

מכרז מקוון

מכרז במסלול דיור במחיר מטרה

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 848 יחידות דיור ב- 6 מתחמים
לבניה רוויה למגורים, מסחר ומבני ציבור באלעד, מעטפת העיר ל"צביון חרדי"

היישוב: אלעד

הצעות לרכישת זכויות: חכירה

ייעוד: בנייה רוויה למגורים, מסחר ומבני ציבור

מספר יחידות דיור: 848

לוח זמנים למכרז: מועד אחרון להגשת הצעות: 30/01/2023

(הן הגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת באתר
רמ"י והן הפקדת ערבות פיזית ומסמך עם מספר הסימוכין
בתיבת המכרז במשרדי המרחב).

מסלול המכרז: דיור במחיר מטרה – תחרות על מחיר הקרקע

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה
לבניית 848 יח"ד ב- 6 מתחמים, לבניה רוויה, מסחר ומבני ציבור
באלעד מעטפת העיר ל"צביון חרדי"**

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול מכרז - דיור במחיר מטרה
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה (הן הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת והן הפקדת ערבות פיזית ומסמך עם מספר הסימוכין 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 - מבוטל

נספח ג' 3 - כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח.

נספח ג' 4 - טופס הצהרה על דירות במחיר מטרה

נספח ג' 5 – מבוטל

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 מטרה.

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

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

נספח ג' 10 – מסמכי התכנית (קיים באתר רמ"י תחת הכותרת "מאגר תכניות בנין עיר").

נספח ג' 11 – מפות שיווק (יפורסם באתר רמ"י תחת כותרת "מסמכי המכרז").

חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960	<u>נספח ד'</u>
נוסח ערבות להבטחת רישום.	<u>נספח ה'</u>
מכתב הרשות המקומית ומכתב תאגיד המים והביוב "מיתב".	<u>נספח ו'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם חברת ערים- חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "חברת ערים").	<u>נספח ז'</u>
מכתב רשות העתיקות.	<u>נספח ח'</u>

מבוא

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

מציג המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום ומאומת כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

בנוסף, המציע חייב להגיש ערבות בנקאית או ערבות מחברת ביטוח בתיבה פיזית המיועדת למכרז זה. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המאשר את הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").

על המציע להדפיס את מסמך הסימוכין ולהגישו בצירוף הערבות לקיום ההצעה ומסמכי מקור נוספים, ככל שנדרש במכרז זה, במעטפה סגורה עליה יצוין מספר המכרז ומספר הסימוכין, לתיבת המכרז הפיזית אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

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 הערבות לקיום ההצעה 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, לרבות טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש וכן הפקדת הערבות ומסמך הסימוכין לתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב.

3. לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה החתום 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. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

6. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך סימוכין המאשר את הגשת ההצעה. על המציע להדפיס את האישור, ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר המכרז ומספר הסימוכין, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

7. למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

8. 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 הערבות לקיום ההצעה בצירוף מסמך הסימוכין בתיבת המכרז הפיזית שבמשרדי המרחב הרלוונטי.

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

10. 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.

מקום בו מציע הגיש הצעה מתוקנת במערכת המכרזים המקוונת, לאחר המועד בו הגיש את הערבות בצירוף מסמך הסימוכין בתיבה הפיזית, ואולם, תיקון ההצעה אינו דורש ערבות מתוקנת, המציע לא יידרש להגיש בתיבה הפיזית מסמך סימוכין בשנית. במקרה זה הוועדה תראה בערבות שהוגשה כמחייבת לעניין ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע.

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

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

11.2. 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, **תעדכן במלואה 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.

11.3. 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 לא תידון.

11.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו**, עליו **להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות** באתר ממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה האחרונה היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים.

לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

12. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו פרטי המשתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו, או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

13. 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.

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

15. 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

בן מקום	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
חסר דירה	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
משפר דיור	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
הוועדה לתכנון ופיתוח	הוועדה שהוקמה לפי פרק משנה 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
תעודת גמר	תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו – 2016.
מחיר מטרה	כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
שווי מ"ר בנוי עיקרי	המחיר בהתאם לשומה שיערוך שמאי הרשות בכל מתחם במכרז זה ובהתאם להגדרה שנקבעה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
מחיר יחידת דיור במחיר מטרה	מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, ובשקלול המקדמים הרלבנטיים ולאחר הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים ולא יעלה על מגבלת ההנחה בסך 500,000 ₪ בהשוואה למחיר הדירה המעודכן ובהתאם להוראות המכרז.
מחיר הדירה המעודכן	מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, ובשקלול המקדמים הרלבנטיים כולל מע"מ ובתוספת "מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות" המפורט בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז.
"מרפסת שמש, גינה", "מחסן"	כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
קרוב	כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.
שטח דירה, שטח מרפסת שמש, שטח גינה, שטח מחסן	כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

1. פרטי המתחמים:

מספר מתחם	מספרי מגרשים	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מתב"ע במחיר מטרה	מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי	מחיר מינימום בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח לחברת ערים בש"ח	תשלום הוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח			עמודה 4 (עמודות 1-3) סה"כ תשלום למשרד בש"ח
							עמודה 1 בגין ראש שטח	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	
71980	40,41	9,281	134	34	—	26,413,040	6,789,864	7,730,999	901,256	15,422,119
71985	13,14	7,775	128	32	27,177,684	23,670,662	7,315,271	7,497,406	858,339	15,671,016
71986	16-18	9,820	160	40	29,957,549	29,722,851	9,022,841	9,352,536	1,072,924	19,448,301
71989	23-24	4,564	77	19	24,230,619	14,248,103	4,637,720	4,537,848	515,003	9,690,571
72588	21-22	6,111	102	26	36,775,651	18,456,656	6,325,082	6,072,888	686,671	13,084,641
72693	10	4,557	77	19	7,721,808	13,806,328	4,122,418	4,456,156	515,003	9,093,577

מספר מתחם	גוש	חלקה	שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח (ללא מע"מ)	מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בהתאם לסעיף 3.4.13	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
71980	5758	25,30	15,110	3.4%	9,885,432
71985	5759	3,4	15,288	3.4%	11,353,536
71986	5759	2,3,4	14,706	3.4%	12,375,255
71989	5759 5763	2 45	14,717	3.4%	7,109,490
72588	5759	2,3	15,614	3.4%	11,364,694
72693	5759	2	15,628	3.4%	6,688,885

מובא לידיעת המציע 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 כדירות מחיר מטרה בהתאם לקבוע בסעיף 3.4 להלן.

- יובהר כי "שווי מטר בנוי עיקרי" כמופיע בטבלה לעיל משקף את המחיר לפיו יחושב מחיר הדירה וממנו תיגזר ההנחה כאמור בתנאי המכרז ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

- 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.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המתחם מושא המכרז חלה תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפה במועד פרסום המכרז, שהוראותיה הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלה (התקפה) הינה: תמל/1081 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

ייעוד המגרשים הוא: מגורים ד+ מסחר+מבנים ומוסדות ציבור.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין מושא 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 ובכפוף לאמור להלן:

2.1.4.1. כל יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, ייועדו כולן למכירה במחיר מטר, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר המטרה בחוברת המכרז.

2.1.4.2. תשלום מלוא הפרשי הקרקע (בשיעור 91% וללא הנחות אזור או וללא כל הנחה אחרת) מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.

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 להשבחה 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 והבניה תשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי הזוכה למכור עד 20% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יחידות במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא

במחיר מטרחה, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יחידות מתב"ע בשוק חופשי).

2.1.7. בגין כל שינוי ו/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.

2.1.10. בניית יחידות העירייה :

2.1.10.1. מובהר כי הזוכים במתחמים 71980 ו-71989 יוקצו לטובת עיריית אלעד, שטחי בניה אשר ישמשו כמבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח (מגרשים) כמפורט בתב"ע ובהתאם להוראות התב"ע (להלן: "יחידות העירייה") וזאת על חשבונו בלבד.

2.1.10.2. על הזוכה יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו בתחום המגרש בהתאם להוראות התב"ע, ועל פי הוראות מפרט בינוי מוסדות ציבור המצ"ב לחוזה הבנייה מסומן כנספח ג'12.

בהתייחס למפרט בינוי מוסדות ציבור יצויין עוד כי :

1. עבודות התכנון והביצוע של מבני המגורים על כל חלקיהם לרבות הפיתוח הצמוד ייעשו בהתאם להוראות המכרז וחוזה הבנייה ובהתאם להוראות המפרט המחייב, המסומן כנספח ג'1. בכל מקום בו תהיה סתירה בין ההוראות הנוגעות לתכנון ולביצוע מבני המגורים והמפרט המחייב לבין הוראות מפרט הבינוי למוסדות ציבור יגברו הוראות המפרט המחייב.

2. בהשלמה לסעיף 1.2 למפרט בינוי מוסדות ציבור :
מבואת הכניסה למבני המגורים וחלקי המבנה המשותפים, יתוכננו בהתאם להוראות המפרט המחייב.

3. בהשלמה לסעיף 1.6 למפרט בינוי מוסדות ציבור :
לדירות המגורים יתוכנן אזור חניה נפרד עם כניסה נפרדת וגישה ישירה ממנו ליחידות המגורים.

4. הזוכה מצהיר כי ידוע לו שהרשות המקומית רשאית לפקח על בניית יחידות העירייה.

2.1.10.3. במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם הזוכה, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה לזוכה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר כי אין ולא תהיה לזוכה כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגין ו/או בגין בנייתן ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, מובהר לזוכה כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית אלעד במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

2.1.10.4. בניה כללי:

בנוסף לאמור בחוברת המכרז ובחוזה הבניה על נספחיהם, הזוכה מצהיר כי ידוע לו שעליו לתכנן את המבנה, כך שיאפשר ביצוע עבודות תחזוקה נפרדות בין חלקי המבנה והקומות המיועדות למגורים ומסחר ובין הקומות המיועדות למבנה ציבור.

2.2. מצב המקרקעין

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

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

2.2.3. פירוט ממצאים:

המציע מצהיר כי ידוע לו שבמגרשים קיימים המטרדים הבאים: במגרש 40 ובמגרש 41 קיים שביל אופנים אשר יפונה ע"י היזם באחריותו ועל חשבונו.

גדר איסכורית נמצאת במגרשים 13 ו - 14 ותפונה ע"י חברת ערים עד למועד מסירת המגרשים.

2.2.4. מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.5. היה והמגרשים מושא 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:

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

2.2.5.2. הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.

2.2.5.3. 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.

2.2.5.4. 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.

2.2.5.5. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.

2.2.5.6. 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.

2.2.5.7. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

2.2.5.8. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע למציע כי המקרקעין מושא המכרז, הוכרזו כאתר עתיקות עפ"י יל"פ 4404 מיום 01/05/1996, יל"פ 4750 מיום 10/05/1999. הזוכה מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין מושא המכרז. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות (מכתב רשות העתיקות מצ"ב כנספח ח' לחוברת המכרז).

על המציע לפנות לרשות העתיקות לבירור עלות פיקוח עדכנית.

2.2.5.9. 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.

2.2.6. 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.

רמ"י לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

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

2.2.8. 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 - דיוור במחיר מטרה

3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר (בטופס הצעה אחד בלבד), אך בכל מקרה לא יוכל לזכות ביותר ממתחם אחד בלבד, מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י.

המציע לא יוכל לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחמים. הצעה לכל מתחם היא סופית ובלתי מותנית.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחידית ובין אם במשותף, תראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

3.1.2. המציעים יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא תוספת מע"מ וללא תוספת הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ככל וישנן, תוך שהם מתחייבים למכור את הדירות בהתאם לכלל התנאים המפורטים במכרז זה, לרבות האמור בהגדרת מחיר מטרה והגדרת מחיר יחידת דיוור במחיר מטרה.

3.1.3 מתחם 71980- הינו ללא מחיר מינימום.

מתחמים 71985, 71986, 71989, 72588, 72693- המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכתרתה "מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)) (להלן: "מחיר המינימום"), הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

מחיר המינימום שפורסם במכרז חושב באופן הבא:
שומת השמאי בגין הרכיב המסחרי/בגין המגרש המסחרי X 91 %.

המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

3.1.4 קביעת הזוכה:

ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של רמ"י אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של רמ"י), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרמ"י בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

3.1.5 הצעות זהות:

במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה.
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 הזהה כאמור לעיל, יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה ביניהם.

3.2 המציע

3.2.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.

3.2.2 מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.

"חברה קשורה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

בני זוג יחשבו כמציע אחד והם אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד.

בהגשת הצעתו, המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסולות. במקרה זה רמ"י תהא רשאית לחלט הערבות/ערבויות, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.5 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, או יחיד או חברה המחזיקים בחברה או קבלן כאמור, או חברת בת של חברה או קבלן כאמור, 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 לרבות טופס אישור הצעה חתום וכן ערבות בנקאית/ערבות ביטוח ומסמך עם מספר הסימוכין, 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 במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

3.3.4 בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך סימוכין המאשר את הגשת ההצעה. על המציע להדפיס את האישור ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר המכרז ומספר הסימוכין, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

למען הסר ספק, אין בטופס ההצעה ו/או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

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

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

3.3.5.2 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, **תעדיכן במלואה** 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**.

3.3.5.3 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 לא תידון.

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

3.3.6 מקום בו מציע הגיש הצעה מתוקנת במערכת המכרזים המקוונת, לאחר המועד בו הגיש את הערבות ומסמך הסימוכין באמצעות התיבה הפיזית, ואולם, תיקון ההצעה אינו דורש ערבות מתוקנת, המציע לא יידרש להגיש בתיבה הפיזית בשנית. במקרה זה הוועדה תראה בערבות שהוגשה כמחייבת לעניין ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע.

3.3.7 מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", להגיש הביטול **באמצעות אותה ההזדהות** באתר ממשל זמין (אותו המשתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו, לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

3.4 תנאים לבניית ולמכירת דירות במחיר מטר

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 מטרם במתחם מושא מכרז זה כדירות במחיר מטרם לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מטרם (להלן: "הזכאים"), וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.

3.4.3. תנאי המכרז מאפשרים מכירה של דירות במחיר מטרם לצד דירות בשוק חופשי. בטרם יורשה היזם לשווק ולמכור דירות הן לזכאים והן לשוק החופשי, עליו לקבל מראש את אישור המשרד לכך.

יודגש כי מכירת דירות כאמור טרם קבלת אישור סופי מהמשרד על בחירת הדירות, תהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז.

יובהר כי על אף האמור להלן בסעיף זה, המשרד יהיה רשאי לקבוע את חלוקת הדירות ולבחור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מטרם ואת יחידות הדיור שימכרו בשוק החופשי.

בחירת הדירות שימכרו במחיר מטרם תתבצע בהתאם לכללים להלן:

על היזם להעביר לבדיקה ואישור המשרד או מי מטעמו את נספח ג' הכולל את חלוקת הדירות בהתאם לכללים להלן:

סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.

מיתרת הדירות (80% הנותרים), תבוצע החלוקה בין דירות מחיר מטרם לבין יתרת יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי.

הדירות הנותרות יחולקו לקבוצות, בהתאם למספר החדרים בדירה. כך, שיחס דירות מחיר מטרם בכל קבוצה יהיה בהתאם ליחס החלוקה שנוטר. יובהר כי בכל אחת מהקבוצות, ככלל, הדירות שיוקצו לזכאי מחיר מטרם, יהיו הזולות ביותר מכלל הדירות בקבוצה.

יובהר כי במקרה של יחס עם שארית (כל שארית), יעוגל מספר הדירות כך שתועדף הקצאה של דירה קטנה יותר לטובת הקצאה לדירות מחיר מטרם.

על אף האמור לעיל, יורשה המשרד – מיוזמתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי – לבצע שינוי בחלוקה המפורטת בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר המטרם בשיעור של עד 10% מסך כלל הדירות במתחם (לרבות דירות השוק החופשי, ודירות בהקלה ככל ויאשרו).

יודגש כי במכרזים בהם שיעור דירות מחיר מטרם לזכאים הינו 80% ומעלה, יוקצו כלל הדירות היקרות לשוק החופשי, ולמשרד תעמוד האפשרות לבצע שינוי בחלוקה בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר מטרם, בשיעור של 10% כאמור לעיל.

לדוגמא, במכרז בו החלוקה של 60% לטובת מחיר מטרם ו-40% לטובת דירות למכירה בשוק החופשי (במקרים בהם התמהיל בין דירות מחיר מטרם לדירות למכירה בשוק החופשי שונה יש להתייחס לדוגמא בשינויים המחוייבים):

בפרויקט הכולל 100 דירות, 20 הדירות היקרות ביותר יוקצו לשיווק בשוק החופשי.

יתרת 80 הדירות: 60 דירות יוקצו למחיר מטרם ו-20 דירות נוספות לשוק החופשי, יוקצו לפי הטבלה הבאה:

סך יתרת הדירות – לפי מספר חדרים	דירות מחיר מטרם	דירות שוק חופשי
3 חד' – 20 דירות	15 דירות – הזולות ביותר	5 דירות היקרות ביותר
4 חד' – 30 דירות	23 דירות – הזולות ביותר	7 דירות היקרות ביותר

5 דירות – 20 דירות	15 דירות – הזולות ביותר	5 דירות היקרות ביותר
6 דירות – 10 דירות	7 דירות – הזולות ביותר	3 דירות היקרות ביותר

הזוכה מתחייב להתחיל בהליך בחירת הדירות על ידי הזכאים, עד 60 יום מיום קבלת היתר בניה מלא. ככל ובחלוף 60 יום לא יחל הזוכה בהליך בחירת הדירות, יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנסיבות המתאימות, להורות על תשלום פיצוי מוסכם כמפורט בסעיף 10.1 בטבלה. לעניין סעיף זה, תחילת הליך בחירת הדירות הינו יום בחירת הדירות הראשון ובלבד שיתקבלו כלל האישורים לשיווק הפרויקט.

3.4.4. על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרם ושוק חופשי, ולא פחות מ- 60% דירות מחיר מטרם בבניין.

במקרה שחלוקה כאמור בסעיף 3.4.3 תתנגש עם הוראות סעיף זה, יכריע המשרד לעניין חלוקת הדירות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.4.3 לעניין זכות המשרד להורות על חלוקת דירות שונה.

3.4.5. אישור זכאות לצורך רכישת דירה במחיר מטרם, יינתן על-ידי המשרד לרוכש אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים שנקבעו בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.7 או כל תיקון או החלטה שתבוא במקומה.

3.4.6. הזוכה מתחייב למכור את הדירות במחיר מטרם לזכאים הרשאים להשתתף בהגרלות בהתאם לכללי המשרד, שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לכללי המשרד 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 המשרד, ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, למכור ללא הגרלה את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים חסרי דירה, חסרי דירה צעירים, או משפרי דור, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"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 למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה, ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

3.4.7. 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.

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

3.4.9. 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.

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

3.4.11. הזוכה לא ימכור דירה במחיר מטרם 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.

3.4.12. הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט ולהקים אתר אינטרנט יעודי הכולל את כלל מסמכי הפרויקט, לרבות הצגת כלל הדירות ופרטיהן, כולל מחירן בפרויקט וזאת בהתאם להנחיית המשרד או מי מטעמו.

3.4.13. א. מחיר יחידת דיור במחיר מטרה, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי ללא מע"מ שנקבע בטבלה לעיל ובשקלול המקדמים הרלוונטים כדלהלן:

3.4.13.1. שטח הדירה, במטרים מרובעים (כולל שטח הממ"ד);

3.4.13.2. 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

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

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

ב. על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בס"ק א' לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 20% ובלבד ששכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים (להלן "מחיר דירת מחיר מטרה"). מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי בכפוף למפורט להלן.

ג. התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט לעיל בס"ק א' לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, ללא ההנחה המחושבת, תתווסף הצמדה בהתאם למקדם ההצמדה הקבוע בטבלה המפורטת בסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בהתאם לסעיף 3.4.13").

המחיר שיתקבל ממכפלה זו יקרא "מחיר הדירה המעודכן".

ד. ממחיר הדירה המעודכן בס"ק ג', יפחית הזוכה את התוצאה שהתקבלה בס"ק ב' (מחיר דירת מחיר מטרה").

אם הפער נמוך מ- 500,000 ₪, לא יחול שינוי ב"מחיר דירת מחיר מטרה" כפי שחושב בס"ק ב' לעיל. אם הפער גבוה מ- 500,000 ₪, יתווסף השכום העודף מעל מגבלת 500,000 ₪, ל"מחיר דירת מחיר מטרה", והשכום הנ"ל יהווה "מחיר דירת מחיר מטרה" (במקום המחיר שחושב בסעיף קטן ב').

להלן דוגמא להמחשה:

במחיר דירה בשכום של 1,200,000 ₪ (לאחר חישוב מקדמים כמפורט בסעיף זה לעיל), זכאי הרוכש להנחה של 20% ממחיר הדירה, כלומר הנחה בגובה 240,000 ₪, ומחיר דירת מחיר מטרה יעמוד על סך של 960,000 ₪.

לצורך בדיקת ההגבלה של ה-500 אלף ש"ח, נוסיף את המקדם שנקבע בטבלה. לצורך הדוגמא בלבד נעמיד את המקדם על תוספת של 3.4% למחיר הדירה, מה שיביא אותנו למחיר של 1,240,800 ₪. ממחיר זה נפחית את מחיר דירת מחיר מטרה (960,000 ₪), התוצאה המתקבלת 280,800 ₪, והינה קטנה מ-500,000 ₪ על כן מחיר דירת מחיר מטרה, לא ישתנה ויעמוד על 960,000 ₪. ככל והתוצאה גבוהה מ-500,000 ₪, ההפרש שבין התוצאה ל-500,000 ש"ח יתווסף למחיר דירת מחיר מטרה.

3.4.13.5. 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

מכרז מספר מר/365/2022

במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורשימות 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 בבית משותף ורישום זכויות מחיר הדירה. בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

3.4.14. 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.

3.4.15. 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.

3.4.16. דירה במחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' 1 לחוזה הבניה (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' 1 לחוזה הבניה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (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 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. לאחר חישוב מחיר הדירה תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

3.4.17. 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.

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

3.4.19. הזוכה מתחייב להציג למשרד 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.

3.5. הקצאה לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה.

3.6. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מטרה

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

3.6.2. הזוכה מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'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 מטרה לזכאים.

3.6.3. הזוכה יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מטרה, 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 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'7 לחוזה הבנייה.

3.6.5. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מטרה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד, בנוסף לכל סעד אחר.

