

מס' חוזה: 37689
מס' חוזה: 37689
מס' חוזה: 37689

81001128

חוזה בניית בית פרטי

10-01-2016
דואר נכנס

מס' חוזה: 37689

אשר נערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בירושלים.

מס' חוזה: 37689

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן: "המשרד"):

מצד אחד

לבין

אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ ח.פ. 513706424 (להלן: "היזם")

מצד שני

אסיה סיירוס
פיתוח וייזום בע"מ

- והיזם זכה במכרז מס' 181/2015 לבניית 33 יח"ד וכל הכרוך בכך במתחם מס' 37689 בדימונה שכונת השחר, בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן - **מכרז מחיר למשתכן**).
- והואיל:
- ורשות מקרקעי ישראל (להלן - **רמ"י**) הינה המנהלת של המקרקעין ב- בדימונה שכונת השחר, (להלן - **המתחם**) המפורטים בנספח ג' המצורף לחוזה זה.
- והואיל: והמשרד ורמ"י ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על-ידי היזם.
- והואיל: והמשרד מעוניין בבנייה למגורים, ועבודות פיתוח צמוד וכל הכרוך בכך, על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והיזם מעוניין להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והמשרד ורמ"י קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליזם וכתנאי מוקדם לחתימה על חוזה חכירה של רמ"י עם היזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.
- והואיל: והיזם מסכים לבנות את יחידות הדיור למגורים ולבצע את הפיתוח הצמוד אליהן, במתחם בו זכה, ולמכור את דירות מחיר למשתכן לחסרי דירה ו/או משפרי דיור.
- והואיל: ועל-פי תנאי המכרז, חייב היזם לבנות את כל יחידות הדיור בהן זכה כדירות מחיר למשתכן, ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור, הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן שתהיינה בתוקף במועד פרסום המכרז וכמפורט בחוזה זה ונספחיו.
- והואיל: וחברת ערים – חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "חברת ערים"), קיבלה על עצמה לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח הכללי, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחיהם ובחוקי העזר העירוניים.
- והואיל: ומוסכם על היזם כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על-ידי חברת ערים, הוא באחריותה הבלעדית של חברת ערים.
- והואיל: והיזם מסכים לשלם לחברת ערים, את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחיהם.
- והואיל: והיזם מסכים לשלם למשרד את המחיר בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ובגין הקמת מבני ציבור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הנוגעות לעניין (להלן: "**סה"כ תשלום למשרד**"), הכל כמפורט בפרק א' ובנספחים לחוזה זה.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

אסיד סיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

מבוא

1. הגדרות

בחוזה זה, ולמעט אם משתמעת כוונה אחרת מגופו של ענין -

"בנייה רוויה"	מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
"דירת מחיר למשתכן"	כהגדרתה במסמך 1 למכרז זה "תנאים למכרז", לרבות כל הכללים החלים על הדירה כאמור.
"חסר דיור" או "חסרי דירה"	כהגדרתו בנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"משפר דיור"	כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"בן מקום"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"היזם"	הזוכה במכרז.
"המשרד"	משרד הבינוי והשיכון.
"המנהל"	המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.
"המפקח"	נציג המשרד מטעם המחוז הרלוונטי לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות או חלק מהן.
"הקמת מבני ציבור"	הקמת מבני ציבור בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעניין זה, שתהיינה בתוקף בעת פרסום המכרז מכוחו נחתם חוזה זה.
"השלמת פיתוח בשכונות ותיקות"	עבודות פיתוח כללי בשכונות ותיקות שנבנו עד 31.12.1993 והשתתפות בהקמת מוסדות ציבור בשכונות ותיקות אשר יבוצעו ע"י הרשות המקומית ובאחריותה המלאה והיזם התחייב לשלם בגיןן.

אסיה פינרוס
פיתוח ויזום בע"מ

המועד בו החליטה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז נשוא חוזה זה, על-פיו נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח.

המועד הקובע לחוזה זה, שהוא 23.11.15.

אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי טופס מס' 4 לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981.

לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על ידי היזם בהתאם להוראות חוזה זה.

אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת, על-ידי היזם לפקח פיקוח צמוד על ביצוע העבודות או חלק מהן.

מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתכנית בנין עיר מאושרת.

השטח הכולל מגרש אחד או מספר מגרשים לרבות הכבישים, הדרכים, השבילים והשטחים הציבוריים שבו, על-פי נספח א' לחוזה זה.

נספח ג'1 לחוזה.

מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.

ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה.

"המועד הקובע"

"טופס 4"

"לוח זמנים"

"מפקח מטעם היזם"

"מדד מחירים לצרכן"

"מדד תשומות הבנייה"

"מגרש"

"מתחם"

"מפרט מחייב"

"נציג המשרד"

"ערבות ביצוע"

אסיה סיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

ערבות לקיום התשלומים	"ערבות לקיום התשלומים"
ולחבטחת התשלומים המגיעים למשרד מאת היזם.	
פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים בתוך תחומי המגרשים.	"פיתוח צמוד"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם, בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי היזם.	"שלב הבנייה 05"
גמר ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע על-ידי היזם, בהיקף המגרשים שנמסרו ליזם, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור, המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.	"שלב הבנייה 06"
גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבניין.	"שלב הבנייה 39"
סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות.	"שלב הבנייה 42"

כללי

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה החכירה של רמ"י, עליו יחתום היזם, שלא ניתן ליישב ביניהן, יחייבו הוראות חוזה זה.
- ג. היזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים במתחם בו זכה, וכן לבנות ולבצע את הפיתוח הצמוד לבניה זו. היזם מתחייב לבנות ולפתח את המגרשים הכלולים במתחם נשוא חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה ובהתאם למפרט המצורף כנספח ג'1 לחוזה, הכל בהתאם להוראות פרק א' בחוזה זה.
- ד. היזם מתחייב לשלם לחברת ערים, את המחיר בגין עבודות הפיתוח הכללי, אשר בוצעו/יבוצעו על-ידה, הכל בהתאם להוראות חוזה התשתית עם חברת ערים וחובה זו ונספחיו. הסדרת התשלום כאמור, הינו תנאי לחתימת חוזה זה עם המשרד. מובהר כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על-ידי חברת ערים, הוא באחריותה הבלעדית של חברת ערים, ואין המשרד אחראי לביצוע עבודות אלה ולתשלום עבורם.
- ה. היזם מתחייב לשלם למשרד את המחיר עבור שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ועבור הקמת חלק ממבני הציבור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף, על-פי הקבוע במכרז זה. הסדרת התשלום הינו תנאי לחתימת חוזה זה על-ידי המשרד.

אסיה סיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

1. היזם מתחייב לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין. היזם מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות היזם לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב היזם להמציא ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

1. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 1.1 מפרט מחייב (נספח ג'1)
- 1.2 טופס הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות (נספח ג'2).
- 1.3 נספח ביטוח (נספח ג'3).
- 1.4 טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן (נספח ג'4).
- 1.5 טפסי דיווח למפקח מטעם היזם (נספח ג'5).
- 1.6 תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה (נספח ג'6 לחוזה).
- 1.7 כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן וכתב התחייבות של משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן (נספח ג'7).
- 1.8 נוסחי ערבויות (נספח ג'8).
- 1.9 תכנית בנין עיר – תשריט ותקנון (נספח ג'9).
- 1.10 תרשים סביבה (נספח ג'10).
- 1.11 תכנית בינוי 1:1250 (נספח ג'11).
- 1.12 נספח פיתוח נוף (נספח ג'12).
- 1.13 הנחיות תכנון לשכונה ירוקה (נספח ג'13).

2. מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 2.1 המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 2.2 תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 2.3 חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ותקנותיו.

אסיה סיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

2.4. תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשס"ה אפריל 2005 (מדף 3210).

2.5. ההודעות למציעים, שתוצאנה מטעם המשרד, לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לרבות פרוטוקול סיור מציעים, ושעל היזם להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנהל.

2.6. מפרט המשרד/ממ"ג (GIS) העדכני בזמן הזרמת נתונים למשרד/ממ"ג (GIS).

אסיה טייגרס
פיתוח וייזום בע"מ

פרק א' – בנייה

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של היזם ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות הדיור למגורים ולפיתוח הצמוד.

1. הצהרת היזם והתחייבויותיו

א. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מתחייב היזם לבנות יחידות דיור למגורים, ולבצע את עבודות הפיתוח הצמוד, הכל כמפורט בחוזה זה ועל-פי תנאיו ועל-פי היתר הבניה ותנאיו.

ב. היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות, עקב כל האמור לעיל.

ג. היזם מתחייב כי, עובר לגמר שלב הבנייה 06, יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור, בין אם מגרש היזם תומך את עצמו ובין אם המגרש השכן גבוה ממגרש היזם, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המגרש.

למען הסר ספק, מובהר כי אם נרשמה פרצלציה על-ידי המשרד, והיזם חרג בעבודותיו מגבולות המגרש כפי שנרשמה לגביו הפרצלציה, או שהיזם ביצע חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י המשרד, כל תיקון הנדרש כתוצאה מפעילות היזם כמצוין לעיל, יתבצע ע"י היזם ועל חשבונו.

ד. היזם מתחייב כי התכנון המוצע על-ידו תואם לדו"ח בדיקת קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על-ידי מהנדס ביסוס מטעמו.

2. לוח זמנים

א. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות, הכל כמפורט להלן ובהתאם להוראות חוזה זה:

אופציה א'

תוך 50 יום מ"המועד הקובע"

לחתום על חוזה זה ולהמציא אותו למשהד,
להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות
ולשלם את התשלום בגין סה"כ תשלום
למשרד. לשלם את התשלום בגין הוצאות
הפיתוח הכללי לחברת ערים, לחתום על
חוזה התשתית ולהמציא אותו לחברת
ערים.

אסיה סיירוס
פיתוח ויזום בע"מ

אופציה ב'

- תוך 50 יום מ"המועד הקובע" לשלם סך השווה לפחות ל-15% מסה"כ תשלום למשרד. לשלם את התשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי לחברת עריס, לחתום על חוזה התשתית ולהמציא אותו לחברת עריס.
- תוך 170 יום מ"המועד הקובע" לחתום על חוזה זה ולהמציא אותו למשרד, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות ולהשלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד.

לשתי האופציות

- תוך 60 יום מ"המועד הקובע" להשלים סך השווה לפחות ל-15% מסכום תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.
- תוך 180 יום מ"המועד הקובע" להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע.
- תוך 210 יום מ"המועד הקובע" לחתום על חוזה חכירה ולהמציא אותו לרמ"י.
- תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע" שלב הבנייה 05.
- תוך 15 חודשים מ"המועד הקובע" לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
- תוך 37 חודשים מ"המועד הקובע" לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
- תוך 39 חודשים מ"המועד הקובע" לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.
- ב. מובהר ומוסכם בזה כי, לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן (א), הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.
- ג. לא עמד היזם בהוראות סעיף זה או בחלקן, יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנוסף לכל התרופות העומדות להם על-פי כל דין, לבטל את זכיית היזם במכרז וכל הכרוך בכך, וכן לבטל חוזה זה.

3. הקצאת קרקע

- א. היזם מתחייב לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י.
- ב. דמי החכירה ישולמו לרמ"י בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידה בתנאי המכרז.

אסיה סינרוס
פיתוח ויזום בע"מ

4. בניית דירות מחיר למשתכן

- א. היזם מתחייב לבנות את כל יחידות הדיור במתחם בו זכה כדירות מחיר למשתכן.
- ב. היזם מתחייב לבנות את דירות מחיר משתכן בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג' 1 לחוזה זה (להלן: "**מפרט מחייב**").

5. מכירת דירות מחיר למשתכן

- א. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן כפי שיפורט להלן, הינו 5,530 ₪ לא כולל מס ערך מוסף.
- ב. מחיר דירת מחיר למשתכן, בתוספת מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכירת המחיר למ"ד דירתי של ההצעה הזוכה, כמפורט בסעיף א' לעיל, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן – "**המחיר המירבי לדירה**").
- (1) שטח הדירה, במטרים מרובעים;
- (2) שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 30%.
- (3) שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
- (4) מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי, כשהוא מוכפל ב- 100%. לובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.
- ג. 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 למדד שיהא ידוע במועד של 20 חודשים לאחר שלב הבנייה 05, לפי המוקדם מבניהם.
- מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. היזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' 6 לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה).
- 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.
- ד. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' 1 לחוזה הבנייה (להלן – "**המפרט המחייב**"). והיזם לא יגבה מרוכש הדירה 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 לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
- (1) ארון מטבח;
- (2) ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;
- (3) סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

אסיה סיגרוס
פיתוח ויזום בע"מ

(4) נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

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

ה. מחיר הדירה יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן - "חוזת המכר"), וכן כל תשלום שקיבל היזם (המוכר) בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

ו. שטח הדירה הממוצע של הדירות בכל מתחם ומתחם לא יעלה על השטח הנקוב בעמודה "שטח דירה ממוצע", בטבלה להלן:

מספר מתחם	שטח דירה ממוצע במ"ר
37177	151
37178	182
37687	165
37689	156
37690	157
41557	156

ז. היזם מתחייב למכור את כל דירות מחיר למשתכן במתחם לחסרי דירה, בעלי אישור זכאות של המשרד, שיבחרו בהליך הגרלה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה ובחוברת המכרז.

ח. היזם מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן רק לאחר קבלת היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

ט. היזם מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדור, ולא יתנה מכירת דירות כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה מכירה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

י. היזם מתחייב לא למכור 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.

יא. היזם מורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן רק לאחר שידווח למשרד, פרטים כמפורט ב"טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן" נספח ג'4 לחוזה הבנייה.

יב. היזם מתחייב לא למכור לרוכש דירת מחיר למשתכן, קודם חתימת ההסכם לרכישת דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בהסכם הרכישה האמור.

אסיה סירוס
פיתוח גיזום זע"מ

יג. היזם אינו רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר למשתכן.

יד. היזם מתחייב להציג למשרד, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירות מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירן, שטחן, מפרטן, חוזי המכר שנחתמו לגביהן וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

טו. על אף האמור בסעיף 5 לעיל, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דירה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לחסרי דירה, ימכרו על ידי היזם גם למשפרי דור, זאת בתנאי הזכייה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

טז. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בסעיף 5, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של היזם.

6. מכירת דירות מחיר למשתכן לבני מקום

6.1. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1442, היזם מתחייב למכור 20% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם בו זכה לבני מקום חסרי דירה, וזאת ככל שיופנו אליו רוכשים כאמור בעקבות ההגרלה שיבצע המשרד.

6.2. היה והרשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם נשוא הזכייה במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיור הנוספות"), היזם מתחייב למכור מתוך 10% מיחידות הדיור הנוספות הראשונות - 50% לבני מקום חסרי דירה, ומתוך שאר יחידות הדיור הנוספות - 20% לבני מקום חסרי דירה.

6.3. הפניית המשתכנים לרכישת הדירות הנוספות תתבצע על-ידי המשרד באמצעות הגרלה כאמור לעיל.

7. פרסום דירות מחיר למשתכן

א. תנאי מקדמי לפרסום הדירות ע"י היזם הינו קבלת היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ואישור מרכז הבקרה באגף תכנון והנדסה.

ב. היזם מתחייב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כפי שיורה המשרד או מי מטעמו. בכל מקרה פרסום זה יכלול לכל הפחות פרסום מודעה ב- 2 עיתונים בתפוצה ארצית ועיתון מקומי אחד במשך 3 סופי שבוע לפחות ובגודל מודעה שלא יפחת מ- 15X20 ס"מ.

אסיה סידורס
פיתוח וניזום בע"מ

8. הרשמה והגרלת דירות מחיר למשתכן

- א. היזם יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" נספח ג'4 לחוזה.
- ב. היזם ימכור את דירות מחיר למשתכן לחסרי דירה אשר יזכו בהגרלה שיערוך המשרד, ובהתאם לכללים שיקבעו.
- על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דירה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לחסרי דירה, ימכרו על ידי היזם גם למשפרי דור, זאת בתנאי הזכייה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.
- ג. לצורך ביצוע ההגרלה היזם יעביר למשרד, בין היתר, את המפרטים והמסמכים הבאים: מחירי הדירות (מחיר כל דירה בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל), חוזה מכר כולל מפרט, תשריט וכל מסמך אחר בהתאם לבקשת המשרד.

9. הוראות שיקבעו בחוזה המכר עם רוכש דירת מחיר למשתכן

- א. חוזה המכר בין היזם לרוכש, ישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.
- ב. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 לחוזה זה ("תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה").
- היזם מצהיר, כי ידוע לו שאין בהוראות הכלולות בנספח ג'6 לחוזה, כדי למנוע מרוכשי הדירות הנ"ל מלהעלות טענות על-פי חוק החוזים האחדים התשמ"ב 1982, ו/או על-פי כל דין ואין בהוראות הכלולות בהנחיה שבנספח כדי להטיל אחריות ו/או חובות כלשהם למשרד.
- ג. היזם 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 היזם מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד (להלן- **כתב התחייבות**), אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום סך של 250,000 ₪ למשרד.
- ה. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י היזם ובאחריותו הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי היזם, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

אסיה סיירוס
פיתוח ויזום נ"מ

ו. היזם מתחייב לקבוע בהסכם מכירת הדירה, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:

1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על כל רכיבי המפרט כמפורט בסעיף 5ד' לעיל.
3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.
- ז. היזם יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 5ד' לעיל.
- ח. הקניית זכות בעלות על דירות מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

10. טיב ואיכות הבנייה והפיתוח

א. תכנון

- (1) היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבתים ופיתוח החצר על-פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייב היזם לבצע על חשבונו מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:250, אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר, ובכלל זה הכנת תכניות הקצאה ואישורן כמקובל.
- (2) היזם מתחייב לתכנן את כל יחידות הדיור במתחם כדירות מחיר למשתכן, כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- (3) היזם מתחייב לתכנן את המחסנים הדירתיים, במידה ויתוכננו עם כניסה מהחלקים המשותפים/ציבוריים של המבנה (לא מהדירות).
- (4) היזם מתחייב למנות צוות שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך, מהנדס בטיחות ומורשה גישות ומתכננים נוספים לפי הצורך.

(5) שינוי תוכנית התקפה (תב"ע)

- היזם (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתוכנית 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 בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

אסיה סינרוס
פיתוח ויזום בע"מ

- ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו היזם/חוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), היזם/חוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד. מכל מקום, היזם/חוכר לא ישלם סכומים נוספים לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.

- היזם מתחייב כי אם תאושר תכנית ו/או הקלה לתוספת דירות מגורים לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002, ו/או כל החלטה אחרת אשר במסגרתן יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, היזם יבנה וימכור את דירות המגורים הנוספות, כדירות מחיר למשתכן, לרבות כל התנאים החלים על מכירת דירת מחיר למשתכן, כמפורט בסעיף 5 לעיל, ובהתאם להוראות חוזה זה. בנוסף, במקרה זה על היזם לשפות את המשרד ו/או רמ"י בגין כל טענה, ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדירה, ובכפוף לקבוע בסעיף 6 לעיל. כמו כן היזם מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות פיתוח למשרד ו/או לחברת ערים, על פי קביעת המשרד, בגין האמור לעיל.

