



מס' תיק : 52964466 א

מס' חשבון : 975254350

חזרה חכירה

מ ה ו ון

שנערך ונחתם ב- כ"ב סיון ביום 18/10 לחודש תשרי שנת 2018
 ביום 10 לחודש תשרי שנת _____

בין

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

מצד אחד;

לבין

יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 511922023

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: יוחנן הסנדלר 4 כפר סבא

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה.
 תנאי החכירה הנייל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן "תנאי החכירה").

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

והואיל 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;

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תחיה בהתאם לאמור לחלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת
 משמעות אחרת על-פי החוזה:

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

המקום: נתניה
 גוש רשום: 9089 חלקות: 21 (בשלמות)
 גוש רשום: 9090 חלקות: 7 (בשלמות)
 מגרש(ים) מס' 28, מס' 32 לפי תכנית מפורטת מס' נת/7750

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

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 15.04.2018 ועד - 14.04.2116.

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

"מטרת החכירה": 150 יח"ד.

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

יעקבי יוניברסל
 ייזום והשקעות בע"מ
 ח.פ. 3-511922023

52964466 א

15/04/2018

ת.הפקה: 8:05:16

תנאים: 206/11

חוזה: 251/10

"התמורה":

סך של 39,557,768.00 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 טספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

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

החוכר 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, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"הערך היסודי של המוכר": 59,294,178.00 ש"ח (חמישים ותשעה מיליון מאתיים תשעים וארבעה אלף מאה שבעים ושמונה ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": .

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מיום 15.04.2021.

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 המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

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

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה
 - (א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.
 - (ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.
 - (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
3. במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים צורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה אישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה 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 בניה כדן מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.

חוזה: 251/10 תנאים: 206/11 תאריך: 15/04/2018 מספר: 52964466

5. החוכר מתחייב לסיים בגיית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת התקצאה עד המועד להשלמת הבניה (15.04.2021).

6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (15.04.2021) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או 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 חכנת 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.

בכפוף לרישום זכויותיו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין, תאפשר המחכירה והינה תוננת 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 מתנד 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 הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור. לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

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

- (1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של מחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של

חוזה: 251/10: תנאים: 206/11: 16:05:8 15/04/2018 52964466



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
 למתכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה,
 ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה
 להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים
 19 (ב) ו-19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י חוזה זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים במחכירה בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח 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 הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.

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

16. תנאים מיוחדים:

א. במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות (למכרז) 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, 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.

ב. המציע מצהיר ומתחייב כי היה והשטח נשוא 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, וישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות בעלויות הפיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, שימור העתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על ידי רשות העתיקות.

ג. ידוע למציע כי בשטח נשוא מכרז זה קיימים חניה חופשית, מתחים / שערים וחומות השכנים בקו אפס. ערימות עפר, פסולת ונצים פינוי המטרדים יהיה באחריותו ועל חשבונו של הזוכה.

ד. נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר למשתכן)
 נספח זה מהווה תנאים מיוחדים נוספים לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל. במקרה בו יש סתירה בין ההוראות הכתובות בנספח, לבין ההוראות הכתובות בחוזה החכירה, יגבר מסמך זה.

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

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה תתום (ע"י הזוכה) לביצוע תשתיות ציבוריות לגורם המפתח ולהפקיד ערבות בנקאית כנדרש בחוזה התשתית.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה בנייה תתום (ע"י הזוכה) לרמ"י; להמציא את הערבויות בנקאיות.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה בגין הקרקע ולשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה תתום (ע"י הזוכה) לרמ"י.

52964466

15/04/2018

ת.הפקדה 16-09:8

תנאים: 206/11

חוזה: 251/10



הקובעי	תוֹךְ 12 חודשים
מ"המועד הקובעי	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש לזים לצורך הבנייה.
תוך 6 תודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 20 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 24 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 (ובין היתר לסעיפים 4.10 - 4.12).

2. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוברת המכרז ובחזה החכירה, הסרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה (המצורף בנספח ג' לחוברת המכרז) המפורטים להלן, תחשב כהפרה יסודית של חוזה החכירה, והרשות תהיה 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 "המחאת זכויות למי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.

ו. התנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.

ז. התנאים בדבר הקטנה /או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.

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

4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1508 (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב למעול על פיהם.

5. הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

6. החוכר מחויב לבנות ולמכור את כל הדירות 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).

על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור 20% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה שלא במסגרת מחיר למשתכן. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות בגין כל טענה /או דרישה /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.

