

100701

מספר חוזה: 800012797
מספר חשבון: 11054395

הסכם חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ב- 29 ביום 29 לחודש 03 שנת 2023
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא: רח' התקווה 4, קריית הממשלה, קומה 1, ת.ד. 233, באר שבע, 8489312

מצד אחד;

לבין

אוליפקי פיתוח מגורים מספר זיהוי/תאגיד: 515992253 החלק בנוכס: 1/1

כולם יחד וכל אחד מהם לחד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא התגנה 10, אור יהודה, 0060200.

מצד שני;

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר");

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא תלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה;

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

המקום: אופקים

השטח: 30,517 מ"ר בערך

גוש רשום: 10021201

חלקות:

800012797

ת. המקה: 07:25 11/2022 04/1

הסכם: 30/1

צמוד 1 מתוך 52

אוליפקי
פיתוח מגורים בע"מ

2-חלקי

לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1034

מגרש(ים):

1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1319, 1320, 1352

"יום אשור העסקה": הוטאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 20/09/2022 ועד - 19/09/2120

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

"מטרת ההקצאה": מגורים ב', מגורים ג' עם חזית מסחרית.

"קיבולת הבנייה": על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת הסכם זה.

סה"כ מספר יחידות דיור: 183

"התמורה": 7,000,000 ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

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

תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה כאמור לעיל זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

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

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

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

"הערך היסודי של המגרש": 7,692,307.69 ש"ח (שבעה מיליון שש מאות תשעים ושניים אלף שלוש מאות ושבעה ש"ח + שישים ותשעה אג') ליום אשור העסקה האמור לעיל.

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

"הייעוד":

לפי תוכנית: תמל/1034

מגרש: 1083	הייעוד: מגורים ב.
מגרש: 1084	הייעוד: מגורים ב.
מגרש: 1085	הייעוד: מגורים ב.
מגרש: 1086	הייעוד: מגורים ב.
מגרש: 1087	הייעוד: מגורים ב.
מגרש: 1088	הייעוד: מגורים ב.
מגרש: 1089	הייעוד: מגורים ב.
מגרש: 1319	הייעוד: מגורים ג.
מגרש: 1320	הייעוד: מגורים ג.
מגרש: 1352	הייעוד: מגורים ג.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מ 20/09/2026.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של תאגשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולתוך ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהינה רק ביחד;
ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוח ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.
ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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 מרטו תשלומים כמ"ל.
(ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת ההסכם 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 זירות 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 תדרושים לצורך 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 מדידה 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 (20/09/2026).
6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (20/09/2026) 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 בכוננת 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 חשבו 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 בהסכם זה.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת ההסכם 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 עיני הרשות, ולבצע לשם כך, על תשובונו, 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 תחיה 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.

במוכר 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 הסכם זה.

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

8. החוכר מתחייב להופיע במשרדי המחכירה /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 /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 והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת הסכם זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכדוי אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויות עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 60 יום מיום חתימת ההסכם.

9. המוכר מכח הסכם 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 שחוענקו 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 הסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל הסכם 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 ההסכם.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

- (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 הוראת כלשהי של ההסכם על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבהסכם זה
- (3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של ההסכם זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול ההסכם. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול ההסכם ללא חיוב בחוכר בפינויים מוסכמים. על הביטול יחולו תוראות סעיפים 19 (ב) ו-19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.
12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום
- (א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י ההסכם 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 ההסכם או על-פי כל דין.
- (ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייוקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגבית, חריבית, הפרשי הצמדה 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 ההסכם זה, בין לפני ההסכם זה או אחרי מועד חתימת ההסכם זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת ההסכם 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 חבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.
15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י ההסכם זה יחולו עליו בלבד.
16. תנאים מיוחדים:

נספח זה מהווה תנאים מיוחדים לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה החכירה"). במקרה בו יש סתירה בין ההוראות הכתובות בנספח, לבין ההוראות הכתובות בחוזה החכירה, יגבר מסמך זה.

א. ידוע ליזם כי זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצמיפות וכל הוראות הבניה והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתרי בניה תינן בהתאם לתקנון תמל/1034 על נספחיה, לרבות סעיף 6 שבהוראות התכנית.