- מוסכם כי בגין כל שינוי בתכנון שיוזם היזם שאינו בגדר שינוי תב"ע הגורם לשינוי כלשהוא בעבודות הפיתוח, או תכנונם של עבודות הפיתוח, ישא היזם בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, הכל לפי קביעת המשרד.

ב. תיאום תכנון תשתיות ופיתוח

(1) כללי:

א. היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בחוזה זה.

ב. המשרד יבצע תיאום תכנון תשתיות ופיתוח (להלן: "תו"פ") של היזם, תוך בקרה על תפקוד מתחמי הבנייה בהם זכה, במסגרת מכרזי מחיר למשתכן. הליך תיאום התכנון יתבצע ע"י צוות מקצועי מטעם המשרד (להלן: "צוות התיאום"), ומהווה שלב מקדים להליך הגשת הבקשות להיתר בניה, שכל יזם מבצע לאחר אישור תכנון תו"פ של המשרד, מול מוסד תכנון – ועדה מקומית.

ג. מובהר בזאת כי, בקשות להיתר בנייה יוכנו ויוגשו כמתחייב מהתב"ע והתקנון והינם באחריות היזם ואין בהליך תיאום התכנון כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

(2) תיאום תכנון תו"פ של היזמים, יתבצע לכל מתחם שיווק בקני"מ 1:250, על בסיס טיפוס הבינוי ברמה של 1:100, הכול בכפוף להוראות התב"ע והתקנון על סמך מסמכי התכנון.

(3) תיאום תכנון תו"פ יתייחס לעמידת התכנון המוצע ע"י היזם, בהוראות מסמכי התכנון והחוזה, מבחינת התאמה לעבודות ושלביות הפיתוח הכללי, לתכנית ונספחיה בדגש לתכנון המפלסים, חיבורי תשתיות, כניסות לחניה ושלביות הביצוע ולפיתוח המתחם והממשק התשתיתי עם מגרשים גובלים.

אסיה סינרס
פיתוח ויזום בע"מ

(4) הליך תיאום תכנון תו"פ של היזם יתקיים מול צוות מתכננים מלא מטעם היזם.

(5) גמישות ועלויות פיתוח:

במידה והתכנית המאושרת מאפשרת גמישות בבינוי ועדיין קיימת עמידה בהוראותיה, יתאפשר ליזם לבצע שינויים בדגמי הבינוי אם רצונו בכך, ובתנאי שישמרו עקרונות החלוקה למגרשים שיירשמו כחלקות וכבית משותף (מספרם והיקפם), ושהשינוי המוצע לא יגדיל את עלויות הפיתוח של מגרשים ציבוריים או הפיתוח הכללי בסמיכות למתחם הקבלני. כל שינוי שיחול בהתחברויות לתשתיות ולפיתוח הכללי כתוצאה מהשינויים המבוצעים ע"י היזם יחולו עליו, וזאת בתנאי שחיבורי כניסות ויציאות אפשריות מבחינת תזמון הביצוע, היררכיית הדרכים והנספח התנועתי בקטע הרלבנטי לשינויים אלה.

(6) לוי? לתיאום ואישור תכנון תו"פ:

צוות התיאום יתכנס בתוך שבועיים מהודעת הזכייה ובהתאם למוכנותו של היזם להצגת התכנון. על היזם לשלוח לידי צוות התיאום, עד שבוע ימים לפני מועד הישיבה, סט תכניות וכל חומר אחר אשר בכוונתו להציג בישיבה. במועד כינוס צוות התיאום, היזם יידרש להציג את כלל היבטי התכנון של הפרויקט.

בהתאם לכך, צוות התיאום יקבע בסיכום הישיבה, אחת משלושת האפשרויות הבאות להמשך קידום הפרויקט:

א. תכנית היזם מאושרת – צוות התיאום מאשר את התכנית. המשך תהליך האישורים, יתבצע מול הרשות המקומית, ללא הצורך בנציג המחוז אך עם המתכננים מטעם המשרד וניהול הפרויקט מטעם המשרד.

ב. תכנית היזם מאושרת עם הסתייגויות מקצועיות – במקרה זה, היזם מציע שינוי מהותי בתכנון פריסת התשתיות, בתמהיל החניות ו/או תכנון הפיתוח, וזאת על-אף ששינויים אלה, אינם בהכרח מהווים שינוי תב"ע. ככל ששינוי זה עשוי להביא לשינוי בעלויות הפיתוח, יאושר השינוי בכפוף להתחייבות היזם לתשלום העלויות הנוספות. צוות התיאום יעביר לידיעת היזם ולרשות המקומית, בתוך 10 ימי עבודה, סיכום ישיבת התיאום ובו מפורטים כלל ההערות של צוות התיאום.

ג. מובא בזאת, שכלל ההערות המקצועיות של צוות התיאום, במקרה שתכנית היזם "מאושרת עם הסתייגויות", הינם המלצה ולשיקול דעת הבלעדית של הרשות המקומית, ואין בהן לחייב את היזם ו/או הרשות המקומית. המשך הליך האישור יתבצע כאמור בסעיף 1, מול הרשות המקומית.

ד. תכנית היזם אינה מאושרת – היזם מציע שינויים בתכנית המאושרת, אשר מהווים אי-עמידה בתנאי המכרז. במצב כזה, יידרש זימון היזם לדיון ואישור וועדת מכרזים עליונה, ובכפוף לאישור אדריכל הראשי.

(7) ערעור על החלטת צוות התיאום:

במקרה של אי הסכמה בין צוות התיאום ליזם על התכנון המוצע, יוכל היזם לבקש ערעור ולהציג את התכניות בפני האדריכל הראשי. החלטה סופית של האדריכל הראשי בנושא, תובא לידיעת צוות התיאום והיזם תוך 10 ימי עבודה.

אסיה סינרוס
פיתוח וייזום תו"פ

(8) בתום שלב הבנייה 06, מתחייב היזם כי המודד מטעמו יעביר דיסקט למודד האתר, הכולל סימון המגרשים והעבודות שבוצעו בהתאם לנדרש בשלב זה, כדי לוודא שהבנייה תואמת את התכניות.

(9) ביצוע חלקים של פיתוח כללי במסגרת המכרז למתחם קבלני:

במקרים בהם במסגרת מכרזי הקרקע מוטל על היזם, כחלק מדרישות החוזה, לבצע חלקים מהפיתוח הכללי הסמוך למתחם הבנייה, כגון שבילים ציבוריים, שציפיים וכדומה, יבוצע תיאום התכנון המפורט לביצוע של החלק של הפיתוח הכללי בצורה מעמיקה הדומה לפיתוח הכללי המבוצע ישירות ע"י המשרד, לרבות תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות עבודה לביצוע, זאת על-מנת להבטיח שרמת הפיתוח הכוללת של השכונה תישמר. ביצוע אלמנטים של פיתוח כללי אלה, מתבצע במסגרת התחשבות על עלויות פיתוח של המתחם בכללותו. הליך זה יבוצע במקביל לשיבת התיאום אך ללא התניות בנוגע להתקדמות הליך היתר הבניה.

ג. ביצוע

1. היזם מתחייב בזאת, כי בעת התחלת ביצוע הבנייה והעבודות האחרות, יהיו בידי היתרי בניה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

2. היזם מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על ידו, בין שניתנו על שמו ובין שניתנו על שם המשרד, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את הממשלה וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

3. היזם יבצע את כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד לפי חוזה זה על נספחו, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות ובהתאם למפרט נספח לחוזה, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

4. היזם מתחייב כי בביצוע כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד, לפי חוזה זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד.

11. אחריות לנזק או לאובדן

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם אחראי לכל נזק או אובדן שיגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על-ידו ובין אם הן מבוצעות על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותו של היזם כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייב היזם להיות אחראי לתשלום של נזק או פיצוי המגיעים על-פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירותו מבצעי העבודות מטעמו כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר-ספק, מוסכם בזאת, כי המשרד לא ישא בכל נזק או אובדן כאמור.

אסיה סייגוס
פיתוח וייזום צ"מ

12. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

- א. היזם יהא אחראי כלפי המשרד וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחון ונוחות של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג המשרד או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.
- ב. מיום העמדת מקום העבודות, כולן או מקצתן לרשותו של היזם ועד למסירת הדירה לרוכשים, או מסירת עבודות הפיתוח הכללי, יהא היזם אחראי לגידור, לשמירה, להשגחה ולכל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במתחם.
- ג. בכל מקרה של נזק לעבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד, ועבודות הפיתוח הכללי הנובע מסיבה כלשהי, פרט לסיכון מוסכם, יהיה היזם אחראי כלפי המשרד לתיקון הנזק תוך זמן שייקבע על-ידי נציג המשרד ולגרום לכך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות חוזה זה על נספחיו.
- הוראות סעיף זה יחולו גם על נזק שייגרם על-ידי היזם תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על-ידו או על ידי מבצעי העבודות מטעמו ובתקופת הבדק אף לאחר השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה על נספחיו.
- ד. לעניין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון.
- למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

13. שמירה על רשות הציבור

- א. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על-ידו ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.
- ב. היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם על-ידו או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות; הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו מיידית על-ידי היזם, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג המשרד ושל כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.
- ג. היזם אחראי שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות כך שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ותקבל תחילה רישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על-ידו כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

אסיה סיירוס
פיתוח וייזום בע"מ

14. טיפול בעודפי עפר

- א. היזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם, לשטחים שמחוץ לגבולות המתחם על מקום שפיכה מאושר, על-ידי הרשויות הישראליות, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם, לרבות תשלום אגרות וכל הנדרש.
- ב. היזם ישמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר.

15. טיפול בפסולת

- א. היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית.
- ב. אם אין אתר סילוק פסולת בנין מורשה בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, בסביבתו של אתר הבנייה, יש לתאם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם הרשות המקומית בה נמצא אתר הבנייה את מיקום האתר לסילוק פסולת בנייה.
- ג. השגת היתרים וסילוק חומר זה, חומר זה הינם באחריותו הבלעדית של היזם ולא ישולם עבור עבודה זו. היזם מתחייב לקבל אישור מוקדם מהרשות המקומית לפני תחילת העבודה ולפעול על פי תנאי הרישיון. ו/או ההיתר שניתנו לו.
- ד. היזם יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראת כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תלונה כספית או אחרת כלפי המשרד ו/או רמ"י, או מי מטעמם.
- ה. לביצוע האמור לעיל, היזם נדרש להתקשר עם מפעיל אתר בעל רישיון לסילוק פסולת בנין, בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, (להלן: "הצו") (להלן: "מפעיל האתר").
- ו. בשלב 06 היזם יעביר לידי המשרד, את אישור ההתקשרות שלו עם מפעיל האתר בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (נספח ג'2), עפ"י המפורט להלן:

קבוצת ייחוס

<u>קבוצת ייחוס</u>	<u>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחידה של 100 מ"ר בנוי</u>
בניה רגילה למגורים	לפחות 20 טון
בניה טרומית למגורים	לפחות 8 טון
הריסה	לפחות 60 טון
חפירה/חציבה	לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

- ז. היזם ישמור קבלות/אישורי קליטה באתר הטיפול של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.
- ח. לצורך פינוי פסולת בנין, יתקשר היזם רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.

אסיה סירוס
פיתוח וייזום בע"מ

ט. ערבות הביצוע אותה הפקיד היזם תשחרר רק לאחר הצגת אישור ההתקשרות עם מפעיל האתר בפני המפקח והצגת כל הקבלות והאישורים המפורטים לעיל ובדיקת השטח ע"י המפקח (שלב 42).

הקבלות ו/או האישורים הנ"ל יוצגו בכל שלב, על-פי בקשה, גם בפני אחד או יותר מאלה: המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

י. למען הסר-ספק, אין לשרוף ואין לקבור כל פסולת שהיא.

16. מפקח מטעם היזם

א. היזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד.

הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם ימצא באתר הבנייה לאורך כל הזמן שהיזם מבצע עבודות.

ב. המפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו:

1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.
2. היתר בניה.
3. מפרט טכני לפי חוק מכר (לפני התחלת מכירת הדירות).
4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווה.
5. יומן עבודה.
6. הנחיות ביסוס.
7. פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבדוק.
8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

ג. ניהול יומן העבודה:

המפקח יימצא יום באתר הבנייה, לאורך כל הזמן שהיזם מבצע עבודות ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המאושרות.

המפקח ירשום ביומן העבודה את המפרטים הבאים:

- תאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.
- חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.
- תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעמם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצירוף דו"חות הביקורים ליומני העבודה.
- ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
- ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.

אסיה סייגוס
פיתוח וייזום בע"מ

- דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
- דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון ירשמו בטפסים המצורפים בנספח ג'5 לחוזה והמהווים חלק בלתי נפרד מיומן העבודה.

ד. מעקב אחר ביצוע משלב עבודות העפר והיסודות

עם תחילת העבודה ינהל המפקח תיק מיוחד לביצוע היסודות אשר יכלול את הפרטים הבאים:

- תכנית יסודות מאושרת לביצוע.
- תכנית מדידה של האתר הכוללת:
 - מצב הקרקע בתחילת ביצוע היסודות.
 - מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר.
- דיווח על ביצוע היסודות בהתאם לטופס המוזכר בנספח ג'5.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

ה. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח הזמנים

1. המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטת בחוזה זה.
2. אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.
3. אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את היזם.
4. תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
5. המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
6. המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים שבחוזה. אם החריגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר, יודיע על כך המפקח לפיקוח המשרד.

ו. השלמת המבנה ומסירתו

המפקח יודא שהיזם השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשות להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין.

17. היזם יאפשר ויסייע לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

אסיה סיגרוס
פיקוח וייזום בע"מ

18. היזם יהיה אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו יאפשרו ויסייעו לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על-ידו, להיכנס בכל עת למקומות האמורים בסעיף 17.

19. הוראות וסמכויות המפקח מטעם המשרד

(א) המפקח ידאג לכך שמודד האתר ימסור בשטח האתר את גבולות המתחם והמגרשים ליזם, וכן ימסור מודד האתר את מפלסי הפיתוח 0.00 של הבניין ונקודות החיבור המתוכננות ו/או הקיימות של התשתיות.

(ב) המפקח ידאג לכך שבשלב 05 ימציא היזם נספח ביטוח בהתאם לדרישת החוזה. כמו-כן, ידאג לכך שנספח הביטוח יוארך מפעם לפעם, עד לגמר שלב 42.

(ג) היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המפקח לביצוע עבודות הפיתוח הכללי של היזם, הגובלות או מתחברות לשטחים או למערכות ציבוריות.

(ד) עם קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, מתחייב היזם להמציא למפקח, עותק מהיתר הבנייה.

(ה) המפקח יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי היזם מפנה/פינה פסולת ועודפי עפר מהאתר, וכי המציא אישור ההתקשרות בינו לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ואת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות סעיפים 14 ו-15 לחוזה זה.

(ו) המפקח יבדוק ויאשר ביצוע התחייבויות היזם בתחום ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי – אם קיימות – כולל פיקוח צמוד על עבודות אלו ומסירתן לרשות המקומית ע"י היזם, והכל כמפורט בפרק ב' לחוזה זה.

(ז) המפקח מטעם המשרד רשאי להורות ליזם מזמן לזמן תוך כדי מהלך העבודה:

1. על סילוקן, הריסתו או הקמתו מחדש של חלק כלשהו מן העבודות שבוצעו על-ידי היזם תוך שימוש במוצרים או בחומרים בלתי מתאימים או במלאכה בלתי מתאימה או בניגוד לתנאי חוזה זה והכל ככל שעל היזם לבצע השלמת עבודות פיתוח כללי ו/או עבודות פיתוח כללי ו/או עבודות פיתוח צמוד בהתאם לחוזה זה.

2. על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות במקרה שלדעתו אלו עלולים להפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי.

3. על האצה וסיום של ביצוע שלב הבנייה 06 ו/או שלבים נוספים במידה ואי ביצועם עלול להפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי.

4. על תיקון מידי ויעיל של נזק או קלקול שייגרם על-ידי היזם או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות לשביעות רצונו של המפקח של כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

אסיה סיידוס
פיתוח ויזום בע"מ

(ח) מצא המפקח מטעם המשרד ליקויים בביצוע העבודות שעל היזם לבצע עפ"י חוזה זה ו/או בביצוע הוראות חוזה זה, יודיע על כך ליזם, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים תוך 14 יום במבנים ובעבודות בהם יש בליקוי האמור סכנה לרכוש, יתוקן הליקוי תוך 7 ימים.

(ט) היזם רשאי לערער למנהל החטיבה הטכנית במחוז הרלבנטי, על הוראות המפקח לפי סעיף זה תוך 14 יום מיום שניתנו. היתה סכנה לרכוש בעטיו של הליקוי על-פי הוראות המפקח, יהיה היזם רשאי לערער תוך 7 ימים. החלטת מנהל החטיבה הטכנית תהיה סופית והיזם יפעל בהתאם.

(י) מובהר בזה כי סמכות המפקח בהתאם לסעיף זה אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאות כלפי המשרד וכלפי צד ג' על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין. אין בהפעלת סמכות המפקח או אי הפעלת סמכות כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד.

20. לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 12, 14 ו- 15, יהיה המשרד רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום, לבצע את העבודות האמורות על-ידי יזם אחר או בכל דרך אחרת, על חשבון היזם. מוסכם כי אין בביצוע העבודות כאמור כדי להטיל חבות כלשהי על המשרד בכל הנוגע לטיפול בפסולת, נזק, או אובדן, כמשמעותם בסעיפים הנ"ל.

21. רישום בלשכת רישום המקרקעין

ידוע ליזם כי ככל והקרע נשוא חוזה זה עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצליה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על היזם יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין וכמפורט להלן.

ידוע ליזם, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע ליזם, כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת אזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י היזם בלשכת רישום המקרקעין.

(א) רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, וזאת לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין.

היזם ימציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

(ב) רישום זכויות רוכשי הדירות, בדירות בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר משישה חודשים מתאריך רישום הבית המשותף כאמור לעיל, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על-פי כל דין.

(ג) אם המשרד יודיע ליזם כי רישום הפרצלציה יתבצע ע"י היזם ועל חשבונו מתחייב היזם לבצע את הפרצלציה באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת בהתאם לתכנית בניין עיר מאושרת, ולהמציא למשרד העתק מתוכנית הפרצלציה שנרשמה כאמור, וזאת תוך המועד שנקבע לגמר הבנייה של אותו מבנה בהתאם לחוזה זה או מועד איכלוס הדירה הראשונה במתחם – לפי המוקדם מבניהם.

אסיה סייקס
פיתוח ויזום בע"מ

תכנית הפרצלציה הנ"ל תוכן בהתאמה מלאה להוראות התשריט והתקנון לתוכנית בניין ערים שבתוקף ותכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמבני ציבור וכדומה.

