לו כל תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

### 2. לוח זמנים

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

לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד, להמציא הערבויות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח ולשלם התשלום בגין סה"כ תשלום למשרד. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחברה המנהלת בצרוף ערבות אוטונומית להבטחת תיקון הנזקים.

תוך 90 יום מ"המועד הקובע"

להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע.

תוך 90 יום מ"המועד הקובע"

שלב הבנייה 05.

תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע"

לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.

תוך 12 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05)

לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.

תוך 30 חודשים ממועד מסירת המגרשים

לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

תוך 36 חודשים ממועד מסירת המגרשים

ב. מובהר ומוסכם בזה כי, לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן 2(א) לעיל, 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

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

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

### 4. בניית דירות במחיר מופחת

א. היזם מתחייב לבנות \_\_\_\_\_ יחידות דיור במתחם בו זכה כדירות במחיר מופחת.

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

ג. תנאי החוזה מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי. על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם נשוא החוזה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ויח"ד שוק חופשי, בהתאם ליחס בין יח"ד מחיר מופחת אל מול יח"ד שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר בכל בניין ובניין היחס בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת, יהיה בהתאם לשיעור היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות במחיר המופחת או משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסויים, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25%, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.

ד. המשרד יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

## 5. מכירת דירות

### 5.1 מכירת דירות במחיר מופחת

א. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת כפי שיפורט להלן, הינו \_\_\_\_\_ ש"ח לא כולל מס ערך מוסף.

ב. מחיר דירה במחיר מופחת, 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, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%.

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%.

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%.

(3) בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.

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

(5) מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

ג. המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיוור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים)) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחת, הכל בהתאם לשיקול דעתו של המשרד וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיוור במחיר מופחת.

ד. שטח יחידות הדיוור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיוור במחיר מופחת במיזם.

ה. מחיר מטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, יוצמד למדד תשומות הבנייה **החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא** לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין היזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של הצעת היזם לא יוצמד למדד.

מחיר דירה במחיר מופחת 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 (הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה).

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

ו. דירה במחיר מופחת 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.

ז. על אף האמור, המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיס הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל היזם לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיס הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיס הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והיזם מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבי), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב כפי המפורט במפרט המחייב כנגד קבלת זיכוי כספי.

היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד

ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף זה.

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

ט. היזם מתחייב למכור את כל הדירות במחיר מופחת במתחם לחסרי דירה, בעלי אישור זכאות של המשרד, שיבחרו בהליך הגרלה, בהתאם לתנאים המפורטים בחווזה זה ובחוברת המכרז.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות בחווזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור לזכאים, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי המשרד, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר ליזם למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

המשרד באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר ליזם, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

י. היזם מתחייב למכור את כל הדירות נשוא חווזה זה, 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.

יא. היזם מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיור, 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. יובהר כי סעיף זה יחול על כל הדירות נשוא חווזה זה, לרבות דירות שלא במחיר מופחת (יחידות במחיר שוק).

יב. היזם מתחייב לא למכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין היזם או מי מטעמו של היזם (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה), מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.  
"קרוב" לעניין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

יג. היזם מורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת רק לאחר שידווח למשרד, פרטים כמפורט ב"טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת" נספח ג' לחווזה הבנייה.

יד. היזם מתחייב לא למכור לרוכש דירה במחיר מופחת, קודם חתימת ההסכם לרכישת דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בהסכם הרכישה האמור.

טו. היזם אינו רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהוו חלק בלתי

נפרד משיווק דירות במחיר מופחת.

טז. היזם מתחייב להציג למשרד, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירות במחיר מופחת שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירון, שטחן, מפרטן, חוזי המכר שנחתמו לגביהן וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

יז. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות במחיר מופחת שלא במתכונת האמורה בסעיף 5, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של היזם.

## **5.2 בניית ומכירת/השכרת דירות שלא במחיר מופחת**

היזם מתחייב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנוכרות בתכנית.

היזם רשאי למכור/להשכיר את יחידות הדיור (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 בחוברת המכרז, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה

בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, היזם רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

היזם מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

יובהר כי סעיף 5יא' יחול על יחידות דיור אלה לכל דבר ועניין.

## **6. מכירת דירות במחיר מופחת לבני מקום**

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

## **7. פרסום דירות במחיר מופחת**

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 שיורה המשרד לרבות הקמת אתר אינטרנט ייעודי.

## **8. הרשמה והגרלת דירות במחיר מופחת**

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

ב. היזם ימכור את הדירות במחיר מופחת לחסרי דירה אשר יזכו בהגרלה שיערוך המשרד, ובהתאם לכללים שיקבעו.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות בחוזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את

יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי המשרד, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר ליזם למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

המשרד באישור באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר ליזם, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ג. לצורך ביצוע ההגדלה 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 דירה במחיר מופחת

א. חוזה המכר בין היזם לרוכש, ישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה.

ב. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג' לחוזה זה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה"). יודגש כי על היזם לאשר את נוסח חוזה המכר מול המשרד ו/או מי מטעמו, כתנאי לאישור מכירת דירות מחיר מופחת לזכאים.

היזם מצהיר, כי ידוע לו שאין בהוראות הכלולות בנספח ג' לחוזה, כדי למנוע מרוכשי הדירות הנ"ל מלהעלות טענות על-פי חוק החוזים האחידים התשמ"ג 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 דירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד. יובהר כי במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגדלה ייחשב כיום חתימת הסכם מכר מול הרוכש.

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' לחוזה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מופחת 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 במשרדו.

ה. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת 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 (נספח ג'9), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

1. 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, בתשלום או ללא תשלום, 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 כאמור בסעיף 5.1 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 5.1 לעיל.
- ח. הקניית זכות בעלות על דירות במחיר מופחת תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.
- ט. על אף הקבוע בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), היזם מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי היזם לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

#### 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 הדירות המיועדות לדירות במחיר מופחת במתחם, כדירות במחיר מופחת בהתאם למפורט 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 תכנית התקפה

• היזם (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 בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

• ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו היזם או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), היזם לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ו/או המשרד בכתב ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע (ככל וישנם) כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.

• היזם מתחייב כי ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, היזם רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

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 סעיף זה.

• מוסכם כי בגין כל שינוי בתכנון שיוזם היזם הגורם לשינוי כלשהוא בעבודות הפיתוח, או בתכנון 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 דירות במחיר מופחת.

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, למוסד תכנון – ועדה מקומית.

ג. מובהר בזאת כי, בקשות להיתר בנייה יוכנו ויוגשו כמתחייב מהתכנית 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 שיירשמו 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 בהתאם 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 יחד 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 תכנית. 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 מפורטות 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 10(ב1) לעיל, 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 והשינויים יאושרו בכפוף למתן אישורה של וועדת מכרזים עליונה, ובכפוף לאישור האדריכל הראשי במשרד.

**(7) ערעור על החלטת צוות התיאום :**

במקרה של אי הסכמה בין צוות התיאום לזים על התכנון המוצע, יוכל הזים לבקש להגיש ערעור ולהציג את התכניות בפני האדריכל הראשי. החלטה סופית של האדריכל הראשי בנושא, תובא לידיעת צוות התיאום והזים תוך 10 ימי עבודה.

(8) בתום שלב הבנייה 06, מתחייב הזים 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 הזים, 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 לשיבת התיאום אך ללא התניות בנוגע להתקדמות הליך היתר הבניה.

**ג. ביצוע**

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

2. הזים 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 הזים את המשרד וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

3. הזים 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. הזים 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 הזים 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. הזים מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותו של הזים כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייב הזים 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 לביטחונו 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, פרט לנזק שנגרם מסיכון 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 המוסמכים לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור לעיל.
- ג. היזם אחראי לכך שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות באופן שיקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות וידאג לקבל תחילה רישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת. בנוסף, ינקוט היזם בכל האמצעים, לרבות בחירתם של הדרכים למעבר 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 לפנות כל חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח (להלן: "עודפי עפר"), אך ורק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית. היזם מתחייב להחיל התחייבות זו על כל העובד מטעמו.
- ב. אם אין אתר סילוק פסולת בנין מורשה בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) התשע"ג – 2013 (להלן: "הצו"), 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 עודפי העפר, הינם באחריותו הבלעדית של היזם ועל חשבונו. 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 (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), ובכפוף לכך שהיזם עמד בכל התחייבויותיו על פי סעיף 15 זה ובפרט שלא פינה עודפי עפר אל אתרים לא מורשים. החלטת המפקח בעניין עמידת

היזם בהתחייבויותיו לפי סעיף זה, תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

הקבלות ו/או האישורים הנ"ל יוצגו בכל שלב, על-פי בקשה, גם בפני אחד או יותר מאלה: המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

י. 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 ועל עבודות הפיתוח הכללי להן נדרש במסגרת המכרז. הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם יימצא באתר הבנייה לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות באתר.

ב. המפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו המסמכים המפורטים להלן:

1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.

2. היתר בניה.

3. מפרט טכני לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 ולפי צו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974 (לפני התחלת מכירת הדירות).

4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווה.

5. יומן עבודה יומן פיקוח עליון.

6. הנחיות ביסוס.

7. פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבדוק.

8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

ג. ניהול יומן העבודה:

המפקח יימצא יום באתר הבנייה, לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המאושרות.

המפקח ירשום ביומן העבודה את הפרטים 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 וצורך 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 לחוזה 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 בחוזה 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.

#### **ו. 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 היתרי בנייה מהרשות המקומית, מתחייב היזם להמציא למפקח, עותק מהיתרי הבנייה, מיד עם קבלתם, כולם או חלקם.
- (ה) המפקח יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי היזם מפנה/פינה פסולת ועודפי עפר מהאתר אך ורק לאתרים מורשים, וכי המציא אישור ההתקשרות בינו לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ואת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות סעיפים 14 ו-15 לחוזה זה.
- (ו) 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.
- (ז) המפקח יבדוק ויאשר 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.
- (ח) 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 וביצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב

כאמור.

(ט) 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 הליקוי מהווה סכנה לרכוש ו/או לצד ג', יתוקן הליקוי תוך 7 ימים.

(י) 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.

(יא) 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 ו/או במייל ו/או בפקסימיליה, 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 אך ורק לאתרים מורשים, וכי המציאה אישור ההתקשרות בינה לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ואת כל הקבלות ו/או האישורים 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 ליזום כי ככל והקרקע נשוא חוזה זה עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. יהיה על היזום לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזום 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 ליזום, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע ליזום, 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 היזום 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.  
היזום ימציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי רישום לבית משותף לגבי כל מבנה.

(ב) רישום זכויות רוכשי הדירות וכל ההערות והרישומים הנלווים לזכויותיהם של רוכשי הדירות, 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 ליזום כי רישום הפרצלציה יתבצע ע"י היזום ועל חשבונו מתחייב היזום לבצע את הפרצלציה באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת בהתאם לתכנית מאושרת ובהתאם להיתר הבניה, 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 לתכנית שבתוקף ולהיתרי הבנייה ותכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמבני ציבור וכדומה.

(ד) בסיום הליך הרישום, ימציא היזום 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 היזום מתחייב כלהלן:

רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 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 היזום 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. ביטוח עבודות הבנייה והפיתוח

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.

היזם מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה, לטובתו ולטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ולהציג למשרד את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים, כאשר סכומי הביטוח וגבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

#### 23.1. בגין שלב א' - החל ממועד קבלת טופס המסירה (שלב 05) ועד למועד התחלת העבודות הקבלניות (בנייה + פיתוח) בפועל.

##### 23.1.1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בנוסח נספח ביטוח אחיד לפי נוסח המפקח מיום 06/01/2020 בצרוף עותק פוליסה

(א) היזם יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

(ב) גבול האחריות לא יפחת מסך - 4,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

(ג) בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

(ד) הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;

(ה) בפוליסה יצוין במפורש כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו

החוקית של היזם בגין נזקי צד שלישי שייגרמו מביצוע עבודות גידור, הריסה, פינוי, חפירה, ניקוי, יישור שטח ועוד, ובלבד שאין המדובר בעבודות בנייה/קבלניות;

(ו) הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון,

האוצר ורשות מקרקעי ישראל ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי היזם והפועלים מטעמו.

#### 23.1.2. כללי:

בפוליסת הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים:

(א) לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל**, בכפוף להרחב השיפוי כמפורט לעיל.

(ב) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.

(ג) המבטח מותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת

זדון.

(ד) היזם אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

(ה) ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות תחולנה בלעדית על היזם.

(ו) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

(ז) תנאי הכיסוי של הפוליסות, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח

ביט

\_\_\_\_\_ (יש לציין את השנה)", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

(ח) חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

23.1.3. היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון,

משרד

האוצר ורשות מקרקעי ישראל בתוקף. **בכל מקרה לא יחלו עבודות התכנון ו/או ההקמה טרם הוסדרו הביטוחים כאמור ואישורי ביטוח נמסרו למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.**

23.1.4. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים יומצא על ידי היזם למדינת ישראל

– משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, עד למועד חתימת החוזה / קבלת הזמנת עבודה. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

23.1.5. **מובהר בזאת כי אישורי הביטוח שיוצגו אינם באים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתם/תם התמציתית של אישורי**

הביטוח שיוצגו/י הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על היזם

יהיה

ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.

23.1.6. מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיה על פי הוראות סעיף א' בנספח זה.

23.1.7. היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר

ורשות מקרקעי ישראל לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי

הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

23.1.8. **למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בנספח זה, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם, ואין בהם**

**משום אישור מדינת ישראל או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון**

**את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.**

23.1.9. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כווייתור של מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

23.1.10. מבלי לגרוע מהוראות הביטוח שלעיל, מובהר ומוסכם כי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לעדכן/ לשנות את דרישות הביטוח לכל הליך של פנייה פרטנית באופן נפרד, הכל בהתאם לשירותים הנדרשים נשוא אותו הליך פניה פרטנית ושיקול דעתו הבלעדי.

23.1.11. אי עמידה בתנאי נספח הביטוח מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23.2. **בגין שלב ב' - החל ממועד התחלת עבודות הבנייה והפיתוח בפועל ועד למסירתו בנוסח נספח ביטוח אחיד לפי נוסח המפקח מיום 06/01/2020 בצרוף עותק פוליסה**

23.2.1. **ביטוח הציוד לביצוע הפרויקט - כולל ציוד מכני הנדסי - ביטוח רכוש, צד שלישי רכוש**

פרק 1 – ביטוח ציוד מכני הנדסי.

פרק 3 – ביטוח אחריות לנזקי רכוש כלפי צד שלישי.

**כחלופה לפרק 1 בביטוח צמ"ה (ביטוח רכוש המכסה נזקים לכלי עצמו) ניתן לקבל מכתב פטור מאחריות מטעם בעל הצמ"ה ומטעם היזם הזוכה לפיו הם פוטרם**

את

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל

ועובדיהם מנזקים ו/או אבדן אשר ייגרמו לציוד המכני הנדסי אשר יבוצע בו שימוש במסגרת העבודות ומתחייבים שלא לתבוע בגין נזקים אילו את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם. פטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בכוונת זדון.

### 23.2.2. ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה

בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות לצורך ביצוע כל העבודות הנדרשות לבניית יחידות דיור במסלול / עבודות: \_\_\_\_\_ (יש להשלים את תיאור העבודות הרלבנטיות) כולל עבודות פיתוח על כל מערכותיהם, אביזריהם וציודם מתחייב היזם לרכוש פוליסת ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה מכסה את כל העבודות (לרבות עבודות זמניות) כולל כל החומרים, המערכות והציוד בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון ואשר יכלול – ביטוח רכוש, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וביטוח חבות מעבידים.

#### הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודש לאחר סיום העבודות;
2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
3. לשם המבוטח יתווספו ... ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל;
4. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
5. השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

### 23.2.3. ביטוח אחריות מקצועית - מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים / יועצים קונסטרוקטורים וממוני בטיחות

- א. הפוליסה תכסה נזק מהפרת חובה מקצועית של מהנדסים/אדריכלים/ מתכננים/מודדים / יועצים/קונסטרוקטורים וממוני בטיחות ובגין כל הפועלים מטעמם ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב במהלך עבודתם בקשר לפרויקט כולל אך לא מוגבל, בקשר לעבודות תכנון, ייעוץ, ניהול, פיקוח, בקרה, שירותי הנדסה, אדריכלות וביצוע הפרויקט על פי המכרז וההסכם לבניית יחידות דיור כולל עבודות פיתוח.
- ב. גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪; לגבי מודדים – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 1,000,000 ₪. לגבי ממוני בטיחות – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 2,000,000 ₪.
- ג. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- מרמה ואי יושר של עובדים ;  
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב עקב מקרה ביטוח ;  
- אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול ביחס לתביעות מהנדסים/אדריכלים/  
מתכננים/מודדים/יועצים/ קונסטרוקטורים וממוני בטיחות כלפי מדינת  
ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל והיזם ;  
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

ד. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד  
האוצר,

רשות מקרקעי ישראל והיזם ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי  
מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/ יועצים/ קונסטרוקטורים וממוני  
בטיחות וכל הפועלים מטעמם. לצורך כך, לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים  
נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות  
מקרקעי  
ישראל ו/או היזם.**

23.2.4. כללי

### **בכל פוליסת הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :**

א. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל  
תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום  
לחשב משרד הבינוי והשיכון.

