

מס' תיק : 21631246א

מס' חשבון : 353963192

חוזה חכירה

מ ה ו ו נ

שנערך ונחתם ב- ביום 20 לחודש 6 שנת 2022

ביום לחודש שנת

ב י נ

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

מצד אחד ;

ל ב י נ

מס' זיהוי/תאגיד 043377407

פרג'י שמעון

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **שרת משה 72 א עפולה**

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").

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

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

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה :

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

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 15:51:5 11/04/2022 21631246א

עמוד 1 מתוך 8

מרחב צפון | רח' חרמון 2 מלון פלאזה, ת.ד. 580, נוף הגליל 1710502 |

קבלת קהל באמצעות בקשה לזימון תור מראש באתר האינטרנט של הרשות או באמצעות המוקד

הטלפוני בטלפון 5575* או 03-9533333 | www.land.gov.il | שער הממשלה: www.gov.il

המקום: בית שאן
גוש רשום: 22868 חלקות: 161 (בשלמות)
לפי תכנית מפורטת מס' 203-0293993
מגרש(ים) מס' 307 לפי תכנית מפורטת מס' 203-0334888

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

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 23.03.2022 ועד - 22.03.2120.

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

"מטרת החכירה": מתחם לבנייה רוויה.

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

"התמורה":

סך של 520,000.00 ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

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

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

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

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

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

"הערך היסודי של המוכר": 571,428.57 ש"ח (חמש מאות שבעים ואחד אלף ארבע מאות עשרים ושמונה ש"ח + 57 אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": 253 לפי תכנית 203-0293993 -
ע"פ תב"ע

למגרש מס' 307 לפי תכנית 203-0334888 -
מגורים ג.

"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;

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 15:51:5 11/04/2022 א21631246

עמוד 2 מתוך 8

מרחב צפון | רח' חרמון 2 מלון פלאזה, ת.ד. 580, נוף הגליל 1710502 |

קבלת קהל באמצעות בקשה לזימון תור מראש באתר האינטרנט של הרשות או באמצעות המוקד

הטלפוני בטלפון 5575* או 03-9533333 | www.land.gov.il | שער הממשלה: www.gov.il

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

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים (להלן – "התנאים המיוחדים"):

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה
 - (א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.
 - (ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.
 - (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.
 2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
 3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
 4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
 5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה ().
 6. 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.

חזרה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 15:51:5 11/04/2022 21631246א

עמוד 3 מתוך 8

מרחב צפון | רח' חרמון 2 מלון פלאזה, ת.ד. 580, נוף הגליל 1740502 |

קבלת קהל באמצעות בקשה לזימון תור מראש באתר האינטרנט של הרשות או באמצעות המוקד

הטלפוני בטלפון 5575* או 03-9533333 | שער הממשלה: www.gov.il | www.land.gov.il

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.

במוחקר 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.

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

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 15:51:5 11/04/2022 21631246א

עמוד 4 מתוך 8

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 יזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה
ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה
זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא
שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה
לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

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

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

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

16. תנאים מיוחדים:

ידוע ליזם כי:

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

חוברת המכרז צפ/306/2021 על מסמכיה ונספחיה, והתנאים המיוחדים המפורטים בה, מהווים חלק בלתי
נפרד מתנאי חוזה זה.

1. עבודות הפיתוח בשכונה מבוצעות ע"י חברת cpim ניהול ובניה בע"מ (להלן: "החברה") עבור משרד
הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"). בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי תכניות 203-0334888 ו-
203-0293993 מופיעים תנאים שונים. החברה/המשרד יפעלו לביצוע העבודות אשר באחריותו במסגרת
עבודות הפיתוח, בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותם. יובהר למען הסר ספק כי באחריות

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 15:51:5 11/04/2022 א21631246

עמוד 5 מתוך 8

מרחב צפון | רח' חרמון 2 מלון פלאזה, ת.ד. 580, נוף הגליל 1710502 |

קבלת קהל באמצעות בקשה לזימון תור מראש באתר האינטרנט של הרשות או באמצעות המוקד

הטלפוני בטלפון *5575 או 03-9533333 | www.land.gov.il | שער הממשלה: www.gov.il

הזוכה לברר את טיב התנאים המיוחדים לקבלת היתר ומשמעותם ולקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