ב. ידוע ליזם כי במגרשים 1319-1320 קיימות חזית מסחרית על כל המשתמע מבך מהוראות התכנית, וכן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, זיקת הנאה כאמור תעונן על ידי רישומה בלשכת רישום המקרקעין על ידי היזם באחריותו ועל חשבונו.

2. היזם מצהיר ומתחייב כי היה והשטח מושא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות עפ"י כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות בעלויות הפיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, שימור העתיקות והערכתן, הכל כמי שיידרש על ידי רשות העתיקות.

3. היזם (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ח-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר היחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ח - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי הזוכה למכור עד 35% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

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

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

6. היזם יחיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה, אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרש במועד מסירת המגרש לזוכה או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו. ידוע לזם כי כל הסעימים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. רשות מקרקעי ישראל לא תגבה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו. על היזם לטפל בפסולת ועודפי עפר, בהתאם להוראות הדין. היזם מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא. ידוע לזם כי לצורך טיפול בפסולת ועודפי עפר, הוא נדרש להתקשר עם מפעיל לסילוק פסולת בעל רישיון, היזם יעביר לידי רמ"י או מי מטעמה את אישור ההתקשרות שלו עם האתר, בליווי הצהרה על כמות פסולת בניין מינימלית צפויה, כמו כן עליו לשמור קבלות/אישורי קליטה באתר, של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.

7. הרשות לא תקנה לזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

8. לוח הזמנים לביצוע חוזה הבנייה שנחתם עם רמ"י (להלן: "חוזה הבנייה") וחוזה חכירה הינו כדלהלן:

תוך 90 יום מ"המועד הקובע" לתחום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו לרמ"י, ולהמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח, לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו להברה המפתחת/רשות מקומית.
תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע" - שלב הבנייה 05.
תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05) - לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.

תוך 24 חודשים ממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 42. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה חכירה לחוזה הבנייה, בבל הקשור לבניית ומבירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברת הוראות חוזה הבנייה. "המועד הקובע": המועד בו התליטה ועדת מכרזים של הרשות על זוכה במכרז.
/ שלבי הבנייה (05, 06, 42) מוגדרים בחוזה הבנייה.

9. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחובות המכרז ובחווה החכירה, המרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה (המצורף כנספח ג' לחובות המכרז) המפורטים להלן, תחשב בהפרה יסודית של חוזה החכירה, ורמ"י תהיה רשאית לבטלו:
א. אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבנייה.
ב. התנאי בדבר מכירת/חשכרת 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 "המחאת זכויות למי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
ו. ההנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.
ז. התנאים בדבר הקטנה /או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.

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

11. היזם מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם/ים בהתאם למספר יח"ד הנוכחות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה בהתאם לקבוע בחובות המכרז.

12. על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמחיל מעורב של יח"ד במחיר מטרות ושוק חופשי.

13. היזם מתחייב למכור את הדירות במחיר מטרות לזכאים הרשאים להשתתף בהגרלות בהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון במועד ביצוע ההגרלה.

/ לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלות והזכאים ברשימת התמתנה מלוא הדירות במחיר מטרות הכוללות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, למכור ללא הגרלה את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים חסרי דירה, חסרי דירה צעירים, או משפרי דור, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה.
/ לאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר ליזם למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים /או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה, ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

14. היזם מתחייב למכור את דירות מחיר מטרות בהתאם לשיעור ההנחה כקבוע בתנאי המכרז.

15. מחיר דירה במחיר מטרות לא יוצמד למדד תשומות הבנייה עד למועד החתימה על חוזה המכר מול רוכש דירה, ובלבד שהתקבל היתר בניה מלא. יובהר כי ככל ונחתם חוזה מכר, עובר למועד קבלת היתר בנייה מלא, תחול הצמדת התשלומים למדד ממועד קבלת היתר הבנייה בלבד.
/ היזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מטרות, לרבות שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014.