ב. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב/תחלוף, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי  
מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל  
ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ג. היזם יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל  
הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על  
היזם.

ה. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות  
המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו  
בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

ו. בכל אחת מהפוליסות ייכלל תנאי מפורש לפיו מעשה או מחדל בתום לב של  
יחיד מיחידי המבוטח, העלול לגרוע מזכויות על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות  
מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו  
מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט \_\_\_\_\_ (יש לציין שנה)" בכפוף  
להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

23.2.5. היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון,

משרד

האוצר ורשות מקרקעי ישראל בתוקף. בכל מקרה לא יחלו עבודות התכנון ו/או ההקמה טרם הוסדרו הביטוחים כאמור ואישורי ביטוח נמסרו למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.

23.2.6. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים יומצא על ידי היזם למדינת ישראל

– משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, עד למועד חתימת החוזה / קבלת הזמנת עבודה. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח;

23.2.7. מובהר בזאת כי אישורי הביטוח שיוצגו אינו/ים בא/ים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של

אישורי

הביטוח שיוצגו/ו הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על היזם

יהיה

ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.

23.2.8. מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיה על פי הוראות סעיף א' בנספח זה.

23.2.9. היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר

ורשות מקרקעי ישראל לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/

אישורי

הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

23.2.10. למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בנספח זה, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם, ואין

בהם

משום אישור מדינת ישראל או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו

לבחון

את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

23.2.11. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כווייתור של מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

23.2.12. מבלי לגרוע מהוראות הביטוח שלעיל, מובהר ומוסכם כי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לעדכן/ לשנות את דרישות הביטוח לכל הליך של פנייה פרטנית באופן נפרד, הכל בהתאם לשירותים הנדרשים נשוא אותו הליך פניה פרטנית ושיקול דעתו הבלעדי.

23.2.13. אי עמידה בתנאי נספח הביטוח מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23.3. 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.

#### 24. עתיקות

היה והמגרשים נשוא חוזה זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, 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) בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע ליזם, כי המקרקעין נשוא החוזה מצויים בתחום אתרי עתיקות המוכרזים כדין.

(ט) 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 מטעמם, 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 וחבוינותיו, לפי חוזה זה, יבחן המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לקבלה בתנאים, או לדחותה, 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.

ידוע ליזם כי העברת זכויות במתחם נשוא החוזה תתאפשר כמקשה אחת בלבד. למען הסר ספק, יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות של חלק מהמתחם ו/או מגרשים ו/או יחידות הדיור נשוא החוזה וזאת עד לקבלת תעודת גמר.

#### 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.

(ב) עברו 12 חודשים ממועד מסירת המגרשים 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 ליזם כנוס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או צו פירוק נגד היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

**28. ביצוע שומה חדשה**

- (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 26 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-ידו 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 וחלוט, 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 בגין 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 אחראי 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. ערבות ביצוע

31.1 עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא למשרד ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, לרבות עמידה בתנאי דיור במחיר מופחת, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: \_\_\_\_\_ ש"ח (ובמילים: \_\_\_\_\_ (להלן: "הערבות").

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

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 11/2020.

הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ג' 8 בלבד.

ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

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 תעודת גמר ובכפוף לעמידת היזם בביצוע הבניין ודירות במחיר מופחת בהתאם לתנאי חוזה זה ובלבד שיתרת הערבות אשר תותר בידי המשרד, לא תפחת מ- 1,000 ₪ ליח"ד.

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

- פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין.

(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 במשרד 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 במשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

(2) יומן עבודה פיקוח עליון (נספח ג' 11 לחוזה) על סיום שלב הבנייה 06.

(3) המצאת אישור ההתקשרות בין היזם לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי ההצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ובתנאי שהיזם לא פינה פסולת ו/או עודפי עפר לאתר לא מורשה.

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

(5) נספח ביטוח בתוקף.

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

(1) יומן עבודה פיקוח עליון (נספח ג' 11 לחוזה) על סיום שלב הבנייה 42.

(2) תעודת גמר.

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

(4) הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת ובתנאי שהיזם לא פינה פסולת ו/או עודפי עפר לאתר לא מורשה.

(5) נספח ביטוח בתוקף.

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

(1) צווי בית משותף לכל הבתים.

(2) נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, בהיקף של לפחות 50% מהדירות במתחם.

(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 במשרד ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, מורשה חתימה, כי נמסרה החזקה בכל הדירות לרוכשים 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, ו/או המשרד ו/או החברה המנהלת.

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 כל 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, ביצע או יבצע 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 הסטטוטוריים, 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, במידת 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 התכנית הקיימת, 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 וחיבורים 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 ו/או החברה המנהלת 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 ו/או החברה המנהלת מחייב שינויים, יהיה על היזם לדאוג לתאם את 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 את 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 וטלוויזיה בכבלים:

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

עם זאת המשרד ו/או החברה המנהלת תאם את תכנון הרשת הראשית של הטלפונים באתר ובכלל זה רשת הטלוויזיה בכבלים (להלן: "הטל"ב"). 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 עם חברת 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 ו/או החברה המנהלת 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 התכנון 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 לתאגיד ו/או למשרד ו/או למי שהמשרד יורה, רק לאחר שיושלמו כל העבודות שבוצעו ע"י היזם.

ו. היזם מתחייב לשלם בנפרד היטלים ו/או אגרות ו/או דמי הקמה עפ"י כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה – 2015 (להלן: **"כללי תאגידי מים וביוב"** ו- **"דמי הקמה"**) ו/או מיסים שיוטלו עליו ע"י גורם כלשהו, כגון רשות מקומית ו/או התאגיד ו/או כל 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 תעודת גמר 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 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. היזם מצהיר כי ידוע לו שהמשרד מבצע לעיתים עבודות עפר במגרשים 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.

למען הסר ספק, מובהר כי היזם הינו אחראי על עבודות עפר והן יבוצעו על 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, ככל שמתוכנן, 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 בוצעו ו/או יבוצעו עפ"י תכניות כלליות בהן עלולים לחול שינויים.

מודגש כי כל קירות התמך 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 עבי 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 שבמתחם (מלבד קירות תומכי כביש), יבוצעו ע"י היזם על בסיס תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס ביסוס מטעמו ויהיו באחריותו ועל חשבוננו.

10.2.2. היזם מתחייב להשלים על חשבוננו את קירות התמך שבוצעו ע"י המשרד, ככל שבוצעו, 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 חשבוננו 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 חשבוננו קירות פיתוח המקיפים את מגרשיו בין אם תומכים את מגרשו ובין אם הם תומכים את המגרש הציבורי הצמוד למגרשו, בין אם המגרש הציבורי הצמוד מיועד לשצ"פ ובין אם הוא מיועד למוסדות ציבור וכיוצ"ב.

התכנון, לרבות מפלסי תחתית וראש הקיר, יתואם ויאושר על ידי אדריכל הנוף של התכנית ועל ידי הרשות המקומית.

הקיר התומך את המגרש (לרבות קירות פנימיים ככל שידרשו), יהיה כולו בגבולות המתחם 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 יועצים מומחים 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 ויועץ 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 ו/או במגרשים אינן  
מיועדות לצורך ביסוס המבנים ובאחריות היזם לנקוט בכל הפעולות ההנדסיות הדרושות  
במידה וירצה להשתמש במילוי זה לצורך כך.

היזם מתחייב כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק  
נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו, בין אם מילוי המגרש בוצע על  
ידי המשרד ובים אם היה מילוי ישן בשטח המגרש.

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

היזם מצהיר כי ידוע לו כי כל הפעולות הנדרשות להבטחת יציבות הבנייה ביחס לקרקע,  
לרבות ביצוע הידוקים ו/או החלפת חלק מהקרקע או במלואה ו/או פעולות נוספות יבוצעו  
על אחריותו ועל חשבונו.

מובהר ומוסכם כי יעוץ הביסוס מטעם המשרד, אינו מיועד לביסוס המבנים השונים  
בתוך המגרשים ו/או לכל פעולת ביסוס אחרת שמבצע היזם. אין ליזם כל זכות להשתמש  
בדוחות מטעם יועץ הביסוס של המשרד, 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 והשיכון הוא היזם, המתכנן והמפתח בשכונת רמת רזים בצפת. במסגרת יוזמה זו הוכנה תכנית מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות, ובוצעו או יבוצעו עבודות פיתוח כללי.

1.

1.1. היזם מתחייב לשלם למשרד את התמורה בגין עבודות הפיתוח הכללי, בגין הקמת ושיפוץ של מוסדות ציבור בשכונות ותיקות ובגין הקמת מבני ציבור כמפורט בסעיף 8 להלן.

1.2. מוסכם ומובהר בזה, כי תשלום התמורה 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, ו/או החברה המנהלת עפ"י הוראות חוזה זה, בגבולות המגרשים וכל החיבורים למערכות גם מחוץ לגבולות המגרשים, עד לרשתות הקיימות שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת.

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.

### **אגרות** 3.

א. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בפרק ג' סעיף 8, מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית ולתאגיד, אגרות בנייה, דמי הקמה, היטלים וכל אגרה או היטל אחר על פי הדין, הן לרשויות סטטוטוריות אחרות ו/או לגורמים אחרים.

ב. היזם מתחייב לשפות את המשרד בכל מקרה שהמשרד יידרש לשלם וישלם לרשויות תשלום כלשהו, ובין היתר אגרות, מיסים ו/או השתתפות בתשלום, אשר אינם חלים על המשרד על פי הוראות חוזה זה.  
היזם כאמור יהיה מחוייב לשפות את המשרד בסכום 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 ו/או החברה המנהלת בלבד. כל דרישה וכל תשלום שישולמו לרשות המקומית, או לכל רשות סטטוטורית אחרת, ובין היתר בגין אגרות, היטלים ומיסים 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, מהן 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 לתנאים הבאים:

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 שיבוש/ים ו/או נזק/ים 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 יהיו הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות המשרד על-פי חוזה זה.

8. 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 הינו סופי וכולל הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 11/2020 (להלן: "המדד הבסיסי") בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד למדד האחרון הידוע ב"מועד הקובע".

ב. היזם מתחייב לשלם למשרד את התמורה דלעיל, תוך 90 יום מהמועד הקובע.

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 60,000 ₪ לכל יחידת דיור הכלולה במתחם נשוא חוזה זה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר 931 (דר/1) ואין להפחית ממנו סכומים נוספים בגין הסבסוד האמור. יובהר כי הסבסוד האמור יחול רק על יחידות הדיור במחיר מופחת 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.

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

10. 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. יובהר כי, איחור בתשלום הוצאות הפיתוח הכללי, מכל סיבה שהיא, שלא באחד מהמקרים המפורטים לעיל, יביא לביטול הזכייה במכרז.

11. 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 דירות במחיר מופחת 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 במחיר מופחת נשוא חוזה זה.

1.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד יבצע בדיקה מדגמית של דירות במחיר מופחת, 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 דירות במחיר מופחת 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 ההפרה
₪ 250,000	מכירת דירה במחיר מופחת, 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 דירה במחיר מופחת במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה
₪ 250,000	בניית דירה במחיר מופחת 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 דירה במחיר מופחת, 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 דירה במחיר מופחת או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

250,000 ₪	גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה המחיר מופחת, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.
250,000 ₪	מכירת דירה במחיר מופחת 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 ובגין הוצאות פיתוח נוספות, 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 שיגרמו 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 המקרקעין 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 ושל היזם.

8. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות, על כל המשתמע מכך, גוברות הוראות חוזה הבניה.

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

10. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במונח 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

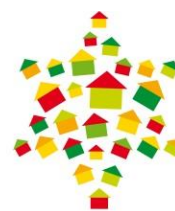
# נספח ג' 1

## מפרט מחייב

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



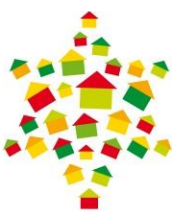
## תוכן עניינים

סעיף	נושא
	<b>חלק א' - הנחיות תכנוניות</b>
	<b>חלק ב' - פרק א' : דירת המגורים</b>
1	רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומירבי
2	שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים
3	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים
4	עבודות גמר
4.1	קירות ומחיצות
4.2	גמר קירות ומחיצות
4.3	סוג הריצוף
4.4	מידות אריחים לריצוף
4.5	חיפוי קירות
4.6	מידות אריחים לחיפוי
4.7	גובה החיפוי
4.8	סדרות ודוגמאות
4.9	מדרגות פנים בדירה
5	עבודות איטום בדירה
6	ארון מטבח תחתון
7	מבנה ארון מטבח
8	אורך מזערי של ארון מטבח
9	ציפוי ופרזול
10	ציפוי
11	ארון בחדר רחצה
12	מרפסת שירות
13	דלת כניסה לדירת מגורים
14	דלתות פנים
15	גוון דלתות פנים
16	חלונות ותריסים
17	מתקני תברואה וכלים סניטריים
18	אספקת מים חמים
19	מערכות גז
20	מערכת אוורור
21	מתקני חשמל- מיקום
22	מתקני חשמל- הגדרות
23	מתקני חשמל
24	מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל
25	מתקני קירור וחימום
	<b>חלק ב' פרק ב' : בנין המגורים</b>
26	תיאור בנין המגורים
27	מעליות בבניין
28	עבודות גמר
29	מבואת כניסה
30	מבואות קומתיות
31	מרתף וחניה
32	חדרי מדרגות
33	מתקני חשמל
34	פיתוח המגרש
35	חצר המוצמדת לדירה
	<b>חלק ב' פרק ג' : דגשים והשלמות- צביון חרדי ודתי</b>
36	מבנה
37	דירה

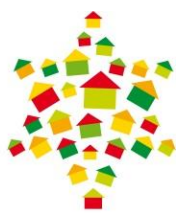
# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



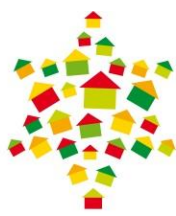
הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים להלן :		א
1	יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה .	
2	הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.	
3	הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים. סוג וגובה הגידור יהיה בהתאם להוראות התכנית ותנאי היתר הבניה.	
4	כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים. רוחב השטח המיועד לשהות במישור יחסי לא יפחת מ-2.00 מ' נטו. רוחב השטח המיועד למעבר בלבד ו/או לטיפוח נופי לא יפחת מ-1.10 מ' נטו. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות ומעקות וכו'.	
היזק ראייה והפניית חלונות		ב
1	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש הדיירים ובין חלונות גובלים של דירות.	
2	בדירה צמודת קרקע ו/או דירה במיקום אחר עפ"י העניין אין להפנות חלונות : לגינה גובלת, המוצמדת ו/או אמורה להיות בשימוש של דירה אחרת לחניה הצמודה לדירה ונמצאת באותו מפלס לשביל ציבורי ו/או שביל ו/או שטח המיועדים לשימוש דיירים נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה .	
3	על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוץ התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת בתנאים להלן: א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר. ברצועת ההפרדה המוכר יתקין גדר וצמחיה גבוהה להפרדה נוספת. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנען אפשרות הצצה מהשטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה. יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.	
מרפסת שמש		ג
1	"מרפסת שמש" - חלק חיצון של דירה אשר - ( 1 ) רצפתו קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם . ( 2 ) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות . ( 3 ) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142 ( 4 ) המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.	
2	גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור ( הסלון ) תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדיור. לא תותר גישה יחידה ממרפסת שמש אחת למרפסת שמש אחרת באותה דירה.	
חלונות		ד
1	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, חדר מגורים לרבות כל אחד מחדרי השינה ומרחב מוגן דירתי (באם נמנה על חדרי המגורים בדירה) ומטבח בדירה יכילו לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ	



