מכרז לקבלת הצעות לחכירת נכס רשות מקרקעי ישראל

בעכו העתיקה

בגוש 18010
חלק מחלקה 65 (מחצית במושאע)
וחלק מחלקה 144

מס' מכרז: פע/801/2025

מכרז לקבלת הצעות לחכירת נכס רמ"י בעכו העתיקה

תוכן העניינים

פרסום המכרז- (הפרסום מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז)

1. נספח א' - פרטי המכרז ותנאים מיוחדים.
2. נספח ב' - הצעת המציע לחתימה על חוזה חכירה.
3. נספח ג' - נוסח חוזה החכירה.
4. נספח ד' - חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
5. נספח ד'1- סימן ג' לפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום.
6. נספח ד'2- נוסח ערבות בנקאית - סרבני רישום.
7. נספח ה' - נוסח ערבות בנקאית שיש לצרף כחלק מהצעת המציע במכרז.
8. נספח ו' - סעיפים רלוונטיים מתקנון ה ת. ב.ע 10895/ג
9. נספח ז' - כתב שיפוי.
10. נספח ח' - חוות דעת תכנונית.
11. נספח ט' - תשריט הנכס. (מצורף בקובץ נפרד).
12. נספח י' - טופס בקשה להחלפת צרכנים בנכס.

נספח א'

מכרז לקבלת הצעות לחכירת נכס רמ"י בעכו העתיקה
נספח א' – פרטי המכרז ותנאים מיוחדים

1. כללי:

החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ (להלן: "**החל"פ**"), בשם ועבור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**" או "**הרשות**") המנהל את נכסי רשות הפיתוח על פי חוק (להלן- "**המזמינה**"), מזמינה בזאת, מציעים להגיש הצעות לרכישת זכויות **החכירה ל- 98 שנים** בנכס שפרטיו בעת פרסום המכרז הם כדלהלן, הנמצא בעכו העתיקה (להלן: "**הנכס**"). המכרז יוקצה בחוזה חכירה.

להלן פרטי הנכס:

גוש חלקי חלקות	פרטי הנכס מחצית מחלקה 65 במושאע	מחיר מינימום לא כולל מע"מ	ערבות בנקאית	מועד הביקור בנכס (לא חובה)	מועד תחילת הגשת ההצעה	מועד אחרון להגשה
18010/65,144	**קומת קרקע 41.30 מ"ר. קומה ראשונה 40.25 מ"ר. הצמדת גג 47.20 מ"ר**	**215,000 ₪**	**50,000 ₪ בתוקף עד 31/3/2026**	**יום שלישי 16/9/2025 בשעה 12.00**	**יום שלישי 30/9/2025 בשעה 12.00**	**יום שלישי 21/10/2025 בשעה 12.00**

מכרז זה מתפרסם עם מחיר מינימום של 50% מהשומה, (ראה נספח ד'1)

1. מכרז זה מפורסם במחיר מינימום.
2. **מחיר המינימום למכרז יעמוד על סך של 215,000 ₪ + מע"מ.**
3. שיעור המע"מ יהיה בהתאם לשיעורו הידוע במועד התשלום בפועל.
4. הצעה שתפחת ממחיר המינימום תיפסל.
5. יש אפשרות לתוספת קומה על הגג, בכפוף לקבלת היתר מהגופים הסטטוטוריים.
6. לא ניתן לערער על שומת השמאי.

2. תנאי המכרז

2.1 בחוברת זו המונח "המציע" מתייחס למציע המגיש הצעה בהתאם לאמור בחוברת מסמכי מכרז זו. מציע שלא יגיש הצעתו עפ"י האמור בחוברת זו – הצעתו תיפסל ולא תידון.

2.2 ידוע למציע כי חוברת מסמכי המכרז (חוברת זו), על נספחיה, מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה. המציע מתבקש לוודא כי כלל המסמכים והפריטים המפורטים בתוכן העניינים שבחוברת מסמכי המכרז – נמצאים ועומדים לרשותו וכלולים בחוברת מסמכי המכרז. לא תישמע טענה על אי קבלת כלל מסמכי חוברת המכרז.

2.3 הערבות הבנקאית, להבטחת קיום הצעתו של המציע שיקבע כמציע הזוכה, אשר תצורף כחלק מהצעת המציע, תהיה בשיעור **50,000** ₪ סכום זה יהווה פיקדון אשר ימומש ככל שהמציע הוכרז כזוכה במכרז ויחולט ככל שהמציע שהוכרז כזוכה במכרז חזר בו מהצעתו ו/או לא קיים את מלוא התחייבויותיו על פי חוברת המכרז.

2.4 כאשר מועדי התשלום לחל"פ ו/או לרמ"י יחולו בימים בהם אין קבלת קהל או בימים בהם הרשות ו/או החל"פ סגורים יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן למועד התשלום.

2.5 ידוע למציע כי הנכס עצמו נמצא במקרקעין שהוכרזו כאתר עתיקות עפ"י חוק רשות העתיקות, התשל"ח – 1978, המציע הזוכה יישא בעלויות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

2.6 ידוע למציע כי הנכס מוצע ויוחכר **עם זכויות בניה נוספות בקומת הגג** במצב הפיזי, התכנוני והקנייני הנוכחי **"AS IS".**

2.7 ידוע למציע, כי הוא מתחייב בביצוע כל עבודת התאמה הנדרשות לצורך השימוש במבנה למגורים.

2.8 ידוע למציע כי הנכס אינו ראוי למגורים, מובהר כי האחריות לחיבור חשמל, ריצוף, מתקנים סניטריים וכיוצ"ב לצורך התאמת המוחכר למגורים חלות במלואן על המציע.

2.9 ידוע למציע ומוסכם עליו כי הוא קונה את המוחכר במצבו "As Is" וכי כלל התיקונים במוחכר לרבות תיקונים יסודיים הנדרשים במוחכר הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו בלבד והוא לא יבוא בכל דרישה שהיא אל המחכיר ו/או מי מטעם המחכיר.

2.10 המציע מתחייב להשתמש בכל האמצעים לשם מניעת תאונות, בשל מצב המוחכר, מעת קבלת החזקה במוחכר.

2.11 ידוע למציע כי חלקה 65 הינה בבעלות משותפת במושאע בחלקים שווים של רשות הפיתוח ושל פרטי וכי במסגרת מכרז זה המזמינה מוכרת את זכויותיה בחלקה 65 המהווים 50% מהזכויות בחלקה 65 וכי הוא לא יבוא בכל תלונה ו/או תביעה כנגד המזמינה ו/או המחכיר בעניין זה.

2.12 ידוע למציע כי המקרקעין טרם הוסדרו וכי גבולות החלקות והנכס יקבעו בעת הסדר הגוש ובהתאם למצב הקירות הקיים, בכפוף לזכויות כל צד ג', ככל שקיים, ככל שקיים וכי בעת הסדרת המקרקעין עשויה להיות סטייה בגבולות החלקה ו/או שטח הנכס. והמציע לא יבוא בתביעות ו/או טענות למזמינה ו/או מי מטעמה בשל שינויים בשטח החלקות ו/או גבולותיהם אשר יקבעו בהליך ההסדר, לרבות באם כתוצאה מכך יקטן שטח החלקה.

2.13 ידוע למציע כי הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ולפיכך גבולותיו מוגדרים בהתאם לתשריט שערך ע"י מודד מוסמך מטעם המזמינה. מובהר כי יתכנו שינויים בגבולות אלה במועד שבו ירשם הנכס בלשכת רישום המקרקעין ואולם לא יהיה בכך משום שינוי בקונטור הפיזי של הנכס.

2.14 מובהר כי שמורה למזמינה או למי מטעמה ו/או על פי רשותה, הרשות להיכנס לנכס בכל זמן סביר לצורך גילוי, חשיפה וטיפול בעתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

2.15 מובהר כי רישום הנכס כבית משותף ורישום זכויות החכירה על שם הזוכה בהתאם למפורט במכרז זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה (לרבות רישום ראשון בספרי לשכת רישום המקרקעין, ככל שיתבקש) **יעשו ע"י הזוכה ועל חשבונו.** מובהר כי אין למזמינה כל חובה לבצע הרישום האמור. אין באמור, ככל שהזוכה לא ביצע הרישום, בכדי למנוע מהמזמינה, ככל שתחליט על כך על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע הרישום במקום המציע, תוך חיוב הזוכה בעלויות ביצוע האמור.

3. <u>פרטי הנכס המוצע:</u>

3.1 הנכס מהווה מחצית מהזכויות בדירה בשתי קומות בשטח 81.55 מ"ר + הצמדת גג 47.20 מ"ר. בגוש 18010 חלק מחלקה 65, וחלק מחלקה 144, הפנויים מכל חפץ ואדם.

3.2 **הצעת המציע תהיה לרכישת הזכויות, לא כולל מע"מ. להצעת המציע יתווסף מע"מ כשיעורו בחוק ביום התשלום.**

3.3 מובהר כי ההצעות מתייחסות לנכס, **ללא** אפשרות לתוספת בניה למעט האפשרות להוספת קומה בגג במקום הקומה, בכפוף לקבלת היתר ממוסדות התכנון.

3.4 בהגשת הצעתו מצהיר המציע כי לא יתנגד למימושן של זכויות הבניה נוספות ככל שיהיו, ע"י המזמינה ו/או על ידי רמ"י ו/או מי מטעמן.

3.5 מובהר בזאת כי זכויות החכירה, לגביהן מתבקשת הצעת המציע, מתייחסת רק לכל הבנוי מעל מפלס קומת הקרקע **בלבד**. כל המצוי מתחת לפני הקרקע לרבות חללים, בארות, וממצאים אחרים אינם כלולים בהגדרת הנכס והצעת המציע לא תתייחס אליהן.

3.6 המציע מתבקש לעיין בעיון רב בתנאים המיוחדים לחוזה החכירה המצורף כחלק מחוברת מסמכי המכרז, **וכן בכל יתר הנספחים הנלווים לחוברת והמפורטים בתוכן העניינים, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מחוברת המכרז.**

3.7 ידוע למציע כי שטח החלקה המוחכר לו הינו בהתאם לתשריט ולא על פי הרשום בספרי רשם המקרקעין, ו/או בספרי החברה המשכנת.

4. <u>נתוני תכנון:</u>

א. על החלקה חלה תוכנית בנין עיר מאושרת ג/10895. שאושרה ופורסמה למתן תוקף ב- 04.09.07.

ב. ידוע למציע כי, יתכן כי שבחלקה ו/או בנכס המוצע קיימת בנייה ללא היתר ו/או תוספות
בנייה מאוחרות והמציע הזוכה מבין את המשמעויות הנובעות מכך, לרבות המשמעות המשפטית ולא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה למזמינה בשל כך.

ג. ידוע למציע, כי הנכס יוחכר במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS-IS). המציע מצהיר כי בדק את מצבו התכנוני ההנדסי והמשפטי של הנכס לרבות בדיקת יסודות ובדיקת מערכות הנכס וכל בדיקה אחרת רלוונטית, מצא אותו מתאים לצרכיו ואין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן בעניין זה. באחריות המציע לבדוק את חיבור הנכס לרשת המים והחשמל, כמו כן עליו מוטלת האחריות הבלעדית לבדוק בכל הרשויות המוסמכות את אפשרויות השימוש בנכס, מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה תכנונית ומבחינה פיזית והמציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, הנוגעת ליכולת השימוש בנכס.
אין בסעיף זה כדי לחייב את המזמינה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן להסדיר תשתיות בנכס ו/או להכין התשתיות לחיבור ו/או להביאן למצב תקין ככל שאינן במצב זה..

ד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע למציע, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר את התאמת הבנוי בפועל להיתר הבניה והמציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המזמינה בגין בניה שבוצעה ללא היתר לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הריסה ובאם יתברר, כי לא ניתן לקבל היתר להכשרת הבניה.

ה. ידוע למציע ומקובל עליו, כי בכל מקום שנכתב במכרז זה כי הנכס הינו דירה, אין הדבר בא להעיד על כך שניתן בפועל לעשות שימוש בנכס למגורים ו/או כי קיימות בנכס התשתיות הנדרשות לשם מגורים. באחריות המציע לבחון היבט זה לגבי כל נכס ונכס והוא לא יבוא בכל טענה כלפי המזמינה גם אם יתברר, כי לא ניתן בפועל לעשות שימוש בנכסים לשם מגורים.

ו. המציע מצהיר, כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את הנכס וכי בדק בפועל את מצבו של הנכס ואת כל העניינים הקשורים בנכס ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. המציע ווותר בזאת על כל טענת אי התאמה או טענה אחרת בנוגע למצב הנכס.

5. <u>רישום המקרקעין:</u>

5.1 ידוע למציע, כי הגוש והחלקות טרם עבר הסדר מקרקעין וכי גבולות החלקות ושטחן אינם סופיים.
המציע לא יבוא בכל טענה כלפי המזמינה בשל שינויים בשטח החלקה ו/או בגבולותיה אשר ייקבעו בהליך ההסדר, לרבות באם כתוצאה מכך יקטן שטח החלקה.

5.2 ידוע למציע, כי החלקה טרם עברה הסדר מקרקעין וכי גבולות החלקה הסופיים ושטחה אינם סופיים. השטחים מוחכרים על פי הידוע והמשוער בעת חתימת הסכם זה, והמציע לא יבוא בתביעות ו/או טענות למזמינה ו/או מי מטעמו בשל שינויים בשטח החלקה ו/או גבולותיה אשר יקבעו בהליך ההסדר, לרבות באם כתוצאה מכך יקטן שטח החלקה.

5.3 ידוע למציע, כי מאחר שטרם בוצעה פרצלציה או רפרצלציה (חלוקה מחדש) במקרקעין נשוא עסקת החכירה, לא תירשם החכירה על שם המציע בלשכת רישום מקרקעין ו/או בכל מקום אחר. אין באמור לעיל בכדי להטיל על המזמינה חובה על רישום החכירה לאחר שתהיה חלוקה מחדש ומובהר בזאת, כי המזמינה לא גבתה כל סכום בגין רישום החכירה. למרות האמור לעיל, אם וכאשר תוסר המניעה האובייקטיבית לביצוע הרישום, רשאית המזמינה להודיע למציע האם בכוונתה לרשום את החכירה. ככל שהמזמינה תבקש לבצע את רישום החכירה, ישלם המציע למזמינה את מלוא ההוצאות והאגרות בגין רישום החכירה על ידי המזמינה וזאת **בתוך 30 ימים** מיום הדרישה הראשונה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובתו של המציע לבצע את הרישום במקרה שהמזמינה לא ביצעה את הרישום תחתיו.

5.4 ידוע למציע, כי המבנה שעל החלקה הינו לשימור בדרגה כפי המפורט במצב התכנוני בחוברת מסמכי המכרז, עפ"י קביעת רשימת שימור של עיריית עכו וע"פ נספח שימור המהווה נספח מחייב כחלק מתוכנית המתאר המאושרת ג/10895. כל בניה חדשה או ביצוע עבודות בבניין או בקרקע (כולל עבודות שיפוץ) יעשה ע"פ הנחיות השימור של היחידה לשימור אתרים בעיריית עכו (בכפוף ליתר ההוראות לעניין **זכויות בנייה**)

5.5 ידוע למציע, כי הנכס נמצא באתר עתיקות מוכרז וכי כל בניה בחלקה טעונה אישור של רשות העתיקות על פי סעיף 29 לחוק העתיקות. רשות העתיקות עשויה לדרוש מהמציע מימון חפירות בדיקה והצלה, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי וכן להתנות את אישורה בין היתר, בפיקוח מטעמה על העבודות באתר. המציע מתחייב לשאת בעלות הפיקוח הנ"ל וכן בעלות ביצוע חפירות הבדיקה וההצלה כאמור לעיל והוא לא יבוא בכל טענה כלפי המזמינה בשל כך.

5.6 ידוע למציע כי היחידה במצב פיזי ירוד ולא ניתן להתייחס לתשתיות, מדרגות, פתחים, חדרים, חוקי בניה וכו'.

6. **<u>תנאים בחוזה החכירה</u>**

ידוע לחוכר כי חוזה החכר יכלול את התנאים המיוחדים המפורטים בחוברת מסמכי המכרז ובין היתר (אך לא רק) את התנאים הבאים (לעניין סעיף זה "**המוחכר**" הכוונה לנכס שלגביו מבקשת המזמינה הצעות להחכרתם:

6.1. ידוע למציע כי לפני כל התערבות במבנה יש לערוך סקר ותיעוד מלא לזיהוי המאפיינים של המבנה ומצבו הפיסי הנדסי, וכן לקבל את אישורה של וועדת השימור וכן את אישורה של רשות העתיקות.

6.2. המציע לא יבצע כל התערבות במבנה מבלי לערוך סקר ותיעוד מקיף כאמור לעיל, ומבלי לקבל את אישורה של וועדת השימור ואישורה של רשות העתיקות.

6.3. המוחכר כולל רק השטח שמעל לקרקע. כל המצוי מתחת למפלס הקרקע אינו נכלל במוחכר. ידוע למציע כי הנכס כלול בשטח שהוכרז כאתר עתיקות עפ"י חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

6.4. מבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה המפורטים בחוזה החכירה, מובהר כי שמורה למחכיר או למי מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס לשטח המוחכר בכל זמן סביר לצורך גילוי, חשיפה, וטיפול בעתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות (תשל"ח-1978).

6.5. ידוע למציע כי שטח החלקה שנמכרה לו הינו מוערך בהתאם לתשריט המדידה ולא כפי שרשום בספרי המקרקעין.

6.6. ידוע למציע כי המוחכר לא רשום בספרי לשכת רישום המקרקעין וכל זמן שלא ירשם ולא תועבר הבעלות בספרי לשכת רישום המקרקעין ע"ש רשות הפיתוח, לא ניתן יהיה לרשמו ע"ש המציע.

6.7. ידוע למציע כי גבולות המגרש הסופיים יקבעו רק במהלך הסדר מקרקעין. שטחים מוצמדים או שטחים המהווים רכוש משותף מוחכרים על פי הידוע והמשוער בעת חתימת הסכם זה, והמציע לא יבוא בתביעות או בטענות למחכיר ו/או מי מטעמו ככל שישתנו בהסדר.

6.8. ידוע למציע כי מאחר שטרם בוצעה פרצלציה או רה-פרצלציה (חלוקה מחדש) במקרקעין נשוא עסקת החכירה, לא תירשם החכירה על שם המציע בלשכת רישום מקרקעין ו/או בכל מקום אחר. אין באמור לעיל בכדי להטיל על המחכיר חובה על רישום החכירה לאחר שתהיה חלוקה מחדש ומובהר בזאת כי המחכיר לא גבה כל סכום בגין רישום החכירה.

