

מס' התיק: 52988416 א

מס' החשבון: 975280017

**תוספת (מס') לחוזה חכירה**

מהווה

שנערך ונחתם ב- יולי 2019 ביום 13 לחודש 08 שנת 2019  
 ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין**

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

מצד אחד;

**לבין**

**אביסרור משה ובניו עבודות בנין ומיתוח בע"מ** מס' זיהוי/תאגיד **510778087**

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **בן צבי 7 באר שבע**

מצד שני;

**מבוא**

הוא י ל ובתאריך **11.12.2018** נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה חכירה (להלן- חוזה חכירה):

והוא י ל וככל שנערכו שינויים ו/או תיקונים בחוזה החכירה הרי שלעניין תוספת זו יחשבו כחוזה החכירה;

והוא י ל והוסכם בין הצדדים על שינויים בחוזה חכירה ו/או בתיקונים שנעשו בחוזה חכירה בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו, באופן שבמקום האמור בחוזה החכירה ו/או בתיקונים הנ"ל לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו, כנקוב בצד כל אחד מהפרטים שלהלן:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. במקום האמור בחוזה החכירה לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו להלן:

"המגרש":

השטח: **16,171** ממ"ר בערך  
 המקום: **באר יעקב**  
 גוש רשום: **4244** חלקות: **2** (בחלק)  
 גוש רשום: **4244** חלקות: **8** (בחלק)

52988416 א 11/07/2019

חוזה: 262/11

אביסרור משה ובניו  
 עבודות בנין ומיתוח בע"מ  
 אל אביסרור ת.ז. 068146851  
 510778087 פ.ח.  
 מוקד טלפוני: 03-9533333 \*5575

**גוש רשום: 4244 חלקות: 9 (בחלק) מגרש(ים) מס' 103, מס' 203, מס' 204, מס' 212, מס' 213 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1019 המבנים: " 384 יח"ד(מתוכן 9 לדיור ציבורי)+מסחר.**

**"מטרת החכירה": 384 יח"ד (מתוכן 9 לדיור ציבורי) +מסחר.**

**"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשר העסקה דהיינו מ- 20.08.2018 ועד - 19.08.2116.**

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

**"היעוד": למגרש מס' 103 לפי תכנית תמל/1019 מגורים ב**

**- למגרש מס' 203 לפי תכנית תמל/1019 מגורים מסחר ותעסוקה**

**- למגרש מס' 204 לפי תכנית תמל/1019 מגורים מסחר ותעסוקה**

**- למגרש מס' 212 לפי תכנית תמל/1019 מגורים מסחר ותעסוקה**

**- למגרש מס' 213 לפי תכנית תמל/1019 מגורים מסחר ותעסוקה**

**"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב- \_\_ קומות, ובסה"כ \_\_ אחוזים המהווים 384 יחידות והמסתכמים ב- 68,745.0 מ"ר מבונים.**

**"שטח עיקרי": 46,609.0 מ"ר.**

**"שטח שרות": 22,136.0 מ"ר.**

**"דמי חכירה":**

**דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך 80,555,416.00 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהוונים"). דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, יחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.**

**"חיובים/זיכויים בנוסף לעסקה המקורית": מכר מבנים בסך 4,966,740.00 ש"ח ליום 10.07.2019 בתוספת מע"מ כחוק**

**"הערך היסודי של המגרש": 129,005,881.00 ש"ח (מאה עשרים ותשעה מיליון חמשת אלפים שמונה מאות שמונים ואחד ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.**

**3. תנאים מיוחדים:**

- א. ידוע לחוכר כי במתחם 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 אחר בהתאם לכל דין.**
- ב. במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם. במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על**

חווה: 262/11 **אביסרור משה זכאי** 11/07/2019 15:36:34

**עבודות בנין ומיתוח בע"מ**  
**510778087 פ.ח.**  
 אלו אביסרור ת.ז. 068146851

- 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לטעייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר טעייה העולה על 50% מיהס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.
- ג. על אף האמור בסעיף 16 בחוזה החכירה, במקרה בו יופר האמור בסעיף 4.6 בחוברת המכרז (איסור אפליה), יחול המצוין בסעיף 10 לחוברת המכרז לעניין זה.
- ד. נספח לחוזה חכירה: 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 20 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש ליזם לצורך הבנייה.
תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 27 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 29 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 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.
- 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.
- ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר למשתכן" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
- החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1538 (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.