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

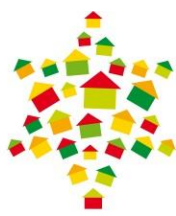
		בשטח התואם להוראות כל דין ולמפרט זה. לא תאושר הפניית חלונות חדרי מגורים ומטבח למרחב מקורה המיועד לתליית כביסה / למסתור כביסה מכל סוג ועיצוב / לחללים ציבוריים מקורים או לקירות מקבילים החוסמים את המבט.
2		אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלונות הנדרשים בחדרי המגורים, בחדרי השינה ובמטבח.
<b>ה</b>	<b>עליית גג ומרתף</b>	
1		עליית גג ( מבלי לפגוע בהוראות כל דין ) : 1.1 עליית גג תיכלל בחישוב שטח למכירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה 1.2 ניתן למכור שטח בעליית גג, אם נדרש עפ"י תנאי התכנית ו/או הוראות הרשות המקומית, ובתנאי שהינו כולל חדרי שינה. גובהו יהיה בהתאם לנדרש עפ"י כל דין. 1.3 עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.
2		דירת מרתף, מרתף דירתי ומבלי לפגוע בהוראות כל דין : 2.1 לא תתוכנן דירה אשר כולה או יותר משליש שטחה במרתף 2.2 מרתף דירתי יותקן בהתאם לנדרש במפרט זה ובתוספת התנאים להלן : 2.2.1 יש אליו גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה 2.2.2 במרבית שטחו הותקנו חדרי מגורים 2.2.3 גבהה של תחתית תקרות הדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מ'. 2.2.4 בנוסף לאמור בסעיף ה', סף תחתון של החלונות לא יעלה על 1.20 מ'. 2.2.5 בנוסף לאמור בסעיף ה' ככל שהופנו החלונות לחצר פתוחה, מידת הרוחב המינימאלית לא תפחת מ-2 מ' ועומקה לא יעלה על כפליים ממידת רוחבה. 2.2.6 לא יותרו חללים משמעותיים ללא תאורה ואוורור באמצעות פתחים לאוויר חוץ.
<b>ו</b>	<b>חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים</b>	
1		כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכננה כחניות אחרים. חניות שהוגדרו כחניות אחרים יהיו חלק מהרכוש המשותף ולא יימכרו. למען הסר ספק, לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית.
2		נדרשו מקומות חניה בהתאם לכל דין ו/או בהתאם לתכנית, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. (לדירות במחיר מופחת ולדירות שיווק חופשי). כל החניות המוצמדות תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת. במקרה שבו מספר החניות המתוכננות קטן ממספר הדירות הכולל, יוצמדו החניות לדירות במחיר מופחת ואת היתרה, ככל ותישאר, היזם יהא רשאי להצמידן לדירות שוק חופשי. במקרה שבו מספר החניות המתוכננות גדול ממספר הדירות הכולל, יתרת החניות תוצמד בהתאם ליחס יחידות דיור במחיר מופחת אל מול דירות שוק חופשי. המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מיחס זה במקרים חריגים, באישור מראש, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
3		בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

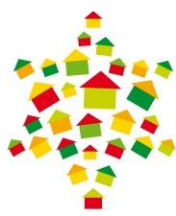
	4	<p>מבחינת משרד הבינוי והשיכון אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה.</p> <p>אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/ או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעים מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.</p>															
	5	<p>אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הוועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "החניות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה" במהדורתם העדכנית ובהוראות ת"י 5437: ציוד חנייה מכני של כלי רכב - דרישות לבטיחות, ותאימות אלקטרומגנטית עבור שלבים של תכן, ייצור הקמה ואישור לשימוש.</p> <p>גובה ראש מינימלי לתא חניה במתקן בכל מקרה לא יקטן מ-1.85 מ'</p>															
	6	<p>לא יותר התקנת מתקן המחייב להזיז זמנית את אחת המכוניות כדי לאפשר פינוי של מכונית אחרת אלא אם שתי החניות הוצמדו לדירה אחת. (מתקן כדוגמת דו-חניונים ללא פיר)</p>															
	7	<p>נדרשה הקצאת מקומות חניה נגישים, לא יותר להתקנים באמצעות מתקני חניה מכניים. היזם יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.</p>															
	?	<p><b>זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר</b></p>															
	1	<p>רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.</p> <p>בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:</p> <p>המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.</p> <table border="1" data-bbox="245 1106 1232 1630"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>תכולה</th> <th>ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ארון מטבח</td> <td>ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה</td> <td>1,600 ₪ למטר אורך</td> </tr> <tr> <td>סוללות למים</td> <td>סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.</td> <td>300 ₪ ליחידה</td> </tr> <tr> <td>בית תקע</td> <td>בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)</td> <td>125 ₪ ליחידה</td> </tr> <tr> <td>דלת כניסה למרפסת שירות</td> <td>זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.</td> <td>750 ₪ ליחידה</td> </tr> </tbody> </table>	נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ למטר אורך	סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה	בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ ליחידה	דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה
נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ															
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ למטר אורך															
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה															
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ ליחידה															
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה															
	2	<p>אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב.</p> <p>תוספות ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם בכתב של משרד הבינוי והשיכון.</p> <p>משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.</p>															



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

ה	הפחתות במחיר למצבים מיוחדים	
	בכל מקום בו נקבעו במפרט זה או בהוראות המכרז מידות מינימום לחלקי דירה, גינה, מרפסת וכו' ונדרשת סטייה נקודתית, שאיננה מהותית, מהוראות אלו, יש לקבל אישור לסטייה זו, בכתב ומראש, של משרד הבינוי והשיכון. האישור יינתן רק בתנאי שהמשרד השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר ובתנאי שאין פגיעה בתפקוד הנדרש. על סטיות אלו יחולו הוראות סעיף ט' להלן. מודגש ומובהר כי לא יינתן אישור לסטייה אלא רק במצבים נקודתיים, לדירות בודדות וחריגות מכלל הפרויקט. קביעתו של המשרד לעניין זה תהא סופית.	
ט	סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי דירה והחלקים המוצמדים לה	
	1	מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו ( גם אם מחושבים בשטח הדירה בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:
	1.1	<b>מרפסת שמש</b>
		א. מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינו פחות מ-1.10 מ'.
		ב. מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.
		ג. מרפסת שמש אשר הגישה אליה היא ממרפסת שמש אחרת או ממרפסת שירות
		ד. בגין תליית כביסה בשטח מרפסת שמש ( בכפוף לאמור בסעיף 1.2 לעיל ) יופחת משטחה 2 מ"ר
		ה. אדנית בנויה ומוגבהת במרפסת שמש
		ו. עלה עוביים של קירות החוץ או המעקים של מרפסת שמש על 0.25 מטר – לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר במניין חישוב שטח המרפסת לצורך קביעת מחירה.
	1.2	מרפסת שירות - בגין השטח אשר הינו מעבר לשטח המירבי המצוין במפרט זה.
	1.3	שטח/ חלל תליית כביסה ושטח מסתור כביסה
	1.4	<b>גינה</b>
		א. שטח גינה שרוחבו פחות מ-1.10 מ' נטו
		ב. שטחים שאין אליהם גישה לרבות באמצעות מדרגות ( כדוגמת ערוגות מוגבהות המשמשות רק לפיתוח נופי )
		ג. חלל תליית כביסה המתוכנן בשטח גינה המוצמדת לדירה יכול להיכלל בשטח הגינה אם הינו במפלס הגינה ואינו סגור ותחום. מובהר כי חלל התחום במסתור כביסה בקומת הקרקע אינו עונה לקריטריון זה.
	1.5	שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם
	1.6	<b>עליית גג</b>
		א. שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי
		ב. שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי
	1.7	<b>מחסן</b>
		א. עלה עוביים של קירות המחסן על 0.20 מטר לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.20 מטר במניין חישוב שטח המחסן.
		ב. בליטות החורגות מקירות המחסן ורכיבים בנויים בשטח המחסן שמידותיהם עולים על 20 ס"מ ואו ששטחם עולה על 0.40 מ"ר, עפ"י הנמוך מבניהם

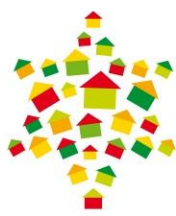


## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

אופן מילוי המפרט		י
1	בכל מקום במפרט בו יש לציין סוג / דגם וכדומה, חובה לפרט סוג / דגם מסוים או מסוימים. אין לעשות שימוש באמירות כלליות כגון: "אחר", "לפי בחירת החברה / האדריכל" וכיוצא בזה. בשטחים משותפים בבניין ניתן לציין מספר חלופות ספציפיות לבחירת החברה / האדריכל.	
2	חישוב השטחים ייעשה על פי התכניות המופיעות בהיתר שניתן או שהוחלט לתיתו (היתר בתנאים)	
3	על המוכר לציין במפרט ובתכניות מיקומם של מתקנים ותשתיות במבנה, בדירה ובמגרש, ככל שישנם.	
אספקת תכניות		יא
	בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתו. <u>חשמל ותקשורת</u> : החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים. <u>אינסטלציה סניטרית</u> : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים. <u>מיזוג אוויר</u> : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.	
אישורים לעמידת הדירה ורכיביה בהוראות המפרט המחייב		יב
	המוכר מתחייב להציג למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע, אישור או אסמכתא אחרת להוכחת עמידת הדירה בהוראות המפרט המחייב לרבות רכיביה, מוצרים, מערכות ואביזרים שהורכבו בה.	

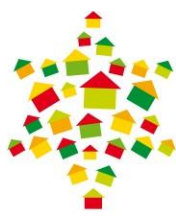
פרק א': דירת המגורים



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

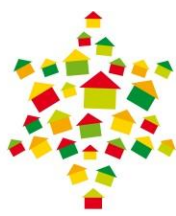
<p>1.1 דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר שינה הורים, חדר / חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה / שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי(בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה (מקום) חלל תלייה חיצוני לא כלול בחישוב שטח הדירה).</p>	1.1	1	<p>רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומרבי</p>																	
<p>1.2 דירה לא תכלול יותר מחדר / חלל אחד לשימוש כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, פינת משפחה, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו'. הוראה זו לא תחול על חדרי שינה וחדרי רחצה.</p>	1.2																			
<p>1.3 חצי חדר (חדרון) :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• דירה לא תכלול יותר מחצי חדר אחד;</li> <li>• המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות;</li> <li>• תוכנן חדרון במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחבו ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלבנטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.</li> </ul> </p>	1.3																			
<p>1.4 המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום ולתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" שאינם מנוצלים נכון לאורח החיים בדירה.</p>	1.4																			
<p>1.5 א. יחידות הדיור תהיינה בנות 2.5 חדרים ומעלה. מובהר כי לא תותר בנייה של יחידות דיור קטנות יותר לזכאים במסגרת מחיר מופחת.          ב. מובהר כי שטח יחידות דיור לזכאים במסגרת מחיר מופחת לא יפחת מ-65 מ"ר.          ג. להלן מפורט שטח דירה מקסימלי ביחס למספר החדרים בדירה:</p> <table border="1" data-bbox="252 1361 1066 1585"> <thead> <tr> <th>מספר חדרים</th> <th>2.5</th> <th>3</th> <th>3.5</th> <th>4</th> <th>4.5</th> <th>5</th> <th>5.5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>שטח מירבי במ"ר</td> <td>76</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>110</td> <td>120</td> <td>125</td> <td>135</td> <td>145</td> </tr> </tbody> </table>	מספר חדרים	2.5		3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	שטח מירבי במ"ר	76	90	100	110	120	125	135	145	1.5
מספר חדרים	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6												
שטח מירבי במ"ר	76	90	100	110	120	125	135	145												



# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

<p>הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים</p>	2.1	הגדרות:															
	2	"שטח"	<p>השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר.</p>														
		"שטח מזערי"	<p>השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה. לדוגמה, כאשר נדרש ששטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' המשמעות היא שמידות החדר תהיינה לפחות 2.80X3.21 ס"מ. נישה לארון, אם תוכננה, יכולה להתווסף לשטח זה אולם לא להיכלל בו.</p>														
		"מידת רוחב"	<p>המרחק בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב. מדידת הרוחב תבוצע בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה ובין הציפויים. במרפסת הכוללת מעקה שאינו בנוי, מדידת הרוחב תיעשה בגובה הרצפה וחישוב השטח יהיה בהתאם. מידת רוחב בין חללים שאינם תחומים בקירות מפורטת בסעיפים הרלבנטיים.</p>														
2.2		<p>השטח המזערי של חדרי הדירה ומידת הרוחב, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיו כמפורט להלן:</p>															
	2.2.1	<p><b>2.2.1.1 חדרי שינה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר</li> <li>מידת הרוחב בין קירות חדר שינה לא תפחת מ- 2.80 מ'</li> <li>שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר.</li> <li>מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.90 מ'</li> <li>בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ- 10 מ"ר ומידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.80 מ'.</li> <li>בדירה ששטחה מעל 80 מ"ר ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' רק אם תוכנן בחלל אחר בתוך החדר מקום חלופי לארון בגדים באורך 200 ס"מ לפחות. (חדר ארונות, מבואה בחדר וכו').</li> </ul> <p><b>2.2.1.2 שטח סלון ופינת אוכל:</b></p> <p>שטח סלון ופינת אוכל ומידת רוחבן לא יפחתו מהמפורט בטבלה להלן:</p> <table border="1" data-bbox="300 1505 995 1758"> <thead> <tr> <th>שטח מזערי (מ"ר)</th> <th>מידת רוחב מזערי (מטר)</th> <th>מס' חדרים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21</td> <td>3.60</td> <td>3.5 , 3 , 2.5</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>4.0</td> <td>4.5 , 4</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>4.0</td> <td>5.5 , 5</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>4.50</td> <td>6 ומעלה</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>רוחב מזערי יידרש ברוב שטח הסלון ופינת האוכל.</li> <li>בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של סלון ופינת אוכל לא יפחת מ- 18 מ"ר ורוחב מזערי לא יפחת מ-3.0 מ'.</li> </ul>	שטח מזערי (מ"ר)	מידת רוחב מזערי (מטר)	מס' חדרים	21	3.60	3.5 , 3 , 2.5	23	4.0	4.5 , 4	26	4.0	5.5 , 5	28	4.50	6 ומעלה
שטח מזערי (מ"ר)	מידת רוחב מזערי (מטר)	מס' חדרים															
21	3.60	3.5 , 3 , 2.5															
23	4.0	4.5 , 4															
26	4.0	5.5 , 5															
28	4.50	6 ומעלה															



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

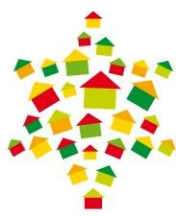
מהדורה מס' 1 25.10.20

<p>הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים -המשך-</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונם של סלון ופינת אוכל אם השתכנע שלא ניתן מענה לתפקוד הנדרש.</li><li>• חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים במטבח שאינו תחום בקירות: מידת הרוחב של מטבח שאינו תחום בקירות תהיה עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא תפחת ממידה של 170 ס"מ לכל מהלך ארון המטבח התחתון לרבות במיקום המתוכנן למקרר. חלון המטבח יתוכנן כולו במרחב המיועד למטבח.</li><li>• חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים בכניסה לדירה (מבואה) שאיננה תחומה בקירות: בחישוב השטח במצב זה יופחת שטח המבואה. מידותיה של המבואה יהיו עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא יפחתו מהמידות להלן: עומק 120 ס"מ (עומק=כיוון פתיחת הדלת) ורוחב 50 ס"מ לפחות משני צידי הדלת.</li></ul> <p>להלן סכמה עקרונית (לא בק.מ.) המדגימה רק את עקרונות גבולות ההפרדה בין סלון ופינת אוכל למטבח ולמבואה. מודגש כי סכמה זו נועדה לנושא זה בלבד ואין בה בכדי להתייחס לנושאים אחרים.</p>	
--	---	--

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

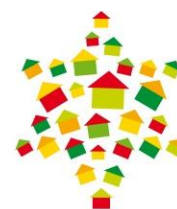


בחדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין	2.2.2		2	הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים  המשך הסעיף																		
מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה תתוכנן מרפסת שירות. שטחה המזערי לא יפחת מ-2.50 מ"ר ולא יעלה על 3.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.30 מ'. בדירת 3 חדרים ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטחה המזערי של מרפסת השירות לא יפחת מ-1.70 מ"ר ולא יעלה על 2.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.00 מ'. בדירת 2.5 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה, הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור ומתקן לתליית כביסה, הכול כמפורט בסעיף 12 במפרט.	2.2.3																					
מרפסת שמש כהגדרתה במפרט: מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו	2.2.4																					
מרפסת סוכה (אם תוכננה): מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).	2.2.4																					
הגדרות: "חדר מקלחת" - חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה "חדר אמבטיה" - חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה "חדר שירותים" - חדר שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים "חדר רחצה" - חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים	3.1	3	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים																			
מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן: <table border="1" data-bbox="335 1243 1141 1456"> <thead> <tr> <th>מספר חדרים בדירה</th> <th>2.5</th> <th>3, 3.5</th> <th>4, 4.5</th> <th>5 ומעלה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>חדר מקלחת</td> <td>+</td> <td></td> <td>+</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>חדר אמבטיה</td> <td></td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>חדר שירותים</td> <td></td> <td>+</td> <td></td> <td>+</td> </tr> </tbody> </table>	מספר חדרים בדירה	2.5		3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה	חדר מקלחת	+		+	+	חדר אמבטיה		+	+	+	חדר שירותים		+		+	3.2
מספר חדרים בדירה	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה																		
חדר מקלחת	+		+	+																		
חדר אמבטיה		+	+	+																		
חדר שירותים		+		+																		
עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:		4	עבודות גמר																			
קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות; יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.	4.1.1	4.1		קירות ומחיצות																		
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת	4.1.2																					

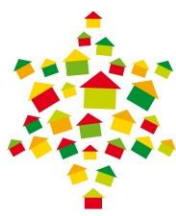
# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