(ד) בסיום הליך הרישום, ימציא היזם למשרד את המסמכים המפורטים בסעיפים 30.5 ו-30.6 להלן.

(ה) למרות האמור לעיל, באם נרשמה פרצלציה קודם לחתימת חוזה זה, או במהלך תקופת הבנייה, אזי היזם מתחייב כלהלן:

רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד ביצוע שלב 39.

(ו) למען הסר-ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב היזם לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי דירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רשם המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משפנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

(ז) מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים בסעיפים קטנים א', ב' ו- ג' לעיל, יהיה המשרד רשאי בכל עת להורות ליזם, והיזם מצהיר ומקבל על עצמו בזה לפעול בהתאם להוראותיו ולהעביר את ביצוע, אישור ורישום כל הפעולות האמורות לעיל, או חלק מהן, לכל גוף אשר המשרד יורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עורך-דין הכרוכים בכך.

(ח) רמ"י לא תקנה ליזם בעלות במקרקעין נשוא החוזה וזאת עד לעמידת היזם בהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז ועל-פי תנאי חוזה זה.

22. ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח

(א) היזם מתחייב, משך כל זמן ביצוע העבודות החל משלב הבנייה 05 ועד שלב 42 לבטח על חשבונו לטובתו ולטובת המשרד בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים כנגד הסיכונים שלהלן:

1. ביטוח המבנה, החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא למתחם בערך כנון מלא, לצורך העבודות במלוא ערכו, מזמן לזמן נגד כל נזק או כל אובדן במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח ועד למסירתן כאמור. היזם יגרום לכך שנספח הביטוח יכלול כיסוי לעבודות, למוצרים, לחומרים ולתכנון ליקויים.

2. ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי החברה, עובדי המשרד, נציגי הממשלה, ופל צד שלישי אחר, תוך כדי מעקב ביצוע עבודות במתחם או עקב ליקויים בעבודות או במוצרים ובחומרים.

(ב) היזם מתחייב כי הסיכונים כמפורט בסעיף קטן (א) לעיל יכוסו בין היתר ובכפוף לכל דרישה של המשרד, על-פי נספח הביטוח כמפורט להלן:

אסית סיירוס
פיתוח וייזום ע"מ

1. ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד ג'. הכיסוי יכלול אחריות צולבת.

2. ביטוח אחריות המעבידים לכיסוי התחייבויות כלפי עובדי היזם וכלפי עובדיהם של מבצעי העבודות מטעמו.

3. ביטוח חובה לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים עבור כלי רכב וכל ציוד והמתקנים המחייבים רכישת ביטוח חובה.

(ג) היזם מתחייב להגדיל את סכום הביטוח במקרה של שינויים בהיקף העבודות ובהתאם לשינוי כאמור, ומתחייב להאריך את תקופת הביטוח עד למועד השלמת מלוא העבודות במקרה של המשך ביצוע העבודות מעבר לתקופה הנקובה בנספח הביטוח.

(ד) בכל מקרה אשר בגינו תוגשנה או עלולות להיות מוגשות תביעות, אשר לפי שיקול דעתו של המשרד, והערכתו ימצו חלק כלשהו מסכומי הביטוח, יהיה היזם מחויב לפי דרישתו של המשרד להגדיל בהתאמה את גבולות הכיסוי הביטוחי או לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים כאמור, למשך יתרת תקופת הביצוע על-פי החוזה.

(ה) היזם מתחייב לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא למשרד את נספח הביטוח בשלב הבנייה 05. היזם לא ישנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

(ו) היזם מתחייב לקיים בדיוקנות את כל דרישות נספח הביטוח ולעשות כל פעולה, אם יידרש לעשותה על-ידי המשרד, כדי לממש את נספח הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיו של היזם על-פי נספח הביטוח לא יגרע מזכויות המשרד על-פי תנאי נספח הביטוח. היה והמשרד יחליט לתבוע על-פי נספח הביטוח שנרכש על-ידי היזם, מתחייב היזם לסייע למשרד להגיש ביחד אתו את התביעה למבטח.

(ז) היזם מתחייב לחתום מיד לפי דרישתו הראשונה של המשרד, על כל תעודה ועל כל מסמך, אשר לפי חוק כלשהו או לדעת המשרד או על-פי תנאי איזה ביטוח, יהיו דרושים או רצויים לשם ביצוע כל או חלק מהתחייבויותיו.

(ח) היזם מתחייב להמציא למשרד, מיד לפי דרישתו הראשונה, כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת המשרד יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות היזם לפי סעיף זה.

(ט) במקרה ויוסכם בין היזם לבין מבצע עבודות מטעמו או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונם ועל אחריותו, יגרום היזם לכך כי הביטוחים הנ"ל יענו על דרישות סעיף זה.

(י) היזם מייפה בזה באופן בלתי חוזר, את כוחו של המשרד לעשות בשמו, במקומו ועל חשבונם פעולה מהפעולות המנויות שבסעיף זה לעיל, בכל מקרה שפעולה מהפעולות הנ"ל לא תיעשה על-ידי היזם, או שלא תיעשה לשביעות רצון המשרד.

(יא) היזם פוטר בזה את המשרד מראש, מכל אחריות, במקרה שהמשרד לא ישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיו על-פי יפוי הכוח הנזכרים לעיל, ובייחוד אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהמשרד לא יסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל, או במקרה שלא יסדר אותו בזמן, או באופן הנכון או במקרה שמחמת ליקוי בצורת הביטוח, או בשל סכומו הנמוך של איזה ביטוח, או מחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד.

אסיה סידרס
פיתוח ייזום בע"מ

היזם מוותר בזה, מראש, על כל טענה כלפי המשרד בגין או בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שיעשו על-ידי המשרד, כאמור לעיל, וזאת, בין שהביטוח נעשה או יעשה על-ידי היזם או בשמה ובין שנעשה או יעשה על-ידי המשרד.

(יב) למען הסר-ספק, מובהר כי אין בעצם כריעת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובות או מאחריות כלשהם ביחסים שבינו לבין המשרד, היזם יפצה ו/או ישפה את המשרד ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל מטעמו, בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או תביעות או דרישות שתוגשנה נגדו כתוצאה מנזק או אובדן כלשהם לאדם או לרכוש והנובעים, במישרין או בעקיפין, מביצוע העבודות במתחם על-ידי היזם או כל מי מטעמו, או כל מעשה או מחדל אחר כלשהו של היזם או מטעמו.

תגמולי הביטוח שיקבל המשרד, אם יקבל בקשר עם כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעה כאמור, יופחתו מסכום הפיצוי ו/או השיפוי בו יהיה חייב היזם כלפי המשרד, לפי העניין.

23. עתיקות

היה והמתחם נשוא חוזה זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על-ידי רשות העתיקות, ישא היזם בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על-ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

(א) היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

(ב) היזם מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע בין היתר, חפירות הצלה במקום לשחרר השטח לבנייה על חשבונו, במימונו, ועל אחריותו בלבד.

(ג) עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והיזם ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

(ד) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע היזם לנציג הממשלה, כפי שיקבע המשרד, על התגלית וכן מתחייב היזם לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

(ה) היזם מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות סעיף זה.

(ו) נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות היזם, יאריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח ליזם, ישקול המשרד את משך תקופת הביצוע.

(ז) כל עבודה שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של היזם.

אסיה סיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

(ב) כן יערוך המשרד תחשיב מעודכן של הוצאות הפיתוח הכללי ויחייב את היזם בתשלום ההפרש בין התחשיב המעודכן לבין הוצאות הפיתוח הכללי, כפי שפורט בטבלה בחוברת המכרז.

28. אישור עוסק מורשה

היזם מצהיר בזאת כי הינו בעל תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמו יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", ואם הם עוסקים זעירים - בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976.

לא יבוצע תשלום כלשהו ליזם, אלא אם הוגשה על-ידה חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976.

29. הפסקת עבודות לפי הוראות המנהל

(א) היזם יפסיק את ביצוע העבודות, או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

(ב) הוצאות שנגרמו ליזם או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי, יחולו על המשרד, ובלבד שהיזם לא יהיה רשאי לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל, אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרש את תשלומן. שיעור ההוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה ליזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות היזם, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לו וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

30. תקופת בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היזם כדלקמן:

(א) להיות אחראית לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק.

(ב) לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתגלו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש משותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מבחינות אחרות.

(ג) לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבל על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, יפצה היזם את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

אסתר סג"ר
פיתוח וייזום בע"מ

(ח) היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.

24. פגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים, או סימני מסחר

היזם ימנע כל נזק מן המשרד ותפצה אותו על כל פגיעה, דרישה, נזק, הוצאה, היטל וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר השימוש, תוך כדי ביצוע העבודות במכונות או במוצרים או בחומרים שיסופקו על-ידו ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו.

25. המחאת זכויות לפי החוזה

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחביותיו, לפי חוזה זה, או חלק מהן, יבחן המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי ובין היתר בכפוף להתחייבות של היזם שעל שמו יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה על כל נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה.

26. ביטול חוזה

מבלי לפגוע בזכות המשרד לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין, יהיה המשרד רשאי להודיע ליזם על ביטול חוזה זה או כל חלק ממנו גם בכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) היזם לא עמד בהתחייבותו לשלם את מלוא התמורה המופחתת עבור הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז.

(ב) עברו 15 חודשים מ"המועד הקובע" בהתאם לסעיף 2'א' בפרק א' לחוזה זה, והיזם טרם החל בביצוע שלב 06, מכל סיבה שהיא.

(ג) היזם המחה או הסב לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור המנהל מראש.

(ד) היזם העביר לאחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת המנהל מראש ובכתב.

(ה) הוצא ליזם צו הקפאת הליכים.

(ו) הוצא צו כינוס נכסים או מונה לחברה כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או פורק היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

27. ביצוע שומה חדשה

(א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 26 לעיל, אם לדעת המנהל קצב ביצוע עבודות נשוא חוזה על-ידי היזם, איטי מדי בכדי להבטיח השלמת העבודות במועדן ו/או היזם לא עמד בלוח הזמנים, לאחר שהחל היזם בעבודות (שלב הבנייה 06), רשאי המשרד להורות לרמ"י לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע שבה זכה היזם והיזם מתחייב לשלם לרמ"י את ההפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י היזם בגין הקרקע, אם קיים הפרש כזה.

אסיה סינרנס
ניתוח ויזון בע"מ

30. ערבות ביצוע

30.1 עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא למשרד ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, לרבות עמידה בתנאי מחיר למשתכן, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: 228,000 ₪ (ובמילים: מאתיים עשרים ושמונה אלף ₪).

תוקף הערבות הינו עד לתום מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה.

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 06/2015 (106.6 נק').

הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ג' לחוזה.

30.2 הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות בביצוע התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה ובשלבים כמפורט להלן:

(א) 35% - לאחר מכירת 50% מסך יחידות הדיור ובכפוף לעמידה בכל הוראות החוזה לרבות לעניין מחיר המכירה על-פי תנאי המכרז והחוזה.

(ב) 35% - לאחר מכירת כל יחידות הדיור, השלמת ביצוע שלב הבנייה 06 באתרים בהם הפיתוח מתבצע ע"י המשרד וקבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור במצטבר.

(ג) 20% - לאחר השלמת ביצוע שלב 42, קבלת טופס 4 ובכפוף לעמידת היזם בביצוע הבניין ודירות מחיר למשתכן בהתאם לתנאי חוזה זה ובלבד שיתרת הערבות אשר תוותר בידי המשרד, לא תפחת מ- 1,000 ₪ ליחיד.

(ד) 10% - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהאם לכללי המשרד.

- פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין בהיקף של לפחות 50% מהדירות במתחם.

(ה) - אם טרם נרשמה פרצלציה, על-ידי המשרד מכל סיבה שהיא, תשוחזר יתרת הערבות בתום שנתיים ממועד מסירת החזקה של כל הדירות ובתנאי שנתחם חוזה חכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"י.

30.3 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק א' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז להקטנת הערבות ולצרף לבקשה הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש וכן את גספח הביטוח, כמפורט בחוזה הבנייה.

30.4 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ב' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

(2) הוכחה על סיום שלב הבנייה 06 והמצאת אישור ההתקשרות בין היזם לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי ההצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

(3) הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.

אסיה סינרוס
פיתוח וייזום בע"מ

(4) נספח ביטוח בתוקף.

30.5 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ג' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) טופס 4.

(2) פרוטוקול מסירה סופי של השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית, במידה ונדרש.

(3) הצגת כל הקבלות ואו האישורים לפינוי הפסולת.

(4) נספח ביטוח בתוקף.

30.6 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ד' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) צווי בית משותף לכל הבתים.

(2) נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

(3) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, בדבר פניית היזם לכל רוכשי הדירות לעניין רישום זכויותיהם בדירות בלשכת רישום המקרקעין.

30.7 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ה' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, מורשה חתימה, כי נמסרת החזקה של כל הדירות במועדים הקבועים בס"ק ה' לעיל, וכי נחתמו כל חוזי החכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"ל.

(2) כתב התחייבות בלתי חוזרת, חתום ע"י היזם ומאושר ע"י עורך-דין לרישום בית משותף ולרישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), מיד עם סיום ביצוע הפרצלציה.

30.8 הפר היזם אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות ולפעול על-פי פרק ב' "הוראות כלליות" לחוזה זה.

31. התמורה

31.1 תמורת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי אשר יבוצעו ע"י חברת ערים ושלם היזם לחברת ערים סך של: 336,616 ₪ (ובמילים: שלוש מאות שלושים ושש אלף שש מאות ושש עשרה ₪).

הסכום צמוד למדד תשומות בבנייה של חודש 06/2015 (106.6 נק') (להלן: "התמורה"), הכל כמפורט בחוזה התשתית עם חברת ערים.

אסיה סירוס
פיתוח וייזום בע"מ

31.2 תמורות תשלום בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ותשלום בגין חקמת מבני ציבור, ישלם היזם למשרד סך של 583,341 ₪ (ובמילים: שמונים ושבע אלף חמש מאות ואחד ושלשים אגורות ₪).

הסכום צמוד למדד תשומות בבנייה של חודש 06/2015 (106.6 נק') ועד ליום חתימת החוזה.

היזם מתחייב לשלם תוך 50 יום מהמועד הקובע, סך השווה לפחות ל-15% מסה"כ תשלום למשרד כמפורט לעיל, ולהשלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד תוך 170 יום מהמועד הקובע, בעת חתימת החוזה.

לחליפין רשאי היזם לשלם את מלוא הסכום במזומן, תוך 50 יום מהמועד הקובע.

31.3 לחליפין רשאי היזם לשלם את התמורה כמפורט בסעיף 31.2 לעיל, במספר תשלומים כדלהלן:

25% מהתמורה בתוספת הצמדה כמפורט בסעיף 31.2 לעיל, ישולמו למשרד עם חתימת החוזה על-ידי היזם.

יתרת הסכום תשולם ע"י היזם בשלושה תשלומים שווים (כשהם צמודים מהמדד האמור לעיל ועד יום חתימת החוזה) ובתוספת של 3.5% ריבית כמפורט להלן:

תשלום ראשון - 6 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 23.5.16 בסך 145,836 ש"ח.

תשלום שני - 12 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 23.11.16 בסך 145,836 ש"ח.

תשלום שלישי - 18 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 23.5.17 בסך 145,836 ש"ח.

לסכומים הנ"ל יתווספו הצמדה למדד תשומות הבנייה כאמור לעיל וכן 3.5% ריבית.

היזם מתחייב להפקיד בידי המשרד הוראת קבע לבצוע התשלומים, או המחאות עתידיות בנוסח שייקבע ע"י המשרד, הכל על-פי החלטת המשרד. כמו-כן מתחייב היזם להמציא "ערבות לקיום התשלומים" כמפורט בסעיף 32 להלן.

31.4 היזם לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל ולפיכך לא יקבל חשבונית מס מהמשרד, ולא יהא זכאי להתקזזות בגין סכום זה עם שלטונות המע"מ.

31.5 סכום החיוב בגין הוצאות הפיתוח הכללי לחברת ערים כמפורט בסעיף 31.1 לעיל, כולל סבסוד הוצאות פיתוח בסך של 40,000 ₪ לכל יחידת דיור הכלולה במתחם נשוא חוזה זה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר 23/דר מיום 13.07.2015. יובהר כי הסבסוד האמור יחול רק על יחידות הדיור הכלולות במתחם נשוא חוזה זה, וכי לא יינתן כל סבסוד נוסף כפועל יוצא של הגדלת מספר יחידות הדיור או שינוי בהיקף זכויות הבנייה, ככל שיאושר לאחר הזכייה.

אסתר סיגרוס
פיתוח ויזום צע"מ

32. ערבות לקיום התשלומים

היזם מתחייב להמציא למשרד עם חתימת חוזה זה על-ידי היזם, ערבות לקיום התשלומים המפורטים בסעיף 31.3 לעיל, בגובה סכום יתרת התשלומים הנ"ל בתוספת הריבית.

הערבות תהא ערבות בנקאית אוטונומית בסך של: 849,127 ₪ (ובמילים: שמונה מאות ארבעים ותשע אלף מאה עשרים ושבע ₪)

הסכומים צמודים למדד תשומות בבנייה למגורים של חודש 06/2015 (106.6 נק').

הערבות תהיה על פי הנוסח המצורף בנספח ג' לחוזה.

33. מוסכם ומובהר בזה כי פרעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינו תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

34. מבלי לגרוע מזכות כלשהי של המשרד על-פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, יהיה המשרד זכאי:

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין.

ב. לקבל מהיזם בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

ג. למען הסר-ספק, יובהר כי האיחור בתשלומים כאמור, מתייחס רק למקרה בו ניתן לשלם את סה"כ תשלום למשרד במספר תשלומים או במקרה של תוספת תשלום הוצאות פיתוח כללי, מעבר לסכומים המפורטים בחוזה זה. עוד יובהר, כי איחור בתשלום הוצאות הפיתוח הכללי לחברת ערים ובסה"כ תשלום למשרד, מכל סיבה שהיא, שלא באחד מהמקרים המפורטים לעיל, יביא לביטול הזכיה במכרז.

35. מובהר בזאת כי אין לראות בחוזה זה ו/או בסעיף מסעיפיו, כנותן זכות תביעה לצד ג' כלשהו כלפי המשרד ו/או מי מטעמו, וכי התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה, על-פי הקשרן, הינם כלפי היזם בלבד, הכל כמפורט בחוראות חוזה זה.

אס"ה סיירוס
פיתוח ויזום בע"מ

פרק ב'

הוראות כלליות

1. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחוזה

1.1. היזם ינהל רישום מדויק ומעודכן של מכירת הדירות ומחיריהן וימציא למשרד את הרישום האמור בכל עת שיידרש על-ידו. כמו-כן, ימציא היזם למשרד או למי מטעמו לפי דרישתו, כל חוזה רכישה שחתם עם בעלי תעודת הזכויות בגין דירות מחיר למשתכן ושוא חוזה זה.