3.6.6. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטרה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא הזוכה עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר (מצורף כנספח ג'9 לחוזה הבנייה), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

3.6.7. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מטרה, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין. הזוכה יקבע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:

3.6.7.1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה הבנייה.

3.6.7.2. 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 3.4.17 לעיל.

3.6.7.3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג ובלבד שהוצע לכלל הרוכשים, זאת בתנאי שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל ובכפוף לאישור מראש של המשרד.

3.6.8. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף 3.4.17.

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

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.

ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה.

3.6.10 הזוכה 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 הבנייה 42, בתוספת 6 חודשים. יובהר כי בכל מקרה מועד מסירה שייקבע בחוזה מול הרוכשים, יהיה מועד המסירה שמחייב את היזם, ושאינו ניתן לשינוי.

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 נספחיו 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. האמור מובא לידיעה בלבד, ובכפוף למדיניות העדכנית של רשויות המס לעניין זה.

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 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 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, תתבצעה 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 הכלולים 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 נספחיו 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 רמ"י 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 **30.08.2023**.

4.4.3. הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

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

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

4.4.6. מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי 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)

מכרז מספר מר/365/2022

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

4.6. איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיר, 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 זכיותו במכרז ולבטל את החוזים שיחתמו 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 מושא המכרז.

4.9. תנאים מיוחדים

4.9.1. ידוע לחוכר, כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.

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

4.9.3. ידוע לחוכר כי תנאי להיתר הוא אישור תכנית בינוי 500:1 וכי ידוע לו כי התכנית טרם אושרה. החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או ערים בנוגע לכך.

4.9.4. ידוע לחוכר, כי בשטח מושא מכרז זה קיימים המטרדים הבאים:

מגרשים 40 ו-41:

קיים שביל אופניים, פינוי המטרד יהיה באחריותו ועל חשבוננו של החוכר.

מגרשים 13 ו-14:

קיימת גדר איסכורית, פינוי הגדר יהיה באחריות חברת ערים. החוכר לא יבוא בכל דרישה ו/או טענה כלפי רמ"י ו/או המשרד בגין האמור.

5. תשלומים:

5.1. כללי

5.1.1. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע, עבור סה"כ תשלום למשרד ועבור הוצאות הפיתוח הכללי לחברת ערים (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 יחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה המוצעת עבור הקרקע, סה"כ תשלום למשרד ועבור הוצאות הפיתוח הכללי לחברת ערים, 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 /או לחברת ערים (לפי העניין) לצורך קבלת שוברי תשלום.
- 5.1.4. יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י ו/או למשרד ו/או לחברת ערים 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 שבטוח 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 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 ולחברת ערים

5.3.1. כללי

- ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על ידי חברת ערים הוא באחריותה הבלעדית.
- הזוכה ישלם לחברת ערים תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, את התשלום בגין הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע על ידי חברת ערים כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.

מכרז מספר מר/365/2022

סכום הוצאות הפיתוח שישולם לחברת ערים צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש **09/2022** (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם על ידי 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.

בנוסף לתשלום לחברת ערים הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, 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 **09/2022** (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 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 וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי ישיב המשרד וחברת ערים לזוכה את סה"כ תשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמתחם ישווק מחדש והמשרד וחברת ערים יגבה את סה"כ תשלום למשרד מהזוכה החדש, או לאחר 24 חודשים ממועד ביטול הזכייה, לפי המוקדם מביניהם.

5.3.2.2. החזר סה"כ תשלום למשרד והוצאות פיתוח כללי לחברת ערים כולל תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולם סה"כ תשלום למשרד והתשלום בגין הוצאות פיתוח כללי לחברת ערים 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 "מיתב" 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

מכרז מספר מר/365/2022

החייבים, 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, וערבות אשר תוגש 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.

6.1. המסמך עם מספר הסימוכין בצירוף הערבות כאמור בסעיף 7 לתנאי המכרז יוכנסו במעטפה סגורה (להלן: "המעטפה") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז ומספר הסימוכין 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, יביא 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 המוצע** עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות והיטלים, דמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

- 6.6. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, אך יוכל לזכות, לכל היותר, במתחם אחד 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 באתר ממשל זמין תעדיכן 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 תעדיכן את קודמתה.
- 6.8. הגשת הצעה על ידי תאגיד:
- הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור ר"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז. את תעודת הרישום, ואישור ר"ח או עו"ד יש להגיש הן בהצעה במערכת המקוונת והן לצרפם למסמך עם מספר הסימוכין בתיבה הפיזית.
- תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.
- 6.9. הגשת הצעה משותפת:
- 6.9.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים/תאגידים (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 יצינו 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 30/01/2023 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

מכרז מספר מר/365/2022

ולהגיש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב מרכז, רחוב מנחם בגין 125, קומה 4, תל אביב, 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 30/06/2023 (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 בתיבת הפיזית מבלי ששלחה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לא תדון.

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 30/06/2023.

■ 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 מסמך זה ולהגישו בצירוף הערבות ומסמכים נוספים כאמור במעטפה סגורה עליה יצוין מספר המכרז ומספר הסימוכין, לתיבת המכרז הפיזית אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

7.1.5. במקרה בו הוגשה הצעה ליותר ממתחם אחד (כאמור בסעיף 3 לעיל, ניתן לזכות רק במתחם אחד), יש להגיש את הערבות בסכום שלא יפחת מסכום הערבות הגבוהה, מבין המתחמים אליהם הוגשה ההצעה. במקרה זה לא יצוין מספר המתחם ע"ג הערבות. לדוגמא: בהגשת הצעה לשני מתחמים וסכום הפיקדון במתחם הראשון הוא ₪ 100,000 ובמתחם השני הוא ₪ 150,000, יש להגיש פיקדון בסכום של לפחות ₪ 150,000.

7.1.6. הערבות שצורפה להצעת 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 הבניה, (להלן: "ערבות ביצוע") בנוסח המופיע בנספח ג'8 לחוזה הבנייה, והכול כמפורט בטבלה להלן:

מספר מתחם	ערבות ביצוע בש"ח
71980	2,235,200
71985	2,337,600
71986	2,895,200
71989	1,474,400
72588	1,900,000
72693	1,336,000

■ נוסח הערבות מצ"ב בנספח 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 להוראות תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בנספח 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 למגורים של חודש 09/2022.

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. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של רמ"י, אשר לפי שיקול דעתה הבלעדי (ובהתחשב בהשאת רווחיה של רמ"י), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרמ"י בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

8.3. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהן זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למחיר המוצע עבור הקרקע.

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 בניהם.

8.4. 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 בגין הקרקע בתוספת מע"מ.

9.1.2. הזוכה שילם במועד את התשלום עבור סה"כ תשלום למשרד ואת התשלום לחברת ערים עבור הוצאות פיתוח כללי.

9.1.3. הזוכה חתם על חוזה לביצוע תשתית (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לחברת ערים 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 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).

על הזוכה להמציא לרמ"י אישור המשרד על הסדרת התחייבויותיו כאמור.

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 וחווה 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 בהמצאתו יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

9.4. בכפוף לאמור לעיל, יחתמו עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחווה 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 בהגשת ההצעה המקוונת ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות והמשרד, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בהגשת ההצעה המקוונת).
- על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחיד 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 יחיד 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 הטיעון) סכום כמפורט בטבלה בצד ההפרה, בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור ועדת מכרזים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות המשרד ו/או רמ"י על-פי דין:

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירה במחיר מטרה, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	450,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מטרה 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 מטרה במפרט נחות מהמפרט המחייב.	450,000 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 מטרה, 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.	450,000 ש"ח

מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירה במחיר מטרחה או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	450,000 ש"ח
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה במחיר מטרחה, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	450,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מטרחה לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	450,000 ש"ח
איחור במועד הקבוע (60 יום מיום מתן היתר בנייה מלא) להתחלת הליך בחירת הדירות על ידי הזכאים.	עד חצי שנה איחור : 1,000 ₪ ליחידת דיור לכל חודש. מעל חצי שנה איחור : 2,000 ₪ ליחידת דיור לכל חודש.
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	450,000 ₪

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

מכרז מספר מר/365/2022

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 הבלעדית. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על הרשות והמשרד לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

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

11.3. ביטול/הקפאת המכרז

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

12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

12.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכיותו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השנייה בגובהה 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 וזכיותו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.

12.1.2. מציע מס' 2 יידרש להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מביניהם.

12.2. הסכום לתשלום שרמ"י יחשב יכלול תוספות כלהלן:

תוספת הצמדה למדד הצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יהיה נמוך ממדד הבסיס יישאר הסכום ללא שינוי.

12.3. על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 12.2 תחושב תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי 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 החישוב.

12.4. 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.

מכרז מספר מר/365/2022

12.5. תנאי התשלום בגין התמורה 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.

נספח א'

נוסח ערבות לקיום ההצעה

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב מרכז

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (ובמילים: _____
_____ ₪) המגיע או עשוי להגיע לכם
מאת _____ (שיקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מספר
מר/365/2022 למתחם מספר _____.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 00 03 1.317 מיד אך לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם,
בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי
שהסכום הכולל שנשלם על-פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך **30.06.2023** 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

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

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 בנס: _____/_____

(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").

ה ו א י ל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוכר");

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:

"המוכר": 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 המוכר במועד חתימת חוזה זה.

"התמורה": _____

סך של _____ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוכר 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 חשבון, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.

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

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 וידוע 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. המוכר מכח חוזה זה הינו המרחב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחוכר בתכנית תקפה ובכלל זה אישור לבניית מרתף.

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור.
לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

- (1) לא יחולו על המחכירה 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 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 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:

המחכירה:		החוכר:	
שם.1	_____	שם.1	_____
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
שם. 2		שם. 2	
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
חתימה	_____		
שם. 3		שם. 3	
		מס' זיהוי	_____
		חתימה	_____
שם. 4		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 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 המפתחת.
תוך 18 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05
תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06
תוך 23 חודשים ממועד 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, 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:

- אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבניה.
- התנאי בדבר מכירת/השכרת דירות כמפורט בחוזה הבנייה.
- "טיב ואיכות הבנייה והפיתוח", כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בדבר שינוי תכנית מפורטת (שינוי תב"ע) ותכנון מבני מגורים ופיתוח חצר, כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בדבר "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
- ההנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.
- 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 מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

6. החוכר מחויב לבנות ולמכור את הדירות המיועדות לשיווק במחיר מטרחה במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה כדירות במחיר מטרחה, (לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכויות לרכישת דירה במחיר מטרחה, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה הבנייה).

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יחידות במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מטרחה, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יחידות 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 20% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

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

7. 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 והבנייה").

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

8. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו החוכר 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 ומשרד הבינוי והשיכון בכתב ובכפוף לאמור להלן:

8.1. כל יחידות יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, **ייועדו כולן למכירה במחיר מטרחה**, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר המטרחה בחוברת המכרז.

8.2. תשלום **מלוא הפרשי הקרקע** (בשיעור 91% וללא הנחות אזור או וללא כל הנחה אחרת) מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.

9. החוכר מתחייב למכור את הדירות במחיר מטרחה 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 מטרחה 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 למ"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 למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה, ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

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

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

12. דירה במחיר מטרה 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.
13. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מטרה, רק לאחר שידווח למשרד הבינוי והשיכון או לרמ"י או למי מטעמם פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מטרה" (נספח ג' לחוזה הבנייה).
14. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מטרה או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
15. 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.
16. 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.
17. (א) מחיר יחידת דיור במחיר מטרה, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי ללא מע"מ שנקבע בטבלה לעיל ובשקלול המקדמים הרלוונטים כדלהלן:
 - 17.1. שטח הדירה, במטרים רבועים (כולל שטח הממ"ד);
 - 17.2. 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.
 - 17.3. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
 - 17.4. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירת מחיר מטרה תוצמד לפחות חנייה אחת.
- (ב) על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בס"ק א' לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים (להלן: "מחיר דירת מחיר מטרה"). מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי בכפוף למפורט להלן.
- (ג) התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בס"ק א' לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, ללא ההנחה המחושבת, תתווסף ההצמדה בהתאם למקדם ההצמדה הקבוע בטבלה המפורטת בסעיף 1 לחוברת המכרז (עמודה שכותרתה "מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בהתאם לסעיף 3.4.13").
- המחיר שיתקבל ממכפלה זו יקרא "מחיר הדירה המעודכן".
- (ד) ממחיר הדירה המעודכן בס"ק ג' יפחית החוכר את התוצאה שהתקבלה בס"ק ב' ("מחיר דירת מחיר מטרה").
- אם הפער נמוך מ- 500,000 ₪, לא יחול שינוי ב"מחיר דירת מחיר מטרה" כפי שחושב בס"ק ב' לעיל. אם הפער גבוה מ- 500,000 ₪, יתווסף הסכום העודף מעל מגבלת 500,000 ₪, ל"מחיר דירת מחיר מטרה", והסכום הנ"ל יהווה "מחיר דירת מחיר מטרה" (במקום המחיר שחושב בסעיף קטן ב')

17.5 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.

17.6 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 מקומת/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 מקומת/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.

18. הצמדה:

החוכר 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.

החוכר 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.

19. דירה במחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבניה (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 הבניה, 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 הזכיה, 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 המרבי), 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.

20. 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.

21. 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 מטרם והשוק החופשי.

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

23. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה.

24. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין החוכר לרוכש דירה במחיר מטרם:

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

החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 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 מטרם לזכאים.

ב. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מטרם, 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'7 לחוזה הבנייה.

ד. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירה במחיר מטרם טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של ₪ 450,000 למשרד הבינוי והשיכון בנוסף לכל סעד אחר.

ה. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטרם 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, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר (נספח ג'9 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 מטרם, 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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 מטרה בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.

28. 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 מטרה, בדבר עמידתם בתנאי המכרז.

29. 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.

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 מטרה 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.

מכרז מספר מר/365/2022

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.

נספח ג'

נוסח חוזה הבנייה

חוזה בנייה
מכרזי דיור במחיר מטרה
באלעד מעטפת העיר

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' מר/365/2022 לבניית _____ יח"ד לבנייה רוויה, מסחר ומבני ציבור וכל הכרוך בכך במתחם מס' _____ (להלן: **"המתחם"**) באלעד מעטפת העיר, המצוי בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) תמל/1081 (להלן: **"הפרויקט"**) בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן: **"מכרז דיור במחיר מטרחה" ו- "המכרז"**).

והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן- **רמ"י**) הינה המנהלת של המקרקעין בפרויקט, המפורטים בסעיף 1 לחוברת המכרז, טבלת "פרטי המתחמים".

והואיל: והמשרד ורמ"י ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על-ידי היזם.

והואיל: והיזם מעוניין להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.

והואיל: והיזם שילם את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות כמפורט בתנאי המכרז.

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 בדק בעצמו ובאמצעות 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 ביצוע מלוא התחייבויותיו על פי חוזה זה בלוח הזמנים הנקוב בו.

והואיל: והיזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים ולעמוד במטלות המפורטות בתנאי המכרז ובהסכם התשתית ולמכור את דירות מחיר מטרחה לחסרי דירה ו/או משפרי דיור בהתאם לתנאי המכרז, הסכם זה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין דיור במחיר מטרחה התקפות במועד פרסום המכרז.

והואיל: ועל-פי תנאי המכרז, חייב היזם לבנות _____ מיחידות הדיור בהן זכה כדירות במחיר מטרחה, ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מטרחה (להלן: **"הזכאים"**) ו/או למשפרי דיור, הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין דיור במחיר מטרחה שתהיה בתוקף במועד פרסום המכרז וכמפורט בחוזה זה ונספחיו. בנוסף, חייב היזם לבנות _____ יחידות דיור שלא במחיר מטרחה (**"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, רשאי היזם למכור עד 20% ממספר

היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

וחברת ערים – חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "**חברת ערים**"), קיבלה על עצמה לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח הכללי, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחיםם ובחוקי העזר העירוניים.

והואיל:

ומוסכם על היזם כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על-ידי חברת ערים, הוא באחריותה הבלעדית של חברת ערים.

והואיל:

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. הגדרות

בחוזר זה, ולמעט אם משתמעת כוונה אחרת -

"בנייה רוויה"	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.
"מחיר מטרה"	כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
שווי מ"ר בנוי עיקרי	המחיר בהתאם לשומה שיערוך שמאי רמ"י בכל מתחם במכרז זה ובהתאם להגדרה שנקבעה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
מחיר יחידת דיור במחיר מטרה	מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, ובשקלול המקדמים הרלבנטיים ולאחר הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים, ולא יעלה על מגבלת ההנחה בסך 500,000 ₪ בהשוואה למחיר הדירה המעודכן ובהתאם להוראות המכרז.
מחיר הדירה המעודכן	מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, ובשקלול המקדמים הרלבנטיים כולל מע"מ ובתוספת "מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות", המפורט בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז.
"יחידות במחיר שוק"	מספר יחידות דיור בכל מתחם, אשר ימכרו על ידי היזם במחיר שוק חופשי.
"חסר דיור" או "חסרי דירה"	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
"משפר דיור"	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
"בן מקום"	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"היזם"	הזוכה במכרז.
"המשרד"	משרד הבינוי והשיכון.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.

"המנהל"	המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.
"המפקח"	נציג שימונה ע"י המשרד על פי שיקול דעתו הבלעדי, לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות והמטלות החלות על היזם על פי האמור בהסכם זה ובתנאי המכרז.
"חברה ערים"	מי שמונה על ידי המשרד לבצע את התשתיות הציבוריות.
"המועד הקובע"	המועד בו החליטה ועדת המכרזים של רמ"י על הזוכה במכרז. 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 שמונה 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/מתחם"	מגרש או מספר מגרשים בהם זכה היזם.
"מפרט מחייב"	נספח ג' 1 לחוזה.
"נציג המשרד"	מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.
"ערבות ביצוע"	ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה הזה והמכרז. בנוסח המצורף כנספח לחוברת המכרז ובהתאם לסכום הנקוב בחוברת המכרז.
"שלב הבנייה 05"	מסירת המגרש/ים ליזם לרבות מסירת האחריות על שמירתו/ם. לעניין זה יובהר כי יזם אשר יוזמן לקבלת המגרש/ים על ידי רמ"י או המשרד או גורם המפתח או מי מטעם, אך לא יתייצב

למסירה במועד הנקוב בהזמנה ייחשב העניין
כמסירה לצורך שלב זה

קבלת היתר בניה מרשות הרישוי המקומית,
כמשמעותו בחוק התכנון והבניה ותקנותיו,
להקמת המבנים בשלמותם וכן גידור גבולות
המגרש.

"שלב הבנייה 06"

קבלת תעודת גמר כמשמעותה בתקנות
התכנון והבניה (רישוי בניה) – תשע"ו-2016.

"שלב הבנייה 42"

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 הדירור למגורים במתחם בו זכה, ולרבות פיתוח בתחום המגרש. היזם מתחייב לבנות ולפתח את המגרשים 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 בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדירור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. היזם מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות היזם לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב היזם להמציא ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

1. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 1.1. מפרט מחייב (נספח ג'1).
- 1.2. כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח (נספח ג'3).
- 1.3. טופס הצהרה על דירות במחיר מטרה (נספח ג'4).
- 1.4. הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה. (נספח ג'6 לחוזה).
- 1.5. כתב התחייבות של רוכש דירה מחיר מטרה (נספח ג'7).

- 1.6. נוסח ערבות ביצוע (נספח ג'8).
- 1.7. ייפוי כוח בלתי חוזר, נוטריוני (נספח ג'9).
- 1.8. תקנון, תכנית ותשריט (נספח ג'10).
- 1.9. מפות שיווק (נספח ג'11).
- 1.10. מפרט טכני לתכנון וביצוע מבני ציבור (נספח ג'12).
- 1.11. מכתב רשות העתיקות (מצורף כנספח ח' לחוברת המכרז).
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 ישראלים 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.

פרק א' - בנייה

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של היזם ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות הדיוור למגורים ולפיתוח הצמוד.

1. הצהרת היזם והתחייבויותיו

א. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מתחייב היזם לבנות יחידות דיוור למגורים, ולבצע את עבודות הפיתוח בתחום המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה ועל פי האמור בהסכם התשתית המצ"ב כנספח למסמכי המכרז ועל-פי היתר הבניה ותנאיו.

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

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 למפה/תשריט המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המתחם.

למען הסר ספק, מובהר כי אם נרשמה פרצלציה על המגרש, 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, על היזם לפעול לתיקון הנדרש 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. פירוט ממצאים:

היזם מצהיר כי ידוע לו שבמגרשים קיימים המטרדים הבאים: במגרש 40 ובמגרש 41 קיים שביל אופנים אשר יפונה ע"י היזם באחריותו ועל חשבונו.

גדר איסכורית נמצאת במגרשים 13 ו- 14 ותפונה ע"י חברת ערים עד למועד מסירת המגרשים.

מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא היזם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות היזם לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על היזם לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל רמ"י ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

ו. ידוע ליזם, כי תנאי להיתר הוא אישור תכנית בינוי 1:500 וכי ידוע לו כי התכנית טרם אושרה. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או ערים בנוגע לכך.

2. לוח זמנים

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

תוך 90 יום מ"המועד הקובע" לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד, להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י להמציא הערבויות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחברת ערים.

תוך 18 חודשים מ"המועד הקובע" שלב הבנייה 05.

תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 06. (שלב הבנייה 05)

תוך 23 חודשים ממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

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 לחלט את ערבות הביצוע, חלקה או כולה, בנוסף לכל התרופות העומדות להם על-פי כל דין, לרבות ביטול ההתקשרות עם 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.

3.3. בניית יחידות העירייה:

3.3.1. ידוע ליזם כי במתחמים 71980 ו- 71989 עליו להקצות לטובת עיריית אלעד שטחי בניה אשר ישמשו כמבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח (מגרשים) כמפורט בתב"ע ובהתאם להוראות התב"ע (להלן: "יחידות העירייה") וזאת על חשבונו בלבד.

3.3.2. ידוע ליזם כי עליו לתכנן ולבנות את יחידות העירייה, על חשבונו, בתחום המגרשים בהתאם להוראות התב"ע, ועל פי הוראות מפרט בינוי מוסדות ציבור המצ"ב לחוזה הבנייה המסומן כנספח ג'12.

בהתייחס למפרט בינוי מוסדות ציבור יצויין עוד כי:

1. עבודות התכנון והביצוע של מבני המגורים על כל חלקיהם לרבות הפיתוח הצמוד ייעשו בהתאם להוראות המכרז וחוזה הבנייה ובהתאם להוראות המפרט המחייב, המסומן כנספח ג'1. בכל מקום בו תהייה סתירה בין

ההוראות הנוגעות לתכנון ולביצוע מבני המגורים והמפרט המחייב לבין הוראות מפרט הבינוי למוסדות ציבור יגברו הוראות המפרט המחייב.