16. דירה במחיר מטרות תיכנת בהתאם למפרט המופיע כנספח ג' לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והיזם לא יגבה מהזכאי (רוכש) תשלום בגין שינויים במפרט המחייב, /או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה

המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה, והנול כמפורט בחוברת המכרז ונספחיה.

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

18. היזם מתחייב להציג לרשות ו/או למשרד הבינוי והשיכון, או מי מטעמו, ככל שידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירה במחיר מטרה שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

19. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל תיקון שיבוא במקומו.

20. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין היזם לרוכש דירה במחיר מטרה:

א. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג' לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש ודירה"). יודגש כי על היזם לאשר את נוסח חוזה המכר מול משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו כתנאי לאישור מכירת דירות מחיר מטרה לזכאים.

ב. היזם יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מטרה, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם העברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יתיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד. יובהר כי במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.

ג. להבטחת האמור לעיל, ידרוש היזם מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג' לחוזה הבנייה.

ד. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטרה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י החוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החוכר, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא החוכר עם חתימת חוזה הבנייה, יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר (נספח ג' לחוזה הבנייה), לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

ה. היזם מתחייב לקבוע בחוזה המכר תאריך מוגדר למסירת הדירה לרוכש דירת מחיר מטרה, כולל יום חודש ושנה. מועד מסירת הדירה שייקבע בחוזה יהיה המועד העדכני לשלב בנייה 42, בתוספת 6 חודשים. יובהר כי בכל מקרה מועד מסירה שייקבע בחוזה מול הרוכשים יהיה מועד המסירה שמחייב את החוכר, ושאינו ניתן לשינוי.

ו. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מטרה לרוכשי הדירות תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

21. מובא בזאת לידעת החוכר כי המתחמים ושוא המכרז כוללים יותר ממגרש אחד ובגין כל אחד מהמתחמים ייחתם עם החוכר במכרז חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים באותו מתחם, כחטיבה אחת. תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים

פיתוח מגורים בע"מ

כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) למען הסך ספק לא תותר העברת זכויות של המגרשים עצמם וזאת עד לקבלת טופס 4. בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי המשרד או הרשות המקומית או החברה המנהלת/מפתחת בכל הקשור לנושא המיתוח כמתחייב מתנאי המכרז.

היזם יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה את דרישות התשלום במלואן (חתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בחתום להוראות חוברת המכרז על נספחיה (לרבות חוזה הבנייה) ונהלי רמ"י ותמשרד.

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

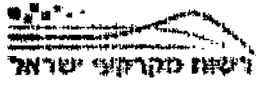
23. ידוע לזים כי בתחום המתחם נשוא המכרז עובר קו אסבסט בעומקים משתנים (בקוטר של כ-10 צול) באחידות היזם לבדוק את הקו בתיאום עם משרד איכות הסביבה ו/או כל משרד רלוונטי אחר ולקבל את אישורם הסופי לפינוי. כל העלויות לפינוי הקו ולסילוקו יחולו על המציע והוא מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין האמור לעיל.

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

25. חוברת מכרז מס' בש/76/2022 על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה מסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא ידע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצידוף הפרשי העמדה בין המנדט 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.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

המתכירה

* רשות מקרקעי ישראל *
ד"ר מנהל המרחב
רשות מקרקעי ישראל
מרחב דרום

מיטען יעקב
סגנית מנהל אגף בכיר עסקות
חטיבה עסקות
רשות מקרקעי ישראל

עדי פטל
סגנית חשב בכירה
אגף הכספים
רשות מקרקעי ישראל
19/11/23

החוכר:



שם: אוליצקי פיתוח מגורים מספר זהות: 515992253 חתימה:

אוליצקי
פיתוח מגורים בע"מ

לא ש' אלא ש' אוליצקי
ת.ש. 20807338

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר תם על הסכם זה בנכחותי.

שם: יונת רכין תואר המשרה: 316 חתימת המאשר:  ע"י:  מס' רישון: 48988

800012797

ת. הפקה: 04/11/2022 07:25

הסכם: 30/1

עמוד 10 מתוך 52

אוליצקי
פיתוח מגורים בע"מ

נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר מטרה)

נספח זה מהווה תנאים מיוחדים לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה החכירה"). במקרה בו יש סתירה בין ההוראות הכתובות בנספח, לבין ההוראות הכתובות בחוזה החכירה, יגבר מסמך זה.