חוזה: 262/11: חשבונית מס: 510778067



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 דירות מחיר למשתכן במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה) כדירות מחיר למשתכן, (לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה הבנייה).
  - במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר למשתכן, 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 הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור 20% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.
  - במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן על הזוכה לבנות עבור מדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון ללא תמורה לטובת דיור ציבורי ולרשמן על שם מדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון.
  - במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.
  - בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של המשרד הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיתידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי.
  - יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.
  7. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחווה הבנייה.
  - לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.
  - בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.
  8. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק 3.3 לחוברת המכרז, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.
  9. דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המתונה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
  10. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח לרמ"י או מי מטעמה פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (נספח ג'4 לחוזה הבנייה).
  11. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
  12. החוכר לא ימכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
  13. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
  14. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירת מחיר למשתכן" או "המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן").
- בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:

חווה: 262/11 | תאריך: 11/07/2019 | מספר: 15:36:34 | מספר תעודת זכאות: א52988416

אגף שירותי מטה ובניין  
 עמותת בנין ומיתוח צ"מ  
 510778087  
 אגף אבטורה ת.ד. 46851



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%.  
 בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%.  
 בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%.  
 בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.  
 ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.  
 ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200% יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת. המקדמים יחולו על "בניין רב קומות" (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה) מהקומה השביעית מעל מפלס הקרקע (כלומר, אם יש דירות גן במפלס הקרקע, המקדמים הגבוהים יותר על מחיר הבסיס, יחולו החל מקומת המגורים השמינית – השביעית מעל מפלס הקרקע).  
 מקומה שביעית והלאה תהיה תוספת למחיר כדלקמן, לעניין זה "מחיר הבסיס" – מחיר הזכייה במכרז:  
 - 3 קומות תחתונות בבניין – מפלס הקרקע ושתי קומות נוספות (במקרה בו אין דירת גן במפלס הקרקע) או 3 קומות מעל מפלס הקרקע (ובמקרה בו קיימת דירת גן בקומה ראשונה מעל מפלס הקרקע, קומות שנייה עד רביעית מעל מפלס הקרקע) – הפחתה של 1% לכל קומה – קומה ראשונה מעל מפלס הקרקע (או מעל דירת הגן) -1%.  
 - 3%, קומה שנייה מעל מפלס הקרקע -2%, קומה שלישית מעל מפלס הקרקע (או מעל דירת הגן) -1%.  
 - קומות 4 עד 6 מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן – ללא שינוי – מחיר הבסיס.  
 - קומות 7 ומעלה (קומה שביעית מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן) – אחוז נוסף על מחיר הבסיס בכל קומה מעל קומה 7 (לדוגמא קומה שביעית – 1%+, קומה שמינית – 2%+, קומה תשיעית – 3%+).  
 "דירת גן" – דירה צמודת קרקע שצמודה לה גינה המשויכת אליה בבעלות לשימושה הפרטי הבלעדי.  
 15. מחיר דירת מחיר למשתכן 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 לא יוצמד למדד.  
 מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחד בין היזם לרוכש הדירה).  
 הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014.  
 דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' 1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת התזקה 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 ש"ח 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 ש"ח והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ש"ח למ"ר.  
 16. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:

1. ארון מטבח;
2. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
3. בית תקע ונקודות שלפנו;
4. דלת כניסה למרפסת שירות;

חווה: 262/11 | תאריך: 11/07/2019 | מספר: א52988416

משרד מטה בנין  
 עבודות בנין ומיתוח בע"מ  
 510778087 פ.ח



החוכר/היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

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

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

19. החוכר מתחייב להציג לרשות או מטעמה ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירת מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

20. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1538 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

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

- א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.
- ב. החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה").
- ג. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (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.
- ד. 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.
- ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 לרשות.
- ו. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן 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, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הרשות, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- ז. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.13 לחוברת המכר.
- ח. הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

22. 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 מכות 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.

23. התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין לאחר פרצליה (חלוקה)

ידוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצליה (חלוקה) והפרצליה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצליה, במקרה בו הפרצליה 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

אביסרור משה ורמי  
 עבודות בניין ומיתות בע"מ  
 אילי אביסרור ת.ד. 510778087  
 042146851



האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.  
 24. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות מחיר למשתכן בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור הרשות וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.  
 25. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 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 מחיר למשתכן, בעמידתם בתנאי המכרז.

26. דירות לטובת דיור ציבורי  
 26.1 הזוכה מתחייב לבנות 9 יח"ד במתחם עבור המדינה ללא תמורה לטובת דיור ציבורי, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בתנאי המכרז ובחזוזה הבנייה. למען הסר ספק, יובהר כי חוזה הבניה על כל תנאיו חל אף על יחידות דיור אלה, בשינויים המחוייבים.

26.2 ידוע לזוכה כי המשרד יבחר את הדירות שיוקצו לדיור הציבורי מתוך כלל היחידות במתחם ובהתאם לאמור בטבלה בסעיף 1 לחוברת המכרז תחת הכותרת "מספר יח"ד שימסרו למדינה בגין דיור ציבורי", ובהתאם לגספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב").

