

האתר: מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:
-------------------	---	-------------	------------------------

2012012402102 סימוכין

## חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם)

**שנערך ונחתם ב:** \_\_\_\_\_ **ביום:** \_\_\_\_\_ **לחודש:** \_\_\_\_\_ **שנת:** \_\_\_\_\_

**- ב י ן -**

**שם החברה: חב' סי.פי.אם ניהול בניה בע"מ**  
כתובת המע"ן 2  
יישוב: מודיעין

(אשר תיקרא להלן: "החברה")

מצד אחד

**- ל ב י ן -**

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

מצד שני

- הואיל:** ורשות מקרקעי ישראל ו/או גוף/ים שהוא מייצג (להלן: "רמ"י") הינו הבעלים של הקרקע המפורטת בנספח ב' המצורף לחוזה זה (להלן "נספח ב'") בשכונה \_\_\_\_\_ כלניות \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ שדרות \_\_\_\_\_;
- והואיל: ורמ"י יעד את הקרקע או חלקים ממנה לבניה על ידי יזם שיקבע על ידו ו/או ע"י משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד");
- והואיל: ובין המשרד לבין החברה נחתם חוזה הרשאה לניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות באתר (להלן: "חוזה הרשאה"), כהגדרתו בחוזה זה,
- והואיל: בהתאם לחוזה הניהול האמור, החברה ביצעה, מבצעת, או תבצע את עבודות התכנון ופיתוח התשתיות באתר;
- והואיל: והיזם נקבע על ידי רמ"י ו/או המשרד כזכאי להקצאת מגרש/מתחם מס' \_\_\_\_\_ (מס' מתחם \_\_\_\_\_) שבקרקע (להלן: "המגרש/מתחם"), בכפוף למילוי התנאים המוקדמים שנקבעו ע"י רמ"י ו/או המשרד;
- והואיל: והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם רמ"י (להלן: "החוזה בגין הקרקע") ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה;
- והואיל: ורמ"י קבע - כתנאי מוקדם להסכמתו להקצאת המגרש/מתחם ליזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם החברה ולהתחייב כלפיה בכל ההתחייבויות המפורטות בו;
- והואיל: והיזם מבקש להתקשר עם החברה בחוזה זה ולשלם למשרד את סכום הוצאות הפיתוח הכללי, לרבות תשלום בגין מבני ציבור המפורטות בנספח א', הכל כמפורט בחוזה זה;

האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	---	--------------	--------------------------

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :**

**1. המבוא, נספחים וכותרות :**

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

**2. הגדרות :**

- א. "חוזה הרשאה" - חוזה הרשאה, שנחתם בין רמ"י לחברה והוסב למשרד, ובו קיבלה החברה על עצמה את ניהול ביצוע עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות באתר.
- ב. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב') לחוזה זה).
- ג. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב') לחוזה זה).
- ד. "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש/מתחם על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ה. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש/מתחם, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ו. "חוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- ז. "הרשות המקומית" – הרשות, בתחומה מצוי האתר.
- ח. "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- ט. "מנהל הפרוייקט" - מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.
- י. "עבודות פיתוח הכללי" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שבוצעו, יבוצעו על ידי החברה באתר, כמפורט בחוזה זה.
- יא. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם למסמכי המכרז ולתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות המשרד וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע.

מס' מגרש : מס' מתחם :	מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--------------------------	--------------	---	--------------------

- יב. **"תשלום עבור מבני ציבור"** – תשלום עבור הקמת מבני ציבור שעל היזם לשלם בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1227 מיום 30.5.11.
- יג. **"מדד"** - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- יד. **"מדד בסיסי"** – המדד הנקוב בתנאים המיוחדים, נספח ב'.
- טו. **"מדד חדש"** - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.
- זו. **"הפרשי הצמדה"** - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון. מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- זי. **"ריבית"** – ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יח. **"ריבית פיגורים"** - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יט. **"ריבית שקלית"** – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- כ. **"המועד הקובע"**, **"יום אישור העסקה"** – יום אישור וועדת המכרזים ברמ"י על הזוכה במגרש/מתחם.

### 3. ההתקשרות :

- 3.1 היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחברה, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה וחוזה זה.
- 3.2 ידוע לו כי חתימת חוזה זה ועמידה בתנאיו, מהווים תנאי מוקדם להסכמת רמ"י לחתימת חוזה בגין הקרקע.
- 3.3 היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים כי התשלום יבוצע בהתאם להוראות המשרד מעת לעת, דהיינו למשרד או למי שהמשרד יורה.
- 3.4 היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי במידה ולא ימלא אחר האמור לעיל מכל סיבה שהיא - תפקע זכותו לקבל המגרש/מתחם וחוזה זה יבוטל עימו, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המשרד ורמ"י עפ"י חוזה זה ועפ"י החוזה בגין הקרקע ועפ"י כל דין.
- 3.5 למען הסר כל ספק, מוצהר ומוסכם בזה, כי המשרד אינו מוסמך להעניק או לגרום להענקת כל זכות במקרקעין בגין הקרקע או המגרש/מתחם וכי כל

האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	---	--------------	--------------------------

התקשרות משפטית מחייבת בגין הזכויות בקרקע ו/או במגרש/מתחם תערך ותחתם בין רמ"י לבין היזם בלבד.