1. לוח הזמנים לביצוע חוזה הבנייה שנחתם עם לרמ"י (להלן: "חוזה הבנייה") וחוזה החכירה הינו כדלהלן:

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו לרמ"י, ולהמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח, לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחברה המנהלת/מפתחת
תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05
תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06
תוך 24 חודשים ממועד מסירת המגרשים	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42

מוזגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבנייה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבנייה.

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

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

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

- אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה 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.
- ההנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.
- התנאים בדבר הקטנה ו/או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.

3. ידוע לחוזר כי חוברת המכרז לחכירת מתחמים/ים במתכונת "מחיר מטרה" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

אוליצקי
פיתוח מגורים בע"מ

4. החוכר מצהיר כי יזוע לו שפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.
 5. החוכר מחוייב לבנות את מספר יח"ד במתחם/ים בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחוייב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.
 6. החוכר מחוייב לבנות ולמכור את הדירות המיועדות לשיווק במחיר מטרה במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה כדירות במחיר מטרה, (לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מטרה, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה הבנייה.
במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מטרה, 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 – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו. רשאי הזוכה למכור עד 35% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.
 - תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מטרה לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרה ושוק חופשי.
-
7. הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").
רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
 8. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או חקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנספחות אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ובכפוף לאמור להלן:
 - 8.1 כל יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, ייועדו פולן למפירה במחיר מטרות, במחיר ובתנאים שנקבעו ליתירות מחיר המטרה בחוברת המכרז.
 - 8.2 תשלום מלוא הפרשי הקרקע (כשיעור 91% וללא הנהות אזור או וללא כל הנהה אחרת) מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.
9. החוכר מתחייב למכור את הדירות במחיר מטרה לזכאים הרשאים להשתתף בהגדרות בהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון שיבהרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון במועד ביצוע ההגדרה.
לא נרכשו על ידי הזוכים בהגדרות והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מטרה הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, למכור ללא הגרלה את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים חסרי דירה, חסרי דירה

צעירים, או משפרי דיור, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה.

לאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידי, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה, ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

10 הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מטרה, רק לאחר קבלת אישור המשרד או מי מטעמו, לתמהיל ולפרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מטרה" המצורף כנספח ג' 4 לחוזה הבנייה.

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

12 דירה במחיר מטרה לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

13 החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מטרה, רק לאחר שידווח למשרד הבינוי והשיכון או לרמ"י או למי מטעמם פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מטרה" (נספח ג' 4 לחוזה הבנייה).

14 החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מטרה או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

15 החוכר לא ימכור דירה במחיר מטרה לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או מי מטעמו של הזוכה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה) מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק בס ערך מוסף, התשל"ז-1976.

16 החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט ולהקים אתר אינטרנט יעודי הכולל את כלל מסמכי הפרויקט, לרבות הצגת כלל הדירות בפרויקט וזאת בהתאם להנחיית המשרד או מי מטעמו.

9.

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

שטח הדירה, במטרים מרובעים (כולל שטח הממויז);

שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירת, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%

בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל

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

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

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

אוליצקי
פיתוח מגורים בע"מ

ג. לתוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בסעיף א' לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, ללא ההנחה המחושבת, ותנוסף הצמדה בהתאם למקדם ההצמדה הקבוע בטבלה המפורטת בסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מקדם הצמדה קבוע לצורך בדיקה של מחירי הדירות בהתאם לסעיף 3.4.13.4") "המחיר שיתקבל יקרא "מחיר הדירה המעודכן".

