|  |  |
| --- | --- |
| **רשות מקרקעי ישראל** | **משרד הבינוי והשיכון** |
| **מרחב עסקי דרום** | **אגף בכיר שיווק** |
|  | מחוז דרום |

|  |
| --- |
| **מכרז במסלול מחיר למשתכן** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  | הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי |  |
|  | לרכישת זכויות חכירה |  |
|  | לבניית 345 יח"ד ב 13 מתחמים |  |
|  | לבניה רוויה אילת שחמון 2 |  |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **היישוב:** | אילת |
| **הצעות לרכישת זכויות:** | חכירה |
| **ייעוד:** | בנייה רוויה מגורים |
| **מספר יחידות דיור:** | 345 |
| **לוח זמנים למכרז:** | מועד אחרון להגשת הצעות: 01/07/2019 |

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | מכרז מספר בש/189/2018 |  |



**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה**

**לבניית 345 יח"ד ב 13 מתחמים לבנייה רוויה**

**באילת , בשכונת שחמון 2**

**תוכן סעיפי המכרז:**

1.      פרטי המתחמים

2.      היבט תכנוני ופיזי

3.      מסלול מכרז - מחיר למשתכן

4.      תנאים נוספים

5.      תשלומים

6.      הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה וסיור מציעים.

7.      הפקדת ערבויות

8.      בחירת זוכה במכרז

9.      תנאים להתקשרות עם הזוכה

10.  הפרות וסעדים

11.  שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז.

12.  תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **נספחים:** | נספח א' | טופס ההצעה |
|  | נספח ב' | נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה |
|  | נספח ג' | נוסח חוזה הבנייה |
|  |  | נספח ג'1 - מפרט מחייב |
|  |  | נספח ג'2 - טופס הצהרה על כמויות פסולת בניין מינימליות |
|  |  | נספח ג'3 - נספח ביטוח |
|  |  | נספח ג'4 - טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן |
|  |  | נספח ג'5 - טפסי דיווח למפקח מטעם היזם. |
|  |  | נספח ג'6 - הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה. |
|  |  | נספח ג'7 - כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן. |
|  |  | נספח ג'8- נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע)וערבות נזקים. |
|  |  | נספח ג'9- ייפוי כוח בלתי חוזר, נוטריוני. |
|  |  | נספח ג'10 – כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח. |
|  |  | נספח ג'11 - תקנון תכנית ותשריט (קיים באתר רמ"י תחת "תכניות בנין ערים"). |
|  | נספח ד' | חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 |
|  | נספח ה' | נוסח ערבות להבטחת רישום |
|  | נספח ו' | מכתבי קיזוז מהרשות המקומית ותאגיד המים והביוב |
|  | נספח ו'1 | נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "החברה המנהלת"). |
|  | נספח ז' | נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה) |
|  | נספח ח' | קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה |
|  | נספח ט' | קריטריונים למשפר דיור |

**הזמנה לקבלת הצעות**

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**" או **"רמ"י"**), ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: **"המשרד"**) מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: **"חוזה החכירה"**), וחתימה על חוזה בנייה והשלמת הפיתוח (**להלן: "חוזה הבנייה")** בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: **"מתחם" או "מתחמים"**):

§         נוסח חוזה חכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה מצ"ב **כנספח ב'** לחוברת המכרז.

§         נוסח חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת המכרז.

**הגדרות**

|  |  |
| --- | --- |
| **בן מקום** | כהגדרתו בסעיף 4.7.11 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. |
| **חסר דירה** | כהגדרתו בנספח ח' לחוברת המכרז. |
| **משפר דיור** | כהגדרתו בנספח ט' לחוברת המכרז. |
| **הוועדה לתכנון ופיתוח** | הוועדה שהוקמה לפי פרק משנה 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל |
| **התמורה המופחתת עבור הקרקע** | ערך הקרקע לפי שומה (מועד קובע יום 01.06.2015), בהתחשב בזכות החכירה, ולאחר הנחה בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. |
| **טופס 4** | אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי טופס מס' 4 לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981. |
| **מחיר למשתכן** | כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל |
| **"מרפסת שמש, "גינה", "מחסן"** | כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. |
| **קרוב** | כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה. |
| **שטח דירה, שטח מרפסת שמש, שטח גינה, שטח מחסן** | כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. |
| **תושב ישראל** | כהגדרתו בפקודת מס הכנסה, לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה. |

