

מספר מתחם	מספר מגרש	גוש	חלקה (בשל מות)	מספר יח"ד מתב"ע במחיר מטרה	מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי	שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח (ללא מע"מ) (לפי שומה נכון ליום 31.12.2020)	שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח לפי שומה עדכנית (ללא מע"מ) לצורך בדיקת ההגבלה	גובה ההנחה לצורך בדיקת הגבלת מחיר יח"ד בהשוואה למחיר יח"ד מעודכן בש"ח	מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)
75387	114	34577	111	54	14	12,503	19,490	600,000	----
78234	307	34576	177	145	36	12,465	19,429	600,000	5,634,608
78235	217	34294	212	221	55	12,529	19,529	600,000	7,669,454
78238	211	34577	117	43	11	12,489	19,467	600,000	----
78240	105	34577	107	66	17	12,484	19,459	600,000	100,191

מספר מתחם	תשלום הוצאות פיתוח כללי והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח							מספר מתחם	
	עמודה 1 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	עמודה 2 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	עמודה 3 סכום מע"מ נוסף מפיתוח לרשות המיסים	עמודה 4 בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	עמודה 5 סכום מע"מ נוסף ממוס"צ לרשות המיסים	עמודה 6 בגין שדרוג תשתיות ותיקות	עמודה 7 סכום מע"מ נוסף משדרוג תשתיות לרשות המיסים		
75387	14,566,824	11,069,966	1,992,594	2,630,060	473,411	1,265,332	227,760	32,225,947	3,222,000
78234	29,406,510	22,347,291	4,022,512	7,422,572	1,336,063	3,368,017	606,243	68,509,208	6,850,000
78235	51,248,359	38,945,866	7,010,256	11,187,170	2,013,691	5,135,761	924,437	116,465,540	11,646,000
78238	11,161,969	8,482,468	1,526,844	2,088,578	375,944	1,004,823	180,868	24,821,494	2,482,000
78240	17,536,083	13,326,436	2,398,758	3,356,164	604,110	1,544,450	278,001	39,044,002	3,904,000

- מובהר בזאת למציע כי מאפייני התכנון במתחמים המשווקים במכרז זה מותאמים לאוכלוסייה חרדית. עם זאת, יובהר כי המכרז פתוח לכל מציע באופן שוויוני ויחידות הדיור שייבנו במסגרתו תימכרנה ברובן כדירות מחיר מטרה כקבוע בסעיף 3 להלן.

- יובהר כי "שווי מטר בנוי עיקרי" (לפי שומה נכון ליום 31.12.2020) כמופיע בטבלה לעיל משקף את המחיר לפיו יחושב מחיר הדירה וממנו תיגזר ההנחה כאמור בתנאי המכרז ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, ראה הרחבה בסעיף 3.4.13.

- 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.

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.

חוברת עדכנית ומחייבת

מכרז מספר ים/412/2024

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 שמעל 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%

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

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

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

מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירת מחיר מטרה תוצמד לפחות חנייה אחת.

3.5.13.2. על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בס"ק 3.4.13.1 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 25%. מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי בכפוף למפורט להלן.

3.5.13.3. לאחר חישוב כאמור, תוגבל ההנחה בשיעור שלא יעלה על שיעור ההנחה הקבוע בטבלה שבסעיף 1 לעיל מחישוב מחיר הדירה המעודכן כהגדרתו במכרז זה.

3.5.13.4. על אף האמור בסעיף זה יובהר, כי בכל מקרה, מחיר הדירה הסופי לא יעלה על מחיר הדירה בהתאם לשומה נכון ליום 31.12.2020, ללא הנחה.

3.5.13.5. באחריות המציע לוודא כי מחיר הדירה לזכאי עומד בתנאי סעיף זה על מגבלותיו.

להלן 2 דוגמאות להמחשה (ביישוב בו ההגבלה של ההנחה עומדת על 600 אלף ₪):

דוגמא מס' 1: מחיר דירה בהתאם לשומה נכון ליום 31.12.2020 הינו 1,200,000 ₪ (לאחר חישוב מקדמים כמפורט בסעיף 3.4.13.1), ממחיר זה תוענק הנחה של 25%, כלומר הנחה בגובה 300,000 ₪, ומחיר דירת מחיר מטרה יעמוד על סך של 900,000 ₪.

לצורך בדיקת הגבלת ההנחה של 600 אלף ₪, נחשב את מחיר הדירה בהתאם לשומה העדכנית, כמפורט בטבלה, ולמקדמים בסעיף 3.4.13.1, לצורך הדוגמא נניח, כי מחיר זה עומד על 1,600,000 ₪.