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

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

17

א. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתיר דירת מחיר מטרה יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים:

קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתב"ע בתוקף כולל כבישים, חניות, עיקוז, הקמת מערכות, מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה הקמת המבנה ופיתוח החצר, היבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקות, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורשימות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שווק, הוצאות עורך-דין לרבות שכ"ט בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, רווחי קבלן, הוצאות חברה, הוצאות מימון, רוזרבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רוזרבה לביסוס חריג ורוזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבניה, ערבויות חוק המכר. תשריטים, רישום המבנה כבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

ב. הישוב מקדמי הקומה - בבנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, המחיר למ"ר בנוי עיקרי משקף את מחירה של דירה בקומת המגורים האמצעית, או 2 הקומות האמצעיות בבנין שבו מספר זוגי של קומות מגורים. לצורך הישוב מקדמי הקומות יילקחו בחשבון קומות הכוללות לפחות 2 דירות מגורים בקומה.

כל דירה הממוקמת בקומה הגבוהה מקומת/קומות המגורים האמצעית תחושב בתוספת חצי אחוז לכל קומה מעל הקומה/קומות האמצעיות ועד 5% תוספת לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי. כל דירה הממוקמת בקומה נמוכה מקומת/קומות המגורים האמצעית תחושב בהפחתה של חצי אחוז לקומה ועד 5% הפחתה לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי.

יובהר כי כל דירה הממוקמת מעל או מתחת לקומה הכוללת את הסטייה המקסימלית של 5%, תחושב עם הסטייה המקסימלית של 5% מהמחיר למ"ר בנוי עיקרי בלבד.

18 הצמדה:

הזוכה יורשה לתצמיד את מחיר הדירה למדד תשומות הבניה, כאשר מועד ההצמדה יחול מיום חתימת על הסכם עם הרוכש או מיום קבלת היתר בנייה מלא, הנאוחר מבין שני המועדים. ההצמדה תחול בהתאם לתוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב - 2022 (להלן: "חוק המכר") ועל חלק ממחיר הדירה המותר לגבייה כאמור בחוק המכר.

אוליפקי
פיתוח מגורים בע"מ

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

19 דירה במחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מהייב"), והזוכה לא יגבה מהזכאי (רוכש) תשלום בגין שינויים במפרט המחייב, ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביתם 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% משווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע בחוברת המכרז. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביתם למספר החדרים - יוכל הזוכה לגבות רק 85% משווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע במכרז ועל בסיסו חושב מחיר הדירה. לאחר חישוב מחיר הדירה, תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

לדוגמא: במכרז בו שווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והרוכז מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת משרד הבינוי והשיכון), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר - המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבי), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר. לאחר חישוב מחיר הדירה, תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

20 על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לזוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, וכמפורט במפרט המחייב, כנגד קבלת זיכוי כספי.

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

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

22 החוכר מתחייב להציג לרשות ו/או למשרד הבינוי והשיכון, או מי מטעמו, ככל שידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירה במחיר מטרה שבונה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

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

24 הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין החוכר לרוכש דירה במחיר מטרה:

א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר - דירה במחיר מטרה" בהדגשה.

החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה"). יודגש כי על החוכר לאשר את נוסח חוזה המכר מול משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו כתנאי לאישור מכירת דירות מתיר מטרה לזכאים.

אוליצקי
פיתוח מגורים בע"מ

ב. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מטרה, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד.

יובהר כי במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה יחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.

ג. להבטחת האמור לעיל, ידרוש החוכר מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבנייה.

ד. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירה במחיר מטרה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון בנוסף לכל סעד אחר.

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

ו. החוכר מתחייב לקבוע בחוזה המכר תאריך מוגדר למסירת הדירה לרוכש דירת מחיר מטרה, כולל יום חודש ושנה. מועד מסירת הדירה שייקבע בחוזה יהיה המועד העדכני לשלב בנייה 42, בתוספת 6 חודשים. יובהר כי בכל מקרה מועד מסירה שייקבע בחוזה מול הרוכשים יהיה מועד המסירה שמחייב את החוכר, ושאינו ניתן לשינוי.

ז. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף 3.4.17 לחוברת המכרז.

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

25 התחייבות החוכר לטיפול ברוכשי הדירות

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

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

26 התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצליציה (חלוקה)

ידוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצליציה (חלוקה) והפרצליציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה), על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הנדרשות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

אוליצקי
פיתוח מגורים בע"מ

ידוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

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

27 בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות במחיר מטרה בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הביטוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה זהכל כמפורט בתנאי המכר.