2. בהשלמה לסעיף 1.2 למפרט בינוי מוסדות ציבור:
מבואת הכניסה למבני המגורים וחלקי המבנה המשותפים, יתוכננו בהתאם הוראות המפרט המחייב.

3. בהשלמה לסעיף 1.6 למפרט בינוי מוסדות ציבור:
לדירות המגורים יתוכנן אזור חניה נפרד עם כניסה נפרדת וגישה ישירה ממנו ליחידות המגורים.

4. היזם מצהיר כי ידוע לו שהרשות המקומית רשאית לפקח על בניית יחידות העירייה.

3.3.3. בניה כללי:

בנוסף לאמור בחוברת המכרז ובחוזה הבניה על נספחיהם, היזם מצהיר כי ידוע לו שעליו לתכנן את המבנה כך שיאפשר ביצוע עבודות תחזוקה נפרדות בין חלקי המבנה והקומות המיועדות למגורים ומסחר ובין הקומות המיועדות למבנה ציבור.

3.3.4. ידוע ליזם כי במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם היזם, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה ליזם במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגין ו/או בגין בנייתן ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, ידוע ליזם כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית אלעד במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

4. בניית דירות במחיר מטרה

- א. היזם מתחייב לבנות _____ יחידות דיור במתחם בו זכה כדירות במחיר מטרה.
- ב. היזם מתחייב לבנות את הדירות במחיר מטרה בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג' לחוזה זה (להלן: "**מפרט מחייב**").
- ג. על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא החוזה, תמהיל מעורב של יחידות במחיר מטרה ושוק חופשי, ולא פחות מ- 60% ודירות מחיר מטרה בבניין.
- במקרה שחלוקה כאמור בסעיף 5.1 ב' תתנגש עם הוראות סעיף זה, יכריע המשרד לעניין חלוקת הדירות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.1 ב' לעניין זכות המשרד להורות על חלוקת דירות שונה.

5. מכירת דירות

5.1 מכירת דירות במחיר מטרה

א. מחיר שווי מ"ר בנוי עיקרי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מטרה כפי שיפורט להלן, הינו _____ ש"ח לא כולל מס ערך מוסף.

ב. תנאי החוזה מאפשרים מכירה של דירות במחיר מטרה לצד דירות בשוק חופשי.

בטרם יורשה היזם לשווק ולמכור דירות הן לזכאים והן לשוק החופשי, עליו לקבל מראש את אישור המשרד לכך.

יודגש כי מכירת דירות כאמור טרם קבלת אישור סופי מהמשרד על בחירת הדירות, תהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז.

יובהר כי על אף האמור להלן בסעיף זה, המשרד יהיה רשאי לקבוע את חלוקת הדירות ולבחור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מטרה ואת יחידות הדיור שימכרו בשוק החופשי.

בחירת הדירות שימכרו במחיר מטרה תתבצע בהתאם לכללים להלן:

על היזם להעביר לבדיקה ואישור המשרד או מי מטעמו את נספח ג'4 הכולל את חלוקת הדירות בהתאם לכללים להלן:

סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.

מיתרת הדירות (80% הנותרים), תבוצע החלוקה בין דירות מחיר מטרה לבין יתרת יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי.

הדירות הנותרות יחולקו לקבוצות, בהתאם למספר החדרים בדירה. כך, שיחס דירות מחיר מטרה בכל קבוצה יהיה בהתאם ליחס החלוקה שנותר. יובהר כי בכל אחת מהקבוצות, ככלל, הדירות שיוקצו לזכאי מחיר מטרה, יהיו הזולות ביותר מכלל הדירות בקבוצה.

יובהר כי במקרה של יחס עם שארית (כל שארית), יעוגל מספר הדירות כך שתועדף הקצאה של דירה קטנה יותר לטובת הקצאה לדירות מחיר מטרה.

על אף האמור לעיל, יורשה המשרד – מיוזמתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי – לבצע שינוי בחלוקה המפורטת בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר המטרה בשיעור של עד 10% מסך כלל הדירות במתחם (לרבות דירות השוק החופשי, ודירות בהקלה ככל ויאושרו).

יודגש כי במכרזים בהם שיעור דירות מחיר מטרה לזכאים הינו 80% ומעלה, יוקצו כלל הדירות היקרות לשוק החופשי, ולמשרד תעמוד האפשרות לבצע שינוי בחלוקה בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר מטרה, בשיעור של 10% כאמור לעיל.

לדוגמא, במכרז בו החלוקה של 60% לטובת מחיר מטרה ו- 40% לטובת דירות למכירה בשוק החופשי (במקרים בהם התמהיל בין דירות מחיר מטרה לדירות למכירה בשוק החופשי שונה יש להתייחס לדוגמא בשינויים המחוייבים):

בפרויקט הכולל 100 דירות, 20 הדירות היקרות ביותר יוקצו לשיווק בשוק החופשי.

יתרת 80 הדירות: 60 דירות יוקצו למחיר מטרה ו- 20 דירות נוספות לשוק החופשי, יוקצו לפי הטבלה הבאה:

סך יתרת הדירות – לפי מספר חדרים	דירות מחיר מטר	דירות שוק חופשי
3 חד' – 20 דירות	15 דירות – הזולות ביותר	5 דירות היקרות ביותר
4 חד' – 30 דירות	23 דירות – הזולות ביותר	7 דירות היקרות ביותר
5 חד' – 20 דירות	15 דירות – הזולות ביותר	5 דירות היקרות ביותר
6 חד' – 10 דירות	7 דירות – הזולות ביותר	3 דירות היקרות ביותר

היזם מתחייב להתחיל בהליך בחירת הדירות, על ידי הזכאים, עד 60 יום מיום קבלת היתר בניה מלא. ככל ובחלוף 60 יום לא יחל היזם בהליך בחירת הדירות, יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנסיבות המתאימות, להורות על תשלום פיצוי מוסכם כמפורט בפרק ג' סעיף 1.4 בטבלה. לעניין סעיף זה, תחילת הליך בחירת הדירות הינו יום בחירת הדירות הראשון ובלבד שיתקבלו כלל האישורים לשיווק הפרויקט.

ג. (1) מחיר יחידת דיור במחיר מטר, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי ללא מע"מ, שנקבע בטבלה סעיף 1 לחוברת המכרז ובשקלול המקדמים הרלוונטים כדלהלן:

- שטח הדירה, במטרים מרובעים (כולל שטח הממ"ד);
- 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.
- שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%
- מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירת מחיר מטר תוצמד לפחות חנייה אחת.

(2) על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בס"ק 1 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 20% ובלבד ששכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים (להלן: "**מחיר דירת מחיר מטר**"). מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי בכפוף למפורט להלן.

(3) התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בס"ק 1 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, ללא ההנחה המחושבת, תתווסף הצמדה בהאם למקדם ההצמדה הקבוע בטבלה המפורטת בסעיף 1 לחוברת המכרז (עמודה שכותרתה "מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בהתאם לסעיף 3.4.13").

המחיר שיתקבל ממכפלה זו, יקרא "מחיר הדירה המעודכן".

(4) ממחיר הדירה המעודכן בס"ק 3 יפחית היזם את התוצאה שהתקבלה בס"ק 2 ("מחיר דירת מחיר מטרה").

אם הפער נמוך מ- 500,000 ₪, לא יחול שינוי ב"מחיר דירת מחיר מטרה" כפי שחושב בס"ק 2 לעיל. אם הפער גבוה מ- 500,000 ₪, יתווסף הסכום העודף מעל מגבלת 500,000 ₪, ל"מחיר דירת מחיר מטרה", והסכום הנ"ל יהווה "מחיר דירת מחיר מטרה" (במקום המחיר שחושב בסעיף קטן 2)

להלן דוגמא להמחשה:

במחיר דירה בסכום של 1,200,000 ₪ (לאחר חישוב מקדמים כמפורט בסעיף זה לעיל), זכאי הרוכש להנחה של 20% ממחיר הדירה, כלומר הנחה בגובה 240,000 ₪, ומחיר דירת מחיר מטרה יעמוד על סך של 960,000 ₪. לצורך בדיקת ההגבלה של ה-500 אלף ש"ח, נוסיף את המקדם שנקבע בטבלה. לצורך הדוגמא בלבד נעמיד את המקדם על תוספת של 3.4% למחיר הדירה, מה שיביא אותנו למחיר של 1,240,800 ₪. ממחיר זה נפחית את מחיר דירת מחיר מטרה (960,000 ₪), התוצאה המתקבלת 280,800 ₪, והינה קטנה מ-500,000 ₪ על כן מחיר דירת מחיר מטרה, לא ישתנה ויעמוד על 960,000 ₪. ככל והתוצאה גבוהה מ-500,000 ₪, ההפרש שבין התוצאה ל-500,000 ש"ח יתווסף למחיר דירת מחיר מטרה.

ד. 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 שוק, 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 בבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

ה. **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 מקומת/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 מקומת/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.

ו. הצמדה:

היזם 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.

היזם 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.

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

על אף האמור, 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% 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 היזם 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 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 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.

ח. 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.

ט. היזם מתחייב למכור את כל הדירות במחיר מטרה לזכאים הרשאים להשתתף בהגרלות בהתאם לכללי המשרד שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לכללי המשרד במועד ביצוע ההגרלה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלות והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מטרה הכלולות בחוזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, למכור ללא הגרלה, את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור לזכאים חסרי דירה, חסרי דירה צעירים, או משפרי דור, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז, לרבות גובה ההנחה.

לאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל – יהיו רשאים המשרד ורמ"י, 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 לרבות גובה ההנחה, ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

- י. המשרד באישור רמ"י, רשאי לאשר ליזם למכור למדינה, לטובת דיור ציבורי, דירות במחיר מטרם שלא נרכשו וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשרד. 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.
- 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 חוזה זה, לרבות דירות שלא במחיר מטרם (יחידות במחיר שוק).
- יב. היזם מתחייב לא למכור דירה במחיר מטרם 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 מטרם רק לאחר קבלת אישור המשרד או מי מטעמו, לתמהיל ולפרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מטרם" המצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה.
- יד. היזם מתחייב לא למכור לרוכש דירה במחיר מטרם, קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מטרם או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
- טו. היזם אינו רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות במחיר מטרם.
- טז. היזם מתחייב להגיש למשרד או מי מטעמו את פירוט מחירי הדירות, הצמדותיהם וכל פרט נוסף, בהתאם לנספח ג' ולדרישת המשרד. יובהר כי ללא קבלת אישור המשרד או מי מטעמו לנספח ולחלוקת הדירות בהתאם להוראות החוזה, לא יורשה היזם להתחיל בשיווק ומכירת דירות מחיר מטרם והשוק החופשי.
- יז. היזם מתחייב להציג למשרד, ככל שידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירות במחיר מטרם שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירן, שטחן, מפרטן, חוזי המכר שנחתמו לגביהן וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.
- יח. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות במחיר מטרם שלא במתכונת האמורה בסעיף 5, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של היזם.

5.2 בניית ומכירת/השכרת דירות שלא במחיר מטרם

- היזם מתחייב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות 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, רשאי היזם למכור עד 20% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

היזם מחויב לבנות את מספר יחידות שיתקבלו עקב ההקלה.

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

6. מכירת דירות במחיר מטרם לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה.

7. פרסום דירות במחיר מטרם

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.

ב. היזם מתחייב לפרסם את הפרויקט ולהקים אתר אינטרנט יעודי הכולל את כלל מסמכי הפרויקט, לרבות הצגת כלל הדירות ופרטיהן, כולל מחירן בפרויקט וזאת בהתאם להנחיית המשרד או מי מטעמו.

8. הרשמה והגרלת דירות במחיר מטרם

דירות מחיר מטרם ישווקו בהתאם לכללים שיקבעו ע"י המשרד מעת לעת, בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל תיקון או החלטה שתבוא במקומה.

9. הוראות שיקבעו בחוזה המכר עם רוכש דירה במחיר מטרם

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

ב. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 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 מטרם לזכאים.

היזם מצהיר, כי ידוע לו שאין בהוראות הכלולות בנספח ג'6 לחוזה, כדי למנוע מרוכשי הדירות הנ"ל מלהעלות טענות על-פי חוק החוזים האחדים התשמ"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 מטרם, 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. יובהר כי במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם מכר מול הרוכש.

ד. להבטחת האמור לעיל, ידרוש היזם מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו (להלן - **כתב התחייבות**), אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג' לחוזה.

ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מטרם טרם חלף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד, בנוסף לכל סעד. על היזם להעביר לידי המשרד את כתב ההתחייבות המקורי שנחתם על-ידי הרוכש וכן לשמור את העתק כתב ההתחייבות המקורי במשרדיו.

ו. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטרם 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.

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

ז. היזם מתחייב לקבוע בחוזה המכר, 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 ח' לעיל.

3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג ובלבד שהוצע לכלל הרוכשים, זאת בתנאי שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל ובכפוף לאישור מראש של המשרד.

ח. היזם יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 1.5 ח' לעיל.

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 12(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי היזם לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

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.

ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה.

י. היזם 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 היזם, ושאינו ניתן לשינוי.

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, אדרי' 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 והבנייה**").

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 ובכפוף לאמור להלן:

- כל יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, **ייועדו כולן למכירה במחיר מטרה**, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר המטרה בחוברת המכרז.

- תשלום **מלוא הפרשי הקרקע** (בשיעור 91% וללא הנחות אזור או וללא כל הנחה אחרת) מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, 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, רשאי היזם למכור עד 20% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיר.

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

היזם מתחייב לתכנן ולבצע את עבודות הבנייה ופיתוח המגרש לרבות מיקום וגובה הכניסה למגרש, מיקום פילרים וארונות סף, מיקום התחברות לשוחות ביוב וחיבור לכל המערכות לרבות מערכת אספקת מים, בתיאום עם הגופים המוסמכים והגורם המפתח ועל פי הוראותיהם.

ככל ובתנאי המכרז נקבע, בין היתר, כי על היזם מוטלת החובה לבצע עבודות תשתית ציבורית (מלאה או חלקית) החורגת מגבולות המגרש בו זכה (כדוגמת שבילים ציבוריים, שצ"פים ועוד), היזם מתחייב לתכנן את העבודות כאמור באופן התואם ככל הניתן לעבודות כפי שבוצעו או מתוכננות לביצוע על ידי הגורם המפתח וזאת בהתאם להוראות המכרז על נספחיו, ובכלל זה תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות העבודה לביצוע. היזם מתחייב, שלא להתחיל בביצוע העבודות כאמור טרם הכנת תכנון מפורט לביצוע התואם את ההנחיות כפי שנקבעו.

למען הסר ספק, ככל ובמסמכי המכרז ניתנה הנחיה מפורטת ומרחיבה לעניין האמור בסעיף זה, יחולו הוראות ההנחיה המפורטת.

ג. ביצוע

1. היזם מתחייב בזאת, להעביר לידי המשרד כל מסמך, ככל ויידרש, בנוגע להתקדמות תכנון הפרויקט, לצורך מעקב על התקדמות שלבי הפרויקט.

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

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

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

11. אחריות לנזק או לאובדן

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם אחראי לכל נזק או אובדן שיגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על-ידו ובין אם הן מבוצעות על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותו של היזם כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייב היזם להיות אחראי לתשלום של נזק או פיצוי המגיע 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. תוך 72 שעות מיום החלטת ועדת המכרזים על זכייתו במכרז ועד למסירת הדירה לרוכשים, יהא היזם אחראי לשמירה, להשגחה ולכל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במגרש.
- 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 ובצינורות 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 ויצגים למשרד או לגורם המפתח מייד עם קבלת דרישה.

15. טיפול בפסולת

היזם מתחייב לפנות כל חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח בהתאם לדין.

16. מפקח מטעם היזם

א. היזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד. הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם יימצא באתר הבנייה לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות.

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 (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 הבודק.
8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

ג. ניהול יומן העבודה:

המפקח ימלא 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 וצירוף 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.

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.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערתיו 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 יוודא 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.

19. הוראות וסמכויות המפקח מטעם המשרד או מי מטעמו

(א) המשרד רשאי למנות מפקח מטעמו לביצוע מעקב אחר עמידת היזם בהוראות החוזה, והיזם מתחייב להישמע להוראות המפקח.

(ב) ככל והיזם יוזמן לקבלת המגרש/ים, אך לא יתייצב למסירה במועד הנקוב בהזמנה, תבוצע מסירה חד צדדית על כל ההשלכות הנובעות מכך, לרבות העברת האחריות על שמירת המגרש ליזם.

(ג) בהתאם לאמור להלן: על היזם למסור למפקח פוליסת ביטוח תקפה ממועד שלב 05 ועד למועד שלב 42. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המפקח לביצוע עבודות הפיתוח הכללי של היזם, הגובלות או מתחברות לשטחים או למערכות ציבוריות. עם קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, מתחייב היזם להמציא למפקח, עותק מהיתר הבנייה. המפקח יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי היזם המציא אישור ההתקשרות בינו לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות וכי הוא מפנה/פינה פסולת ועודפי עפר משטח המגרש אל האתר לפינוי הפסולת, וכן הציג בפני המפקח את כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות חוזה זה. על היזם לתקן כל נזק שנגרם/יגרם על ידו לעבודות התשתית והפיתוח בהתאם לקביעת המפקח או קביעת הגורם המפתח ועל פי שיקול דעתם הבלעדי.

(ד) אם היזם לא יתקן הנזקים על-פי האמור לעיל, לרבות אי ביצוע שלב בניה 06 ו/או שלבים נוספים במידה ואי ביצועם עלול להביא להפרעה לעבודות הפיתוח הכללי, רשאי המפקח להביא לחילוט "ערבות הנזקים".

(ה) 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.

(ו) מובהר בזה כי סמכות המפקח בהתאם לסעיף זה אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאות כלפי המשרד או מי מטעמו 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 או מי מטעמו.

(ז) לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 12, 13, 15, ו-16 יהיה המשרד רשאי, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום, לבצע את העבודות האמורות 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.

20. מבוטל.

21. רישום בלשכת רישום המקרקעין

ידוע ליזם כי ככל והקרקע נשוא חוזה זה עברה פרצלציה (חלוקה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על היזם יהיה להגיש מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה, במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שישה שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4 ל חוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקניה 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 ליזם, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

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

רמ"י לא תקנה לזוכה/יזם בעלות במקרקעין נשוא החוזה.

22. ביטוח עבודות

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:

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

22.1.1. 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.

22.1.2. 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 מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהוויתור 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 ביטוח" (יש לציין את השנה), בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

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

22.1.3. 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.**

22.1.4. 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.

22.1.5. **מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינו/ם בא/ים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישור/י 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.**

22.1.6. **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.**

22.1.7. **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.**

22.1.8. **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.**

22.1.9. **אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כויתור 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.**

22.1.10. **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.**

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

22.2. **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**

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

פרק 1 – ביטוח ציוד מכני הנדסי.

פרק 3 – ביטוח 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 פוטרים 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.

22.2.2. 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.

22.2.3. 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.**

22.2.4. 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 שהוויתור 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.

22.2.5. 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.**

22.2.6. 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;

22.2.7. מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינו/ם בא/ים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישור/י 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.

22.2.8. 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.

22.2.9. 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.

22.2.10. 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.

22.2.11. 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.

22.2.12. 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.

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

22.3. 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.

23. עתיקות

היה והמגרשים נשוא חוזה זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא היזם 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 שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של היזם.
- (ח) בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע ליזם, כי המקרקעין מושא החוזה, הוכרזו כאתר עתיקות עפ"י יל"פ 4404 מיום 01/05/1996, יל"פ 4750 מיום 10/05/1999. היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין מושא החוזה. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות (מכתב רשות העתיקות מצ"ב כנספח ח' לחוברת המכרז).

על היזם לפנות לרשות העתיקות על מנת לברר עלות פיקוח עדכנית.

- (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.

24. המחאות זכויות לפי החוזה

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחבויותיו, 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 מבלי לפגוע באמור, העברת זכויות במתחם נשוא החוזה תתאפשר כמקשה אחת בלבד. למען הסר ספק, יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות ליזם אחר של חלק מהמתחם

ו/או חלק מהמגרשים ו/או חלק מיחידות הדיור נשוא החוזה וזאת עד לקבלת תעודת גמר. מובהר כי אין בסעיף זה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשים, כמפורט בתנאי המכרז.

25. 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 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים והיזם טרם החל בביצוע שלב הבנייה 06, מכל סיבה שהיא.
- (ג) היזם המחזיק או הסב לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור המשרד מראש ובכתב.
- (ד) היזם העביר לאחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.
- (ה) הוצא ליזם צו הקפאת הליכים.
- (ו) הוצא צו כינוס נכסים או מונה ליזם כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או צו פירוק נגד היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.
- (ז) בוטל החוזה כאמור, יפעל המשרד לעניין השבת הוצאות הפיתוח הכללי והוצאות פיתוח נוספות כמפורט בפרק ג' סעיף 2.

26. 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.

27. הפסקת עבודות לפי הוראות המשרד

- (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 המשרד ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. המשרד רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- (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 ליוזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

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

28. תקופת בדיק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היוזם כדלקמן:

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

(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 הבדיק. קבעו רמ"מ/המשרד על פי שיקול דעתם הבלעדי כי לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, יפצה היוזם את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

29. ערבות ביצוע

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

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

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 09/2022.

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' 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.

29.2 הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות בביצוע התחייבויות היוזם על-פי הוראות החוזה ובשלבים כמפורט להלן:

(א) 45% - לאחר קבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור ומכירת 50% מסך יחידות הדיור במחיר מטרה בתנאים שנקבעו בחוברת המכרז לרבות המצאת נספח ביטוח בתוקף.

(ב) 45% - לאחר מכירת כל יחידות הדיור במחיר מטרה בתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, לרבות המצאת מלוא חוזי המכר חתומים והמצאת נספח ביטוח בתוקף.

(ג) 10% - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לכללי המשרד ולאחר פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם.

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

(ד) - 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.

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

(1) הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

(2) הוכחה על קבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיוור.

(3) נספח ביטוח בתוקף.

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

(1) הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

(2) המצאת כל חוזי המכר חתומים.

(3) נספח ביטוח בתוקף.

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

(1) צווי בית משותף לכל הבתים.

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

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

29.6 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ד' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז המשרד 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 ד' 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 משתכנים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), מיד עם סיום ביצוע הפרצלציה.