למרות האמור לעיל, אם וכאשר תוסר המניעה האובייקטיבית לביצוע הרישום, רשאי המחכיר להודיע למציע, האם בכוונתו לרשום את החכירה.
ככל שהמחכיר יבקש לבצע את רישום החכירה, ישלם המציע למחכיר את מלוא ההוצאות והאגרות בגין רישום החכירה על ידי המחכיר וזאת בתוך 30 ימים מיום הדרישה הראשונה.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של המציע לבצע את הרישום במקרה שהמחכיר החליט לא לבצע את הרישום בעצמו.

6.9. בכפוף למקרה בו המחכיר ייתן למציע הודעה כאמור בתנאים המיוחדים לעיל, מתחייב המציע לרשום בעצמו את זכויותיו במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לכך על חשבונו ועל אחריותו. אם המציע יקבל הלוואות / משכנתא מבנק או מוסד כספי אחר לשם תשלום חכירת המוחכר ו/או בנייה ע"ג המוחכר ו/או לכל מטרה אחרת והבנק/המוסד הכספי ידרשו מהמחכיר התחייבות למשכנתא בגין הלוואות כאמור, רשות מקרקעי ישראל ישירות או ע"י ב"כ – חב' לפיתוח עכו העתיקה בע"מ (כפי שיהיה או יקבע ע"י המחכיר ועפ"י נוהלי המחכיר מעת לעת) יסכים לתת לבנק / מוסד כספי המלווה הנ"ל התחייבות לרישום משכנתא בתנאי ובכפוף לכך שהמחכיר יהיה זכאי לרשום בספרי רשם המקרקעין הנוגעים בגין ובקשר למוחכר במועד הראשון האפשרי הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק / המוסד המלווה הנ"ל בגין קיום התחייבות למשכנתא בגין ובקשר למוחכר (להלן – "הערת האזהרה").
מוסכם בזה במפורש כי הערת האזהרה תבטיח כי זכויות המציע במוחכר יירשמו בספרי רשם המקרקעין בכפוף לזכויות המחכיר בגין התחייבות למשכנתא או בכפוף לרישום משכנתא לטובת הבנק / המוסד הכספי המלווה למציע או את הסכמת הבנק / המוסד הכספי הנ"ל לביטול ההתחייבות למשכנתא לטובת המחכיר.

6.10. ידוע למציע כי **למעט זכויות הבניה על הגג,** המחכיר יהא רשאי להחכיר את זכויות הבנייה העתידיות, ככל שיהיו, בחלקה, בכל דרך שימצא לנכון, לכל גורם שהוא, לרבות לצד ג', לפי שיקול דעתו הבלעדית והמציע לא יתנגד לכך וכן לא יפריע בדרך כלשהיא למימושם בעתיד ע"י מציעי זכויות אלה.

6.11. ידוע למציע כי יתרת זכויות הבנייה בחלקה, למעט ביחס לבניית קומה נוספת על הגג, קיימות או עתידיות לפי תוכניות בנין עיר קיימות, או שיוכנו או יאושרו לשם כך, טרם מומשו וכי ניתן יהיה לממשם על שטחי החצרות ו/או הגגות, והמחכיר יהיה רשאי לבנות, בעצמו ו/או ע"י אחרים ו/או בדרך הקצאתם לאחרים, והמציע לא יתנגד למימוש זכויות בניה אלו, בכל דרך שהיא. המציע יאפשר מימוש זכויות הבנייה ובנייה נוספת, לרבות וככל שיידרש, יאפשר בניית עמודים ו/או חיזוקים ו/או קורות לרבות משטח המוחכר וכן יאפשר הצבת פיגומים ו/או עמודים ו/או כל דבר וכל פעולה שידרשו לעשות בקשר לבנייה משטח המוחכר וכן ייתן זכות מעבר בעת הבנייה ולאחריה, ולמציע לא תהייה כל טענה בשל כך למחכיר ו/או למציע/רוכש זכויות אלו.

6.12. ידוע למציע והמציע נותן הסכמתו מראש למחכיר ו/או למי מטעמו, ללא צורך בקבלת אישורו הנוסף, להגיש בקשה להיתר בנייה, להגיש תוכניות בנייה, שינויים בבנייה, בקשות לתיקון רישום הבית המשותף לרבות תיקון צו הבית המשותף ותקנון הבית המשותף, מפעם לפעם, כפי שיידרש, הכול מבלי שיהיה צורך בקבלת הסכמתו והמציע מוותר מראש על הצורך בקבלת הסכמתו והינו מסכים ומאשר מראש ביצוע כל פעולה שתיעשה ע"י המחכיר ו/או מי מטעמו בהקשר לכך.

6.13. ידוע למציע כי המוחכר אינו כולל כל הצמדות שהן, לרבות גגות ו/או חצרות ו/או מבואות ו/או כל הצמדה אחרת, אלא אם כן, צוינה היא במפורש, בצירוף שטחה, בהגדרת המוחכר בהסכם זה.

6.14. המוחכר מוחכר למציע במצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני כפי שהינו ביום החתימה על חוזה החכירה "As Is" והמציע מתחייב שהוא לא יבוא בשום טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המחכירה ו/או כנגד החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או למי מעובדיהם ו/או למי מטעמם, בגין מצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני של המוחכר, וכן מתחייב המציע שלא לבוא בטענות ו/או דרישות ו/או תביעות למחכיר.

6.15. המציע מתחייב לשפות את המחכיר ו/או את החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או את עובדיהם ו/או את מי מטעמם, בתוך 30 יום מדרישת המחכיר, בעבור כל נזק שייגרם למזמינה ו/או לחברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם, אם תוגש כנגד מי מהם תביעה ע"י המציע ו/או צד שלישי כלשהו, וכן מתחייב המציע לשפות את המזמינה ו/או החברה לפיתוח עכו העתיקה ו/או עובדיהם ו/או מי

מטעמם, אם אלו יידרשו לנקוט בכל פעולה שהיא, אשר תגרום להם להוציא הוצאות כלשהן.

6.16. המוכר מוכר למציע במצבו הפיסי, המשפטי, התכנוני כפי שהוא ביום החתימה על חוזה החכירה "As Is" והמציע לא יבוא בשום טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המחכירה ו/או כנגד החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או לעובדיהם ו/או מי מטעמם, בגין מצבו הפיסי, המשפטי, התכנוני של הבניין בכלל והמוכר בפרט.

6.17. ידוע למציע כי המוכר נמצא במצב פיזי ירוד המחייב ביצוע שיקום ושיפוץ, לרבות חיבור חשמל, ריצוף, מתקנים סניטריים וכיוצ"ב לצורך התאמתו למגורים. ידוע למציע ומוסכם עליו כי הוא קונה את המוכר במצבו "As Is" וכי כלל התיקונים במוכר לרבות תיקונים יסודיים הנדרשים במוכר הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו בלבד והוא לא יבוא בכל דרישה שהיא אל המחכיר ו/או מי מטעם המחכיר. המציע מתחייב להשתמש בכל האמצעים לשם מניעת תאונות, בשל מצב המוכר, מעת קבלת החזקה במוכר.

6.18. התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בחוזה החכירה ובאים אך להוסיף עליהם ומבלי לפגוע בהם .
המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא לחברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או לרשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעי ישראל כספיות ו/או אחרות, בגין העובדות המצוינות בתנאים מיוחדים אלה.

7. <u>סכום ההצעה – מכרז עם מחיר מינימום:</u>

8.1 מכרז זה מתפרסם עם **מחיר מינימום**. מחיר המינימום **אינו כולל מע"מ ולהצעת המציע יתווסף מע"מ כשיעורו בחוק.**

8.2 מחיר המינימום למכרז זה הינו סך של 215,000 ₪ הצעות מתחת למחיר זה יפסלו.

8.3 מובהר בזאת כי המציע הזוכה, מתחייב לשלם את המע"מ יחד עם המחיר שהוצע על ידו במכרז במועד ביצוע התשלום עבור המקרקעין.

8.4 מובהר בזאת כי הערבות הבנקאית, להבטחת קיום התחייבות המציע כקבוע בחוברת מסמכי מכרז זה, אשר תצורף להצעת המציע כחלק בלתי נפרד מהצעתו, תהא בגובה **50,000** ₪ . כאשר סכום ההצעה הינו **ללא מע"מ**. המציע יהיה רשאי להגיש ערבות גבוהה יותר אך אין בכך בכדי לתת לו יתרון על פני מציעים אחרים והדבר לא יהווה קריטריון לבחירת ההצעה הזוכה אלא רק תנאי סף לאי פסילת הצעתו.

8.5 ידוע למציע כי לא ניתן לערער על שומת המקרקעין מטעם המזמינה.

8.6 שומת המקרקעין מטעם המזמינה שתצורף לתיבת המכרזים תשמש אינדיקציה לקביעת הזוכה במכרז.

8.7 המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לקבל כל הצעה שהיא או לדחות את כל ההצעות לרבות הגבוהה ביותר, כל הצעה תהיה סופית ובלתי מותנית

8. <u>תוספת בניה:</u>

בהתאמה לת.ב.ע וקבלת היתרים כדין.

9. <u>המידע המוצג בחוברת זו:</u>

9.1 מובהר בזאת, וחזקה על המציע שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחוברת מסמכי מכרז זה, אלא מסירת מידע כללי ולצורך זיהויים של הנכסים בלבד. חזקה על המציע, שאם הגיש הצעה לחכירת הנכס במסגרת מכרז זה, בדק את הנכס על כל היבטיו התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, ולרבות מגבלות ממגבלות שונות, העלולות למנוע איזשהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.

9.2 ידוע ל מציע שחלה עליו האחריות המלאה והבלעדית לאסוף, לברר ולהשיג כל מידע הדרוש לצורך הגשת הצעתו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בשל היעדר מידע או מידע מוטעה.
עצם הגשת ההצעה למכרז הינה ראייה מכרעת כי המציע בדק כל היבט רלוונטי מבחינתו להגשת ההצעה טרם הגישה וכי מצא את הנכס מתאים לדרישותיו ולצרכיו, על כל זכויותיו, מגבלותיו, הצמדותיו ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.

10. <u>תכולת ההצעות</u>

הצעות המציעים תתייחסנה לחכירת הזכויות בנכס, במצבו הנוכחי (AS-IS), במצב הפיתוח הקיים, על כל מגבלותיו, לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חוזק המבנה, וכל מגבלה סטטוטורית, חוקית, או פיזית אחרת, העשויה לנבוע מכל תכנית בנין ערים כלשהי ומכל גורם אחר, אשר היה על המציע לברר, טרם הגיש הצעתו ואשר הינו רלוונטי מבחינת המציע לחכירת הנכס, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. הוצאות פיתוח, אם תידרשנה הוצאות כאלו בעתיד, יחולו על הזוכה במכרז.

11. <u>השתתפות במכרז:</u>

רשאי להגיש במכרז זה כל יחיד או תאגיד.
ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת קרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב כנספח ד' לחוברת המכרז.

12. <u>מסמכים אותם יש לצרף להצעה:</u>

13.1. הצעה שתוגש עבור אחרים, באמצעות מיופה כוח, תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח כאמור, יוגש במקור או בהעתק המאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכוח אינו עו"ד- ייפוי הכוח יהיה נוטריוני.
במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד, תוגש ההצעה כשהיא חתומה ע"י כל אחד מהמציעים **או לחילופין**, יוגש ייפוי כוח אחד אשר ייחתם ע"י כל המציעים או מספר ייפויי כוח אשר בכל אחד יציין כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במכרז זה בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית. כן יצרף החלטת התאגיד כי הוא מיפה את כוחו של מיופה הכוח להגיש הצעה בשמו במכרז זה ו/או במכרזים באופן כללי. החלטת התאגיד תהיה חתומה בידי מורשי החתימה של התאגיד אשר חתימתם תאושר ע"י עו"ד/רו"ח.
בכל מקרה, ייפוי הכוח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהוא, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הנכס.

13.2. בכל מקרה שתוגש הצעה על ידי מספר שותפים, תיעשה ההתקשרות עם כל השותפים ביחד והתחייבויותיהם לפי המכרז יהיו ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
במידה והזוכים במכרז אשר הגישו הצעה במשותף יבקשו להקים תאגיד לשם התקשרות לחכירת הזכויות בנכסים, כמפורט במכרז זה, יוכלו לעשות זאת רק אם יצוין בהצעתם, כי בכוונתם להקים חברה אשר הזוכים בלבד יהיו בעלי המניות בה. בהצעה יצוין חלקו של כל זוכה במניות החברה שתוקם ובמידה ויידרש תשלום מיסים, יצטרכו להסדיר הנושא מול שלטונות המס. בעלי המניות בחברה שתיווסד ושיעורי מניותיהם יהיו בהתאם לשמות המציעים ושיעור החלק של כל מציע כפי שצוין בהצעה. לא צוין חלקם של המציעים – יראו בכך כאילו חלקם של המציעים שווה ביניהם.
יש לשים לב כי בכל מקרה, תשלום הצעת המציע תהיה בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

13.3. מציע, המגיש הצעה מטעם תאגיד, יצרף להצעתו אישור רישום התאגיד, מאת הרשם המתאים עפ"י הדין וכן פרוטוקול מאומת כדין בדבר החלטת התאגיד להגיש הצעה למכרז ובדבר מורשי החתימה של התאגיד.

13.4. כל המציעים, יצרפו להצעתם, ערבות בנקאית (להלן: "**הערבות**" או "**הפיקדון**") בסך **50,000** ₪ בנוסח המצורף בנספח ה'.
הערבות תהיה בתוקף **עד 31/3/2026** ותירשם עבור החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ.

13.5. כל המציעים יגישו את הצעותיהם, באמצעות חוברת מסמכי מכרז זה, לאחר שרשמו את כל פרטי הצעתם בטופס ההצעה, המצורף לחוברת זו בנספח ב' וחתמו במקומות המתאימים.

13.6. אין צורך לצרף את כל חוברת מסמכי המכרז זו ודי בצירוף נספח ב' כשהוא מלא כראוי וחתום בכל דף, יחד עם הערבות הבנקאית המקורית (לא שיק בנקאי) ויחד עם יתר המסמכים הנדרשים עפ"י חוברת מסמכי המכרז לפי העניין (כייפויי כח, החלטות חברה ככל שמדובר בחברה וכיוצ"ב).

13. הגשת ההצעה:

14.1 המבקש לחכור הנכס, ינקוב בטופס ההצעה (נספח ב' בלבד בחוברת מסמכי המכרז) את המחיר המוצע על ידו (ללא מע"מ). להצעה יצרף המציע ערבות בנקאית בלבד (ולא שיק בנקאי או שיק אישי) עליה רשום מספר המכרז בנוסח הרצ"ב לפקודת החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ובסכום הנקוב לעיל.
מובהר בזאת, כי יש לצרף רק ערבות בנקאית. במידה ותצורף המחאה בנקאית - ההצעה תיפסל ולא תידון.
תשומת לב המציע, כי שם ה"חייב" בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציע. מקום בו מגיש ההצעה הינו מיופה כוח של אחר, על שם החייב בערבות להיות ע"ש שניהם – מיופה הכוח ומייפה הכוח גם יחד. במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרף ערבות בנקאית אחת בה מופיע שמו של אחד המציעים. מובהר, כי במידה ותצורף ערבות בנקאית ששם ה"חייב" לא יהיה זהה לשם המציע ההצעה תיפסל (הבהרה זו נכונה גם לגבי בני זוג).
הערבות תהיה בתוקף לכל הפחות עד למועד האמור לעיל.

14.2 ההצעה תוגש רק על גבי נספח ב' מבלי לבצע בנוסחו המודפס כל תיקונים ו/או שינויים ו/או השמטות ו/או תוספות כלשהם, לאחר שהמציע ימלא בו את כל הפרטים הנדרשים ממנו בלבד ויחתום עליו ועל כל דף שבו (ככל שמדובר בחברה, יש לחתום גם עם חותמת החברה).

14.3 המציע יצרף להצעתו את הערבות הבנקאית בשיעור **50,000** ₪

14.4 בנוסף יצרף המציע **צילום תעודת זהות** של כל מציע ובמקרה של חברה, העתק **תעודת ההתאגדות** של החברה, אישור עו"ד על מורשי חתימתה והחלטת דירקטוריון החברה לאישורה להשתתפות במכרז לחכירת הנכס.

14.5 ככל שההצעה מוגשת ע"י מיופה כח – יוגשו גם ייפויי הכח כמפורט בחוברת מסמכי המכרז.

14.6 המציע יגיש את הצעתו, על גבי נספח ב' שבחוברת מסמכי המכרז, **יחד עם המסמכים שיש לצרפם**, במעטפה סגורה היטב, **עליה צוין רק מספר המכרז ללא כל פרט מזהה אחר**, לא יאוחר מן היום והשעה שנקבעו כמועד האחרון להגשת ההצעות ובמקום הגשת ההצעות, הכל על פי המפורט בכריכת חוברת מסמכי מכרז זה.

14.7 מובהר בזאת כי הצעה אשר יחסר בה כל מסמך נדרש ו/או פרט ו/או חתימה ו/או כל דבר אחר – תפסל ולא תידון בוועדת המכרזים !!!

14.8 כל הצעה תעמוד בתוקפה, על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את מגישיה, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד לתום **שלושה חודשים** מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

14.9 ההצעות יוגשו על כל תכולתן, לרבות כל אישור ו/או מסמך הנדרש עפ"י סעיף 13 וסעיף 14, וכן כל אישור ו/או מסמך הנדרש בהתאם להוראות חוברת זו.
את ההצעות למכרז יש לשלשל לתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ברח' ויצמן 1 בעכו העתיקה. עד יום 31.10.2025 בשעה 12.00
הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד – לא תשתתף במכרז !!!

15. פסילת הצעות:

15.1 מבלי לגרוע מן האמור בחוברת מכרז זה, הצעות אשר לא תעמודנה, בין היתר, בכללים המפורטים להלן, תיפסלנה ולא תשתתפנה במכרז. אם יתברר לאחר שנקבע זוכה במכרז, כי חרג מן הכללים האמורים, תבוטל זכייתו לאלתר, מבלי שהמזמינה תוותר על זכותה, לתבוע כל פיצוי בגין מתן פרטים ו/או מסמכים כוזבים למזמינה ובגין כל נזק אחר שיגרם/עלול להיגרם למזמינה, בקשר להגשת הצעתו ותוצאותיה.