28 בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רמ"א את חתימת הסכם החכירה עם רוכשי דירות במחיר מטרה, בדבר עמידתם בתנאי המכר.

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

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

31 ההצעה למ"ר דירה במחיר מטרה נוללת 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.

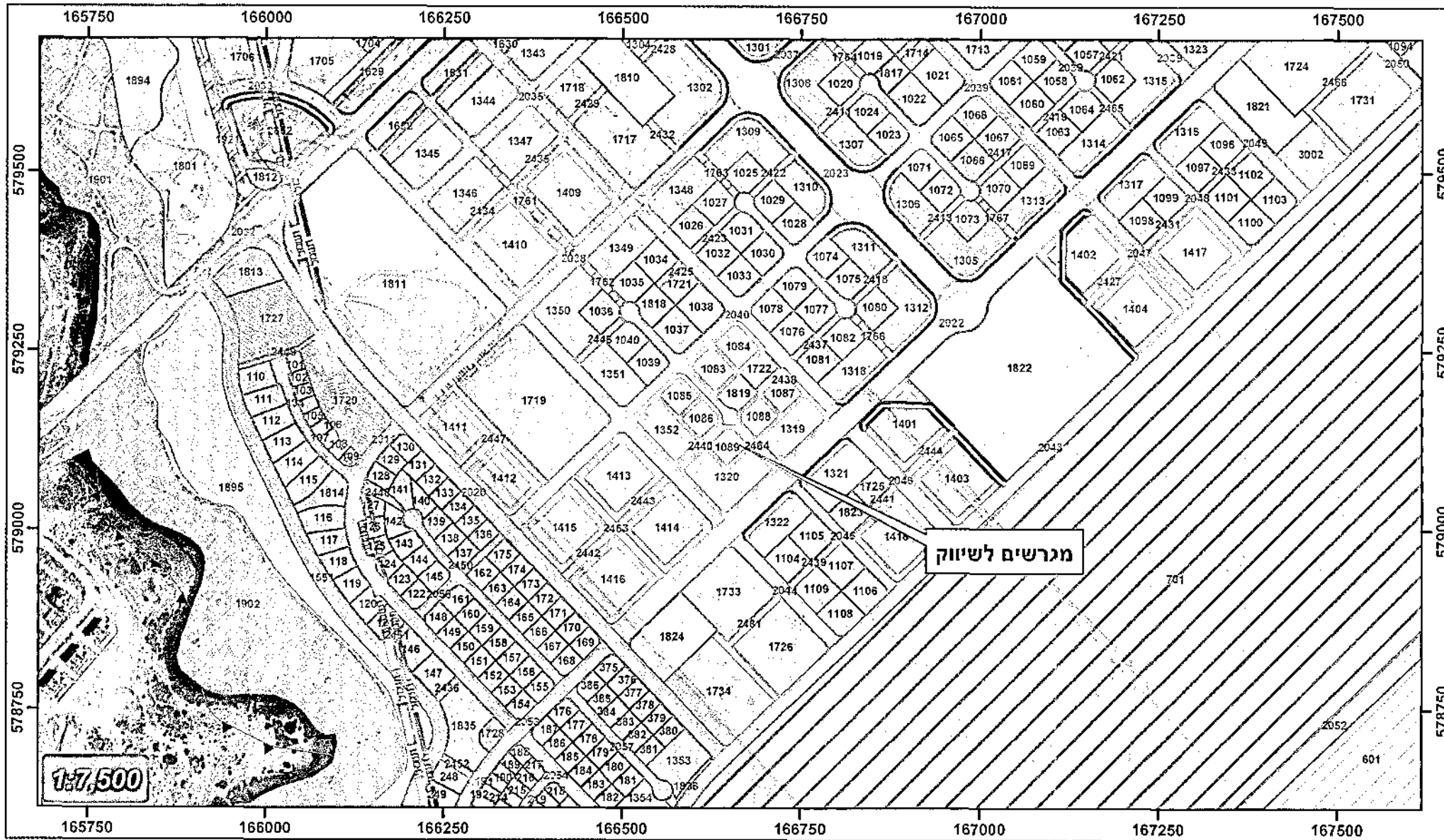
32 החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

33 הרשות לא תקנה לחוכר/זם בעלות במקרקעין נשוא המכר.