29.7 הפר היזם אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות על פי חוזה זה, לרבות הוראות פרק ג' לחוזה זה - "הוראות כלליות".
יובהר כי ככל שיוחלט על חילוט ערבות, ידרש היזם להשלים את סכום הערבות בהתאם לסכום שחולט וזאת עד ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד מימוש הערבות. אי השלמת הערבות כאמור, יהווה הפרה של כללי המכרז והוראות חוזה זה.

פרק ב'

עבודות פיתוח חלקיות וקירות תומכים בגבול מגרש היזם על ידי המשרד או מי מטעמו. עבודות כאמור ככל שיוחלט לבצען יהיו בהתאם לאמור בהסכם התשתית או במסמכי המכרז. 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 חשבוננו.

פרק ג'

הוראות כלליות

1. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחווה

1.1. היזם ינהל רישום מדויק ומעודכן של מכירת דירות במחיר מטרה 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 מטרה נשוא חוזה זה.

1.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד יבצע בדיקה מדגמית של דירות במחיר מטרה, 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 לחווה זה. כן ייבדק האם היזם כלל בחווה 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 מטרה 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:

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירה במחיר מטרה, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	₪ 450,000
מכירת דירה במחיר מטרה 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 מטרה במפרט נחות מהמפרט המחייב.	₪ 450,000
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי היזם בתוך 30 יום מיום חתימת החווה	₪ 20,000
אפליה במכירת דירה במחיר מטרה, 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.	₪ 450,000
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירה במחיר מטרה או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחווה המכר האמור.	₪ 450,000
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה במחיר מטרה, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	₪ 450,000
מכירת דירה במחיר מטרה לרוכש, או לקרובו, שבין לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים	₪ 450,000

	כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
עד חצי שנה איחור : 1,000 ₪ ליחידת דיור לכל חודש. מעל חצי שנה איחור : 2,000 ₪ ליחידת דיור לכל חודש.	איחור במועד הקבוע (60 יום מיום מתן היתר בנייה מלא) להתחלת הליך בחירת הדירות על ידי הזכאים.
450,000 ₪	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, לזים אחר, לאחר קבלת התשלום בפועל על-ידי המשרד מאת היזם החדש או לאחר 24 חודשים ממועד ביטול הזכיה, לפי המוקדם מביניהם. 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 המשרד (בכפוף לזכות הטיעון) 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, ובכל הקשור לטיב, איכות הבניה והפיתוח ולאישור הליכי תיאום ותכנון תשתיות ופיתוח ולוח הזמנים, גוברות הוראות חוזה הבניה.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היום

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.

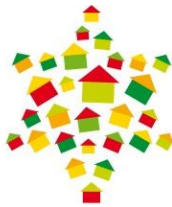
_____ חתימה

_____ שם

_____ תאריך

נספח ג' 1

מפרט מחייב



תוכן עניינים:

פרק א': הוראות כלליות

1. היחס בין הוראות המפרט והוראות אחרות
2. זיכויים ושדרוג המפרט
3. אופן מילוי המפרט
4. אספקת תכניות
5. אישורים לעמידת הדירה ורכיביה בהוראות המפרט המחייב

פרק ב' : הדירה ורכיביה, הצמדות

1. הגדרות
2. רכיבי דירת המגורים
3. שטח דירות המגורים
4. שטח מזערי של חדרי השינה
5. שטח מזערי של סלון ופינת אוכל
6. מרפסת סוכה
7. מספר חדרי רחצה בדירה
8. מרפסת שירות
9. מרפסת שמש
10. עליית גג
11. מרתף, מרתף דירתי
12. מחסן
13. גינה דירתית

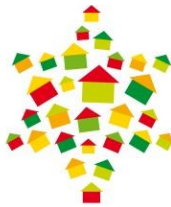
פרק ג': מפרט טכני

1. חלונות ותריסים
2. עבודות גמר
3. עבודות איטום
4. ארונות
5. דלתות
6. מתקני תברואה
7. מערכות גז
8. מתקני חשמל ותקשורת
9. אוורור
10. מתקני חימום וקירור

פרק ד': בניין המגורים

1. רכיבים ושטחים ציבוריים
2. חניות
3. מחסנים
4. מעליות
5. עבודות גמר
6. מתקני חשמל
7. פיתוח

פרק ה': השלמות לצביון חרדי דתי



פרק א: הוראות כלליות

1 היחס בין הוראות המפרט והוראות אחרות

אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז, דירת מחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בחוברת המכרז (להלן: "מפרט מחייב").

הוראות המפרט הינן בהשלמה להוראות החלות על תכנון וביצוע המבנה בהתאם לכל דין.

במידה ומתגלה סתירה בין הוראות המפרט ובין הוראות מחייבות החלות על תכנון וביצוע המבנה מכוח תכנית סטטוטורית או מכוח הנחיות מרחביות כהגדרתן בסעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה יחולו ההוראות המחייבות כאמור ובתנאי שאינן נוגעות להיבטים הקנייניים של הדירות או המבנה ובתנאי שאינן נוגעות לתכנון הדירות עצמן.

ככל שישנה סתירה בהיבטים הקנייניים של הדירות או בתכנון הדירות עצמן על הזוכה להביא את הנושא מיידית וטרם הגשת בקשה להיתר בניה, לידעה ולהכרעה של משרד הבינוי והשיכון.

2 זיכויים ושדרוג המפרט

2.1 זיכויים

רוכש הדירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.

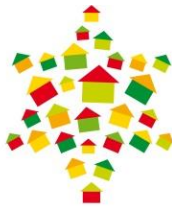
בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי: המשרד יהא רשאי לעדכן את הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

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.	1,000 ₪ ליחידה

2.2 שדרוג המפרט המחייב

אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יעוגנו במפרט, אשר יאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו.

משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.



3 אופן מילוי המפרט

בכל מקום במפרט בו יש לציין סוג / דגם וכדומה, חובה לפרט סוג מסוים. אין לעשות שימוש באמירות כלליות כגון: "אחר", "לפי בחירת החברה / האדריכל" וכיוצא בזה. בשטחים משותפים בבניין ניתן לציין במפרט מספר חלופות ספציפיות שתהיינה לבחירת החברה / האדריכל. חישוב השטחים ייעשה על פי התכניות המופיעות בהיתר שניתן או שהוחלט לתיתו (היתר בתנאים). על המוכר לציין במפרט ובתכניות את מיקומם של מתקנים ותשתיות במבנה, בדירה ובמגרש, ככל שישנם.

4 אספקת תכניות

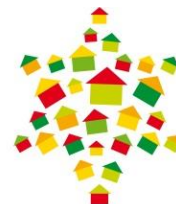
לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

מיוזג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיוזג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

5 אישורים לעמידת רכיבי הדירה והמבנה בהוראות המפרט המחייב

משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו רשאים לבקש מהמוכר או מהספקים מטעמו, להציג ככל שיידרש, הצהרות או אסמכתאות להוכחת עמידת הרכיבים והמוצרים המותקנים בדירה ובמבנה בהוראות המפרט המחייב.



פרק ב' : הדירה ורכיביה, הצמדות

1 הגדרות

השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר ולגבי "מרפסת שמש"- מדידת השטח תיעשה בגובה הרצפה	"שטח"
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 מטר. נישא לארון, אם תוכננה, או שטח אחר שמידת רוחבו קטנה מ-2.80 מ' יכולים להתווסף לשטח זה אולם לא להיכלל בו.	"שטח מזערי"
המרחק בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב (אורך או רוחב). מדידת הרוחב תבוצע בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה ובין הציפויים. מדידת הרוחב במרפסת שמש תיעשה בגובה הרצפה וחישוב השטח יהיה בהתאם. מידת רוחב בין חללים שאינם תחומים בקירות מפורטת בסעיפים הרלבנטיים.	"מידת רוחב"

2 רכיבי דירת המגורים

- 2.1** 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 חיצונית לא כלול בחישוב שטח הדירה).
- 2.2** 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.
- 2.3** דירה לא תכלול יותר מחצי חדר אחד (חדרון) ; המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנון של חצי חדר בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות ; תוכנן חדרון במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחבו ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלבנטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.
- 2.4** המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה לרבות תכנונם של חלקי הדירה כחדרי שינה, סלון ופינת אוכל אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום, לא ניתן מענה לתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" משמעותית שאיננה נדרשת לתפקודה של הדירה.

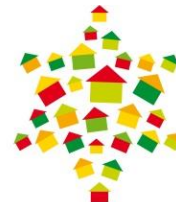
3 שטח דירות המגורים

- 3.1** דירות מחיר מטרה יהיו בנות 3 חדרים לפחות ושטחן לא יפחת מ-70 מ"ר.
- 3.2** במקרים חריגים, בהן הוראות התכנית מחייבות בניית דירות בשטח קטן מ-70 מ"ר ו/או בנות פחות מ-3 חדרים, המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מההוראה האמורה בסעיף א' לעיל, באישור מראש ובכתב, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- 3.3** ההוראות במפרט לדירות 2.5 חדרים רלבנטיות רק למצבים החריגים, שבהם ניתן מראש ובכתב אישור המשרד, כאמור בסעיף ב' לעיל. בכל מקום בו המפרט מתייחס לדירות 2.5 חדרים הוראות המפרט מתייחסות לדירות כאמור רק ככל וניתן אישור המשרד כאמור בסעיף זה ובסעיף קטן ב' מעלה.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



3.4 להלן מפורט שטח דירה מירבי ביחס למספר החדרים בדירה:

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

ניתן לתכנן דירות מחיר מטרה ב-2 קומות ובלבד שהן בנוות 4.5 חדרים ומעלה. לדירות אלו ניתן להוסיף עד 10 מ"ר לשטח המירבי בכפוף לתכנון הספציפי.

4 שטח מזערי של חדרי שינה

- 4.1 שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר
מידת הרוחב בין קירות חדר שינה לא תפחת מ- 2.80 מ'
- 4.2 שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר.
- 4.3 מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.90 מ'
- 4.4 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'.
- 4.5 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').

5 שטח מזערי של סלון ופינת אוכל

- 5.1 שטח סלון ופינת אוכל ומידת רוחבן לא יפחתו מהמפורט בטבלה להלן:
רוחב מזערי יידרש ברוב שטח הסלון ופינת האוכל.

מס' חדרים	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5, 5.5	6 ומעלה
מידת רוחב מזערי (מטר)	3.60	3.80	4.0	4.20	4.50
שטח מזערי (מ"ר)	21	23	25	27	29

- 5.2 בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של סלון ופינת אוכל לא יפחת מ-20 מ"ר ומידת רוחב מזערי לא תפחת מ-3.50 מ'.

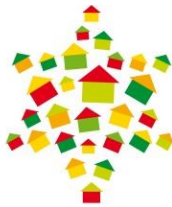
- 5.3 חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים במטבח שאינו תחום בקירות:
מידת הרוחב של מטבח שאינו תחום בקירות תהיה עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא תפחת ממידה של 170 ס"מ לכל מהלך ארון המטבח התחתון לרבות במיקום המתוכנן למקרר. חלון המטבח יתוכנן כולו במרחב המיועד למטבח.

- 5.4 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.

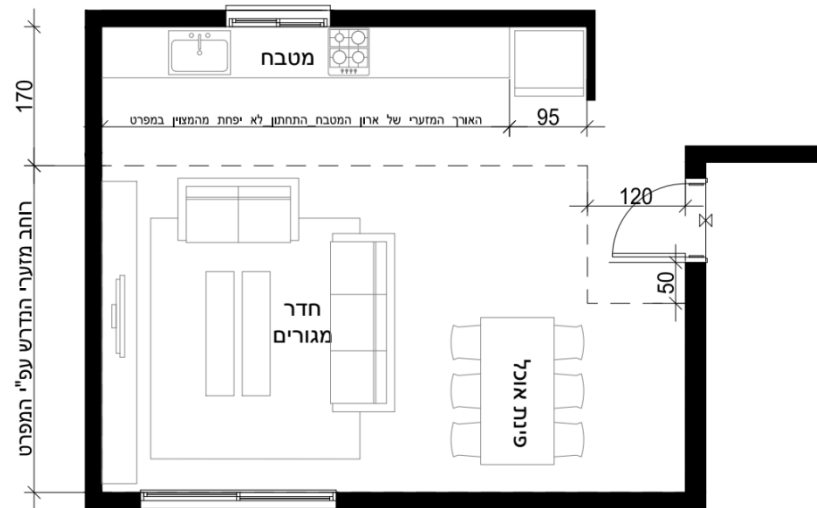
מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



5.5 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.



6 מרפסת סוכה

ככל שתוכננה מרפסת סוכה מידת רוחב רצפתה בין קירותיה לא תפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ- 7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).
משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסת סוכה במידות שונות מהאמור לעיל ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.

7 מספר חדרי רחצה בדירה

7.1 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 בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים
"חדר רחצה" - חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים

7.2 מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:

מספר חדרים בדירה	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+		+	+
חדר אמבטיה		+	+	+
חדר שירותים		+		+

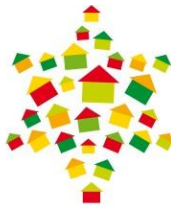
7.3 ככל שנדרש יותר מחדר רחצה אחד בדירה, הכניסה לחדר הרחצה או לחדר האמבטיה תהיה מחדר שינה הורים. (יחידת הורים)

7.4 בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



- 7.4.1 תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70×0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
- 7.4.2 המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
- 7.4.3 הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

8 מרפסת שירות

8.1 מידות ושטח

- 8.1.1 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'.
- 8.1.2 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'.
- 8.1.3 בדירת 2.5 חדרים (ככל שניתן אישור חריג מראש ובכתב אמור בסעיף 3.3 לעיל) יש לתכנן מקום סגור במיקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה (ניתן שיהיו אחד מעל לשני) עם פתח אוורור. במקום המתוכנן יבוצעו הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיף ב' להלן. אין לתכנן את תליית הכביסה מחלון חדר דיור /חלון פינת אוכל/חלון חדר שינה.

8.2 רכיבים והכנה

- מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:
- 8.2.1 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.
- 8.2.2 דלת כניסה העונה לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.
- 8.2.3 חלון לאוויר חוץ להלן:
- א. חלון לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיף ג' להלן. אופן פתיחת החלון יהיה בהזזה כנף על כנף. במקרים חריגים ולשיקול דעת משרד הבינוי והשיכון תותר פתיחה ע"י חלון כנף.
- ב. מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין.
- ג. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח.
- ד. דלת יציאה ממרפסת השירות למרפסת / גינה איננה נחשבת עונה על דרישות המפרט. יש להוסיף לה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה ומערכת אוורור מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.
- 8.2.4 לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.
- 8.2.5 ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; 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;
- 8.2.6 לדירות גן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.

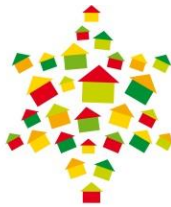
8.3 מסתור כביסה

- 8.3.1 מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100;

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



- 8.3.2** בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיים. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.
- 8.3.3** בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה 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. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
- א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ
- ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות
- ג. דרך גישה סבירה למעבים

9 מרפסת שמש

9.1 מידות ותכנון

מרפסת שמש מוגדרת כחלק חיצוני לדירה ויחולו עליה ההוראות להלן:

- 9.1.1** רצפתה קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם.
- 9.1.2** לא יותר משלושה רבעים מהיקף רצפתה מוקפים קירות.
- 9.1.3** לאורך יתר שוליה ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142
- 9.1.4** המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.
- 9.1.5** מידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו
- 9.1.6** גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור (הסלון).
- תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדיור. משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסות שמש עם גישה מחדרים אחרים ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.
- 9.1.7** לא תותר גישה יחידה למרפסת שמש ממרפסת שמש אחרת הנמצאת במפלס שונה.
- 9.1.8** במרפסת שמש לא יתוכנן מתקן תליית כביסה אלא אם כן ניתן לכך אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.
- 9.1.9** במרפסת שמש לא יתוכננו מתקנים טכניים כמתקני מיזוג אוויר, דוד שמש וכו'.

9.2 חלקים בגינה לא תיגבה תמורה כספית

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:

- 9.2.1** מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינה פחות מ-1.10 מ'
- 9.2.2** מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.
- 9.2.3** מרפסת שמש אשר הגישה אליה היא ממרפסת שמש אחרת
- 9.2.4** מרפסת שמש יחידה בדירה אשר הגישה אליה היא ממרפסת השירות.
- 9.2.5** בגין תליית כביסה בשטח מרפסת שמש יופחת משטחה 2 מ"ר, ובלבד שניתן לכך אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון
- 9.2.6** אדנית בנויה ומוגבהת במרפסת שמש
- 9.2.7** 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.

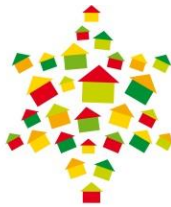
10 עליית גג

10.1 עליית גג תיכלל בחישוב שטח למכירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



10.2 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.

10.3 עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.

10.4 שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי

10.5 שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי

11 מרתף, מרתף דירתי

11.1 לא תתוכנן דירה אשר כולה או יותר משליש שטחה במרתף

11.2 מרתף דירתי יותקן בהתאם לנדרש במפרט זה ובתוספת התנאים להלן במצטבר:

11.2.1 יש אליו גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה

11.2.2 במרבית שטחו הותקנו חדרי מגורים

11.2.3 בחדרי המגורים יותקנו חלונות כנדרש עפ"י דין. גובה סף תחתון של החלונות לא יעלה על 1.20 מטר.

11.2.4 ככל שהופנו החלונות לחצר פתוחה, מידת הרוחב המינימאלית לא תפחת מ-2 מ' ועומקה לא יעלה על כפליים ממידת רוחבה.

11.2.5 לא יותרו חללים משמעותיים ללא תאורה ואוורור באמצעות פתחים לאוויר חוץ.

12 מחסן

12.1 עלה עוביים של קירות המחסן על 0.20 מטר לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.20 מטר במניין חישוב שטח המחסן.

12.2 בליטות החורגות מקירות המחסן ורכיבים בנויים בשטח המחסן שמידותיהם עולים על 20 ס"מ ו/או ששטחם עולה על 0.40 מ"ר, עפ"י הנמוך מבניהם.

13 גינה דירתית

13.1 הצמדת גינה

הצמדת גינה לדירה תתאפשר בתנאים להלן במצטבר:

13.1.1 יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה.

13.1.2 הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.

13.1.3 הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים.

13.1.4 סוג וגובה הגידור יהיה בהתאם להוראות התכנית ותנאי היתר הבניה.

13.1.5 כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים.

13.1.6 רוחב השטח המיועד לשהות במישור יחסי לא יפחת מ-2.00 מ' נטו.

13.1.7 ניתן לתכנן מעבר נקודתי ומקומי בין חלקי הגינה ברוחב קטן מ-2.0 מ' ובלבד שרוחבו לא יפחת מ-1.10 מ' נטו. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות ומעקות וכו'.

13.2 מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו (גם אם מחושבים בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:

13.2.1 שטח גינה שרוחבו פחות מ-2.00 מטר אלא אם כן הוא מדובר במעבר נקודתי ומקומי ורוחבו לא פחות מ-1.10 מטר.

13.2.2 שטחים שאין אליהם גישה, לרבות באמצעות מדרגות. ערוגות מוגבהות המשמשות רק לפיתוח נופי ניתן לכלול בחישוב השטח ובלבד שגובהן 60 ס"מ ומטה משטח אליו יש גישה.

13.2.3 חלל תליית כביסה המתוכנן בשטח גינה המוצמדת לדירה יכול להיכלל בשטח הגינה אם הינו במפלס הגינה ואינו סגור ותחום. מובהר כי חלל התחום במסגרת כביסה בקומת הקרקע אינו עונה לקריטריון זה.

13.2.4 שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

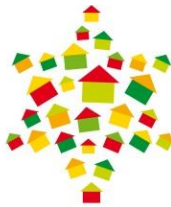


13.3 יציאה לגינה :

- 13.3.1** יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן את היציאה מפינת אוכל, פרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות כמטבח, חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.
- 13.3.2** תוכננו 2 גינות נפרדות לדירה יחולו ההוראות האמורות בסעיף 1 לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן.
- 13.3.3** ביציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.
- 13.3.4** מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת מהצלעות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ"ר.
- 13.3.5** בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

13.4 חצר המתוכננת מעל חלל בנוי:

בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיגון 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 טכני

1. חלונות ותריסים

1.1 היזק ראייה והפניית חלונות

- 1.1.1** אם לא נקבעה הוראה מחייבת אחרת לגבי תכנון המבנה, בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש הדיירים ובין חלונות גובלים של דירות.
- 1.1.2** 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 המיועד לשימוש דיירים נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה
- 1.1.3** על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוצי 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 שימנעו אפשרות הצצה מהשטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה.

יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.

1.2 חלונות הדירה

- 1.2.1** חלונות דירת המגורים יהיו 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 ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- 1.2.2** בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- 1.2.3** חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- 1.2.4** חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- 1.2.5** מבלי לגרוע מהוראות כל דין, חדר מגורים לרבות כל אחד מחדרי השינה ומרחב מוגן דירתי (באם נמנה על חדרי המגורים בדירה) בדירה יכילו לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ בשטח התואם להוראות כל דין ולמפרט זה.
- 1.2.6** לא תאושר הפניית חלונות חדרי מגורים למרחב מקורה המיועד לשימוש טכני ו/או לתליית כביסה, למסתור כביסה מכל סוג ועיצוב, לחללים ציבוריים מקורים או לקירות מקבילים החוסמים את המבט.

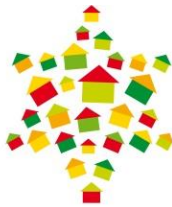
1.2.7 חלון מטבח:

- א. כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת שירות. אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור.
- ב. שטחם הכולל של החלונות במטבח לא יפחת מ-5% משטח רצפת המטבח.
- ג. שטח חלון במטבח הפונה למרפסת שירות (אם לא תוכנן במטבח חלון אחר הפונה לאוויר חוץ) יהיה לפחות 5% משטח רצפת המטבח בתוספת 5% משטח מרפסת השירות. אם תוכננה מרפסת בהמשך למרפסת השירות הגובלת במטבח, יילקחו בחשבון לצורך החישוב סכום שטחי 2 המרפסות.

