

מס' תיק : 21619183 א

מס' חשבון : 353949720

**חוזה חכירה**

מ ה ו ו ן

17-08-2022

שנערך ונחתם ב- 17 ביום 08 לחודש אוגוסט שנת 2022  
 ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין**

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: **מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית**

מצד אחד;

**לבין**

מס' זיהוי/תאגיד 515190486

א.י.אדיר כהן יורם בע"מ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **שרה מלכין 10 עפולה**

מצד

שני;

**מבוא**

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

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

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

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

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

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

א.י.אדיר כהן יורם בע"מ  
 מס' זיהוי/תאגיד 515190486

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 11:33:54 03/05/2022 21619183 א



1. התמורה
  - (א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.
  - (ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החיובים 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. 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 הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה 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 ( ).
6. החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה ( ) 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.
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.

את-אגון נתן יונתן ב"ת  
ת.ב. 515190486

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 שייעודו 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 והינה נותנת בזאת את הסכמתה, לרישום הערות בפנקסי המקרקעין בגין העברת זכויות לרוכשי היחידות.

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

9. המוכר 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 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 חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה
- (3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו-19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

א.א.א. אדיר כהן יו"ם ב"ר  
 ת.ד. 575190488

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 11:33:54 03/05/2022 א21619183

לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר יזקק 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:

### ידוע ליזם כי:

בתנאים מיוחדים אלו, המילה "יזם", משמשת בהתאמה להגדרת המציע, הזוכה במכרז והחוכר בחוזה החכירה.

חוברת המכרז צפ/249/2021 על מסמכיה ונספחיה, והתנאים המיוחדים המפורטים בה, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

1. ידוע ליזם כי עבודות הפיתוח בשכונה מבוצעות ע"י עיריית עפולה (להלן: "העירייה") בהתאם להסכם הגג מיום 8.9.16 שנחתם בין רמ"י ובין העירייה וכי תכנית תמל/1021 (להלן: "התכנית") קובעת הוראות בנוגע לשלבויות הביצוע ותנאים מיוחדים לקבלת היתר בנייה. העירייה תפעל לביצוע העבודות אשר באחריותה במסגרת עבודות הפיתוח בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותה. יובהר למען הסר ספק כי באחריות הזוכה לברר את טיב התנאים המיוחדים לקבלת היתר ומשמעותם ולקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

2. ידוע ליזם כי בהתאם לתקנון התכנית במגרש נשוא העסקה יוקצו 20% מהיחידות ליח"ד קטנות.

3. ידוע ליזם כי התכנית קובעת הוראות בנוגע לסקר סייסמי ולחקירה ייעודית במבנים בעלי מקדם חשיבות, וכי עליו יהיה לפעול בהתאם להוראות התכנית.

4. ידוע ליזם כי במגרש נשוא העסקה נכלל שטח המסומן בהנחיות מיוחדות בהוראות התכנית.

א. יאצין כתר יורם ב"ח  
ת.ב. 09-9533333-5  
5-15-190-986

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 11:33:54 03/05/2022 א21619183

שטח זה יהיה בכפוף לתמ"א 37/ב. כל ביצוע עבודות בשטח זה יהיה בכפוף ובתאום מול נתג"ז ורשות הגז הטבעי.

5. ידוע ליזם כי התכנית קובעת הוראות לתכנון אקוסטי לתאי שטח במגרש נשוא העסקה, וכי עליו יהיה לפעול בהתאם להוראות התכנית.

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.

א.י. אדיר כהן יורם בע"מ  
ח.ב. 515190486

חווה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 11:33:54 03/05/2022 א21619183

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

א.י. אדיר נהן יורם בע"מ  
ח.ב. 515190486

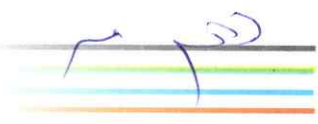
מיסדה יעקב  
סגנית מנהל אגף בכיר עסקות  
חטיבה עסקית  
רשות מקרקעי ישראל

תמיר מרקבי  
מנהל מדת צפון  
רשות מקרקעי ישראל

ברוך יצחק  
גיש תחום בנין  
מרחב צפון  
קרקעי ישראל

אחיותי אילנה ושרה  
שונת מפקדות רשות  
מנהל תחום התחבורה  
צוות אפרתאט

ישראל ליכטיג  
סגן חשב בכיר  
רשות מקרקעי ישראל



## המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

אורנית ארמה - חסין עו"ד	אורנית ארמה - חסין עו"ד	אורנית ארמה - חסין עו"ד
מ.ר. 36381	מ.ר. 36381	מ.ר. 36381
שרה מלכין 10 עפולה	תואר המשרה	שרה מלכין 10 עפולה
חתימת המאשר		שם

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 11:33:54 03/05/2022 א21619183



## 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 לרשות מקומית
תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05
תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06
תוך 23 חודשים ממועד מסירת המגרשים	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42

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

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

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

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:

- א. אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבניה.
- 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 לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
- ו. ההנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.
- 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 מטרה" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

א.ג. אדיר כהן יורם בע"מ  
 ח.ב. 515190486

4. החוכר 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.
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 50% 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. החוכר מתחייב למכור את הדירות במחיר מטרה 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 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 ידיו, 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.
8. 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.
9. 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.

א.י.א.ג.ת. כוונות ב"מ  
5751900486  
ת.ב.

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

19. החוכר מתחייב להגיש למשרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו את פירוט מחירי הדירות, הצמדותיהם 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 החופשי.

20. החוכר מתחייב להציג לרשות ו/או למשרד הבינוי והשיכון, או מי מטעמו, ככל שיידרש, 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.

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

22. 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, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחד 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 מחיר מטרה לזכאים.

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 ייחשב 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.

ת.א.א.י.ר. כ.ת.ו.ו.ת.מ.  
575190486