15.2 יודגש כי המזמינה אינה חייבת לקבל כל הצעה שהיא ובכל מקרה קבלת הצעה שכזו תהיה כפופה לסבירות המחיר ביחס למציע בעל ההצעה הגבוהה ביותר (גם אם ההצעה נפסלה ו/או המציע חזר בו) וביחס להפרש שבין ההצעה הגבוהה ביותר ביחס להצעה הנדונה וביחס שבין ההצעה הנדונה לשומת השמאי מטעם המזמינה.

16. תשלום סכום ההצעה:

16.1 הפיקדון (הערבות שצורפה להצעה) של הזוכה במכרז תחולט על ידי המזמינה מיד עם היוודע תוצאות המכרז, ללא כל הודעה מוקדמת וזאת כתשלום על חשבון רכישת הזכויות בהן זכה במכרז.

16.2 ערבויותיהם של יתר מגישי ההצעות אשר לא זכו במכרז זה, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר רשום אל כתובותיהם אותן ציינו בטופס ההצעה לרכישה.

16.3 במקרה והוגשה הצעה הכוללת למעלה ממציע אחד למכרז זה, תשלח הערבות הבנקאית למציע הרשום ראשון בהצעה, כפי שיופיע בהצעת המציעים.

16.4 לרשות הזוכה במכרז, יעמדו **90 יום** לתשלום מלוא יתרת הסכום עד לסכום הצעתו. יודגש כי להצעת המציע **יתווסף מע"מ** כשיעורו בחוק. להלן תנאי תשלום יתרת הצעת המציע הזוכה:

16.5 כל תשלום, על חשבון החכירה שישולם תוך **45 יום**, מתאריך אישור ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל, לא יישא כל ריבית ו/או הצמדה.

16.6 כל תשלום, שישולם על חשבון הרכישה החל מן היום ה-**46** מתאריך אישור ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל יישא חיוב בריבית פיגורים יומית, הנהוגה ברשות מקרקעי ישראל באותה עת.

16.7 איחר הזוכה בתשלום מלוא סכום החכירה לרבות הריבית, ולרבות המע"מ מעל ל-90 הימים מתאריך אישור ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל, תבוטל זכייתו של המציע הזוכה והמזמינה תהא רשאית לפרסם מכרז נוסף ו/או להקצות את הנכס לאחר לפי שיקול דעתה הבלעדי.

16.8 ערבותו של הזוכה במכרז, אשר זכייתו בוטלה עקב איחור בתשלום סכום הצעתו או עקב אי עמידתו בתנאי המכרז, לא תוחזר לו וסכומה ישמש כפיצוי מוסכם למזמינה בגין הפרת תנאי המכרז על ידי הזוכה בו, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או פיצוי אחר לפי כל דין.

17. <u>הפרות וסעדים</u>

17.1 ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום הצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

תקנה 16ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

17.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

17.1.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

17.1.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

17.1.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

17.2 אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהא הרשות רשאית לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

17.3 בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות תהא חופשיה ורשאית לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצא לנכון.

18. <u>תשלומים נלווים:</u>

כל תשלום אגרה, היטל, מס ו/או כל תשלום אחר אשר חל ו/או יחול על הנכס ו/או על בעלי הנכס, בין שמקורו קודם לעסקה ולאישורה ובין שמקורו מאוחר יותר, יחול במלואו על הזוכה במכרז וכן כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על עסקת החכירה במסגרת מכרז זה, יחול במלואו על המציע במכרז.
הזוכה במכרז מצהיר, כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובגובהם.
מובהר, כי היטל השבחה, ככל שיוטל עקב תכנית שקיבלה תוקף עד ליום חתימת ההסכמים בין המזמינה לזוכה-יחול על המזמינה ואילו היטל השבחה שיוטל עקב תכנית שתאושר לאחר החתימה על ההסכמים ישולם על ידי הזוכה.

19. <u>חתימה על מסמכים והשלמת הליכי החכירה:</u>

19.1 המציע מתחייב, שאם יזכה במכרז, 19.1 יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך השלמת הליכי החכירה, לרבות חוזה החכירה שהעתק ממנו מצורף כנספח ג' למכרז זה, ישלם כל תשלום נלווה, החל עליו על פי תנאי מכרז זה בין לרשויות מיסוי מקרקעין ובין החברה לפיתוח עכו העתיקה ו/או רשות מקרקעי ישראל, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי המזמינה ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, וללא דיחוי.
יודגש, כי החוזים בין הצדדים ייחתמו רק לאחר תשלום מלוא התמורה והתשלומים הנוספים, וכן לאחר מסירת אישור רשויות המס בדבר תשלום מס רכישה בגין העסקה ומסירת ייפוי כוח נוטריוני מאת הזוכה למזמינה לצורך ביצוע הליכי הרישום, בנוסח שיומצא מאת המזמינה לזוכה.

19.2 זוכה במכרז, אשר הצעתו לחכירה במסגרת מכרז זה, הוגשה באמצעות מיופה כוחו או שלוחו, יהיה מיפה הכוח הבעלים היחיד של הזכויות המוקנות במכרז זה, והזכויות בנכסים ירשמו על שם הזוכה במכרז בלבד, כפוף לכל יתר תנאי המכרז.

19.3 המציע הזוכה במכרז יהיה אחראי על שמירת הנכס למניעת פלישות ותפיסות ו/או תוספות בנייה וזאת עוד טרם קבלת החזקה בנכס. מסירת החזקה בנכס תבוצע רק בכפוף לתשלום מלוא הצעת המציע, בתוספת מע"מ, תשלום כלל המיסים וחתימת הסכם שנוסחו מצורף לחוברת מסמכי המכרז.

20. <u>העברת זכויות מהזוכה במכרז לאחר:</u>

מובהר בזאת, כי המזמינה לא תאפשר העברת זכויותיו של הזוכה במכרז לאחר, אלא אם כן, עמד הזוכה בכל התחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, לרבות ביצוע כל התשלומים, חתימה על כל המסמכים, תשלום כל הקנסות, האגרות, המיסים וההיטלים החלים עליו לפי כל דין, והנובעים מתנאי מכרז זה.

21. <u>שמירת זכויות</u>:

המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לבטל את המכרז ללא כל הודעה מוקדמת, לגרוע נכסים מרשימת הנכסים המוצעים, לקבל הצעה כלשהי או לדחותה, ולקיים את המכרז כולו או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
בשים לב שמכרז זה מתפרסם **עם מחיר מינימום**, רשאית המזמינה שלא לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או בכלל, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

22. <u>לתשומת לב המציע:</u>

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07:
חברה קבלנית שהינה במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות (להלן: "המועד הקובע") סרבנית רישום כהגדרתה בהחלטה הנ"ל, תהיה מנועה מלהשתתף במכרז והצעתה תיפסל, אלא אם כן במועד הגשת ההצעה תפקיד ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב כנספח ד'2.

הערבות הבנקאית תהא בסך **50,000** ₪ להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד הקובע, של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.
בכל מקרה, אם עד תום התקופה לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות, הערבות תחולט.
לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות WWW.LAND.GOV.IL מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין בו ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.
לתשומת לב המציע, כי שם החייב בערבויות הבנקאיות ערבות להבטחת המכרז (נספח ה') וערבות סרבן (נספח ד'2), צריך להיות זהה לשם המציע.
במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד המציעים.
מובהר, כי במידה ותצורף ערבות בנקאית ששם החייב לא יהיה זהה לשם המציע ההצעה תיפסל (הבהרה זו נכונה גם לגבי בני זוג).

23. **הצעה שלא תוגש בהתאם לתנאים האמורים לעיל לא תשתתף במכרז.**

24. **המציע יגיש את הצעתו אך ורק בנספח ב', מבלי לבצע בניסוחו המודפס כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, לאחר שימלא בו את כל הפרטים הנדרשים ממנו בלבד ויחתום עליו ויגישו במעטפה סגורה היטב.**

25. **כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את מגישה מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים עד ליום 21.10.2025 בשעה 12.00**

26. **ההצעה תוגש בעותק אחד. הצעה שלא תהיה בתיבת המכרזים במועד זה מסיבה כלשהי - לא תשתתף במכרז.**

27. **לידיעת המציע: כאשר המועד האחרון לתשלום עבור העסקה למזמינה, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית יחשבו לעניין זה כימים בה יש פעילות בנקאית במשק.**

28. **במקרה שבמשך התקופה האמורה בסעיף 30 יחזור בו המציע מהצעתו מכל צורה שהיא ו/או יסרב למלא ו/או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה תהא המזמינה רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה , המזמינה תהא חופשיה ורשאית במקרה כגון זה לעשות ביחידות כל מעשה ולהתקשר עם כל אדם ככל שימצא לנכון וכן יהיו המזמינים רשאים לחלט כפיצוי מוסכם את כל הפיקדון וכל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.**

29. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט הפיקדון והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הפיקדון כולו או חלקו, לא יאוחר מ 15 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

תקנה 16ב(ב): " ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

(1) הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
(2) הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
(3) הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
(4) אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז."

30. ההצעות אשר יוגשו למכרז יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות למקרקעי ישראל אשר תקבע את הזוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים"). הודעה לזוכה במכרז על זכייתו, תשלח בדואר רשום.

30.1. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: "**הזוכה**"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

30.2. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למחיר המוצע עבור הקרקע.

יובהר כי באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, ובמקרה זה ועדת המכרזים תיראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך התיחור, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

31. במידה והמציעים בעלי ההצעה הזהה כאמור לעיל יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה בניהם.

32. עד ולא יאוחר מ- 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים, יהא על הזוכה להופיע במשרדי החל"פ בכתובת הנ"ל, ולשלם את הסכום שהוצע על ידו בטופס ההצעה (נספח ב), כשסכום הפיקדון ייזקף על חשבון סכום זה, ולחתום על הסכם חכירה.

33. עד ולא יאוחר מ- 45 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים, ניתן יהיה לשלם את הסכום בגין הקרקע ללא תוספת ריבית. החל מהיום ה- 46 ממועד אישור ועדת המכרזים, תגבה הרשות תוספת ריבית פיגורים יומית, בשיעור ריבית הפיגורים המתפרסמת ע"י החשב הכללי מעת לעת.

34. אם בתום 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, לא יתקבל מלוא הסכום עבור הקרקע, תפקע זכותו של הזוכה במכרז לקבל את היחידה/יחידות.

35. במידה והמועד לתשלום לחל"פ חל בימים בהם אין קבלת קהל או בימים בהם רמ"י סגורה, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

36. מודגש בזה כי מועד התשלום עבור הנכס או היחידה למזמינים והסדרת התחייבויות הזוכה כלפי המזמינים כאמור לעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו בתשלום תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

37. עם הזוכה במכרז יחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה וכניסה לשלב החוזי:

37.1. הזוכה שילם במועד את התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח.

37.2. הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה עבור בגין הקרקע .

37.3. הזוכה חתם על חוזה פיתוח התשתיות ככל שנדרש במכרז זה , הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות לאי גרימת נזקים) מול החברה המפתחת, והמציא לרשות אישור מהחברה המפתחת על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.

37.4. הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים. **בנוסף ובלי קשר להמצאת חוזה הבנייה במועד כאמור** על הזוכה להמציא לרשות או למשרד הבינוי והשיכון ערבויות ביצוע ונזקים בתוך 90 יום האמורים מיום אישור ועדת המכרזים.

37.5. התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה **והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז**, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, **תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא יחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י)**. במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.

37.6. בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

37.7. על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד ו/או חוזה הבניה חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם, מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שלא ניתן לרפא ויביא לביטוח הזכייה. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז.

37.8. יובהר, כי הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).
על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה) , ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

37.8.1. המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש בטופס ההצעה למכרז (נספח א'), כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

37.8.2. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני תום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

37.8.3. לעניין "אישור לרישום בפנקס המקרקעין": על המציע להמציא 2 אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז ; השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככל שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר תשלום.

37.8.4. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה כאמור.

38. החל ממועד קבלת אישור ועדת המכרזים המודיע על הזכייה במכרז יהיה הזוכה אחראי על שמירת הנכס /יחידה בהתאם להצעתו למניעת פלישות ותפיסות חדשות ו/או תוספות בניה ו/או גידור חצרות לעניין זה יחשב הזוכה כמי שקיבל את ההודעה על הזכייה במכרז בחלוף 72 שעות ממועד שליחת ההודעה בדואר רשום כאמור לעיל.

39. הערבויות הבנקאיות של המציעים אשר לא יקבעו כזוכים, יוחזרו למציעים.

40. <u>תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז:</u>

40.1 במידה והזוכה במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עמו תבוטל, והמציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "**מציע מס' 2**") יפנה בכתב למזמינה בבקשה להכריז עליו כזוכה במכרז, ינהגו הצדדים כדלקמן:
באחריות מציע מס' 2 לפנות בכתב לרשות רשות מקרקעי ישראל ולבקש להכריז עליו כזוכה במכרז וזאת **בתוך 90 יום** מיום הכרזת ועדת המכרזים על המציע הזוכה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי המזמינה **לא** תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה ועל מציע מס' 2 לבדוק הדבר.

40.2 להלן אופן עריכת התחשיב של הסכום שיידרש מציע מס' 2 לשלם:

40.3 הצעת הזוכה המקורי תושווה לשומת השמאי מטעם המזמינה.

40.4 כאשר ההצעה הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי: תסכים המזמינה לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה והוא יסכים להעלות את הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על מכפלת שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז ב- 90% או על שומת השמאי מטעם המזמינה, או על המחיר שהציע המציע מס' 2 – הגבוה מבין שלושת הסכומים.

40.5 הסכום לתשלום שהמזמינה תחשב יכלול גם תוספת ריבית שקלית, בחישוב של ריבית דריבית יומית, עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה ועל פי התעריף שיהיה תקף במועד עריכת התחשיב לתשלום, וזאת מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי

במכרז ועד לתאריך ישיבת ועדת המכרזים שאמורה לדון בהכרזת המציע מס׳ 2 כזוכה במכרז.

40.6 מובהר בזאת כי תנאי התשלום ומועדן יהיו זהים לאלו שפורסמו בחוברת מסמכי המכרז, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת, הנדרשת על פי תנאי המכרז, יחול ממועד הכרזת ועדת המכרזים על מציע מס׳ 2 כזוכה במכרז.

40.7 החליטה ועדת המכרזים להכריז על מס׳ 2 כזוכה במכרז, יהיה על מציע מס׳ 2 לשלם **תוך 14 יום** ממועד החלטת ועדת המכרזים על זכייתו במכרז, את הסכום השווה לסכום הפיקדון/הערבות כפי שנקבע במכרז המקורי, ולהשלים את יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בגין החכרת הנכס, ולחתום על חוזה חכירה במועדים הקבועים בתנאי המכרז בשים לב למועד הכרזת ועדת המכרזים על המציע מס׳ 2 כזוכה במכרז.

נספח ב'

הצעת המציע

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל ע"י החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ

הזמנה לקבלת הצעות לחכירת נכס בגוש 18010 חלק מחלקות 65, 144 בעכו העתיקה

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת מסמכי המכרז והבנתי את תוכנה, הנני מציע לחכור את הנכס כמפורט בחוברת מסמכי המכרז, במצבו AS IS, ואני מציע את הסכום הנקוב להלן עבור הזכות לחכור את הנכס ל- 49 שנה, עם אופציה לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה בתנאים שיהיו נהוגים ברשות מקרקעי ישראל במועד החידוש.
2. אני מצרף נספח זה בשלמותו כפי שהומצא לי ע"י החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ, כשהוא חתום על ידי. חתימתי זו מהווה ראיה להתחייבות מציידי לקבל עלי כל תנאיה של חוברת מסמכי המכרז מס' **פע/801/2025** בשלמותה, כפי שהומצאה לי על ידי החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ בשם ועבור רשות מקרקעי ישראל.
3. בתמורה לזכויות שתוקנינה לי, אני מציע לשלם את הסך כדלהלן, המהווה תשלום של דמי החכירה השנתיים מראש ל- 49 שנה, הכל בהתאם לתנאי המכרז וחוזה החכירה.
4. הסכומים המוצעים על ידי **אינם כוללים מע"מ** וידוע לי כי על הצעתי **יתווסף** מע"מ כשיעורו בחוק במעמד תשלום התמורה, במזומן.

5. **הסכום המוצע על ידי הינו בסך** _____ ₪ **(במילים:**

_____ ₪ **), לא כולל מע"מ.**

ידוע לי כי המכרז הינו מכרז עם מחיר מינימום וכי לא תתקבלנה הצעות במחיר נמוך ממחיר המינימום שהינו סך של 215,000 ₪ בתוספת מע"מ. לא ניתן יהיה לערער על שומת השמאי.

6. ידוע לי כי הצעתי מוגשת עבור חכירת הנכס ללא זכויות בנייה וללא אפשרות לתוספת בנייה וכי ככל שארצה לממש זכויות בנייה נוספות יהיה עלי להגיש בקשה ולשלם את ערך זכויות הבנייה הנוספות, בהתאם לדרכי החישוב שיקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל ו/או הנהלת משרדכם. ידוע לי כי הנכם רשאים אך לא חייבים להיענות לבקשתי.
7. אני מצרף בזה כפיקדון ערבות בנקאית לפקודת החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ בנוסח שהוגש לי על ידכם בסכום **50,000** ₪ כקבוע בנספח א' לחוברת המכרז. ידוע לי כי תהיו רשאים **לגבות** את סכום הפיקדון מיד עם זכייתי במכרז.
8. ידוע לי כי ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל רשאים לקבל כל הצעה שהיא ו/או לדחות את כל ההצעות לרבות ההצעה הגבוהה ביותר.
9. ידוע לי כי אם ועדת המכרזים תקבע כי הצעתי זוכה במכרז (להלן: "**אישור ועדת המכרזים**"), יהיה עלי לשלם את הסכום שהוצע על ידי כדמי חכירה שנתיים משולמים מראש לתקופה של 49 שנה, ולחתום על חוזה חכירה, כל זאת תוך 60 יום ממועד אישור ועדת המכרזים המודיע על זכייתי במכרז.
10. ידוע לי כי בתוך 30 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, ניתן יהיה לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הנכס, ללא ריבית ו/או הצמדה. החל מהיום ה- 31 ועד תום תקופת 60 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, תיגבה ממני ריבית פיגורים יומית, בשיעור שיהיה נהוג באותה עת רשות מקרקעי ישראל.
11. ידוע לי כי אם בתוך 60 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, לא יתקבל על ידי רשות מקרקעי ישראל כל סכום שהוא עבור הנכס, כי אז תפקע זכותי להחכרת הנכס וכי תהיו רשאים לחלט את ערבותי כפיצוי מוסכם ולהחכיר את הנכס לאחר ללא כל צורך בהסכמתי.