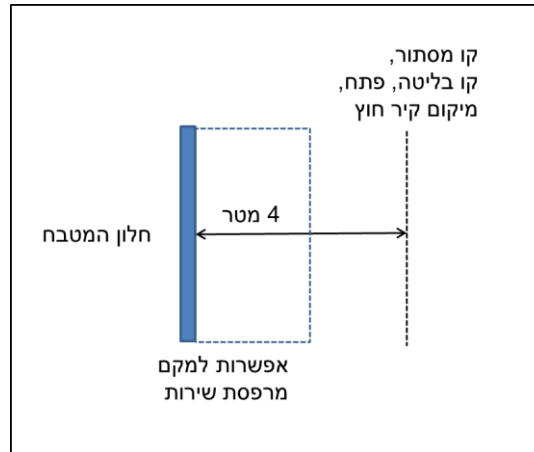
מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



- ד. דלת בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף 3 לעיל.
- ה. חלון מטבח הפונה למרפסת לא יהיה במרחק העולה על 4 מ' מפתח בקיר חוץ, מקו מסתור כביסה או מקו בליטה מעליו. המרחק יימדד בקו ישר הניצב לחלון המטבח כמודגם בסכמה להלן:



1.3 תריסים

- 1.3.1 כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
- 1.3.2 בתריסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן.
- 1.3.3 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 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- 1.3.4 בקירות מסך, ככל שהוכח כי לא ניתן להרכיב תריס גלילה, יש לתת פתרון חלופי איכותי כדוגמת תריס אינטגרלי. יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון לפתרון המוצע.

2. עבודות גמר

עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:

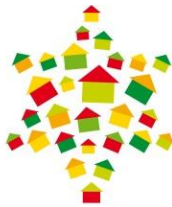
2.1 קירות ומחיצות

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:
1. עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות
 2. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות
 3. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
 4. 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.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



2.2 גמר קירות ומחיצות

- א. גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
- ב. גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
- ג. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- ד. 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.

2.3 ריצוף

2.3.1 סוג הריצוף

- א. 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 BIA). 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.
- ב. 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 החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- ג. 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

2.3.2 מידות אריחים לריצוף

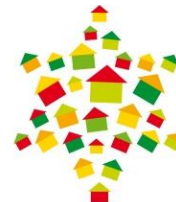
- יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר.
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי משקים (פוגות) בין אריחים : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חדר	מידת אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם צוין אחרת	80X80	12	1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO) 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



חדר	מידת אריח (ס"מ)	כמות דוגמאות אפשרויות לבחירה	הוראות נוספות
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות	לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.	12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח	<p>1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים.</p> <p>2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט"</p> <p>3. למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה</p> <p>4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.</p> <p>5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.</p> <p>6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.</p>

2.3.3 מדרגות פנים בדירה

גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין
גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.
חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

2.4 חיפוי קירות

2.4.1 סוג החיפוי

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.
בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר.
יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

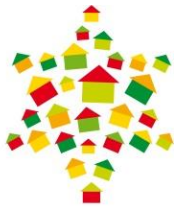
2.4.2 מידות אריחים לחיפוי

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

2.4.3 גובה החיפוי

- במטבח : גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה.
- 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.

ג. בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת : חיפוי קירות עד תקרה.



מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

ד. בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח+צבע אקרילי

ה. לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות

2.4.4 אפשרויות

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

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.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

3. עבודות איטום

הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

4. ארונות

4.1 ארון מטבח תחתון

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

4.1.1 אורך מזערי

- האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:
 - דירת 2.5 חדרים: 3.5 מ"א;
 - דירת 3, 3.5 ו- 4 חדרים: 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א;
- מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
- המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

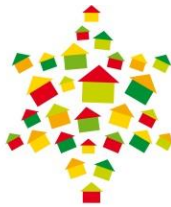
חלופה א'		חלופה ב'		חלופה ג'	
ארון תחתון	ארון עליון ¹	ארון תחתון	"חצי אי" ² / "חצי אי"	ארון תחתון	ארון BUILT IN ³
5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5.40 מ"א	0.60 מטר נטו
	75 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		200 ס"מ לפחות

הערות:

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



1. חלופה א':

- תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:
- גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
 - הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
 - 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)
 - ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
 - מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

- "אי" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.
- במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.
- "אי" / "חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

3. חלופה ג':

- "ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון.
- מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

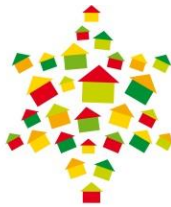
4.1.2 מבנה הארון

- 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.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.
- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



4.1.3 משטח עבודה

- א. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרית (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.
- ב. 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.

4.1.4 ציפוי ופרזול:

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

- ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

4.1.5 ארון בחדר רחצה

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (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

5. דלתות

יש לקחת בחשבון שיידרש להמציא אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת הדלתות בהוראות התקן הרלבנטי ובנוסף אישור והצהרת היצרן/ הספק/יבואן של הדלתות על התאמת הדלתות לכל הוראות המפרט (בעברית).

5.1 דלת כניסה ראשית לדירת המגורים

דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

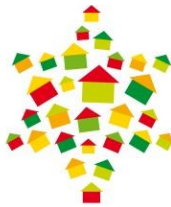
- 5.1.1 דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- 5.1.2 משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- 5.1.3 כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
- 5.1.4 דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

5.2 דלתות הפנים בדירת המגורים

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

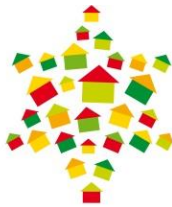
משרד
הבינוי
והשיכון



דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן.

- 5.2.1** 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.
- 5.2.2** כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- 5.2.3** בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/ CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר ;
- 5.2.4** 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.
- 5.2.5** 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.
- 5.2.6** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
- 5.2.7** דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, 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 או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.
- 5.2.8** דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.
"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר :
- א. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635- סורגים לפתחים בבניינים
 - ב. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)
 - ג. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
 - ד. תריס גלילה חשמלי
- 5.2.9** 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 תנאים ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג) .
- 5.2.10** 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.

6. מתקני תברואה



מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקנה 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:

- א. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
- ב. לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). מיכל 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.
- ג. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה).
- ד. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
- ה. 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.
- ו. בכיורי בחדר הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.
- ז. במטבח יותקנו הקבועות להלן:

1. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40X58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53X58
3	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט בודד	שטוחה	50X58
4	חרס כפול	תחתונה	80X45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80X45
6	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט כפול	שטוחה	78X48

2. ברז מיקס-פרח על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.

3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

4. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

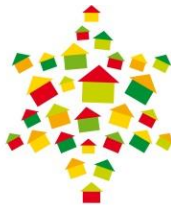
ח. תא מקלחת:

1. 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

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף.

2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף)
3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון 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.

ט. אמבטיה:

1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.
2. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון)
3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- י. ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- יא. מערכת לאספקת מים חמים:
1. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019* ולהוראות כל דין.
2. 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")
3. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

7. מערכות גז

- 7.1 להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחווה
- 7.2 בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.

8. מתקני חשמל ותקשורת

8.1 הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר 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.

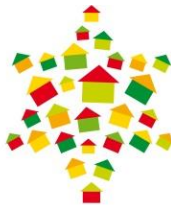
"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

8.2 מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר

8.3 בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן 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.

8.4 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 (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

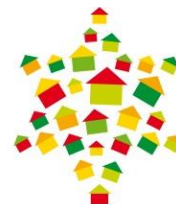
למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם"

"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.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



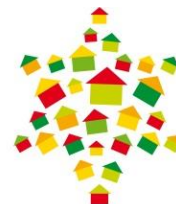
8.5 מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור 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/ טלפונים/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	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)	1	1	

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון

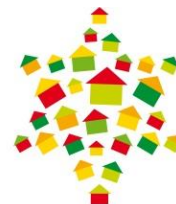


מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44	1 בית תקע לתנור 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 לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
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.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
					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

9. אוורור

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.

10. מתקני קירור וחימום

10.1 מערכת מיזוג אויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר 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).

10.2 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).

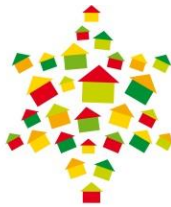
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

2. 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*25 A ניקוז המאייד יהיה

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



- בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה, מחוץ לקיר יהיה 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.
3. התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
4. 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.
5. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

10.3 בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

1. 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).

2. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית 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 בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;
- שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקירבת מוצא ה"צמה" (A16*1);
- 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;

3. 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 תקינים, 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.

10.4 בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה. התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. בעיר אילת אין צורך לבצע בנוסף הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר כאמור בסעיף 2.

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.

10.5 בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

10.6 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:

10.6.1 מתקן לחימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה.

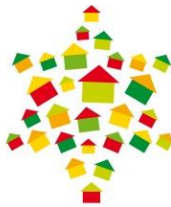
מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022



10.6.2 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.



פרק ד': בניין המגורים

1. רכיבים ושטחים ציבוריים

בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:

- א. קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה:
- ב. היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.
- ג. **מבואה ראשית**
 1. בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:
 - דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת.
 - גישה נוחה למעליות ולמדרגות.
 - גישה ישירה לתיבות דואר.
 2. 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;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 יהיו יותר מ-40% משטח המבואה.
 3. עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - 3.1 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.
 - 3.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 3.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
 - 3.4 דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

ד. מבואות קומתיות

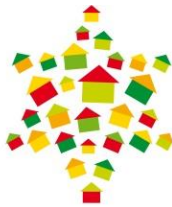
עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

- 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.
 - גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית
 - הריצוף יהיה אבן נסורה או גרניט פורצלן
- ה. 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.
- ו. בפרויקט משולב של מגורים עם שימושים אחרים כדוגמת מסחר או משרדים, תהיינה כניסה ומבואת כניסה נפרדת למגורים. מעליות וחדרי מדרגות למגורים יהיו נפרדים מיתר השימושים.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



- ז. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- ח. בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2. חניות

- 2.1 כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכננה כחניות אורחים.
- 2.2 לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית. חניות אורחים יוגדרו כרכוש משותף ולא יימכרו.
- 2.3 כל החניות המוצמדות לדירה תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת.
- 2.4 (1) במקרה שבו מספר החניות המתוכננות קטן ממספר הדירות הכולל, יוצמדו החניות לדירות במחיר מטרה, אחת לכל דירה ככל שישנן ואת היתרה, ככל ותישאר, היזם יהא רשאי להצמיד לדירות שוק חופשי.
- (2) במקרה שבו מספר החניות שווה למספר הדירות הכולל לכל דירה תוצמד חניה.
- (3) במקרה שבו מספר החניות המתוכננות גדול ממספר הדירות הכולל, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת (לדירות מחיר מטרה ולדירות שיווק חופשי). יתרת החניות, לאחר הצמדת חניה לכל דירה, תוצמד בהתאם ליחס יחידות דיור במחיר מטרה אל מול דירות שוק חופשי.
- (4) המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מיחס הקצאת החניות כאמור בסעיפים לעיל אך ורק במקרים חריגים, באישור מראש ובכתב, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- 2.5 בפרויקט משולב של מגורים עם שימושים אחרים כדוגמת מסחר או משרדים, החניות למגורים תהיינה מופרדות מיתר החניות, הכניסות לכל החניות למגורים תהיינה מוגדרות, מבוקרות ונשלטות כך שתהיינה מיועדות רק לשימוש המגורים.
- 2.6 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.
- 2.7 מתקנים מכניים:
- (1) לדירות מחיר מטרה לא יוצמדו חניות באמצעות מתקנים מכניים.
- בהסכם המכר עם הקונים ייקבע כי רק בעלי הדירות אליהם הוצמדו חניות באמצעות מתקנים מכניים יצטרכו לשאת בהוצאות הנוגעות למתקנים אלו, כלומר דירות מחיר מטרה לא יצטרכו לשאת בהוצאות אלו.
- (2) המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מההוראה האמורה בסעיף 1 לעיל אך ורק במקרים חריגים, באישור מראש ובכתב, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- במקרה זה, בהסכם המכר עם הקונים ייקבע שחלוקת ההוצאות הנוגעות למתקנים אלו תוטל על כל בעלי הדירות.
- 2.8 נדרשה הקצאת מקומות חניה נגשים, לא יותר להתקנים באמצעות מתקני חניה מכניים. היזם יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.

3. מחסנים דירתיים

- 3.1 במקרה בו מספר המחסנים זהה למספר הדירות לכל דירה יוצמד מחסן.
- 3.2 במקרה בו מספר המחסנים הדירתיים גדול ממספר הדירות, יוצמד מחסן לכל דירה. הצמדה של יתרת המחסנים תהיה עפ"י בחירת היזם ובתנאי שלא יוצמדו לדירת מחיר מטרה יותר ממחסן אחד ולדירת שוק חופשי יותר מ-2 מחסנים.
- 3.3 במקרה בו מספר המחסנים קטן ממספר הדירות, הצמדת המחסנים תהיה בהתאם ליחס של דירות במחיר מטרה אל מול דירות שוק חופשי.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022



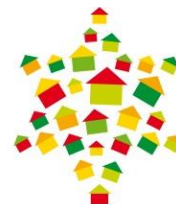
4. מעליות

- 4.1** בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה ולפחות 6 יחידות דיור המשותרות מחדר מדרגות משותף תותקן מעלית.
- 4.2** הותקנה מעלית, היא תשרת את כל קומות המבנה המשמשות את הדיירים ובכללם קומות חניה, קומת מחסנים וכו'.
- 4.3** מכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מדרגות לכל המעליות בבניין. היציאה מהמעלית והכניסה לכל דירה יהיו באותו מפלס.
- 4.4** אופן חישוב מספר הקומות במבנה לצורך חישוב מספר המעליות יהיה כמפורט להלן:
- 4.4.1** 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 חניה, קומות מחסנים, קומות מסחר, קומות טכניות וכו'. כקומה הגבוהה ביותר ייחשב מפלס הכניסה לדירה הגבוהה ביותר שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף.
- 4.4.2** במבנה הכולל מגורים עם שימושים אחרים: מספר הקומות יחושב כסך מספר הקומות במבנה ללא קשר לשימוש שיש בכל קומה. ניתן לחשב את הקומות המיועדות לשימוש המגורים בלבד ובתנאי שיש ביניהן הפרדה מוחלטת ובאף אחת מהקומות אין שיתוף בין השימושים. לדוגמה, קומת חניה שיש בה חניות המיועדות למגורים ושימושים נוספים תיכלל במניין הקומות.
- 4.4.3** דירה הכוללת 2 קומות ומעלה: במניין הקומות תחושב רק קומת הכניסה לדירה ובתנאי שהיא עונה לכל התנאים במצטבר:
- א. לדירת הדופלקס אין כניסה נוספת בקומה אחרת.
- ב. אין גישה באמצעות מדרגות ו/או מעליות ליתר קומות הדופלקס.
- 4.4.4** קומת לובי כפול שבמקביל אליה תוכננו 2 קומות למסחר- תחושב כ-2 קומות.
- 4.4.5** הקומות להלן לא תיכללנה בחישוב הקומות:
- א. במידה והקומה הגבוהה ביותר איננה כוללת דירות היא לא תיחשב במניין הקומות.
- ב. קומות חניה וקומות מחסנים אם הן עונות במצטבר לתנאים להלן:
1. אין בהם שימושים נוספים המשרתים את הדיירים. ניתן שיהיו בהם חדרי טכניים כחדר מעליות וכו'.
2. תוכננו או לחניה או למחסנים. למען הסר ספק, קומה הכוללת מחסנים וחניה תיכלל במניין הקומות.
3. ממוקמות בקומות העליונות / תחתונות של המבנה
- ג. קומות תחתונות מתחת למפלס הכניסה של הבניין אם הבניין עונה במצטבר על כל התנאים:
1. אין כניסות נוספות למבנה
2. כניסה זו משמשת גם ככניסה מהחניה של הבניין.
3. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס אותה כניסה.
- ד. בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים / יורדים מקסימום 2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.
- 4.5** מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחתו מהמצוין להלן:
- "מספר קומות"- כמפורט בסעיף ט' לעיל
- "קומה טיפוסית": הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



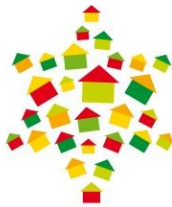
מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות	הערות
3-7	1	6	1.0	על אף האמור, במקרים אלו יידרשו לפחות 2 מעליות בנות לפחות 6 נוסעים כל אחת, במהירות לפחות 1.0 מ" / ש': א. בבניין הכולל 5 קומות, 6 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית ב. בבניין הכולל 6 קומות, 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית ג. בבניין הכולל 7 קומות, 4 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית
8-9	2	8, 8 (6, 6) ראה הערה	1.0	על אף האמור, בבניינים בני 8 ו-9 קומות הכוללים בקומה טיפוסית 2 יח"ד ומטה תידרשנה 2 מעליות, כ"א 6 נוסעים, 1.0 מ' / ש'
10-14	2	13, 8	1.6 (2.0 מ" / ש') ראה הערה	על אף האמור, בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ" / ש'
15	3	13, 8, 8	1.75	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
16-19	3	13, 8, 8	2.0 (2.5 מ" / ש') ראה הערה	על אף האמור, בבניין בן 19 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה, מהירות כל המעליות תהיה לפחות 2.5 מ" / ש'
20	4	13, 8, 8	2.0	על אף האמור, בבניין בן 20 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה יותקנו 4 מעליות, כמפורט לגבי בניינים בני 21 קומות ומעלה.
21 ומעלה	4	8, 8, 8 13	2.0	

1. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
2. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
3. פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד
הבינוי
והשיכון



4. קירות התא יצופו פלבי"ם 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.

5. עבודות גמר

- 5.1 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.
- 5.2 עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.
- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית.
- 5.6 כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 5.7 עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:
קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת
- 5.8 עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

6. עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:

- 6.1 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.
- 6.2 בבניינים אשר אינם עונים לאמור בסעיף א' לעיל יותקן בחדר המדרגות חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 6.3 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
- 6.4 הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין

7. מתקני חשמל

מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

- 7.1 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות
- 7.2 בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.
- 7.3 בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 7.4 בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.

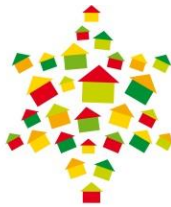
8. פיתוח המגרש

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022



- 8.1** במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 8.2** 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
- 8.3** ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.



פרק ה': השלמות לצביון חרדי ודתי

- במכרזים המוגדרים כמיועדים לבעלי צביון חרדי / דתי יתווספו הדרישות הבאות :
1. בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין.
 2. שעון שבת לתאורת חדר המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
 3. מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
 4. בכל בנין מגורים שבו מותקנת משאבה להגברת לחץ מים יותקן מנגנון פיקוד שבת למשאבה שיאפשר, לשיקולם של בעלי הדירות, להפעיל את המשאבה ללא חילול שבת ותוך קיום התנאים הבאים :
 - 4.1 בלוח הפיקוד של המשאבה יותקן שעון שבת אסטרונומי הכולל את רשימת ימי המנוחה בלוח פיקוד של המשאבה תינתן אפשרות בחירה להפעלה ידנית, להפעלה באמצעות שעון השבת או ללא הפעלה כלל.
 - 4.2 יותקן ברז חשמלי או מגוף שומר לחץ שאינו חשמלי, להחזרת מים מצינור היציאה מהמשאבה למיכל אגירת המים.
 - 4.3 המגוף והמצוף למילוי מיכל אגירת המים יהיו הידרואוליים- מכניים (לא חשמליים). על אף האמור, ניתן שהמגוף והמצוף יהיו חשמליים, במקרה זה תהיה אפשרות לבקרת מילוי באמצעות קוצב זמן (טיימר)
 - 4.4 בתכנון הפעלת מנוע המשאבה יוסדרו האפשרויות הבאות :
 - 4.5 הפעלה בתדר קבוע תוך התעלמות מחיישני לחץ המים
 - 4.6 הפעלה בתדר משתנה כתלות בחיישני לחץ המים למעט כיבוי מוחלט של המשאבה גם במצב שאין צריכת מים
 - 4.7 הפעלה בתדר משתנה תוך התעלמות מחזורית מחיישני לחץ המים לפרקי זמן מוגדרים.
 - 4.8 במצב פיקוד שבת תוסדר אפשרות לניתוק חיישני לחץ המים.
 5. הפרדה באמצעות קירות ודלת בין אזור הסלון לבין חלקים אחרים של הבית כמו המטבח וחדרי השינה.
 6. 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.
 7. מרפסת סוכה :
 - א. לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ- 7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה). ככל שנדרש עפ"י תנאי תיק המידע ו/או תנאי ההיתר, ניתן לתכנן מרפסת סוכה כחדר תפקודי במהלך השנה עם גג נפתח.
 - ב. משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסת סוכה במידות שונות מהאמור לעיל ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.
 - ג. בדירות צמודות קרקע ניתן שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה.
 8. כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
 9. שעון שבת דירתי.
 10. בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.

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,

חתימת היזם וחתימת

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד, ת.ז. _____

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

מר/גב' _____ ת.ז. _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתמו בפני על התחייבות זו.

חתימה שם תאריך

נספח ג' 4

טופס הצהרה על דירות במחיר מטר

לדוגמא: נוסחה לחישוב מחיר דירה לפי מכרז:

שטח דירה במטרים - מוכפל במחיר למטר כולל מע"מ בש"ח + שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה - מוכפל ב- 30% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח + שטח מחסן - מוכפל ב- 40% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח + מספר חניות - מוכפל ב- 200% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח

האחוזים יכולים להיות שונים ממכרז למכרז וכמו כן גם שינויים נוספים בתמחורי הדירות כגון מקדמי קומות וכדומה. הנוסחאות הן לדוגמא בלבד ועל הקבלן להוסיף נוסחא לחישוב מחיר הדירה!!!