2. ידוע ליזם הזוכה כי בעת הבקשה להיתר בנייה עליו לפעול לפי הוראות תכנית 203-0334888. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח בנייה ירוקה שיוכן ע"י יועץ סביבתי ויהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר והכל כמפורט בהוראות התכנית. היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמו בגין האמור לעיל.
3. ידוע ליזם כי בהתאם להוראות תכנית 203-0334888, בכל המגרשים בייעוד מגורים ב' תחול חובת הקצאת זירות בנות השגה בשיעור של 20% בכל מגרש. עוד ידוע ליזם כי לא יותר לרכז את הדירות במבנה אחד במגרש הכולל מספר מבנים. היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמו בגין האמור לעיל.
4. ידוע ליזם כי עפ"י תכנית 203-0334888, הגשת היתר בנייה למגורים יהיה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח למקבץ, כפי שהוגדר בייעודי הקרקע. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי תתייחס לכל תאי השטח במקבץ המיועדים למגורים, שצ"פ שבילים ודרכים גובלות ותשקף את מלוא זכויות הבנייה המאושרות. תכנית הבינוי תכלול הנחיות מחייבות לתכנון הרחובות כולל הסדרי תנועה וחניה, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, תכנית עצים, קביעת מפלס 0.00 של הבניינים, גינון, נטיעות בתחומי המגרשים והדרכים, עיצוב ומיקום מתקני תשתיות ועוד. מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר תכנית בינוי ופיתוח לחלק מתאי השטח שהוגדר בייעודי הקרקע בתנאי ויתפקדו בצורה עצמאית מבחינת כניסות, יציאות, חניות ותשתיות והתכנית תכלול את השטחים הציבוריים הגובלים.
5. היזם מצהיר ומתחייב כי הוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמו בגין האמור לעיל.

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

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

א21631246

11/04/2022

ת.הפקה: 15:51:5

תנאים: 206/12

חוזה: 251/11

עמוד 6 מתוך 8

מרחב צפון | רח' חרמון 2 מלון פלאזה, ת.ד. 580, נוף הגליל 1710502 |

קבלת קהל באמצעות בקשה לזימון תור מראש באתר האינטרנט של הרשות או באמצעות המוקד

הטלפוני בטלפון 5575* או 03-9533333 | www.land.gov.il | שער הממשלה: www.gov.il

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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



חווה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 15:51:5 ת.הפקה: 11/04/2022 מס' זיהוי: 21631246

עמוד 7 מתוך 8

חתימה

המאשר :

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

רח' שאול המלך 65, ת.ד. 39, בית שאן
מ.ד. 54453
על מאזן בטוח, ע"י

חתימת המאשר

רח' שאול המלך 65, ת.ד. 39, בית שאן
מ.ד. 54453
תואר המשרה

רח' שאול המלך 65, ת.ד. 39, בית שאן
מ.ד. 54453
על מאזן בטוח, ע"י

א21631246

11/04/2022

ת.הפקה: 15:51:5

תנאים: 206/12

חוזה: 251/11

נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר מטרה)

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, ולהמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היוזם) לרמ"י להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח, לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחברה המנהלת
תוך 18 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05
תוך 12 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06
תוך 30 חודשים ממועד מסירת המגרשים	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42

מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבנייה, 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, 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 הבנייה.
- 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 "המחאות 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 מטרה" 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 מחויב לבנות ולמכור את הדירות המיועדות לשיווק במחיר מטרם במתחם לרבות דירות שיתוספו (ככל שיתוספו) עקב בקשת הקלה כדירות במחיר מטרם, (לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכויות לרכישת דירה במחיר מטרם, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה הבנייה.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יחידים במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מטרם, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יחיד 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. רשאי הזוכה למכור עד 35% ממספר היחידות שיתוספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יחיד במחיר מטרם לצד יחיד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יחיד במחיר מטרם ושוק חופשי.

7. החוכר מתחייב למכור את הדירות במחיר מטרם לזכאים הרשאים להשתתף בהגרלות בהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון במועד ביצוע ההגרלה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלות והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מטרם הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, למכור ללא הגרלה את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים חסרי דירה, חסרי דירה צעירים, או משפרי דיור, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למי"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה.

לאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למי"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה, ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

8. הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מטרם, רק לאחר קבלת אישור המשרד או מי מטעמו, לתמהיל ולפרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מטרם" המצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה.

9. משרד הבינוי והשיכון באישור הרשות, רשאי לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה, לטובת דיור ציבורי, דירות במחיר מטרם שלא נרכשו וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למי"ר שנקבע במכרז, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של משרד הבינוי והשיכון, בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

10. דירה במחיר מטרם 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.

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

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

13. החוכר לא ימכור דירה במחיר מטרה 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.

14. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט ולהקים אתר אינטרנט יעודי הכולל את כלל מסמכי הפרויקט, לרבות הצגת כלל הדירות בפרויקט וזאת בהתאם להנחיית המשרד או מי מטעמו.

15. מחיר יחידת דיור במחיר מטרה, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי שנקבע בטבלה לעיל ובשקלול המקדמים הרלוונטים כדלהלן:

א. שטח הדירה, במטרים רבועים;

ב. 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

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

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

על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט לעיל, תינתן הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידות הדיור לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים. הסכום המתקבל לאחר מתן ההנחה כאמור ובתוספת מע"מ, יהווה המחיר הסופי לדירת מחיר מטרה (להלן: "**מחיר מטרה**").

ה. 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, רוזבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רוזבה לביסוס חריג ורוזבה 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.

ו. **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 בבניין 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.

16. מחיר דירה במחיר מטרה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה עד למועד החתימה על חוזה המכר מול רוכש דירה, ובלבד שהתקבל היתר בניה מלא. יובהר כי ככל ונחתם חוזה מכר, עובר למועד קבלת היתר בניה מלא, תחול הצמדת התשלומים למדד ממועד קבלת היתר הבנייה בלבד.

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

17. 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 המחייב, ו/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'1 תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מרבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% משווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע בחוברת המכרז. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים - יוכל הזוכה לגבות רק 85% משווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע במכרז ועל בסיסו חושב מחיר הדירה. לאחר חישוב מחיר הדירה, תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

לדוגמא: במכרז בו שווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע 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. לאחר חישוב מחיר הדירה, תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

18. 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 שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

19. החוכר מתחייב להגיש למשרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו את פירוט מחירי הדירות, הצמדויותיהם וכל פרט נוסף, בהתאם לנספח ג'4 ולדרישת המשרד. יובהר כי ללא קבלת אישור משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו לנספח ולחלוקת הדירות בהתאם להוראות החוזה, לא יורשה החוכר להתחיל בשיווק ומכירת דירות מחיר מטרה והשוק החופשי.

20. החוכר מתחייב להציג למשרד הבינוי והשיכון, או מי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירה במחיר מטרה 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 לסעיף 4.7.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה.

22. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין החוכר לרוכש דירה במחיר מטרה:

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

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"). יודגש כי על החוכר לאשר את נוסח חוזה המכר מול משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו כתנאי לאישור מכירת דירות מחיר מטרה לזכאים.

ב. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר ממטרה, 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 הדירה), 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 ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.

ג. 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.

ד. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירה במחיר מטרה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון בנוסף לכל סעד אחר.

ה. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטרה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י החוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החוכר, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא החוכר עם חתימת חוזה הבנייה, יפוי כח נטריוני בלתי חוזר (נספח ג' לחוזה הבנייה), לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

ו. החוכר מתחייב לקבוע בחוזה המכר תאריך מוגדר למסירת הדירה לרוכש דירת מחיר מטרה, כולל יום חודש ושנה. מועד מסירת הדירה שייקבע בחוזה יהיה המועד העדכני לשלב בנייה 42, בתוספת 6 חודשים. יובהר כי בכל מקרה מועד מסירה שייקבע בחוזה מול הרוכשים יהיה מועד המסירה שמחייב את החוכר, ושאינו ניתן לשינוי.

ז. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף 3.4.17 לחוברת המכרז.

ח. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מטרה 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, תתבצעה ע"י החוכר בלשכת רישום המקרקעין.

25. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות במחיר מטרות בלשכת רישום 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 ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רמ"י את חתימת הסכם החכירה עם רוכשי דירות במחיר מטרות, 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 והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

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 להשבחה מאת הרשות.