לצורך בחינת ההגבלה, מהמחיר העדכני (1,600,000), נפחית 600 אלף ₪. ככל והמחיר גבוה יותר מ-900,000 ₪, אזי סכום ההגבלה של ההנחה יעמוד על 600,000 ₪. כלומר במקרה זה המחיר המעודכן לאחר הפחתת 600,000 ₪ גבוה מ-900,000 ₪ ולכן מחיר הדירה יעמוד על 1,000,000 ₪.

נוסף על האמור, ככל והמחיר המתקבל, לאחר ההפחתה בסך 600,000 ₪, גבוה ממחיר יח"ד לפי שומת 31.12.2020 – ללא הנחה בסך 25%, יעמוד המחיר הסופי ליח"ד על המחיר לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 ללא הנחה. בדוגמא זו המחיר המתקבל לאחר ההפחתה הינו 1,000,000 ₪ והמחיר המלא ללא הנחה בהתאם לשומה, נכון ליום 31.12.2020, עומד על 1,200,000 ₪ – לכן מחיר הדירה הסופי יעמוד על סך של 1,000,000 ₪.

דוגמא מס' 2: מחיר הדירה לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 יעמוד על סך של 2,000,000 ₪. לאחר חישוב הנחה של 25%, המחיר ליח"ד יעמוד על סך של 1,500,000 ₪.

מחיר הדירה העדכני לפי שומה עדכנית יעמוד על 2,900,000 ₪, בדיקת ההגבלה בסך 600,000 ₪, תביא למצב, שמחיר הדירה יעמוד על סכום של 2,300,000 ₪.

על אף האמור, בבדיקת מחיר יח"ד לפי שומת 31.12.2020 ללא הנחה, עומד על סך של 2,000,000 ₪. סכום זה קטן מסך של 2,300,000 ₪ ולכן מחיר הדירה הסופי יעמוד על סך של 2,000,000 ₪.

להלן מספר דוגמאות להמחשה נוספת לאופן החישוב :

<u>דוגמא 3</u>	<u>דוגמא 2</u>	<u>דוגמא 1</u>	
1,000,000	2,000,000	1,200,000	מחיר דירה נכון ליום 31/12/2020

מכרז מספר ים/412/2024

750,000	1,500,000	900,000	מחיר דירה לאחר הנחה בסך 25%
1,250,000	2,900,000	1,600,000	מחיר דירה המעודכן לפי שומה עדכנית
650,000	2,300,000	1,000,000	מחיר דירה לפי שומה עדכנית לאחר הפחתה של 600 אלף ₪
750,000 מחיר בהתאם לסעיף 3.4.13.2	2,000,000 מחיר בהתאם לסעיף 3.4.13.4	1,000,000 מחיר בהתאם לסעיף 3.4.13.3	מחיר הדירה הסופי לדייר

3.5.13.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מחיר דירת מחיר מטרה יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים:

קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתב"ע בתוקף כולל כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורשיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שווק, הוצאות עורך-דין לרבות שכ"ט, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, 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.

3.5.14 **חישוב מקדמי הקומה** - בבנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, המחיר למ"ר בנוי עיקרי משקף את מחירה של דירה בקומת המגורים האמצעית, או 2 הקומות האמצעיות בבנין שבו מספר זוגי של קומות מגורים. לצורך חישוב מקדמי הקומות יילקחו בחשבון קומות הכוללות לפחות 2 דירות מגורים בקומה.

כל דירה הממוקמת בקומה הגבוהה מקומות/קומות המגורים האמצעית תחושב בתוספת חצי אחוז לכל קומה מעל הקומה/קומות האמצעיות ועד 5% תוספת לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי. כל דירה הממוקמת בקומה נמוכה מקומות/קומות המגורים האמצעית תחושב בהפחתה של חצי אחוז לקומה ועד 5% הפחתה לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי.

יובהר כי כל דירה הממוקמת מעל או מתחת לקומה הכוללת את הסטייה המקסימלית של 5%, תחושב עם הסטייה המקסימלית של 5% מהמחיר למ"ר בנוי עיקרי בלבד.

3.5.15 **הצמדה:**

הזוכה יורשה להצמיד את מחיר הדירה למדד תשומות הבניה, כאשר מועד ההצמדה יחול מיום חתימה על הסכם עם הרוכש, או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

ההצמדה תחול בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022 (להלן: "**חוק המכר**") ועל חלק ממחיר הדירה המותר לגבייה כאמור בחוק המכר.

הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מטרה, לרבות שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. יובהר כי תשלום זה יהיה כלול במחיר הדירה.

3.5.16 דירה במחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע **בנספח ג' 1 לחוזה הבנייה** (להלן: "**מפרט מחייב**"), והזוכה לא יגבה מהזכאי (רוכש) תשלום בגין שינויים במפרט

חוברת עדכנית ומחייבת