

מס' תיק : 10763083א

מס' חשבון : 971934724

חוזה חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ב- 15 ביום 02 לחודש 2022 שנת תשפ"ב
 ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: **שערי העיר, יפו 216, קומה ו', ירושלים**

מצד
אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 514667559

אודור נכסים בע"מ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **בר כוכבא 4 בני ברק**מצד
שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן - "תנאי החכירה").

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

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

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

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

אודור נכסים בע"מ

10763083א

17/11/2021

ת.הפקה: 16:20:34

תנאים: 206/12

חוזה: 251/11

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

www.gov.il | שער הממשלה: gov | מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | www.land.gov.il

המקום : אשקלון
 גוש רשום : 369 חלקות: 66 (בחלק)
 גוש רשום : 369 חלקות: 67 (בחלק)
 גוש רשום : 369 חלקות: 68 (בחלק)
 גוש רשום : 369 חלקות: 76 (בחלק)
 מגרש(ים) מס' 302 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1006

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

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ – 03.11.2021 ועד – 02.11.2119.

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

"מטרת החכירה": לבניית 148 יח"ד.

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

"התמורה":

סך של 29,300,518.00 ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

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

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

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

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

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

"הערך היסודי של המוכר": 32,614,665.00 ש"ח (שלושים ושניים מיליון שש מאות ארבעה עשר אלף שש מאות שישים וחמישה ש"ח) ליום אשור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד":

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מיום 03.11.2025.

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 תהינה 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"):

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 א10763083

אשראי
 רשמי
 חתימה

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה
 - (א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.
 - (ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.
 - (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים צורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מזידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבניה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבניה 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 (03.11.2025).
6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (03.11.2025) 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 איו 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 והמוכר 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.

חווה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 א10763083

אודור נכסים בע"מ

7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

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

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

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

במוחקר שייעודו לבניה נמוכה עצמית למגורים עד 4 יחיד (כולל), תותר העברת זכויות כאמור, אף בטרם רישום הבית המשותף, ובלבד שהחוכר אינו תאגיד מכל סוג שהוא וזאת מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

בכפוף לרישום זכויותיו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין, תאפשר המחכירה והינה נותנת בזאת את הסכמתה, לרישום הערות בפנקסי המקרקעין בגין העברת זכויות לרוכשי היחידות.

8. החוכר מתחייב להופיע במשרדי המחכירה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם עם המחכירה מראש, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי החוכר, מתחייב החוכר להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

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

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

10. הפרה יסודית

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

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

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 10763083 א

- (1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי 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 מערכת תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוכר 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.

16. תנאים מיוחדים:

1. ידוע לחוכר כי חוברת מכרז מס' ים/139/2020 "מחיר מופחת" על נספחיה, כפופה לפרק 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל והודעות בגין שינוי תנאי המכרז שפורסמו באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות") הינם חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "חוברת המכרז על נספחיה" או "המכרז").

2. הצעת החוכר בסך 7,700 ש"ח, הינה עבור מחיר סופי למ"ר בנוי בלבד, לא כולל מע"מ בעבור 74 יחידות דיור שיימכרו במסלול מחיר מופחת (להלן: "המחיר למ"ר דירת").

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 10763083

3. ידוע לחוכר כי במסגרת תנאי המכרז נקבעו 74 יחידות דיור במתחם נשוא חוזה זה, אותן החוכר רשאי למכור שלא במסגרת מסלול מחיר מופחת (להלן: "יח"ד שלא במחיר מופחת"), היינו יח"ד אלו יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי, והכל כמפורט בחוברת המכרז על תנאיה ונספחיה.

4. ידוע לחוכר כי תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי הן מכח התכנית והן מכח הקלה. על החוכר לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעור היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם. החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור משרד הבינוי והשיכון, כמפורט לעיל.

חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, בין היתר בגין הקלה במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על החוכר ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

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.

ידוע לחוכר כי בכל מקרה, בתמורה המופחתת עבור הקרקע לא תפחת מהקבוע בטבלה המופיעה בסעיף 1 לחוברת המכרז (בכל מקרה לא יהא החזר כספי לחוכר או תשלום כספי נוסף לרמ"י).

אין באמור התחייבות של הרשות המקומית ו/או רמ"י כי הבקשה לתוספת בהקלה תאושר על ידי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

אין באמור לעיל מכדי לגרוע מחובתו של החוכר 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 הרשות המקומית ו/או מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

5. תוך ולא יאוחר מ-90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים"), על החוכר לשלם לרשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "הרשות" או "רמ"י") את "התמורה המופחתת עבור הקרקע" ואת "סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י" כמתחייב מתנאי המכרז.