=G11+H11*0.3+I11*0.4+J11*2)*MS\$4

מחצית	משתכן	משתכן	דירות לשוק	סה"כ	כמות חדרים
דירות קטנות/	באחוזים	ביחידות	חופשי		
#DIV/0!	#DIV/0!		0		3
#DIV/0!	#DIV/0!		0		4
#DIV/0!	#DIV/0!		0		5
#DIV/0!			0		6
		0	0	0	סה"כ

מחיר מ"ר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה):

הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר מטרה

נספח ג'4 לחוזה - דוגמא

נספח ג'4 כפוף לתיקונים בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו

	שם קבלן/יזם:
	שם ישוב:
	מספר מתחם:
	מספר יח"ד במתחם:
	מספר יח"ד במחיר למשתכן:
#DIV/0!	אחוז דירות מחיר למשתכן:
0	אחוז דירות חריגות:

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח מחסן	מספר חניות	מחיר דירה לפי מחיר מ"ר עיקרי בנוי ללא מקדמי קומות	מכירה במסגרת מחיר מטרה (כן/לא)	חישוב מחיר דירה לאחר תוספת/הפחת מקדמי קומות	מחיר מטרה (חישוב מחיר דירה לאחר הנחה של 20% עד 300 אש"ח)	מחיר הדירה המעודכן (מחיר דירה ללא הנחה כפול מקדם ההצמדה)	גובה ההנחה (מחיר הדירה המעודכן פחות מחיר מטרה)	מחיר דירה סופי (אם ההפרש גדול מ 500 אש"ח יש להוסיף את ההפרש למחיר דירת מחיר מטרה)	הערות	מספר מחסן					
		1								0	כן												
		2								0	כן												
		3								0	כן												
		4								0	כן												
		5								0	כן												
		6								0	כן												
		7								0	כן												
		9								0	כן												
שטח דירה ממוצע בבניין																			0.00	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			100.0%
		1								0	כן												
		2								0	כן												
		3								0	כן												
		4								0	כן												
		5								0	כן												
		6								0	כן												
		7								0	כן												
		8								0	כן												
		9								0	כן												
שטח דירה ממוצע בבניין																			0.00	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			100.0%
		1								0	כן												
		2								0	כן												
		3								0	כן												
		4								0	כן												
		5								0	כן												
		6								0	כן												
שטח דירה ממוצע בבניין																			0.00	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			100.0%
												0	סה"כ שטח דירות מחיר למשתכן במתחם										
												#DIV/0!	שטח דירה ממוצע במתחם										
												6	מספר דירות מחיר למשתכן										
												100.0%	אחוז דירות מחיר למשתכן										

שלא יעלה על שטח דירה ממוצע כנדרש

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 האחדים, התשמ"ג-1982. הנספח כולל הנחיות לגבי אופן ניסוח התניות בחוזה בנוגע למספר נושאים וכן הנחיות לנוסח מחייב, שיש להטמיע בחוזי המכר.

למען הסר ספק, יצוין כי גם סעיפיו האחרים של החוזה וכן נספחיו של החוזה, שבהם לא עוסקת הנחיה זו, צריכים לעמוד בהוראות הדין והמכר. 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, יכלול המוכר הבהרה זו בחוזה המכר, בנוסח הבא:

”חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכר דירה במחיר מטרחה”. 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 לצרףם 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, בהתאם להוראות המכרז, והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד.

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 חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

(2) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן 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 שחלף חודש 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 בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

(7) הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. "

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 חינוס. 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 בפנקסי 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 בפנקסי 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.
בחשוב 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 בחירת הדירה - תשלום בהתאם להוראות תקנון הגרלת דירה במחיר מטרה שהיה בתוקף במועד ההגרלה.
- במעמד חתימת החוזה - עד 7% ממחיר הדירה.
- 45 ימים לאחר חתימת החוזה – עד 20% ממחיר הדירה ובתנאי שהתקבל אישור ליווי לפרויקט.
- 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. יובהר כי התשלום השלישי ואילך מותנה בקבלת היתר בנייה מלא לפרויקט.

- 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. שיטת ההצמדה אשר תיבחר על ידי המוכר תהא מסוג שהינו רלוונטי לעסקה, וככל ומותר לו להצמיד את התשלום בהתאם לתנאי המכרז. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה. יובהר כי הצמדת התמורה הינה רק לחלק המותר להצמדה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022.

דרך ההצמדה:

ג.

יש לקבוע בחוזה כי ההצמדה למדד, ככל וישנו, הינה הצמדה למדד הידוע ביום התשלום בפועל. יובהר כי המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש. כלומר, ככל שמועד המסירה יידחה מכל סיבה שהיא, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.

ריבית פיגורים:

ד.

מוכר, רשאי לקבוע כריבית פיגורים ריבית שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יחול 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.

המוכר יתחייב בחוזה, לאפשר לרוכש, המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בסעיף א' לעיל, להקדים את מועדי התשלום. במקרה שביקש הרוכש להקדים תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

תשלומים נוספים:

ו.

כלל התשלומים בגין חיבור הבניין והדירה לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר בלבד. על אף האמור בסעיף זה, תשלום בגין פיקדון מונה, ככל וביצע המוכר עבור הרוכש, אשר נשאר לזכות הרוכש, יוכל המוכר לגבות בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום.

תשלומים שביצע המוכר עבור רוכש הדירה:

ז.

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

6.

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 ההתאמה (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. יודגש כי ככל והמוכר מבקש לאשר יפויי כוח נוטריוני ישא המוכר בבעלויות הכרוכות בכך.

11. שינויים בחזית הבניין

מוכר אינו רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזיתו 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. יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.

20. כללי

- א. אין לכלול בחוזה ויתור גורף על טענות עתידיות (למשל, ויתור מראש על טענות בגין מטרידים, תיקון פגם כשולל טענות עתידיות לנזק 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 שתקבל ע"י רב הדיירים (רב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).

כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת.

ח. העברת זכויות הקונה- הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הרוכש, לפי המוקדם, 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 3.6 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 - לא יבוצעו שינויים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על הפריטים שהותרו במפרט תמורת זיכוי כספי שיפורט מראש.

נספח ג'7

כתב התחייבות

**של חסר דירה/משפר דיוור
רוכש דירה במחיר מטרה**

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים 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 מטרה לרבות בהחלטת המועצה, 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 מטרה.

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, 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 ראשי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, 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 מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, 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 מטרה, 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 _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור 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 מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות 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 מטרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו 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 כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, 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 בהתחייבות זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, 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 מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, 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 מטרה, 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 _____ המוכרים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

נספח ג' 8

נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע)

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' מר/365/2022 (להלן "המכרז")
ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)
שיוצמד למדד תשומות הבנייה של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.
אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")
בקשר עם חוזה מספר _____
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת הביטוח
שכתובתו/ה _____
שם הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף/ח.פ חברת הביטוח _____
כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח _____

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

תאריך _____ שם מלא _____ חתימה וחותמת _____

נספח ג' 9

יפויי כוח בלתי חוזר נוטריוני

א'

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

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

1. הננו ממנים בזה את רמ"י ו/או את מנהל רמ"י ו/או את יועמ"ש רמ"י ו/או את מנהל החטיבה העסקית ברמ"י ו/או את מנהל מרחב עסקי _____ ברמ"י ו/או את יועמ"ש מרחב עסקי _____ ברמ"י, 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 _____ מתחם _____ לפי תכנית _____ או כל גוש או חלקה או בשוב _____ חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטר בתנאי כתב ההתחייבות בנוסח המצורף למסמכי המכרז (נספח ג') _____

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' 12

מפרט טכני לתכנון וביצוע מעטפת מבני ציבור



מחלקת הנדסה

סימוכין : 7824

30 אפריל, 2020

ו' אייר, תש"פ

מפרט טכני לתכנון וביצוע מעטפת קומות מבנה ציבור חובה, ללא עבודות גמר

להלן מפרט לתכנון וביצוע מעטפת קומות המשלבת מבני ציבור חובה ומגורים. התכנון יעשה במטרה לאפשר את הניצול המיטבי של המקרקעין לייעוד שעיקרו מגורים.

ידוע ליזם כי בהתאם לתנאי המכרז יידרש היזם לבצע בינוי מוסדות ציבור ברמת מעטפת בלבד - בינוי של קומה או קומות מעל מפלס הכניסה עד לקומת המגורים, ללא עבודות גמר.

מפרט לבינוי ברמת מעטפת

בנוסף לאמור בהוראות התכנית ובתכניות, מבני הציבור מהווים חלק אינטגרלי של הבניין כולו וימוקמו בקומות התחתונות ראשונות של המבנה במפלס הכניסה. כל עבודות התכנון והביצוע יהיו בהתאם לתקנות הבנייה, המפרט הכללי לעבודות בנייה בהוצאה בין משרדית, בהתאם לתקנים ישראלים ובהעדרם לתקנים אירופאים או אמריקאים.

1. התכנון של קומות מבני הציבור יתבסס על פרוגרמה שתוכן על ידי היזם ותאושר ע"י הרשות המקומית.

לפני השלמת תכנון סופי והגשת בקשה להיתר הבנייה על היזם להציג לרשות המקומית את התכנון העקרוני של המבנה בשילוב מבני הציבור כולל תיאור כללי של המבנה המתוכנן, פירוט פרוגרמת שטחים, חומרי שלד הבניין, חזיתות, מבואות, סידורי כניסה לקומות המגורים וקומות מבני הציבור, כניסות למבנה מחנייה תת קרקעית.

- 1.1 תתוכנן כניסה נפרדת למבני הציבור ולמגורים.
- 1.2 תתוכנן מבואה בכניסה לאזור מבני הציבור ומבואה נפרדת בכניסה לאזור המגורים.
- 1.3 יתוכננו מעליות נפרדות לקומות המגורים ולקומות מבני הציבור.
- 1.4 נדרשת הפרדת מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, מערכות כיבוי אש, בין מבני הציבור לבין המגורים.
- 1.5 יתוכננו חדרי אשפה נפרדים למגורים ולמבני הציבור.
- 1.6 יתוכנן אזור חניה נפרד למבני הציבור וכניסה נפרדת לחניה.
- 1.7 פיתוח חוץ המשרת את המבנה הציבורי בתחום המגרש יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשות המקומית.

עיריית אלעד. רח' ניסים גאון 1, אלעד 40800

● טל: 131 / 03-9078100 ● פקס: 03-9078127 ● דוא"ל: Handsa@elad.muni.il



עיר העד סקונב אלד

2. גובה קומות הבניין תימדד בין פני הריצוף הסופי המתוכנן לבין תחתית התקרה הקונסטרוקטיבית ולא יפחת מהנתונים הבאים :

2.1 בחניונים – 250 ס"מ.

2.2 בקומת הכניסה לבניין – כ – 400 ס"מ.

3. שלד הבניין יתוכנן לעומס שימושי בהתאם לתקן ולפי פרוגרמת השטחים שתאושר ע"י הרשות המקומית.

במידה ובכוונת הרשות המקומית לעד שטחים מסוימים לשימושים מיוחדים יתוכננו שטחים אלה לעומסים בהתאם.

4. החזיתות והקירות החיצוניים

4.1 הקירות החיצוניים של הבניין יתוכננו ויבוצעו ברמת האיטום, הבידוד התרמי והאקוסטי הנדרשת בחוק התכנון והבניה ובתקנים הישראליים.

4.2 חומרי גמר החזיתות יהיו בהתאם לדרישות תב"ע והרשות המקומית. במקרה של מס' חלופות תינתן עדיפות לחיפוי אבן בגמר ובדוגמא אשר תאושר ע"י מהנדסת הרשות המקומית ובהתאם להנחיות מרחביות.

4.3 פתחי חלונות בחזיתות :

שטחי פתחי החלונות יהיו בהתאם לנדרש בתכניות אשר יוגשו ע"י הרשות המקומית, ע"פ דרישת יועץ האלומיניום של הרשות המקומית, בהתאם לייעוד המבנים ובהתאם לתקנים.

4.4 במידה ובקומות מבני הציבור יתוכננו קירות מסך :

4.4.1 פרטי פרופילי האלומיניום של קירות המסך יהיו עפ"י הנחיות היועץ.

4.4.2 יש לשאוף שלכל משרד סמוך לחזית יהיה חלון הניתן לפתיחה, בתיאום עם הרשות המקומית.

4.4.3 יבצעו הסדרים לניקוי קירות המסך בהתאם לדרישות התקנות.

4.5 זיגוג החלונות יתוכנן ויבוצע בהתאם לדרישות למבנה הציבור, כולל רשתות וסורגים.

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" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות 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; היתר 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 חמש שנים מתום התקופה הראשונה;	
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.	
הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים	2א. (א) בסעיף זה –	
(תיקון מס' 3) תשע"א-2011	"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ביררה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;	

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

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 וביטחון;

(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 יעברו 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 שייעודם למגורים לפי חכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "חכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכז 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, התשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
- (ג) מדינה, כוחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך
ניחול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של
מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע
כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
- (ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה
או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
- (2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
- (3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה
לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות 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 ושרי, 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 להחליף כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובה
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירת 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 עריכת 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 מר/365/2022 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 00 03 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 30.01.2023 עד תאריך 30.08.2023 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
"מיתב"**

מכתב לעניין קיזוז הוצאות פיתוח מתשלומי דמי הקמה

תאריך:

לכבוד:

מנהל מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הישוב: אלעד מעטפת העיר – מספר תוכנית: תמל/1081

אישור קיזוז מדמי הקמה למגרשי מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ומגרשים מעורבים מגורים עם מוסדות ציבור

הואיל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מימן/ יממן את עבודות הפיתוח וקו מאסף חדש על פי תמ"ל 1081, אשר באחריות תאגיד המים והביוב בפרויקט שבנדון על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד ו/או למי מטעמו את הוצאות הפיתוח (להלן: "הוצאות הפיתוח");

והואיל והמשרד והתאגיד הגיעו להבנות ביחס לפרויקט שבנדון לפיו המשרד יגבה מהיזמים ו/או המשתכנים מהמגרשים הסחירים בקרקע המדינה את הוצאות הפיתוח בגין תשתיות מים וביוב והתאגיד יקזז סכומים אלו מדמי ההקמה;

אי לכך, התאגיד יקזז מדמי ההקמה שיגבה מהיזמים ו/או המשתכנים, בהתייחס למימוש זכויות בניה - עד לזכויות הבניה המירביות לפי תכנית 1081 – כפי שהינה בתוקף במועד חתימת נספח קיזוז זה ובלבד ששולמו הוצאות הפיתוח למשרד – בגין הבניה נשוא השיווק לעיל את הסכום שיחושב על פי המפורט בטבלה שלהלן:

<u>דמי הקמה</u>	<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מדמי הקמה בגין שטח המבונה החייב בדמי הקמה</u>
תעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה	100%
תעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה	100%

שיעור הקיזוז מתייחס לזכויות הבניה המרביות לפי תכנית 1081 כפי שהינה בתוקף נכון ליום חתימת מכתב זה.

שיעור הקיזוז יחול גם על דמי הקמה כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד חתימת נספח זה, כל עוד לא נמסרו עבודות הפיתוח למים וביוב על ידי המשרד ו/או מי מטעמו לידי התאגיד, ובלבד שהמשרד ו/או מי מטעמו יבצעו את כל עבודות הפיתוח הנוספות למים וביוב לרבות קו המאסף החדש על פי תמ"ל 1081 המתחייבות כתוצאה מזכויות בניה/תוספות בניה ו/או הקלות כאמור.

מובהר בזה שמסמך זה מתייחס לקיזוז דמי הקמה בלבד כאמור לעיל ואין בו כדי לפטור מתשלומים אחרים שהתאגיד רשאי לגבות על פי כל דין.

יו"ר התאגיד

מנהל כספים

מנכ"ל התאגיד
ירון מזרחי, עו"ד
מנכ"ל
חברת מיתב

אישור חתימות
אני הח"מ, גלית דגל, עו"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן,

מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם התאגיד על האמור במסמך זה וכי הם חתמו על מסמך זה.

מר אברהם נויברגר, תפקיד: יו"ר הדירקטוריון התאגיד

מר ירון מזרחי, תפקיד: מנכ"ל

גבי גילה קלינגר, תפקיד: מנהלת כספים

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

שושנה קדוש, עו"ד
82494
חתימת עו"ד

18/6/20
תאריך

נספח ז'

נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם חברת ערים

ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות-יזם)

שם הישוב: אלעד
שם האתר: אלעד תמ"ל
שכונה:
מס' פרויקט: 973
מס' תב"ע: תמ"ל/1081
מדד בסיס (חודש):
מדד בסיס (נק'):
מספר מגרש/מתחם:

נכרת בירושלים ביום

שנה / חודש / יום

בין:

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
מרחוב יפו 169, ירושלים
(להלן: ערים)

מצד אחד

לבין:

1. ת.ז. _____.

טלפון בבית _____ טלפון בעבודה _____

לבין:

2. ת.ז. _____.

טלפון בבית _____ טלפון בעבודה _____

שמענם: _____ מיקוד: _____

כל אחד מהנ"ל ביחד, וכל אחד מהם לחוד
(להלן: "הבונה / היזם")

מצד שני

תמורת התחייבויות ערים על פי החוזה, ישלם לה הבונה כדלקמן: (יש למלא את הסכום שפורסם בחוברת שיווק של רמ"י, כולל המדד הבסיסי ואופן הצמדת הסכום לתשלום):

סך של:	<input type="text"/>	ש"ח
במילים:	<input type="text"/>	ש"ח
* הסך הנ"ל כולל מע"מ!		

ולראיה באו על החתום:

ה י ז ם

ע ר י ם

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
מס' 973 פרויקט אלעד תמ"ל
תב"ע: תמ"ל/1081

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12C
תאריך הפקה 24/11/2022

והואיל	ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין ערים קיימת התקשרות בעניין ניהול עבודות תכנון ופיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתן בחוזה זה;
והואיל	והיזם זכה במכרז ו/או בהקצאה של רשות מקרקעי ישראל להקצאת שטח לבניה כמצוין בעמוד מס' 1 לחוזה זה ;
והואיל	והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן: "החוזה בגין הקרקע");
והואיל	והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד (להלן: "חוזה הבניה");
והואיל	וערים תבצע באמצעות קבלנים מטעמה עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה;
והואיל	ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רשות מקרקעי ישראל והמשרד להתקשר בחוזה זה עם ערים.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא, נספחים וכוותרות:**
 - 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 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.
 - 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה ו/או עם החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו הוראות חוזה הבנייה.
2. **הגדרות:**
 - 2.1 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
 - 2.2 "התוכנית" – תמ"ל 1081(כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).
 - 2.3 "היזם" – האישיות המשפטית שעמה החליטה הנהלת המשרד ו/או הנהלת רשות מקרקעי ישראל להתקשר בחוזה בניה ו/או בחוזה בגין הקרקע לבינוי המתחם.

- 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. 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, על פי 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 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או יחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.8 "מנהל הפרויקט" או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של ערים כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי ערים.
- 2.9 "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו, שיבוצעו על ידי ערים באמצעות קבלן/קבלנים מטעמה, כמפורט בחוזה זה.
- 2.10 "הוצאות הפיתוח" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלם לערים בהתאם לחוזה זה.
- 2.11 "יום העסקה" – היום בו נתקבלה החלטה לאישור העסקה, לגבי המגרש/מתחם, על ידי רמ"י או המשרד לפי העניין.
- 2.12 "המדד" – מדד מחירי תשומה בבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 2.13 "מדד בסיסי" – מדד חודש ומס' נקודות המצוינים בעמוד מס' 1 לחוזה זה, שיהווה בסיס להתחשבות הכספית שבין הצדדים.
- 2.14 "מדד אחרון" – המדד האחרון הידוע בעת התשלום המלא בפועל.
- 2.15 "תוספת הצמדה" – סכום שיתווסף לכל תשלום החל על היזם ואשר ייקבע בהתאם לשיעור עליית המדד בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע במועד הקובע.
- 2.16 "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם כזוכה במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.
- 2.17 "הקבלן" – קבלן או קבלני בצוע מטעם ערים אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.
- 2.18 "מתאם" – הנציג מטעם המשרד ו/או ערים לתאום.

- 2.19 "ערבות נזקים" – ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח ה'2, כמפורט בחוזה זה להלן.
- 2.20 "חוזה בניה" – חוזה שיחתם בין היזם למשרד המהווה חלק ממסמכי המכרז לשיווק המגרש.
- 2.21 "התאגיד" – תאגיד מים וביוב שהוקם לפי חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001, ככל שפועל בתחום הרשות המקומית.

ההתקשרות:

בכפוף לתשלום הוצאות הפיתוח, אותן מתחייב היזם לשלם לערים כמפורט בעמ' 1 לחוזה זה, ובכפוף לעמידת היזם בכל התחייבויותיו על-פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ערים מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הציבורי נשוא הסכם זה.

3. עבודות הפיתוח:

- 3.1 ערים תבצע באתר את עבודות הפיתוח הציבורי, כמפורט בנספח א', ואת כל עבודות הפיתוח הציבורי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה.
- באישור מוקדם ובכתב של המשרד תהא ערים רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח והתשתיות בשטח ההרשאה.
- 3.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט- תהא ערים רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו ערים. היזם מצהיר כי עניין זה הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי ערים ו/או מי מטעמה בעניין זה.
- 3.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק היטב את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה, וכי אין ולו תהיינה לו כל טענות שהן כנגד ערים ו/או מי מטעמה בקשר לעבודות הפיתוח.
- 3.4 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 ערים עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.
- 3.5 היזם יאפשר לערים או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.

- 3.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוע, סדרי העדיפויות בביצוע, לוחות הזמנים לביצוע וכל עניין בדבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.
- 3.7 ערים תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), בכפוף ליתר הוראות חוזה זה.
- 3.8 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת ערים לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 3.9 ערים מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח החיוני למסירת המגרש ליזם, לקבלת היתר בניה, לקבלת טופס 4 ותעודת גמר, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 3.10 על אף האמור לעיל, ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי ערים לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לערים שליטה עליהם, כדוגמת כוח עליון ו/או הוראת דין ו/או הוראות מצד הרשויות השונות (להלן – **דחיה מוצדקת**), ולא תהא ליזם כל טענה כנגד ערים ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לעיכובים כאמור.
- עם חתימתו על הסכם זה, היזם מאשר בזה כי הוא נוטל על עצמו את הסיכון לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל ההוצאות והנזקים העלולים להיגרם ליזם ו/או לצדדים שלישיים במקרה של עיכוב מצד ערים המהווה "דחיה מוצדקת" כהגדרתה לעיל.
- כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ערים תהא רשאית 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 או תביעה כנגד ערים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, מסירת המגרש ליזם, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י ערים עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים, ובכפוף לאמור לעיל בכל הנוגע לדחייה מוצדקת לעניין השלמת עבודות הפיתוח ומסירת המגרש ליזם.
- 3.11 ערים רשאית לבצע חלק מהעבודות המבוצעות על ידיה בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניינים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה, ובלבד שערים לא תגבה עלויות נוספות בגין עבודות אלו.
- 3.12 היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, על ידי ערים, תהא ערים אחראית רק לעבודות שבוצעו על-ידה כאמור בהסכם זה.