3.6 הצדדים מסכימים כי על הקרקע ו/או בגינה בוצעו ו/או מבוצעות ו/או יבוצעו ע"י החברה העבודות המתוארות בנספח א' ואלה בלבד, ובהתאם למפורט בחוזה זה.

#### 4. עבודות הפיתוח :

4.1 החברה תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה וחוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי החברה, מפורטות בנספח א' לחוזה.

באישור מוקדם של המשרד ובתיאום עם הרשות המקומית, תהא החברה רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של החברה, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש/מתחם קווי תשתית למיניהם (לרבות קוי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שתחליט עליו החברה. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי החברה או אחרים, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי החברה או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש/מתחם והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי החברה עד גבול המגרש/מתחם במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.5 היזם מתחייב לאפשר לחברה להיכנס למגרש/מתחם בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש/מתחם.

4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של המשרד ו/או החברה.

4.7 החברה מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (**נספח ב'**), ובלבד שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החברה לאפשר ליזם גישה למגרש/מתחם לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

	מס' מגרש : מס' מתחם :	מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--------------	---	--------------------

- 4.8 החברה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.9 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש/מתחם ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לחברה שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של הרשות המקומית, ורשויות אחרות ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד המשרד ו/או החברה במקרה כזה.
- 4.10 מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.9 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש/מתחם ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי המשרד ו/או החברה.
- 4.11 החברה רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם/ מתחמיהם ויאכלסו את מגרשיהם/מתחמיהם.
- 4.12 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי החברה, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, תהא רשאית לבחור בין ביצוען של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוען של אותן עבודות, ובמקרה כזה תהא החברה פטורה מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח הכללי, בגינן בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, אולם תבצע פיקוח עליון על ביצוען.  
לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.
- 4.13 היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ועם קבלתן על ידה תהא הרשות המקומית אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.
- 4.14 למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהא רשאית להשהות את קצב ביצוע העבודות בהתאם לקצב שיווק המגרשים בשכונה וכי ככל שלא שווקו מספר המגרשים המינימאלי להשלמת העבודות – יושהא ביצוע העבודות בהתאם.

## 5. פעולות בנייה של היזם:

- 5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש/מתחם וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרתיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין זה.
- 5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש/מתחם אך ורק לאחר מסירת המגרש/מתחם לידי. מסירת המגרש/מתחם, לצורך העניין,

	מס' מגרש: מס' מתחם:		מס' פרויקט:	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר: מס' תב"ע
--	------------------------	--	-------------	---	-------------------

תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש/מתחם מידי החברה.

תפיסת המגרש/מתחם על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהחברה בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר. כמו כן, לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש/מתחם, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת הרשות והחברה.

בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש/מתחם אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק.

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש/מתחם, מעבר לזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, באמצעות החברה, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע המשרד, וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים על פי חוק לרשות המקומית.

אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על החברה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח כללי נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

5.4 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש/מתחם ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין. על היזם לתכנן ולבצע את הבנייה והפיתוח בהתאם להוראות התוכנית התקפה, ובהתאם לתדריך התכנון, להוראות והנחיות החברה ו/או הנחיות הרשות המוסמכת. מובהר בזאת ליזם כי אישור להתחברות למערכת הביוב יינתן אך ורק בסיום הבניה ובכפוף לקבלת אישור תאגיד מי דרום בכתב.

5.5 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש/מתחם, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי החברה. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי החברה לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש/מתחם. היה והחברה תיתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש/מתחם, מתחייב היזם לשפות את החברה מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא זה.

5.6 היזם מתחייב בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש/מתחם והמבנה במגרש/מתחם

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	---	--------------------

לתשתיות, שביצעה או תבצע החברה במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החברה ו/או מנהל הפרוייקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה החברה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי החברה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.7 היזם מתחייב לבצע גדרות בנויות סביב המגרש, לרבות גדרות מעל קירות תומכים שטחים ציבוריים שבוצעו ע"י החברה בהתאם לפרטי הביצוע, שנקבעו ע"י החברה בתדריך התכנון, ככל שגדרות אלה לא בוצעו ע"י החברה.