6. בנוסף לתשלום התמורה מופחתת לרמ"י עבור הקרקע, תוך ולא יאוחר מ-90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, על הזוכה לשלם ישירות לרמ"י את סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י, הכל כמפורט בחוברת המכרז.

7. א. תוך ולא יאוחר מ-90 יום מיום אישור ועדת המכרזים על הזוכה לגשת לחברה הכלכלית לאשקלון

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 א10763083

אודות נכסים בע"מ

(להלן: "החברה המנהלת") ולהסדיר את כל התחייבויותיו כלפי החברה המנהלת לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוה התשתיות, הכל כמפורט בחוברת המכרז.
 מובהר בזאת כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה החכירה עם רמ"י הינו, בין היתר, קבלת אישור בכתב מהחברה המנהלת על הסדרת התחייבויות החוכר. הכל כמפורט בחוברת המכרז על נספחיה.
 ב. מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות הציבור ומיקומם, וכן בגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות לרבות איכות ורמת הפיתוח. החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י בעניין זה.
 ג. במידה וקיימים או יחוקקו על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור מוסדות ציבור אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת המכרז בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהחוכר את הפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז בגין רכיבים אלו.

8. בנוסף לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע וסה"כ תשלום הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), ישלם החוכר אגרות והיטלים, דמי הקמה לרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים ובכפוף למכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב.

9. באחריות החוכר לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי החוכר ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם נשוא החוזה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים והביוב בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום המכרז, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים. החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

10. בכל מקרה בו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם נשוא החוזה, מתחייב החוכר לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.

11. ידוע לחוכר כי זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינם בהתאם לתכנית מס' תמל/1006 (להלן: "התכנית") ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו 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 שיינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והחוכר לא יבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

החוכר מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במגרש זה.

12. ככל שהתכנית 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 בכתב ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 בחוברת המכרז, ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע (ככל וישנם) כפי שייקבע על ידי שמאי הרשות.

13. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

14. ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור

חווה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 10763083

אודות נכסים בע"מ

שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, החוכר ימכור 50% ממספר יחידות הדיור במסגרת מחיר מופחת, ממספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יחידות במתחם אותן החוכר רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 בחוברת המכרז, תחת העמודה "מספר יחידות מתב"ע בשוק חופשי").

15. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא החוכר 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.

16. על החוכר לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המתחם 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 החוכר על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר לחוכר כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד רמ"י. על החוכר לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

17. במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים מבנים, על החוכר 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.

18. מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובהר בזאת לחוכר, כי בסעיף 6.1 להוראות התכנית שעניינו "עיצוב אדריכלי" בסעיף כב' - "חניה" סעיף קטן 4 נקבע כדלהלן: "החניות למגורים יהיו תת קרקעיות - מספר מקומות החניה בתת הקרקע יהיו מינימום 80% מסך כל מקומות החניה הדרושים בהתאם לתקן הארצי".

הועדה למתחמים מועדפים לדיור מחוז הדרום, החליטה בישיבתה מיום 8.3.2017, בין היתר, על תיקון טעות סופר באופן שבסעיף 6.1 כב' "חנייה" - יימחק סעיף קטן 4. (החלטת הועדה מצורפת כנספח י"א לחוברת המכרז).

תיקון טעות הסופר כאמור לעיל אושר על ידי הועדה (ראה הערה בעמוד הרלוונטי בהוראות התכנית: "ראה תיקון טעות סופר לעמוד זה - בסוף המסמך").

החוכר מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול הרשויות המוסמכות הרלוונטיות את כל ההנחיות, ההוראות והתנאים המחייבים לעניין נתוני התכנון המחייבים במכרז לרבות קבלת היתרי בניה כדין ולרבות את המפורט בסעיף זה.

החוכר לא יחזור אל רמ"י ו/או העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

19. מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובהר בזאת לחוכר כי בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה. על החוכר לעיין היטב בהוראות התכנית ולבדוק את כל הדרוש בדקה ברשויות התכנון הרלוונטיות והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין לרמ"י ו/או לעירייה ו/או לחברה ו/או למי מטעמם.