12. ידוע לי כי לאחר שאמלא את התחייבויותיי עפ"י תנאי המכרז, כי תחתמו איתי על חוזה חכירה לתקופה של 49 שנה, שיתחיל ממועד אישור ועדת המכרזים.
13. אני מצהיר בזאת כי הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במקום, ראיתי ובדקתי את הנכס והשטחים הגובלים בו, קראתי והבנתי את כלל התנאים וההערות שבחוברת מסמכי המכרז, והנני מוותר בזאת על כל ברירת מום או כל ברירה אחרת וכי קראתי את נוסח חוזה החכירה והבנתי את תוכנו.
14. אני מצהיר שראיתי ובדקתי את התוכנית החלה על הנכס על כל מסמכיה וכי ידוע לי כי הנכס במצב פיזי טוב ומביע הסכמתי למצב הנכס AS-IS . אין ולא תהיינה לי כל טענה ו/או תביעות כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או מי מטעמיהם.
15. ידוע לי כי אין בהגשת הצעתי משום התחייבות מציידכם לקבל את הצעתי ו/או חלק ממנה.
16. הנני מקבל על עצמי ומסכים כי תחלטו את כל סכום הפיקדון שניתן על ידי עבור ההצעה שהגשתי בגין הנכס אם אחזור בי מהצעתי וזאת כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש.
17. הנני מצהיר כי ככל שהצעתי מוגשת עם אחר ו/או במשותף עם אחרים – במקרה של הפרה או אי קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהם, מתבטלת מאליהן הצעות יתר השותפים ורשות מקרקעי ישראל יהיה רשאי להחכיר את הנכס לאחר.
18. ידוע לי כי החל ממועד קבלת אישור ועדת המכרזים על זכייתי במכרז אהיה אחראי על הנכס למניעת פלישות ותפיסות ו/או תוספות בנייה ו/או גידור חצרות וזאת על אף שהחזקה בנכס תימסר לידי רק לאחר תשלום מלוא הצעתי בתוספת מס ערך מוסף ורק לאחר שאחתום על חוזה החכירה בנוסח המצורף לחוברת מסמכי המכרז.
19. ידוע לי כי המועד לתשלום מלוא התמורה הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח חוזה החכירה, ובמקרה של איחור, מעבר ל- 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, תהיה זכייתי **בטלה ומבוטלת.**
20. ידוע לי כי אם אזכה במכרז ואעמוד בתנאים המפורטים בחוברת מסמכי המכרז, יכלול חוזה החכירה שיחתם עמי את התנאים המיוחדים כמפורט בנספח א'.
21. ידוע לי כי בחתימתי על נספח ב' יש משום הסכמה לכל האמור בחוברת מסמכי המכרז ונספחיה לרבות כל ההסכמים המצורפים.

ולראיה באתי על החתום:

<u>כאשר ההצעה מוגשת ע"י מציע/ים פרטי/ים ו/או מציעים המבקשים לייסד חברה:</u>

	מציע 1	מציע 2	מציע 3	מציע 4
שם משפחה				
שם פרטי				
מס' ת.ז. מלא				
רחוב				
עיר ומיקוד				
טלפון				
פקס				
דואר אלקטרוני				
טלפון נייד				
חתימה ותאריך				

<u>ככל שבכוונת המציע לייסד חברה – ימולא גם חלק זה (ראה גם דף הבא):</u>

<u>ככל שבכוונת המציע לייסד חברה – ימולא גם חלק זה:</u>

בכוונתנו לייסד חברה ולהלן חלקו של כל אחד באחזקותיו בחברה:

מציע 1: שם: _____ שיעור חלקו באחזקות החברה: ____%

מציע 2: שם: _____ שיעור חלקו באחזקות החברה: ____%

מציע 3: שם: _____ שיעור חלקו באחזקות החברה: ____%

מציע 4: שם: _____ שיעור חלקו באחזקות החברה: ____%

<u>כאשר ההצעה מוגשת ע"י חברה קיימת:</u>

	שם חברה 1	שם חברה 2	שם חברה 3	שם חברה 4
שם החברה				
מס' תאגיד				
רחוב				
עיר ומיקוד				
טלפון				
פקס				
דואר אלקטרוני				
טלפון נייד				
חתימה חותמת ותאריך				
שמות ות.ז. של מורשי החתימה של החברה שחתמו על ההצעה				

<u>הערות:</u>

בנוסף לכל מסמך אחר הנדרש בחוברת מסמכי המכרז, יש לצרף:

i. צילום ברור של תעודת הזהות של כל המציעים. במקרה של חברה – תעודת ההתאגדות של החברה.

ii. ככל שיש יותר מארבע מציעים – יש לצלם הדף האחרון ולמלא את פרטי המציעים הנוספים.

iii. ככל שבכוונת המציע להקים חברה בעקבות הזכייה, יש לרשום זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתקום. אי ציון חלקו של כל אחד יחשב כאילו לכל בעל מניות יש חלקים שווים.

iv. ערבות בנקאית בסך: **50,000** ₪.

v. לתשומת הלב – רשות מקרקעי ישראל יחתום חוזה חכירה אחד במשותף על **כל** המציעים המפורטים בטופס ההצעה **ורק** איתם. לדוגמא: באם בעל ואישה מבקשים לחכור במשותף את הנכס – עליהם להגיש את ההצעה ע"י שניהם יחדיו ולכלול את פרטי שניהם לרבות חתימת שניהם על ההצעה – נספח זה.

נא וודא כי הצעתך מוגשת כמבוקש:

(אין באמור לעיל בכדי להוות את כלל הוראות המכרז ו/או בכדי להחליפן)

1. האם צירפת ערבות בנקאית בנוסח נספח ה' ובסך **50,000** ₪ ?
2. האם צירפת צילום ת.ז. ?
3. האם מילאת את כל פרטיך (ושמות יתר המציעים) ואת סכום ההצעה בנספח זה וחתמת עליה ובכל דף (ככל שההצעה מוגשת ע"י מספר מציעים - האם חתמו עליה גם יתר מגישי ההצעה) ?

4. במקרה של מיופה כח עו"ד – האם צירפת עותק, נאמן למקור של ייפוי הכח ?
   במקרה של מיופה כח **שאינו** עו"ד – האם צירפת ייפוי כח נוטריוני מקורי ?
5. במקרה של חברה:
   5.1 האם צירפת את תעודת ההתאגדות של החברה ?

   5.2 האם צירפת אישור מורשי החתימה של החברה מאושר ע"י עו"ד/רו"ח ?

   5.3 האם צירפת החלטת דירקטוריון החברה לביצוע ההתקשרות עפ"י תנאי חוברת המכרז ?

   5.4 האם הצעתך נחתמה ע"י מורשי החתימה המפורטים באישור עו"ד/רו"ח ?

נספח ג'

****נוסח חוזה החכירה בכפוף לעדכונים ושינויים שיבוצעו ע"י המזמינה**

חוזה חכירה – מהוון

שנערך ונחתם בעכו העתיקה ביום ____ לחודש ____ שנת ____

ב י ן

רשות מקרקעי ישראל – המנהל את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל באמצעות סוכנה החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ
שכתובתה לצורך חוזה זה: רח' ויצמן 1, עכו העתיקה.
(שיקראו להלן "המחכיר")

מצד אחד;

לבין

שם המציע הזוכה
שכתובתו לצורך חוזה זה: _____.

כולם ביחד וכל אחד לחוד
שכתובתם לצורך חוזה זה היא
ושייקראו להלן "החוכר"; **מצד שני;**

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - **"המגרש"**);

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בנין שבו מספר דירות צמודות (להלן – **" הבית"** או **"הבניין"**), והדירה ניצבת על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

והואיל והמציע הגיש הצעה למכרז מס' פע/801/2025 לחכירת הנכס וועדת המכרזים של המחכירה קיבלה את הצעתו והכריזה על החוכר כזוכה במכרז;

והואיל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הנכס הכל כמסומן בתשריט המצ"ב כחלק בלתי נפרד מחוזה זה והמתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן – **"הדירה" או "הנכס"**) והיות והדירה פנויה וריקה ובחזקת המחכיר ;

והואיל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה **"המוחכר"** ו/או **"המחוברים"**);

והואיל והחוכר מאשר שהוא קיבל את המוחכר לחזקתו בתאריך: _____ וכי מידת התאמתו של המוחכר לצרכיו של החוכר היא בידיעתו במלאה ובאחריותו הבלעדית של החוכר;

והואיל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת בנייה כמפורט להלן;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 38.3 של תנאי החכירה בחוזה חכירה זה, וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

והואיל ולפי הוראות האמנה בין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן – "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ה, עמוד 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה על ידי המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה;

והואיל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד, ואילו זכויותיהם על פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

והואיל ומוסכם על הצדדים כי התשריט, נספח התנאים המיוחדים, הינם חלק בלתי נפרד מחוזה חכירה זה, התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בחוזה החכירה ו/או בהצעת המחיר ובאים אך להוסיף עליהם ומבלי לפגוע בהם;

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה;

פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש", "הדירה" או "המוחכר" אשר פרטיו הם:

המקום	גוש	חלקי חלקות	השטח	יעוד
עכו העתיקה	**18010**	**144 ,65**	**קומת קרקע 41.30 מ"ר. קומה ראשונה 40.25 מ"ר. הצמדת גג 47.20 מ"ר**	**לפי תכנית מפורטת מס. ג/10895**

"הבניין" הבניין הבנוי על החלקות;

"תקופת החכירה" 98 שנים, החל מיום אישור העסקה, מתאריך _____ וכלה בתאריך _____.

"מטרת החכירה" מגורים בלבד.

"קיבולת הבנייה" לפי השטחים המפורטים בנתוני הדירה/מוחכר בטבלה לעיל.

להסרת ספק מובהר כי במסגרת המוחכר לא נכללות זכויות הבניה הנוספות הקיימים על פי התוכנית התקפה במועד חתימת חוזה זה ו/או זכויות בנייה ככל שיחולו עפ"י תוכניות בהפקדה או עתידיות או אחרות.

"היעוד" מגורים לפי תב"ע תקפה.

"דמי חכירה"	דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.
"דמי חכירה מהוונים"	דמי חכירה שנתיים ליתרת תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר בסך _____₪ ישולמו למחכיר מראש (סכום זה כולל דמי החכירה בגין הקרקע ובגין הדירה).
"יום אישור העסקה"	תאריך בו אישרה הועדה המוסמכת של המחכיר את עסקת החכירה נשוא חוזה זה, דהיינו יום _____.
"הערך היסודי של המוחכר"	סך של _____ ₪ שהוא ערכו של המוחכר כפי שהוערך על ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המוחכר לצורך חישוב דמי חכירה.
"המדד היסודי"	מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

א. מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין , לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת המוחכר בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. התחייבות כאמור מותנית במילוי הוראות סעיף 14 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פירעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.
התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייב המחכיר בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחויב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

ב. בנוסף לכל האמור בסעיף 14 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכיר. מועד הרישום כאמור ייקבע על פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החברה המשכנת.

ג. בנוסף לתנאי החכירה תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969.

ד. בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

(1) ידוע לחוכר כי המוחכר מכח חוזה החכירה הינו מוגבל אך ורק למרחב שמעל פני הקרקע המסומן בתשריט המצורף כנספח לחוזה החכירה, אלא אם כן הוקנו במפורש בתשריט ובהסכם זה זכויות במרחב שמתחת לפני הקרקע.

(2) בנוסף לאמור בסעיף ו-37 לתנאי החכירה המפורט להלן, יובהר כי שמורה למחכיר או למי מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לצורך גילוי, חשיפה וטיפול בעתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות, תש"ח-1978.

<u>לפיכך, נערך ונחתם חוזה חכירה זה על פי האמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן:</u>

תנאי החכירה

1. **<u>המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה.</u>**
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>התחייבות להחכיר ולחכור</u>**
המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוחכר.
הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים לעיל.

3. **<u>תקופת החכירה</u>**
תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.

4. **<u>מטרת החכירה וייעודה</u>**
המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

<u>הצהרות החוכר-</u>

5. החוכר מצהיר ומאשר כי הוא מכיר את המוחכר ואת הבניין, ידוע לו שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין, וכן הוא בדק את התוכנית התקפה החלה עליהם- לרבות האפשרות לקבל היתרים בעתיד לביצוע שיפוצים ותיקונים במוחכר ובבניין ו/או לתוספות בניה מכל מין וסוג שהוא, והוא מצא את כל אלה במצב המתאים למטרותיו ולמצג שהוצג בפניו (אם הוצג) על-ידי המחכיר, ובחתימתו על חוזה החכירה ועל נספחיו הוא מוותר מראש על כל טענה בגין אי התאמה ו/או מום ו/או פגם בכל הקשור במוחכר ו/או בבניין ו/או במצבם.

5.1. המחכיר מבהיר כי יתכן וחלקים מהמוחכר הינם תפוסים ע"י אחרים, ולפיכך המוחכר מוחכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, והחוכר מצהיר ומאשר כי ידועים לו מצבו התכנוני, המשפטי, הפיזי ומצב התפיסה של המוחכר, וכי לאחר שביצע את כל הבדיקות שמצא לנכון, מצא כי המוחכר מתאים לצרכיו, וכי אין לו והוא מוותר על כל טענה/בקשה למצבו של המוחכר.

5.2. למען הסר ספק מובהר בזה כי החוכר משחרר באופן מוחלט את המחכיר ו/או מי מטעמו מכל אחריות לפגמים כלשהם במוחכר ו/או בבניין, לרבות פגמים ביציבותם, יסודות הבניין, מערכת המים, החשמל, הביוב וכיוצ"ב. האמור לעיל חל על כל הפגמים הקיימים ו/או שיתגלו בעתיד (אם יתגלו כאלה), בין כאלה הניתנים לגילוי בבדיקה ובין כאלה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה כאמור.

5.3. החוכר מצהיר כי ידוע לו מצבו הפיזי של המוחכר והבניין, ושהבניין זקוק לשיפוצים ולתיקונים. החוכר מאשר כי הוא מעוניין לרכוש את זכויות החכירה במוחכר במצבו כפי שהוא ביום אישור העסקה, בהתאם לנוהליים הקבועים והנהוגים אצל המחכיר, ובהתאם להוראות חוזה זה.

5.4. החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהתמורה נקבעה בהתאם למצב המוחכר ו/או הבניין כמתואר לעיל, וכי אין הוא זכאי ו/או יהיה זכאי בעתיד להטיל על המחכיר אחריות כלשהי למצב המוחכר ו/או הבניין ו/או לדרוש פיצויים ו/או הפחתה כלשהי מהתמורה בגין מצב המוחכר והבניין כאמור.

5.5. מוסכם על החוכר שבמקרה והמחכיר ייזום בעתיד את שיפוץ הבניין, הוא לא יתנגד לשיפוץ כאמור, ישתף פעולה בביצועו, ויישא בהוצאותיו לפי חלקו היחסי של המוחכר מתוך כלל המוחכרים בבניין.

5.6. האמור לעיל כולל גם חובה על החוכר לבצע במוחכר "הסרות סכנה" אם וככל שיידרש ע"י הגורם המוסמך, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר את החלק המגיע ממנו בעלות ביצוע הסרות סכנה ככל שיבוצע על ידו וזאת מיד עם דרישה ראשונה.

6. **<u>ביטוח הנכס</u>**

6.1. מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה יבטח החוכר את הנכס על חשבונו כנגד כל הסיכונים המקובלים, לרבות כנגד כל נזק העלול להיגרם לעצמו ו/או לצדדים שלישיים.

6.2. פוליסת הביטוח הנ"ל תכיל תנאי המונע מחברות הביטוח לחזור בתביעות שיבוב אל המחכיר, או יכללו את המחכיר כמבוטח משותף עם החוכר.

6.3. כל התוצאות במקרה של אי ביצוע הביטוחים הנ"ל יהיו על אחריות החוכר בלבד, ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המחכיר בקשר לכך.

6.4. המחכיר אינו חייב לבדוק את קיומם של הביטוחים הנ"ל, ואי בדיקה כאמור לא תטיל על המחכיר כל אחריות.

7. **<u>קיבולת הבנייה</u>**

קיבולת הבניה המותרת על פי חוזה זה כוללת את השטחים העיקריים ושטחי השרות. כל בניה נוספת מכל סוג שהוא לרבות מרתף, מבנה עזר וכו' המגדילה את קיבולת הבניה, אינה כלולה בחוזה חכירה זה.

8. **<u>קבלת חזקה במוחכר</u>**

החוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.

9. **<u>דמי חכירה</u>**

החוכר מתחייב לשלם דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
כן מתחייב החוכר לשלם למחכיר את החיובים הנוספים המפורטים במבוא לחוזה, אם פורטו במבוא חיובים נוספים לתשלום.

10. **<u>הערכה חדשה למוחכר</u>;**

10.1. בכפוף לאמור בסעיף-קטן 10.2 להלן, המחכיר יהיה זכאי לדרוש ולקבל מהחוכר דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המוחכר על ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המוחכר כתוצאה מפיתוחו על ידי החוכר או על חשבונו, בכל אחת מהמקרים המפורטים להלן:

10.2. כשהחוכר יבקש את הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 25 להלן.

10.3. אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 11 להלן.

10.4. שולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר למי מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן 10.1 לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה , לא יגבו ולא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.

10.5. בכל מקרה בו המחכיר ידרוש מהחוכר העלאת דמי חכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר במכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער על דרישה זו, תוך 30 יום בלבד מהודעת המחכיר, בפני השמאי הממשלתי והחלטתו של השמאי הממשלתי תהיה סופית ומחייבת.

10.6. את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור יחולו ההוראות בעניין דמי החכירה השנתיים במבוא לחוזה, בשינויים המחויבים.

11. <u>שינויי יעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול</u>

11.1. החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:

11.1.1. שינוי היעוד או מימוש שינוי היעוד של המוחכר מהיעוד המוגדר במבוא לחוזה.

11.1.2. הגדלת קיבולת הבנייה במוחכר האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לחוזה לרבות בנייה נוספת במוחכר או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו במוחכר או במבנים הנוספים שהוקמו על המוחכר או הוספה עליהם.

11.1.3. חלוקת המוחכר למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול זכויות בניה בפני עצמו.

11.2. החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו בטרם יקבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור או היתר או רישיון לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם יקבל לכך את הסכמתו של המחכיר. יקבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי בכל מקרה אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.