5.8 הוראות מנהל הפרוייקט לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.9 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש/מתחם ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש/מתחם, מתחייב היזם לאפשר חיבור של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש/מתחם, אל בריכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה יימצאו בתחום המגרש/מתחם. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, לאפשר ביצוע מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרש/מתחמו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש/מתחם, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש/מתחם.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או החברה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל. אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש/מתחם, מתחייבת החברה לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש/מתחם ככל הניתן לקדמותו.

5.10 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש/מתחם למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש/מתחם, קירות תומכים בתחומי המגרש/מתחם. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש/מתחם למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש/מתחם ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או החברה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור. כל קירות חזיתות המגרש/מתחם והקירות התומכים בתחום המגרש ובגבולותיו יתוכננו וייבנו על ידי היזם על אחריותו ועל חשבונו, על פי האמור בחוזה, לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה ויחופו באבן בהתאם לתוכניות המאושרות.

על אף האמור לעיל ועל פי קביעה בלעדית של החברה והמשרד, ישלמו היזמים, במקרים שיוחלט עליהם, למשרד תשלום עבור ביצוע עבודות עפר והקמת קירות תמך/גדר במגרשים, כמפורט בנספח א' סעיף 7.

5.11 היזם מתחייב להעסיק מהנדסים רשויים לתכנון ולפיקוח על העבודות שיבוצעו על ידו בתחום המגרש ובגבולותיו.

אישור האיכלוס (טופס 4) יינתן ע"י העירייה רק לאחר שהמהנדסים מטעם היזם יאשרו על ידי חתימה על הטפסים המתאימים, כמצוין בנספח י"ב, אשר מעידים כי

	מס' מגרש: מס' מתחם:		מס' פרויקט:	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר: מס' תב"ע
--	------------------------	--	-------------	---	-------------------

העבודות בתחום המגרש בוצעו תחת פיקוחם של המהנדסים, והם מאשרים כי העבודות בוצעו כנדרש. להסרת ספק, לחברה או למי מטעמה, לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו על ידי היזמים ומי מטעמם.

5.12 מוסכם בזאת במפורש כי החברה לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי החברה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

5.13 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש/מתחם באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי החברה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לחברה במקרה פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש/מתחם וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.

5.14 היה ותמצא החברה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע החברה את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של החברה. חשבונותיה של החברה ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.15 החברה תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח כללי, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש/מתחם.

החברה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש/מתחם.

לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחברה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לחברה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. החברה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור. נוסח הערבות כמפורט **בנספח יא'** לחוזה.

לחברה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו/מתחמו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד החברה עקב כך.

החברה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה. היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל



	מס' מגרש: מס' מתחם:		מס' פרויקט:	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר: מס' תב"ע
--	------------------------	--	-------------	---	-------------------

חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש/מתחם. כן מתחייב היזם לתאם עם החברה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש/מתחם ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה יפוי כח בלתי-חוזר לחברה לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של משתכנים אחרים, והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול (עד 10%), בהתאם לדרישת החברה ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת על ידי היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על החברה לסלק הפרעות שיווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או החברה במקרה של הפרעות כאמור.

5.16 להסרת ספק, מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של החברה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות החברה לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

5.17 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של החברה, יהיה רשאי להיכנס למגרש/מתחם בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש/מתחם, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על החברה בגין עבודות היזם במגרש/מתחם או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.18 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של המגרש/מתחם ותשתיותיו אל התשתיות אשר בוצעו על ידי החברה במסגרת עבודות הפיתוח הכללי, תבוצענה על ידו על פי הנחיות החברה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח. במידה שלא ניתן יהיה לחבר את מערכת הביוב של המבנה ישירות למערכת הביוב הציבורית, בגלל הפרשי גובה שלא מאפשרים חיבור ישיר של מערכת הביוב של המבנה למערכת הביוב הציבורית, יתקין היזם על אחריותו ועל חשבונו של היזם משאבה בתחום המגרש, על פי תכנית שתוכן ע"י היזם, ותאושר ע"י הרשות הרלוונטית.

היזם מתחייב להתחבר לצנרת הביוב שהוכנה ע"י החברה בסמוך לגבולות המגרש, לא תתאפשר חפירה "פרטית" מחוץ לגבולות המגרש וחיבורים "פרטיים" לקו הראשי.

קו הביוב "הפרטי" שמחבר את המגרש לקו הביוב "הציבורי" מתוך המגרש ועד לשוחה שבכביש יהיה באחריות ובאחזקת היזם ועל היזם לשמור עליו במצב תקין ולטפל בתקלות בקו ככל שיהיו כאלה.