בנוסף, רשאי הזוכה למכור 20% מסך יחידות הדיור בכל מתחם המוגדרות בתוכנית, שלא במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" (להלן: "יח"ד שלא במחיר למשתכן"). דהיינו, יח"ד אלה יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

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 הזכיה, 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, יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסיטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.

7. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחזה 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 /או מועצת מקרקעי ישראל רשאית 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

חוזה: 251/10 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 8/192202-3
 15/04/2018 52964466



- לאישור הבקשה להיתר, המהונה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
10. החוכר יודעה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח לרמ"מ או מי מטעמה פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (נספח ג' לחוזה הבנייה).
11. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת תוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוצה 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 למסר את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
14. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכירת המחיר למ"ר דירתי של הצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירת מחיר למשתכן" או "המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:
- א. שטח הדירה, במטרים רבועים;
- ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.
- ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
- ד. מספר חניית המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר כי, לכל דירה תחמד לפחות חנייה אחת.
15. מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדד השומות 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 למי המוקדם מבניהם.
- מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שגוזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד 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 יפחות 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 תוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה. על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בחוזה הבנייה, בנספח ג' תחת סעיף (ג) ממחיר 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 הזכרזה הזכיייה. 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 הזכרזה הזכיייה.
- לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הזכרזה הזכיייה עמד על 10,000 ₪ למ"ר והזוכה מבקש לכנות (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.
16. 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 למסר בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שניתן 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 מירוט מחירי דירות מחיר למשתכן (בהתאם למחיר למ"ר דירות שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביתו, ברמת מירוט 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' 1508 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).
21. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבינו 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 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 לתתם על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה,

חוזה: 251/10: תנאים: 206/11: יזום והשקיע: 16:09:18 ת.פ. 51192202-3

52964466

15/04/2018

16:09:18

ח.פ. 51192202-3

- 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 לירות.
- ו. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי חזקה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם התימת חוזה הבנייה, יפוי כח נוסריני 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.
22. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות החוכר יהיה אחראי לכל המעלות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכנית 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 דור 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 זכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והחוכר לא יהיה רשאי להסנות אל רמ"י את רוכשי היחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערת אזהרה.
23. התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה) ידוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לתת מידע לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו הפרצלציה נרשמה לאחר שהיזם התם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את המעלות הדרושות לרישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
- י. דיוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם החתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.
- כ. ידוע לחוכר כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.
24. 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.
25. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה הרשות את התימת חוזה החכירה עם רוכשי דירות מחיר למשתכן, בעמידתם בתנאי המכרז.
26. 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 תבוצע 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.
27. 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"ח-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
28. 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 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.
29. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת חוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של חוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תב"ע ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
30. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלק היטל השבחה מהרשות על פי חוק. הבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבחה מהרשות.
31. ההצעה למ"ר דירת מחיר למשתכן כוללת את כל עודפי העמר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרשים, ובין כאלה שיתכן ויוותרו כתוצאה מחפירת אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העמר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.
32. 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.
33. הרשות לא תקנה לחוכר/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
34. ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה לעיל.
35. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יתא רשאי, מבלי למגוע 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 בלירוף הפרשנות הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי

חוזה: 251/10: נתאים: 206/11: ת.הפקה: 05: 26: 15/04/2018 52964466

המחכיר במקרה כזה.

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



יעקב יוניברסל
יזום והשקעות בע"מ
ח.פ. 5119220273

ולראיה באו הצדדים על החתום:

יעקב יוניבו סל
ניצחם והשקעות בע"מ
ח.פ. 3-202-51182207

החוכר:

שני דדמן
סגנית החשב
רשות מקרקעי ישראל
14.8.17.

המחכירה:

1. שם

שם 1.

מס' זיהוי

תואר המשרה

חתימה

חתימה

2. שם

שם 2.

מס' זיהוי

תואר המשרה

חתימה

חתימה

3. שם

מס' זיהוי

חתימה

4. שם

מס' זיהוי

חתימה

5. שם

מס' זיהוי

חתימה

6. שם

מס' זיהוי

חתימה

בניס פנחסוביץ
סגן בכיר למנהל מחשב מרכז
רשות מקרקעי ישראל
30.07.18

מנהל אגף כניר עסקאות
חטיבה נסיון
רשות מקרקעי ישראל

עדיאל שמרון
מנהל רשות מקרקעי ישראל

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיחיתי את החוכר הנייל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

חתימת המאשר

צ"ל

תואר המשרה

שם: אביב גולדסמן

52964466 א

15/04/2018

ת.הפקה : 16:05:8

תנאים: 206/11

חוזה: 251/10