1.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד יבצע בדיקה מדגמית של דירות מחיר למשתכן, ולשם כך היזם מתחייב לאפשר לנציגי המשרד או מי מטעם לבצע ביקורת שוטפת במשרדיו, הביקורת תכלול בין היתר, בדיקת הסדרי פרסום, בדיקת מחיר דירה סופי (יבדקו חוזי הרכישה), בדיקת המפרט הכלול בהסכם הרכישה מבחינת התאמתו למפרט המחייב, בדיקת זכויות הרוכשים וכל התחייבויות אחרים בהתאם לחוזה זה. כן יבדק האם היזם כלל בחוזה המכר את כל המתחייב מהוראות המכרז והוראות חוזה זה.

1.3. היזם ידווח למשרד אחת לחודש על מכירת הדירות.

1.4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, הצדדים מסכימים כי במקרים בהם ימכור היזם את הדירות שלא בהתאם להוראות החוזה, ינקוט המשרד נגדו בכל הצעדים העומדים לרשותו, לרבות חילוט ערבויות, תשלום פיצוי מוסכם, עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת היזם מהשתתפותו במכרזי המשרד ורמ"י, ובהתאם למפורט בטבלה להלן -

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	250,000 ₪
מכירת דירת מחיר למשתכן במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה	פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל
בניית דירת מחיר למשתכן בשטח ממוצע שעולה על שטח הממוצע שהוגדר בתנאי המכרז.	250,000 ₪
בניית דירת מחיר למשתכן במפרט נחות מהמפרט המחייב.	250,000 ₪
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה	20,000 ₪
אפליה במכירת דירת מחיר למשתכן, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.	250,000 ₪
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	250,000 ₪

אסיה סינרוס

פיתוח וייזום צ"מ

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירת מחיר למשתכן, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	250,000 ₪
מכירת דירת מחיר למשתכן לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	250,000 ₪
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	250,000 ₪

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתו של המשרד בהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.

2. במקרה של ביטול החוזה מחמת הפרתו על-ידי היזם, יוחזרו הכספים ששולמו על-ידו בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות, רק לאחר שיווק המתחם בו זכה היזם, ליזם אחר, לאחר קבלת התשלום בפועל על-ידי המשרד מאת היזם החדש. זאת בניכוי הוצאות ונזקים שנגרמו ו/או ייגרמו למשרד, לרבות נזק עקב קבלת תמורה קטנה יותר למשרד מאת היזם החדש מאשר התמורה לה זכאי המשרד על-פי חוזה זה.

3. הצהרות היזם

א. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים, שמבקרה של הפרת חוזה זה או חלק ממנו על-ידו, רשאי המנהל להורות על חילוט הערבויות וביטול החוזה.

ב. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה זה יגרור ביטול מידי של חוזה החכירה שחתם היזם עם רמ"י, בגין המגרשים במתחם בו זכה. ובדומה מצהיר היזם כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה החכירה עם רמ"י יגרור ביטול מידי של חוזה זה.

4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, ובנוסף לו, יהיה והפר היזם אחת או יותר מהתחייבויותיו הקבועות בחוזה זה, יהיה חייב לשלם למשרד פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שיגרמו לו כתוצאה מההפרה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המשרד רשאי לחלט הערבויות וזכאי לקבל נגד היזם כל סעד משפטי אחר על-פי דין.

5. מקום השיפוט לעניין חוזה זה, יהיה במקום הימצאות המקרקעין ובירושלים בלבד.

6. המשרד רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על-פי חוזה זה, כל חוב המגיע לו על-פי חוזה זה, או על-פי כל חוזה אחר שבינו לבין היזם וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה ליזם.

הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

7. לא יהא תוקף לשינוי בחוזה זה ובתנאיו, או לכל ויתור, אורכה או הנחה, אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש לחוזה בכתב, בחתימת מורשי החתימה של המשרד.

אסיה סיגרוס
פיתוח ויזום בע"מ

8. מודגש כי בכל הקשור ללוח הזמנים לבנייה, לבניית ומכירת דירות מחיר למשתכן, ובכל הקשור לטיב ואיכות הבנייה והפיתוח ולאישור הליכי תיאום תכנון תשתיות ופיתוח, גןברות הוראות חוזה הבנייה על הוראות חוזה החכירה, ככל שיש סתירה ביניהם.

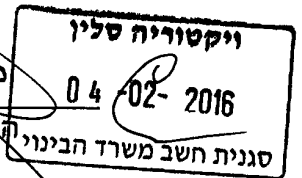
9. ההוצאה וההרשאה להתחייב הכרוכים בחוזה זה, תוקצבו בחוק התקציב השנתי.

10. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

אסיר סנירוס
פיתוח ויזום בע"מ
היזם

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בנימין דרייפוס
מנהל אגף בכיר שיווק



אסיר סנירוס
פיתוח ויזום בע"מ

אישור חתימה

מס' חוזה: 37689 אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

1. אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____.

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. מר/גב' _____ ז'לנן ט"י ת.ז. _____ 027962687

ב. מר/גב' _____ ארץ סלע ת.ז. _____ 069117851

ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייב את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על חוזה זה.

אמיר פרס, עו"ד
ת"מ 37689
הצמ" 4 ת"א

שם _____

תאריך _____

אסיה סיירוס
פיתוח וייזום בע"מ

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

הנדון: הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות

הצהרה זו ניתנת בתמיכה לחתימתי על חוזה הבנייה מס' 37689 (להלן: "החוזה"), ואין בה כדי לגרוע מכל התחייבויותי עפ"י הוראות החוזה ונספחיו והוראות כל דין.

בהתאם לקבוע בפרק א' סעיף 15(ו) לחוזה, התחייב היזם כי יעביר לידי המשרד, באמצעות המפקח, את אישור ההתקשרות שלו עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בנין בעל רישיון, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

הנני מצהיר ומתחייב בזאת על כמויות פסולת הבנין המינימליות הצפויות עפ"י המפורט להלן:

<u>קבוצת ייחוס</u>		<u>הערכת כמות פסולת המיוצרת</u>	
		<u>ביחידה של 100 מ"ר בנוי</u>	
בניה רגילה למגורים		לפחות 20 טון	
בניה טרומית למגורים		לפחות 8 טון	
הריסה		לפחות 60 טון	
חפירה/חציבה		לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק	
<u>אסיה סיירוס</u>		א.נ.ן 6-י	
<u>פיתוח וייזום בע"מ</u>		א.נ.ן 6-י	
שם היזם	תאריך	שמות מורשי החתימה	חתימת מותחן והתקן בע"מ

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם היזם.

<u>אמיר פרס, עו"ד</u> מ.ר. 38488 <u>נוצמו 4 פ"א</u>			
חתימה וחותמת עורך הדין	שם ות.ז.	תאריך	

אסיה סיירוס
פיתוח וייזום בע"מ

אסיה סיירוס
פיתוח גיזום צע"מ

נספח ג' 5

דווח על יציקות בטון

מס' יח"ד שבחווזה	אתר	ישוב	מחוז
מס' חוזה	שם המפקח (פיקוח עצמי)	שם היזם	

[illegible]

הערות:

אסיה סידרוס
פיתוח וייזום בע"מ

נספח ג' 5

דו"ח על ביצוע היסודות

מחוז	ישוב	אתר	מס' יח"ד שבחווה ²
שם היזם		שם המפקח (פיקוח עצמי)	מס' חווה
שם המתכנן		מס' תכנית היסודית	תאריך הכנת היסודות

מס' המבנה	יח"ד	תאריך חפירת היסודות	תאריך יציקת היסודות	תאריך אישור יציקות	עומק היסודות	הערות

הערות: _____

אסיה סינרוס
פיתוח וייזום צע"מ

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז _____ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותינו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של _____ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____

שם: _____

אסיה סייגון
מיתח ויזום בע"מ

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת
_____ מר/גב' _____, ת"ז _____
המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו. עליה
בפני.

עו"ד

אסיה סגורוס
פיתוח וייזום בע"מ

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז _____ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

3.

ג. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ד. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

4.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של _____ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____

שם: _____

אסיה סיגרוס
פיתוח וייזום ב"מ

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת
_____ מר/גב' _____, ת"ז _____,
המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה
בפני.

עו"ד

אשיה סיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס _____

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

א.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____**
למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)

שיוצמד למדד תשומות הבנייה של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם חוזה מספר _____

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

שם הבנק

כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

אסיה סיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס _____

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

א.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____ לקיום התשלומים**
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)

שיוצמד למדד תשומות הבנייה של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.
אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם חוזה מספר _____
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____
שם הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף _____
כתובת סניף הבנק _____

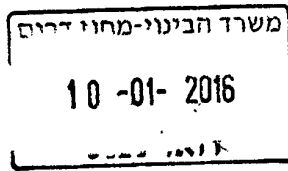
ערבות זו אינה ניתנת להעברה

תאריך _____ שם מלא _____ חתימה וחותמת _____

אסיה סיירוס
פיתוח וייזום ע"מ

תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש דירה

מבוא



1. תיאור הנכס.
2. מסירת הדירה.
 - א. מועד המסירה.
 - ב. שינוי במועד המסירה.
 - ג. איחור בשל "כח עליון".
 - ד. פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה.
3. מסירת חזקה.
 - א. העברת החזקה.
 - ב. הודעה על מסירת החזקה.
 - ג. עבודות פיתוח.
 - ד. פרוטוקול מסירה.
 - ה. שמירה על הנכס.
4. רישום הנכס.
 - א. רישום הנכס כבית משותף.
 - ב. רישום זכויותיו של הרוכש.
5. תשלום התמורה.
 - א. ציון התמורה.
 - ב. דרך ההצמדה.
 - ג. ריבית פיגורים.
 - ד. תשלומים נוספים.
 - ה. תשלומים שביצע היזם עבור רוכש הדירה.

אסיה סייקוס
פיתוח ויזום בע"מ

6. אחריות לליקויים ולאי התאמות.
7. תקנון.
א. הוראות תקנון בחוזה.
ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות היזם.
8. התערבות בתהליך הבניה.
9. יפוי כח.
10. רישום הערת אזהרה.
11. בטוחות.
א. החלפת בטוחות.
ב. הסרת בטוחה.
12. שינוי בשיעורי מיסים.
13. שינויים בחזית הבניין.
14. העברת זכויות רוכש הדירה.
15. העברת זכויות וחובות היזם.
16. הפרה.
17. ביטול חוזה עם הרוכש.
18. אחריות היזם לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה.
19. בניה בדרך של "מימון בניה"

אסיה סייגוס
פיתוח ויזום בע"מ

מבוא

מטרתו של נספח זה למנוע, שבחווה בין יזם לרוכש דירה, יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחידים, התשמ"ג – 1982. ההוראות בנספח מבוססות על הוראות חוק השייכות לעניין, על פסיקת בתי המשפט ועל החלטות שהתקבלו בבית הדין לחוזים אחידים.

הוראות אלו אינן דנות בכל הסעיפים הכלולים בחווה שבין היזם לבין רוכש דירה, אלא רק מתייחסות לנושאים שהינם טיפוסיים לחווה מעין זה ושלגביהם נתגבשו הלכות ברורות. מאליו מובן, שגם התנאים האחרים בחווה, שאינם מוזכרים בנספח זה במפורש, חייבים להתאים להוראות החוק ולמבחני הפסיקה.

1. תאור הנכס

א. כאשר הדירה הנרכשת היא יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר, כולל את הדירה עצמה על הצמדותיה ואת החלק היחסי ברכוש המשותף. אי לכך על יזם, המוכר דירה שהיא יחידה בבית משותף, לקבוע בחווה שהנכס כולו, ולא רק הדירה, יתאימו לתיאורם במפרט. עליו לציין גם במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעת היזם להצמיד בעתיד לדירות אחרות בבניין.

ב. הצהרת רוכש הדירה כי ראה את המקום עליו ייבנה הנכס, וכי הוא מוותר על טענת אי התאמה בין המקום לבין המתואר במפרט או בתכניות הבניה, צריכה להיות מלווה בהתחייבות של היזם להראות לרוכש הדירה את הנכס.

ג. יזם רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מההתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בחיקף המותר על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

2. מסירת הדירה

א. מועד המסירה

על היזם לציין בחווה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד. אין מניעה, שהיזם יקבע, כי הנכס יימסר במהלך חודש מסויים.

ב. שינוי מועד המסירה

היזם רשאי לשמור לעצמו זכות למסור את הנכס באיחור, אך זאת לא מעבר לחודשיים מהחודש שבמהלכו אמורה היתה להתבצע במקור המסירה, איחור זה יכול לנבוע מכל סיבה שהיא. הוראה בדבר האפשרות לאחר את המועד למסירת הדירה, תופיע בחווה, בסמוך להוראה הקובעת את מועד המסירה.

היזם אינו רשאי לשמור לעצמו זכות להקדים את מועד המסירה ללא הסכמה מפורשת של רוכש הדירה, הסכמה אשר תנתן לפני המסירה עצמה. חתימה של הרוכש על חווה המכר או על נספחים אלו אינה יכולה להיחשב כהסכמה לצורך עניין זה.

אסיה סינרוס
פיתוח ויזום צע"מ

יודגש, כי אין באמור לעיל לעניין איחור במסירת הדירה, כדי להוות עילה בידי היזם לדחיית מועדי הביצוע על פי החוזה בינו לבין משרד הבינוי, או לפגוע בזכות או בטענה של משרד הבינוי על פי החוזה בינו לבין היזם.

ג. איחור בשל "כוח עליון"

איחור במסירת הדירה יכול לנבוע מעיכובים הנובעים ממקרים של "כוח עליון", ואולם לא כל עיכוב מזכה את היזם לדחות את מועד המסירה. דחיית מועד המסירה במקרים אלו מותנית בתנאים הבאים:

1. העיכוב במסירת הדירה נבע מגורמים שאינם בשליטת היזם ושהיזם לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהם במועד כריתת החוזה (כמו למשל "כוח עליון", מלחמה, שביתות פועלים ממושכות, מחסור רחב היקף בחומרים וכד').

2. היזם עשה מאמצים סבירים, למרות העיכוב, לעמוד בהתחייבות למסור את הנכס במועד.

כל האמור בסעיף זה הינו מבלי לגרוע מהאמור בסעיף ד' – פיצויים בשל איחור במסירה.

לצד ההוראה בדבר דחיית מועד המסירה בשל "כוח עליון", תקבע ההוראה לפיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה, אם תקופת הדחייה תהיה מעבר לסביר בנסיבות העניין.

ד. פיצויים בשל איחור במסירה

1. לא העמיד היזם את הדירה לרשות רוכש הדירה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקובע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי רוכש הדירה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזה ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(א) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

(ב) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

2. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

3. על אף האמור בסעיפים קטנים 1 ו- 2, הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת היזם ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

אסית סיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

מסירת חזקה

3.

העברת החזקה

א.

על היזם להעביר חזקה בנכס כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.

הודעה על מסירת החזקה

ב.

על היזם לתאם את מועד המסירה עם רוכש הדירה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה, והן במקרה של דחייה במועד המסירה. הוראה זו היא בעלת חשיבות במיוחד באותם המקרים שנקבעו בחוזה תוצאות משפטיות בדבר אי קבלת הנכס במועד שנקבע.

עבודות פיתוח

ג.

היזם מבקש לעיתים לשמור לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח. קביעת הוראה מעין זו מותנית בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

על היזם לקבוע בחוזה שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

פרוטוקול מסירה

ד.

הסדר בנושא עריכת פרוטוקול בעת מסירת הנכס צריך לכלול את ההוראות הבאות:

1. לפני מסירת החזקה ורישום פרוטוקול על היזם לאפשר לרוכש הדירה, המבקש זאת, לבדוק את הנכס ואת התאמתו למוסכם.
2. על היזם או נציגו לרשום בפרוטוקול כל הערה של רוכש הדירה וכל דבר הטעון תיקון.
3. החובה של רוכש הדירה לבדוק את הנכס היא כשל רוכש סביר ולא מעבר לכך.
4. הרוכש זכאי להסתמך על אי-התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מרוכש הדירה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בנכס ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על-פי חוק.

אסיה סיגרוס
פיתוח ויזום בע"מ

ה. שמירה על הנכס

היזם אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967. מכאן שאף אם היזם לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם. מאליו מובן, שאם היזם גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

4. רישום הנכס

א. רישום הנכס כבית משותף

היזם מתחייב - בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

ב. רישום זכויותיו של רוכש הדירה

1. ההתחייבות לרישום הזכות

היזם יתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין אף אם בעת החתימה על חוזה המכר הוא אינו יכול לציין בוודאות את המועד שבו ניתן יהיה לרשום את זכותו של רוכש הדירה.

2. מועד רישום הזכות

היזם מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, היזם מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 4(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

במידה ורוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.

אסיה חירוס
פיקוח וייזום בע"מ

בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהיזם הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

תשלום התמורה

5.

א. ציון התמורה

מקום שתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על היזם להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון דברים. שיטת ההצמדה אשר תבחר על ידי היזם תהא מסוג שהינו רלוונטי לעסקה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והיזם לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע החוזה.

ב. דרך ההצמדה

נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, על היזם לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של היזם, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחוייבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל היזם לבצע, לפי החוזה.

ג. ריבית פיגורים

יזם הקובע כריבית פיגורים, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה, שכן הריבית כבר מגלמת בתוכה את הפרשי ההצמדה.

ד. תשלומים נוספים

תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על היזם.

ה. תשלומים שביצע היזם עבור רוכש הדירה

היזם רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

אסיה טייכוס
פיונת ויזום בע"מ

אחריות לליקויים ולאי התאמות

6.

היזם אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

יזם המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו, כמו כן יתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

היזם אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על-ידו, על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם היו ליקויים או אי התאמות, או בכל עניין אחר הקשור בכך.

תקנון

7.

יזם קובע לעיתים קרובות הוראות שמתאימות להיכלל בתקנון הבית המשותף, שפרטיהן נכללות גם במפרט.

א. הוראות תקנון בחוזה

על פי סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, יזם המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרוכש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר, על כן, אין יזם רשאי להסתפק בהוראה כוללת בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף.

ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות היזם

לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי היזם לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול היזם להוכיח שלא צרך. אין היזם רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

8. התערבות בתהליך הבניה

הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9. יפוי כוח

על היזם להבהיר בחוזה כי יפוי הכוח ישמש בידי היזם אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

אסיה חיינוס
מנהל ויזום בע"מ

10. רישום הערת אזהרה

היזם אינו רשאי להתנות על זכותו של רוכש הדירה לרישום הערת אזהרה. עם זאת רשאי הוא לקבוע שההערה תיוחד לדירה מסויימת כאשר יתבצע הרישום.

11. בטוחות

א. החלפת בטוחות

אין מניעה שהיזם ישמור לעצמו את הזכות להחליף בטוחה שניתנה על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי החוק ותישלח על כך הודעה לרוכש הדירה.