34 ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה לעיל.

35 חוברת המכר על נספחיה מהוות חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

אוליפקי
פיתוח מגורים בע"מ



חוצה 80012797

רשות מקרקעי ישראל

אופקים - אפיקי נחל, מתחם 6 לבניית 183 יח"ד

מרחב דרום תחום מיפוי ומדידות
 ישוב : אופקים
 גושים : 10021201
 חלקות : 2 בחלק
 מגרשים : ראה פירוט בטבלה

שטח העסקה : 30.517 דונם

שטח בדונם	יעוד	מגרש	חלק מגרש	תוכנית
2.546	מגורים ב	1083	בשלמות	תמל/1034
2.565		1084	בשלמות	
1.986		1085	בשלמות	
1.951		1086	בשלמות	
2.025		1087	בשלמות	
2.063		1088	בשלמות	
2.026		1089	בשלמות	
4.464		1319	בשלמות	
6.648	מגורים ג	1320	בשלמות	
4.243		1352	בשלמות	

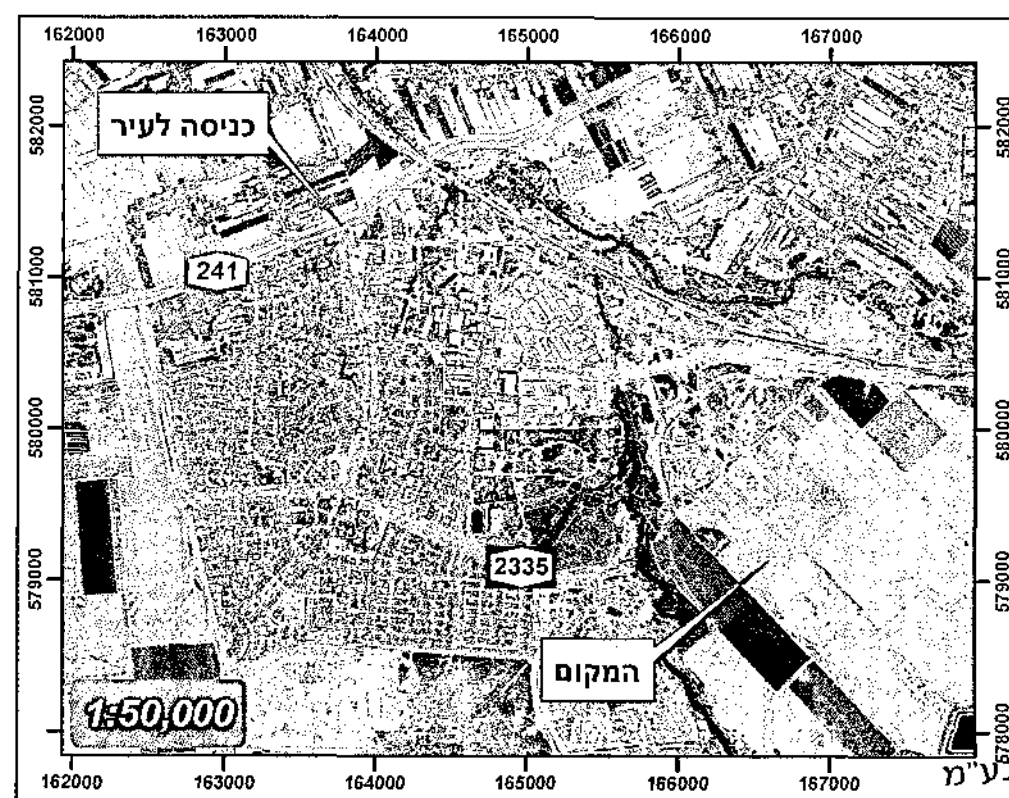
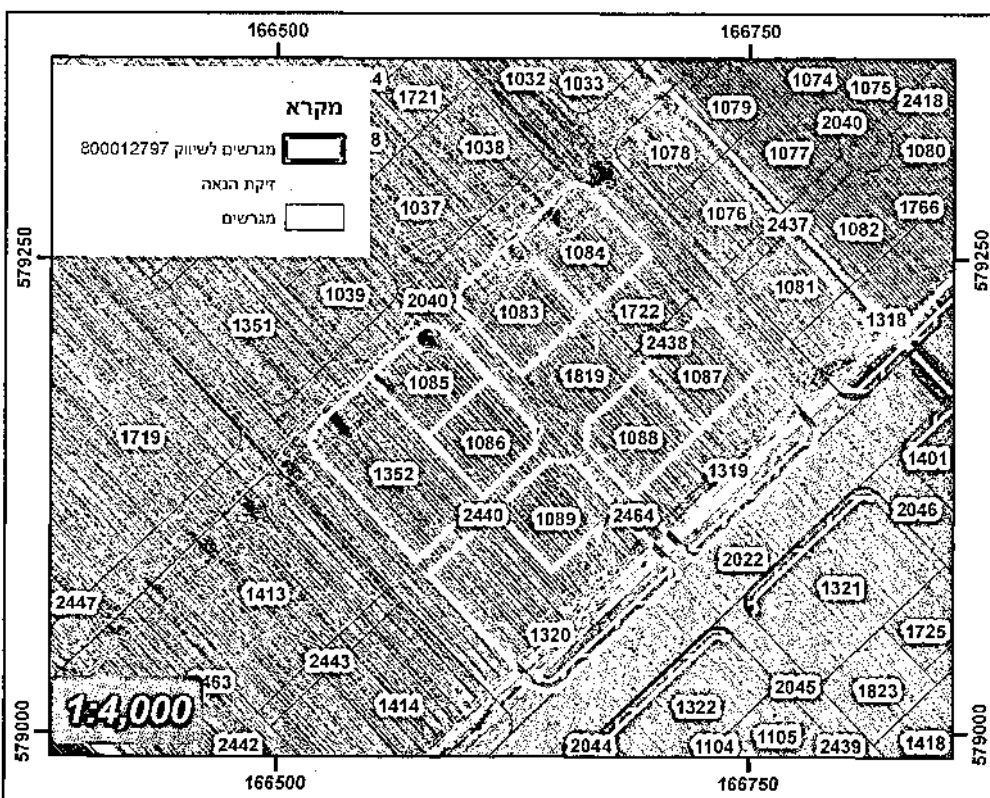
רשות מקרקעי ישראל - מרחב דרום
 התכנית כשורה לציון
 אל חוצה תכנית
 6.11.22
 תאריך
 אהרון למופוי ומדידות

