

**נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר למשתכן)**

נספח זה מהווה תנאים מיוחדים נוספים לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל. במקרה בו יש סתירה בין ההוראות הכתובות בנספח, לבין ההוראות הכתובות בחוזה החכירה, יגבר מסמך זה.

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

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חתום (ע"י הזוכה) לביצוע תשתיות ציבוריות לגורם המפתח ולהפקיד ערבות כנדרש בחוזה התשתית.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה בנייה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י ; להמציא את הערבויות הנדרשות.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה בגין הקרקע, לרבות הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י.
תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש לזים לצורך הבנייה.
תוך 6 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 23 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 26 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

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

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

\* בכפוף להסכם התשתיות

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, והרשות 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 הבניה.
- התנאים בדבר "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.
- התנאים בדבר הקטנה ו/או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.

3. ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר למשתכן" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

"מגרש/מתחם"	מגרש או מספר מגרשים בהם זכה היזם.
"מפרט מחייב"	נספח ג'1 לחוזה.
"הגורם המפתח"	הגורם האחראי לתכנון וניהול הביצוע של עבודות התשתית והפיתוח בפרויקט.
"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.
"ערבות נזקים"	ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית להבטחת תיקון נזקים ככל שיגרמו על ידי היזם.
"הרשות"	רשות מקרקעי ישראל (היזם יפעל מול המרחב העסקי שבתחומו מצויים המקרקעין)
"שלב הבנייה 05"	מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם, בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי היזם.
"שלב הבנייה 06"	גמר ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע על-ידי היזם, בגבול ההיקפי של המגרשים שנמסרו ליזם, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור. בכל גבולות המגרש, לרבות הגבולות המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.
"שלב הבנייה 39"	גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבניין.
"שלב הבנייה 42"	סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם חלות על היזם.