ב. הסרת בטוחה

לגבי נכס הנבנה על קרקע של רשות מקרקעי ישראל, רשאי היזם לקבוע שהבטוחה תפקע עוד טרם רישום זכותו של רוכש הדירה במרשם המקרקעין, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

12. שינוי בשיעורי מיסים

היזם זכאי לשנות את התמורה עבור הנכס רק עקב שינוי במיסים המוטלים על הדירה או בקשר עם רכישתה.

13. שינויים בחזית הבניין

יזם אינו רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזית הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידיו.

14. העברת זכויות של רוכש הדירה

היזם רשאי לקבוע בחוזה, כי העברת הזכויות של רוכש הדירה תהא כפופה לאישורו עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין, ובתנאי כי, היזם לא יהיה רשאי לסרב ליתן את הסכמתו כאמור אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

היזם אינו רשאי לפטור עצמו מאחריות על-פי דין כלפי מי שקנה את הדירה ממי שרכש את הדירה מהיזם או חליפיו; כמו כן אין הוא רשאי לחייב את הרוכש המקורי של הדירה לכלול פטור מעין זה בחוזה בינו לבין מי שעומד לקנות את הדירה ממנו או לקבוע בעצמו תנאים מעין אלה ב"כתב העברת זכויות".

אסיה חידוס
פיתוח וייזום בע"מ

15. **העברת זכויות וחובות היזם**

היזם אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר, הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

16. **הפרה**

א. היזם זכאי למנות את ההפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

ב. גם במקרה של הפרות יסודיות על היזם לתת ארכה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

ג. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם הוא עלה על עשרה ימים, והרוכש לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל ארכה מן היזם.

ד. היזם אינו רשאי לשלול מרוכש דירה את הזכות לתבוע פיצויים לפי הדינים הרגילים.

17. **ביטול חוזה עם הרוכש**

בהוראה הדנה בביטול החוזה, יש להבהיר שעל היזם מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, תוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה, או לאחר הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש הדירה.

חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ואין היזם רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.

18. **אחריות היזם לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה**

היזם אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם היזם ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה או מצג שווא, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים, כמו למשל, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973.

19. **בניה בדרך של "מימון בניה" (LOAN CONSTRCTION)**

בניה בדרך של "מימון בניה" [CONSTRCTION LOAN] מחייבת הוראות מיוחדות בחוזה עם רוכש הדירה, בין היתר, בשל דרישות הבנק המממן את הבניה.

בנושא זה אושרו בבית הדין לחוזים אחידים תנאים של חוזה, אשר בשל החידוש שבהם מובאים בזה, פחות או יותר, כלשונם. זאת מבלי לגרוע מההסדרים שנקבעו בכל הקשור לליווי פיננסי בתיקון מספר 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

אסיה סינרוס
מיתח וייזום בע"מ

א. שעבוד חוזה מכר לבנק

1. היזם מצהיר שהוא מקבל אשראי מבנק _____ לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בניה (CONSTRUCTION LOAN) שעיקריה הם:

א. תשלומים שמשלם רוכש הדירה עבור דירתו מופקדים בחשבון נפרד בבנק המיועד אך ורק למימון בניית אותה דירה.

ב. הבנק משחרר ליזם את הכספים מחשבון זה על-פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק.

ג. הבנק נותן ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, לרוכש הדירה כנגד כל סכום המופקד באותו חשבון.

2. לאור האמור בפיסקה 1, מתחייב רוכש הדירה לחתום על כתב התחייבות, המצורף כנספח (המסומן בסעיף ד'), במעמד חתימת חוזה המכר ולמסור אותו ליזם עבור הבנק.

ב. היזם יאפשר לרוכש לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ מבלי לחייבו לקחת המשכנתא מהבנק שנותן את הליווי הפיננסי.

ג. תנאי תשלום התמורה

1. היזם מצהיר שעל-פי חוזה בינו לבין בנק _____ שעניינו קבלת אשראי למימון הבניה, על רוכש הדירה לשלם את התשלומים אך ורק על-ידי הפקדה או העברה בנקאית לחשבון מס' _____ בבנק _____ (להלן - חשבון הפרוייקט). רוכש הדירה מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את בנק _____ לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק, לתת לרוכש הדירה ערבות בנקאית כאמור לעיל; כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה. למען הסר ספק, מובהר שביחסים בין היזם לבין רוכש הדירה, גם תשלומים שלא לחשבון הפרוייקט יהיו תשלום על חשבון התמורה.

2. יובהר, כי אם שולמה מלוא התמורה ע"י הרוכש בגין רכישת הדירה על-פי חוזה המכר ובהתאם להוראותיו, וטרם בוצעה הפרצלציה, מתחייב היזם לנקוט בכל הפעולות הדרושות מצדו על מנת שהבנק המלווה יוציא מכתב החרגה לטובת הרוכש, ולפיו יתחייב הבנק המלווה, כי השיעבוד הכללי שהוטל על ידו על הנכס, לא יחול על זכויות הרוכש על פי החוזה.

ד. נספח

1. ידוע לרוכש הדירה שהיזם מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מ _____ ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת היזם או רוכש הדירה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן – ה"אשראי").

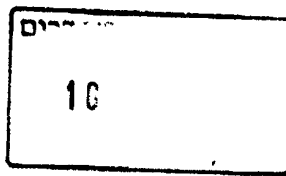
2. ידוע לרוכש הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות רוכש הדירה על-פי כתב נספח זה.

אסיה חירוט
מתן ויזום בע"מ

3. היזם מצהיר כי פתח את חשבון הפרוייקט מס' _____ בבנק _____ והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
4. היזם מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרוייקט של בניית יחידות דיור/קוטג' במקרקעין מתחם _____ ו/או מגרשים _____ עד _____ לפי תב"ע _____ ו/או חלקה/חלקות עד _____ בגוש _____.
5. תשלום לחשבון הפרוייקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף _____ לחוזה.
6. היזם מצהיר שעל-פי החוזה בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
7. רוכש הדירה מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרוייקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה כזה, על-פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב רוכש הדירה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו לזום על-פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על-פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
- באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, יסיים את הפרוייקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ויתן לו הודעה על כך.

אסיון ייזום
מיתון וייזום צ"מ

א.2.



הנחיות לעבודות תכנון

בנייני מגורים: מחיר למשתכן - מפרט אחיד

ההנחיות בסדרה זו מבטאות את המדיניות הנכסות של משרד הבינוי והשיכון לשימושם של מתכננים, יזמים ונציגי משותף ועוצבו בצורה שתאפשר את השימוש בהן כדרישות תכנון, כמסמך חוזי בהתקשרות וככלי עזר לפדיקת תכניות.

יש לראות בהנחיות הנ"ל מחייבות, אלא אם כעת ישומן הלכה למעשה נתנה הסמיה אחרת.

התכנון יהיה כפוף להנחיות.

לפי הצורה תפורסמה הנחיות עתכניות מותאמות להתפתחות כדי להתאימן להתפתחות הידע ולשינויים במדיניות משרד הבינוי.

המשתמשים בהנחיות יוודאו שבידיהם המהדורה המעודכנת האחרונה.

אסיה סינגל
מנהל ויזום בע"מ

הנחייה זו באה במקומה של הנחייה:

2.3 ריכוז דרישות מהדורה מס' 02 נובמבר 2015

תוכן העניינים

1. פרק א': דירת המגורים

2. פרק ב': הבניין

אסיה סיגרוס
מנהל ויזום בע"מ

פרק א': דירת המגורים		
בפרק זה: "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ; "בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות; "בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות; "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה; "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170, אסלה וכיור רחצה; "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה; "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים; "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי); "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן; "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;	(1)	הגדרות רכיבי הדירה
דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ואו פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.	(2)	רכיבי דירת מגורים

אספה סיכום
פיתוח וייזום צ"מ

השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:	(3)	הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים
(א) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;		
(ב) מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למייבש כביסה וגישה לתליית כביסה חיצונית.		
(ג) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 1.3 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה);		
(ד) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:		מספר חדרי רחצה בדירת מגורים

מספר חדרים בדירה	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	6
חדר מקלחת	+	+			+	+	+	+
חדר אמבטיה			+	+	+	+	+	+
חדר שירותים			+	+				+
				עם כוור קטן				עם כוור קטן

אסיה סיימס
פיתוח וייזום בע"מ

עבודות גמר (4) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:			
ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות	
סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות (אריחים מסוג, גרניט פורצלן , טראצו', שיש ,וכו') שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר אלא אם צוין אחרת	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ;	כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע מירוט אחר בלוח זה
	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ממ"ד
	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.	מטבח
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	חדר מקלחת, חדר אמבטיה
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.	חדר שירותים
גרניט פורצלן לבחירת הקונה	טיח+סיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי	מחסן
במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף	מרפסות

אסיה סייגוס
פיתוח וייזום נשי"מ

ביצוע עבודות גמר	(5)	עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		(א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
		(1) חדרי מגורים – R-9;
		(2) חדרי רחצה – R-10;
		(3) רצפת תא מקלחת – R-11;
		(ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח;
		(ג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר;
		(ד) סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
		(1) המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 2 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
		(2) הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;
		(ה) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;
		(ו) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין חדרי סמוכים;
ארון מטבח תחתון	(6)	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;
		(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;
		(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;
		(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;

אסיה סיגרוס
מיתון ויזום בע"מ

(ה)	לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר;	
(ו)	הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש;	
(ז)	משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.	
(7)	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	מבנה ארון מטבח תחתון
(א)	גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט;	
(ב)	שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF;	
(ג)	הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו;	
(ד)	ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";	
(8)		אורך מזערי שכ ארונות מטבח
(א)	דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א;	
(ב)	דירת 3 חדרים ומעלה: 4.5 מ"א	
(ג)	מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;	
(ד)	חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;	
(9)	סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	ציפוי ארונות המטבח
(א)	ציפוי חיצוני: פורמייקה,	
(ב)	ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;	
(10)	סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:	גוני הציפוי לארונות המטבח

אסיה סיידוס
מתחיליזום בע"מ

(א)	ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;		
(ב)	ציפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים, אחד מהם בגוון לבן;		
(11)	בדירות 5 חדרים ומעלה יהיה ארון תחתון מתועש, תלוי או מונח, באורך כ-60 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור, ולכל הפחות בחדר אמבטיה אחד;	ארון חדר אמבטיה	
(12)	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	מרפסת שירות	
(א)	הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;		
(ב)	הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;		
(ג)	מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת;		
(13)	דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:	דלת הכניסה לדירת המגורים	
(א)	דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;		
(ב)	משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות;		
(ג)	כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל;		
(ד)	דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;		
(14)	דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:	דלתות הפנים	
(א)	דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה;		
(ב)	כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת, צירי פיפס כפולים מתכווננים;		

באסיה סיידוס
מתוך ויזום בע"מ

(ג)	גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם ידיות מתכת משני הצדדים ;	
(ד)	משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר תואם לדלת ;	
(ה)	בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת ;	
(ו)	דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף ;	
(15)	גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר ; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן ;	גוון דלתות הפנים
(16)	חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :	חלונות ותריסים
(א)	חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם : סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה ; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן ;	
(ב)	חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף ;	
(ג)	חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף ;	
(ד)	פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים ;	
(ה)	בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק ;	
(ו)	בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית, או לחילופין תריס כנף על כנף ;	
(ז)	במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס ;	
(ח)	במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;	
(17)	מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן :	מתקני תברואה, וכלים סניטריים

(א)	חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;		
(ב)	כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים;		
(ג)	בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור;		
(ד)	במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ /קערת מטבח כפולה במידות 80/60 ס"מ, מחרס או מחומר אקרילי או מנירוסטה;		
(ה)	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;		
(ו)	אסלת שירותים עם מכסה מפלסטיק קשיח ומיכל הדחה דו- כמותי פלסטיק;		
(ז)	כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ;		
(ח)	משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;		
(ט)	בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) מיקס מהקיר, כולל מוט מוביל אנכי ומזלף;		
(י)	ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה;		
(18)	הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:	מערכת סולארית	
(א)	לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;		
(ב)	מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;		
(ג)	נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:		
(1)	יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;		
(2)	יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;		

אסיה סיימון
פיתוח וייזום בע"מ

		(3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר ;				
מערכות גז	(19)	(א)	מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.			
		(ב)	בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.			
מתקני חשמל – מיקום	(20)	מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטות להלן :				
מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מזם	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון; סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	5 (אחד נפרד למקרר ואחד בית תקע כפול)		1 (תנור)		יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות	3				לפי תקנות פקע"ר

אסיה טייבוס
מנהל ויזום בע"מ

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
	פיקוד העורף					
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (הכנה לתנור + מפסק)	הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון	
שירותים	1				הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש	
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן)		1 (מוגן)		כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני	
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
מתקני חשמל (21)		מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:				
	(א)	שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;				
	(ב)	נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;				
	(ג)	בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;				
	(ד)	גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי;				

(ה) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיבורית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;		
מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:	(22)	מתקני קירור והחימום
הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול: 1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. 3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.		
(א) בדירות מגורים הנבנות בעיר אילת, יספק המוכר ויתקין מערכת מיני מרכזית מלאה (על פי חישוב יועץ מיזוג) לרבות תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פקוד מרכזי; התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר: התקנה 4;		
(ב) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין;		
(ד) ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:	(ג)	
(1) הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה;		

(2)	מערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת-רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר;		
(3)	משאבות חום (באשור מיוחד של משהב"ש).		
(ה)	בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.		
פרק ב': בניין המגורים			
(23)	בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:	תיאור בניין המגורים	
(א)	קומת כניסה, לובי כניסה לחדר מדרגות משותף לכמה יחידות דיור (להלן: יח"ד); היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין;		
(ב)	שטח לובי הכניסה יקבע בהתאם לחדר המדרגות המשותף ליחידות הדיור, ולא יפחת מהמפורט להלן:		
(1)	חדר מדרגות המשותף ל-1-5 יח"ד – 10 מ"ר;		
(2)	חדר מדרגות המשותף ל-6 יח"ד ומעלה – 14 מ"ר;		
(ג)	לעניין זה, "שטח לובי הכניסה" הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר;		
(ד)	בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר;		
(ה)	חניה, לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.		
(24)	ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה;	ריצוף בניין המגורים	
(25)	עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה;	גימור קירות חוץ	

אסיה ייזנס
פיתוח ויזום בע"מ

עבודות גמר מבואת כניסה	(26)	עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
	(א)	גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקו דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי;
	(ב)	גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית;
	(ג)	ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או גרניט פורצלן;
	(ד)	דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן;
	(ה)	תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע לידת דלת הכניסה לבניין, ויקיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816;
	(ו)	בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;
עבודות גמר חדרי מדרגות	(27)	עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:
	(א)	בבנייני מגורים עד 4 קומות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'; מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;
	(ב)	בבנייני מגורים מעל 4 קומות – טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;
	(ג)	גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי;
עבודות גמר מדרגות	(28)	עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
	(א)	מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצן צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;
	(ב)	הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין;
עבודות גמר מבואת קומתית	(29)	עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
	(א)	גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;

אסיה סידרוס
פיתוח ציודים בע"מ

(ב)	גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;		
(ג)	ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן ;		
(30)	עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :	עבודות גמר מרתף וחניה	
(א)	גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ;		
(ב)	גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלפת ;		
(ג)	עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ;		
(31)	מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :	מתקני חשמל - בניין מגורים	
(א)	בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות ;		
(ב)	בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות ;		
(32)	(א) במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.	פיתוח המגרש	
(ב)	בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר		

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון
נספח למסמכי החוזה - ביטוח

טופס אישור על קיום ביטוחים – הקצאת קרקעות

ד' תשע"ז - פרוץ דר'

10-01-2016

לכבוד
מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון
קלרמון גאנו 3, קריית הממשלה המזרחית
ת"ד 18110
ירושלים 9118002

א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן –
"הקבלן") בהקשר לחוזה הקצאת קרקעות מס' _____ לביצוע
תכנית מגרשים לבניית _____ יח"ד ו/או מרכז
מסחרי בשטח של _____ מ"ר, לפי מכרז מס' _____
(להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות ביטוח בהקשר לביצוע העבודות שנחתם בין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המזמין") לבין הקבלן ביום _____ כמפורט להלן:

1.1 הפוליסות תהינה בתוקף מיום _____ ועד ליום _____ והן תוארכנה לתקופות נוספות לבקשת הקבלן ו/או המזמין עד סיום עבודות הבנייה (שלב 42 להסכם). הפוליסות כוללות גם כיסוי של תקופת תחזוקה, בדק ותיקונים בת 24 חודש שתחילתם בתאריך קבלת אישור מהמזמין על סיום הבנייה (שלב 42).

1.2 ביטוח עבודות קבלניות

1.2.1 ערך העבודות כאמור בנדון \$ _____
הביטוח כולל גם כיסויים והרחבות וביטול חריגים, על בסיס נזק ראשון (לפי העניין) כמפורט להלן: -

הכיסוי הביטוחי/סכומים בפועל, ב- \$		
1.2.2	נזק לרכוש סמוך או לרכוש שעליו עובדים בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך - (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)	
1.2.3	פינוי הריסות בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך - (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)	
1.2.4	ציוד ומתקני עזר	
1.2.5	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים: נזק עקיף (עפ"י ערך העבודות) נזק ישיר בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מ- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)	

סעיפים: 7/1251-91.

אסיה מייזנס
פיתוח וייזום בע"מ

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

	1.2.6	הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך-- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)
	1.2.7	השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות לא תעלה על-- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)

1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

	1.3.1	גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופה לא יפחת מ-
	1.3.2	השתתפות עצמית : נזק גוף - לא תעלה על - - 0 - נזק רכוש - לא תעלה על- 1,000
	1.3.3	נזק עקב החלשות משען [חיקבע נחיצות עקרונית ע"י מהנדס המחוז] עד 20% מגבול האחריות לביטוח צד שלישי, אך לא פחות מ- עד 20% מהנזק ולא פחות מהשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות לנזקים אחרים.