ידוע לזוכה והוא מסכים שככל שבהתאם לתכנית שתאושר לא תתאפשר למדינה בחירה ביח"ד בהתאם לקבוע בטבלה יבחר המשרד יח"ד חלופיות בהתאם לשיוקול דעתו הבלעדי ובאופן שמספר החדרים בדירות החלופיות לא יפחת מהקבוע בטבלה. (לדוגמא – ככל שאין דירת 4 חדרים, המשרד יבחר בדירת 5 חדרים).  
 יובהר כי, הליך בחירת הדירות כאמור על ידי המשרד, יעשה באופן בו יהא פיזור סביר ושווה, ככל הניתן, של הדירות לטובת הדיור הציבורי בין הבניינים שבמתחם, כך שבכל בניין יבנו לכל היותר 10% ולא יותר מ- 5 יח"ד.

ידוע לזוכה כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות הדיור לטובת הדיור הציבורי על ידי הזוכה ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

26.3 ידוע לזוכה כי הדירות לטובת הדיור הציבורי יבנו בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב").

הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד בגין האמור.  
 26.4 הזוכה מתחייב להציג למשרד או מי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירות הדיור הציבורי שבנה לפי מכרז זה, לרבות שטחן, מפרטיהן, וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

26.5 הזוכה מתחייב כי בתום הבניה ועם קבלת טופס 4, ימסור את החזקה בדירות שיבנו לטובת הדיור הציבורי למדינה.

26.6 ידוע לזוכה והוא מתחייב לטפל ברישום הדירות לטובת הדיור הציבורי על שם מדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון.

במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם הזוכה, יכללו הדירות שיבנו לטובת הדיור הציבורי אשר יוקצו בחכירה למדינה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה לזוכה כל זכות שהיא בדירות המדינה 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 הדיור שיבנו לטובת הדיור הציבורי כיתידות רישום נפרדות ע"ש המדינה במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

באחריות הזוכה ועל חשבונו לרשום את יחידות הדיור שיבנו לטובת הדיור הציבורי, החניות ושאר החלקים הצמודים להן ע"ש המדינה במסגרת רישום הבית המשותף.

להבטחת רישום דירות הדיור הציבורי ע"ש המדינה, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה לטובת המדינה.

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברישום הדירות לטובת הדיור הציבורי על שם המדינה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מזידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות, והכל על חשבונו.

עם חתימת חוזה הבנייה, ולהבטחת רישום יחידות הדיור לטובת הדיור הציבורי ע"ש המדינה ימציא הזוכה במתחם ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת מדינת ישראל.

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 תבצע לגבי כלל המגרשים במתחם, וזאת בכפוף לעמידה בתנאי המכרז, ובכלל זה סעיף 4.3 לחוברת המכרז. במידה וקיימת סתירה

חווה: 262/11 ת.הפקה: 15:36:34 11/07/2019 א52988416

אמי שרד משה וצני  
 עוזרת בגין ומיתוה בע"מ  
 ת.פ. 510778087

- 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 והבנייה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
  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 דירת מחיר למשתכן כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.
  33. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל 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/יזם 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.
  37. בהתאם לדיווח של היזם- אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ, עלות שירותי הבניה הם 4,966,740 ש"ח והמע"מ בגין שירותי הבניה הינו בסך של 844,346 ש"ח.

בגין תשלום המע"מ שבוצע ע"י היזם, רמ"י תפיק לטובתו השבונית מס.

4. יתר התנאים של חוזה החכירה ישארו בתוקפם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.
5. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.
6. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים.

אביסרור משה ובניו  
עבודות בנין ופיתוח בע"מ  
באמצעות מורשה חתימה  
אלו אביסרור ת.ז. 068146851

אביסרור משה ובניו  
עבודות בנין ופיתוח בע"מ  
ת.פ. 510778087





ולראיה באו הצדדים על החתום:

אביסרור משה ובניו  
עבודות בנין ופתוח בע"מ

החוכר:  
שם

510778087

מספר זהות

חתימה

אביסרור משה ובניו  
עבודות בנין ופתוח בע"מ  
ח.פ. 510778087

שם

אביסרור משה ובניו  
עבודות בנין ופתוח בע"מ  
מספר זהות  
חתימה  
אלו אביסרור ת.ג. 068146851

מספר זהות

חתימה

שני רדמן  
סגנית התשב  
רשות מקרקעי ישראל  
11.8.19

המזכירה:  
שם

נרה פנחוסוביץ  
סגן בכיר למנהל מכתב מרכז  
רשות מקרקעי ישראל  
07.08.19

תואר המשרה

חתימה

מינוחה יעקב  
סגנית מנהל מכתב מרכז  
רשות מקרקעי ישראל

שם

תואר המשרה

חתימה

עדיאל שמרון  
מנהל רשות מקרקעי ישראל

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהתי את החתומים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפניי וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

ערבה ראובני-קנו, ע"ד  
מ.ר. 64360  
חז' בן צבי 7 באר-שבע ת.ד. 442  
טל 073-2555555 פקס 073-2555510

חתימת המאשר

תפקיד

שם ערבה ראובני-קנו, ע"ד

מ.ר. 64360

חז' בן צבי 7 באר-שבע ת.ד. 442  
טל 073-2555555 פקס 073-2555510

א52988416

11/07/2019

ת.הפקה: 15:36:34

חוזה: 262/11