5.19 היזם יבדוק אצל הרשויות המוסמכות קיומן של תשתיות בתחום המגרש. היזם מתחייב להעתיק או לבטל תשתיות אלה על חשבונו ובאישור בעלי התשתיות. עצים שנמצאים בתחום המגרש יועתקו או יעקרו על חשבון היזם, ובאישור הרשויות המוסמכות (פקיד היערות, ורשויות רלוונטיות אחרות).

	מס' מגרש : מס' מתחם :	מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--------------	---	--------------------

- 5.20 ידוע ליזמים והם מסכימים לכך שניקוז מי הגשמים מתחום המגרשים יהיה עילי בין המגרשים אל השטחים הציבוריים. מי הגשמים יזרמו מהמגרשים העליונים אל המגרשים הנמוכים הגובלים, ומשם אל השטחים הציבוריים.
- 5.21 במידה והמגרש הוכרז כאתר עתיקות היזם יישא ככל שידרש בעלות המפקח מטעם רשות העתיקות, על פי קביעתה, ובמידת הצורך גם בחפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין בהתאם לכל דין . היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהינה לו כל תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי הרשות ו/או כלפי החברה.
- 5.22 על היזם לקבל את הסכמת הרשות והחברה לבקשה לקבלת היתר בנייה, טופס 4 ותעודת גמר, לפי העניין. הסכמת הרשות והחברה יינתנו באמצעות חתימת הרשות והחברה על הבקשות כאמור.
- 5.23 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש/מתחם, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו החברה והמשרד כמבוטחים נוספים.
- לדרישת החברה, יציג היזם בפני החברה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי החברה מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החברה ובתוך 7 ימים מקבלתן.
- 5.24 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

## 6. גבולות המגרש/מתחם :

- 6.1 סימון גבולותיו של המגרש/מתחם יבוצע על ידי החברה, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2 היזם יקבל מהחברה הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש/מתחם, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהחברה את המגרש/מתחם המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש/מתחם המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש/מתחם וגבולותיו.
- נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש/מתחם המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש/מתחם המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- אם לא יופיע היזם לקבל מן החברה את המגרש/מתחם המסומן, במועד עליו הודיעה החברה, יראו אותו כמי שהמגרש/מתחם המסומן נמסר לידי במועד שננקב בהודעת החברה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או המשרד בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש/מתחם המסומן.
- 6.3 עד מועד קבלת המגרש/מתחם המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.
- 6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש/מתחם, יחודש הסימון על ידי החברה, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לחברה את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.

	מס' מגרש : מס' מתחם :	מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--------------	---	--------------------

חידוש הסימון יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של החברה.

6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש/מתחם וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

6.6 מוסכם בזה כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש/מתחם ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש/מתחם, בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש/מתחם נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או החברה בכל הקשור לשינויים האמורים.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד  $10\% \pm$  משטח המגרש/מתחם הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד  $5\% \pm$  מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.

6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש/מתחם בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, במידה ויחול שינוי של מעבר ל-  $10\%$  בשטח המגרש/מתחם ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל-  $5\%$  ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח בהתאם. קביעת המשרד לגבי שיעורן העדכני של הוצאות הפיתוח, כמתחייב משינוי שטח המגרש/מתחם ו/או שינוי זכויות הבניה, תחייב את היזם לכל דבר ועניין וללא ערעור. ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה שינוי בגודל המגרש/מתחם ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש/מתחם המסומן לידי היזם.

6.8 החל מיום חתימת החוזה בגין הקרקע בין היזם ורמ"י, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש/מתחם, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי החברה על פי תנאי חוזה זה.

## **7. הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד**

7.1 עם קבלת הודעת הזכייה יפנה היזם לחברה לקבלת חוזה תשתית לצורך חתימה, וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שתידרש על ידי החברה.

7.2 היזם ישלם למשרד את הוצאות הפיתוח וכן תשלום עבור מבני ציבור בתשלום אחד ועל פי שובר תשלום שיקבל מהמשרד.

7.3 היזם ישלם את הוצאות הפיתוח תוך 90 יום מהמועד הקובע בתוספת הצמדה למדד, ממדד הבסיס כפי שנקבע בתנאי המכרז ועד למדד שיהיה ידוע במועד התשלום. אם המדד הידוע במועד התשלום יהיה נמוך ממדד הבסיס לא יחול שינוי בסכום לתשלום.

7.4 ידוע ליזם כי לא יוסיף מע"מ על הסכום הנקוב בשובר התשלום ולפיכך לא יקבל היזם "חשבונית מס" (אלא "קבלה") ולא יהיה זכאי להתקזז עם שלטונות המע"מ.

7.5 סכום החיוב כולל העמסת עלויות פיתוח נוספות בהתאם להחלטת מועצת

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	---	--------------------

מקרקעי ישראל מספר 1413 מיום 21.01.2015 המיועדות לשדרוג תשתיות קיימות והקמת ושיפוץ של מוסדות ציבור בשכונות ותיקות בתחום הרשות.

