

מס' תיק : 32619297 א

מס' חשבון : 353923378

## חוזה חכירה

מ ה ו י ו נ

שנערך ונחתם ב- 15 ביום 07 לחודש 2020 שנת תשפ"ו  
ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### ב י נ

רשות מקרקעי ישראל המנחלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: רח' הפלי"ם 15, קומה 2, חיפה

מצד  
אחד;

### ל ב י נ

תמוז החברה הכלכלית לפיתוח המגזר הכמרי בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 514745058

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: הפועלים 1 - חלוצי התעשייה חיפה

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- הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "הממוכר");

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 מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

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

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:10:21 20/05/2020 מס' 32619297

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה | מס' תע"מ 514745058 | מס' 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 19:30, ימי חול בין השעות 08:00 - 13:00

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 08-9533333 \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il



המקום: קרית טבעון השטח: 15,164 ממ"ר בערך

גוש רשום: 12193 חלקות: 17 (בחלק)  
מגרש(ים) מס' 301, מס' 302, מס' 303, מס' 304, מס' 305, מס' 306, מס' 307, מס' 308, מס' 309, מס' 310,  
מס' 311, מס' 312, מס' 313, מס' 314, מס' 3011, מס' 3012, מס' 3013, מס' 3014, מס' 3021, מס' 3022, מס' 3023,  
מס' 3024, מס' 3031, מס' 3032, מס' 3033, מס' 3041, מס' 3042, מס' 3043, מס' 3051, מס' 3052, מס' 3053,  
לפי תכנית מפורטת מס' 301-0063719-3053  
מגרש(ים) מס' 3061, מס' 3062, מס' 3063, מס' 3071, מס' 3072, מס' 3073, מס' 3081, מס' 3082, מס' 3083,  
מס' 3091, מס' 3092, מס' 3093, מס' 3101, מס' 3102, מס' 3103, מס' 3111, מס' 3112, מס' 3113, מס' 3121,  
מס' 3122, מס' 3123, מס' 3131, מס' 3132, מס' 3133, מס' 3141, מס' 3142, מס' 3143 לפי תכנית מפורטת מס'  
301-0063719

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנחלת המתכירה.

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 29.05.2017 ועד - 28.05.2115.

"תקופת חכירה נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": מגורים 84 יח"ד.

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

"התמורה":  
סך של 13,178,695.00 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.

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

המוכר 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, וחתשלוס עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"הערך היסודי של המוכר": 24,504,020.00 ש"ח (עשרים וארבעה מיליון חמש מאות וארבעה אלף עשרים ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": למגרש מס' 301 לפי תכנית 301-0063719 - מגורים ב

למגרש מס' 302 לפי תכנית 301-0063719 - מגורים ב

למגרש מס' 303 לפי תכנית 301-0063719 - מגורים ב

וזמון חתירה הכלכלית  
לפיתוח המגור הכפרי בע"מ  
ח"פ 514745058

א2619297

20/05/2020

ת.הפקה: 9:10:21

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

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

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il

-	למגרש מס' 304 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 305 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 306 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 307 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 308 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 309 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 310 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 311 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 312 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 313 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 314 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 3011 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 3012 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 3013 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 3014 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 3021 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 3022 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 3023 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-
-	למגרש מס' 3024 מגורים ב	לפי תכנית 301-0063719	-

חווה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:10:21 20/05/2020 א32619297

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 30518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

gov/ www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 5575 / 03-953333 | שער הממשלה: gov/ www.gov.il

gov/ www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 5575 / 03-9411011 | שער הממשלה: gov/ www.gov.il



## מגורים ב

-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3031 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3032 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3033 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3041 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3042 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3043 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3051 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3052 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3053 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3061 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3062 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3063 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3071 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3072 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3073 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3081 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3082 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3083 מגורים ב

תמוז ורחובות חיפה  
למחוז המזרחי ת"מ  
ח"פ 514745058  
326

20/05/2020

9:10:21 ת.הפקה:

חזרה 251/11: תנאים: 206/12

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

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

gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 \*5575 | שער הממשלה: gov.il | gov.il



-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3091 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3092 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3093 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3101 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3102 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3103 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3111 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3112 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3113 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3121 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3122 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3123 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3131 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3132 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3133 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3141 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3142 מגורים ב
-	למי תכנית 301-0063719	למגרש מס' 3143 מגורים ב.

תמוז ה'תשפ"א  
לפניו הממונה הכלכלי  
רשמי  
514745038  
20/05/2020

328792038

ת.הפקה: 9:10:21

חזרה: 251/11 תנאים: 206/12

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

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

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: \*5575 / 03-9411011 | שער הממשלה: www.gov.il

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

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

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוחכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוחכר לרשותו, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים (להלן – "התנאים המיוחדים"):

### הצהרות והתחייבויות החוכר

#### 1. התמורה

- (א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.
- (ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו בשלומים 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 והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים צורך לרישום 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 שחוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך תבניית 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 החקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה)).
6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבון 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.