11.3. המחכיר יהיה זכאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המוחכר כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי לבקשת המחכיר או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

12. **<u>אחזקה שוטפת של הבניין</u>** –

12.1. החל מיום אישור העסקה חייב החוכר לבצע על חשבונו (בחלק יחסי) את האחזקה השוטפת של החלקים המשותפים ושל השירותים המשותפים של הבניין.

12.2. מובהר כי במסגרת חובתו האמורה בסעיף 12.1 לעיל, חייב החוכר לבטח על חשבונו (בחלק יחסי) גם את החלקים והשירותים המשותפים של הבניין, באותם תנאים הקבועים בסעיף 6 לעיל.

12.3. במידה והמחכיר ימצא לנכון, הוא יהא רשאי לבצע במקום החוכר את עבודות האחזקה והתיקונים בחלקים המשותפים של הבניין שתהיינה דרושות לדעתו לבדק הבניין.

12.4. לצורך ביצוע האמור, יהיה המחכיר ו/או מי מטעמו רשאי להיכנס למוחכר ו/או לחלקים המשותפים של הבניין.

12.5. אין באמור לעיל בכדי להטיל על המחכיר חובה כלשהי לבצע תיקונים ו/או לדאוג לאחזקת הבניין במקום החוכר.

12.6. במקרה של ביצוע עבודות כאמור במקום החוכר, יהיה החוכר חייב להשיב למחכיר את כל הוצאותיו מיד עם דרישה ראשונה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום ההוצאה ועד ליום ההשבה לידיו בפועל.

12.7. החוכר בלבד אחראי לקבל היתרים כדין לביצוע שיפוצים ותיקונים בבניין ובמוחכר, והוא משחרר את המחכיר מכל אחריותו לכך.

12.8. בכל מקרה שהמחכיר ישלם תשלום כלשהו מהתשלומים האמורים לעיל במקום החוכר, יחול האמור בסעיף51-53 להלן.

13. **<u>רישום הבית המשותף</u>** –

מוסכם כי על החוכר לרשום את הבית המשותף בעצמו ועל חשבונו כמפורט בסעיף 14.2 להלן.

<u>רישום החכירה:</u>

14. רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו. מובהר כי אין למחכיר כל חובה לבצע את הרישום האמור לעיל. המחכיר יחתום במידת הצורך ולפי בקשת החוכר על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר יקיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.

14.1. החוכר יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המוחכר, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין והחוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

14.2. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המוחכר כבית משותף (או בתים משותפים), לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ככל שפעולות אלה לא הושלמו בתקופה שקדמה לחתימת חוזה זה ולשם כך גם לבצע על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תסריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, ככל שיידרש. המחכיר יהיה זכאי להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכיר לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא לשם ביצוע הפעולות האמורות. כל זאת עפ"י חשבון שיוגש לו ובתוך 30 יום מתאריך משלוח החשבון.

14.3. החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר וכן כל מסמך אחר שיהיה נדרש עפ"י דין לרישום החכירה כאמור.

14.4. אם למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, החוכר לא ירשום את החכירה, יהיה המחכיר זכאי לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את הוצאותיו של המחכיר וזאת עפ"י חשבון שישלח לו המחכיר.
להבטחת התחייבותו כאמור בחוזה זה חתם החוכר על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שנוסחו נמסר לו על ידי המחכיר.
ייפוי הכוח הנ"ל מסמיך את המחכיר לטפל ברישום ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ונמסר לידי המחכיר. למען הסר ספק, יובהר כי הוצאות עריכת ייפוי הכוח ואישורו חלות על החוכר בלבד.

14.5. החוכר מתחייב לגרום לכך שהוא ירשם כבעל זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין. במקרה בו החוכר מקבל על עצמו לרשום בעצמו את זכויותיו במוחכר ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לכך על חשבונו ועל אחריותו, אם החוכר יקבל הלוואות / משכנתא מבנק או מוסד כספי אחר לשם תשלום רכישת המוחכר ו/או בנייה ע"ג המוחכר ו/או לכל מטרה אחרת והבנק / המוסד הכספי ידרשו מהמחכיר התחייבות למשכנתא בגין הלוואות כאמור, המחכיר ישירות או ע"י ב"כ – חב' חל"פ (כפי שיהיה או יקבע ע"י המחכיר ועפ"י נוהלי המחכיר מעת לעת) יסכים לתת לבנק/ מוסד כספי המלווה הנ"ל התחייבות למשכנתא בתנאי ובכפוף לכך שהמחכיר יהיה זכאי לרשום בספרי רשם המקרקעין הנוגעים בגין ובקשר למוחכר במועד הראשון האפשרי הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק / המוסד המלווה הנ"ל בגין קיום התחייבות למשכנתא בגין ובקשר למוחכר (להלן – "הערת האזהרה"). מוסכם בזה במפורש כי הערת האזהרה תבטיח כי זכויות החוכר במוחכר יירשמו בספרי רשם המקרקעין בכפוף לזכויות המחכיר בגין התחייבות למשכנתא או בכפוף לרישום משכנתא לטובת הבנק / המוסד הכספי המלווה לחוכר או את הסכמת הבנק / המוסד הכספי הנ"ל לביטול ההתחייבות למשכנתא לטובת המחכיר.

15. **<u>רכוש משותף והצמדות</u>**

15.1. מוסכם על החוכר שלמרות האמור בסעיף 14 לעיל, יהיה המחכיר זכאי ורשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי ומוחלט לשנות את רישום ההצמדות בכל דירה ו/או יחידה בבניין כפי שימצא לנכון, לרבות על ידי רישומן או ביטולן, לשנות את חלקיהן של יחידות בבניין ברכוש המשותף, והוא מתחייב לחתום על כל תיקון לתקנות ו/או על מסמך אחר שיידרש לשם כך, מיד עם דרישתו הראשונה של המחכיר, כל זאת בתנאי שלא יפגעו זכויות החוכר לגבי ההצמדות הנמכרות לו לפי חוזה החכירה כחלק מהנכס, אם יש כאלה.

15.2. כדי לאפשר את ביצוע האמור בסעיף 15.1 לעיל, מייפה החוכר את כוחו של המחכיר לבצע את האמור במסגרת ייפוי הכח הנוטריוני הבלתי חוזר כאמור בסעיף 14.4 לעיל.

15.3. החוכר מסכים שהמחכיר יהיה רשאי להוציא את גג הבניין הקיים ו/או כל גג אחר שיוקם במקומו (להלן- "הגג") ואת החצר ושטחי הקרקע שמסביבו ו/או בתוכו מכל הרכוש המשותף, אשר יישארו בבעלותו של המחכיר ו/או יימכרו ו/או יוצמדו על ידו ליחידה כלשהי בבניין לפי שיקול דעתו ובחירתו הבלעדיים, כל זאת בתנאי שלא ייפגעו זכויות החוכר לגבי ההצמדות הנמכרות לו לפי חוזה החכירה כחלק מהמוחכר, אם יש כאלה.
מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר בזה שהמחכיר רשאי לפצל את החלקה וליצור מגרשים נוספים ונפרדים לבניה, ולנהוג באותם מגרשים שנוצרו מנהג בעלים לכל דבר ועניין. מובהר בזה כי גם לאחר רישום המוחכר על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין יהיה המחכיר זכאי לפעול כאמור בסעיף זה, ובלבד שלא יפגעו זכויות החוכר במוחכר ובשטחים הצמודים לו, אם יש כאלה.

15.4. החוכר מתחייב בזה לאפשר למחכיר ו/או למי מטעמו, ולא להפריע לו בצורה כלשהיא, לבצע בכל עת עבודות בניה ו/או תיקונים באותם חלקים שהוציא מהרכוש המשותף כאמור לעיל, והוא מסכים שהמחכיר ו/או כי מי שיבוא מטעמו יהיו רשאים להשתמש לצורך ביצוע העבודות הנ"ל במוחכר ו/או ברכוש המשותף, והמחכיר יהיה אחראי לכל נזק שיגרם למוחכר ו/או לרכוש המשותף, אם יגרם כזה, עקב ביצוע רשלני של העבודות הנ"ל.

15.5. מובהר בזה כי במקרה שהמחכיר יממש את זכויותיו על פי הקבוע בסעיפים 15.1 עד 15.3 לעיל, הגג ו/או החצר ו/או שטחי הקרקע הנ"ל לא יהיו שייכים לרכוש המשותף והם יישארו בבעלותו המלאה והבלעדית של המחכיר, אשר יהיה רשאי להצמידם ולרשמם כראות עיניו ובאופן שיבטיח לו את הבעלות והשליטה המלאים בהם. כמו כן, יהיה המחכיר רשאי למכור ולהצמיד את החלקים הנ"ל לכל מי שימצא לנכון.
החוכר מסכים שרישום הבית המשותף והמוחכר בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין יעשה בכפוף לאמור לעיל, וכי התקנון המוסכם ומסמכי הרישום האחרים של הבית המשותף ינוסחו ו/או יתוקנו בהתאם לכך.
החוכר מתחייב לחתום לפי דרישה ראשונה של המחכיר, על תקנון מתקן ו/או על כל מסמך אחר שיידרש לצורך האמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכות המחכיר להשתמש בייפוי הכח כאמור בסעיף 15.2 לעיל.
כל האמור לעיל מותנה בכך שלא ייפגעו זכויות החוכר לגבי ההצמדות הנמכרות לו כחלק מהמוחכר לפי חוזה החכירה ונספחיו, אם יש כאלה.

<u>שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטח הקרקע;</u>

16. החוכר מצהיר כי ידוע לו ששטח המגרש ו/או המוחכר וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ו/או הסדר קרקעות, ו/או מדידות לצורכי רישום, ו/או רישום בית משותף, ו/או איחוד וחלוקה, ו/או קביעת נהלים לרישום בשכבות המצויות מתחת לפני הקרקע במגרש וכיוצא באלה.
17. החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המוחכר קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המוחכר.
18. במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף 16 לעיל יוגדל או יוקטן שטח המוחכר ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המוחכר קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המוחכר, החוכר מתחייב:
19. להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המוחכר כפי שייווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף 16 לעיל.
20. להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המוחכר כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף לעיל.
21. לראות את המוחכר בגבולותיו ובשטחו החדש כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו ללא כל תביעה או טענה או דרישה.
אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המוחכר, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי וזאת עפ"י הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המוחכר וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המוחכר ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

22. <u>השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר;</u>

22.1. החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין ולנהוג בו כמנהג בעלים הדואג לרכושו לעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובהקשר עם הבנייה על המוחכר, ולקיים כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר-והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
22.2. במקרה שקיימת הפקעה של חלק מהמוחכר – ידוע לחוכר כי תמורת החכירה המשולמת על ידו איננה כוללת תמורה בגין השטח המופקע וכי בהערכת השווי של המוחכר לא נלקח בחשבון שווי השטח המופקע. במקרה שכזה, השטח המוחכר לחוכר כפוף להליכי הפקעה ע"י הרשות המקומית ו/או הרשות השלטונית המוסמכת וקיימת גם אפשרות שההפקעה לגבי שטח זה טרם בוצעה או הושלמה (להלן – "שטח המופקע"). החוכר יכול ליהנות מהשטח המופקע עד ובכפוף להפקעתו ועד לאותו המועד הוא המחזיק והמשתמש הבלעדי בשטח המופקע. אשר על כן, מצהיר ומאשר החוכר כי בגין האפשרות ו/או הזכות לשימוש והחזקה בשטח המופקע עד להפקעתו הוא יהיה האחראי הבלעדי

לשמירת השטח המופקע, מניעת מפגעים ממנו, ניקיונו, גידורו וכיוצ"ב והוא מתחייב לפעול עפ"י כל הוראה מהוראות הרשויות המוסמכות הנוגעות, בקשר לאופן השימוש והחזקה בשטח המופקע ו/או פינויו ומסירת החזקה בו לרשות המפקיעה הנוגעת.

23. **<u>מיסים ותשלומי חובה;</u>**

החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה המוחכר – המוקדם ביניהם – יישא החוכר לבדו בכל המיסים, הארנונות, הנלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, לרבות מס רכישה , וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא – החלים או שיחולו על המוחכר – לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם. החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.
החוכר יטפל בעצמו ישירות מול רשויות המס בנושאי הדיווח על העסקה, חישוב השומה העצמית, וביצוע התשלום, ואין על המחכיר כל חובה לבצע עבור החוכר איזו מבין הפעולות הנ"ל.

24. **<u>זכויות בנייה;</u>**

א. למען הסר ספק מובהר בזה כי החוכר אינו רוכש במסגרת חוזה חכירה זה כל זכויות בניה לגבי המוחכר ו/או לגבי השטחים הצמודים לו, אם יש כאלה, ו/או לגבי החלק ברכוש המשותף הצמוד למוחכר, אלא אם נקבע במפורש אחרת בחוזה זה . כל זכויות הבניה המתייחסות לחלקה ואו לבניין ו/או לכל חלק מהם שייכים למחכיר בלבד, והן אינן נמכרות ו/או מועברות לחוכר, אלא אם נקבע ונאמר בחוזה זה במפורש אחרת.

ב. המחכיר הינו הבעלים של כל זכויות הבניה המתייחסות לחלקה ו/או לבניין ו/או לכל חלק מהם, הקיימות ו/או שתהיינה קיימות לפי התב"ע החלה ו/או שתחול על החלקה, למעט אותן זכויות הבניה שנמכרו על – ידו במפורש. המחכיר רשאי בכל עת, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הבלעדי והמוחלט למכור ו/או לממש את זכויות הבניה השייכות לו ולבנות בעצמו ו/או באמצעות אחרים תוספות בניה ו/או דירות נוספות על כל החלקים השייכים לו בבניין כאמור לעיל, ובתנאי שהבניה תבוצע על-פי היתר כדין. החוכר אינו רשאי לפעול לשינוי התב"ע שבתוקף החלה על החלקה ו/או שתחול על החלקה אצל הרשויות המוסמכות לכך לפי כל דין, ללא הסכמת המחכיר לכך מראש ובכתב, וזאת בין אם הוא רכש זכויות בניה לפי חוזה זה ובין אם לאו.
החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבנוסף לזכויות הבניה שנותרו בבעלות המחכיר יתכן ונמכרו זכויות בניה גם לרוכשי דירות אחרות בבניין, והוא מתחייב שלא להתנגד ו/או להפריע מימוש זכויות הבניה הנ"ל, הן אלה שנותרו בידי המחכיר והן אלה שנמכרו לרוכשי דירות אחרות בבניין.

ג. למען הסר ספק מצהיר החוכר ומאשר כי הוא מתחייב לאפשר העמדת פיגומים, ציוד, כלים וחומרי בנין בחלקים המשותפים של הבניין והחצר שמסביבו, ככל שהדבר יהיה דרוש למימוש זכויות הבניה כאמור ו/או לביצוע תיקונים ושיפוצים בבניין.

ד. החוכר מצהיר ומאשר כי ראה ובדק אצל הרשויות המוסמכות את כל תוכניות בניין עיר ותיקי התכנון הנוגעים למוחכר, לרבות את האפשרויות לממש את זכויות הבנייה הנמכרות, ככל שנמכרו לו בחוזה זה,, כי מצא את המצב מתאים לצרכיו , וכי הוא מוותר מראש על כל טענה בגין אי התאמה.

ה. החוכר מצהיר כי ידועות ומובנות לו כל ההוראות החוקיות בקשר לזכויות הבנייה הנמכרות, ככל שנמכרו לו בחוזה זה, בגין המוחכר ולמימושן, כמו גם ההליכים והפעולות בהם עליו לנקוט כדי לממש את זכויות הבנייה כאמור.

ו. החוכר מצהיר כי ראה ובדק את מצבו הפיסי הנדסי של הבניין ואת האפשרויות הטכניות והפיסיות למימוש זכויות הבנייה הנמכרות, ככל שנמכרו לו בחוזה זה, כי מצא אותם מתאימים לצרכיו ועונים על דרישותיו, וכי הוא מוותר מראש על כל טענה בגין אי התאמה.

ז. אין בחוזה חכירה זה משום מצג או הצהרה מצד המחכיר בדבר האפשרות הטכנית או הפיסית לממש את זכויות הבניה הנמכרות, ככל שנמכרו לו בחוזה זה. אם יתברר שמבחינה הנדסית- פיסית לא ניתן להוסיף למוחכר תוספות בנייה מכל סיבה שהיא, או שניתן להוסיף תוספות בנייה תוספות כאלה רק לאחר ביצוע תמיכות וחיזוקים לבניין, החוכר בלבד שיהא אחראי לכל התוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת הסכם על ידי המחכיר, ולחוכר לא תהיינה כל תביעות או טענות כנגד המחכיר.

ח. החוכר בלבד אחראי להשיג על חשבונו את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לפי כל דין כדי לממש את זכויות הבנייה הנמכרות, ככל שנמכרו לו בחוזה זה, ולבצע במוחכר עבודות הריסה ובנייה כלשהן. במידה ולא יתקבלו ההיתרים ו/או הרישיונות למימוש זכויות הבנייה ו/או יוצא צו הריסה לתוספת הבנייה, יהא החוכר בלבד אחראי לתוצאות, הדבר לא ייחשב כהפרת הסכם על ידי המחכיר, ולחוכר לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כנגד המחכיר ולא יהיה זכאי לכל שיפוי ו/או פיצוי מהמחכיר בגין זכויות הבנייה שנרכשו על ידו.

ט. כל עוד לא נרשמו זכויותיו של החוכר במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, המחכיר יחתום, עפ"י בקשת החוכר, על תוכניות ובקשות להיתרי בנייה המיועדים למימוש זכויות הבנייה הנמכרות, ככל שנמכרו לו בחוזה זה, ובלבד שאין בהן כדי לפגוע בזכויות אחרות של המחכיר. למען הסר ספק מובהר בזה כי אין בחתימת המחכיר כאמור כדי להטיל עליו אחריות כלשהי ו/או כדי לפגוע בזכויות אחרות שלו עפ"י חוזה זה ו/או לפי כל דין. חתימת המחכיר כנ"ל תעשה רק בכפוף לסילוק כל חובות החוכר למחכיר עד למועד החתימה.

י. החוכר בלבד יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא ובכלל זה גם (אך לא רק) לנזקי גוף ונזקי רכוש, אשר יגרמו לכל אדם (לרבות החוכר עצמו) עקב ביצוע העבודות למימוש זכויות הבנייה הנמכרות, ככל שנמכרו לו בחוזה זה, ו/או כתוצאה מהן. החוכר יחשב לפי כל דין כמבצע העבודות הנ"ל והוא יישא לבדו בכל האחריות המוטלת עליו בתור שכזה לפי כל דין.