7.6 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 31.12.12 בנוסף לתשלום בגין הוצאות פיתוח, אשר יחול על הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, ישלם הזוכה למשרד הוצאות פיתוח נוספות עבור הקמת מבני ציבור (צמוד למדד תשומות הבניה 4/2015) כמפורט בטבלה לעיל.

#### תנאים לאישור חוזה התשתית :

7.7 היזם יחזיר לחברה חוזה חתום לרבות ערבות בנקאית כנדרש בחוזה וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע. חוזה התשתית יחתם על ידי החברה רק לאחר שהיזם שילם את הוצאות הפיתוח על פי התנאים האמורים לעיל ובכפוף לקבלת אישור המשרד על ביצוע התשלום.

7.8 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת החברה לרמ"י, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של החברה כי יחתם חוזה בין רמ"י ליזם בגין הקרקע. (נוסח האישור – נספח ו' 1).

7.9 מובהר בזאת כי רמ"י יחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת החברה.

7.10 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הקרקע ובגין הפיתוח, ומועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה כקבוע במסמכי המכרז, הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.

7.11 החתימה על חוזה התשתית על ידי החברה ומסירתו ליזם וכן החתימה על החוזה בגין הקרקע על ידי הרשות/רמ"י, אפשר שיתבצעו לאחר 90 יום מהמועד הקובע ואי עמידה בהם לא תחשב כהפרת תנאי הזכייה.

7.12 מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי פירעון מלא ומדויק של מלא סכום הוצאות הפתוח עפ"י הוראות חוזה זה, הינו תנאי יסודי ועיקרי בחוזה זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור והיה ולא שולם סכום הוצאות הפיתוח או חלק ממנו מכל סיבה שהיא אזי רשאי המשרד לראות בכך - הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה ע"י מתן הודעת ביטול בכתב - ליזם, ללא צורך במתן התראה ו/או הודעה כלשהי מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו של המשרד עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל הדין.

#### החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

7.13 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכיותו תבוטל על ידי המשרד ו/או רמ"י, אזי ישיב המשרד ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש/מתחם ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.14 ידוע ליזם כי בגין הוצאות הפיתוח שהיזם קיבל בגינו קבלה בעת רכישת המגרש/מתחם, יידרש היזם למסור למשרד קבלה בעת השבת התשלום עקב ביטול העסקה.

7.15 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.

האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	---	--------------	--------------------------

7.16 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר להן תהיינה זכאיות.

7.17 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרשות על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שיגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

## 8. היזם ורמ"י :

8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה למשרד ולרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיה רמ"י רשאי לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עימו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עימו במידה שכבר נחתם.

8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו יודיע הרמ"י למשרד ולחברה, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש/מתחם.

8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי החברה תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

8.5 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוע, מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

## 9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש/מתחם על ידי היזם.

9.2 על אף האמור לעיל ועל פי קביעה בלעדית של החברה והמשרד, ישלמו היזמים, במקרים שיוחלט עליהם, למשרד תשלום עבור חיבורי חשמל (חל"ב) לבתים כמפורט בנספח ד'.

9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שבמקרים מסויימים יבוצעו עבודות תקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

9.4 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין החברה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, כל עוד מילאה החברה אחר הנדרש

האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	---	--------------	--------------------------

ממנה על פי חוזה זה לשם ביצוע, וכן כי אין החברה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

## 10. ערבות בנקאית

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש/מתחם, לשיפוי ופיצוי המשרד ו/או החברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יחוייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי החברה, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת החברה, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה) בסך השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח הכלליות (הכוללות מע"מ) על פי חוזה זה הערבות הבנקאית תהא בתוקף למשך 39 חודשים ותוארך מפעם לפעם אוטומטית על ידי היזם ובאחריותו לתקופות נוספות בנות שנה עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש ע"י היזם וקבלת טופס 4 ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו.

10.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח יא' לחוזה זה.

10.3 החברה ו/או המשרד יהיו זכאים לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם לרבות במקרים של אי הארכת הערבות הבנקאית על ידי היזם ככל שזו לא תוארך עד 21 ימים לפני תום תוקפה. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו החברה ו/או המשרד זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לחברה ו/או לרמ"י.

10.5 לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות המשרד ו/או החברה לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

## 11. רישום המגרש/מתחם :

11.1 פעולות הרישום של המקרקעין על שם היזם יחולו על היזם ויבוצעו על אחריותו וחשבונו.