31. ההצעה למ"ר דירה במחיר מטרות כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרשים, 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 תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

33. הרשות לא תקנה לחוכר/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

34. ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה לעיל.

35. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק



29/10/2024
כ"ז תשרי תשפ"ה
סימוכין: 2024091701239

הסכם הסבה לחוזה מס' 71812

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי משרד הבינוי והשיכון באמצעות מורשי החתימה שהורשו לחתום בשמה כדין (להלן: "משרד הבינוי והשיכון")

מצד אחד

לבין

שמעון פרג'י ת.ז. 43377407 (להלן: "יזם אי")

מצד שני

לבין

שימי פרג'י יזמות בע"מ ח.פ. 516600467 (להלן: "יזם ב")

מצד שלישי

הואיל ובין משרד הבינוי והשיכון לבין יזם א' נחתם "חוזה בנייה מכרזי דיור מחיר מטרחה" מס' 71812 בבית שאן שכונה דרום מזרחית לבניית 32 יח"ד במגרש 307 במתחם 71812 (להלן: "החוזה")

והואיל וברצון יזם א' להעביר את כל הזכויות וההתחייבויות על פי החוזה ליזם ב' בהתאם לתנאי הסכם זה.

והואיל ומשרד הבינוי והשיכון מסכים להעביר את הזכויות וההתחייבויות של יזם א' על פי תנאי החוזה ליזם ב'.

והואיל ויזם ב' מסכים לקבל את כל זכויותיו וההתחייבויותיו של יזם א' כאמור.

מ 1-- 03_ 71812

טלפון: פקס:

<http://www.moch.gov.il>

gov
www.gov.il

שימי פרג'י יזמות בע"מ

ח.פ. 516600467

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק



29/10/2024
כ"ז תשרי תשפ"ה
2024091701239 סימוכין:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2.
 - 2.1. יזם ב' מקבל עליו את כל הזכויות וההתחייבויות של יזם א' על פי החוזה, לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוח הזמנים הקבוע בחוזה וכן לרבות בכל הנוגע לבניית 21 יח"ד (מתוך 32 יח"ד במתחם) כדירות מחיר מטרם ומכירתן בהתאם להוראות החוזה במחיר מירבי לדירה בסך 5,600 ₪ לא כולל מע"מ, הכול כמפורט בהוראות החוזה ובנספחים בחוזה.
 - 2.2. מוסכם ומוצהר בזה כי יזם ב' מקבל עליו את כל האחריות וההתחייבויות כלפי משרד הבינוי והשיכון ביחס לעבודות שביצע יזם א' עד לחתימת הסכם זה, כאילו הוא עצמו חתם על החוזה.
3. כל הזכויות וההתחייבויות של יזם א' כלפי משרד הבינוי והשיכון מועברות בזה ליזם ב' ועם חתימת הסכם זה יחליף יזם ב' את יזם א' בכל הנוגע להוראות החוזה.
4.
 - 4.1. יזם ב' יהא אחראי כלפי כל הצדדים להסכם זה בגין ביצוע העבודות על פי החוזה בין אם יבוצעו על ידו ובין אם יבוצעו על ידי יזם א'.
 - 4.2. למען חסר ספק ומבלי לפגוע באמור בסעיף קטן 4.1 וסעיף 3 להסכם זה, מוצהר בזה כי יזם א' ימשיך להיות אחראי כלפי משרד הבינוי והשיכון בגין העבודות שביצע עד לחתימת הסכם זה ואין באחריות יזם ב' כאמור לגרוע מאחריות יזם א'.
5. ליזם א' אין ולא תהייה כל טענות ודרישות כספיות או אחרות כלפי משרד הבינוי והשיכון בנושא העבודות נשוא החוזה.
6. יזם ב' מצהיר בזאת שהוא בעל תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976.
7.
 - 7.1. אם יזם ב' פורק או הוצא נגדו צו כינוס נכסים, תהא הזכות למשרד הבינוי והשיכון לבטל מידית הסכם זה.
 - 7.2. אין באמור בסעיף 7.1 לעיל כדי לפגוע בזכויות משרד הבינוי והשיכון על פי דין או מכוח החוזה.
 - 7.3. בוטל הסכם זה מכל סיבה שהיא, לא יגרע הדבר מאחריות יזם ב' לפי סעיף 2 ס"ק 2.1 לעיל.