יא. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל תשלום ו/או הוצאה שהמחכיר יוציא בגין מעשה ו/או מחדל של החוכר שהם באחריותו כמפורט לעיל ובכלל זה גם (אך לא רק) קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ושכר טרחת עו"ד.

יב. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל תשלום ו/או הוצאה שהמחכיר יחויב לשלם או לשאת בהם בגין כל תוספת בניה בלתי מאושרת שקיימת, אם קיימת, במוחכר במועד ההחכרה. זאת מבלי לפגוע או למעט מחובת החוכר לשפות את המחכיר בגין כל תשלום או הוצאה כנ"ל שיגרמו לו בגין תוספת בניה שיבנה החוכר, אם יבנה.

יג. מובהר, כי <u>היטל השבחה</u>, ככל שיחול עקב כל תכנית שקבלה תוקף עד ליום חתימת הסכם זה – יחול על המחכיר, וכל היטל השבחה שיידרש עקב תכנית שקבלה תוקף ממועד חתימת הסכם זה ואילך – יחול על החוכר וישולם על ידו במועד.

25. <u>העברת זכויות;</u>

25.1. <u>העברת זכויות טעונה הסכמה</u>

החוכר אינו רשאי להעביר זכויות עפ"י חוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.

בסעיף זה – "העברת זכויות" – כל אחת מאלה, וזאת בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

25.1.1. הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;

25.1.2. החכרת המוחכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו בכל דרגה שהיא – והכל לפרק זמן המחייב על פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן: "החכרת משנה");

25.1.3. מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן: "מסירת חזקה");

25.1.4. לגבי חוכר שהוא איגוד – כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר – הנמוך מבניהם – (להלן: "זכויות בהון"), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן: "זכויות הצבעה"), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן: "זכויות מינוי"). פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ – 10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצורכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן בסעיף 39 זה:

"**איגוד**" – כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מש"ח"), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

"**פעולה באיגוד**" – כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות – רשומה או לא רשומה – אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהונו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"**זכות באיגוד**" – כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.

"**מחזיק**", "**החזקה**" – כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך תשכ"ח – 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

25.2. לגבי משכון ו/או שיעבוד המוחכר ו/או זכויות החוכר עפ"י חוזה זה. המחכיר לא ייתן הסכמתו למשכון או לשעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השעבוד יתחייבו כלפיו, לפני מתן הסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המשכון או המשכנתא או השעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על ידי לשכת הוצאה לפועל או על ידי רשות אחרת על פי דין ישולם למחכיר כל סכום המגיע, אם מגיע לו, על פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המשכון או השעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי. העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תחשב להפרה יסודית של החוזה והמחכיר יהיה זכאי לבטלו בשל הפרה זו.

25.3. כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמכוחה מועברות למעשה זכויות שבחוזה זה – בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

<u>תנאים להסכמה:</u>

26. המחכיר זכאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות עפ"י חוזה זה בתנאים דלהלן, וזאת בנוסף ליתר תנאים בהם המחכיר זכאי על פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על פי כל דין – להתנות את הסכמתו בעניין זה:

26.1. החוכר מילא אחר כל התנאים שבחוזה חכירה זה.

26.2. החוכר ומקבל ההעברה חתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בעניין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה חכירה זה.

26.3. אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

26.4. הסכמתו של המחכיר להחכרת משנה או למסירת חזקה – אם תינתן הסכמה כזו – לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראיים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.

27. המחכיר זכאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן: "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:

27.1. אילו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת זכויות הנ"ל.

27.2. שמו המלא של המקבל, מענו ומספר זהותו.

27.3. אם המקבל הוא תאגיד:

27.3.1. שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות וזכויות ההצבעה והשליטה המוחזקות על ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

27.3.2. פרטים כאמור בפסקה 41.3.2 לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.

28. אם בעל המניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד – פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה 27.3 , לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה 27.3.1 בתאגיד.

29. הסכום שהמקבל ישלם לחוכר הזכויות.
המחכיר יהיה זכאי לדרוש מהחוכר והמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

30. **<u>אי מתן הסכמה במקרים מסוימים;</u>**
המחכיר יהיה זכאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 38.3 להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

<u>דמי הסכמה</u>

30.1. מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 30 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף 31, המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה שלהלן:

30.2. במקרים האמורים בסעיף קטן 25.1.1 – 25.1.4 לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן- "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.

30.3. במקרים האמורים בסעיף קטן 25.1.4 לעיל יחושבו דמי ההסכמה על פי האמור בס"ק 30.2 לעיל והסכום שישולם ייקבע על פי היחס שבין שיעור הזכויות בהוון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי ההסכמה במלואם.
בפסקה זו "שליטה": החזקה – במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר – הנמוך ביניהם - או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר.

30.4. במקרים האמורים בסעיף קטן 25.2 ו- 25.3 לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע למקרים אלה מעת לעת על ידי המחכיר.

<u>העברת זכויות ללא דמי הסכמה;</u>

31. המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים בגין המוחכר כמוגדר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלמם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלמם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

<u>רכישת זכויות על ידי המחכיר;</u>

32. אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף קטן 25.1, 25.2 או 25.3 לעיל, יהיה המחכיר זכאי אך לא חייב תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף 27 לעיל – ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה – לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר וכי המחכיר מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיע המחכיר כאמור – לא יהיה החוכר זכאי להעביר זכויותיו במוחכר – אלא למחכיר. המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא הורה, אח או יורש של החוכר. המחכיר זכאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

<u>הפרה יסודית;</u>

33. הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 32-25 תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה זכאי לבטלו השל הפרה זו.

<u>אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים;</u>

34. החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל המחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הינם רכושם של המחכיר בצורה אחרת את אוצרות הטבע, עתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל

סמך חוזה זה. החוכר לא יעשה חפירות במוחכר מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה. אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכיר בכתב ומראש, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

35. **<u>העברת זכויות עפ"י החוזה על ידי המחכיר;</u>**
המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

36. **<u>זכות כניסה למוחכר;</u>**
בנוסף לאמור בכל דין, למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות והזכות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב, ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיוצ"ב. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

37. **<u>תרופות בשל הפרת החוזה;</u>**
מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה בגינה יהיה המחכיר זכאי לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה לחוכר על כך במכתב רשום:

37.1. הפרת תנאי מהתנאים בסעיפים 11 ו: 25 - 32.

37.2. אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרום לשינוי במטרת החכירה או בייעודה או יעשה במוחכר כל שימוש שאינו עולה על בקנה אחד עימם.

37.3. אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הינו נתין זר. בפסקה זו, "נתין זר" – מי אינו אחד מאלה:

37.3.1. אזרח ישראלי;

37.3.2. עולה לפי חוק השבות, התש"י – 1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב – 1952;

37.3.3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י 1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב – 1952.

37.4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 38.3.1 – 38.3.3 לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
בפסקה זו "שליטה" – החזקה – במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד ב – 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או מחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.
ס"ק 38.3 לעיל לא יחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

37.5. אם יופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

37.6. עם ביטול החוזה על ידי המחכיר, יהיה חייב החוכר:

37.6.1. לפנות מיד את המוחכר.

37.6.2. להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.

37.7. לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכר כולל תשלום כל אגרות, מיסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם המחכיר.

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פיסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיפים 51-54 להלן, מתאריך הוצאתן ועד לתאריך התשלום בפועל.
לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), זאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 40 להלן.

38. במקרה של אי ביטול החוזה על ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה 38.3 לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 38.6 לעיל, יציע המחכיר למכור את המוחכר במכרז וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במוחכר ועבור המחוברים כפי שייקבע השמאי הממשלתי (להלן: "סכומי ההחזר"), אולם אם התקבלו על פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר ישלם המחכיר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז.

38.1. לא הציע המחכיר את המוחכר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי ההחזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.

38.2. תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר על פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 25 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת המחכיר.

38.3. הוצע המוחכר במכרז ולא התקבלו הצעות על פי תנאיו של המכרז, יציע המחכיר את המוחכר במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי המכרז הקודם, וכך יהיה מידי פעם עד שתתקבלנה הצעות על פי תנאי המכרז.

38.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 11 לעיל המחכיר יהיה זכאי לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:

38.4.1. לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא שנתקבלה הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל מה שנבנה במוחכר ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שייודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.

38.4.2. לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שהיה מקובל לעניין זה אצל המחכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המוחכר כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו ע"י החוכר, וזאת כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי.

38.4.3. ההוראות בסעיפים קטנים 39.4.1 ו- 39.4.2 של סעיף זה יחולו , בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

39. **<u>פיצויים מוסכמים:</u>**

39.1. במקרה של ביטול החוזה, המחכיר יהיה זכאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהערך היסודי של המוחכר, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן: "הפיצויים המוסכמים").

39.2. על אף האמור לעיל בסעיף קטן 40.1 לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 38.3 יחולטו על ידי המחכיר כל סכומים ששולמו על ידי החוכר המוגדר בסעיף 38.3 כמו כן לא תחולנה לגביו הוראות סעיף 39 לעיל – והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה. חוכר כאמור יהיה רשאי – בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 38.6 לעיל – לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף 40.1 לעיל בלבד ו/או לקבוע אלו סכומים יוחזרו לאותו חוכר. החלטת הועדה תהיה סופית. הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

39.3. עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף 40.1 או 40.2 לעיל, ישלם החוכר למחכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

40. **<u>הארכת החכירה:</u>**

40.1. בכפוף לאמור בסעיפים קטנים 41.2 – 41.3 להלן, החוכר יהיה זכאי להארכת החכירה לתקופת חכירה נוספת ובתנאי שיודיע למחכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוחכר על ידי המחכיר בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור המבנים במוחכר.

40.2. תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמחכיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה החכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת – לא יהיה המחכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.

40.3. בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוחכר לא יהיה המחכיר חייב להאריך את תקופת החכירה.

40.4. הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים הבאים האלה:

40.4.1. החוכר ימלא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.

40.4.2. החוכר יחתום, לא יאוחר מתום תקופת החכירה, על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

<u>הוראות מיוחדות</u> –

41. במקרה בו הבעלות בחלקה ו/או במוחכר היא משותפת לבעלים ולאחר, מצהיר החוכר כי ידועה לו הבעלות המשותפת כאמור, כי הוא רכש לפי חוזה חכירה זה ונספחיו רק את אותן זכויות חכירה השייכות לבעלים בלבד, בהתאם לחלקם כאמור, וכי לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה.
החוכר מצהיר כי ידוע לו שזכויות החכירה בנכס תרשמנה על שמו רק לאחר רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 14.2 של חוזה זה לעיל.
החוכר מתחייב לבצע רישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה על שמו בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין על ידו ועל חשבונו, לרבות, ככל שהדבר נדרש, ביצוע רישום ראשון של המוחכר בלשכת רישום המקרקעין. על אף האמור לעיל, ככל שהחוכר לא פעל כאמור, תהיה רשאית, אך לא חייבת, המחכירה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע הרישום תוך חיוב החוכר בעלויות ביצוע הרישום האמור.

42. במקרה בו הבניין ו/או המוחכר חורגים חריגה כלשהי מגבולות החלקה לתוך חלקה סמוכה, מצהיר החוכר כי קיומה של החריגה הנ"ל ידוע לו, כי הוא רכש על פי חוזה חכירה זה רק את זכויות החכירה באותו חלק מהבניין בו המוחכר נמצא בגבולות החלקה, וכי לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה.
בכל מקרה בו עקב שינוי בגבולות החלקה תכלול החלקה כאמור את אותו חלק המוחכר ו/או הבניין החורג כאמור לעיל, כי אז ישלם החוכר למחכיר את תמורת אותו חלק חורג לפני רישום הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
מבלי לפגוע באמור בסעיף זה לעיל ובכפוף לאמור בו, הרי שבמקרה בו החלקה הסמוכה לתוכה חורג הבניין הינה חלקה בבעלות הבעלים של החלקה נושא חוזה החכירה זה, והחלק החורג אינו כלול במוחכר עפ"י חוזה זה ונספחיו, יוכל החוכר לפנות למחכיר בבקשה לחכור גם את החלק של החלקה הסמוכה שאליו חרג המוחכר, אך לא יהיה בכך כדי לחייב את המחכיר לעשות כן.

43. במקרה בו הבניין הוכרז "כבנין לשימור" על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 או כ"אתר עתיקות" לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, מצהיר החוכר כי ההכרזה הנ"ל ידועה לו, כי הוא הסכים לרכוש את הנכס תוך ידיעתה ובכפוף לה, וכי לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה. מובהר בזאת כי המוחכר הוכרז כאתר עתיקות לפי החוק האמור.

44. במקרה שקיים צו הריסה לגבי הבניין ו/או כל חלק ממנו, ו/או במקרה שהבניין ו/או כל חלק ממנו הוכרז כמבנה מסוכן, מצהיר החוכר כי ידועים לו קיומם של הצו ו/או ההכרזה הנ"ל, כי הוא הסכים לרכוש את המוחכר תוך ידיעתם, וכי לא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות כלשהן כנגד המחכיר בעניין זה.

45. במקרה שהחוכר הינו דייר שהחזיק במוחכר בשכירות לפני חתימת חוזה חכירה זה, יחולו ההוראות הבאות:

46. אין בחוזה חכירה ונספחיו כדי לפטור ו/או לשחרר את החוכר מהתחייבויותיו האחרות שיש לו כלפי המחכיר מלפני החתימה על חוזה החכירה כאמור, לרבות חובות קודמים של דמי שכירות, דמי שימוש, חובות בגין תיקונים ואחזקת המוחכר והבניין, מיסים ותשלומי חובה

אחרים וכיוצ"ב. החוכר מצהיר כי ידוע לו שתשלום חובות העבר על ידו הוא תנאי להשלמת רכישת זכויות החכירה במוחכר על ידו לפי חוזה החכירה ונספחיו.

47. החזקה במוחכר נמסרת לחוכר, בכפוף לעמידת החוכר בתנאי הסכם זה, כמפורט במבוא לחוזה זה.

<u>תנאים כלליים</u>

48. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במוחכר, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

49. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, הימנעות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כוויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.

50. שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או אריכות בתנאי החוזה (להלן: "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי המחכיר בחתימה וחותמת. שינויים ומחיקות בגוף חוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על פיו לא יהיו בני תוקף, אלא אם שני הצדדים חתמו בציידם חתימה מלאה והמחכיר חתם בחתימה וחותמת.

51. החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פירעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פירעונו על פי חוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין. במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

52. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.

53. סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז. ישלם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלומו על פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.

54. כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

55. כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

56. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לחוזה. הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין עם תום חמישה ימים מיום משלוחה כאמור.

57. מוסכם כי בנוסף לתנאים הקבועים בהסכם זה יחולו **<u>התנאים המיוחדים</u>**, כדלהלן:

מוסכם כי בנוסף לתנאים הקבועים בהסכם זה יחולו התנאים המיוחדים, כדלהלן:

57.1. ידוע לחוכר כי על פי התוכנית המאושרת בעכו העתיקה (תב"ע ג/10895), ייעוד השטח המוחכר הוא אזור מגורים מיוחד.

57.2. מובהר בזאת כי אין בחוזה החכירה כדי להכשיר כל חריגת בניה ו/או משום התחייבות המחכיר לכך שלא ינקטו צעדים כנגד החוכר בגין חריגות הבניה.

57.3. ידוע לחוכר כי על פי נספח השימור המהווה נספח מחייב כחלק ממסמכי התוכנית (ג/10895)

57.4. ידוע לחוכר כי לפני כל התערבות במבנה יש לערוך סקר ותיעוד מלא לזיהוי המאפיינים של המבנה ומצבו הפיסי הנדסי, וכן לקבל את אישורה של וועדת השימור וכן את אישורה של רשות העתיקות.
החוכר לא יבצע כל התערבות במבנה מבלי לערוך סקר ותיעוד מקיף כאמור לעיל, ומבלי לקבל את אישורה של וועדת השימור ואישורה של רשות העתיקות.

57.5. המוחכר כולל רק השטח שמעל לקרקע. כל המצוי מתחת למפלס הקרקע אינו נכלל במוחכר. ידוע לחוכר כי הנכס כלול בשטח שהוכרז כאתר עתיקות עפ"י חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

57.6. מבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה המפורטים בחוזה החכירה, מובהר כי שמורה למחכיר או למי מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס לשטח המוחכר בכל זמן סביר לצורך גילוי, חשיפה, וטיפול בעתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות (תשל"ח-1978).

57.7. ידוע לחוכר כי שטח החלקה שנמכרה לו הינו מוערך בהתאם לתשריט המדידה ולא כפי שרשום בספרי המקרקעין.

57.8. ידוע לחוכר כי המוחכר לא רשום בספרי לשכת רישום המקרקעין וכל זמן שלא ירשם ולא תועבר הבעלות בספרי לשכת רישום המקרקעין ע"ש רשות הפיתוח, לא ניתן יהיה לרשמו ע"ש החוכר.

57.9. ידוע לחוכר כי גבולות המגרש הסופיים יקבעו רק במהלך הסדר מקרקעין. שטחים מוצמדים או שטחים המהווים רכוש משותף מוחכרים על פי הידוע והמשוער בעת חתימת הסכם זה, והחוכר לא יבוא בתביעות או בטענות למחכיר ו/או מי מטעמו ככל שישתנו בהסדר.

57.10. ידוע לחוכר כי מאחר שטרם בוצעה פרצלציה או רה-פרצלציה (חלוקה מחדש) במקרקעין נשוא עסקת החכירה, לא תירשם החכירה על שם החוכר בלשכת רישום מקרקעין ו/או בכל מקום אחר. אין באמור לעיל בכדי להטיל על המחכיר חובה על רישום החכירה לאחר שתהיה חלוקה מחדש ומובהר בזאת כי המחכיר לא גבה כל סכום בגין רישום החכירה.

57.11. למרות האמור לעיל, אם וכאשר תוסר המניעה האובייקטיבית לביצוע הרישום, רשאי המחכיר להודיע לחוכר, האם בכוונתו לרשום את החכירה.

57.12. ככל שהמחכיר יבקש לבצע את רישום החכירה, ישלם החוכר למחכיר את מלוא ההוצאות והאגרות בגין רישום החכירה על ידי המחכיר וזאת בתוך 30 ימים מיום הדרישה הראשונה.

57.13. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של החוכר לבצע את הרישום במקרה שהמחכיר החליט לא לבצע את הרישום בעצמו.

57.14. להבטחת קיום התחייבויותיו של החוכר בנוגע לרישום החכירה במוחכר חתם החוכר על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שנוסחו נמסר לו על ידי המחכיר.