תמונת החברה הכלכלית  
לפיתוח המגזר הכלכלי  
514-5575

20/05/2020

ת.הפקה: 9:10:21

חווה: 251/11 תנאים: 206/12

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

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

gov | מוקד טלפוני: 03-9411011 / 5575 \* | שער הממשלה: www.gov.il



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 חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

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

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת חוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:10:21 20/05/2020 א3261926

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | טלפקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

gov | www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-953333 / 5575 \* | שער הממשלה: gov | www.gov.il

gov | www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / 5575 \* | שער הממשלה: gov | www.gov.il



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 חוראה 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 חוראות 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 ייוקף 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 המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

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

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

## 16. תנאים מיוחדים:

מחוך החוכר והמחכירה  
למחוך החוכר והמחכירה  
514745058

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:10:21 20/05/2020

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 5575 / 03-953333 | שער הממשלה: www.gov.il

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 5575 / 03-9411011 | שער הממשלה: www.gov.il





## ידוע לזוכה כי:

1. בתחום המתחם ישנה דרך עפר.
2. קיימת הערת אזהרה רשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר 30570/2005 מיום 11.9.05 באחריות מטה הסדר הקיבוצים להסיר השיעבוד.
- בגין כל האמור לעיל לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל.
3. חוברת המכרז חי/331/2016 מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.

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.

תמונת המכרז הכלכלית  
לפרסום המכרז תכפיל בעמל  
חיפ 514745058

חזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:10:21 20/05/2020 א32619297

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

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

gov | מוקד טלפוני: 5575 / 03-9411011 | שער הממשלה: gov | www.land.gov.il



## 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
	שם.3
	מס' זיהוי
	חתימה
	שם.4
	מס' זיהוי
	חתימה
	שם.5
	מס' זיהוי
	חתימה
	שם.6
	מס' זיהוי
	חתימה

מי שרת יעקב  
סגנית מנהל מרכז  
חטיבת עסקים  
רשות מקרקעי ישראל

שי קרפ  
מנהל מרכז חיסוף  
רשות מקרקעי ישראל  
חיפה

איתן פלבני  
סגן מחשב  
רשות מקרקעי ישראל  
16.7.2020

עוזאל שמרון  
מנהל רשות מקרקעי ישראל

חזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 9:10:21 20/05/2020 א32619297

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

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

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il



## נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר למשתכן) מקרקעי ישראל

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 60 יום מ"המועד הקובע"	להשלים סך השווה לפחות ל- 15% מסכום התשלום עבור הקרקע, ולשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י.
תוך 180 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה בנייה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י; להמציא את הערבויות בנקאיות.
תוך 180 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה בגין הקרקע.
תוך 210 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י.
תוך 22 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 12 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 15 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.

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 תחיה רשאית לבטלו:

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

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

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 5180501 | פקס: 02-5456149  
קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30 | שעות שירות: 08:00 - 13:00  
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / \*5575 | שער הממשלה: gov www.gov.il

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / \*5575 | שער הממשלה: gov www.gov.il

4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1501 (להלן: "החלטה") התקבלה ב-15/10/2016, והוא מתחייב לפעול על פיהם.
5. הזוכה מחויב לבנות את מספר יחיד במתחם בהתאם למספר יחיד חנוכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יחיד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יחיד שיתקבלו עקב ההקלה.
6. החוכר מחויב לבנות ולמכור את כל הדירות במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה) כדירות מחיר למשתכן, (לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכויות לרכישת דירת מחיר למשתכן, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה הבנייה).

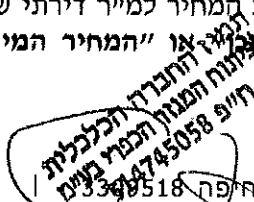
על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר יחידות הדירות), הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, במספר יחידות הדירות שיתווספו עקב הקלה. 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.

7. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה 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, המותנה 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' 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 ממכירת 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:



## רשות מקרקעי ישראל

- א. שטח הדירה, במטרים רבועים;
- ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.
- ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
- ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר כי, לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

15. מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ועד למדד שיהא ידוע, ביום החתימה על חוזה המכר או עד למדד שיהא ידוע במועד של 20 חודשים לאחר שלב הבנייה 05 לפי המוקדם מבניהם.

מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/היזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה).

הזוכה/היזם 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.

16. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' 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.

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

- א. ארון מטבח;
- ב. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;
- ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

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

18. 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.

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

20. 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.

21. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תחיה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1501 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

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

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

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00-13:00 ומהשעה 16:00-17:30, יום ד' בין השעות 08:00-13:00

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

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / 5575 \* | שער הממשלה: www.gov.il



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

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

ד. להבטחת האמור לעיל, ידרוש החוכר מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת 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 הזום עם חתימת חוזה הבנייה,  
יפוי כח נטריוני 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 3.3.12  
לחוברת המכרז.

ח. הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן 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 והקרע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום  
המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מייד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מייד לאחר רישום הפרצלציה,  
במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהזום 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 פעולות 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 טופס 4, 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.

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3308518 | 02-5456144

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 15:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

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

מוקד טלפוני: 03-9411011 \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il | gov

www.land.gov.il

26. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, וככל שלא נרשמה פרצלציה, רשות מקרקעי ישראל, החכירה עם רוכשי דירות מחיר למשתכן, בעמידתם בתנאי המכרז.

27. ידוע לחוכר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת חבניה 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 ושינוי 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 הרשות בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד. מכל מקום, החוכר לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרשות בגין הזכויות הנוספות.

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 חלק 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. החצעה למ"ד דירת מחיר למשתכן 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.

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

תמונת חוברת המכרז  
לפיתוח המזרחי  
מ"ד 3309518/03-5575

2

מרחב חיפה | רח' פל-ים 15, ת.ד. 548, חיפה 3309518 | פקס: 02-5456149

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

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

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9411011 / 5575\* | שער הממשלה: www.gov.il



1. 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 היזם 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.

2. 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 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, ידרש 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.

תמוז תשפ"ה-הכלכלית  
למחוז המגזר הכפרי בע"מ  
ח.פ. 514745058