20. מובא בזאת לידיעת החוכר כי עיריית אשקלון ו/או החברה ו/או מטעמן פועלים להכנת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, כמתחייב מהוראות התכנית לרבות סעיף 6.2 ב' (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח").

מבלי לגרוע באמור לעיל וכחלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן ע"י החברה הוכנה תכנית "תגמירים למבני מגורים ופרטי פיתוח" וכן דוגמאות ממחישות לחומרי הגמר (להלן: "תכנית התגמירים"). תכנית

חווה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 10763083 א

אודות נכסים בע"מ

התגמירים מצורפת כנספח י' לחוברת המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד מחוברת המכרז על נספחיה. על החוכר במכרז להתאים את הבינוי כמתחייב מהתכנית לרבות לתכנית הבינוי והפיתוח ולתכנית התגמירים. הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י ו/או העירייה ו/או החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

21. מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובהר בזאת לחוכר כי בסעיף 4 להוראות התכנית שעניינו "יעודי קרקע ושימושים", נקבע בסעיפים 4.1.2, 4.2 ו- 4.8.2 להוראות התכנית כי תמהיל יח"ד יהיה 25% יח"ד קטנות.

החוכר מתחייב למלא אחר הוראות התכנית והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

22. מובא בזאת לידיעת החוכר כי בהתאם לסעיף 6.2 לתקנון התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר גז קרקע וסקר קרקע. מצ"ב דוח "דיגומי קרקע בשכונת עיר היין באשקלון- דוח מסכם" כפי שהוצג למשרד להגנת הסביבה, נספח י"ב לחוברת המכרז. יובהר כי נספח זה מובא לידיעה בלבד ואין בו כדי להטיל כל חבות ו/או אחריות על הרשות בגין האמור בו. באחריות החוכר לערוך את כל הבדיקות בגין המקרקעין נשוא המכרז, ולא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או הרשות המקומית ו/או חכ"ל אשקלון.

23. החוכר מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם, 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 המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

24. במידה וקיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם ו/או שימורם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבוננו של החוכר בתאום עם הרשות המקומית ו/או ק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לסעיף 6.13 להוראות התכנית וכל דין.

25. ידוע לחוכר כי במגרש קיימת עשבייה גבוהה.

26. מובהר כי פירוט מצב המתחם לרבות המטרדים/ממצאים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא החוכר בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד. אין באמור לעיל בכדי להוות פירוט כל המטרדים/ממצאים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחם, באחריות החוכר לבדוק את מצב המתחם בפועל. על החוכר 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.

27. מבלי לגרוע מהוראות התכנית מובא בזאת לידיעת החוכר כי בהתאם לקבוע בסעיף 6.10 להוראות התכנית שענינו "עתיקות" נקבע סעיף קטן א' "על השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות מוכרז יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 (להלן: "חוק העתיקות"), בשטח שהוכרז או שיוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות. החוכר מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבניה על חשבוננו, במימונו ועל אחריותו בלבד. מבלי לפגוע בכלליות האמור: 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, תנאי המכרז ועל-פי כל דין.

החוכר 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 מי מטעמה, בגין האמור לעיל.

28. החוכר יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיוצ"ב שימצאו בשטח המגרשים במועד מסירת המגרש/ים לחוכר, או שנוצרו ידי החוכר ו/או מי מטעמו כתוצאה

אודות תכנים בעיני

מפיתוח המגרש ו/או במהלך הבניה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית ו/או אחרת, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה. ידוע לחוכר כי האמור חל גם על קבלני משנה מטעמו

החוכר מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא. ידוע לחוכר כי הטיפול בפסולת ועודפי העפר יעשו על ידי החוכר בהתאם לתנאי המכרז.

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

29. מובהר בזאת לחוכר כי המתחם משווק במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (is/as). החוכר מצהיר כי ראה את המתחם ואת סביבתו ובדק אותו ואת מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיו, ומצא את המתחם מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחם, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י ו/או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברה מנהלת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטחי המתחם טרם מסירתו לחוכר. החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש טרם קבלתו.

30. ידוע לחוכר כי ככל והקרע נשוא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על החוכר 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 החכירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע לחוכר, 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 החוכר בלשכת רישום המקרקעין.

31. תשומת ליבו של החוכר 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 הבטחה וסוג הבטחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור.

32. 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

33. החוכר מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיור, 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.

חווה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 10763083

החוכר 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 זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו את הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 10 לחוברת המכרז.

