

מס' תיק : 52954970א

מס' חשבון : 975245945

חוזה חכירה

מהוון

04-01-2017

שנערך ונחתם ב- תל אביב ביום _____ לחודש _____ ~~04-01-2016~~
 ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: **דרך מנחם בגין 125, קומות 4-5, תל אביב**

מצד
אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 510976053

כהן שלמה חב לבנין בעמ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **הרטום 12 ירושלים**

מצד

שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה.
 תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן "תנאי החכירה").

הואיל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר");

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

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

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

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 11:51:15 22/12/2016 52954970א

המקום: ראש העין
 גוש רשום: 24201 חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 4 (בחלק)
 גוש רשום: 24205 חלקות: 9 (בחלק), 10 (בחלק), 14 (בחלק)
 מגרש(ים) מס' 215, מס' 216, מס' 217, מס' 218 לפי תכנית מפורטת מס' רנ/300/א

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

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 27.06.2016 ועד - 26.06.2114.

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

"מטרת החכירה": 48 יח"ד מחיר למשתכן.

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

"התמורה":

סך של 187,431.00 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": 1,029,851.00 ש"ח (מיליון עשרים ותשעה אלף שמונה מאות חמישים ואחד ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": למגרש מס' 215 לפי תכנית רנ/300/א	-	מגורים א
למגרש מס' 216 לפי תכנית רנ/300/א	-	מגורים א
למגרש מס' 217 לפי תכנית רנ/300/א	-	מגורים א
למגרש מס' 218 לפי תכנית רנ/300/א	-	מגורים א.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוחכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוחכר 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.

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים צורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין 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 כדן מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.

5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה).

6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוננת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 11:51:15 22/12/2016 א52954970

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.

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 ויוודע לו על-ידי המחכירה.

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

9. 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

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 11:51:15 22/12/2016 א52954970

- (א) החוכר מצהיר בזה כי ראה את המוכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

- (1) לא יחולו על המחכירה חובות 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 הצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

- החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.
- החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.
- בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

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

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

16. תנאים מיוחדים:

א. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מצהיר החוכר כי ידוע לו שהתוכנית כוללת התניות שונות להוצאת היתרי בניה ואכלוס וכן הוראות שונות לגבי שלבי ביצוע.

ב. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהתוכנית קובעת תנאים להוצאת היתרי בניה במגרשים בתחום פרוזדור החשמל. החוכר מצהיר כי ידוע לו שקיימים שני תנאים מצטברים למתן היתרי בניה בתחום פרוזדור החשמל:

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 11:51:15 22/12/2016 א52954970

1. הוצאת היתרי בניה עבור 80% מכלל יחידות הדיור בתוכנית במגרשים שאינם בתחום רצועת החשמל העתידי.

2. בדיקה עדכנית לגבי היתכנות העתקת הקו, כולל מול חברת החשמל, והבאת ממצאי הבדיקה לאישור הועדה המחוזית.

3. התכנית קובעת כי לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור המטלות התחבורתיות ושלבי ביצוע על ידי הועדה המחוזית ומשרד התחבורה. ראה נספח ג' לחוזה הבנייה.

אין בפירוט ההתניות וההוראות השונות לגבי שלבי ביצוע לעיל בכדי לפגוע בכלליות הצהרתו של החוכר לפיה הוא יודע כי כל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות בקשר עם תכנית.

ג. ידוע לחוכר כי בשטח נשוא מכרז זה קיימים סלעים. פינוי המטרדים יהיה באחריותו ועל חשבונו של החוכר.

ד. החוכר מתחייב לרשום הערת אזהרה תקנונית בהתאם לתקנה 27 בתקנות המקרקעין, לאור קרבתם של המתחמים לשטח אשר פעיל. כמו כן, מתחייב החוכר להביא עובדה זו בפני רוכשי היחידות בחוזה הרכישה.

ד. נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר למשתכן)

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

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

מועד	תיאור השלב
תוך 50 יום מ"המועד הקובע"	לשלם סך השווה לפחות ל-15% מתשלום הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון
תוך 60 יום מ"המועד הקובע"	להשלים סך השווה לפחות ל-15% מסכום תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.
תוך 170 יום מ"המועד הקובע"	לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות ולהשלים את מלוא התמורה בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציא אותו לרשות המקומית.
תוך 180 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע.
תוך 210 יום מ"המועד הקובע"	לחתום על חוזה החכירה ולהמציא אותו לרמ"י.
תוך 18 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05
תוך 21 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06
תוך 42 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39
תוך 44 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42

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

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

החכירה, ורמ"י תהיה רשאית לבטלו:

- 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 "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
 - ו. התנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.
 - ז. התנאים בדבר הקטנה ו/או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.
3. ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר למשתכן" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442 (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.
5. החוכר מחויב לבנות ולמכור את כל הדירות במתחם כדירות מחיר למשתכן, לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.
6. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה. על אף האמור ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום הגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דיור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לזכאים כאמור, ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור, זאת בתנאי הזכייה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.
7. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאית לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק 3.3 לחוברת המכרז, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.
8. דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
9. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד הבינוי והשיכון או לרמ"י או למי מטעמם פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (נספח ג' לחוזה הבנייה).
10. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
11. החוכר לא ימכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
12. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
13. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירת מחיר למשתכן" או "המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:
- א. שטח הדירה, במטרים רבועים;
 - ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.
 - ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
 - ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר כי, לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.
14. מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר, או למדד שיהא ידוע במועד של 20 חודשים לאחר שלב בנייה 05, ולפי המוקדם מבניהם.
- מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה).
- הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר

52954970

22/12/2016

ת.הפקה: 11:51:15

תנאים: 206/11

חוזה: 251/9

למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

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

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

א. ארון מטבח;

ב. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

ג. סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת);

ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

החוכר/היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט

מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

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

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

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

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

21. היה ורשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם נשוא הזכייה במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיור הנוספות"), יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדיור הנוספות על 45%.

עדיפות לבני מקום, במקום בו, רכישת דירת מחיר למשתכן היא ע"י בן מקום יחד עם אחר שאינו בן מקום, תינתן, אך ורק לבני זוג (כהגדרתם בהגדרת "תא משפחתי" בנספח ח' לחוברת המכרז) שאחד מהם הוא בן מקום.

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

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

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

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

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

ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של ₪ 450,000 למשרד הבינוי והשיכון.

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

ז. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.12 לחוברת המכרז.

ח. הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן 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 תכנית 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 לתת מידע לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מידע לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין. ידוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.
- כן ידוע לחוכר, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י החוכר בלשכת רישום המקרקעין.
25. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות מחיר למשתכן בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.
26. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רמ"י את חתימת הסכם החכירה עם רוכשי דירות מחיר למשתכן, בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון בדבר עמידתם בתנאי המכרז.
27. ידוע לחוכר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנוהלי הרשות אך ורק לגבי מלוא הזכויות בכל המקרקעין נשוא חוזה זה כמקשה אחת. לא תאושר העברת זכויות בחלקים מסוימים מהמקרקעין, לפני סיום הבניה במקרקעין כולה. במידה וקיימת סתירה בין האמור לעיל לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי הרשות, יגבר האמור לעיל.
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 עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
29. ידוע לחוכר כי ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 (תקנות "שבס"), ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות, מתחייב הזוכה לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות כדירות מחיר למשתכן בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור. יחד עם זאת, יובהר כי הזוכה מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות הפיתוח למשרד, על-פי קביעת המשרד בגין האמור לעיל.
30. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד. מכל מקום, החוכר לא ישלם סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין הזכויות הנוספות.
31. 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.
32. ההצעה למ"ר דירת מחיר למשתכן כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.
33. 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.
 34. הרשות לא תקנה לחוכר/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
 35. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

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.

אמיתית וז'לצנד, עו"ד
 מ.ר. 61125
 ז'לצנד, עו"ד

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

המחכירה:

אשר כפי צוהר אגרון
 מס' 510970333
 מ.ג. 61125
 חתום על ידי

1. שם
 מס' זיהוי
 חתימה

ראש צוות בבל לרשות מקרקעי ישראל
 מרחב עסקי מרכז
 רשות מקרקעי ישראל

1. שם
 תואר המשרה
 חתימה

2. שם
 מס' זיהוי
 חתימה

פאולה ברוקוביץ
 סגן ראש תחום כספים
 מרחב עסקי מרכז
 רשות מקרקעי ישראל

2. שם
 תואר המשרה
 חתימה

3. שם
 מס' זיהוי
 חתימה

4. שם
 מס' זיהוי
 חתימה

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 _____ **ניר מישור**

צוות עירוני מגורים
מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

חווה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 11:51:15 22/12/2016 א52954970



מרחב עסקי	חחום מיפוי ומדידה
ישוב :	ראש העין
גושים :	24205, 24201
חלקות :	1,2,4 בחלק 9,10,14 בחלק
מגרש :	215-218

שמה הנסקה : 9.447 דונם בערך

שמה בדונם	חלקיות	חלקה	גוש
9.447	בחלק 1	1	24201
	בחלק 2	2	
	בחלק 4	4	24205
	בחלק 9	9	
בערך	בחלק 10	10	24205
	בחלק 14	14	

יעוד	חלק מגרש	מגרש	חוכנית
מגורים א	בשנלמות	215	א/300/ג
	בשנלמות	216	
	בשנלמות	217	
	בשנלמות	218	

השרים זה הוכן עבור שיווק
 מסדת השרים: שיווק

החשבים מבוטס על חמת גוש רשום
 החשבים מבוטס על חמת בין שרים מס' א/300/ג ראה מבנה

החשבים מבוטס על חמת מדידה
 על מודד גומיון 11.01.2009 מתאריך

החשבים הוכן ע"י אריה צפנס בתאריך 03/11/2015
 נבוק ע"י לווה וקסטר בתאריך 05/11/2015

מס עבודה 2640/95

לא נצרכי רישום
 12:28:32 09/11/2015