57.15. ייפוי הכוח הנ"ל מסמיך את המחכיר לטפל ברישום ע"ש החוכר בלשכת רישום המקרקעין, ונמסר לידי המחכיר.

57.16. למען הסר ספק, יובהר כי הוצאות עריכת ייפוי הכוח ואישורו חלות על החוכר בלבד.

57.17. בכפוף למקרה בו המחכיר ייתן לחוכר הודעה כאמור בתנאים המיוחדים לעיל, מתחייב החוכר לרשום בעצמו את זכויותיו במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לכך על חשבונו ועל אחריותו. אם החוכר יקבל הלוואות / משכנתא מבנק או מוסד כספי אחר לשם תשלום חכירת המוחכר ו/או בנייה ע"ג המוחכר ו/או לכל מטרה אחרת והבנק/המוסד הכספי ידרשו מהמחכיר התחייבות למשכנתא בגין הלוואות כאמור, רשות מקרקעי ישראל ישירות או ע"י ב"כ – חב' לפיתוח עכו העתיקה בע"מ (כפי שיהיה או יקבע ע"י המחכיר ועפ"י נוהלי המחכיר מעת לעת) יסכים לתת לבנק / מוסד כספי המלווה הנ"ל התחייבות לרישום משכנתא בתנאי ובכפוף לכך שהמחכיר יהיה זכאי לרשום בספרי רשם המקרקעין הנוגעים בגין ובקשר למוחכר במועד הראשון האפשרי הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק / המוסד המלווה הנ"ל בגין קיום התחייבות למשכנתא בגין ובקשר למוחכר (להלן – "הערת האזהרה"). מוסכם בזה במפורש כי הערת האזהרה תבטיח כי זכויות החוכר במוחכר יירשמו בספרי רשם המקרקעין בכפוף לזכויות המחכיר בגין התחייבות למשכנתא או בכפוף לרישום משכנתא לטובת הבנק / המוסד הכספי המלווה לחוכר או את הסכמת הבנק / המוסד הכספי הנ"ל לביטול ההתחייבות למשכנתא לטובת המחכיר.

57.18. ידוע לחוכר כי המחכיר יהא רשאי להחכיר את זכויות הבנייה העתידיות, ככל שיהיו, בחלקה, בכל דרך שימצא לנכון, לכל גורם שהוא, לרבות לצד ג', לפי שיקול דעתו הבלעדית והחוכר לא יתנגד לכך וכן לא יפריע בדרך כלשהיא למימושם בעתיד ע"י חוכרי זכויות אלה.

57.19. ידוע לחוכר כי יתרת זכויות הבנייה בחלקה, קיימות או עתידיות לפי תוכניות בנין עיר קיימות, או שיוכנו או יאושרו לשם כך, טרם מומשו וכי ניתן יהיה לממשם על שטחי החצרות ו/או הגגות, והמחכיר יהיה רשאי לבנות, בעצמו ו/או ע"י אחרים ו/או בדרך הקצאתם לאחרים, והחוכר לא יתנגד למימוש זכויות בניה אלו, בכל דרך שהיא. החוכר יאפשר מימוש זכויות הבנייה ובנייה נוספת, לרבות וככל שיידרש, יאפשר בניית עמודים ו/או חיזוקים ו/או קורות לרבות משטח המוחכר וכן יאפשר הצבת פיגומים ו/או עמודים ו/או כל דבר וכל פעולה שידרשו לעשות בקשר לבנייה משטח המוחכר וכן ייתן זכות מעבר בעת הבנייה ולאחריה, ולחוכר לא תהייה כל טענה בשל כך למחכיר ו/או לחוכר/רוכש זכויות אלו.

57.20. ידוע לחוכר והחוכר נותן הסכמתו מראש למחכיר ו/או למי מטעמו, ללא צורך בקבלת אישורו הנוסף, להגיש בקשה להיתר בנייה, להגיש תוכניות בנייה, שינויים בבנייה, בקשות לתיקון רישום הבית המשותף לרבות תיקון צו הבית המשותף ותקנון הבית המשותף, מפעם לפעם, כפי שיידרש, הכול מבלי שיהיה צורך בקבלת הסכמתו והחוכר מוותר מראש על הצורך בקבלת הסכמתו והינו מסכים ומאשר מראש ביצוע כל פעולה שתיעשה ע"י המחכיר ו/או מי מטעמו בהקשר לכך.

57.21. ידוע לחוכר כי המוחכר אינו כולל כל הצמדות שהן, לרבות גגות ו/או חצרות ו/או מבואות ו/או כל הצמדה אחרת, אלא אם כן, צוינה היא במפורש, בצירוף שטחה, בהגדרת המוחכר בהסכם זה.

57.22. המוחכר מוחכר לחוכר במצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני כפי שהינו ביום החתימה על חוזה החכירה "As Is" והחוכר מתחייב שהוא לא יבוא בשום טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המחכירה ו/או כנגד החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או למי מעובדיהם ו/או למי מטעמם, בגין מצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני של המוחכר, וכן מתחייב החוכר שלא לבוא בטענות ו/או דרישות ו/או תביעות למחכיר.

57.23. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר ו/או את החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או את עובדיהם ו/או את מי מטעמם, בתוך 30 יום מדרישת המחכיר, בעבור כל נזק שייגרם למזמינה ו/או לחברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם, אם תוגש כנגד מי מהם תביעה ע"י המציע ו/או צד שלישי כלשהו, וכן מתחייב החוכר לשפות את המזמינה ו/או החברה לפיתוח עכו העתיקה ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם, אם אלו יידרשו לנקוט בכל פעולה שהיא, אשר תגרום להם להוציא הוצאות כלשהן.

57.24. המוחכר מוחכר לחוכר במצבו הפיסי, המשפטי, התכנוני כפי שהוא ביום החתימה על חוזה החכירה "As Is" והחוכר לא יבוא בשום טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המחכירה ו/או כנגד החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או לעובדיהם ו/או מי מטעמם, בגין מצבו הפיסי, המשפטי, התכנוני של הבניין בכלל והמוחכר בפרט.

57.25. ידוע לחוכר כי המוחכר נמצא במצב פיזי ירוד המחייב ביצוע שיקום ושיפוץ, לרבות חיבור חשמל, ריצוף, מתקנים סניטריים וכיוצ"ב לצורך התאמתו למגורים. ידוע לחוכר ומוסכם עליו כי הוא קונה את המוחכר במצבו "As Is" וכי כלל התיקונים במוחכר לרבות תיקונים יסודיים הנדרשים במוחכר הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו בלבד והוא לא יבוא בכל דרישה שהיא אל המחכיר ו/או מי מטעם המחכיר. החוכר מתחייב להשתמש בכל האמצעים לשם מניעת תאונות, בשל מצב המוחכר, מעת קבלת החזקה במוחכר.

57.26. הנכס המוצע כולל זכויות בנייה וידוע לחוכר כי יש אפשרות לתוספת בניה של עד 47.20 מ"ר במפלס 3.

57.27. ידוע לחוכר כי על פי התוכנית המאושרת בעכו העתיקה (תב"ע ג/10895), ייעוד השטח המוחכר הוא אזור מגורים מיוחד.
"אזור מגורים מיוחד "יותר מגוון סוגי מגורים...תותר בניית מבני ציבור בעלי אופי חינוכי...יותר מסחר לאורך החזיתות שסומנו בתשריט בסגול...תותר אכסניית תיירים בפנסיונים, בחדרים ובדירות שיוכשרו לכך".
לפי נספח השימור המהווה נספח מחייב כחלק ממסמכי התוכנית ג/10895 גו"ח 18010/65 דורג בדרגת שימור ג'.
הבנייה בייעוד זה תהיה ע"פ ובהתאם לתוכניות מפורטות בתוקף ובכפוף להוראות שימור.

57.28. התנאים המיוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה וכי כל הוראות ההסכם יחולו על התנאים המיוחדים הנ"ל. למען הסר ספק , ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, החוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה החכירה כי קרא את התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם .

57.29. התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בחוזה החכירה ו/או בהצעת המחיר ובאים אך להוסיף עליהם ומבלי לפגוע בהם .

57.30. החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא לחברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או לרשות הפיתוח ו/או רשות מקרקעי ישראל כספיות ו/או אחרות, בגין העובדות המצוינות בתנאים מיוחדים אלה

57.31. ידוע לחוכר כי חוברת מסמכי מכרז מס' פע/**801/2025** מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

לראיה באו הצדדים על החתום

המחכיר: רשות מקרקעי ישראל **החוכר:**
ע"י חל"פ עכו העתיקה בע"מ ונציג רמ"י

1. שם _____ 1. שם _____

חתימה _____ חתימה _____

2. שם _____ 2. שם: _____

חתימה _____ חתימה: _____

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

שם_____ תואר המשרה_____ חתימת המאשר_____.

<u>כאשר היזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתים:</u>

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חב' _____ ח.פ. _____

מאשר בזה כי ביום _____ התייצבו בפני ה"ה:

1._____, ת.ז. _____

2._____, ת.ז. _____

המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד/החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודת זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

_____ _____
תאריך חתימה וחותמת עו"ד

<u>אישור עו"ד</u>
אני החתום מטה, מאשר ומתחייב בזאת שפרטי הסכם זה זהים במלואם להסכם המקורי שהועבר לידי בדואר אלקטרוני ו/או בכל אמצעי אחר וכי לא נעשו או נערכו כל שנויים ו/או תוספות ו/או מחיקות ו/או גריעות בהסכם זה על ידי ו/או על ידי מי מטעמי ו/או עובדי משרדי ולאחר שהדפסתי את ההסכם ובדקתי את ההסכם ווידאתי כי הינו זהה במדויק להסכם אשר הועבר לידי בדואר אלקטרוני ו/או באמצעי האחר.

תאריך: _____ חתימה וחותמת עו"ד: _____

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960

הגדרות

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);

"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;

"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

היתר העברת בעלות

2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:

(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;

(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950;

(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים

2א. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

(1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;

(2) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;

"מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;

"שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;

(2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(א) טובת הציבור וביטחונו;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.

(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה;

(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה;

(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

שמירת מצוות שמיטה

3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

ביצוע ותקנות

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

נספח ד' 1

4.5. הקצאת קרקע במכרז - כללי
סימן א': הוראות כלליות - מכרז פומבי
4.5.1. מחיר מינימום
(א) ככלל במכרזי הרשות יפורסם מחיר מינימום.
(ב) במכרזים לבנייה נמוכה יעמוד מחיר המינימום על 50% מהאומדן.
(ג) במכרזים למטרת מגורים בבנייה רוויה יעמוד מחיר המינימום על 35% מהאומדן ובלבד שהוצעו במכרז לכל הפחות שלוש הצעות כשירות. הוצעו במכרז פחות מ- 3 הצעות כשירות יעמוד מחיר המינימום על 50% מהאומדן. תנאי זה יפורסם בתנאי המכרז ויהווה חלק מתנאיו.
(ד) במכרזים למטרת מגורים בבנייה רוויה באזור עדיפות לאומית ובירושלים, במכרזים לבנייה נמוכה באזור עדיפות לאומית, במכרזים לבנייה נמוכה ביישובים שיאושרו על ידי ועדת המשנה ובמכרזים הכוללים הוצאות פיתוח מסובסדות, יעמוד מחיר המינימום על 25% מהאומדן. הוצעו במכרז פחות מ- 3 הצעות כשירות יעמוד מחיר המינימום על 35% מהאומדן. תנאי זה יפורסם בתנאי המכרז ויהווה חלק מתנאיו.
(ה) לעניין פרק משנה זה, "אזור עדיפות לאומית" הוא כפי שיהיה במועד פרסום המכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
(ו) על אף האמור בסעיף זה, הנהלת הרשות רשאית לקבוע מראש כללים בדבר קביעת המחיר במכרזים ופרסומם.
4.5.2. אומדן השווי
(א) בסעיף זה -
"אומדן" - שווי הקרקע בהתייחס לשימוש המיטבי בקרקע, לרבות פוטנציאל עתידי, ללא מע"מ, ותוך החלת שיעור התשלום בשל הקרקע הקבוע באותו אזור, ואולם במכרז שבו נדרש תשלום הוצאות פיתוח, לא יובאו הוצאות הפיתוח בחשבון האומדן, ואלה יפורסמו בנפרד במסגרת המכרז.
(ב) שמאי מטעם הרשות יערוך אומדן לשווי הקרקע המשווקת במכרז.
(ג) ככלל, ישמש האומדן לצורך קביעת מחיר המינימום במכרז.
4.5.3. ערבות
משתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לקיום הצעתו במכרז (להלן בפרק משנה זה - הערבות) בסכום שתקבע מראש הרשות בתנאי המכרז ושיחושב כלהלן:
10% מערך הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא הנחת אזור, על פי שומה או 10% מהוצאות הפיתוח, הגבוה מביניהם. הסכום יעוגל כלפי מטה כך שהוא יהיה מכפלה של אלף שקלים חדשים. כך, למשל, במקרה שבו סכום הערבות הוא 75,685 שקלים חדשים, יעוגל סכום הערבות ל- 75,000 שקלים חדשים. ועדת המכרזים של הרשות, רשאית, לשנות את סכום הערבות, במכרזים שבהם היא מצאה לנכון לעשות כן.
4.5.4. זכייה במכרז
(א) ההצעה הגבוהה ביותר מבין ההצעות הכשירות תוכרז כזוכה.
(ב) הרשות רשאית לקבוע כללים נוספים בדבר קביעת זוכה במכרזים.
4.5.5. חובת שיווק מגרשים בייעוד תעשייה במכרז
הרשות תשווק באמצעות מכרז 15% מהמגרשים בייעוד תעשייה בכל אזור תעשייה באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות, שניתנו בהרשאה לתכנון למשרד הכלכלה והתעשייה.
4.5.6. תחולה
הוראות סימן זה לא יחולו על הקצאת קרקע בדרך של מכרז במסלול הרשמה והגרלה כמפורט בפרק משנה 4.6.

נספח ד' 2

ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית צמודה מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו פע/801/2025 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והרשות הגיש בגינם תביעה משפטית.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 00 03 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.
הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל.
בתוספת ריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

ערבות זו תהיה בתוקף 12 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו, מתאריך _____ועד תאריך _____ ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

חותמת הבנק
וחתימות מורשי החתימה

נספח ה'

נוסח הערבות הבנקאית שיש לצרף להצעה

שים לב כי יש לצרף ערבות בנקאית **בלבד** - הצעה שיצורף לה שיק בנקאי או שיק אישי - תיפסל

לכבוד:

החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ

רח' ויצמן 1, עכו העתיקה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך **50,000** ₪ (במילים: שלושים וארבעה אלף ₪)

המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן- "**החייב**")

בקשר עם מכרז מס' פע/801/2025.

נזכה חשבונכם בבנק לאומי ברח' בן עמי, עכו. סניף מס' 960-10 חשבון מס' 129900/46, לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך **31.3.2026** ועד בכלל, וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידי החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ שמענו הוא: וייצמן 1 עכו העתיקה, ת.ד 1088 מיקוד 2411002.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תיחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

נספח ו'
סעיפים רלוונטיים מתקנון הת.ב.ע
אין באמור בכדי להוות חכר זכויות בנייה

3.2.2 תנאים להיתר בניה:
א. תנאי להכנת בקשה להיתר בתחום התוכנית יהיה קבלת מידע לתכנון כפי שמפורט בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו וגרות) התשל"ח 1970, אשר יינתן ע"י הועדה המקצועית ויהיה חתום ע"י מהנדס הועדה המקומית - יו"ר הועדה המקצועית.
ב. בנוסף לנדרש במידע לתכנון סטנדרטי יתבסס המידע לתכנון בתחום התוכנית על סקר מפורט של תולדות המבנה, ערכיו, ומצבו לצורך שימור המבנה ויכלול את המסמכים הבאים:
1. סימון חללים או נפחים מוצעים כתוספת למבנה הקיים כולל גובה בניה מירבי.
2. הנחיות הנדסיות לחיזוק המבנה ויציבותו
3. הנחיות מפורטות לעיצוב פתחי המבנה
4. הנחיות מפורטות לשחזור אלמנטים בעלי ערך תרבותי והיסטורי
5. הנחיות מפורטות לשימוש בחומרי גמר וצבעים
ובנוסף כל מידע אשר לדעת הועדה המקצועית יכול להשפיע על שימור ושחזור המבנה ו/או על אופי של תוספת מוצעת.
ג. בקשה להיתר בניה, אשר הוכנה בהתאם למידע לתכנון כמפורט לעיל, תכלול את המסמכים הבאים, בנוסף למסמכים המוגדרים בתקנות התכנון והבניה:
1. תכנית מדידה של המבנה בקנה מידה 1:100
2. חזיתות המבנה בקונטקסט של חזיתות סמוכות באותו רחוב.
3. פרטים של כל האלמנטים המיועדים לשימור ולשחזור בקנה מידה 1:50 או 1:20 (הועדה המקצועית תקבע את הקנ"מ הדרוש).
4. פירוט חומרי גמר כולל המפרט שלהם.
5. פירוט השימוש בצבעים בעיצוב המבנה (ע"פ דרישה מיוחדת גם חזית צבועה של המבנה בקנ"מ 1:50)
6. במידה ויש דרישה במידע לתכנון לשימור ושחזור אלמנטים או חללים פנימיים תידרש תכנית עיצוב פנים בקנ"מ 1:50
ד. בקשה להיתר בניה תוגש לוועדה המקצועית. הועדה המקצועית תדון בבקשה ותעביר לוועדה המקומית תוך 45 יום מיום קבלת הבקשה, את החלטתה בדבר אישור הבקשה, דחייתה או השהייתה לפי סעיף ה' להלן
ה. הועדה המקצועית רשאית לדרוש השלמת המסמכים שהוגשו אליה או לזמן את המבקש לדיון על מנת לגבש את החלטתה המקצועית.
ו. במקרה של בקשות להיתר בניה אשר מוגשות לפי סעיף 3.2.3 (ג) (עבודות קטנות) יהיה בסמכות הועדה המקצועית לפטר את המבקש מחלק מהדרישות המפורטות בסעיף 3.2.2 (ג) לעיל.