- 3.13 למען הסר ספק, מובהר בזה כי ערים ו/או מי מטעמה, לא יהיו אחראיים בצורה ובאופן כלשהם לעבודות שלא בוצעו על-ידי ערים, ובכלל זה: לעבודות מים, חשמל, ביוב וכיו"ב או עבודות שתבוצענה על-ידי היזם או מי מטעמו, לרבות לבניית מבנים במגרש או בסמוך לו.
- 3.14 כמו-כן, היזם והוא בלבד יהא אחראי לעמוד בדרישות כל דין בקשר לביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה. בין היתר, היזם – והוא בלבד – יהא אחראי לקבל כל רישיון ו/או היתר הקשורים לעבודות שיבצע והוא יספק על חשבונו את כוח האדם והחומרים הדרושים לביצוע התחייבויותיו. היזם ייחשב באופן מוחלט ובלעדי כמעסיקם של כל עובד ו/או נציג ו/או שלוח מטעמו בכל הנוגע לביצוע התחייבויותיו. ככל שתישא ערים בהוצאות כלשהן או תחויב בהוצאות כלשהן הקשורות ליחסי עובד-מעביד בקשר ליזם ו/או למי מטעמו, היזם ישפה את ערים באופן מידי בכל ההוצאות שהוציאה, בתוספת 15% לכיסוי יתר הוצאותיה של ערים.
- 3.15 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור לבניה במתחם, וערים לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם ורכוש ו/או נזקים שייגרמו להם, כתוצאה מפעולות שאינן קשורות לעבודות שביצעה ערים.
- 3.16 מובהר בזאת ומוסכם על היזם כי ערים ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראיים בצורה ובאופן כלשהו לכל סוגיה הקשורה או נוגעת לרשויות המים, חשמל, גז, ביוב וכיו"ב ו/או לחיבור לתשתיות הנ"ל ו/או אחרות. ערים תצא ידי חובתה עם מסירת המתחם ליזם וביצוע העבודות המוטלות על ערים על-פי הסכם זה – הא ותו לא.
- 3.17 היזם ישלם במישרין לרשות המקומית ו/או לתאגיד ו/או לכל גוף אחר שיבצע בפועל עבודות אחרות באתר, את התשלומים שיידרשו ממנו, לרבות תשלומי אגרות, היטלים, מיסים, דמי הקמה וכיו"ב הוצאות אחרות על-פי כל דין. לערים לא תהא כל אחריות בכל הנוגע לתשלומים אלו.

4. התמורה

- 4.1 היזם מצהיר כי ידוע לו שערים מבצעת ו/או תבצע עבודות הפיתוח והתשתית באתר. תמורת התחייבויות ערים על-פי החוזה, ישלם לה היזם את הוצאות הפיתוח, כמפורט בעמוד מס' 1 לחוזה זה בתוספת הצמדה (לעיל ולהלן) – **התמורה**.
- היזם מסכים לכך כי בגין תשלום בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪), מתוך התמורה- יקבל קבלה מאת ערים, שאיננה חשבונית מס, והיזם לא יוכל לנכות מס-תשומות כתוצאה מהתשלום האמור.
- ככל שנקבע במכרז זה כי ערים תבצע עבודות פיתוח גם בתוך המגרשים, אזי בגין חלקו של התשלום עבור עבודות אלו (קרי- סך של _____ ₪) תומצא ליזם חשבונית מס.
- 4.2 היזם ישלם את התמורה לערים בתשלום חד פעמי במזומן שיבוצע על-ידי היזם החל ממחרת היום בו נתקבלה החלטה לאישור העסקה לגבי המגרש/מתחם, על-ידי ערים או רמ"י או

המשרד לפי העניין (להלן – **המועד הקובע**) או בכל מועד לפי בחירתו, אך לא יאוחר מ- 90 יום המועד הקובע.

4.3 לא הסדיר או לא ביצע היזם את התשלום עד ולא יאוחר מ- 90 יום מהמועד הקובע, כאמור לעיל, ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה ותביא לביטול זכייתו של היזם, מבלי לגרוע בכל סעד אחר הנתון לערים על פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

4.4 כל תשלום שהיזם ירצה לשלם ב- 15 לחודש, יבוצע עד השעה 16:00 בצהריים בלבד. שולם התשלום לאחר השעה 16:00, יחושב כאילו שולם ב- 16 לחודש.

4.5 ערים תדווח לרשויות מע"מ על התקבולים על-פי העסקה נשוא חוזה זה, ותשלם את סכום המע"מ הנובע מהעסקה לאוצר המדינה, תוך הוצאת חשבונית-מס לרשות המקומית.

4.6 מובהר ומודגש בזה כי ערים פועלת באופן האמור בסעיף זה לעיל על פי הנחיות אגף המכס ומע"מ במשרד האוצר. היזם מסכים מראש כי בכל מקרה לא תהינה לו כל טענות ו/או זכויות ו/או תביעות מכל סוג שהוא כלפי ערים בכל הקשור והנובע מאי קבלת חשבוניות מס בגין התשלומים הנ"ל, לרבות אי האפשרות לנכות הוצאות אלו לצרכי מס.

4.7 ידוע ומוסכם על היזם כי התמורה הנקובה בסעיף 4.1 לעיל מבוססת על המצב התכנוני הקיים והתקף במועד חתימת החוזה, וכי כל שינוי תכנוני ו/או השבחה ו/או הגדלה במספר יחידות הדיור ו/או בשטח המבנה, יחייבו את היזם, אם ערים תסכים ותיאות מצידה לבצע עבודות הנוספות ו/או האחרות בעקבות השינויים הנ"ל, בתוספת תשלום על התמורה וזאת בהתאם לדרישתה ותחשיבה של ערים.

4.8 למען הסר כל ספק מובהר ומודגש בזאת, כי אין באמור לעיל, כדי להטיל ו/או ליצור חבות כלשהי על ערים להסכים לביצוע ו/או לבצע עבודות כלשהן החורגות ו/או השונות מאלה שנתחייבה בהם על-פי נספח א' בהתאם למצב התכנוני שהיה תקף עובר לחתימת החוזה, והדבר נתון לשקול דעתה הבלעדי של ערים.

5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו מכל בחינה שהיא, לרבות מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית ומכל בחינה אחרת, ובדק את כל המידע הרלוונטי לדעתו לצורך התקשרותו בהסכם זה, ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא תהיינה לו טענות כלשהן כלפי ערים ו/או מי מטעמה בעניין זה.

היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי. המגרש יימסר ליזם עד ולא יאוחר מתום **18** חודשים מהמועד הקובע (להלן – **מועד מסירת המגרש**), ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם הודעה בכתב על מועד מסירת המגרש לידי. המגרש יעבור לידי היזם

ולאחריותו המלאה, במועד מסירת המגרש, גם אם היזם לא יגיע למעמד המסירה מכל סיבה שהיא.

עד ולא יאוחר מתום 9 חודשים מהמועד הקובע, תספק ערים ליזם מפה של המתחם עם נתוני תכנון, בקנה מידה של 1:250/1:500. במקרה שהשיפועים במתחם גבוהים מ-10%, אזי תסופק המפה האמורה על רקע טופוגרפיה של הקרקע.

על סמך המפה הנ"ל יבצע הבונה את תכנון המבנה ופיתוח החצר, והכול בכפוף להוראות התב"ע, תכניות המתאר וההיתרים שניתנו ליזם מאת הרשויות המוסמכות.

5.2 היזם מתחייב עובר לגמר שלב 06 של הבנייה, כהגדרתו בחוזה הבניה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש ואת עבודות העפר, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד המגרש הסמוך, ולהמציא למחוז הרלוונטי במשרד ו/או לערים אישור מודד מטעמו, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

5.3 היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהמשרד ו/או ערים בדקו את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמו על הבקשה. כמו כן, היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד ו/או ערים.

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

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם ערים ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והיזם יקבל אישור מראש ובכתב לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.

5.4 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך.

התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ו/או ערים ונציגיו ויאושר על ידי המשרד ו/או ערים, 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.

מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד ו/או ערים ו/או הרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה. העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוז של

המשרד עם העתק נוסף שיועבר גם לערים.
היזם וצוות התכנון שלו יזמנו לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז במשרד 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, בקנ"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 בקנ"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקנ"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 תכנון, ככל שמסמכי המכרז מאפשרים ליזם לעשות כן, מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד וערים. מודגש כי כלל עלויות הבדיקה, העדכון והביצוע בפועל וכן הוצאות אחרות שיגרמו ליזם, ככל שיגרמו, כתוצאה מהליך שינוי התכנון כאמור יחולו על היזם בלבד, והיזם מוותר מראש על טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או ערים ו/או מי מטעמם.

5.5 מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי תכנון כאמור, מתחייב היזם לשלם לערים את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.

כן מתחייב היזם לשפות את ערים בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא, כתוצאה משינוי התכנון, והיזם מצהיר ומאשר בזה כי אין ולא תהייה לו תביעות כלשהן נגד ערים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בגין השינוי הנ"ל.

5.6 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד ו/או לערים, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה, בשיעור שיקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים/דמי הקמה על פי חוק לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים.

5.7 אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, כדי להטיל על ערים חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה בהן התחייבה ערים בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה. כל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של ערים לרבות היקף תוספת התשלום בשל עבודות אלו, אם וככל שתחליט לבצען.

5.8 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחווה הבנייה והכל על-פי דין.

- 5.9 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי ערים. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי ערים לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לתכנון ו/או לבנייה של היזם במגרש ו/או לכל עניין אחר שבתחום אחריותו של היזם על-פי ההסכמים עליהם יחתום ו/או לפי כל דין.
- 5.10 היה וערים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את ערים ו/או המשרד ו/או את מי מטעמם (לפי העניין) מיד עם דרישתם הראשונה בכתב בגין כל סכום שידרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות ערים ו/או המשרד בטיפול בנושא זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר.
- 5.11 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש, לתשתיות שביצעה או תבצע ערים במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות ערים ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא עמם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה ערים ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י ערים ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.12 הוראות מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.
- 5.13 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 ערים, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים, דרך מגרשו, אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב במידת הצורך ועל פי דרישת ערים, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- 5.14 היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או ערים ו/או מי מטעמם ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

6. עבודות גידור ותימון

- 6.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבוננו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בגבולות 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.
- 6.2 יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבוננו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי ערים רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבוננו ויתואמו עם ערים והמתכננים מטעמה בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.
- 6.3 כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, ואך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע קירות ודיפונים אלו.
- 6.4 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.
- היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או ערים במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.
- 6.5 מוסכם בזאת במפורש כי ערים לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ו/או בינם לבין היזם, וערים לא תישא באחריות כלשהי לנזקים מכל סוג שהוא שייגרמו על ידי מי מהמשתכנים ו/או היזם ו/או מי מטעמם.
- 6.6 ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי ערים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.
- 6.7 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודות בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח שבוצעו על ידי ערים ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק שייגרמו לערים ו/או לכל גורם אחר במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות ערים בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של ערים.
- 6.8 היה ותמצא ערים כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תהא ערים רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי לבצע את עבודות תיקון הנזקים בעצמה ו/או על-ידי מי מטעמה, ובמקרה כזה היזם ישלם לערים את כל ההוצאות מכל מין וסוג

שיגרמו לערים במישרין ו/או בעקיפין לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת סכום בגובה של 15% מהוצאות ערים שישמש לכיסוי הוצאותיה, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של ערים.

6.9 חשבונותיה של ערים ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאותיה כאמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של ערים לפעול לחילוטה של ערבות הנזקים, בנוסף לכל סעד אחר הנתון לה על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

6.10 ערים תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

6.11 ערים 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.

6.12 לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא ערים רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לערים במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאותיה בטיפול בנושא, יהיו על חשבונם של היזם.

6.13 לערים תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד ערים עקב כך.

6.14 ערים תהא רשאית לפעול לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ולשביעות רצונה המלאה של ערים בתוך 48 שעות ממועד ההתראה.

6.15 היזם מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם ערים ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

6.16 היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי ערים ו/או מי מטעמה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה כמפורט לעיל.

6.17 מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל חובה כלשהי על ערים לסלק הפרעות שתיווצרנה על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי ערים ו/או מי מטעמה במקרה של הפרעות כאמור.

- 6.18 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתגרום על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של ערים תעכב את מילוי התחייבויות ערים לפרק הזמן השווה להפרעה, בתוספת 15 ימי התארגנות, כאשר משך ימי העיכוב בתוספת ימי ההתארגנות יבואו בנוסף לתקופת הדחיה המוצדקת לפי סעיף 3.10 לעיל.
- 6.19 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של ערים, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו כדי להטיל אחריות כלשהי על ערים בגין עבודות היזם במגרש או כדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 6.20 היזם מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי ערים במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות ערים באופן שלא יהיה בו כדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 6.21 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, לרבות בכל הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, עובר למסירת המגרש וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו ערים והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת ערים, יציג היזם בפני ערים או בפני כל מי שתורה, אישור מאת חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.
- 6.22 היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכניות סימון שתימסרנה 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 כפי שיקבע על-ידי ערים ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות ערים ו/או משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.
- 6.23 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל כדי ליצור התחייבות כלשהי של ערים ו/או מי מטעמה כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

7. גבולות המגרש:

- 7.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי ערים, באמצעות מודד מטעמה.
- 7.2 היזם יקבל מערים הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מערים את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

- 7.3 נוסח הודעה על סימון ומסירת מגרש מצורף כנספח ג' לחוזה זה.
- 7.4 אם לא יופיע היזם לקבל מערים את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה ערים, ומכל סיבה שהיא, יראו את היזם כמי שהמגרש נמסר לידיה במועד שננקב בהודעת ערים, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי ערים ו/או המשרד או מי מטעמם בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.
- 7.5 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.
- 7.6 היה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי ערים, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לערים את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה, שלא תהא נתונה לערעור.
- 7.7 חידוש הסימון יבוצע על ידי ערים ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של ערים.

8. תנאים לאישור חוזה זה:

- 8.1 היזם יחזיר לערים חוזה זה חתום על-ידי מורשי החתימה מטעמו המוסמכים לחייב את היזם לכל דבר ועניין, וכל מסמך אחר הנדרש על ידי ערים, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה זה יחתם על ידי ערים רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח לערים לפי חוזה הבניה.
- 8.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת ערים המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין ערים לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של ערים כי יחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ד'.

9. היזם, ערים המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

- 9.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע ערים למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז על פי הוראות המכרז ועל פי הדין – וליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד ערים או מי מטעמה במקרה כאמור, לרבות טענות, דרישות או תביעות שעניינן פיצויים בגין ביטול ההסכם על-ידי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל.
- 9.2 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 לערים כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 9.3 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או ערים ו/או מי מטעמם בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם, ו/או במקרה בו יבוטל חוזה זה עקב הנסיבות המפורטות בסעיף 9.2 לעיל.

10. עבודות חשמל, תקשורת, מים וביוב

- 10.1 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.
- 10.2 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.

10.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שעבודות המים והביוב באתר או חלקן תבוצענה על ידי התאגיד, וכי כתנאי לביצוע עבודות המים והביוב, יידרש היזם לשלם לתאגיד את התשלומים כפי שיידרשו על-ידי התאגיד, על-פי תעריפיו ותחשיביו ובמועד שייקבע על-ידו. עם מסירת המערכות לתאגיד, תחול האחריות לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה על התאגיד, ולערים לא תהא כל אחריות בעניינן.

10.4 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שערים אינה נושאת באחריות כלשהי לגבי כל הנסיבות הקשורות או נובעות מסעיפים 10.1 ו- 10.3 לעיל, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות החשמל, התקשורת, המים ו/או הביוב לעיל ו/או לטיב העבודות הנ"ל.

11. נזקים:

גרימת נזקים על-ידי היזם

11.1 היזם מתחייב כי הוא או קבלנים/ים שיפעלו מטעמו/ם לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו הפרעה ו/או נזק/ים לעבודות הפיתוח שבוצעו, יימנעו מהנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המתחם, ויישמעו לכל הוראות נציגי/ ערים בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו על-ידי ערים במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.

11.2 בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב, על-ידי היזם ו/או מי מטעמו כאמור (בעקיפין ו/או במישרין), יהיה היזם מחויב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל – מידית עם קבלת דרישת נציגי/ ערים, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים וכן לפצות ו/או לשפות את ערים מיד עם דרישה על כל נזק ו/או הפסד.

ערבות נזקים

11.3 מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה ו/או מיתר זכויותיה של ערים וכבטחון נוסף למילוי התחייבויות הבונה, ימסור היזם לערים עד למועד חתימתו על החוזה, ערבות אוטונומית ובלתי תלויה לפי הנוסח המצורף, בגובה 5% מהוצאות הפיתוח הכוללים מע"מ במועד חתימת חוזה זה, או בסך של 100,000 ש"ח (לפי הנמוך מבין הסכומים). הערבות תתקבל מבנק בארץ או מחברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. את רשימת המבטחים בעלי רישיון לפעול בענף הביטוח ניתן לקבל מאגף שוק ההון, תחום רישוי ויציבות חברות הביטוח במשרד האוצר, ירושלים.

סכום הערבות יהא צמוד למדד הבסיסי עד למועד הפירעון ו/או עד למועד חילוט הערבות בפועל.

תוקף הערבות לא יפחת מ- 36 חודשים מיום חתימת חוזה זה והיא תוארך, מעת לעת על-ידי היזם לפי דרישת ערים. אי הארכת תוקפה של הערבות יהווה עילה לחילוטה, וזאת מבלי לגרוע מכל יתר האמור בחוזה זה.

11.4 ערים תהא רשאית לפרוע ו/או לחלט את סכום הערבות בכל מקרה בו לא יעמוד היזם בהתחייבות מהתחייבויותיו וכן בכל מקרה שעל פי שיקול דעתה, גרמו פעולותיו של הבונה ו/או העבודות שביצע, בין במישרין ובין באמצעות אחרים, לפגיעה ו/או לעיכוב בעבודות שביצעה ערים או שעליה לבצע.

11.5 הבונה מסכים בזאת מראש כי קביעתה של ערים לגבי היקף החוב של הבונה ו/או לגבי עצם הפגיעה וכן לגבי היקף הנזקים שנגרמו על ידו תהיה סופית ומכרעת והבונה נותן בזאת את הסכמתו ואישורו לכך שערים תגבה את החוב ו/או את חלקו ו/או את הוצאות הנזק ו/או את חלקן על-ידי פרעון ו/או חילוט כספי הערבות האמורה ו/או את חלקה, והכל בהתאם להיקף החוב ו/או להיקף הנזקים וההוצאות, כאמור.

12. רישום המגרש

12.1 רשות מקרקעי ישראל, יבצעו 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 לעירייה ו/או לערים לרשום את הפרצלציה, ככל הניתן. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיהם של הרשות ו/או המשרד ו/או ערים כמפורט לעיל.

12.2 פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים וכל ההוצאות הכרוכות בכך, יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

13. תנאי מתלה

ידוע ליזם כי תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף הנו תשלום הוצאות הפיתוח על ידי היזם לערים.

14. שונות

14.1 ערים תהא רשאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה (כולן או מקצתן) על פי חוזה זה, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות ערים כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

14.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות בין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

14.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

14.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של ערים במקרה מסוים, כדי לגרוע מזכויות המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או כדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

14.5 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

ערים

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד, 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:

- נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.
- נספח א'1 – נספח פירוט מצב מקרקעין
- נספח ב' – תנאים מיוחדים.
- נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן.
- נספח ד' – אישור רשות מופנה למשרד בדבר חתימת חוזה זה.
- נספח ה' – נוסח ערבות נזקים

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

נספח א' - לחוזה תשתית ותנאים מיוחדים

שם הישוב: אלעד
שם אתר: אלעד תמ"ל
מס' פרויקט: 973
מס. תב"ע: תמ"ל/1081

1. תנאים מיוחדים

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. עבודות הפיתוח והתשתית אשר ערים ביצעה ו/או תבצע באתר, מוגבלות לקו הכחול של תשריט התב"ע ולא יחרגו מגבולות ההרשאה שניתנה לערים מטעם רמ"י או מטעם משרד הבינוי, אלא אם סוכם מפורשות אחרת בין ערים לבין המשרד או רמ"י או הרשות המקומית.
- 1.3. חיובי התשתית והפיתוח אשר גבתה/תגבה ערים מאת הבונה, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב, או כל גורם מוסמך אחר מהבונה מכוח כל דין, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שערים אינה מחויבת בביצוען.
- 1.4. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי ערים לא תבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.5. ערים שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואשור רמ"י ו/או משרד הבינוי ו/או הרשות המקומית, לשנוי התב"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.6. מוסכם ומובהר בזאת כי אין ערים מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה, וכן אין ערים מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת החוזה.
- 1.7. התחייבויות ערים על-פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו.
- העבודות בשטחים הציבוריים שבתוך המתחם יבוצעו על-ידי הבונה ועל-חשבונו ובתאום עם הרשות המקומית ועם ערים. הבונה 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. הבונה מצהיר כי ידוע לו שיתכן וחברת ערים ביצעה או תבצע עבודות עפר במגרש/במתחם על-פי תוכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגין ביצוע או אי ביצוע העבודות הנ"ל.
- 1.9. הבונה מצהיר כי לפני בחירת המגרש סייר באתר בדק את המתחם ביסודיות, עיין בתוכנית הבינוי המפורטת ובתוכנית בנין עיר ונספחיה ומצאן מתאימות לצרכיו.

מקרא:

- * תוספות לביוב, מים, חשמל, תקשורת.
- ** עבודות עפר במגרשים.
- *** יתרת מגרשים לאחר סיום העבודה.

2.

פירוט העבודות המבוצעות על-ידי ערים

להלן פירוט העבודות אשר ערים ביצעה ו/או תבצע באתר, והכל בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של הבונה על פי החוזה:

2.1. כבישים ומדרכות

2.1.1. ביצוע כבישים מאספלט.

2.1.2. ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.

2.1.3. ביצוע רחובות משולבים מאבנים משתלבות.

2.1.4. יתכן וערים תבצע על פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של משרד הבינוי, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים.

2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:

2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית.

2.2.2. לערים שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם הבונה.

2.3. ביוב

2.3.1. הנחת ביב ציבורי בדרכים עם חיבור עד סמוך לגבול המתחם. לערים שמורה הזכות להעביר קו ביוב ציבורי בתוך מתחם הבונה, לצורך ביוב מתחמים עורפיים ו/או סמוכים, ו/או עקב שיקולים הנדסיים אחרים. במקרה בו הבונה משנה מפלסי הקרקע במקום בו עובר קו הביוב במתחם, על הבונה להתאים בתאום עם חברת ערים במסגרת היתר הבניה על חשבונו את התאים למצב החדש ולקבל את אישור ערים בדבר ביצוע התאמת התאים לשביעות רצונה ולאפשר גישה לרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב, לצורכי אחזקה בכל עת שנדרש.