מ 1- 03_71812

טלפון: פקס:

<http://www.moch.gov.il>

gov
www.gov.il

שימי פרג' יזמות בע"מ

ח.פ. 516600467

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק



29/10/2024
כ"ז תשרי תשפ"ה
סימוכין : 2024091701239

8. יזם ב' אינו רשאי להסב הסכם זה או חלק ממנו וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה לפי ההסכם, אלא בהסכמת משרד הבינוי והשיכון מראש ובכתב.
- 9.
- 9.1. יזם ב' ימציא עובר לחתימת הסכם זה ערבות דיגיטלית למילוי כל ההתחייבויות (ביצוע) בהתאם לחוזה ולשביעות רצון המשרד.
- 9.2. משרד הבינוי והשיכון ישחרר את הערבות של יזם א' המצויה בידי משרד הבינוי והשיכון רק לאחר הסבת חוזה החכירה שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") מיזם א' ליזם ב' על פי הנהלים המקובלים ברשות.
- 9.3. יזם א' מתחייב לבצע את כל הנדרש לשם הסבת חוזה החכירה עם הרשות ליזם ב', לרבות הסרת כל שעבוד על הקרקע, אם קיים.
10. יזם ב' יבצע את כל סוגי הביטוח בגין העבודות נשוא החוזה, כנדרש בחוזה.
11. אין האמור בסעיפים 9 ו-10 פוטר את יזם א' מאחריותו כפי שנקבע בהסכם.
- 12.
- 12.1. יזם ב' מתחייב לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות הכול כמפורט בסעיף 2 בפרק א' - בניה בחוזה.
- 12.2. ידוע ליזם ב', כי משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו על פי הוראות החוזה, אם לא יעמוד בלוח הזמנים הקבוע בחוזה.
13. למען חסר ספק יובהר כי הוצאות הפיתוח שולמו למשרד הבינוי והשיכון על ידי יזם א' לא יושבו ליזם א' ולא ייגבו מיזם ב'.
14. יזם ב' מתחייב לחתום על חוזה לביצוע תשתית עם החברה המנהלת - סי.פי.אם ניהול בניה בע"מ ולהמציא לחברה המנהל ערבות בערבות נזקים לשביעות רצונה.
15. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.
16. מובהר ומוסכם בזה על ידי הצדדים כי הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר הסבת חוזה החכירה שנחתם עם הרשות, מיזם א' ליזם ב', על פי הנהלים המקובלים ברשות.

מ 1- 03_71812

טלפון : פקס :

<http://www.moch.gov.il>

gov
www.gov.il

שימי פרג' יזמות בע"מ

516600467 .פ.ח

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק



29/10/2024
כ"ז תשרי תשפ"ה
2024091701239 : סימוכין

17. למען חסר ספק יובהר, כי ככל שהרשות תתנגד לחסבת חוזה החכירה, תבטל מאליה חסבת חוזה הבנייה והסכם זה, גם אם מולאו כל התנאים על ידי יזם א' ויזם ב'.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

משרד הבינוי והשיכון

שמעון פרגלי
ת.ז. 43377407 (יזם א')

שימי פרגלי יזמות בע"מ

ח.פ. 516600467

שימי פרגלי יזמות בע"מ
ח.פ. 516600467 (יזם ב')

מישל פטיטו, עו"ד אישור

1. מחיר / סוג S.1 043377407 שימי פרג'י יזמות בע"מ

מישל פטיטו, עו"ד

שאלה המילד 65 ת.ד 39 בית שאן
שם עו"ד/רו"ח

חתימה

מישל פטיטו, עו"ד אישור

מ.ר. 54453

אני הח"מ
מאשר בזה את כל הנתונים
עו"ד/רו"ח מר' דוד 65 16 15
חתמו מורשי החתימה מטעם שימי פרגי יזמות בע"מ ח.פ.
516600467 (יזם ב') והם:

1. החלטה / החלטה 543377407 שימי פרג'י יזמות בע"מ

בצרוף חותמת החברה.

מישל פטיטו, עו"ד

54453 . 7.12

שאול המלך 65 ת.ד 39 בית שאן

Q. 11.24

תאריך

שם עו"ד / רו"ח

חתימה