3.2.3
רשימת עבודות שאינן טעונות תבנית מפורטת ויינתנו בהתאם לאמור בסעיף 3.2.2 (תנאים היתר בניה)
א. פעולות שימור- הבקשה לבצע פעולות שימור למבנה או מבנים קיימים או שהיו קיימים כגון שימור והחלפת גגות, שיפוץ חזיתות, תיקון גגונים או מרפסות, שיפוצים פנימיים, הורדת תוספות מאוחרות חיצוניות או פנימיות וכל פעולה אשר לדעתה של הועדה המקצועית מהווה שימור של הבניין הנדון, והכל בכפוף להנחיותיו של נספח השימור של תכנית זו.
ב. פעולות שחזור- הבקשה באה לבצע פעולות שחזור לחלקי מבנה, למבנה או מבנים שקיימים או שהיו קיימים. על המבקש להוכיח במקרים אלה את נאמנות השחזור

למקור על ידי מחקר, מסמכים וכיוצא בזאת., ולקבל אישור מהועדה המקצועית. כמו כן, הועדה המקצועית תקבע לאיזו תקופה יכוון השחזור לפי שיקולים אורבניים, תרבותיים, היסטוריים ושימוריים. קביעה זו תעשה רק לאחר קבלת החומר הנדרש להיתר בניה ובמהלך הדיון בו.

פעולות אלו יכללו, מלבד פעולות השימור המפורטות לעיל, גם הריסת תוספות מאוחרות ובניית מבנים או חלקי מבנים שאינם קיימים עוד, אך הוכח קיומם במצב המקורי המאושר. פעולה זו אינה נגזרת מאחוזי בניה ומקווי בנין אלא נגזרת משחזורו של המקור, לפי האמור.

בנוסף יכללו בקטגוריה זו פעולות בניה של תוספות אשר באות לשחזר בלבד, בהתאם לדעתה של הועדה המקצועית לשימור ופיתוח, שלמות אדריכלית של מבנה או של מבנן.

תוספות בניה אלו יאושרו בהיקף של מבנה בודד בלבד.

ג. עבודות קטנות אשר אינן משנות את קונטור המבנה הקיים ואת מספר קומותיו כגון: סגירת מרפסות ופתיחת פתחים מלבד גגונים, מדרגות ושיפורים סניטריים אשר יותרו גם מחוץ לקונטור המבנה ובלבד שעבודות קטנות אלה אינן משנות את אופיו ההיסטורי של המבנה.

ד. עבודות הריסה של אלמנטים זרים שאינם בעלי חשיבות היסטורית.

ה. עבודות פיתוח, תשתית, גינון, ריצוף, תאורה ומתקנים הנדסיים.

ו. כל עבודה אחרת שאושרה בתוכנית מפורטת קודמת ולא שונתה ע"י תכנית זו.

3.2.4

עבודות שטעונות הגשת תכנית מפורטת:

כל בניה חדשה או תוספת בניה שאינן כלולות בסעיף 3.2.3 (עבודות שאינן טעונות תכנית מפורטת) טעונות הגשת תכנית מפורטת בתיאום ם הועדה המקצועית.

נספח ז'
כתב שיפוי
(נספח לחוזה חכר)

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכר, בחכירת נכסים בהם קיימת תוספת בנייה/ זכויות בנייה.

1. **הגדרות:**
"**תוספת בנייה**": כל בנייה אשר נעשתה, בין אם בשטח אשר הוצמד לדירת החוכרים ובין אם בשטח אשר הוצמד לתת חלקה אחרת בבניין ו/או ברכוש המשותף, ע"י החוכרים ו/או ע"י דיירים אחרים בבניין ו/או ע"י חוכרים אחרים בבניין.

"**רשות הפיתוח**": הבעלים של הקרקע או שיש לה הזכות להירשם כבעלים.

"**רמ"י**": רשות מקרקעי ישראל.

"**חל"פ**": החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ, שהיא סוכנה המורשה של רמ"י.

"**הסכם חכר**" או "**המוחכר**": הסכם המתייחס לגוש 18010 חלקי חלקות 65, 144 יחידה 1 בתשריט המצ"ב לחוברת המכרז.

אני/אנו הח"מ:

1. שם: _____ ת.ז: _____

2. שם: _____ ת.ז: _____

שכתובתנו - _____.

להלן: "**החוכר**"

מצהירים בזאת כי:

2. ידוע לחוכר כי אין בחוזה ובנספח זה כדי להוות מכירה/חכירה של תוספת בנייה, ואין בכך משום הסכמה ו/או אישור מצד החל"פ/ר"פ/רמ"י לקיומה של תוספת בנייה כלשהי.

3. א. החוכר מצהיר בזאת, כי יכול ויש דיירים אחרים בבניין ו/או חוכרים אחרים ו/או מי מהם, שביצעו תוספות בנייה ברכוש המשותף, והחוכר מוותר על כל טענה כלפי החל"פ ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספות הבנייה הנ"ל.

ב. החוכר מצהיר בזאת, כי הוא ערך את כל הבדיקות המתבקשות ברשות המקומית ובכל רשות נוספת מוסמכת לגבי המצב התכנוני בטרם חתם על הסכם החכירה ובכלל זה **לגבי זכויות הבנייה ואפשרות ניצולן לאור קיומן של תוספות הבנייה** אשר בוצעו על ידו ו/או ע"י מי מהדיירים ו/או החוכרים האחרים, וכי לא תהא לו כל טענה כנגד החל"פ ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח **בגין ניצול אחוזי הבנייה אשר הוחכרו לו**.

4. ידוע לחוכר כי כל תוספת בנייה אינה באחריותה של החל"פ/ר"פ/רמ"י וכי כל בנייה אשר נעשתה במוחכר תהא על אחריותו של החוכר בלבד.

5. ידוע לחוכר כי יהיה עליו לשפות את החל"פ/ר"פ/רמ"י, בתוך שבעה ימים מיום קבלת דרישה בכתב מן החל"פ/ר"פ/רמ"י או ממי מטעמה, בגין כל הוצאה ו/או סכום בו תחויב

החל"פ בגין תביעה אשר תוגש כנגדה עקב תוספת בנייה, ובכלל זה כל סכום אשר יחויבו החל"פ/ר"פ/רמ"י לשלם וכל הוצאות משפט אשר ייגרמו לה.

6. למען הסר ספק מובהר בזאת כי החל"פ ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח לא נתנו כל הסכמה לתוספת הבנייה ובשום מקרה לא ישפו את החוכרים באם לא תאושר תוספת הבנייה ע"י הרשויות המוסכמות ו/או יוצא צו הריסה בגינה.

7. החוכר מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג שהוא כלפי החל"פ ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח בגין תוספת בנייה.

8. החוכר מצהיר ומתחייב בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לפצות ו/או לשפות את רשות הפיתוח ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או מי מטעמם אשר ניהל ו/או ינהל את הנכס על פי אישור של רשות הפיתוח (להלן: "**המחכיר**") או של מי מטעמו, על כל סכום שהמחכיר (או מי מטעמו) תחויב כדין לשלם לבעלי זכויות בנכס ו/או לצד שלישי אחר, בגין בנייה ו/או שינויים שביצעו ו/או יבצעו החוכרים בנכס, לרבות בניית גלריות (להלן: "**הבנייה**").

9. החוכר מקבל על עצמו את קיום כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשויות המוסמכות לבניין ותכנון ערים, ושל כל דין, בקשר לבנייה, ו/או בקשר לביצוע הסרות סכנה והוא מצהיר כי הוא האחראי היחידי לכל עבירה ו/או נזק שנגרם ו/או עלול להיגרם לכל צד שהוא עקב הבנייה ו/או כתוצאה ממנה.

10. כמו כן הוא מצהיר על ידיעתו והסכמתו כי המחכיר ו/או מי מטעמו פטורים מכל אחריות בגין טיבה של הבנייה מכל בחינה, לרבות מבחינה משפטית ו/או הנדסית ו/או תכנונית ו/או בכלל, וכי לא מוטלת על המחכיר כל חובה בעניין רישיונות, היתרים, ו/או אישורים עבור הבנייה ו/או בעבור ביצוע הסרות סכנה, ככל שידרשו.

11. ברור וידוע כי הסכם החכר אינו מהווה הסכמת המחכיר לבנייה, לא במישרין ולא בעקיפין, לא במפורש ולא מכללא.

12. לפיכך לא תהיינה לחוכר כל טענות למחכיר בגין הבנייה ו/או בגין הוצאות ו/או נזקים הקשורים בבנייה. החוכר מתחייב לבצע כל צו כדין של רשות מוסמכת בעניין ההוצאות הישירות והעקיפות בגין הבניה, ולא תהיינה לחוכרים כל תביעות מהמחכירה להחזר בגין הוצאות הבנייה ו/או ההריסה ו/או התביעה להחזר תשלום בגין הבנייה ו/או חלק מהם.

13. היות וזכויות צדדים שלישיים תלויות בהתחייבות זו, ביניהם ולרבות הדיירים ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס ו/או בנכסים הסמוכים, הרי שהתחייבות החוכר הינה בלתי חוזרת, ולא תהיה לנו רשות לבטלה או לשנות אותה והיא תעמוד ותחייב את יורשינו לאחר פטירתנו וכן את כל מי שיבוא במקומנו ו/או מטעמנו.

14. הננו מצהירים, כי ידוע לנו, שהתחייבות זו מהווה חלק עיקרי מהותי ובלתי נפרד מהסכם החכר של הנכס. היה והתחייבות זו מתייחסת לכמה מיחידי החוכר- היא תחול עליהם ביחד ולחוד.

15. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בתנאי הסכם החכר בכלל, ובפרט האמור בסעיף 18 וסעיף 14 להסכם החכירה על כל סעיפי המשנה ובהתאמה.

16. במידה והמוחכר או סביבתו מוחזק ע"י צד ג' - חכירת הנכס מבוצעת בכפוף לחזקה זו, ומוסכם כי על רמ"י/ חל"פ/ ר"פ לא מוטלת כל חובה ו/או התחייבות לפנות את צד ג' מהמבנים ו/או מהשטח הפתוח.

17. באם נחליט לנקוט בהליכים משפטיים כנגד מי מהמחזיקים הנ"ל נהיה מנועים מלערב ו/או לצרף את ר"פ/ רמ"י/ חל"פ בהליכים אלה בין כתובעים ובין כנתבעים ובין כצד ג'.

18. באם צד ג' כלשהו ינקוט כנגד ר"פ/ רמ"י/ חל"פ בהליכים כלשהם נצטרף לכל בקשה כי התביעה כנגדם תדחה או תימחק על הסף.

19. הננו מתחייבים לשאת בכל הוצאות ו/או תשלומים שתוציא ו/או תשלם ר"פ/ רמ"י/ חל"פ לגורם כלשהו, והתחייבות זו מהווה כתב שיפוי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לר"פ/ רמ"י/ חל"פ.

20. בנוסף לאמור לעיל יתייחס כתב שיפוי זה לכל נזק שייגרם לר"פ/ רמ"י/ חל"פ כתוצאה מנזק שייגרם לגוף ו/או לרכוש שיימצא במוחכר.

21. בהתחייבות זו לשון יחיד וגם לשון רבים במשמע, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע, הכל לפי העניין.

<u>ולראיה באו על החתום</u>

היום: _____

_____ _____
חתימת החוכר חתימת החוכר

<u>אישור עו"ד/ נציג חל"פ</u>

אני הח"מ מאשר כי היום התייצב בפני החוכר המתחייב הנ"ל ולאחר שזיהיתיו עפ"י תעודת הזהות שלו והסברתי לו את מהות ההתחייבות עליה הוא עומד לחתום ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה חתם לפני.

_____
חתימה וחותמת המאשר

נספח ח'

חוות דעת תכנונית

1. **חומר רקע, הנחיות הרכז** (מידע - מדידה, אתרים גובמאפ / רמ"י / מינהל / ו. מקומית).
   - 1.1 הנכס, הנחיות - יח' 1. הנחיות הרכז - זיהוי זכויות בניה מוקנות במסמך מידע.
   - 1.2 מדידה, נסח - ע"י מודד ג. דאהר, תאריך 01.09.2024. שטח קרקע – 50.75 מ"ר, שטח בנוי – 81.55 מ"ר.
   - 1.3 תכנית ראשית - תכנית מתאר עכו, **ג/10895**, בתוקף 31.10.2007. כולל **נספח שימור**.
   - 1.4 תכניות אחרות - תכנית ג/21535, תכניות ג/849, ג/ 384 (נמסר בעבר ע"י גב' הייא עמר שהן אינן חלות במקום).

2. **מצב קיים של הנכס, לפי המדידה**
   - 2.1 שימוש, יח', קומ' - יחידת דיור אחת, 2 קומות.
   - 2.2 שטחים - שטח מוחזק – 50.75 מ"ר, שטח בנוי – 81.55 מ"ר (ללא מדרגות), גג – 47.20 מ"ר (שטח נטו, ללא קירות).

3. **זכויות בניה לפי תכניות** (הזכויות חושבו לפי הוראות התכנית הראשית, ותכניות נושאיות).
   - 3.1 יעוד, קומות, יח' - **אזור מגורים מיוחד**, שימושים – מגורים.
   - 3.2 שימור (זכויות) - לפי נספח שימור לתכנית ג/10895, דרגה – ג', כפוף לאישור ניתן לבנות במפלס 3, עד קונטור מפלס 2.

65	ג			XX

   - 3.3 זכויות בניה - מותר להוסיף עד 47.20 מ"ר במפלס 3.
   - 3.4 שטח עיקרי ע"ק - 47.20 מ"ר.
   - 3.5 שטח שרות - כלול.
   - 3.6 חריגות קיימות - אין.

4. **מגבלות בניה לפי תכניות**
   - 4.1 הוראות בינוי - בניה בקו הבניה הקיימת.
   - 4.2 תנאים להיתר - אישור הועדה המקצועית לשימור ומהנדסת העיר.
   - 4.3 חריגות קיימות - אין.

5. **סיכום – יתרת הזכויות, מימוש**

יח' ...	עיקרי	שרות	מרתף	הערות
קיים	81.55			שטח נטו, ללא קירות, לא כולל חדר מדרגות בקומה שניה
מותר	47.20			שטח נטו ללא קירות

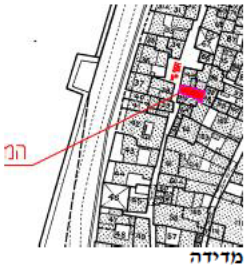
   - 5.1 תנאים למימוש - ניתן לממש יתרת זכויות בתנאים הבאים - עמידה בהוראות, במגבלות, בתנאים.
   - 5.2 הבהרה - זכויות הבניה אינן מוקנות, וקבלתן מותנית באישור הועדה המקצועית לשימור ומהנדסת העיר.
   - 5.3 המלצה למימוש - מבחינה תכנונית מימוש הזכויות אפשרי במפלס 3 בלבד.
   - 5.4 סיכום - מבחינה תכנונית אין מניעה לבצע עיסקה בנכס, בכפוף לאמור בחוות דעת זו.

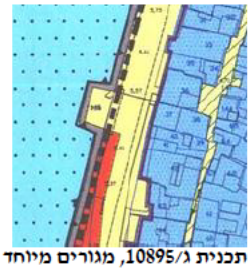
אדריכל אריה שילה

הערות:

(1) הקלות – בכפוף לתקנות סטיה ניכרת, גמישויות – בכפוף לסעיף 6 לתקנות, הקלות כמותיות – בכפוף לסעיפים 147 (א), 151 לחוק.
(2) הוספת שטחי שרות – בכפוף לסעיף 13 לתקנות חישובי שטחים.
(3) הפרדת שטחים - הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שרות במצב הקיים, נעשתה באומדן.
(4) בניה שאינה בהיתר - בחלק מהמקרים הבניה הקיימת אינה בניה בהיתר.
(5) שטח בנוי – שטח מקורה וסגור מכל עבריו (למעט סככות ומרפסות פתוחות).
(6) שטחי הקרקע והבניה בנכס אינם כוללים שטח הנמצא מחוץ לגבול מגרש, או שטח שהופקע.
(7) זכויות מוקנות – מחושבות זכויות מוקנות (למעט זכויות לפי תמ"א 38, או תכניות כוללניות, הנתונות לשיקול דעת הועדה).


גוב מאפ, מגורים


מדידה


תכנית ג/10895, מגורים מיוחד

נספח ט'

תשריט מצורף באתר האינטרנט

נספח י'

טופס בקשה להחלפת צרכנים בנכס

פרטי הנכס

כתובת הנכס (רחוב, מספר כניסה, מספר דירה):

מספר נכס סוג שימוש - ביתי/מסחרי/חקלאי/תעשייתי מספר זיהוי מד מים

פרטי המשכיר (לגבי נכס בשכירות)

שם פרטי ומשפחה/חברה מספר זהות/מספר תאגיד

כתובת למשלוח דואר כתובת דואר אלקטרוני

מספר טלפון מספר טלפון נייד

פרטי צרכן נוכחי

שם פרטי ומשפחה/חברה מספר זהות/מספר תאגיד

כתובת מגורים כתובת למשלוח דואר

מספר טלפון מספר טלפון נייד

כתובת דואר אלקטרוני

אני מצהיר בזה כי פיניתי את הנכס המוזכר לעיל ביום וכי קריאת מד המים ביום הפינוי היתה מ"ק; אני מבקש לרשום את הצרכן החדש שפרטיו רשומים להלן כצרכן בנכס.

ידוע לי כי מילוי טופס זה אינו אישור על החלפת הצרכנים, וכי ביצוע החלפת הצרכנים מותנה בכך שאשלם את מלוא התשלומים בעד צריכת המים והביוב בנכס עד למועד פינוי הנכס על ידי כאמור. ככל שלא הוסדר התשלום ידוע לי, כי ביצוע ההחלפה מותנה בכך שאשאיר בידי החברה פרטים מלאים להתקשרות עמו לצורך הסדרת החוב.

תאריך _____

חתימת הצרכן הנוכחי_____

פרטי צרכן חדש

שם פרטי ומשפחה/חברה מספר זהות/מספר תאגיד

כתובת מגורים כתובת למשלוח דואר

מספר טלפון מספר טלפון נייד

כתובת דואר אלקטרוני

אני מצהיר בזה כי החל ביום אני מחזיק בנכס המוזכר לעיל ומאשר את קריאת המונה כפי שהצהיר עליה הצרכן היוצא לעיל.

תאריך _____

חתימת הצרכן החדש_____

<u>מסמכים שיש לצרף לבקשה:</u>

1 הסכם שכירות/מכירה חתום על ידי הצדדים .

2. צילומי תעודות זהות/תדפיס מרשם החברות/עמותות/שותפויות

ניתן לשלוח טופס זה לפקסימיליה מספר או בדואר אלקטרוני או לבצע את הפעולה במרכז שירות הלקוחות שכתובתו .

• לתשומת לבך, כדי לקבל תעריף בעבור כמות מוכרת יש לצרף טופס הצהרה על מספר נפשות בצירוף ספחי תעודת זהות של הצרכן החדש ובני ביתו