34. החוכר מתחייב להגיש לרשות או מי מטעמה את פירוט מחירי הדירות במחיר מופחת (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיבהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור, הכל כמתחייב בחוברת המכרז על כל נספחיה.

35. החוכר מחויב למכור את כל הדירות המיועדות למחיר מופחת במתחם נשוא חוזה זה כדירות במחיר מופחת לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת (להלן: "הזכאים"), וזאת בהתאם לתנאי חוברת המכרז על כל נספחיה ובהחזקה הבניה.

36. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוברת המכרז ובהחזקה החכירה, הפרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה (המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז) המפורטים להלן, תחשב כהפרה יסודית של חוזה החכירה, ורמ"י תהיה רשאית לבטלו:

- א. אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבניה.
- ב. התנאי בדבר מכירת/השכרת דירות כמפורט בחוזה הבניה.
- ג. "טיב ואיכות הבנייה והפיתוח", כמפורט בחוזה הבניה.
- ד. התנאים בדבר שינוי תכנית מפורטת (שינוי תב"ע) ותכנון מבני מגורים ופיתוח חצר, כמפורט בחוזה הבניה.
- ה. התנאים בדבר "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבניה.
- ו. התנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבניה.
- ז. התנאים בדבר הקטנה ו/או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבניה והערבות לתיקון הנזקים.

37. הצעת החוכר למחיר למ"ר דירה במחיר מופחת כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שייטכן וייוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שייטכן וייווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי החוכר. החוכר יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם לתנאי המכרז ולהוראות כל דין.

38. החוכר יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחר 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 הבניה) ונהלי הרשות.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו, לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז.

39. ידוע לחוכר כי חלקה 76 בגוש 369 וחלקה 88 בגוש 388 וחלקה 79 בגוש 1199 הכלולות בין היתר במקרקעין נשוא החוזה, רשומות בפנקסי המקרקעין כמקרקעי יעוד (מתרוקה) וזאת על אף שיעודן התכנוני הינו מגורים, ומגורים ומסחר.

מובא בזאת לידיעת החוכר כי רמ"י ו/או העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמם יפעל לביצוע חלוקה (פרצלציה) של המקרקעין באופן שיווצרו חלקות רישום עצמאיות.

החוכר לא יחזור אל רמ"י ו/או העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

החוכר מצהיר כי ידועה לו המשמעות העולה מהאמור, לרבות המשמעות המשפטית והכלכלית וכי לקח זאת בחשבון בעת הגשת הצעתו ולא יבוא כלפי הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 א10763083

אודות המכרז

לעיל.

40. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי תשיב הרשות לזוכה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמתחם ישווק מחדש והרשות תגבה את הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש.

41. ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבניה תוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה ובחווה הבניה, בכפוף לתנאי המכרז.

42. ידוע לחוכר כי רמ"י לא תקנה לחוכר זכות בעלות במקרקעין נשוא החווה.

43. מובהר בזאת לחוכר כי בכל מקרה של סתירה בין תנאי חוזה החכירה לתנאי המכרז יגברו תנאי חוברת המכרז על נספחיה.

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

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

אודור נכסים בע"מ

חווה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 א10763083

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:		החוכר:	
שם.1	אסף רפלד מנהל מחוז ירושלים רשות מקרקעי ישראל	שם.1	אודור נכסים בע"מ
תואר המשרה		מסי זיהוי	514667559
חתימה	מיטרה יעקב סגנית מנהל מחוז ירושלים רשות מקרקעי ישראל	חתימה	אודור נכסים בע"מ
שם.2		שם.2	
תואר המשרה	שני רדמן סגנית מחשב בקירה רשות מקרקעי ישראל	מסי זיהוי	
חתימה	0.3.22	חתימה	
	יעקב קוינט מנהל הרשות	שם.3	
		מסי זיהוי	
		חתימה	
		שם.4	
		מסי זיהוי	
		חתימה	
		שם.5	
		מסי זיהוי	
		חתימה	
		שם.6	
		מסי זיהוי	
		חתימה	

חזקה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 16:20:34 17/11/2021 10763083א

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
ליאור חשאי, עו"ד		ליאור חשאי, עו"ד
מ.ר. 33095		מ.ר. 33095
בר כוכבא 4 בני-ברק		בר כוכבא 4 בני-ברק
חווה: 251/11	תנאים: 206/12	ת.הפקה: 16:20:34
		17/11/2021
		א10763083

אדויר נכסים בע"מ

גרסה עדכנית אוקטובר 2021

מכרז מספר ימ/139/2020

נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר מופחת)

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:

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 12 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש ליזם לצורך הבנייה.
תוך 6 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 31 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	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.
 * 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 הבנייה.
- 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.