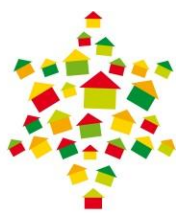
למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045 : בידוד תרמי של בניינים.				
<u>בכל מקרה</u> , בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.	4.1.3			
גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.	4.2.1	4.2		גמר קירות ומחיצות
גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.	4.2.2			
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	4.2.3			
גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.	4.2.4			
בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.	4.3.1	4.3		סוג הריצוף
הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.	4.3.2			
סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים – R-9; חדרי רחצה – R-10; רצפת תא מקלחת – R-11	4.3.3			
ריצוף לכל הדירה : אריחים במידות 60X60 ס"מ.	4.4.1	4.4		מידות אריחים לריצוף
ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש : המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמה, אריח במידות 30X30 ס"מ ואריח במידות 33X33 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע, בנוסף לשתי המידות האמורות, אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.	4.4.2			
ריצוף במחסנים : אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.	4.4.3			
חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.		4.5		חיפוי קירות



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

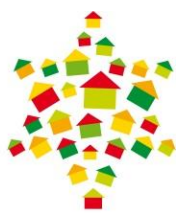
(בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר)				
חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 60 X 30 ס"מ, אריח במידות 50 X 20 ס"מ ואריח במידות 50 X 25 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.	4.6			מידות אריחים לחיפוי
במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. 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.	4.7.1	4.7		גובה החיפוי
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.	4.7.2			
בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח+צבע אקרילי	4.7.3			
לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות	4.7.4			
לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף - אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה ( למילוי מישקים ( פוגות ) בין אריחים ) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.	4.8			סדרות ודוגמאות
גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין	4.9.1	4.9		מדרגות פנים בדירה
גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.	4.9.2			
חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).	4.9.3			
גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.	4.9.4			



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

עבודות איטום בדירה	5		הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.
ארון מטבח תחתון	6	6.1	בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
		6.1.1	הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
		6.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
		6.1.3	גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
		6.1.4	בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
		6.1.5	לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
	6.1.4	משטח עבודה במטבח יהיה 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.	
מבנה ארון מטבח תחתון	7	7.1	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
		7.1.1	גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
		7.1.2	גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
		7.1.3	דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
		7.1.4	הארון יכלול יחידת מגירות ברוב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
		7.1.5	ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

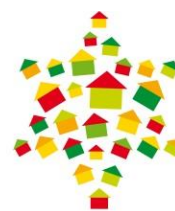
מהדורה מס' 1 25.10.20

אורך מזערי של ארון מטבח	8	8.1	8.1.1	האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 3.5 מ"א ; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים- 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ"א ; מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.1.2	אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א.
			8.1.3	המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
	8.2	8.2.1	8.2.1	בדירות 4.5 חדרים ומעלה , בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח עליון באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.2.2	החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן : (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה ( מנגנון קלפה ) (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
	8.3	8.3.1	8.3.1	בדירות 4.5 חדרים ומעלה , בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("אי" / "חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון , שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.3.2	החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
	8.4	8.4.1	8.4.1	מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
			8.4.2	חללים המיועדים למדית, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

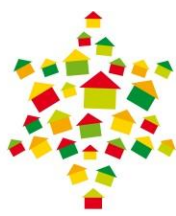


<p>תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים ( ללא חללים ) ולרבות ההכנות הנדרשות.</p> <p>לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).</p>	8.5		
<p>סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:</p>	9.1	9	ציפוי ופרזול
<p>ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידידות מתכת.</p>	9.1.1		
<p>ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.</p>	9.1.2		
<p>סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:</p>	10.1	10	סוגי ציפוי
<p>ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גווני שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.</p>	10.2		
<p>ציפוי פנימי: גוון לבן.</p>	10.3		
<p>בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה ( למעט בחדר השירותים ) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.</p>		11	ארון בחדר רחצה
<p>מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:</p>	12.1	12	מרפסת שירות
<p>מרפסת השירות תכלול פתח לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיף 12.2.</p> <p>בפתח יותקן חלון הניתן לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד.</p> <p>מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה.</p> <p>בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין.</p> <p>סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח.</p> <p>לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.</p> <p>תכנון מתקן תליית כביסה במרפסת מחייב אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.</p>	12.1.1		

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

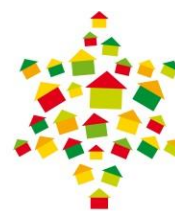


למרפסת תותקן דלת כניסה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.	12.1.2			
הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	12.1.3			
ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.	12.2.1	12.2		מתקן תליית כביסה ממרפסת שירות
לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. במצב זה מרפסת השירות תכלול בנוסף לדלת היציאה לתליית כביסה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה.	12.2.2			
בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב ( קרוסלה ) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון /או למשטח מרוצף.	12.2.3			
בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.	12.2.4			
בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.		12.3		מסתור כביסה
דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :		13.1	13	דלת כניסה ראשית לדירת המגורים
דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.	13.1.1			
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.	13.1.2			
כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.	13.1.3			
דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.	13.1.3			
דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן. יש לקחת בחשבון שיידרש להמציא אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת הדלת בהוראות התקן הרלבנטי ובנוסף אישור והצהרת היצרן/הספק/יבואן של הדלתות על התאמת הדלתות לכל הוראות המפרט (בעברית).		14.1	14	דלתות הפנים בדירת המגורים

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

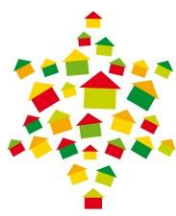


דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.	14.1.1			
כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.	14.1.2			
הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים	14.1.3			
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.	14.1.4			
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.	14.1.5			
דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.	14.1.6			
דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.	14.1.7			
"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר: 1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1) 3. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2). 4. תריס גלילה חשמלי				
בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ.הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).	14.1.8			

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

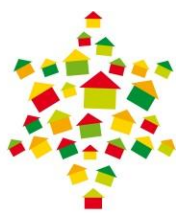
מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



גוון דלתות הפנים	15		גוון דלתות הפנים	גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
חלונות ותריסי	16	16.1	חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:	
		16.1.1	חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.	
		16.1.2	חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.	
		16.1.3	חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.	
		16.1.4	פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.	
		16.1.5	בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.	
		16.1.6	בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית	
		16.1.7	בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;	
מתקני תברואה וכלים סניטריים	17	17.1	מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויוקמו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:	
		17.1.1	חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.	
		17.1.2	אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכלל דין	

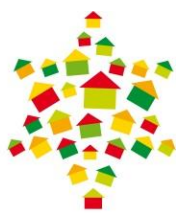
מתקני תברואה		17.1.3	א. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל
--------------	--	--------	---



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

וכלים סניטריים -המשך-			
ההדחה יהיה מחרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר . האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385 . האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.			
ב. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ ( 38 , 40 ס"מ בהתאמה )			
ג. על המוכר להציג לבחירת הקונה שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.			
כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347	17.1.4		
בכירי הרחצה ובכירי המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.	17.1.5		
במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה ( למעט כיור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה ) . המוכר יציג לבחירת הקונה: א. דגמים של קערת מטבח בודדת במידות של 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. ( לפחות דגם אחד מכל חומר) ב. דגמים של קערת מטבח כפולה במידות של 80/46 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. ( לפחות דגם מכל חומר) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.	17.1.6		
במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	17.1.7		
שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר ( ללא סף)	17.1.8		
בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך ( אינטרפופ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.	17.1.9		
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	17.1.10		

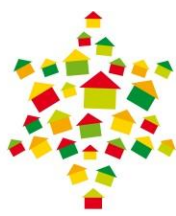


## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.	17.1.11			
מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019* ולהוראות כל דין.		18.1	18	אספקת מים חמים
במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת")		18.2		
מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.		18.3		
להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזה			19	מערכות גז
בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.			20	מערכת אוורור
מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.			21	מתקני חשמל ותקשורת

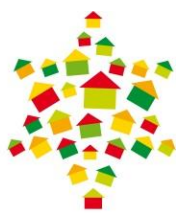
מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה( ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה ) 5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיוור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2	4	4		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)				
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3			1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 בית תקע לתנור חימום		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

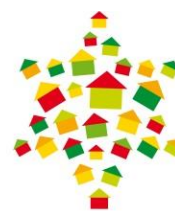
מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)				תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני  במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן			
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית  בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה ( כבל וצינור ) עבור קו תאורת גינה  ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

מתקני	22	הגדרות:	"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר
-------	----	---------	--

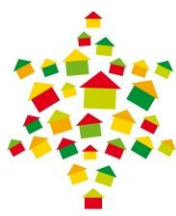
# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



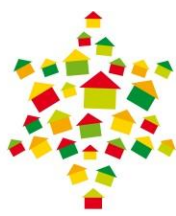
חשמל ותקשורת הגדרות			
<p>מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.</p> <p><b>"בית תקע כוח במעגל נפרד"</b> – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p><b>"בית תקע לתנור חימום באמבטיה"</b> – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.</p> <p><b>"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"</b> – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p><b>"בית תקע במעגל מאור משותף"</b> – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.</p> <p><b>"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים"</b> הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.</p> <p><b>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"</b> – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.</p> <p><b>"נקודת מאור"</b> – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה</p> <p><b>נקודת דוד חשמלי</b>, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.</p>			
מתקני חשמל ותקשורת	23.1	23	
כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.	23.1.1		



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

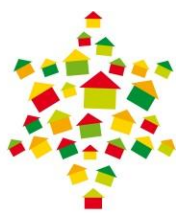
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.	23.1.2			
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר	23.1.3			
מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.	23.1.4			
בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ( בקו"ש) ואת עלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם" "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.			24	מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל
מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).		25.1	25	מתקני קרור וחימום
בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).		25.2		
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.	25.2.1			



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

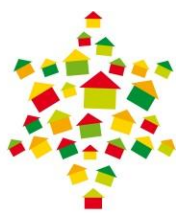
ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת(בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ)ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*25A ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה, מחוץ לקיר יהייה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.	25.2.2			
התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.	25.2.3			
מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים . המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.	25.2.4			
בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן: א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה ( הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה ). ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות: ● "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה; ● שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (1*16A); ● ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה; ● מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל; ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.	25.3			



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

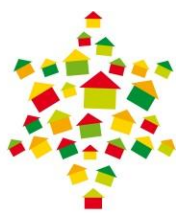
25.4	בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה . התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. המערכת תתוכנן ע"י מהנדס מז"א והתקנתה תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה, לרבות קיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקרות משנה להסתרת יחידות ותעלות.			
25.5	בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.			
25.6	ביישובים בהם הגובה הממוצע עפ"י נתוני הלמ"ס הינו 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום דירתית בכל החדרים, לרבות בחדרי רחצה ומטבח. המערכת תכלול את הרכיבים להלן: א. מתקן לחימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה. ב. מערכת רדיאטורים (מעל שיפולי הריצוף) המוזנת מתשתית צנרת מים חמים או מערכת חימום תת רצפתית המוזנת מתשתית צנרת מים חמים.  יובהר כי לא תאושר התקנת מערכת חימום דירתית המורכבת מיחידות חימום חשמליות בלבד (קבועות או ניידות) ואשר איננה מוזנת מתשתית צנרת מים חמים המותקנת בקירות ו/או ברצפה.			
<b>פרק ב': בניין המגורים</b>				
26	26.1	בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:		תיאור בניין המגורים
	26.1.1	קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה: היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.		
	26.1.2	בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול: (1) דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת. (2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות. (3) גישה ישירה לתיבות דואר.		
	26.1.3	שטח המבואה הראשית לא יפחת מ-0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם: בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר; בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר; בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר;		



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח, בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים, המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא ייכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהוו יותר מ-40% משטח המבואה.	26.1.4			
בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 10 מ"ר. נדרשה עפ"י כל דין התקנת חנייה לאופניים היא תיעשה בנוסף לחדר. העגלות.	26.1.5			
תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.	26.1.6			
בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.	26.1.7			
בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה תותקן מעלית. לעניין חישוב המעליות בלבד, במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות טכניות וכו'. קומות חניה וקומות מחסנים תיכללנה במספר הקומות אלא אם כן מתקיימים לגביהן התנאים האמורים בסעיף 27.1.2. דירת דופלקס בת שתי קומות הממוקמת בקומה העליונה והכניסה אליה היא מהקומה התחתונה תיחשב כקומה אחת.	27.1.1	27.1	27	מעליות בבניין המגורים
קומות חניה לא תיכללנה במספר הקומות לעניין חישוב המעליות רק אם הן עונות במצטבר לתנאים להלן: 1. תוכננו לחניה בלבד ואין בהם שימושים נוספים מעבר לחניה 2. ממוקמות בקומות העליונות / תחתונות של המבנה קומות מחסנים לא תיכללנה במספר הקומות רק אם תוכננו בהן מחסנים בלבד ואין בה שימושים נוספים מעבר למחסנים. למען הסר ספק, קומה הכוללת מחסנים וחניה תיכלל במניין הקומות.	27.1.2			
קומות תחתונות, מתחת למפלס הכניסה של הבניין, לא תיכללנה במספר הקומות אם הבנין עונה <u>במצטבר</u> על כל התנאים: א. הכניסה היחידה לבניין היא בקומה אמצעית של הבניין ב. הכניסה מהחניה של המבנה היא רק מאותה כניסה כאמור בסעיף א' ג. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה האמורה בסעיף א'	27.1.3			
בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים / יורדים מקסימום 2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.		27.2		



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

<p>הותקנה מעלית, היא תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית, קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים לכל המעליות בבניין.</p>					27.3		
<p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחתו מהמצוין להלן: "מספר קומות"- כמפורט בסעיף 27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2. "קומה טיפוסית": הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.</p>					27.4		
מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות	הערות			
3-7	1	6	1.0	<p>על אף האמור, במקרים אלו יידרשו לפחות 2 מעליות בנות לפחות 6 נוסעים כל אחת, במהירות לפחות 1.0 מ"ש:</p> <p>א. בבניין הכולל 5 קומות, 6 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p> <p>ב. בבניין הכולל 6 קומות, 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p> <p>ג. בבניין הכולל 7 קומות, 4 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p>			
8-9	2	8, 8 (6, 6) ראה הערה	1.0	<p>על אף האמור, בבניינים בני 8 ו-9 קומות הכוללים בקומה טיפוסית 2 יח"ד ומטה תידרשנה</p>			

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

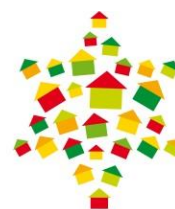


2 מעליות, כ"א 6 נוסעים, 1.0 מ"י / ש"י								
על אף האמור, בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ"ש"י	1.6	13,8	2	10-14				
על אף האמור, בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה טיפוסית ניתן לתכנן 2 מעליות בלבד, בנות 8 ו-13 נוסעים, במהירות של 1.6 מ"ש לפחות כל אחת	1.75	13,8,8	3	15	2 מעליות בתנאים המופיעים בהערה			
על אף האמור, בבניין בן 19 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה, מהירות כל המעליות תהיה לפחות 2.5 מ"ש"י	2.0	13,8,8	3	16-19	ראה הערה (2.5 מ"ש"י)			
על אף האמור, בבניין בן 20 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה יותקנו 4 מעליות, כמפורט לגבי בניינים בני 21 קומות ומעלה.	2.0	13,8,8	3	20	4 מעליות בתנאים המופיעים בהערה			
	2.0	,8,8,8 13	4	21 ומעלה				
המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.						27.5		

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).	27.6		
פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.	27.7		
קירות התא יצופו פלב"ס בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.	27.8		
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג פורצלן.	28.1	28	עבודות גמר
עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.	28.2		
במבנה ובדירות המגורים, כל מערכות המבנה ובכללן מעברי צנרת אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין. במקרים חריגים ונקודתיים, בכפוף לכל דין, בתחום מרפסת השירות או באזורי השירות בלבד וככל שנדרש עפ"י התכנון, ניתן להתקין בדירות מעבר צנרת אנכי בלבד מחוץ לקירות או לתקרות אשר יוסתר באמצעות קורת גבס וחיפוי בהתאם למיקומו. מובהר ומודגש כי לא יאושר מהלך צנרת אופקי מחוץ לתקרות. באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית.	28.3		
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	28.4		
עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:		29	מבואת כניסה
גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.	29.1		
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.	29.2		
ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.	29.3		
דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.	29.4		
עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:		30	מבואות קומתיות

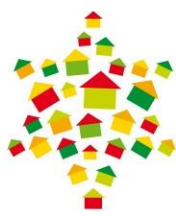
# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.	30.1		
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית	30.2		
ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן	30.3		
עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:		31	מרתף וחניה
גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי	31.1		
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת	31.2		
עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.	31.3		
עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:		32	חדרי מדרגות
בבניינים שלא הותקנה בהם מעלית ובבניינים אשר בהם חדר המדרגות אינו מתוכנן כחלל סגור יבוצע בחדר המדרגות חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.	32.1		
בבניינים אשר אינם עונים לאמור בסעיף 32.1 יותקן בחדר המדרגות חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.	32.2		
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	32.3		
הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין	32.4		
מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:		33	מתקני חשמל
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות	33.1		
בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.	33.2		
בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.	33.3		
בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.	33.4		



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

פיתוח המגרש	34	34.1	במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
		34.2	גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
		34.3	בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
		34.4	ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
חצר המוצמדת לדירה	35	35.1	יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.