2.3.2. חיבור מערכת הביוב השכונתית, למאסף הביוב הקרוב ביותר בתאום עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב.

2.3.3. ערים אינה מתחייבת כי ניתן יהיה לחבר את המרתפים למערכת הביוב. במידת הצורך יתקין הבונה על חשבונו ובאישור הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב, 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 הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב.

2.4.2. חיבור הרשת לקו העירוני בתאום עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב.

2.4.3. הקמת מתקני שאיבה ו/או אגירה על פי התכנון שיבוצעו באמצעות ובאחריות הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב, ו/או בידי כל גוף או קבלן מטעמה.

2.5. תשתית לתקשורת

2.5.1. תאום בלבד עם חב' "בזק" לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים.

2.5.2. הנחת צנרת מגן בחציית כבישים עבור צנרת בזק וטל"כ על-פי התוכניות המאושרות על-ידי חברת הכבלים האזורית.

2.5.3. ערים תניח צנרת, כהכנה לרשת טלוויזיה בכבלים בתוך גבולות האתר ועד גבול המתחם בלבד.

2.6. רשת חשמל

2.6.1. יתכן וערים תתקין גומחות לפילרים לרשת ו/או חל"ב של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם. לבונה לא תהיה כל טענה או תביעה בנושא זה.

2.6.2. הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

2.6.3. תשתית רשת חשמל

א. חברת חשמל תבצע בתאום עם ערים תשתית רשת חשמל עד ארון המונים, גודל החיבור יקבע ע"י חברת החשמל.

ב. לצורך הזמנת הרשת התת-קרקעית מחברת החשמל, מתחייב הבונה (בנוסף לכל התחייבויותיו הכספיות האחרות על-פי החוזה) לשלם לערים סך 500 ש"ח לכל יחידת דיור ובתוספת מע"מ כדין וזאת כמקדמה על-חשבון הזמנת חיבור החשמל לבית.

ג. ערים תעביר לחברת חשמל במרכזו תשלומים המסתכמים בסך כולל של 500 ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל יחידת דיור במתחם כמקדמה לקידום ביצוע הרשת על-ידי חברת חשמל.

ד. אם התשלום לערים מאת הבונה יחול ו/או יבוצע לאחר שערים שילמה המקדמה ו/או חלקה לחברת חשמל, ישלם ו/או ישיב הבונה לערים התשלום האמור בצרף תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד בו העבירה ערים כל תשלום על החשבון לחברת החשמל למדד הידוע במועד בו קיבלה ערים התשלום מהבונה. חברת החשמל לא תזכה המשתכן בתוספת ההצמדה הזו אלא על-פי המפורט בסעיף ה'.

ה. הבונה יפנה לחברת חשמל ויזמין חיבור חשמל לבית כולל התקנת המונה וכל העבודות הנלוות, וישלם ישירות לחברת חשמל את התמורה שתידרש על ידה על-פי תחשיבה, וזאת בניכוי המקדמה ששולמה, כאמור בסעיף ב' לעיל. חברת החשמל תזכה את חשבון הבונה בסכום המקדמה בתוספת הצמדה למדד מחירי החיבורים.

ו. ידוע לבונה כי חברת החשמל פועלת על-פי נוהליה ולוחות הזמנים שלה שאינם בשליטת חברת ערים.

הבונה מצהיר כי לא יבוא בכל תביעה או טענה כלפי ערים בקשר לעבודות חברת החשמל כמפורט לעיל לרבות: טענות ותביעות בגין חיבור המבנה לרשת החשמל, ו/או לטיב הביצוע ו/או למועדי הביצוע, ו/או בנוגע לגובה החיובים שידרשו מטעם חברת החשמל.

2.7. תאורת כבישים

2.7.1. התקנת פנסי תאורה על גבי עמודי חברת החשמל.

2.7.2. במקומות בהם רשת החשמל היא תת קרקעית יותקנו עמודי תאורה בכפוף לתכנון.

2.8. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל פי הסטנדרטים המקובלים במשרד הבינוי.

2.9. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

2.9.1. ערים לא תבצע עבודות עפר וקירות תומכים במגרשים והם יבוצעו על-ידי הבונה על חשבונו ואחריותו.

במידה ויבוצעו קירות ע"י חברת ערים, מוסכם בין הצדדים כי הקירות התומכים יכנסו לתחומי המתחם עד 2 מטר אופקית מגבול המתחם ולבונה לא תהיינה כל טענות ותביעות בנוגע ו/או בכרוך בכך.

מובהר בזאת כי יכולות להיות סטיות של כ- 30 ס"מ מהמפלסים המתוארים בתוכניות.

2.10. תשתית על

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט והוצאות הפיתוח הנקובות, עשויות לכלול גם מטלות פיתוח של תשתיות על, בתוך או מחוץ לתחומי הקו הכחול של תכנית בנין עיר, לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד. הבונה מצהיר כי לא יבוא בכל טענה בגין סכום הוצאות הפיתוח או בגין מטלות הפיתוח הכלולות בהן.

3.

עבודות אשר תבוצענה מטעם הבונה ועל חשבונו:

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי הבונה ו/או בהתאם להזמנת הבונה ועל אחריותו וחשבונו בלבד:

3.1 חיבור מים והתקנת מונה מים

יבוצע על-ידי הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב, לאחר שהבונה ישלם לרשות ו/או לתאגיד המים והביוב, את האגרות וההיטלים כדין.

3.2 ביוב

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהבונה ישלם לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים והביוב, את האגרות וההיטלים כדין.

3.3 ניקוז

על הבונה לדאוג לסילוק הנגר העילי בתחומי המגרש למערכות הניקוז השונות וכן סילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם, על אחריותו ועל חשבונו ולבונה לא תהיה כל טענה נגד חברת ערים בנושא זה. ידוע ליזם כי קיימת אפשרות שמי גשם יצטברו בשטח המגרש ואף יחלחלו אל תת הקרקע, מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מעבודות התשתית והפיתוח המבוצעות על ידי הגורם המפתח.

היזם מתחייב לתכנן ולבצע על חשבונו ועל אחריותו פתרונות ניקוז למגרש אשר יתואמו עם הרשות המקומית.

ידוע ליזם כי האחריות לניקוז המגרש חלה על היזם בלבד הן בשלב ביצוע עבודות הבניה והן בסיומן.

ידוע ליזם כי לא יורשה לנקז את המים ממגרשו אל מערכת הניקוז הציבורית אלא אם קיבל על כך אישור בכתב מראש מאת הגורם המפתח.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמם, בגין כל האמור לעיל.

3.4 חשמל

החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. קווי החיבורים מרשת החשמל אל המבנה על-פי תכניות חברת חשמל - יוזמנו וישולמו ישירות לחברת החשמל על-ידי הבונה והכל בהתאם לתחשיבי חברת החשמל. הבונה יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות והנחת שרולים והקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל, חדרי חשמל וכד'.

3.5 חיבור מערכות למבנה

יבוצע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכד' אל המבנה.

3.6 חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים/לוויין לבתים

3.6.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון יחולו על הבונה בלבד. התקנת הטלפון והנחת כבלי הטלפון הינן בטיפול של חב' בזק בלבד, על-פי נוהליה והנחיותיה, לרבות התקנת גומחות מגן לארונות סעף.

3.6.2. הזמנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם הבונה בהזמנה ישירה בחב' 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 הבונה ועל אחריותו ועל חשבונו.
על הבונה לתכנן ולבצע את המבנה על פי הוראות התב"ע התקנון, והמפה שתימסר לו מאת ערים. על מנת להסיר ספק, חובה על הבונה לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על-ידי החברה בפועל והבונה מצהיר כי בדק 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.

3.8.2. הבונה יתכנן ויבצע על חשבונו ועל אחריותו מערכת להגנת הבניין מפני שטפונות.

3.8.3. במקרה שהמתחם גובל במעבר/ים או שצ"פ או כביש הנתמך/ים על ידי ערים ידאג הבונה לתמוך את המפלסים המפותחים על ידו והגובלים עם מעברים אלו.

3.8.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשורת, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצויינים במפה האמורה.

3.8.5. בדגש רב יצוין שייתכן שבמגרש הבונה תבצע החברה עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, החברה לא תהיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. הבונה 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 שיעסיקם ובכלל יועצי קרקע וביסוס, היזם לא יכול 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 הבונה.
מובהר כי על היזם יהיה לבצע את כל הנדרש, על חשבונו המלא, לשם התאמת עבודות העפר שיבוצעו במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכנן במגרשו.

3.8.6. יעוץ קרקע וביסוס
מובהר ומודגש בזאת כי על הבונה מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר. מובהר בזאת כי כל ההוצאות הכרוכות בקבלת חוות הדעת וביצוען הן במימון ובאחריות המשתכן לרבות המגרשים בהם ערים ביצעה או תבצע עבודות עפר.

3.8.7. עבודות עפר סופיות
הבונה יבצע עבודות עפר סופיות מהמפלס שנמסר לו על-ידי חברת ערים, עד למפלס המתאים לבצוע הבית ופיתוח החצר בהתאם להיתר הבניה.
יחד עם זאת לא תבוצענה עבודות חפירה חציבה או כל סוג עבודה אחרת בלא שמתכנן ו/או מהנדס מטעם הבונה המוסמך על-פי חוק לתכנן מבנים ועבודות הנדסה בנאית, יאשר בכתב כי העבודות לא תפגענה בכל דרך שהיא בעבודות הפיתוח שבוצעו על-ידי חברת ערים ויציבותן.
על הבונה מוטלת החובה לתכנן ולבצע העבודות בתחום המגרש כך שתשמר יציבות העבודות שבוצעו (או יבוצעו) על-ידי חברת ערים לרבות קירות תומכים, מדרכה סמוכה, גומחות וכיו"ב.
למען הסר ספק על הבונה מוטלת חובה להיעזר בשרותיו של מתכנן, מהנדס ו/או אדריכל ו/או יועץ המוסמך על-פי חוק לתכנון מבנים ועבודות הנדסה בנאית.

3.8.8. קירות תומכים, קירות גדר ומעקות

כל הקירות - מעקות או כל אלמנט אחר שלא בוצעו או לא יבוצעו על-ידי ערים (על-פי הסכם זה) יבוצעו על-ידי הבונה על חשבונו ועל אחריותו.

הבהרה

הבונה מצהיר שהוא מודע לכך שעבודות התשתית למגרש בוצעו בעבר על-ידי חברת ערים והוא מקבל תשתית זו במצבה הנוכחי. כל תיקון, נזק ו/או השלמה יבוצעו על ידו ועל חשבונו.

ע ל ה ח ת ו ם

ה ב ו נ ה

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

נספח א' 1 – פירוט מצב מקרקעין

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

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

3. פירוט ממצאים :

3.1. ידוע למציע כי בשטחי המגרשים נשוא המכרז מופיעים המטרדים הנ"ל

שביל אופניים - לפירוק ע"י יזם	40	71980
שביל אופניים - לפירוק ע"י יזם	41	71980
גדר איסכורית - לפינוי ע"י חברת ערים	13	71985
גדר איסכורית - לפינוי ע"י חברת ערים	14	71985

מודגש כי טרם הגשת ההצעה למכרז באחריות המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונם את מצבו הפיזי של המקרקעין לרבות שיפועי הקרקע ולהתייעץ עם מהנדסי ביסוס, יועצי קרקע וקונסטרוקטורים בדבר מצב המקרקעין. על המציע לקחת בחשבון בהצעתו את כל העלויות בגין הפתרונות ההנדסיים הדרושים לצורך הטיפול בממצאים הקיימים במתחמים לרבות עלויות עבודות העפר והביסוס של המבנים.

ידוע למציע כי עבודות העפר שחברת ערים ו/או מי מטעמה ביצעה ו/או תבצע על פי תכניות הפיתוח אינן מיועדות לצורכי פיתוח המתחמים וביסוס המבנים. הזוכה מתחייב לתכנן ולבצע בעצמו ועל חשבונם את כל הפתרונות/העבודות הדרושים לצורך האמור לעיל וזאת בהתחשב בתנאי הקרקע הקיימים ובאילוציה.

בנוסף, קיימים הממצאים/ מטרדים המופיעים בסעיף 4.

4. הממצאים המתוארים לעיל מסומנים בתשריטי השיווק המצורפים למכרז זה.

האמור לעיל מובא כגלוי נאות בלבד ואין באמור התחייבות לאי קיומם של ממצאים/מטרדים אחרים במגרשים. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרשים כולל השטחים התפוסים, ממצאים/מטרדים הקיימים לרבות ממצאים/מטרדים הנדסיים, עיליים ותת קרקעיים הקיימים במגרשים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח ואת כל התכניות החלות במגרש.

הזוכה מתחייב לפנות בעצמו ועל חשבונם את השטחים התפוסים, המטרדים / ממצאים לרבות הממצאים ההנדסיים, וכן לטפל בעיקרה/שימור/ העתקה של העצים בתאום עם קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם להוראות התכנית ולכל דין. כמו כן מתחייב הזוכה לפנות בעצמו ועל חשבונם את כל המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, במידה וקיימים ו/או המטרדים/הממצאים שאינם מסומנים במפות המדידה.

מובהר בזאת למציע כי המגרשים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרשים ואת סביבתם בחן ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, לרבות עם גורמים מקצועיים ובכלל זה מהנדסי ביסוס, יועצי קרקע וקונסטרוקטורים קודם הגשת

הצעתו, ומצא את המגרשים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/פגם ו/או אי התאמה.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי הצעתו הינה עבור הקרקע במצבה כמות שהיא (AS IS) והוא לא יחזור אל משהב"ש ו/או חברת ערים ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

בהמשך לאמור לעיל מובא ביתר פירוט כי במגרש : 903, לפי תמ"ל 1087 הגובלים בשכונה הקיימת ופיתוח מגרשים חדשים ישנם אלמנטי פיתוח קיימים שונים כדוגמת צנרת תקשורת, צינור מים, צינור חיבור לביוב, עמודים של קו עירוב וכיוצ"ב. חלק מן האלמנטים ממוקמים בתחום המגרשים לפיתוח. באחריות המציע הזוכה ועל חשבונו בלבד לתאם מול הרשות המקומית הזזה ו/או פירוק של אלמנט מסויים.

4.1. מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משהב"ש ו/או חברת ערים אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

נספח ב' – תנאים מיוחדים

אתר: תמ"ל 1081 אלעד	מס' פרויקט	מגרש/מתחם	
------------------------	------------	-----------	--

פירוט גוש וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלקות בחלק</u>
מס' מגרש/מתחם :		
סוג המדד :	מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה

הוצאות הפיתוח לתשלום לערים

--	--

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות	העבודות החלו	חודשים מ "המועד הקובע"
2. מועד מסירת המגרש ליזם	18	חודשים מ "המועד הקובע"
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	36	חודשים מ "המועד הקובע"
4. מועד השלמת עבודות כללי במתחם	תוך 24 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים בתב"ע קיבלו היתרי אכלוס.	

היזם

ערים

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
פרויקט אלעד תמ"ל מס' 973
תב"ע : תמ"ל/1081

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12C
תאריך הפקה 24/11/2022

נספח ג' - נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן
ואישור על קבלת מגרש מסומן.

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון : סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____
מקום המפגש _____ במטרה לקבל את
סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שיחתם ביניכם לבין רשות
מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. עליכם להביא עימכם את נספח הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח
הביטוח הנו תנאי הכרחי למסירת המגרש.

3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____
בטל': _____

בכבוד רב,

(ערים)

העתקים : מנהל הפרויקט - _____

תיק היזם

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
פרויקט אלעד תמ"ל מס' 973
תב"ע : תמ"ל/1081

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12C
תאריך הפקה 24/11/2022

לכבוד

ערים – חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן – ערים)

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:

אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	
גומחה למיכל אשפה.	
עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.	
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.	

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתי תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
פרויקט אלעד תמ"ל
מס' 973
תב"ע: תמ"ל/1081

מהדורה 19 - אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12C
תאריך הפקה 24/11/2022

נספח ד' – אישור ערים בדבר חתימת הסכם תשתית בין ערים ליזם

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר נכסים ודיוור

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון: תב"ע

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.

3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.

4. חתם על הסכם תשתית עם ערים במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.

5. אין מניעה מבחינתנו שיחתם עם המשרד חוזה בנייה..

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם ערים

העתק: חשב ערים

מנהל/חשב מנהל הפרויקט

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
פרויקט אלעד תמ"ל מס' 973
תב"ע: תמ"ל/1081

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi\mslbs12C
תאריך הפקה 24/11/2022

נוסח ערבות בהתאם לסעיף 11 לחוזה התשתית ותנאים מיוחדים

תאריך: _____

כתובת: _____

בקשר למגרש/מתחם מס': _____

באתר: _____

לכבוד

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

רח' יפו 169

ירושלים

הנדון: ערבות מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ ש"ח. (הסכום במילים: _____ שקלים חדשים). (להלן - הסכום הבסיסי) בקשר לחוזה תשתית שנחתם בינכם לבין _____ (להלן: "המבקש").

הסכום הבסיסי יהיה צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן הבא:

"מדד הבסיס" - הינו מדד הבניה לחודש _____ שפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב- _____ ועומד על _____ נקודות.

"המדד העדכני" - יהיה המדד האחרון אשר יפורסם על-ידי הלשכה לפני תאריך ביצוע תשלום הערבות בפועל.

"הפרשי הצמדה" - הסכום שייווסף לסכום הבסיסי, אשר יחושב לפי היחס שבין המדד העדכני לבין מדד הבסיס.

2. אנו נשלם כל סכום שתידרשו עד לסכום הנ"ל, לרבות תוספת הפרשי הצמדה, כאמור לעיל, לא יאוחר משלושה ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב לכך, וזאת מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד לחלוף 36 חודשים ממועד הפקדתה, דהיינו עד ליום _____ כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להתקבל אצלנו בכתב בהתאם למועדים כאמור לעיל.

4. ערבות זו אינה ניתנת להסבה.

בכבוד רב

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
פרויקט אלעד תמ"ל מס' 973
תב"ע : תמ"ל/1081

מהדורה 19 - אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi\mshbs12C
תאריך הפקה 24/11/2022

נספח ח'

מכתב רשות העתיקות

ז' תשרי התשפ"ב
13/09/2021
סימוכין: 497207
מס' פעילות: 295197

לכבוד:
חב' ערים ניהול פרויקטים
משהב"ש
שלום רב,

**הנדון: אלעד תמ"ל 1081 - שטח B
אלעד תמ"ל 1081 - שטח C
אישור לביצוע פעולה באתר עתיקות**

בהתאם לאמור במכתבנו מיום 21/02/2021 ולאישורכם מיום 22/04/2021 ביצעה הרשות חפירת בדיקה במקרקעין (מצ"ב דוח קצר אודות העתיקות שנתגלו).

מצוין, שטח בית החווה מסומן אדום בתשריט אינו מאושר לעבודות פיתוח, נדרש לבצע עבודות שימור ושילוב ממצא זה בשצ"פ ארכיאולוגי.

עם השלמת הפעולה הארכיאולוגית הנזכרת לעיל הרשות אינה דורשת עריכת חפירה נוספת, והיא מאשרת לכם לבצע את העבודות המתוארות במכתבכם שבנדון. העבודות תבוצענה אך ורק בתחום השטח המסומן בתשריט החתום בחותמת הרשות והמצ"ב, ובתנאי שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות. התשריט הנ"ל הוא חלק בלתי נפרד מאישור הרשות.

עוד מתנה רשות העתיקות את אישורה בתנאים כדלקמן:
1. עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן.

2. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הראויות לחפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי עלותה, בה יהיה עליכם לשאת.

3. עליכם לשאת בעלות הפיקוח בסך 1,550 ש"ח ליום.

4. על פי המידע שמסרתם לנו, מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב-100 ימי עבודה, על סמך הערכה זו נקבע הסכום המופיע בשובר התשלום המצ"ב. תשומת לבכם לכך כי מדובר בהערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל.

5. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכנית העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו. לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבודה.

6. אם אתם מעוניינים לבצע עבודות במקרקעין, נבקשכם להזמין באמצעות הטופס המצ"ב ביצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש.

7. כמו כן נבקשכם לשלוח אלינו ביחד עם טופס הזמנת הפיקוח קבלה חתומה מבנק הדואר המעידה על תשלום הסכום הנקוב בשובר המצ"ב.

8. מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.

9. היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, זאת כל עוד עבודות הבניה/פיתוח לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל. לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין.

בכבוד רב,

ד"ר עמית שדמן
ארכיאולוג מרחב מרכז

העתק :
מר' אלי אסקוזידו - מנהל רשות העתיקות
מר' ענאו עזב - ארכיאולוג מחוז מרכז
תיק : אלעד תמ"ל 1081 - שטח B/C

תאריך: 13/09/2021
מס' פעילות: 295197

לכבוד:
רשות העתיקות

א.ג.נ.

הנדון: הזמנת פיקוח
מכתבכם מיום 13/09/2021

אנו החתומים מטה מזמינים בזאת את רשות העתיקות לבצע עבודות פיקוח במקרקעין:

אלעד תמ"ל 1081 - שטח C/B

הידועים כגוש"ח _____ או נ.צ.: _____, במשך כל הזמן בו יבוצעו על ידינו או מטעמנו עבודות במקרקעין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה.

אנו מתחייבים בזאת כדלקמן:

1. להודיע לרשות בכתב לפחות שבעה ימים לפני תחילת העבודות במקרקעין.
2. לציית להוראות המפקח מטעמכם, ככל שמדובר בשמירת עתיקות, ולהנחות גם את העובדים והקבלנים שיעבדו במקרקעין מטעמנו לציית להוראות המפקח.
3. לשאת בעלות הפיקוח והחפירות הדחופות אם תידרשנה, כפי שתיקבענה על ידיכם.
4. לעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבנייה ועל פי כל דין.
5. לשפות את רשות העתיקות על כל הסכומים שתאלץ לשלם בשל פגיעה במערכות תת קרקעיות, או נזק מכל סוג שהוא שייגרם במהלך ביצוע העבודות, זולת אם ייגרם הנזק כתוצאה ישירה ובלעדית של רשלנות הרשות.

המוסד המזמין: חב' ערים

כתובת: ראשל"צ רח' הרצל 21

טל: 9653131

פקס:

שם החותם:

תפקיד החותם:

חתימה