1.4 ביטוח חבות מעבידים

	1.4.1	גבול אחריות לא יפחת מ- תובע - : 1,500,000 מקרה ותקופה (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)
	1.4.2	השתתפות עצמית לא תעלה על- 1,000

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

2. ביטוח עבודות קבלניות

ביטוח זה עונה על הדרישות כדלקמן:

- 2.1 מבטח את העבודות וכל רכוש אחר הנכלל בעבודות, כולל חומרים בפני אבדן או נזק הנובעים מאירוע פיזי פתאומי ובלתי צפוי.
- 2.2 סכום הביטוח בפוליסה משקף את סכום החוזה במלואו עפ"י החוזה הבסיסי וכן חומרים שסופקו/יסופקו ע"י המזמין.
 - 2.2.1 הפוליסה מכסה שינויים עד 10% שיחולו בהיקף החוזה במשך תקופת הביטוח.
 - 2.2.2 שינויים עד 25% מחייבים הודעה של הקבלן או המזמין לחברת הביטוח.
 - 2.2.3 שינויים מעל 25% מחייבים הודעה לחברת הביטוח וקבלת אישורה בכתב.
 - 2.2.4 פרמיית הביטוח שתיגבה מהקבלן תותאם לשינויים בהיקף החוזה.
 - 2.2.5 מודגש בזאת, כי החובה הראשונית להודעות של שינויים בהיקף החוזה חלה על הקבלן.
- 2.3 אי הודעה של הקבלן לחברת הביטוח על שינויים בהיקף החוזה בשיעור שעד 10% מסכום החוזה והרחבות בשטח הפרויקט לא פגעה בזכויות המזמין כמפורט בסעיף 2.2 לעיל.
- 2.4 הבסיס לשיפוי על-פי הפוליסה בעקבות אובדן או נזק יהיה עלות התיקון ו/או החלפה בפועל של הרכוש שניזוק למצבו החדש, שיבוצעו על-ידי המבוטח תוך פרק זמן סביר, בהתחשב בנסיבות האירוע לרבות תשלומים מיוחדים בגין שעות נוספות, עבודת לילה, עבודות והובלה בשבתות ובחגים, ושכר מומחים (תשלומים מיוחדים ושכר מומחים עד 20% מהנזק ולא יותר מ-\$100,000).
- 2.5 הביטוח לא כפוף לתנאי ביטוח חסר עד 10% מסכום החוזה.
- 2.6 הכיסוי כולל, בין השאר, כיסוי לנזקי רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון ונזקי טבע אחרים, פרעות שביתות ונזק בזדון.
- 2.7 רכוש המזמין ייחשב כרכוש סמוך ו/או כרכוש שעליו עובדים.

3. ביטוח אחריות כלפי צד הציבור (צד שלישי)

- 3.1 ביטוח זה מבטח אחריות כלפי צד שלישי על-פי דין של המזמין, הקבלן, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמם בגין אובדן או נזק שייגרם לצד שלישי כלשהו, נזקי גוף ו/או רכוש עקב פעילות כלשהי הקשורה במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות נשוא החוזה ו/או בקשר עימו.
- 3.2 ביטוח זה כולל בין השאר את ההוראות, כדלקמן:
 - 3.2.1 אין מגבלה לחבות עקב פריקה וטעינה וכלי הרמה.
 - 3.2.2 הביטוח יחול גם לגבי כל מי שהמזמין אינו חייב בתשלום דמי ביטוח לאומי עבורם.
 - 3.2.3 הביטוח מחריג חבות המכוסה על-פי הפוליסה לביטוח אחריות מעבידים של הקבלן. החרגה זו תחול על המזמין ועובדיו שאינם עובדיו שאינם עובדים ישירות בפרויקט. (על עובדי המזמין העובדים ישירות בפרויקט יחול פרק ביטוח חבות מעבידים).
 - 3.2.4 סעיף אחריות צולבת.
 - 3.2.5 הביטוח מורחב לכסות נזק לכבלים או מתקנים ותשתיות תת-קרקעיות, בכפוף לבדיקה מוקדמת אצל הרשויות המוסמכות.
 - 3.2.6 חבות בגין נזקי גוף הנובע משימוש בצמ"ה שאין חובה חוקית לבטחו.
 - 3.2.7 הביטוח כולל כיסוי תביעות תחלופ (שיבוב) המוסד לביטוח לאומי.

4. ביטוח אחריות מעבידים:

ביטוח זה מכסה חבות חוקית בגין פגיעה גופנית, נפשית או שכלית לכל אדם המועסק בקשר לביצוע העבודות.

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

5. ההוראות הבאות חלות על כל הביטוחים הנ"ל:

5.1 בחתימה על מסמך זה מאשרת חברת הביטוח הוצאת כל הפוליסות עם גבולות אחריות המצוינים בסעיף 1.

5.2 הוראות נספח זה עולות על האמור בפוליסות. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות הפוליסות יגברו הוראות נספח זה.

5.3 המבוטחים לפי הפוליסות הינם הקבלן ועובדיו, קבלני משנה שלו ועובדיהם או מי מטעמם, וכן המזמין, עובדיו וכל הבאים מכוחו או מטעמו. פוליסות הביטוח כוללות סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות המבטח לתחלוף כלפי המזמין, מנהליו ועובדיו (למעט כלפי הפועל בזדון במקרה של מעשה בזדון, ולמעט אחריותם המקצועית לש מי שבאים מכוחו או מטעמו).

5.4 ביטוח עבודות קבלניות כפוף לסעיף השבה אוטומטית לקדמותו של סכום הביטוח לאחר נזק, תמורת פרמיה.

5.5 לפי דרישת הקבלן ו/או המזמין שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5.6 נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן, בו נהיה רשאים להודיע על ביטול הביטוח בהתאם להוראות החוק, בהודעות בכתב שתימסרנה גם למזמין. אולם תשלום על ידי המזמין יבטל תוקף ההודעה.

5.7 תגמולי הביטוח בגין נזקים לעבודות הבנייה ישולמו לקבלן או למי שהקבלן יורה בכתב לשלם, תגמולי הביטוח בגין הנזקים לעבודות הפיתוח ישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם.

5.8 הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן למזמין, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו למזמין במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן למזמין.

5.9 למרות הרשום בפוליסה ו/או בתוספת כלשהי לפוליסה, בדבר ביטול הביטוח עקב אי תשלום של פרמיה או חלק ממנה, או בדבר זכות ביטול הפוליסה על-ידי המבטח בתוקף תנאי הפוליסה, לא יהיה תוקף לביטול הביטוח אלא ביום ובשעה הנקובים בהודעה שתימסר בכתב למזמין, לפחות 60 יום לפני מועד הביטול. למזמין עומדת הזכות לשלם את יתרת הפרמיה במקום הקבלן ולהשאיר את הביטוח בתוקף, במקרה של ביטול עקב אי תשלום פרמיה.

5.10 הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ותשלומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

5.11 נזק לרכוש או לגוף באתר בו קיימים מספר קבלנים:

5.11.1 ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברת הביטוח של הקבלן האחראי לנזק.

5.11.2 במידה וקיימת אחריות משותפת של מספר קבלנים באתר ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברות הביטוח של כל הקבלנים המעורבים לפי תרומתם היחסית לנזק שתקבע על-ידי שמאי/בורר, כמפורט להלן:

5.11.2.1 שמאי/בורר מוסכם שימונה תוך 30 יום מיום האירוע על-ידי חברות הביטוח המעורבות.

5.11.2.2 השמאי/בורר מוסכם יהיה חייב למסור את החלטתו תוך 30 יום ממועד מינויו, והחלטתו תהיה סופית.

5.12 חריג/תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור השטח, נקיטת אמצעי זהירות וכיו"ב כן כל חריג/תנאי הבא להקטין את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן ו/או קבלני המשנה לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין. לצורך הרחבה זו לא יחול הכיסוי על רכוש הקבלנים ו/או קבלני המשנה וכן לא יחול על ציוד, חומרים וחלקי מבנה שטרם הורכבו בפרויקט.

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

5.13 הפוליסות כוללות תנאי מפורש לפיו הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המזמין והן מהוות ביטוח ראשוני וכי המבטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף בביטוחי המזמין. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע ו/או המקטין ו/או המגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המזמין ולגביו. הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הנא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע על-פי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיו וללא זכות לתבוע ממבטחיו השתתפות בנטל החיוב, כקבוע בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א – 1981.

5.14 זכויות המזמין לא תפגענה מחמת אי הודעה על קרות האירוע, הגשת תביעה וכד', ובתנאי שהנהלת המזמין לא ידעה (מנהל או ראש אגף או ראש מנהל) על קרות האירוע.

5.15 ידוע לנו, כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישורנו לקיום תנאי הפוליסה בהם מחוייב הקבלן ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות כל שינוי ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

5.16 מספר פוליסה: _____

5.17 פרטי סוכן: שם: _____ כתובת: _____ טלפון: _____

ולראייה באנו על החתום:

שמות החותמים	חתימת המבטח (חותמת וחתימה)	תאריך
--------------	----------------------------	-------

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

טבלת עזר לדרישות משב"ש – הקצאת קרקעות לא יפחתו מ- / לא יעלו על-

מרכז מסחרי: 1,000 מ"ר = 20 יח"ד
עד 2,000 מ"ר = קטגוריה A
2,000 מ"ר – 10,000 מ"ר = קטגוריה B
מעל 10,000 מ"ר = קטגוריה C.

*במכרזים הכוללים בניית יח"ד ומרכז מסחרי – יש לערוך חישוב משותף לצורך קביעת הקטגוריה.

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			ביטוח עבודות קבלניות:
			נזק לרכוש סמוך או רכוש שעליו עובדים:
100,000 דולר	50,000 דולר	25,000 דולר	בסכום השווה ל- 10% מסכום העבודות לא יפחת מ- * * הגדלת הסכומים נפ"י שיקול-דעת המפקח בשטח
			פינוי הריסות:
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות על בסיס נזק ראשון לא פחות מ-
עפ"י ערך עבודות	עפ"י ערך עבודות	עפ"י ערך עבודות	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים:
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	"נזק עקיף" נזק ישיר - בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, לא פחות מ-
			הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה:
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, לא פחות מ-
			השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות
200,000 דולר	10,000 דולר	3,000 דולר	לא תעלה על –

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40-200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			פרק צד ג'
5,000,000 דולר	2,000,000 דולר	500,000 דולר	גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופת ביטוח שנתית לא תעלה על-
0	0	0	השתתפות עצמית נזק גוף לא תעלה על –
1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר	נזק רכוש לא תעלה על-
500,000 דולר	125,000 דולר	25,000 דולר	נזק עקב החלשות משעך/זעזוע גבול אחריות עד 20% מגבול האחריות לביטוח צד שלישי אך לא יפחת מ- השתתפות עצמית 20% מהנזק ולא פחות מההשתתפות העצמית הקבוע בפוליסות לנזקים אחרים
			ביטוח חבות מעבידים
1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	גבול אחריות לתובע לא יפחת מ-
10,000,000 דולר	5,000,000 דולר	5,000,000 דולר	גבול אחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מ-
1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר	השתתפות עצמית לא תעלה על –

אסיה ייזום
ניהול וייזום בע"מ

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק
10-01-2016
דואר



ב"ז בחשון תשע"ו
09 בנובמבר 2015
סימוכין
2015110402097

פרוטוקול מכנס מציעים למכרז מחיר למשתכן בש/181/2015
בשכונת השחר בדימונה שהתקיים ב-25.10.2015

רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון מודיעים בזאת על מספר הבהרות ותיקונים נוספים למכרז שבכותרת כמפורט להלן:

להלן הבהרות ותיקונים לחוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה:

כללי

1. **החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442 קיבלה תוקף ביום 4.11.2015, והיא חלק בלתי נפרד מתנאי חוברת המכרז.**

החלטת המועצה מצ"ב כנספח לחודעה זו.

2. על אף האמור בסעיף 5.1.6 לחוברת המכרז, לא יופחתו התשלומים בגין הוצאות הפיתוח (הן לחברת ערים והן למשרד הבינוי) בשל השינוי במע"מ. הסכומים הנקובים ישולמו ללא הפחתה.

חוברת המכרז

3. נספח ח' לחוברת המכרז – "קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה" – מבוטל, במקומו יבוא נספח א' להחלטת המועצה מספר 1442.

4. נספח ט' לחוברת המכרז – "תצהיר בדבר זכויות במקרקעין" – מבוטל.

5. נספח חדש – "קריטריונים למשפר דירה" – מצורף כנספח ב' להחלטת המועצה מספר 1442.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק



6. סעיף 1 "פרטי המתחמים" בטבלה, עמודה "מחיר מקסימום למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)", ועמודה "הוצאות פיתוח כללי לחברת ערים בש"ח", מבוטלות, במקומם יבוא כדלהלן:

מספר מתחם	מחיר מקסימום למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	הוצאות פיתוח כללי לחברת ערים בש"ח
37177	6,945	2,760,599
37178	6,970	4,582,333
37687	5,736	2,419,019
37689	5,700	798,616
37690	5,700	4,146,596
41557	5,724	3,922,398

7. חגדרת "בן מקום" – החגדרה תימחק ובמקומה תבוא ההגדרה הבאה: "כחגדרתו בהחלטת מועצה 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה.

8. סעיף 3.1.6 - בשורה 8 לאחר המילים "הוצאות עורך-דין", יבואו המילה "תשריטים".

9. סעיף 3.3.3 – המשפט המתחיל במילים "על אף האמור" ומסתיים במילים "מצבו של תזוכה" (שורות 3-4) - ימחק.

10. סעיף 3.3.10 - תתווסף הפסקה הבאה:

"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 המלך (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014".

11. סעיף 3.3.17 - יתווסף הסעיף הבא:

"על אף האמור בפרק 3.3, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגדרה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דיור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לזכאים כאמור, ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור, זאת בתנאי הזכייה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין."

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק



12. סעיף 3.3.18 – יתווסף הסעיף הבא:

"הועדה לתכנון ופיתוח ואו מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק 3.3, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה".

13. סעיף 3.4 – הסעיף ימחק ובמקומו יבוא הסעיף הבא:

"בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1442, הזוכה מתחייב למכור 20% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם בו זכה לבני מקום חסרי דירה, וזאת ככל שיופנו אליו רוכשים כאמור בעקבות ההגדלה שתיבצע תרשות או משרד הבינוי

היה ורשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם נשוא חזקייה במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיור הנוספות"), הזוכה מתחייב למכור מתוך 10% מיחידות הדיור הנוספות הראשונות - 50% לבני מקום חסרי דירה, ומתוך שאר יחידות הדיור הנוספות - 20% לבני מקום חסרי דירה".

14. סעיף 4.2 – הסעיף ימחק ובמקומו יבוא הסעיף הבא:

התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

"ידוע למציע כי ככל והקרע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

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

כן ידוע לזוכה, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספרייה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתדרשנה, תתבצעה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין."

15. סעיף 10 - סוג הפרת ראשון "מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו מחזיק באישור זכאות מטעם משרד הבינוי ימחק ובמקומו יבוא הסעיף הבא: "מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).

16. התנאים המיוחדים (מסלול מחיר למשתכן) לתווה החכירה שצורפן לתוכנית המכרז המקורית בטלים, ובמקומם יבואו התנאים המיוחדים המצוייב.

17. מצייב מכתבי רשות העתיקות.

כל ההבהרות והתיקונים המפורטים להלן יוטמעו בהתאמה גם בחוזה הבינייה.

שאלות ותשובות

יצויין כי השאלות נכתבו כלשונן וללא הגהה

1. שאלה
האם ניתן להגיש הצעה על כל המתחמים ולבקש לזכות רק באחד או שניים? אם כן איך זה בא לידי ביטוי בהגשת ההצעה?
תשובה
ראו סעיף 3.1.1. למכרז.

2. שאלה
רשום בחוברת כי המכירה לא תחל לפני ההיתר כלומר עלי להתחיל בבניה עוד לפני שמכרתי? אף בנק לא ייתן לי ליווי במידה ולא אציג מכירות מוקדמות.
תשובה
אין שינוי בתנאי המכרז לעניין זה. ראה סעיפים 3.3.4 ו-3.3.5 בחוברת המכרז.

3. שאלה
מסתבר כי עלויות הפיתוח שניתנו למתחם זה לא היו על פי כללי "מחיר למשתכן" מדובר בדירות גן גג והמערכת אוטומטית חתייחסה לצפיפות (שהינה נמוכה מ-4 יח"ד לדונם) ולא לכללי מחיר למשתכן של לפחות 6 יח"ד למבנה במעל שתי קומות. לצורך הדוגמה אני מבקש להפנות אותך לעלויות הפיתוח של מתחם 37178 במכרז זה שגם הוא גן-גג ושם כן ניתן סבסוד של 50% (בנוסף ל-40 אש"ח).
תשובה
ראה עדכון הוצאות הפיתוח כמפורט בסעיף 2 לעיל לעניין הבחירות ותיקונים לחוברת המכרז

4. שאלה
ממתי אנשים יוכלו להירשם דרך האתר? מתי אתר ההגרלות יהיה מוכן?
תשובה
אתר ההגרלות בהכנה וצפוי שיפתח לרישום זכאים החל מה-18 בדצמבר 2015.

5. שאלה
מדוע רמיי לא מממנת את עלויות הפיתוח, לאור העובדה שמדובר בעיר בפרפריה?
תשובה
אין שינוי בתנאי המכרז לעניין זה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר שיווק



שאלה 6.

לא נוכל להשיג ליווי בנקאי לפרויקט עם מחיר מקסימום נמוך כפי שהוצג במכרז?

תשובה

ראה עדכון מחירי המקסימום כמפורט בסעיף 2 לעיל לעניין הבהרות ותיקונים לתוברת המכרז.

יודגש כי פרוטוקול זה והמסמכים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וחזת הבנייה ועל המציע לצרפם חתום כחלק ממסמכי ההצעה שתוגש

אסתר ירון
מנהלת רכש



כ"ב תשוע"ה
4 נובמבר, 2015

לכבוד
מר משה בחלון
שר האוצר
משרד האוצר
חברת יוטלס

כבוד חסר,

הנדון: החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1442

ע"פ חוק יסודות התקציב (סעיף 40 (ג)) החלטות מועצת מקרקעי ישראל שביצען כרוך בחלפתה של דמו חלוח סעונות אישור שר האוצר.

בחזתאם לכך הנני מעביר בזאת לאישורך את החלטת הבאה אשר אשרה ע"י מועצת מקרקעי ישראל בשיבוע מיום 27/10/15,

החלטת מס' 1442 – דור בקושג יד ("מחיר למשתכן").

אודה לך אם תאשר החלטת זו באמצעות תתימתך על מכתב זה.

בברכה,
עידן חסחיים
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

בחזתאם לחוק יסודות התקציב (סעיף 40 (ג)) הנני מאשר את החלטת דלעיל.