		35.2	יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.
		35.3	בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'.
		35.4	בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
חצר המתוכננת מעל חלל בנוי	36		בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גינון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ. יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.

### פרק ג': מפרט דגשים והשלמות - צביון חרדי ודתי

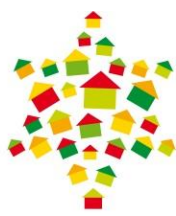
במכרזים המוגדרים כמיועדים לבעלי צביון חרדי / דתי יתווספו הדרישות הבאות :

מבנה	36	36.1	בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין.
		36.2	שעון שבת לתאורת חדרי המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
		36.3	מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
דירה	37	37.1	לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה.
		37.2	כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
		37.3	שעון שבת דירתי.

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.	37.4		
כיור נטילת ידיים יתוכנן מחוץ אך בסמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.	37.5		

# 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

## כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח

נספח ג' 3

לכבוד  
משרד הבינוי והשיכון  
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

שלום רב,

הנדון: ביטוח הקמת פרויקט, מס' חוזה/מתחם ישוב יח"ד  
יזם ח.פ.

אנו מתחייבים בזאת כי החל משלב הבנייה 05 (מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם) אנו נעביר אליכם ביטוחים בהתאם לדרישות החוזה ובנוסח האחיד של המפקח על הביטוח מיום 06/01/2020.

הכול בקשר לחוזה שבנדון, שייחתם בינינו ובין משרד הבינוי והשיכון/רשות מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

חתימה

אישור עו"ד

חתימת

ספק/יזם/חברה

# נספח ג' 4

## טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת

|



# **נספח ג' 5**

## **טפסי דיווח למפקח מטעם היזם**



**נספח ג' 5****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

**הנחיות בנוגע לניסוח  
תנאים מרכזיים  
בחוזה אחיד בין מוכר  
לרוכש דירה**

# הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד

## בין מוכר לרוכש דירה

### מבוא

נספח זה כולל הנחיות בנוגע לתנאים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה, ומטרתו היא להתאים את סעיפי החוזה המרכזיים להוראות הדין, לרבות להוראות חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982. הנספח כולל הנחיות לגבי אופן ניסוח התניות בחוזה בנוגע למספר נושאים וכן הנחיות לנוסח מחייב, שיש להטמיע בחוזה המכר.

למען הסר ספק, יצוין כי גם סעיפיו האחרים של החוזה וכן נספחיו של החוזה, שבהם לא עוסקת הנחיה זו, צריכים לעמוד בהוראות הדין. כמו כן, יובהר כי אין באישור חוזה בהתאם להנחיות אלו, כדי להוות אישור לכלל ההסדרים הקבועים בו, או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד החוזה או נספחיו על פי כל דין, לרבות בעניין קיומם של תנאים מקפחים. בהתאם לאמור, יכול המוכר הבהרה זו בחוזה המכר, בנוסח הבא:

“חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז “דירה במחיר מופחת”. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו”.

### 1. תיאור הנכס

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

ב. על המוכר לצרף להסכם את המפרט ואת הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידיו. ככל שהוראות התחזוקה אינן בידיו במועד חתימת חוזה המכר עליו לצרפם עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

ג. מוכר 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 המוכר לציין בחוזה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד. אין מניעה שהמוכר יקבע כי הנכס יימסר במהלך חודש מסוים, ובלבד שיודיע על תאריך מדויק לפחות 30 ימים לפני המסירה בפועל.

### ב. איחור במסירה:

למעט האמור בסעיף זה, לא רשאי המוכר לדחות את מועד המסירה המקורי שנקבע בחוזה מכל סיבה שהיא.

להלן יובא נוסח מחייב שעל המוכר לכלול בחוזה בקשר לדחיית מועד המסירה ובקשר לפיצויים בגין דחיית מועד המסירה. המוכר אינו רשאי לשנות נוסח זה או להתנות עליו. על אף האמור, רשאי המוכר לקבוע שיעור פיצוי גבוה יותר מהקבוע בס' 6 לנוסח המחייב שלהלן.

ההוראה בדבר האפשרות לדחות את מועד המסירה תופיע בחוזה בסמוך להוראה הקובעת את מועד המסירה.

### להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

(1) "איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

(2) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על

המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

(3) בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

(4) על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

(5) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

(6) ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

(7) הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים".

### ג. הקדמת מועד המסירה:

המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

## 3. מסירת חזקה

### א. העברת החזקה:

על המוכר 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. תיאום מסירת החזקה:

על המוכר לתאם את מועד המסירה עם רוכש הדירה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה, והן במקרה של הקדמה או דחייה של מועד המסירה.

### להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

"סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו".

### ג. עבודות פיתוח:

המוכר 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 הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

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

#### ד. פרוטוקול מסירה:

ככל שיבחר המוכר לערוך פרוטוקול מסירה בעת מסירת הדירה, יהיה עליו לאמץ בחוזה את הנוסח הבא:

(1) "הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה")."

(2) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

(3) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

(4) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

(5) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

(6) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה".

#### ה. שמירה על הנכס:

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

#### 4. רישום הנכס

##### א. רישום הנכס כבית משותף:

על המוכר לעגן בחוזה את התחייבותו, בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:

- 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;

- לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

## ב. רישום זכויותיו של רוכש הדירה:

על המוכר לעגן בחוזה את ההתחייבויות הבאות:

- ההתחייבות לרישום הזכות:  
המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין.
- מועד רישום הזכות:  
המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; המוכר 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 שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש 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 שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

## 5. תשלום התמורה

### א. תשלום התמורה:

- החברה תמסור לרוכש הדירה את אופן סדרי התשלום לפחות שבוע לפני מועד החתימה על החוזה. אופן תשלום התמורה יהיה מחייב בהתאם לכללים המפורטים להלן-
- במועד החתימה על זיכרון הדברים- תשלום בהתאם להוראות תקנון הגרלת דירה במחיר מופחת שהיה בתוקף במועד ההגרלה.
- במעמד חתימת החוזה- עד 7% ממחיר הדירה.
- 45 ימים לאחר חתימת החוזה –עד 20% ממחיר הדירה.
- החל מ- 45 ימים לאחר חתימת החוזה ועד לסיום הבנייה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבנייה) - פריסה שווה של יתרת התשלומים, עד לגובה 90% ממחיר הדירה.

- סיום הבנייה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבנייה) - השלמה לסך שלעד 90% ממחיר הדירה.
- עד מועד מסירת הדירה - השלמת יתרת מחיר הדירה.
- "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

#### **ציון התמורה:**

ב.

כשתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על המוכר 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 תיבחר על ידי המוכר תהא מסוג שהינו רלוונטי לעסקה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.

#### **דרך ההצמדה:**

ג.

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

#### **ריבית פיגורים:**

ד.

מוכר, הקובע כריבית פיגורים ריבית שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה כמו, למשל, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה או ריבית חשכ"ל, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.

עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. כמו כן, על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

#### **הקדמת תשלומים:**

ה.

רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בסעיף א' לעיל, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים

כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

#### **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 המוכר.

#### **תשלומים שביצע המוכר עבור רוכש הדירה:**

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

### **6. אחריות לליקויים ולאי התאמות**

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

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

#### **להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:**

(1) "המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

(2) התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").

(3) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן

המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

(4) הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

(5) המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

(6) המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין."

## 7. תקנון בבית משותף

### א. סטייה מהוראות התקנון המצוי:

בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, שעניינו בתקנון בבית משותף, מוכר 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 ובשירותים המחוייבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר. על כן, אין מוכר רשאי להסתפק בהוראה כוללנית בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף.

#### ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות המוכר

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

### 8. התערבות בתהליך הבניה

א. 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.

ב. יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' **בכפוף להוראות כל דין**, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו **לאחר** שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

### 9. שינוי מיקומם של מתקנים שונים

על המוכר להבהיר בחוזה, כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. כמו כן, על המוכר להבהיר בחוזה, כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

### 10. ייפוי כוח

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

### 11. שינויים בחזית הבניין

מוכר אינו רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אלא במסגרת זכויותיו כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

### 12. העברת זכויות וחובות המוכר

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

### **13. הפרה**

א. המוכר 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 המוכר לתת ארכה סבירה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

ג. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להיחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה.

ד. פיצוי מוסכם - ככל שיבחר המוכר לכלול בחוזה התניית פיצוי מוסכם בגין הפרות של הרוכש, יעשה המוכר שימוש בנוסח הבא. יובהר, כי המוכר אינו זכאי לכלול התניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר (ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק

"במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש".

ה. המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

### **14. ביטול חוזה עם הרוכש**

בהוראה הדנה בביטול החוזה, יש להבהיר שעל המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על-ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול.

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

## **15. תוקפם של מצגים טרום חוזיים**

- א. משמעותם של פרסומים ומצגים לגבי עילות טרום-חוזיות:  
המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים כדוגמת חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973.
- ב. שילובם של פרסומים ומצגים טרום-חוזיים במערכת החוזית:  
המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

## **16. הוראות לעניין מימון העסקה והבטחת כספי הקונה**

- א. המוכר יבטיח את כספי הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בדרך של מתן ערבות בנקאית לפי החוק ויחולו עליו כל החובות על פי החוק.
- ב. המוכר יאפשר לרוכש לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, בהתאם להוראות כל דין. לדוגמה, מוכר אינו רשאי לחייב את הרוכש לקחת משכנתא מהתאגיד שנותן ליווי פיננסי לפרויקט.
- ג. המוכר יאפשר לרוכש דירה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר, או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

## **17. מקום השיפוט**

אין לכלול בחוזה הסכמה על מקום שיפוט בהליך משפטי. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

## **18. מסים**

המוכר יפרט בהסכם בדרך של "רשימה סגורה" את המסים החלים על הקונה.

## **19. שכ"ט עו"ד**

שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

- א. אין לכלול בחוזה ויתור גורף על טענות עתידיות (למשל, ויתור מראש על טענות בגין מטרדים, תיקון פגם כשולל טענות עתידיות לנוק בגינו, נזק מביצוע עבודות פיתוח לאחר מועד המסירה, ועוד). כמו כן, אין לכלול בחוזה הגבלה מלהעלות טענות ותביעות באופן גורף.
- ב. נושאים שנקבע לגביהם כי הם נתונים לשיקול דעת המוכר – ככל שאינם מקפחים או סותרים את הדין, יש להבהיר בנוסח כי הם נתונים לשיקול דעתו הסביר של המוכר. מאליו מובן, כי אין לכלול בנוסח חוזה כי נושא נתון לשיקול "שיקול דעתו הבלעדי/ המוחלט של המוכר".
- ג. אין לכלול בחוזה תנאי שלפיו נדרש הרוכש לאשר או להצהיר כי קרא את החוזה, או תנאי שבו הרוכש מצהיר על מעשה שעשה, על מודעותו לעניין מסוים, או על עובדה שמתקיימת בעניינו, או מאשר אותו (למשל, הצהרה כי הרוכש ראה ובדק את התוכנית, הרוכש מצהיר שידע, וכו').
- ד. אין לכלול בחוזה הסרת אחריות של המוכר, כשמוטלת על המוכר חובה על פי דין. למשל: הסרת אחריות בגין אבדן או גניבת ציוד באתר, שהוזמן במסגרת הסכם הזמנת שינויים (ככל שמותר לבצע שינויים על פי תנאי המכרז) סותרת את החובות לפי חוק השומרים; הסרת אחריות במקרה שהחברה התרשלה, וכו'.
- ה. אין לקבוע כי הכרעה במחלוקת במקרה של חילוקי דעות תתבצע ע"י מהנדס המוכר/ הקבלן או ע"י גורם שקשור למוכר/ לקבלן ואין להעניק מעמד ראייתי לחוות דעת של מהנדס או גורם קשור כאמור (למשל, אין לקבוע כי קביעה של מהנדס מהווה ראיה לכאורה).
- ו. אין לחייב את הרוכש בתנאים שלא מופיעים בחוזה ושהרוכש לא ראה אותם. למשל, אין להפנות בחוזה לנספחים שנוסחם ייקבע ע"י המוכר ואינו ידוע לרוכש. כמו כן, אין לחייב את הרוכש לחתום על מסמכים עתידיים שנוסחם ייקבע באופן חד צדדי על ידי המוכר.
- ז. **חברת ניהול** - אין לקבוע בהסכם הוראה המחייבת הקונה להתקשר עם חברת ניהול לתקופה העולה על שנתיים. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (רב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).
- ח. העברת זכויות הקונה - 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 את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבניה.

ט. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד בסך כמפורט בסעיף 3.5.5 לחוברת המכרז וסעיף 9 לחוזה הבנייה.

י. ביטול חוזה המכר – הרוכש יצהיר ויתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

יא. שינויים בדירה מש-לא יבוצעו שינויים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על 4 פריטים תמורת זיכוי כספי שיפורט מראש)

# נספח ג'7

## כתב התחייבות

של חסר דירה/משפר דיוור  
רוכש דירה במחיר מופחת

## כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_  
(להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר \_\_\_\_\_.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז \_\_\_\_\_ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

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

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמשרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.  
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי

פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

\_\_\_\_\_ 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

## כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_  
(להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר \_\_\_\_\_.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז \_\_\_\_\_ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

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

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמת/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.  
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי

פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

\_\_\_\_\_ שם:

\_\_\_\_\_ שם:

### אישור

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

\_\_\_\_\_ עו"ד

# נספח ג' 8

## נוסח ערבות

שם הבנק/חברת ביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס \_\_\_\_\_

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

א.נ.,

**הנדון: ערבות אוטונומית מס' \_\_\_\_\_  
למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה  
בקשר למכרז מס' צפ/328/2020 (להלן "המכרז")  
לחוזה 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/חברת הביטוח  
שכתובתו/ה \_\_\_\_\_

שם הבנק/חברת הביטוח

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף/ח.פ חברת הביטוח

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

# נספח ג' 9

יפויי כוח בלתי חוזר  
נוטריוני

א'

## ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_  
 ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר זכינו ביום \_\_\_\_\_  
 במכרז מס' \_\_\_\_\_ במתחם \_\_\_\_\_ לחכירת מגרשים, לבניית \_\_\_\_\_ יחיד  
 בישוב \_\_\_\_\_ שכונת \_\_\_\_\_ במסלול דירה במחיר מופחת (להלן: "המכרז")  
 עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן "המחכירה" או "הרשות" או "רמ"י", או  
 "המשרד").

1. הננו ממנים בזה את רמ"י ו/או את מנהל הרשות ו/או את יועמ"ש הרשות ו/או את מנהל החטיבה העסקית ברשות ו/או את מנהל מרחב עסקי \_\_\_\_\_ ברשות ו/או את יועמ"ש מרחב עסקי \_\_\_\_\_ ברשות, ו/או את המשרד ו/או את יועמ"ש המשרד ו/או מי מטעמו של המשרד, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן.
2. לרשום הערת אזהרה לטובת רמ"י ו/או המשרד בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_\_ בישוב \_\_\_\_\_ מתחם \_\_\_\_\_ לפי תכנית \_\_\_\_\_ או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת בתנאי כתב ההתחייבות בנוסח המצורף למסמכי המכרז (נספח ג'7)
3. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחם של מיופי הכוח:
  - 3.1. לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הריני מסמיך ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור.
  - 3.2. להעביר ייפוי כוח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות בייפוי כוח זה ו/או חלקו ולפטר כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם.
  - 3.3. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה כפי שימצא מיופה הכוח לנכון.
4. ייפוי כוח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא יישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו.
5. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.
6. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם.

ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_

חותמת היזם

חתימה

מספר סידורי \_\_\_\_\_

**אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד ונוטריון שכתובתו \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ ניצב לפני במשרדי מר \_\_\_\_\_, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהותו מס' \_\_\_\_\_ שהוצאה על ידי משרד הפנים ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_.

וחתם מרצונו החופשי על המסמך שלעיל (המצורף והמסומן באות א') (שמעבר לדף) בשם \_\_\_\_\_ ח.פ.ת.ז. \_\_\_\_\_.

אני מאשר כי להוכחת רשותו הנ"ל לחתום בשם \_\_\_\_\_ ח.פ.ת.ז. \_\_\_\_\_ הוצג בפני היום \_\_\_\_\_ פרוטוקול ישיבת הנהלה מאומת ע"י עוה"ד \_\_\_\_\_, המצורף למסמך זה ומסומן באות ב'.

ולראיה הנני מאשר את החתימה הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי היום \_\_\_\_\_.

שכר נוטריון \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ שולם.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותם הנוטריון

# נספח ג' 11

## יומן עבודה יומן פיקוח עליון

משרד הבינוי והשיכון  
אגף הפעלת הביצוע

תאריך: \_\_\_\_\_

**יומן עבודה – יומן פיקוח עליון**

החווה	דו"ח התקדמות הבנייה (ימולא בשבוע האחרון של כל חודש)							
	החברה	מבנה	כניסה	מספרי היחידות	שלב	מבנה	כניסה	מספרי היחידות
הקבלן								
מחוז								
ישוב								
מס' מבנים								
מס' יח"ד								
מתחם								

הערות נציג החברה	הערות מפקח משרד הבינוי והשיכון *
	הפרעות מטעם היזם לעבודות הפיתוח הכללי:
	נזקים ע"י היזם לעבודות הפיתוח הכללי:
	כללי:

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ שם נציג החברה

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ שם מפקח מטעם משרד הבינוי והשיכון

\* במקרה של חוסר מקום להערות – נא להשתמש בדף נוסף לחטיבה הטכנית.