אודור גכסיס בע"מ

גרסה עדכנית אוקטובר 2021

מכרז מספר ימ/139/2020

1. ההנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.

2. 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 מופחת" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "החלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.

5. 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.

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

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד 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 - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה ימכור 50% ממספר יחידות דיור במסגרת מחיר מופחת, ממספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

אחיד נכסים בע"מ

גרסה עדכנית אוקטובר 2021

מכרז מספר ים/139/2020

7. החוכר מתחייב למכור את הדירות במחיר מופחת לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הוועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחזרה הבנייה. לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז. המחיר שנקבע במכרז. משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, בנסיבות מיוחדות, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות לזכאים שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.
8. 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.
9. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת, רק לאחר שידווח לרמ"י או מי מטעמה פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מופחת" (נספח ג' לחזרה הבנייה).
10. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
11. הזוכה לא ימכור דירה במחיר מופחת 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" לענין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.
12. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחזרה הבנייה.
13. מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירה במחיר מופחת" או "המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:
 - א. שטח הדירה, במטרים רבועים;
 - ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושבו באופן הבא:
 - עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%
 - בין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%
 - בין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%
 - בין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל
 - ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%
 - ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.
14. המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים)) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחת הכל בהתאם לשיקול דעתו של המשרד וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיור במחיר מופחת. שטח יחידות הדיור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיור במחיר מופחת במיזם.

אודור נכסים בע"מ

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 | ספק: 073-3426307

מוקד טלפוני: 03-9533333 | *5575 | שער הממשלה: www.gov.il | gov

www.land.gov.il

גרסה עדכנית אוקטובר 2021

מכרז מספר ים/139/2020

15. מחיר דירה במחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, על בסיסו יחושב מחיר הדירה שירשם בחוזה, לא יוצמד למדד בתקופה שקודמת ליום חתימת החוזה.

מחיר דירה במחיר מופחת שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה (הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה).

16. הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

דירה במחיר מופחת תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה. על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בחוזה הבנייה, בנספח ג'1 תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מרבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים - יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה עמד על 10,000 ₪ למ"ר והזוכה 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.

17. 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.

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

19. החוכר מתחייב להגיש לרשות או מי מטעמה את פירוט מחירי דירות במחיר מופחת (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיבהו, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

20. החוכר מתחייב להציג לרשות או מי מטעמה ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירה במחיר מופחת שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

אודור נכסים בע"מ

גרסה עדכנית אוקטובר 2021

מכרז מספר ימ/139/2020

21. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

22. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מופחת:

א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה. החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").

ב. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מופחת, 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.

ג. להבטחת האמור לעיל, ידרוש החוכר מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח 7 לחוזה הבנייה.

ד. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות.

ה. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת 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 היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נטריוני בלתי חוזר לטובת הרשות, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

ו. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.12 לחוברת המכרז.

ז. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מופחת תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

23. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

החוכר יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על החוכר עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והחוכר לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

24. התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

ידוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיידי לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיידי לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו הפרצלציה 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.

אודור נכסים בע"מ

גרסה עדכנית אוקטובר 2021

מכרז מספר ימ/139/2020

כן ידוע לחוכר כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

25. 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 מופחת בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור הרשות וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.

26. 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 הרשות את חתימת חוזה החכירה עם רוכשי דירות במחיר מופחת, בעמידתם בתנאי המכרז.

27. ידוע לחוכר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנוהלי הרשות אך ורק לגבי כלל המגרשים במתחם או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות במושע תתבצע לגבי כלל המגרשים במתחם, וזאת בכפוף לעמידה בתנאי המכרז, ובכלל זה סעיף 4.3 לחוברת המכרז. במידה וקיימת סתירה בין האמור לעיל לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי הרשות, יגבר האמור לעיל.

28. החוכר (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון 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.

29. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של הרשות בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד.

30. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תב"ע ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

31. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

32. ההצעה למ"ר דירה במחיר מופחת כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.

33. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

34. הרשות לא תקנה לחוכר/זם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

35. ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה לעיל.

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

אודיר נכסים בע"מ