11.2 היזם מתחייב סמוך לאחר קבלת ההודעה בכתב מהמשרד או מכל גורם אחר כי נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע ולרשום על חשבונו בלשכת רישום המקרקעין, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על פי כל דין וכמפורט להלן :

	מס' מגרש : מס' מתחם :	מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--------------	---	--------------------

א. רישום המבנה כבית משותף, במידה ועל המגרש/מתחם תבנה יותר מיחיד אחת, על פי הנדרש בחוק המקרקעין וחוק מכר דירות.

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

ב. רישום זכויות רוכשי הדירות בדירות בלשכת רישום המקרקעין עפ"י חוק המכר דירות ועפ"י הצורך, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על פי כל דין.

ג. בסיום הליך הרישום, ימציא היזם למשרד את המסמכים הבאים :

1. צווי בית משותף לכל המבנים, באם נבנה מבנה הכולל יותר מיחיד אחת על המגרש/מתחם.

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

## 12. שונות :

12.1 החברה ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של החברה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לחברה אחרת, שתקבל על עצמה את התחייבויות החברה כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

12.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

12.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

12.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או המנעות משימוש בזכות מצידה של החברה במקרה מסויים, בכדי לגרוע מזכויותיה של החברה, המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

12.5 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע החברה מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת. קביעת החברה ו/או המשרד, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

12.6 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

12.7 כתובות הצדדים הינן כנוכח במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הני"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי

האתר: מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:
-------------------	---	-------------	------------------------

כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.

### **ולראייה באו הצדדים על החתום,**

היזם

החברה

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### **אישור חתימת היזם**

אני החתום מטה, עורך דין, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_ חתימת המאשר: \_\_\_\_\_

### **רשימת נספחים:**

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ד' – תשלום מרוכז בגין עבודות חברת החשמל.
4. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת מגרש/מתחם.
5. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש/מתחם מסומן.
6. נספח ו' 1 – אישור בדבר חתימת חוזה תשתית.
7. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.
8. נספח י"ב – הצהרת מתכנני היזם.
9. נספח י"ג – תדריך תכנון.
10. נספח י"ד – עבודות עפר במגרשים.



האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	---	--------------	--------------------------

### נספח א' – עבודות הפיתוח, שבוצעו, יבוצעו על ידי החברה באתר

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירה, חישוב ופיקוד עפר בכל תחומי המגרשים, הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.
5. תיאום עם התאגיד ביחס לתכנון וביצוען של עבודות המים והביוב באתר, אשר יבוצעו על ידי החברה.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.
7. החברה תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד ובהתאם לשיקול דעתה.  
יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת החברה.  
קירות תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י החברה יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.  
במידה והכביש יבוצע במילויי ו / או בחפירה ללא קירות, ידוע ליזם ומוסכם עליו כי המילוי ו/ או החפירה יחדרו לתחום המגרש בהתאם לשיפוע המילויי ו / או החפירה המתוכנן ובהתאם לשיקול דעת החברה.
8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים שבביצוע חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.
9. באחריות היזם לבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל, גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ) וארונות סעף לטלפון וכן גומחות למוני מים ומיכלי אשפה הגומחות למיניהן יותקנו בתוך תחומי המגרשים/מתחמים, אולם החברה תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי המשרד ו/או החברה עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש/מתחם.
10. התקנת רשת תאורת רחוב בהתאם לתוכניות.
11. פיתוח וגינון בשטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו. בפיתוח בשטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד', יתכנו ויבוצעו עבודות עפר בלבד במגרשים לפי שיקול דעת החברה.
12. סימון גבולות המגרש/מתחם באתר על ידי מודד מטעם החברה.
13. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.

היזם

החברה

האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986-חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	--	--------------	--------------------------

### נספח ב' - תנאים מיוחדים

שם האתר :	שדרות - שכונת הכלניות (מרכז)	תכנית מס' על שינוייה :	611-0358986
-----------	---------------------------------	---------------------------	-------------

#### פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
2828		67,64
1884		96

מס' מגרש : מס' מתחם :	201-203
--------------------------	---------

#### הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

סה"כ הוצאות פיתוח : בגין מבני ציבור :	4,322,636 3,146,138
סוג המדד : מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש /שנה
	06/2019

#### התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות :	העבודות כבר החלו בביצוען
2. מועד מסירת המגרש/מתחם לזום :	14 חודשים מחתימת החוזה
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	36 חודשים מחתימת החוזה
4. מועד השלמת עבודות פיתוח כללי במתחם :	תוך 18 חודשים מהמועד בו 70% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס (טופס 4).
5. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבנייה ופיתוח החצר על פי התב"ע ותדריך התכנון שהוכן ע"י החברה.	

(הערה : המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח החוזה).