# נספח ד'

## חוק מקרקעי ישראל

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

הגדרות	1. בחוק זה –
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"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" <sup>1</sup> – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט הקלאות או גידול בעלי חיים.
היתר העברת בעלות	2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:
	(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
	(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, חמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ג-1950;
	(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין 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 לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(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' 1) תשס"ו-2006 (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 המש שננים מתום התקופה הראשונה;
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
הגבלה על הקניית או העברת של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3) תשע"א-2011	2א. (א) בסעיף זה – "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה בירדה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

\* טורסם ס"ח תש"ך מס' 312 מיום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).

חוקן ס"ח תשס"ו מס' 2051 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, 314) – 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) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסה;

"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 בחמורה ובין שלא בחמורה, 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 לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

(4) בבואו 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 נחוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יקנו או יועברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) חכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;

(5) 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 חכניה, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "חכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכזו ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות חון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

חוק מקרקעי ישראל, חש"ך-1960  
נוסח מלא ומעודכן

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, החשי"ט-1959 ;  
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;  
(ג) מדינה, כהחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך  
ניחול ענייני אותה מדינה כישראל 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 הוצאה 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 כפעולות הכאות 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 לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של  
זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להחייץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),  
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות  
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירה מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות  
(תיקון מס' 3)  
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)  
חש"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, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

# נספח ה'

## נוסח ערבות להבטחת רישום

(סרבני רישום)

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל

הנדון : ערבות אוטונומית צמודה מס' \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח ( במילים : מאה אלף ש"ח ) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (להלן : "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו צפ/328/2020 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבנינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 03 00 1.317 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.

הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל .

**ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו מתאריך 02/08/2021 עד תאריך 02/03/2022 ועד בכלל.**

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

-----  
חותמת הבנק/חברת הביטוח  
וחתימות מורשי החתימה

## נספח ו'

**מכתב הרשות המקומית  
ומכתב תאגיד המים והביוב  
"פלג הגליל"**



י"ב חשון, תשע"ח  
1 נובמבר, 2017

לכבוד,  
מר שלמה פייבלוביץ  
מנהל מחוז גליל  
משרד הבינוי והשיכון  
נצרת

ד.נ.

**הנדון: שיווק באתר מורדות רזים בכולל 1385 יח"ד**  
**מס' תוכנית ג' 18181, 216-0293613, 216-0293597 אישור קיזוז דמי הקמה**

הואיל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מימן ואו יממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות פלג הגליל בע"מ (להלן: "התאגיד") בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;

והואיל מי שיוכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ואו יממן המשרד "להלן: "הוצאות הפיתוח";

הואיל ובגין הבניה יחויב המשתכנים ואו היזמים בתשלום דמי הקמה, עבור תשתיות הנמים והביוב. לפי הוראות כללי תאגיד מיס וביוב (דמי הקמה למערכות מיס ולמערכות בייב), תשע"ח - 2015 ולהלן "כללי דמי הקמה") שנכנסו לתוקף ביום 01.05.2015;

והואיל והחברה המנהלת והתאגיד חתמו על הסכם פיתוח שיהול, בין היתר, על אתר זה, לפיו, התאגיד יגבה מהיזמים ואו מהמשתכנים את דמי ההקמה בהפחתת החלק היחסי של עלות העבודות שביצע ואו יבצע המשרד, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אי לכך, בכפוף להוראות ההסכם, התאגיד יקזז מדמי הקמה שיגבה מהיזמים ואו המשתכנים בהתייחס למימוש זכויות בניה - עד לזכויות הבניה המירביות לפי תכנית בנין עיר מספר ג' 18181, 216-0293613, 216-0293597 כפי שהינה בתוקף במועד חתימת ההסכם - בגין הבניה נשוא שיווק זה את הסכום שיושב כמפורט בטבלה שלהלן:

דמי הקמה	שיעור קיזוז של הוצאות פיתוח מדמי הקמה מלאים
תעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה	100%
תעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה	100%
שיעור הקיזוז מתייחס לזכויות הבניה המרביות לפי תכ"ע מס' ג' 18181, 216-0293613, 216-0293597 כפי שהינן בתוקף נכון ליום חתימת אישור זה	

מנכ"ל התאגיד

יו"ר דירקטוריית התאגיד

אישור חתימות  
אני הח"מ י"ב חשון עו"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כח ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחשב כדין בשם התאגיד על האמור במסמך זה וכי הם חתמו ~~אין~~ על מסמך זה.

מר גולד תפקיד ילד הדייר  
מר גולד תפקיד גאון

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות התאגיד על פי מסמך זה התקבלו כדין.

**יניב סגור עו"ד**  
מח"מ 76327

1/11/2017  
תאריך

3/5/2017

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

לכבוד:

מנהל מחוז שלמה פיבלוביץ- משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט: גליל, צפת, מצפה ימים (מורדות רזים) מס' תכנית: ג/ 19374, 0293597-0216 ג / 18180 על שינוייהן - אישור קיזוז אגרות והיטלים

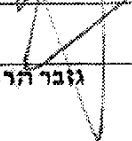
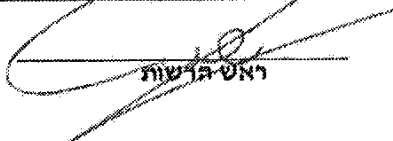
הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אתריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיוזמים,

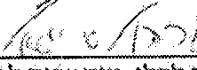
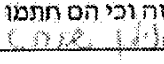
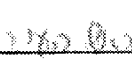
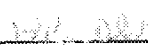

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמיי לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היוזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזוז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא	קיזוז מלא
היטל תיעול	קיזוז מלא	קיזוז מלא
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	קיזוז מלא	קיזוז מלא

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז. הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרות בניה.

גזבר הרשות  ראש הרשות 

אישור חתימות אני הח"מ  עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזאת כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.  
 מר  תפקיד   
 מר  תפקיד 

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות חדן לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

עו"ד  תאריך חתימת עו"ד משפטי הרשות המקומית

9/5/2017 תאריך

# נספח ז'

## נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם החברה המנהלת

**חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזום)**

שנערך ונחתם ב: \_\_\_\_\_ ביום: \_\_\_\_\_ לחודש: \_\_\_\_\_ שנת: \_\_\_\_\_  
 בקשר עם מגרש \_\_\_\_\_ באתר \_\_\_\_\_

- בין -

חברת: עדי הדר – יזום, יעוץ וניהול כלכלי בע"מ

בית ליגד 2, רח' המעין 4, מודיעין. טלפון: 08-9709020

(אשר תיקרא להלן: "החברה")

**מצד אחד**

- לבין -

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד.

(אשר יקרא להלן: "היזום")

**מצד שני**

הואיל ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין החברה נחתם חוזה הרשאה לניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתו בחוזה זה.

הואיל והיזום מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע (להלן: "החוזה בגין הקרקע") עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם \_\_\_\_\_ באתר \_\_\_\_\_, כהגדרתו בחוזה זה.

הואיל והיזום מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד.

הואיל והחברה תבצע באמצעות קבלנים מטעם המשרד עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה.

הואיל ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזום, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזום, נדרש היזום על ידי רשות מקרקעי ישראל 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 הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל עליו יחתום היזם באותו עניין, שלא ניתן ליישב ביניהן יחייבו הוראות חוזה הבנייה.

**2. הגדרות:**

- 2.1 "המשרד" – משרד הבינוי והשיכון.
- 2.2 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- 2.3 "התוכנית" – הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- 2.4 "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, 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.
- 2.5 "המבנה" – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- 2.6 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- 2.7 "הרשות המקומית" – הרשות בתחומה מצוי האתר.
- 2.8 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או יחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.9 "מנהל הפרויקט" או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.
- 2.10 "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באמצעות קבלן על ידי החברה באתר ומחוצה לו, כמפורט בחוזה זה.
- 2.11 "הוצאות הפיתוח" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם למסמכי המכרז ולתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות המשרד וכמתחייב הן מהחוזה בגין הקרקע והן כמתחייב מחוזה הבנייה.
- 2.12 "מדד" – משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- 2.13 "מדד בסיסי" – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים, נספח ב'.
- 2.14 "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.

2.15 "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.

2.16 "ריבית" – ריבית החשב הכללי בשיעור נהוג במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

2.17 "ריבית פיגורים" – ריבית של פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

2.18 "ריבית שקלית" – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.

2.19 "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.

2.20 "הקבלן" – קבלן או קבלני בצוע אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.

2.21 "מתאם" – הנציג מטעם המשרד לתאום.

2.22 "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 קבלן 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.

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, תהא היא ו/או מי מטעמה רשאים להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכדו') 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 ואין ולו 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-ידיה ולמתאם להיכנס למקום העבודות או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או לכל מקום שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה, וזאת מבלי שיפריע לעבודות שמבצע היזם באתר.

4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוע, סדרי העדיפויות בביצוע, לוחות הזמנים לביצוע וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.

4.7 החברה תורה לקבלן להחל בביצוע עבי הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), כדי שהרשות המקומית תקבל לאחריותה את העבודות עם סיומן ותאפשר 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 המיוחדים.

4.8 החברה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני לקבלת היתר בניה מסירת המגרש ליזם, 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 ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לחברה שליטה עליהם, כגון: עקב פעולות/הוראות או החלטות של הרשות המקומית ורשויות אחרות, ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין ו/או אי העברת תקציב מהמשרד. 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 ו/או תביעה כנגד המשרד ו/או החברה במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4, מסירת המגרש ליזם, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם 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. להסרת ספק מובהר כי גם אם יתקבל טופס 4 או כל אישור אחר לאיכלוס, לפני המועד שבו התחייבה החברה להשלים את העבודות בהתאם לתנאים המיוחדים לא יהיה רשאי היזם לאכלס את הנכס לפני קבלת אישור המשרד ו/או החברה לכך.

מודגש כי השלמת עבודות הפיתוח שאינן מחויבות לטופס 4 באתר זה, תותנה בשיווק מוצלח של יחיד נוספות בכמות הנדרשת לצורך ביצוע השלמת העבודות ביתר השכונה וכן תותנה במצב היתרות בקופת הפרויקט. מובהר כי החברה בהתאם להנחיות המשרד, תהא רשאית להשהות את קצב ביצוע עבודות בהתאם לקצב השיווק של מגרשי התוכנית וכי ייתכן ובמידה ולא ישווקו בהצלחה מספר יחידות מינימליות להשלמת עבודות אזי קצב הביצוע יושהה בהתאם.

עוד מובהר ומודגש, כי החברה פועלת מכוח הרשאה תקציבית והעברת כספים מהמשרד לצורך ביצוע העבודות. עיכוב ו/או ביטול הרשאה כאמור מכל סיבה שהיא אינה מטילה אחריות על החברה מכוח הסכם זה והחברה לא תיחשב כמי שהפרה הסכם.

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 ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את היזם 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 שהיזם 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 הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה. להסרת ספק היזם מאשר כי ידוע לו שבתקופה שבין השלמת עבודות הפיתוח המאפשרות איכלוס, ועד למועד שבו תושלמנה

כלל עבודות הפיתוח ייתכנו פגיעות או מגבלות באפשרויות השימוש במגרש ו/או במתחם ו/או במבנה, או בהנאה שניתן להפיק מהם, כתוצאה מעבודות הפיתוח באתר, וכי לא תהא לו או לכל מי מטעמו כל תביעה או טענה או זכות כלשהי עקב כך, וכי הוא יפעל בהתאם לכך ביחס לכל הסכם או התחייבות שייקח על עצמו ביחס אליהם לרבות בעת מכירה ו/או העברת זכויות במבנים או דירות שיבנה.

4.12 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי החברה, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, תהא רשאית לבחור בין ביצוע של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוע של אותן עבודות, ובמקרה כזה תהא החברה פטורה מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח, בגינת בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, ובלבד שלא יהיה באי ביצוע של העבודות כאמור ע"י החברה כדי לעכב קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזום ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח, כאמור. החברה מתחייבת לפקח על עבודות הפיתוח שיועברו, ככל שיועברו, לביצוע ע"י הרשות בתנאי שתקבל הזמנת עבודה לכך מהרשות המקומית. לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות היזום על פי חוזה זה.

4.13 היזום מצהיר כי הובאו לידיעתו, כי עם השלמת ביצוע של עבודות הפיתוח או כל חלקן מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

## **5. פעולות בניה של היזום :**

5.1 היזום 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 היזום מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו בוצעה בשטח המסירה ליזום ממועד האתר.

המגרש יעבור לידי היזום ולאחריותו המלאה גם אם היזום לא יגיע למעמד המסירה, ובלבד שקיבל על כך הודעה בכתב מראש.

5.3 היזום מתחייב עבור לגמר שלב 06 של הבנייה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד של המגרש הסמוך ולהמציא למשרד אישור מודד על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

היזום לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היזום לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהחברה בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש היזום את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד.

בכפוף לאמור לעיל, יהא היזום רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק.

תפיסת המגרש על ידי היזום ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי יעשו רק לאחר תיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזום יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלה במידה והיזום יקבל אישור מראש ובכתב לביצוע שתי כניסות למתחם.

5.4 היזום מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' 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 בנייה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

היזם מתחייב להתאים את ביצוע הבניה במגרש כך שיחובר לתשתיות שהוכנו ו/או תוכנו על ידי החברה מבחינת מיקומן ומפלסן בין היתר- חיבורי ביוב, חיבורי מים, גומחות תקשורת וחשמל, כניסות למגרש, חניות וכו'.

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 והעתק נוסף לחברה.

היזם וצוות התכנון שלו יזומנו לשיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרויקט 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 תב"ע או שינויים בתוכנית מפורטת, מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד והחברה. מודגש כי כל עלות הבדיקה, העדכון והביצוע בפועל תחול על היזם בהתאם לנוהלי המשרד.

היזם מתחייב לשלם עבור בדיקת בקשות לשינוי בתכנון המאושר על פי נוהלי המשרד, ולשלם עבור ביצוע השינויים בשטח במידה והעבודה כבר בוצעה למעשה על פי תכנון מאושר על ידי הרשויות.

מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי לתב"ע או לתוכנית מפורטת 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.

5.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בתב"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 נוספת או חורגת, תהייה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

5.6 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבניה במגרש ו/או הבניה בפועל, יבוצעו על פי הוראות חוזה הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל וחוזה הבניה עם המשרד הכל-על-פי דין.

5.7 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבניה 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.

5.8 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 הפרויקט, 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.

5.9 הוראות מנהל הפרויקט 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.

5.10 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.

#### 5.11 עבודות גידור ותימוך

5.11.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב עפ"י תוכניות הבנייה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמוך בגבול המגרש ו/או מתחם לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי החברה רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולחייב את היזם בעלות ביצוע הקירות וליזם לא יהיו טענות בנושא. מובהר בזאת כי ביצוע קירות התומכים או השלמת קירות קיימים כולל גם את ביצוע חיפוי הקירות בהתאם למפלסי הפיתוח.

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 וכן לא תבוצע חפירה מחוץ לגבולות המגרש בתחומים סמוכים לצורך ביצוע קירות ודיפונים אלו.

5.11.2 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

5.11.3 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

5.12 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.

5.13 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 לטיפול 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.

בנוסף לאמור מעלה, היזם מצהיר שידוע לו שידוע לו וכי לקח בחשבון ביצוע על חשבונו של עבודות דיפון קרקע באמצעות כלונסאות דיפון, עוגנים ו/או כל אמצעי אחר לשם שמירה על עבודות הפיתוח שבוצעו/יבוצעו ע"י החברה וכי עליו לנקוט בכל האמצעים לשמירה על עבודות אלה, ככל שיידרשו.

5.14 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 מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

חשבונוניתה של החברה ישמשו ראייה לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.15 החברה תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל חומרים, 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 תהייה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט בחוזה.

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 רשות מקרקעי ישראל 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.

5.16 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.

5.17 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.

5.18 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.

5.19 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.

5.20 היזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תוכניות סימון שתמסרנה ליזם 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.

5.21 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 (נספח ח'). 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 מועד שנקב בהודעת החברה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה ו/או המשרד 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 הבנייה 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 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 העסקה, 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 למגרש/ים בשטח כמפורט בתנאים מיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז.

6.7 החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורשות מקרקעי ישראל, 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 ישלם היזם למשרד את הוצאות הפיתוח בסכום המפורט בחוברת המכרז ובמועד הנקוב בהתאם לשובר התשלום שקיבל מהמשרד. הסכומים צמודים למדד ע"פ תנאי חוזה הבניה שייחתם עם המשרד (להלן: התמורה).