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
10021201	2	בחלק	30.517

רשות מקרקעי ישראל
 אהרון למופוי ומדידות
 מודד מרחב/עסקן דרום
 רשות מקרקעי ישראל

שטח ומיקום המגרש
 עשוי/עלול להשתנות עקב
 ביצוע החלוקה והרישום
 לא לצרכי רישום
 12:52:17 10/07/2022

תשריט זה הוכן ע"י החמ"מ ממחלקת שיווק ופדיון
 מטרת התשריט: מכרז
 הערות:
 1. התשריט מבוסס על מפת גוש רשום
 התשריט מבוסס על תכנית בנין ערים מס' תמל/1034
 התשריט מבוסס על
 של מודד
 מתאריך
 2. התשריט הוכן ע"י ארקדי פוקס בתאריך 10/07/2022
 נבדק ע"י דידי אייל בתאריך 10/07/2022
 מס' עבודה



מקרא

מגרשים לשיווק 80012797	טיילת	מגרשים לשיווק 80012797	מגרשים לשיווק 80012797
קו השמל מתח עליון	מגורים, מסחר ותעסוקה	קו השמל מתח גבוה	מגורים א
קו השמל מתח גבוה	מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית	מגורים ג
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הגנה	מגורים ד
זיקת הגנה	דרך משולבת	מגורים ב	מגרשים
מגורים ב	שטח ציבורי פתוח	מגורים א	
מגורים א	שטחים פתוחים	מגורים ג	
מגורים ג	שמות טבע	מגורים ד	
מגורים ד	דרך נופית	מגרשים	
מגרשים	דרך מאושרת		

אולצק
 פיתוח מגורים