משה בחלון
שר האוצר

7.11.2015

תאריך

העתק: מר עדיאל שמרון, מ"מ מנהל חרשות
מר דור בלון, משרד האוצר

רח' הצבי 15 (בענן ביק), ת.ד. 2600, ירושלים 9438622 | טל': 0732021312 | פקס: 073-2021514
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | שער הממשלה: www.gov.il

gov

משרד האוצר
מחלקת המיסים
מחלקת המס הכנסה

אסיה סיני
מנהל ויזום בע"מ

מס' החלטה : 1442

תאריך : 27/10/15

דיוור בהישג יד ("מחיר למשתכן")

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה יד' בחשון תשע"ו (27 באוקטובר 2015) לתקן את החלטת מועצה מספר 1438 כלהלן:

1. ההגדרות הבאות יעודכנו ונוסחו יחא כלהלן:

- | | | |
|--|--|------------|
| מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, וחבנין או חבנינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם לבית משותף על פי חוק המקרקעין, והנשכית - 1969. | - מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, וחבנין או חבנינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם לבית משותף על פי חוק המקרקעין, והנשכית - 1969. | בניה רוויה |
| חסר דיור, שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים, שקדמו למנהל פרסום המכרז, חינו בתחום שיפוטה של חרשות המקומית שבת ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור החרשות או משרד הפנים. | - חסר דיור, שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים, שקדמו למנהל פרסום המכרז, חינו בתחום שיפוטה של חרשות המקומית שבת ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור החרשות או משרד הפנים. | בן מקום |
| בהגדרתו בנספח א' לחלטה זו. | - בהגדרתו בנספח א' לחלטה זו. | חסר דיור |

2. לסעיף ההגדרות תתווספנה הגדרות שלהלן:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| הועדה לתכנון ופיתוח | - בהגדרתה בהחלטת מועצה 1429. |
| משפר דיור | - בהגדרתו בנספח ב' לחלטה זו. |

3. סעיף 3 יעודכן ונוסחו יחא כלהלן:

"3. ככלל, כלל הדירות המשוקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, שיוקנו במחיר למשתכן לחסרי דיור. על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגדרה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דיור מלוא הדירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתורת הדירות שלא נמכרו לזכאים כאמור, ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור, זאת בתנאי הזכית. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

אסיה סירוס
מיתון ויזום בע"מ

כמו כן, הועדה תחיה מוסמכת לשנות את הגדרות הסרי דיוור ומשפרי דיוור בהתאם לצורך בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון. ככל שתחליט הועדה על שינוי הגדרות הסרי דיוור או משפרי דיוור, ישלח דיווח לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה."

4. סעיף 4 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

"4. הועדה לתכנון ומיתוח, רשאית לקבוע, במקרים חריגים, מסלול שיווק שונה ממחיר למשתכן בשים לב, בין היתר, לעלות מסלול פיעי יחידות המוטלות על אתר, וכן להפחית את שיעור יחידות דיוור מחיר למשתכן המשווקות במתחם מסוים. ככל שתחליט הועדה על שינוי מסלול השיווק, ישלח דיווח לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה."

5. סעיף 7 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

"7. משרד הבינוי והשיכון ייקבע מפרט בניה מחייב ליחידות דיוור למשתכן שישווקו במכרז במסלול מחיר למשתכן. לא ניתן יחיד לחרוג ממפרט זה גם בהסכמות מרולש, למעט פריטים שיוגדרו במסגרת תנאי המכרז."

6. סעיף 13 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

"13. שיעור יחידות הדיוור שיוקצו בעדיפות לבני מקום תעמוד על עד 20% בכל מתחם ומתחם.

היה ורשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיוור במתחם כלשהו במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיח נוכרת מתבנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיוור הנוספות"), שיעור יחידות הדיוור שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדיוור הנוספות יהיה כלהלן:

מתוך 10% מיחידות הדיוור הנוספות הראשונות יוקצו 50% לבני מקום.

מתוך שאר יחידות הדיוור הנוספות יוקצו 20% לבני מקום."

7. סעיף 17 ימחק ושאר הסעיפים יעודכנו בהתאמה.

8. יתווסף סעיף 19 ונוסחו יהיה כלהלן:

"19. על אף האמור בחלטה מועצת מקרקעי ישראל מסי 1370, לא תוקנה בעלות במקרקעין לזוכה במכרז (או למי שירכוש ממנו את הזכויות במקרקעין או חלקן), למעט לזוכשי דירות אשר יחזו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שיוקבעו עניי רשות מקרקעי ישראל."

אסיה סידרוס
מנהל ויזום בע"מ

9. עם כניסתו לתוקף של החלטת זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1438.

אטיה סידורס
פירוח'איווס בע"מ

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ד בחשוון תשע"ו (27 באוקטובר 2015) לתקן את החלטת מועצה מספר 1438 כלהלן:

הגדרות

- בנייה רוחה** - מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, וחבנין או חבנינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
- בן מקום** - חסר דיור, שמקום מגוריו חקבוע ב-3 השנים האחרונות או ב-4 שנים מתוך 10 השנים, שקדמו למועד פרסום המכרז, הינו בתחום שיפוטת של הרשות המקומית שבה ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור הרשות או משרד הפנים.
- הועדה לתכנון ופיתוח** - כהגדרתה בחלטת מועצה 1429.
- חסר דיור** - כהגדרתו בנספח א' לחלטת זו.
- משפר דיור** - כהגדרתו בנספח ב' לחלטת זו.

1. שיווק במסלול מחיר למשתכן, בהתאם לחלטת זו (להלן: "מחיר למשתכן"), יבוצע בשנים 2015 - 2017.

2. ככלל, מגרשים המיועדים לבנייה רוחה, ישווקו במסלול מחיר למשתכן, כאשר המציעים במכרז יתחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי בהתאם למפרט שבתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד-1974.

3. ככלל, כלל הדירות המשוקקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור. על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דיור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, תרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לזכאים באמור, ימכרו על ידי הוועדה גם למשפרי דיור, זאת בתנאי הזכיה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

כמו כן, הועדה תחליח מוסמכת לשנות את הגדרות חסרי דיור ומשפרי דיור בהתאם לצורך. כמו כן, הועדה תחליח מוסמכת לשנות את הגדרות חסרי דיור ומשפרי דיור בהתאם לצורך. בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון. ככל שתחליט הועדה על שינוי הגדרות חסרי דיור או

אסמ' סגור
ניתוח וייזום בע"מ

משפרי דיוור, ישלח דיוור לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיוור, העניין יובא לדיון בפני המועצה.

4. הועדה לתכנון ופיתוח, רשאית לקבוע, במקרים חריגים, מסלול שיווק שונה ממחיר למשתכן בשים לב, בין היתר, לעלות מטלות מינוי ייחודיות המוטלות על אתר, וכן להפחית את שיעור יחידות דיוור מחיר למשתכן המשווקות במתחם מסוים. ככל שתחליט הועדה על שינוי מסלול השיווק, ישלח דיוור לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיוור, העניין יובא לדיון בפני המועצה.

5. שיעור החתמה מערך הקרקע במכרז יקבע כלחלף:

ערך קרקע ליחידת דיוור (ללא פיתוח)	ערך קרקע ליחידת דיוור (ללא פיתוח) 0 – 150,000 ₪
ערך קרקע ליחידת דיוור (ללא פיתוח) 150,001 ₪ ומעלה	80% מערך הקרקע לכל יחידת דיוור במחיר למשתכן
120 אלף ש"ח לכל יחידת דיוור במחיר למשתכן	

6. לצורך קביעת שיעור החתמה, תיערך שומה פרטנית לכל מתחם ומתחם, בה המועד הקובע הינו 1.6.2015. תוקף השומה הינו שנתיים מיום חמתה הקובע. במקרים חריגים, הועדה לתכנון ופיתוח תהיה רשאית לקבוע מועד קבוע אחר.

7. משרד הבינוי והשיכון ייקבע מפרט בניה מחייב ליחידות דיוור למשתכן שישווקו במכרז במסלול מחיר למשתכן. לא ניתן יהיה לחרוג ממפרט זה גם בהסכמת הרוכש. עד קביעת מפרט הבניה ישווקו המתחמים בהתאם למפרט שאושר למכרז מסלול מחיר למשתכן.

8. תנאי לבחירת זוכה במכרז במסלול מחיר למשתכן, חינו קיומן של לפחות שתי הצעות כשרות למתחם. לכל שלא תהיינה 2 הצעות כשרות למתחם, יבוטל המכרז על אותו מתחם. על אף האמור, במכרזים בהם נקבע מחיר מקסימום יחיד ניתן להסתפק בקיומה של הצעה אחת כשרה למתחם. כמו כן, במכרזים חוזרים רשות מקרקעי ישראל תהיה רשאית לקבוע כי ניתן להסתפק בקיומה של הצעה אחת כשרה למתחם.

9. זכאי שרכש יחידת דיוור במסגרת מחיר למשתכן, לא יהיה רשאי למכור את יחידת הדיוור לצד שלישי במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4.

10. החלטת רשות מקרקעי ישראל בהחתימות עם משרד הבינוי והשיכון תקבע כללים להעברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה.

11. הועדה לתכנון ולפיתוח תקבע את סדרי ההגדרה לצורך בחירת הזוכים מבין המציעים הזכאים שנישמו ולצורך בחירת יחידות הדיוור ע"י הזוכים, זאת תוך חמבע הגדרה זו.

אסיה סינרוס
פיתוח ויזום צ"מ

12. מכרז בו לא חוגשו הצעות יפורסם מחדש פעם אחת נוספת במסלול מחיר למשתכן תוך תיקון שיעור ההנחה בערך הקרקע ואו בשיעור יחידות ודירות המשוקות במחיר למשתכן באופן שיטיב בבחירת הזוכה. תועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים לעניין זה.

13. שיעור יחידות הדירה שיקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 20% בכל מתחם ומתחם.

חיה ורשות המקומית ואשר תוספת יחידות דירה במתחם כלשהו במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיה גיכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדירה הנוספות", שיעור יחידות הדירה שיקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדירה הנוספות חיה בלהלן:

מתוך 10% מיחידות הדירה הנוספות הראשונות יקצו 50% לבני מקום.

מתוך שאר יחידות הדירה הנוספות יקצו 20% לבני מקום.

14. לאחר שיוק של 20,000 יחידות דירה או בתים שנת 2016 המוקדם מביניהם, תבחן מועצת מקרקעי ישראל את הצלחת התוכנית בהס למטרותיה ודרכי יישומה ותגיש את המלצותיה לקבינט ודירה.

15. בהמשך להחלטת ממשלה 203 (ד/13) מיום 3.7.15, ולצורך יישומה, קובעת מועצת מקרקעי ישראל את הכללים הבאים לקביעת ערך הקרקע היישובי למתן מענקים וסבסוד פיתוח (להלן: "ערך הקרקע היישובי").

בסעיף זה ערך קרקע יישובי – רף יישובי המבטא ערך סטטיסטי סביר לממוצע שווי קרקע ליחידת דירה

15.1 ערך קרקע יישובי יקבע על פי תוצאות מכרזים בשיעור בשנתיים האחרונות, של מחיר הקרקע ללא תוצאות פיתוח (ללא מכרזי במסלולי מחיר מוקדם או מחיר למשתכן שלא על פי החלטה זו).

15.2 ככל שאין תוצאות של שלוש מכרזים מחשתיים האחרונות, יהיה ניתן להשתמש בממוצע של המכרזים לפני 3 ו-4 שנים.

15.3 ככל שאין תוצאות מכרזים מחשתיים האחרונות, או במקרים חריגים, יקבע ערך קרקע יישובי ע"י רשות מקרקעי ישראל בהתייעצות עם השמאי הממשלתי.

16. רשות מקרקעי ישראל בתאום עם משרד הבינוי והשיכון ובקתייעצות עם השמאי הממשלתי לפי העניין, תקבע כללים נוספים לצורך יישום החלטה זו.

17. משותף במכרז יצרף לחצונו עדבות הנקאית אוטונומית שלא תפחת מ- 10% מערך הקרקע (ללא תוצאות פיתוח) לפני תהנחה או לפחות בשיעור של 10% מסך תוצאות הפיתוח לרבות תוצאות הפיתוח הנוספות, תגבות מביניהם.

אסיה סידרוס
פיתוח וייזום בע"מ

18. סעיפים 1.8 - 1.10 לחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1400 בדבר פרסום מכרזים לא יחולו על מכרזים שיפורסמו במסלול מחיר למשתכן.

19. על אף האמור בחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1370, לא תוקנה בעלות במקרקעין לזוכה במכרז ואו למי שירכוש ממנו את הזכויות במקרקעין או חלקה, למעט לזוכשי דירות אשר יחיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שייקבעו ע"י רשות מקרקעי ישראל.

20. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל חלטת מועצת מספר 1438.

אסתר טייטלבוים
מנהל ויזום בע"מ

נספח א'

קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור

חסר דיור:

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו ואו למי מחזיקין (יחידים) - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בתוקפתם, וזכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה 6 שנים קודם לתגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק חגגת חזיר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.

- זכות על פי חוזה לבעלות/חכירה/חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/טאמנות וכיו"ב). לענין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיובו.

- זכויות בחללה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

- זכויות בדירה בשלבי בניה.

וכן, יחיד או תא משפחתי שלא קיבלו כל סיוע ממשלתי לדיוור בחלואה/מענק/פיצויי פינויים או דירה בשיכון ציבורי מהמדינה או מסעמה, למעט מענק חשתתפות בשכר דירה ולמעט סיוע לשיפור תנאי הדיוור למוגבלים בגידותם.

זכאי:

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

יחידים:

- רווק/ת, גרוש/ת, אלמן/ת, מגיל 35 ומעלה.

- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד חבראות שהינו מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שטרם נישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בתוקפתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד-50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למתן הגשת הבקשה.

אסיה דיגרוס
פיתוח וייזום בע"מ

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסד קרלע ביעוד מגורים

חריני מצהיר, כי אין לי ואני לא משפחתי ואני למי מיוחדין ("יחידיו") - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם, זכויות (בחלק ששולח על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, במפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תש"ב-1972.

- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מותנה/אמנות וכיו"ב).

- זכויות בחללה או במשק עוד על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הביטוי והשיכון.

- חוזה עצמאי (חד חודשי) עם ילד אחד לפחות שהוא דווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה חוזה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד-50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

אישור:

אני הח"מ, _____ ע"י, מאשר בזה כי ביום _____ חופיע בפני מר/גב' ת.נ. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרת/ה אונת/ה כי עליה/ה לומר את האמת וכי אם לא תעשה כן אחיה צפוי/ה לעונשים חקבעים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה (חולמת)

תאריך

מס' רישון

שם מלא של עורך הדין

אסיה סידר
פיתוח וייזום בע"מ

נספח ב'

קריטריונים למשפרי דיוך

וגא משפחתי ו/או למי מיחידיו (יחידיו) - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), או יחיד בן 35 ומעלה, בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס חדירה (טופס 4) שרכש בדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 6 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישת האמור,

- בעלות/חכירה/תכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, ונש"ב-1972.

- זכות על פי חוק: לבעלות/לחכירה/לשכירות לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/תאמנות וכיו"ב).

- זכויות בחלוצה או במשק עזר על פי חוק או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

הגדרות:

דירה יחידה - כתגדרתה בסעיף 9(ג) (4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: "דירת מגורים שחא דירתה היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים בדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שחושברה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשמ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שלשים.

וגא משפחתי - זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

זוגות שנרשמו לגישור וועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הביטוי.

חורף עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהיא רוק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמן דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה חורף עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות מירושין או במהלך הנישואין (קודם למירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

ארי ירוס
מיתור ירוס לע"מ

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי להיות "משפר דיוור" יש לחתום על התצהיר שלחך בדבר זיכרון בקרקע המיועדת למגורים.

הצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ואני לא משפחתי ואני לא מי מייחדי - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בתזקתם, זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תש"ב-1972.

- זכות על פי חוזה פיתוח/חווה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/אמנות וכ"ל).

- זכויות בחלק או במשק עוד על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

ואני מצהיר:

- זוג נשוי אין זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (לא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להיקרא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הביטוי והשיכון או מיום חתימת על הצהיר זה (המאחר מבין השניים).

- חורח עצמאי (חד הוראת) עם ילד אחד לפחות שהוא רחוק זרם מסוג 21 שנת, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בתזקתו, ובכלל זה חורח עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות מירשין או במחלך הנישואין (קדם לגירושין) ולא חיו לו זכויות נוספות בחתום להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למתן הגשת הבקשה.

אישור:

אני תח"מ, _____ ע"י, מאשר בזה כי ביום _____ חתמתי בפני מר/גב' _____ ת.ד. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהצהרתי/ה איתו/ה כי עליה/ת לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן איתו צפויה לעונשים תקבוצים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם עליה בפני.

חתימת נחותות

ואריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

אסיה סירנס
פיתוח וייזום בע"מ

נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר למשתכן)

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

1. לות הזמנים לביצוע חנוה הבנייה שנחתם עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חוזר הבנייה") וחוזר החכירה הינו כדלהלן, והוא יגבר על המועדים הנקובים בחוזה החכירה.

אופציה א'	תוך 50 יום מ"המועד הקובע"
לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות ולשלם את התשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון. לשלם את התשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי לחברת ערים, לחתום על חוזה התשתית ולהמציא אותו לחברת ערים.	
אופציה ב'	תוך 50 יום מ"המועד הקובע"
לשלם סך השווה לפחות ל-15% מתשלום הוצאות הפיתוח הנוספות למשרד הבינוי והשיכון. לשלם את התשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי לחברת ערים, לחתום על חוזה התשתית ולהמציא אותו לחברת ערים.	
	תוך 170 יום מ"המועד הקובע"
לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות ולהשלים את מלוא התמורה בגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון.	
לשתי האופציות	
לשלם סך השווה לפחות ל-15% מסכום תשלום התמורה המופחתת עבור תיקון.	תוך 60 יום מ"המועד הקובע"
לשלם את מלוא התמורה המופחתת בגין תיקון.	תוך 180 יום מ"המועד הקובע"
לחתום על חוזה חכירה ולהמציא אותו לרמ"י.	תוך 210 יום מ"המועד הקובע"
שלב הבנייה 05	תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 06	תוך 15 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 39	תוך 37 חודשים מ"המועד הקובע"
לסיים ביצוע שלב הבנייה 42	תוך 39 חודשים מ"המועד הקובע"

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

2. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוברת המכרז ובחוזה החכירה, הפרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה (המצורף בנספח א' לחוברת המכרז) המפורטים להלן, תחשב כהפרת סודיות של חוזה החכירה, ורמ"י 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 "המחאות זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
- ו. התנאים בחוזה אחיד בין היסם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.

אסיה סיידוס
פיתוח וייזום בע"מ

2. התנאים בדבר הקטנה ואו שתדור 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.
4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442 (להלן: "החלטת") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נושא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.
5. החוכר מחויב לבנות ולמכור את כל הדירות במתחם כדיירות מחיר למשתכן, לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן וחתמו על תצהיר המצורף לחוברת המכרז בנספח ט', וזאת בהתאם לתנאים המפורטים לחלן בחוזה הבנייה.
6. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים לחלן בחוזה הבנייה. על אף האמור ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום הגרלה הראשונה, ולא נרכשו ע"י חסרי דיור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לזכאים כאמור, ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור, זאת בתנאי הזכייה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.
7. הועדה לתכנון ופיתוח ואו 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.
8. דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים לאמור בסעיף 145 לחוק מתכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
9. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שיחזוה למשרד הבינוי והשיכון או לרמ"י או למי מטעמם פרטים במפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (נספח ג' לחוזה הבנייה).
10. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבול בחוזה המכר האמור.
11. החוכר לא ימכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
12. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.

אסמ' סיכום
פיתוח וייזום בע"מ

13. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכירת המחיר למייר דירתו של החצעה חזקה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירת מחיר למשתכן" או "המחיר המייר לדירת מחיר למשתכן"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד זה שלום:

- 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- 100% יובהר כי, לכל דירה תוצמד לפחות תנייה אחת.