היזם מתחייב לשלם את התמורה כאמור לעיל **בהתאם למפורט בחוזה הבניה עם המשרד.**

7.3 מוסכם ומובהר בזה כי פירעון מלא ומדויק של התמורה, 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 לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן הודעה ליזם וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

תנאים לאישור חוזה זה:

7.5 היזם יחזיר לחברה חוזה תשתית חתום לרבות ערבות בנקאית וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך **90** יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה התשתית ייחתם על ידי החברה רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד על פי התנאים האמורים לעיל.

7.6 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת החברה למשרד ולרשות מקרקעי ישראל, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של החברה כי ייחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד וחוזה חכירה בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. (נוסח האישור - **נספח ו'1**).

7.7 מובהר בזאת כי רשות מקרקעי ישראל תחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת החברה.

7.8 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הפיתוח (כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד), ובגין הקרקע (כקבוע במסמכי המכרז), מועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה 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 90 יום מהמועד הקובע ואי עמידה בהם לא תחשב כהפרת תנאי הזכייה.

**החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עיסקה:**

7.10 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל, 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 לרשות מקרקעי ישראל 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 ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת חוזה הבנייה בינו לבין המשרד וחוזה הפיתוח בגין הקרקע בינו לבין רשות מקרקעי ישראל 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 רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רשות מקרקעי ישראל 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 הפיתוח בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית למבנה.

היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה הפיתוח 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.

### 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 החברה 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 החברה, במעמד החתימה על חוזה התשתית, ערבות אוטונומית ובלתי מסויגת לטובת החברה, בסך של 5% מהוצאות הפיתוח לא כולל הוצאות פיתוח נוספות בגין הקמת מבני ציבור ובגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש \_\_\_\_\_ הערבות הבנקאית תהא בתוקף למשך 36 חודשים ותוארך מפעם לפעם, אוטומטית על ידי היזם ובאחריותו, לתקופה של שנה עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש ע"י היזם וקבלת טופס 4 ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו.

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 בנספח יא' לחוזה זה.

10.3 החברה תהא זכאית 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, תהא החברה זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה, 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.

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 מקרקעי ישראל ו/או לחברה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיה של החברה כמפורט לעיל.

פעולות הרישום של המקרקעין, הבית המשותף וזכויות משתכנים 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 רשות מקרקעי ישראל 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 לתשלומו 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' – נספח עבודות פיתוח שיבוצעו באתר
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים
3. נספח ו'1 – אישור בדבר חתימת הסכם תשתית
4. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת המגרש
5. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן
6. נספח יא' – נוסח ערבות נזקים
7. נספח ט"ו – נספח הבהרות לפרויקט

## נספח א' – עבודות פיתוח שיבוצעו באתר ותנאים מיוחדים

### 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 הרשות או מטעם המשרד, אלא אם סוכם מפורשות אחרת בין החברה לבין המשרד או רשות מקרקעי ישראל או הרשות המקומית. חיובי התשתית והפיתוח אשר גבתה/תגבה החברה מאת היזום, 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 מהיזום מכוח כל דין, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהחברה אינה מחויבת בביצוען.
- 1.3 מובהר בזאת כי ידוע ליזום שלא קיימים חיבורי מים וחשמל בפרויקט בזמן הבנייה וכי על היזום לדאוג לסידורים מתאימים לצורך בניית המבנים על חשבונו.
- 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 רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית, לשינוי התב"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.6 מוסכם ומובהר בזאת כי אין החברה מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. וכין 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 עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם. העבודות בשטחים הציבוריים שבתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזום ועל חשבונו ובתאום עם הרשות המקומית ועם החברה. היזום 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 היזום 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 פירוט העבודות אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזום על-פי החוזה:

#### 2.1 כבישים ומדרכות:

- 2.1.1 ביצוע כבישים מאספלט.
- 2.1.2 ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או בהתאם לתכנית המאושרת.
- 2.1.3 החברה תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי החברה בלבד.

#### 2.2 ניקוז/תיעול מי גשם:

- 2.2.1 על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון ותכניות מאושרות גם בצנרת תת-קרקעית.
- 2.2.2 לחברה שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזום.

## 2.3 ביוב:

2.3.1 הנחת ביב ציבורי בדרכים עם חיבור עד סמוך לגבול המתחם. לחברה שמורה הזכות להעביר קו ביוב ציבורי בתוך מתחם היזום, לצורך ביוב מתחמים עורפיים ו/או סמוכים ו/או עקב שיקולים הנדסיים אחרים. במקרה בו היזום משנה מפלסי הקרקע במקום בו עובר קו הביוב במתחם, על היזום 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, מודגש כי במקרה והמגרשים העורפיים משווקים כמתחם אחד יחד עם המגרשים בהם מתוכנן ביצוע הקו, ביצוע הקו המחבר את המגרש העורפי יבוצע על ידי היזום ועל חשבונו.

2.3.2 חיבור מערכת הביוב השכונתית למאסף הביוב הקרוב ביותר בתאום עם תאגיד המים, לרבות הקמת תחנת שאיבה לביוב.

2.3.3 החברה אינה מתחייבת כי ניתן יהיה לחבר את המרתפים למערכת הביוב. במידת הצורך יתקין היזום על חשבונו ובאישור תאגיד המים משאבה לצורך זה.

## 2.4 רשת מים:

2.4.1 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.

2.4.2 חיבור הרשת לקו העירוני בתאום עם תאגיד המים.

2.4.3 לחברה שמורה הזכות להעביר קו מים ציבורי בתוך מתחם היזום.

## 2.5 תשתית תקשורת:

תאום בלבד עם חברת "הוט" ו"בזק" לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים, לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.

## 2.6 רשת חשמל:

2.6.1 באחריות היזום לבצע גומחות לפילרים לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם החברה תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזום לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.6.2 תאום תכנון עם חברת חשמל לביצוע הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל וכן הנחת כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

2.6.3 המשרד רשאי לגבות מקדמה מיזמים במסגרת עלויות פיתוח שתשולם לחברת חשמל בהתאם להתקדמות העבודות. על היזום להשלים תשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל.

## 2.7 תאורת כבישים:

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות המקומית והמשרד.

## 2.8 פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

פיתוח נוף וגינון בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

**2.9 עבודות עפר וקירות תמך במגרשים :**

החברה תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.

יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת החברה.

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 בקירות תומכים.

במידה והכביש יבוצע במילוי ו / או בחפירה ללא קירות, ידוע לזים ומוסכם עליו כי המילוי ו/ או החפירה יכנסו לתחום המגרש בהתאם לשיפוע המילוי ו / או החפירה בהתאם לשיקול דעת החברה.

יש לציין כי עבודות אלה בוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר ולא מהווים ביסוס למבנים (ראה סעיף 3.8.3 מטה)

**2.10 תשתית על:**

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע תשתית על, שהם מעבר לקו הכחול של תכנית בנין הערים (לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד) היזום מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה בגין חיוב זה.

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזום ועל חשבונו :  
העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזום ו/או בהתאם להזמנת היזום ועל אחריותו וחשבונו בלבד.

3.1 חיבור מים והתקנת מונה מים :  
יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזום ישלם לתאגיד את האגרות וההיטלים כדין.

3.2 ביוב :  
התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזום ישלם לתאגיד המים ו / או לרשות את האגרות וההיטלים כדין.

מודגש כי היזום יבצע בעצמו ועל חשבונו חיבור ביוב למגרשים עורפיים דרך מגרשים סמוכים באותו המתחם והחברה לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד.

3.3 ניקוז :  
על היזום לדאוג לניקוז הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לדאוג לסילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם, על אחריותו ועל חשבונו של היזום, וליזום לא תהיה כל טענה נגד החברה בנושא זה.

3.4 חשמל :  
החיבורים לבתים יהיה תת-קרקעיים. קווי החיבורים מרשת החשמל אל המבנה על-פי תכניות חברת חשמל. על היזום להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התביעה, וחברת חשמל, מודגש כי החברה ו / או חברת החשמל יוכלו לדרוש מהיזום לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל, במידה ויידרש לבצע שנאי בתחום המגרש, היזום ישלם את בנייתו ומסירתו לחברת חשמל בתוך 12 חודשים לכל היותר מיום מסירת המגרש ליזום. היזום ישלם למשרד מקדמה עבור חיבור חשמל שתשולם לחברת חשמל בהתאם לצורך. היזום ישלם תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל. היזום 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 על 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 שתדרשנה 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 מול החברה 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 לרבות חיפוי הקירות בגבולות המגרש ו/או המתחם יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם החברה והמתכננים מטעם החברה בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

3.8.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרשים 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 הפירה 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 יתכן במגרשו.

**3.8.4 יעוץ קרקע וביסוס:**

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 לאתר מוסדר או למקום מאושר ע"י הרשות המקומית. 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, במקביל לביצוע עבודות עפר וטרם התחלת הבניה.

3.8.7 היזם מתחייב לבצע סקר עצים וסקר גיאופיזיים בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים ולקבל את הנחיותיהם לביצוע העתקת גיאופיזיים, כריתה, שמירה והעתקת עצים וכדו', מודגש כי כל העבודות שידרשו על ידי פקיד היערות ו / או רשות הטבע והגנים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים.

על החתום,

היזם

החברה

**נספח ב' – תנאים מיוחדים**

האתר:	מגרש/מתחם
-------	-----------

**פירוט גוש וחלקות**

מס' מגרש/מתחם:			
סוג המדד:	מדד לשומות הבניה	מדד חודש/שנה	בסיס
	למגורים		

**הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד**

--	--

**התחייבות למועדי ביצוע**

1. מועד תחילת ביצוע עבודות	12	חודשים מהמועד הקובע
2. מועד מסירת המגרש ליוזם	24	חודשים מהמועד הקובע
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	36	חודשים מהמועד הקובע
4. מועד השלמת עבודות פיתוח כללי במתחם	לא יאוחר מ 18 חודשים מהמועד בו לפחות 80% מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס (טופס 4).	
5. היוזם 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)

\_\_\_\_\_

היוזם

\_\_\_\_\_

החברה

**נספח ו'1- אישור בדבר חתימת חוזה תשתית**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל/משרד הבינוי והשיכון

**ירושלים**

**הנדון: אתר** \_\_\_\_\_

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזום: \_\_\_\_\_  
שם מלא: \_\_\_\_\_  
ת.ז. / ח.פ.: \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל.
3. חתם הסכם תשתית עם החברה במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.
4. אין מניעה מבחינתנו לחתום על חוזה בניה ו/או חוזה על הקרקע עם היזום.

בכבוד רב,

מנהל/חשב

החברה המנהלת



**נספח ז' - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_ (היזום)

\_\_\_\_\_ (כתובת היזום)

, א.נ.,

**הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות**

אתר: \_\_\_\_\_

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.

שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_ בטל': \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ (החברה)

העתקים: מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_

תיק היזום

**נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן**

לכבוד

חברת עדי הדר – יזום, יעוץ וניהול כלכלי בע"מ

ומשרד הבינוי

הנדון: **אישור על קבלת תחומי מגרש מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות**

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. 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 ומצאתיו 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 היזום

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזום קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתימתו בפני על מסמל זה.

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

**נספח יא - נוסח ערבות נזקים**

שם הבנק/חברת ביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס \_\_\_\_\_

לכבוד  
חברת עדי הדר – יזום, יעוץ וניהול כלכלי בע"מ  
חברת מנהלת

א.נ.,

**הנדון: ערבות אוטונומית מס' \_\_\_\_\_ - נזקים**  
**בקשר למכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן "המכרז")**  
**ולחווה מס' \_\_\_\_\_ (להלן "החווה")**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_  
(במילים: \_\_\_\_\_)  
שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החווה.  
אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב")  
בקשר עם חווה 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/חברת ביטוח שכתובתו/ה:

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_ מס' בנק וסניף/ ח.פ חברת הביטוח \_\_\_\_\_ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

תאריך \_\_\_\_\_ שם מלא \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

## נספח ט"ו - נספח הבהרות ודגשים לפרויקט:

### מסמך הבהרות ודגשים של החברה המנהלת ומשרד השיכון

1. יתקיים על ידי החברה המנהלת (להלן החברה) הליך ליווי תכנון עם הזוכים בהשתתפות מתכנני התב"ע, נציגי העירייה, נציג משרד הבינוי, מנהל הפרויקט ונציגי הזוכים כולל צוות מתכננים מטעמם שיכלול- אדריכל, אדריכל נוף, ויועץ תנועה. תנאי לפתיחת תיק רישוי בוועדה / עירייה הינו סיום הליך הליווי.  
מודגש בזאת כי אישור משרד הבינוי והחברה המנהלת אינו מחליף אישור הועדה המקומית.
2. כתנאי לתחילת עבודה על היזם להציג תכנית התארגנות במתחם כולל גידור וכניסות למתחם, לכל מתחם תאושר כניסה ויציאה אחת בלבד לשלב הביצוע שיהיו במיקום של הכניסה / כניסות המתוכננות במצב הסופי, החברה המנהלת רשאית לדרוש מהיזם לשנות את הכניסות מעת לעת בהודעה מוקדמת של 14 ימים קלנדריים.
3. הודגש כי במסגרת עבודות הפיתוח החברה המנהלת תבצע קירות תמך בגבול עם המגרשים ובתחומי המגרש. על היזם לתאם ולבצע בעצמו ועל חשבונו את כל הקירות סביב המגרש שלא יבוצעו ע"י החברה המנהלת, ללא קשר ליעוד המגרש הסמוך ומבלי להתייחס להפרשי הגובה הסופי בין המגרש שלו למגרש הסמוך.
- על הזוכה לתכנן ולבצע דיפון ותימוך של השטחים הציבוריים הסמוכים בתוך גבולות המגרש הפרטי לרבות קירות תומכי כביש במידה ויידרשו. במידה שתכנון הפיתוח במגרש יחייב תמיכה של מגרש סמוך או של שטח ציבורי סמוך, מתחייב הזוכה לתכנן ולבצע את התמיכה על חשבונו מיד עם תחילת הביצוע ולסיים את כל הקירות ההיקפיים כולל חיפוי לא יאוחר משלב 06 וזאת לאחר תאום ואישור החברה המנהלת והעירייה לתוכנית. כמו כן נדרש היזם לבצע מעקה בראש הקירות ההיקפיים בגוון ובסוג לפי הנחיות העירייה. הנ"ל באחריות מלאה של הזוכה ועל חשבונו.
4. החברה תבצע עבודות עפר גסות חלקיות (חפירה בלבד) לפי שיקול דעתה הבלעדי במגרשי הבניה למגורים, העבודות הן כלליות וחלקיות ואינן תואמות את מפלסי הפיתוח הסופיים ובמקומות מסוימים יתכנו אף סטיות גדולות, משתמע מכך, כי ליזם תיוותר עבודה רבה בנושא עבודת עפר ובהיקף לא מבוטל, וזו תהא באחריותו ועל חשבונו. היזם מצהיר באופן מפורש ביותר כי לא יהיו לו טענות ו/ או תביעות כלשהן כלפי המשרד או כלפי החברה. הזוכים יבצעו על חשבונם עבודות חפירה / מילוי סופיות למגרשים שבאחריותם כולל פינוי החומר לאתר מורשה. הודגש, כי על הזוכה לקבל ייעוץ קרקע וביסוס מתאימים באמצעות מומחים לדבר, באשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיזי של הקרקע, מודגש כי בשטח האתר ישנם אזורים נרחבים בהם בוצע תימוך משמעותי ע"י משהב"ש.
5. הודגש כי יש לתאם פתרון ניקוז עם מתכנן הניקוז הכללי של השכונה ולאשררה בהליך הליווי כמצוין בסעיף 1, ובהתאם להוראות התב"ע.
6. במידה וישנם עצים שלא נכרתו / הועתקו, היזמים ידרשו לתאם את הפתרון שלהם (שימור, העתקה, כריתה) מול פקיד היערות.
7. על היזם לקחת בחשבון בעת מלוי הצעתו כי יתכן ויידרש לעשות סקר גיאופיזיים והעתקת גיאופיזיים, הכל בכפוף לדרישת רשות הטבע והגנים.
8. כל שינוי בבינוי שיציע היזם לעומת המתוכנן בתב"ע, אשר יגרור בעקבותיו שינויים במרחב ובתשתיות הציבוריות יהיה על חשבון היזם. הן בתכנון והן הביצוע.
9. בכל מקום שיידרש, יבצע הזוכה על חשבונו, מערכת להגברה/להקטנה לחץ מים.



10. הקטנת ערבות הביצוע בגין שלב 06 מותנית, בין יתר מחויבויותיו של הזוכה, בביצוע מושלם של קירות תמך הגובלים עם שצ"פים ו/או עם מוסדות ציבור, ו/או עם מדרכה/כביש ו/או קירות המתוכננים במורד המתחם ותומכים את המגרש/ים, וכן השלמת טפסי הדיווח הנדרשים, והשלמת תיק ביסוס.

11. יתכן כי המגרשים יימסרו לזוכים כבר בשלב מוקדם לאחר פריצת הכבישים, תימוך ויצירת הנגישות למגרשים ללא מצעים ואספלט וללא חיבור לתשתיות מים, חשמל וכדו'.