\_\_\_\_\_ היזם

\_\_\_\_\_ החברה

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	---	--------------------

## נספח ד' - תשלום בגין הזמנה מרוכזת של חיבורי חשמל לבתים

1. המשתכן מצהיר כי הובהר לו, שבדעת החברה להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי המשתכנים במגרשים/מתחמים באתר, אל רשת החשמל.
2. גודל החיבור שתזמין החברה בחב' החשמל עבור כל מגרש/מתחם במגרשי בנה ביתך יהיה 3X25 אמפר.
3. ידוע למשתכן כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל על אחריותה ועל פי לוחות הזמנים שלה.
4. משתכן שיזכה במגרש/מתחם ישלם לרמ"י בנוסף להוצאות הפיתוח גם תשלום בגין הזמנת חיבור חשמל לבית ליחידת דיור אחת בלבד בגודל האמור לעיל.
5. ידוע למשתכן כי התשלום למשרד אינו כולל דמי בדיקה אשר ישולמו על ידי המשתכן ישירות לחברת החשמל.
6. ידוע למשתכן כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל חיבור החשמל שיזמין המשתכן ובמספר יחידות הדיור שייבנו במגרש/מתחם.
7. ידוע למשתכן כי עלות החיבור צמודה לתעריפים שנקבעים על ידי הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
8. המשתכן יפנה לחברת החשמל לאחר שקיבל טופס 4 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש/מתחם בו זכה וגודל החיבור המבוקש וכן את מספר יחידות הדיור בגינן מבוצעת ההזמנה.
9. המשתכן מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי המשרד או החברה או חברת החשמל בגין כל האמור לעיל.

היזם

החברה

_____	מס' מגרש : מס' מתחם :	מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
-------	--------------------------	--------------	---	--------------------

נספח ז' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

**לכבוד** \_\_\_\_\_ (היזם) \_\_\_\_\_

(כתובת היזם) \_\_\_\_\_

תאריך : \_\_\_\_\_

,א.נ.

**הנדון: סימון ומסירת מגרש/מתחם, ותשתיות**

אתר :

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם/מתחמכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות. הנכם מתבקשים להגיע ביום \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ מקום המפגש \_\_\_\_\_ במטרה לקבל את סימון המגרש/מתחם במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתם עם רמ"י וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. שאלות הקשורות בענין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_ בטל': \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(החברה)

העתקים : מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_  
תיק היזם

האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	---	--------------	--------------------------

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

**לכבוד :**

חברת \_\_\_\_\_ בע"מ

משרד הבינוי והשיכון

ורשות מקרקעי ישראל

, א.נ.

**הנדון : אישור על קבלת תחומי מגרש/מתחם מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות**

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך מר \_\_\_\_\_ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש/מתחם שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש/מתחם הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש/מתחם והמפורטות להלן :  
(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש/מתחם לביוב הציבורי.	
גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	
גומחה למיכל אשפה.	
עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש/מתחם.	
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש/מתחם.	

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש/מתחם ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש/מתחם. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי החוזה.

**חתימת היזם/משתכן**

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

**הצהרת המודד**

הנני מצהיר בזאת כי היזם/משתכן קיבל ממני את סימון המגרש/מתחם ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

חתימה ותאריך

מס' רישון

שם המודד

**העתק: תיק יזם/משתכן**

האתר: מס' תביע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:
-------------------	---	-------------	------------------------

**נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת חוזה תשתית**

תאריך:

לכבוד:

מנהל מחוז \_\_\_\_\_  
רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז:

א.נ.

<u>מס' פרויקט</u>	<u>מס' הת.ב.ע.</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>שם הישוב</u>	הנדון:
-------------------	--------------------	-------------------	-----------------	--------

**אישור**

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

2. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש/מתחם מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל.

3. שילם על פי הודעת המשרד את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש/מתחם זה בהתאם לתנאי המכרז;

4. חתם חוזה תשתית עם החברה וכן הפקיד הערבות הבנקאית וכל מסמך כפי שנדרש על פי תנאי המכרז במועד, וקיבל מאיתנו חוזה חתום;

5. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה בגין הקרקע.

בכבוד רב,

מנהל/גזבר החברה  
המנהלת

**העתק**

מנהל מחוז \_\_\_\_\_, משב"ש  
מנהל פרויקט  
מנכ"ל חברת הבקרה

האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	---	--------------	--------------------------

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך : \_\_\_\_\_  
אתר : \_\_\_\_\_  
מגרש/מתחם \_\_\_\_\_

**כתב ערבות**

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות משרד \_\_\_\_\_ ו/או חברת \_\_\_\_\_ בע"מ

**הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ (במילים \_\_\_\_\_) (שיוצמד למדד\*) מתאריך \_\_\_\_\_ (תאריך תחילת תוקף הערבות) אשר תדרשו מאת : \_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין \_\_\_\_\_ בע"מ ובכפוף לאמור בחוזה. אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב. ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_ או עד להשלמת הבניה על ידי החייב וקבלת טופס 4 (טופס אישור אכלוס) והכל לפי המועד המאוחר יותר. היה ולא יתקבל טופס 4 עד ליום הנקוב לעיל, תוארך אוטומטית הערבות, מדי פעם, לשנה נוספת, עד קבלת טופס 4. דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו \_\_\_\_\_ שם הבנק

\_\_\_\_\_ מס' הבנק ומס' הסניף      כתובת סניף הבנק

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_ תאריך      \_\_\_\_\_ שם מלא      \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

(\*) אם נדרשת ערבות צמודה

האתר : מס' תב"ע	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
--------------------	---	--------------	--------------------------

**נספח י"ב**

**הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו במגרש היזם**

שם הישוב - \_\_\_\_\_

מתחם מס' \_\_\_\_\_ מגרש מס' \_\_\_\_\_

פרטי יחידת הדיור \_\_\_\_\_ שם היזם \_\_\_\_\_

<u>מקצוע</u>	<u>שם המתכנן</u> <u>כתובת, ד.א,</u> <u>טל', פקס</u>	<u>הצהרה</u>	<u>חתימה</u>
אדריכל		הנני מצהיר ומאשר, כי יחידת הדיור במבנה בוצעה בהתאם להיתר המאושר.	
יועץ קרקע		הנני מצהיר ומאשר, כי ביסוס המבנה בוצע על פי ההנחיות שלי, ולשביעות רצוני.	
קונסטרוקציה		הנני מצהיר ומאשר, כי כל אלמנטי הקונסטרוקציה של המבנה, לרבות מרכיבי פיתוח החצר, קירות תומכים, פרגולות וכו', נבדקו על ידי, לרבות אישור יציקות של אלמנטים קונסטרוקטיביים (תקרות, עמודים, קירות תומכים וכו'), והם בוצעו בהתאם לתכניות, ולשביעות רצוני.	
אינסטלציה סניטרית		הנני מצהיר ומאשר כי מערכת האינסטלציה הסניטרית לרבות חיבור מערכת הביוב למערכת הציבורית בוצעה כנדרש, ולשביעות רצוני.	
היזם		הנני מצהיר ומאשר כי עבודות הבנייה והפיתוח בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, בוצע פיקוח על עבודות הבנייה כנדרש, ובהתאם לחוזה.	



	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	שדרות כלניות 02/21//35/101-ישנה 611-0358986חדשה	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	---	--------------------

## נספח יד' – עבודות עפר במגרשים

### דגשים והוראות כלליות

#### 1.1. עב' עפר

היזם יבצע על חשבונו עבודות עפר (מילוי ו/או חפירה) מהמפלס שנמסר לו ע"י החברה עד למפלס המתאים לביצוע הבניה ופיתוח החצר בהתאם להיתר הבניה. ביצוע עב' החפירה יהיו עד למרחק של 1.5 מ' מקיר תומך כביש (קיר קיים או מתוכנן). אין להתקרב מעבר לכך לקיר שכזה בשום מקרה אלא באישורה של החברה בכתב.

#### 1.2. קירות תומכים

- 1.2.1. כאמור לעיל, קירות התמך האחרים שבמתחם (מלבד קירות תומכי כביש שבוצעו או יבוצעו ע"י החברה), יבוצעו ע"י היזם על חשבונו ויהיו באחריותו.
- 1.2.2. היזם מצהיר כי ידוע לו שהחברה רשאית לחדור עם ביצוע קירות תומכים ועבודות עפר לתחום המגרש כאמור בנספח א' לחוזה.
- 1.2.3. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע"י החברה לרבות הגבהת הקיר, ביצוע מעקה, צביעתו וכד' הכל בהתאם לדרישות החברה והרשות המקומית.
- 1.2.4. מודגש, כי במידה שיהא צורך לתמוך קטע מכביש ע"י בניין יישא היזם באחריות לכך והעבודה תבוצע על ידו ועל חשבונו.
- 1.2.5. בניה כלשהי על גבי הקירות או על אלמנטים אחרים שבוצעו ע"י החברה תהא באחריות היזם. היזם מתחייב לערוך את כל הבדיקות הדרושות ולהעסיק מהנדס מורשה לבדיקה ועריכת החישובים שידרשו לכך.

#### 1.3. יעוץ קרקע וביסוס

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר אשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע כפי שהוא לאחר ביצוע עבודות העפר. ברורים שידרשו בקשר לשיטת הביסוס יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון, כל זאת כדי להבטיח ביסוס נאות. בדבר מילוי המגרש מתחייב בזה היזם כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם ועל חשבונו ללא כל תביעה כספית או אחרת כלפי החברה. כמו כן, אם היזם יגיע למסקנה כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.