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

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

הזוכה/היום 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.

15. 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 ואין בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

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

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

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

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

אסיה טירנוס
מנהל ויזום בע"מ

18. שטח הדירה הממוצע של הדירות בכל מתחם ומתחם לא יעלה על השטח הנקוב בעמודה "שטח דירה ממוצע במ"ר" בטבלה להלן:

מספר מתחם	מספרי מגרשים	שטח דירה ממוצע במ"ר
37177	249,252,253,362,367,368	151
37178	135-139	182
37687	446,450,451,452,547,550	165
37689	424,425	156
37690	408-411,420,421,508,509	157
41557	401-407	156

19. החוכר מתחייב להגיש למשרד הבינוי והשיכון את פירוט מחירי דירות מחיר למשתכן (בהתאם למחיר למי"ד דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיבית, בלמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

20. החוכר מתחייב להציג למשרד הבינוי והשיכון, ככל שיקדש, 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. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1442 החוכר מתחייב למכור 20% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם בו זכה לבני מקום חסרי דירה, וזאת ככל שיופנו אליו רוכשים כאמור בעקבות ההגדלה שתבוצע.

22. היה ורשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם נשוא הזכיה במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיור הנוספות"), הזוכה מתחייב למכור מתוך 10% מיחידות הדיור הנוספות הראשונות - 50% לבני מקום חסרי דירה, ומתוך שאר יחידות הדיור הנוספות - 20% לבני מקום חסרי דירה.

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

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

ב. החוכר מתחייב, שכל התווים שילחצמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה (ייתאם בחוזה אחד בין היזם לרוכש הדירה).

אסנה סייגוס
עיתות ויזום בע"מ

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

ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

ו. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ואו בספרי הזוכה, האחראי לביצוע חליכי הרישום וחליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היום עם חתימת חוזה הבנייה, יפרי כח נטריוני בלתי חוזר, לטובת משרד הבינוי והשיכון ואו רמ"י, 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 המכר.

ח. הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

24. 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 מדודות ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משנות במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובחר כי כל פעולה שתחול על החוכר עפ"י החוזה ואו מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרד 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.

25. התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצליה (חלוקה)

דוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכר עברה פרצליה (חלוקה) ותפרצליה נרשמת בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצליה, במקרה בו פרצליה נרשמה לאחר שהיום חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הנדרשות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

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

אסיה סיגרוס
מנהל ויזום צ"מ

כן ידוע לחובר, כי חרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת אזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י החובר בלשכת רישום המקרקעין.

26. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, יותנה רישום זכויות החובר ואו רוכשי יחידות מחיר למשתכן בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומת של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.

27. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, וככל שלא נרשמה פרצלציה, יתונה רמ"י את חתימת חוזה החלירה עם רוכשי יחידות מחיר למשתכן, בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון בדבר עמידתם בתנאי המכרז.

28. ידוע לחובר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנוהלי חרשות אך ורק לגבי מלוא הזכויות בכל המקרקעין נשוא חוזה זה כמקשה אחת. לא תאושר העברת זכויות בחלקים מסוימים מהמקרקעין, לפני סיום הבניה במקרקעין כולו. במידה וקיימת סתירה בין האמור לעיל לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ואו נוהלי חרשות, יגבר האמור לעיל.

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

30. ידוע לחובר כי כל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1956 (תקנות "שבס"), ואו כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות, אזי מתחייב הזוכה להקצות 100% מהדירות הנוספות לדירות מחיר למשתכן בסכום ובתנאים לפי שנקבעו בחוברת המכרז. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את רמ"י בגין כל זרישה ואו תבליעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, רמ"י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדור.

31. בכל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחד שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ואו הקלות מכוח התכנית החדשה), החובר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד. מכל מקום, החובר לא ישלם סכומים נוספים לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.

32. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, תפעל רמ"י בהתאם להסכם בינה לבין הרשויות המקומיות בדבר תשלום חלק היטל השבחה. מיום קביעת הזוכה הוא שישא במלוא תשלום היטלי השבחה לרשות המקומית שיחולו ממועד הזכיה ותלאה, מבלי שתהיה לו זכות לדרישת השבה מרשות מקרקעי ישראל.

אסית סינגוס
מנהל ויזום בע"מ

33. ההצעה למ"ד דירת מחיר למשתכן כוללת את כל עודפי העפר במתחם, בכל שיטנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחנם המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר וטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.

34. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תחיינת לו כל טענות ואו דרישות ואו תביעות, כספיות ואו אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות. ואו מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

35. הרשות לא תקנה לחוכריזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

36. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה התכירה.

אסיה סידרוס
פיתוח ויזום בע"מ

מרחב דרום - מחוז נגב צפוני

י"ב חשוון תשע"ו
25/10/15

לכבוד:
גבי דינה ברוך
מקדם שיווק בכיר מרחב עלסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הגדרה: אישור לביצוע פעולה לפי חוק העתיקות

דימונה מכרז - מתחם 37689 - 33 יח"ד

מנ"שים - 424, 425

ביצעת רשות העתיקות פעולות הפלגה בדיקה במקרקעין שבנדון.
עם השלמת הפעולה הארכיאולוגית הנזכרת לעיל, תרשות אינה זורשת עריכת פעולה מספר, והיא
מאשרת לכם לבצע את העבודות המנוסחות במכתבכם שבנדון.

תשומת לבכם להוראות סעיף 6 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 חקובל כי במקרה של גילוי עתיקות
תוך כדי ביצוע עבודות, חובה להמשיך את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות, על פי הפרטים
שבשולי מכתב זה. במקרה כזה תודיעכם רשות העתיקות את תנאיה להמשך ביצוע העבודות, וזאת
בהתאם לטוב וחינוך העתיקות שיתגלו.

כמו כן, ברצוני להודיע כי אישור תרשות לביצוע עבודות אינו פוגע בחקירת השטח באתר עתיקות
מכרז.

חיתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום חתימתו. לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה,
יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל חיתר חדש. רשות העתיקות תיתן חיתר חדש במידה ולא
יחול שינויים בתכנית או בלשונות בהן ניתן אישור רשות העתיקות לעיל וכן ככל שאין מניעת
אחרת בדין.

עוד ברצוננו להודיע כי אישור זה ניתן לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 בלבד, ואין הוא משמש
אישור לפי חוקים אחרים, לרבות לא לפי חוק הנכסין והבניה, התשכ"ח - 1965.

בכבוד רב,
נא
עלביה סונטג
ארכיאולוגית מחוז באר שבע
וחגב צפוני

חשוק:
ד"ר יטאל ישראל - ארכיאולוג מרחב דרום

מרחב דרום - מחוז נגב צפוני, צומת - ת. ד. 271, שומר 84965, ת. 08-6217727, פקס: 08-6467092

משרד ראשי: מוזיאון רוקפלר ת"ר 386, ירושלים 91004; Main Office: Rockefeller Museum, P.O. Box 586 Jerusalem
טל: 02-6204624, פקס: 02-6204046
אתר אינטרנט: www.antiquities.org.il

מסירת חידוש
התחלית יזום בע"מ

מכתב דרום - מחוז נגב צפוני

י"ב חשוון תשע"ו
25/10/15

לכבוד:
גב' דינה ברודר
מקדם אישור בכיר מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: אישור לבצוע פעולה לפי חוק העתיקות

דימונה מב'ד - מתחם 37687 - 107 יח"ד

מגרשים - 446, 450-452, 547, 550

ביצוע רשות העתיקות פעולות חפירות בדיקה במקרקעין שבנדון.
עם השלמת הפעולה הארכיאולוגית הנזכרת לעיל, הרשות אינה דורשת עריכת פעולה נוספת, ומאשרת לכם לבצע את העבודות המתוארות במכתבכם שבנדון.

תשומת לבכם להוראות סעיף 6 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 הקובע כי במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות, חובה לתפוס את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות, על פי תמריט שבשולי מכתב זה. במקרה כזה תודיעכם רשות העתיקות את תנאיה לחמשך ביצוע העבודות, וזאת בהתאם לטיב חזיקף העתיקות שיתגלו.

כמו כן, ברצוני להבהיר כי אישור הרשות לבצוע עבודות אינו מוגע בהכרזת השטח כאתר עתיקות מוכרז.

היתוך זה נעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל חיתוך חדש. רשות העתיקות תיתן חיתוך חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכנית או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכך ככל שאין מגיעה אחרת בדין.

עוד ברצוני לחדש כי אישור זה ניתן לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 בלבד, ואין הוא משמש אישור לפי חוקים אחרים, לרבות לא לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965.

בכבוד רב,
מלביק סונטג
ארכיאולוגית מחוז באר שבע
וחנב צפוני

העתק:
ד"ר יגאל ישראל - ארכיאולוג מרחב דרום

אסיה הינדרוס
מתוך ויזום בע"מ

מרחב דרום - מחוז נגב צפוני

י"ב חשון תשע"ו
25/10/15

לכבוד:
גבי דינה ברוך
מקדם שיווק בכיר מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: אישור לביצוע פעולה לפי חוק העתיקות

דימונה מזרח - מתחם 37690 - 148 יח"ד

מגרשים - 408-411, 420, 421, 508, 509

במצבה רשות העתיקות פעולות תכנון בדיקה במקרקעין שבנדון.
עם השלמת חפירת הארכאולוגית הנזכרת לעיל, הרשות אינה דורשת עריכת פעולה נוספת, והיא מאשרת לכם לבצע את העבודות המתוארות במכתבכם שבנדון.

תשומת לבכם לתוראות סעיף 6 לחוק העתיקות, הנושלת - 1978 חקובע כי במקרה של גילוי עתיקות
תוך כדי ביצוע עבודות, חלבה להפסיק את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות, על פי הפרטים
שבשולי מכתב זה. במקרה כזה תודיעכם רשות העתיקות את זמניה להמשיך ביצוע העבודות, וזאת
בחתום לטיב וחילוף העתיקות שיתגלו.

כמו כן, ברגעי לתבחר כי אישור הרשות לביצוע עבודות אינו פוגע בחברות השטח כאתר עתיקות
מזרח.

חומר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הימנו. לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבו זה,
יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל חומר חדש. רשות העתיקות תתן חידוש במידה ולא
יחולו שינויים בתכנית או בנסיבות בדן ניתן אישור רשות העתיקות שלגיל וכך ככל שאין מניעה
אחרת בדן.

עוד ברצוני להודיע כי אישור זה ניתן לפי חוק העתיקות, הנושלת - 1978 בלבד, ואין הוא משמש
אישור לפי חוקים אחרים, לרבות לא לפי חוק התכנון והבניה, חתשכית - 1965.

בכבוד רב,
מלביה סונטג
ארכאולוגית מחוז באר שבע
המנכ"ל

העתק:
ד"ר יואל ישראל - ארכאולוג מרחב דרום

מרחב דרום - מחוז נגב צפוני, למטה - מ. תעשייה שער, מבנה D3, ת.י. 72, שומר 4465, 08-6217772, 08-6467097

משרד ראשי: מוזיאון רוקפלר ת"ד 586, ירושלים 91004, Main Office: Rockefeller Museum, POB 586 Jerusalem
טל: 02-6204624, פקס: 02-6289046, אתר: www.antiqulities.org.il

אסיה סינדרוס
מנהל ויזום נ"מ



מיב חשון תשע"ז
25/10/15

שלום רב,

דימונה מלרז - מתתם 41557 - 186 לח"ד

ביצועה בשותף העתירות **מפלגות חירות בליקס** במקרקעין שבנדון.
עם השלמת המעולה הארכיטקטונית הנזכרת לעיל, תרשול אגוד דורשת צריכת פעולה נוספת, וזוהי
מאשרת לכל לבצע את מעבדות המוטוארות למכתבכם שבנדון.

תשומת לבכם לתוצאות סעיף 6 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 הקובע כי במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות, חובה להפסיק את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות, על פי המרס"ם שבשלי-מכתב זה. במקרה זה, תודיעכם רשות העתיקות את תמגית להמשיך ביצוע העבודות, וזאת כחומר לסיוע וחוקר העתיקות שיתגלו.

כמו כן, ברצוני להבהיר כי אישור הרשות לביצוע עבודות אינו פוגע בחכרות השטח כאתר עתיקות מוכרז.

היתר זה יעמוד בתוקפו שלוש שנים בלבד מיום חתימתו. לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבת זו, יש לנסות לרשות העתיקות במכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן חתור חדש במידה ולא יחולו שינויים בתקנות או בלסיבות בהן נקטו אישור דעות העתיקות שליל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדיון.

עד ברבוננו להדגיש כל אישור זה ניתן לפי חוק העתיקות, תתש"ל-א – 1978 בלבד, ואין הוא משמש אישור לפי חוקים אחרים, לרבות לא לפי חוק התכנון והבניה, ותשכ"ח-1965.

בכבוד רב,
ס' ס' ס'
פלביה סונטג
ארכאאָלוגית מחוז באר שבע
וחתוב צמני

העתק: **ד"ר יגאל ישראל – ארכיאולוג מרחב דרום**

מרחב דרום-מזרחי לתחנת - גן תעשייה קטן, מבנה D3, ת.ד. 271, עמק 34915, קפ"מ 08-4217777, ש"מ 08-6457092

Main Office: Rockefeller Museum, POB 586 Jerusalem 91004 משרד ראשי: מוזיאון רוקפלר ת"ד 586 ירושלים 91004
Fax: 02-6289666 טלפקס: 02-6204624 תלפקס: 02-6289666
www.arkibuilds.org.il אתר אינטרנט: www.arkibuilds.org.il

~~מסדה פינרוס~~
~~עתוח ויזום בע"מ~~



מרחב דרום - מחוז נגב צפוני

כ"ב/חשוון/תשע"ו
04/11/2015

לכבוד:

גבי דינה ברור

מקדם שיווק בכיר מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: אישור לביצוע פעולה לפי חוק העתיקותדימונה מכרז - מתחמים 37177, 37178

בליצת רשות העתיקות פעילות חפירת בדיקה במקרקעין שבנדון.
עם השלמת הפעולה הארכיאולוגית הנוכחית לעיל, הרשות אינה דורשת עריכת פעולה נוספת, והיא מאשרת לכם לבצע את העבודות המתוארות במכתבכם שבנדון.

תשומת לבכם להוראות סעיף 6 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 תקובע כי במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות, חובה להפסיק את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות, על פי הפרטים שבשולי מכתב זה. במקרה כזה תודיעכם רשות העתיקות את תנאיה לחמשך ביצוע העבודות, וזאת בהתאם לטיב ותיקף העתיקות שיתגלו.

כמו כן, ברצוני להבהיר כי אישור הרשות לביצוע עבודות אינו פוגע בהכרזת השטח כאזור עתיקות מוכרז.

היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו. לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתב זה, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מגיעה אחרת בדיון.

עד ברצוננו להדגיש כי אישור זה ניתן לפי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 בלבד, ואין הוא משמש אישור לפי חוקים אחרים, לרבות לא לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

מכבוד רב,
פלביה סונטג
מחוז באר שבע
הנגב צפוני

העתק:

ד"ר יגאל ישראל - ארכיאולוג מרחב דרום

אסיה סינרס
ניתוח וייזום ע"מ

י"ד שבט תשע"ו
24 ינואר 2016

סימוכין: 2016012402088

אל החשבות,

הנדון: מכרז: 181/ 2015 מתחם: 37689 - מכרז קרקע יח"ד: 33
מחוז: 4 - דרום עירוני ישוב: 14 - דימונה אתר: 26 - שכ' השחר (חב' ער

חברה: 513706424 - אסיה סיירוס פיתוח ויזום בע"מ

על החברה להפקיד ערבויות כדלהלן:

ערבות ביצוע 228,000.00 ₪ בתוקף עד 23/02/2019 לפי (מדד תשומות הבנייה) 6/2015

סכומי הערבויות צמודים למדד תשומות הבניה למעט ערבות נזקים הצמודה למדד המחירים לצרכן.

החברה שילמה למשרד הוצ"פ כללי ע"ס 585,529.89 ₪ כולל מע"מ
צמוד למדד תשומות הבנייה 6/2015

לפי סדר התשלומים הבא:

סך של: 585,530.00 ₪ בתאריך: 06/01/2016

בכבוד רב,

בנימין זרניץ
מנהל אגף בכיר שיווק

העתקים: דבורה שרבף - מנהלת תחום מכרזי שיווק
ריקי כהן - מרכזת בכירה מעקב מכרזים
מלי שרביט - מנהלת מחוז דרום
ניצן קיטלר - מנהל חטיבה טכנית



סוג עסקה: 1224 נתיב: 50
מס' עסקה: 4127100600003
סכום: 337,879.10

עסקת עו"ש בש"ח העברת זה"ב

לכבוד: סניף רחובות עסקים 412-1
מא בצעו עבורי את הפעילות דלהלן:

פרטי תיב: בנק: 12 סניף: 412 חשבון: 160986 אסיה סירוס סו"ח: 05 אסמכתא: 600003 סו"פ: 450
מספר זה"ב (IBAN) מטב: IL53-0126-9800-0000-0035-889 שם מטב: arim urban development אסמכתא: 800003

פרטי עמלות/הוצאות: אופן התשלום: מחשבון					החשבון לחיוב /או מידע - בנק: 12 סניף: 412 חשבון: 160986 שם: אסיה סירוס
תאור העמלה/הוצאה					מחיר/שיעור / כמות / סכום / ליחידה
עסקת זה"ב העברה - לחשבון לקוח אחר בתוך הבנק					סכום לתשלום
					37.00
דמי רישום פעולה - רישום פעולה בחשבון					סח"כ לתשלום מידי: 37.00
					1.43

מועד לחיוב העמלה/בתחילת כל חודש עבור חודש קודם
מקרא להודעה: 3-הסכום לתשלום חושב ללא התייחסות לתנאים מיוחדים, אם ישנם.

פרטי המבצע:

שם פרטי ומשפחה	מס' זיהוי	כתובת	טלפון
אסיה סירוס פיתוח	513708424		

פרטי המוטב ופרטי הודעה:

שם פרטי ומשפחה	הודעה - יעוד התשלום	דיווח בתדפיס
	CUSTOMER REQUEST	כן

פרטים נוספים:

לא נית אישור משיכה ממוכן.	
פרטי זכאי: בנק: 12 סניף: 698 חשבון: 35889 ערים חב' לפ	
מספר זה"ב (IBAN) חייב: IL83-0124-1200-0000-0160-986 שם חייב: ASIA CYRUS DEVELOPMWNT	
הוראתך הינה סופית ואינה ניתנת לביטול.	

פרטי הביצוע:

תאריך ביצוע	שעה	יום עסקים	בנקול	מסוף	אופן מתן הוראה	שם הפקיד המבצע	שם המאשר בסניף
06/01/2016	10:37	06/01/2016	12	4	פקס	אוקסנה חנטיי	סימונה

חתימת הלקוח

בנק הפועלים בע"מ

חתימת הפקיד המסייע

חתימת המאשר

222211705/0004-0009