# נספח ח'

## קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

**קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה**

חסר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

יחיד או תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו, שאין ולא היו להם ו/או למי מיחידיהם, זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, 3 שנים קודם למועד הנפקת הזכאות ולמועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת כמפורט להלן:

- בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- זכות על פי הסכם לבעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה; לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון.

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

זכאי

יחידים:

- רווקה, גרושה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה;

- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהוא מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים, ללא הגבלת גיל;

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.

- הורה עצמאי חד הורית, עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

### תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי - (1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

-בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972. על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

-בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

-זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

-זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

-

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג: שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

#### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב'

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי

עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות

הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

**נספח ט'**

**קריטריונים למשפר דיור**

קריטריונים למשפרי דיור

חסר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, ו/או ילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר, תימכר לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, תעודת גמר, שרכש כדירה במחיר מופחת או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו למועדת הנפקת הזכאות ולמועד רכישת דירה במחיר מופחת, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- על פי הסכם בעלות, הסכם חכירה, הסכם חכירה לדורות או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

הגדרות:

"דירה יחידה": כהגדרתה בסעיף 9(ג1)4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"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 הוא כאמור בסעיף 49(ג3)".

"תא משפחתי":

זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).  
זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 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 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.  
הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי להיות "משפר דיור", מי שהוא בעל זכויות בדירה, עליו לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

### תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי -

אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"תא משפחתי" -

זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.

הורה עצמאי חד הורית/ת עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג: שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

# נספח י'

## החלטת מיסוי 3109/20



## אגף כח אדם, כלכלה ומיסוי

י"ז תשרי, תשפ"א  
5 אוקטובר, 2020  
178470

לכבוד  
חברי התאחדות בוני הארץ

### הנדון: החבות במע"מ בגין הוצאות להבטחת השקעות של רוכשי דירות

1. אנו מבקשים להביא לידיעתכם כי לאחרונה פורסמה על ידי רשות המיסים בישראל, החלטת מיסוי 3109/20 שעוסקת בנושא החרגת רכיב המע"מ בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת רוכשי דירות, רצ"ב בנספח א'.
2. על פי החלטת המיסוי, ובכפוף לתנאים המצטברים שנקבעו בסעיף 5 להחלטה, רכיב עלות מימון הערבות תופחת ממחיר עסקאותיו של המוכר המסווג כעוסק לצרכי מע"מ.
3. המשמעות הכלכלית של ההחלטה הינה של "חיסכון" במע"מ למוכר הנאמד באלפי שקלים לדירה, בהתאם למחיר הדירה וקצב התשלומים.
4. לנוחיותכם, רצ"ב בנספח ב' מסמך של רו"ח ורד אולפינר, המסביר את החלטת המיסוי וכן ומפרט את התנאים על פיהם עלויות מימון הערבות לא יהיו חלק ממחיר העסקה.

בכבוד רב,

שוקי זליג, יו"ר משותף יגאל קרני, יו"ר משותף  
ועדת מיסוי, התאחדות הקבלנים בוני הארץ



## החטיבה המקצועית

**החלטת מיסוי : 3109/20**

### **תחום החלטת המיסוי: מס ערך מוסף**

**הנושא: החבות במס בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות**

#### **1. העובדות:**

- 1.1 חברה בענף הנדל"ן עוסקת בייזום ובניית דירות למגורים (להלן: "החברה").
- 1.2 בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") נדרשת החברה להבטיח את הכספים ששילמו לה הקונים על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (לצד דרכים אחרות להבטחת כספי הקונה) (להלן: "הערבות").
- 1.3 הכספים ששילמו הקונים על חשבון מחיר הדירה מועברים לחשבון ליווי בנקאי וכנגדם מנפיק הגורם המבטח את הערבות.
- 1.4 העמדת הערבות לטובת הקונה כרוכה בעלויות מימון (להלן: "עלות מימון הערבות") אשר ממומנות בפועל על ידי החברה ומשולמות מתוך כספי התמורה שהופקדו בחשבון הליווי, כך שהסכומים שמקבלת החברה מתוך חשבון הליווי הם לאחר ניכוי הוצאות עלות מימון הערבות. כנגד עלויות אלו מנפיק הגורם המבטח לחברה מסמך חיוב הנושא את שם הלקוח שלטובתו הועמדה הערבות ופירוט של עלות מימון הערבות.
- 1.5 בגין התמורה החוזית הכוללת מע"מ מוציאה החברה לקונה חשבונית מס, בהתאם למועדים הקבועים בחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 (להלן: "החוק" או "חוק מע"מ"), כאשר מחיר העסקה כולל בתוכו גם את רכיב עלות מימון הערבות.
- 1.6 החברה צרפה לפנייתה, מסמך אשר מתייחס לעלות מימון הערבות (להלן: "מסמך עלות מימון הערבות"), שאותו היא מתכוונת לצרף כחלק בלתי נפרד מהסכמי המכר



## החטיבה המקצועית

העתידיים, בין אם כחלק מהחזרה עצמו ובין אם כנספח המהווה חלק בלתי נפרד מהחזרה, תוכן מסמך עלות מימון הערבות כמפורט להלן:

**נספח - עמלת ערבות חוק ערבות מכר – נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום **XX/XX/XX****

**ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף **XXX** בהסכם **XXX** שנחתם ביום **XXX****

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "החברה"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
  - 3.1 עלויות הקמה בשיעור של **X%** מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
  - 3.2 ריבית שנתי בשיעור של **X%** מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

## 2. הבקשה:

אישורנו כי ההוצאות בגין עלות מימון הערבות, הן בבחינת "הוצאות לטובת צד שלישי" כמשמעותו בתקנה 6(א) לתקנות מס ערך מוסף, תשל"ו-1976 (להלן: "תקנות מע"מ") ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר ה"עסקה" כמשמעותו בסעיף 7 לחוק.



## החטיבה המקצועית

### 3. תמצית הסדר המס ותנאיו:

3.1 סעיף 7 לחוק קובע כי:

"מחירה של עסקה הוא התמורה שהוסכם עליה, לרבות –

(1) כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה שלא על פי חוק זה, זולת אם הוטלו בדין על הקונה אך למעט מס על רווחי הון על פי פקודת מס הכנסה ומס על פי חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;

(2) כל הוצאה אחרת בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה לרבות עמלה או ריבית בשל תשלום לשיעורין ריבית או כל תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופיצויים בשל הפרת ההסכם כשאין עמה ביטול העסקה, ולרבות מחירן של אריזות."

3.2 תקנה 6 לתקנות מע"מ, שעניינה "הוצאות לטובת צד שלישי", קובעת כי:

"(א) סכום ששילם עוסק כהוצאה בשביל לקוחו, והוצאה חשבונית או מסמך אחר שאישר המנהל לענין זה לשמו של אותו לקוח, לא יהיה חלק מהמחיר. ..."

3.3 סעיף 3א לחוק המכר שכותרתו "תשלום הוצאות על ידי המוכר" קובע כי:

"(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה."

3.4 תקנה 6 לתקנות מע"מ, נדונה בהרחבה ע"י ביהמ"ש העליון במסגרת "ע"א

8669/07 צ.ד.א אחזקה ושירותים בע"מ נ' מנהל המכס ומע"מ" (להלן: "פס"ד

צ.ד.א") שקבע כי כדי שהוצאה תוכר כהוצאה לטובת צד שלישי עליה לעמוד בתנאים מהותיים ובתנאים טכניים. לענין התנאים המהותיים נקבע כי, על מנת שסכומים שמשלם הלקוח לא יחשבו כחלק ממחיר העסקה יש לבחון את הניתוק בין העוסק לבין הסכומים המועברים באמצעותו, זאת מבלי שתהיה לעוסק נגיעה של ממש בהם, כמו כן יש לבחון מי יצר את החיובים (העוסק או הלקוח).

3.5 ב"ה"פ (ת"א) 9117-10-10 אגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה) נ' מנהל

המכס ומע"מ" דן ביהמ"ש המחוזי בסוגיית החבות במע"מ ביחס לתשלום היטל



## החטיבה המקצועית

הטמנה המוטל מכוח סעיף 11ב לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, (להלן: "חוק שמירת הניקיון") ביהמ"ש קבע כי היטל ההטמנה אינו בבחינת הוצאות לטובת צד שלישי כמשמעותו בתקנה 6(א) לתקנות מע"מ, וזאת כי ע"פ סעיף 11ב לחוק שמירת הניקיון, היטל ההטמנה אינו מוטל על הקונה אלא הוא מוטל על מפעיל אתר המטמנה קרי נותן השירות הרשום כ"עוסק", על כן סכום זה מהווה חלק ממחיר העסקה של נותן השירות.

4. לאור האמור לעיל, ומאחר ובהסכם המכר (שאליו לא צורף מסמך עלות מימון הערבות) (להלן: "הסכם המכר"), אין כל התייחסות לעובדה כי עלות מימון הערבות חלה על הקונה והחברה רק משלמת אותן בעבורו עמדתנו היא, כי עלויות מימון הערבות בהסכמי המכר, שאליהן לא צורף נוסח הזהה בתוכנו למסמך עלות מימון הערבות, מהוות חלק אינטגרלי ממחיר העסקה בהתאם לסעיף 7 לחוק, על כן יחול מע"מ בשיעור מלא על מלוא התמורה כפי שהוסכמה בין הצדדים, ולא יחולו לגביהן ההוראות הקבועות בתקנה 6(א) לתקנות מע"מ. פועל יוצא הוא, כי החברה אינה רשאית להוציא הודעת זיכוי ולהקטין את מחיר עסקאותיה בגובה עלויות מימון הערבות.

5. על אף האמור, והעובדה שסעיף 3א(ב) לחוק המכר קובע, כי עלות מימון הערבות לא תחול על המוכר אם על פי הסכם המכר המוכר נושא בהוצאות אלה בשביל הקונה הרינו לאשר, כי עלויות מימון הערבות לא יהוו חלק ממחיר העסקה רק במידה שמתקיימים במצטבר כל התנאים הבאים:

5.1 בעת חתימת הסכם המכר עם הקונה, תהא התייחסות בנוסח זהה לתוכן הרשום במסמך עלות מימון הערבות כאמור בסעיף 1.6 לעיל, בין אם כנספח ובין אם בחוזה עצמו וכי אותם התנאים המצוינים בהסכם או בנספח כאמור יתקיימו בפועל והאמור הוא בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר. לעניין זה יצוין, כי יראו את התנאי של "הוציא קבלה על שם הקונה" מתקיים גם אם הקבלה תצא על שם החברה ובלבד שהחברה מקיימת את התנאי שבסעיף 5.1.3 שלהלן.

5.2 בכל המסמכים שיחתמו בקשר למכירת דירת המגורים, לרבות הסכם הליווי שעליו תחתום החברה עם המבטח לא יצוין, באף הקשר, כי הוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר לא חלות.

5.3 במסמך החיוב שיוציא המבטח לחברה בגין עמלת מימון הערבות, יפורט שם הקונה וסכום עמלת הערבות שעל החברה לשלם בשביל הקונה וכי העתק ממנה יימסר לקונה.



## **החטיבה המקצועית**

5.4 בחשבונית המס שתוציא החברה בגין מכירת דירת המגורים לקונה, יצוין במפורש, כפריט נפרד, גובה הסכום שמהווה הוצאות בשביל הלקוח, תוך פירוט טיב הוצאה "חיוב בגין עמלת ערבות חוק מכר" ובגין רכיב זה לא יגבה מע"מ מהקונה. למען הסר ספק יובהר, כי סכום זה לא יהא גבוה מהסכום שמשלמת החברה למבטח.

6. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.

7. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

8. החלטה זו מבטלת מיום פרסומה עמדות מקצועיות שניתנו בעבר ע"י הנהלת רשות המיסים, המשרדים האזוריים או גורם אחר, במידה והן קבעו אחרת.



Building a better  
working world

טל: 0972-3-6222525

קוויסט פורר גבאי את קסירר

פיקס: 0972-3-5622555

דרך פניחס בגין 144,  
תל-אביב 6492102

ey.com

## החבות במע"מ בגין הוצאות להבטחת השקעות של רוכשי דירות

כידוע, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") נדרש עוסק המוכר דירות למגורים, להבטיח את כספי רוכשי הדירות, בין השאר, באמצעות מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). הכספים ששילמו רוכשי דירות מועברים לחשבון ליווי בנקאי וכנגדם מנפיק הגורם המלווה את הערבות.

העמדת הערבות לטובת רוכשי הדירות כרוכה בעלויות אשר משולמות על ידי העוסק מתוך כספי התמורה שהופקדו בחשבון הליווי.

שאלת הכללת רכיב המע"מ בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות במחיר עסקאותיו של מוכר דירות המסווג כעוסק לצרכי מע"מ (להלן: "העוסק") נדונה במסגרת החלטת מיסוי 3109/20 (להלן: "החלטת המיסוי") ואשר פורסמה לאחרונה.

ברצוננו לעדכנכם כי בהחלטת המיסוי הבהירו שלטונות מע"מ את עמדתם ביחס לשאלה - האם הוצאות מימון הערבות הן בבחינת הוצאות המעוברות לצדדים שלישיים, שאינן מהוות חלק ממחיר הדירה ולפיכך לא קמה בגינן חבות במע"מ.

לעניין זה חשוב לציין, כי בית המשפט העליון בפרשת צ.ד.א אחזקה ושירותים בע"מ (ע"א 8669/07), קבע כי כדי שהוצאה תוכר כ-"הוצאה לטובת צד שלישי" ומשכך אינה חלק ממחיר עסקאותיו של המוכר עליה לעמוד בתנאים טכניים ומהותיים, וביניהם יש לבחון את מידת הניתוק בין העוסק לבין הסכומים המועברים באמצעותו, זאת מבלי שלעוסק תהיה נגיעה של ממש בהם.

עמדת רשויות מע"מ כפי שהובהרה בהחלטת המיסוי היא, כי עלויות מימון הערבות לא יהוו חלק ממחיר עסקאותיו של העוסק אך ורק בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים הבאים:

1. בעת חתימת הסכם המכר עם הקונה, תהא התייחסות מפורטת לתנאי תשלום עלות מימון הערבות, בין אם בהסכם גופו ובין אם בנספח מפורט המצורף להסכם המכר כחלק בלתי נפרד הימנו. תנאי התשלום המפורטים בהסכם המכר או בנספח, לפי העניין, להתקיים בפועל ובכפייה אחת להוראות סעיף 3א לחוק המכר.
2. בכלל מסמכי רכישת דירת המגורים לא יותנה תוקפו של סעיף 3א(ב) לחוק המכר.
3. במסמך החיוב שיוצא הגורם המלווה לעוסק בגין עמלת מימון הערבות, יפורט שם הרוכש וסכום עמלת הערבות שעל העוסק לשלם בשביל הרוכש וכי העתק ממנו יימסר לרוכש.
4. בחשבונית המס שיוצא העוסק לרוכש בגין מכירת דירת המגורים יצוין במפורש כפריט נפרד גובה הסכום המהווה הוצאות בשביל הרוכש, תוך פירוט טיב ההוצאה ("חיוב בגין עמלת ערבות חוק מכר") ובגין רכיב זה לא ייגבה מע"מ מהרוכש.

לסיכומו של עניין, רשויות מע"מ מביעות עמדתן כי בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטת המיסוי, רכיב עלות מימון הערבות תופחת ממחיר עסקאותיו של המוכר המסווג כעוסק לצרכי מע"מ.

לפיכך, אנו ממליצים לבחון את הסכמי המכר ולנסות להתאימם לתנאי החלטת המיסוי. סביר שרשות המיסים תיישמה בצורה דווקנית. במקביל, המלצתנו לבחון את הסכמי העבר למכירת דירות מגורים בידי קבלנים/יזמים ואת האפשרות ליהנות מהחזרי מע"מ בגין תשלומים ששולמו לגופי המימון בגין ערבות חוק מכר.

החלטה זו משמעותית מבחינה כלכלית. בתחשיב פשוט יכול להיחסך כל המע"מ (17%) בגין עמלת הערבות הבנקאית.

שנה טובה וגמר חתימה טובה,

ורד

**מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:**

<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>פרסומים</b><ul style="list-style-type: none"><li>← מכרזי מקרקעין פעילים</li><li>← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002)</li><li>← תוצאות מכרזי מקרקעין</li></ul></li><li>● <b>דיוור ישיר</b><ul style="list-style-type: none"><li>← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים</li><li>← תוצאות מכרזי מקרקעין</li></ul></li><li>● <b>קבלת SMS</b> - הנחיות להרשמה<ul style="list-style-type: none"><li>← פרסום מכרזי מקרקעין</li><li>← תוצאות מכרזי מקרקעין</li></ul></li></ul>	<p>אתר המינהל באינטרנט <a href="http://WWW.LAND.GOV.IL">WWW.LAND.GOV.IL</a></p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>קבלת מידע קולי /או בפקס</b><ul style="list-style-type: none"><li>← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים</li><li>← תוצאות מכרזי מקרקעין</li></ul></li></ul>	<p>שירותי טלפון אוטמטיים 03-9533333 /*5575</p> <p>24 שעות ביממה</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>הדרכה טלפונית</b><ul style="list-style-type: none"><li>← נציגי השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין</li></ul></li><li>● <b>קבלת מידע על פרסומים</b><ul style="list-style-type: none"><li>← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין</li></ul></li></ul>	<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>
--	---