1. **פרטי מתחמים**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **מספר מתחם** | **מספר מגרשים** | **שטח במ"ר בערך** | **מספר יחידות דיור מחיר למשתכן** | **מספר יחידות דיור שלא במחיר למשתכן (עפ"י התכנית הקיימת) \*** | **התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)** | **עמודה 1 הוצאות  פיתוח כללי למשרד בש"ח** | **עמודה 2  השתתפות בהקמת מבני ציבור בש"ח** | **עמודה 3  שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות בש"ח** | **עמודות 1-3  סה"כ תשלום למשרד בש"ח** | **מחיר מקסימום למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)** | **גובה הערבות לקיום ההצעה בש"ח** |
| 43154 | ,2 ,1 | 4,877 | 6 | 7 |  | 3,470,192 | 440,700 | 212,420 | 4,123,312 |  | 412,000 |
| 43155 | ,9 ,10 ,43 | 6,355 | 10 | 11 |  | 4,800,600 | 711,900 | 343,140 | 5,855,640 |  | 585,000 |
| 43160 | ,4 ,3 ,44 | 11,316 | 17 | 17 |  | 8,315,190 | 1,152,600 | 555,560 | 10,023,350 |  | 1,002,000 |
| 43161 | ,5 | 6,480 | 9 | 10 |  | 4,729,363 | 644,100 | 310,460 | 5,683,923 |  | 568,000 |
| 43162 | ,15 - 11 | 14,027 | 20 | 21 |  | 10,228,638 | 1,389,900 | 669,940 | 12,288,478 |  | 1,228,000 |
| 43163 | ,16 ,20 ,19 | 8,757 | 13 | 13 |  | 6,413,425 | 881,400 | 424,840 | 7,719,665 |  | 771,000 |
| 43164 | ,18 ,17 | 5,212 | 7 | 8 |  | 3,784,559 | 508,500 | 245,100 | 4,538,159 |  | 453,000 |
| 43174 | ,24 - 21 | 11,547 | 17 | 17 |  | 8,437,281 | 1,152,600 | 555,560 | 10,145,441 |  | 1,014,000 |
| 43196 | ,28 - 25 | 10,852 | 16 | 15 |  | 7,863,986 | 1,050,900 | 506,540 | 9,421,426 |  | 942,000 |
| 43197 | ,29 ,40 | 7,674 | 11 | 12 |  | 5,635,054 | 779,700 | 375,820 | 6,790,574 |  | 679,000 |
| 43198 | ,30 ,39 ,41 | 11,452 | 16 | 16 |  | 8,249,766 | 1,084,800 | 522,880 | 9,857,446 |  | 985,000 |
| 43199 | ,35 - 33 ,42 | 10,208 | 15 | 16 |  | 7,523,606 | 1,050,900 | 506,540 | 9,081,046 |  | 908,000 |
| 43200 | ,38 - 36 | 8,169 | 12 | 13 |  | 6,033,989 | 847,500 | 408,500 | 7,289,989 |  | 728,000 |

**גוש/חלקה:**

|  |
| --- |
|  |
| **מתחם 43154** -   גוש   40135    חלקות    3 ,2,**מתחם 43155** -    גוש    40135 חלקות   7 - 5, |
| **מתחם 43160** -   גוש   40135    חלקות    0 ,4 ,14,**מתחם 43161** -    גוש    40135 חלקות   15, |
| **מתחם 43162** -   גוש   40135    חלקות    16 ,18 ,22 - 20,**מתחם 43163** -    גוש    40134 חלקות   13 ,15 ,18, |
| **מתחם 43164** -   גוש   40134    חלקות    23 ,22,**מתחם 43174** -    גוש    40134 חלקות   5 ,7 ,9 ,11, |
| **מתחם 43196** -   גוש   40135    חלקות    13 ,12 ,17 ,19,**מתחם 43197** -    גוש    40134 חלקות    0, |
| **מתחם 43198** -   גוש   40134    חלקות    21 - 19,**מתחם 43199** -    גוש    40134 חלקות   6 ,8 ,10 ,12, |

**-** סכום החיוב בגין הוצאות הפיתוח הכללי למשרד, כולל סבסוד הוצאות פיתוח בסך של 40,000 ₪ לכל יחידת דיור בטבלה, בהתאם לתיקון החלטת ממשלה מספר 315 (דר/23) מיום 14/08/2017 ואין להפחית ממנו סכומים נוספים בגין הסבסוד האמור. יובהר כי הסבסוד האמור יחול רק על יחידות הדיור המפורטות בטבלה לעיל, וכי לא יינתן כל סבסוד נוסף כפועל יוצא של הגדלת יחידות הדיור או שינוי בהיקף זכויות הבנייה, ככל שיאושר לאחר הזכייה.

**-** בהחלטת ממשלה מספר דר/23 מיום 13.07.2015, נקבעה זכאות רוכשי דירות לקבלת מענק לרכישת דירה. המענק ינתן בהתאם לתנאים המפורטים בהחלטה האמורה ובכפוף למדיניות הממשלה כפי שתהיה מעת לעת.

**\*** במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד בכל מתחם ומתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במסגרת מסלול מחיר למשתכן (להלן: "**יח"ד שלא במחיר למשתכן**"), היינו יח"ד אלו יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן ע"פ התכנית הקיימת").

\*\*כאמור בסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר  על ידי  גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.

חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, בין היתר בגין הקלה במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

ידוע לזוכה כי בכל מקרה, התמורה המופחתת עבור הקרקע תישאר בעינה (לא יהא החזר כספי לזוכה או תשלום כספי נוסף לרמ"י).

אין באמור התחייבות של הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או המשרד כי הבקשה לתוספת בהקלה תאושר על ידי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

אין באמור לעיל מכדי לגרוע מחובתו של המציע לבדוק ברשות המקומית ו/או ברשויות התכנון המוסמכות ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר, את הנתונים האמורים לעיל והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

-       במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר משתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.   
  
במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.                                                                           
  
בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של המשרד, הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי , הכל על פי קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.   
  
יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

1. **היבט תכנוני ופיזי**
   1. **הוראות תכנוניות וזכויות בנייה**
      1. על המגרשים נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
      2. **התכנית החלה (התקפה) הינה:**  (להלן 222/03/2**"תכנית" או "תב"ע"** ).
      3. ייעוד המגרשים הינו: מגורים א
      4. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.
      5. בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות ו/או המשרד בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.
      6. המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.
      7. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
      8. הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").
      9. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ועל פי שיקול דעתם בלבד ובתנאים שיקבעו על ידם.
      10. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.
      11. ככל שתאושר  על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.
      12. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.
      13. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת המשרד להגדלת הוצאות הפיתוח, ישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנית/התכנון אינו בגדר שינוי התכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
      14. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרשים על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות ו/או המשרד בכל טענה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).
      15. במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים מבנים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש, אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך, בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבניין/ הבית במגרש.
   2. **מצב המקרקעין** 
      1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם/ים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם/ים, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות ו/או למשרד בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.
      2. במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם ו/או שימורם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם להוראות התכנית ולכל דין.
      3. **פירוט ממצאים:**
      4. מובהר כי פירוט מצב המתחם/ים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד, אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או מפגיעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחם/ים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחם בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענה הסתמכות.
      5. היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם/ים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:
         1. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.
         2. הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
         3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
         4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שיקבעו רמ"י ו/או המשרד, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
         5. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.
         6. נתגלו עתיקות שגילוין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן ע"י המשרד אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
         7. במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, ישקול המשרד להאריך את משך תקופת הביצוע.
         8. כל עבודה שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.
         9. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.
      6. ידוע לזוכה כי ערבות הביצוע אותה יפקיד, תשוחרר רק לאחר הצגת הקבלות ו/או האישורים המפורטים בחוזה הבנייה בפני המשרד ו/או מי מטעמו, בדיקת המתאם בשטח, והצגת המסמכים גם בפני המשרד לאיכות הסביבה והעירייה בהתאם לבקשתם.
      7. ידוע לזוכה כי לצורך פינוי פסולת בנין, עליו להתקשר רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.
      8. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה, אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרש במועד מסירת המגרש לזוכה, או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.                           
           
         רמ"י לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.
      9. ידוע לזוכה כי לצורך טיפול בפסולת ועודפי עפר, הוא נדרש להתקשר עם מפעיל אתר לסילוק פסולת בעל רישיון (להלן: **"מפעיל האתר"**). הזוכה יעביר לידי רמ"י או מי מטעמה את אישור ההתקשרות שלו עם האתר, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (כמפורט בטבלה בחוזה הבנייה).
      10. ידוע לזוכה כי עליו לשמור קבלות/אישורי קליטה באתר, של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.
      11. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.
      12. המתחמים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי ( as is ). המציע מצהיר כי ראה את המתחמים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המגרשים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.
      13. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או המשרד, או חברה מנהלת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטח המגרש טרם מסירתו לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש טרם קבלתו.
2. **מסלול מכרז מחיר למשתכן** 
   1. **כללי התחרות במכרז** 
      1. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר (בטופס הצעה אחד בלבד), וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1. מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, רשאי להגביל את זכייתו במספר מסוים של מתחמים. מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחידי ובין אם במשותף, יראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.
      2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בני זוג אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד. בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת, בין אם כיחידים ובין אם במשותף, יראה רמ"י את כל הצעותיהם כפסולות.
      3. התחרות במכרז תהיה על **מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ** בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז (להלן: **"המחיר למ"ר דירתי"**).
      4. המחיר למ"ר דירתי לא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מקסימום בש"ח למ"ר דירתי (ללא מע"מ)) בכל מתחם      ומתחם (להלן: **"מחיר מקסימום"**), הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי גבוה ממחיר המקסימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.
      5. כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר למ"ר דירתי הנמוך ביותר, לא כולל מע"מ, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו, לרבות התנאים החלים על בניית ומכירת הדירות, המפורטים במכרז זה (להלן: **"הזוכה"**).
      6. לחוברת המכרז) והאחרים הנדרשים לצורך הבנייה ומסירת יחידות הדיור הכוללים, בין היתר הוצאות הנדרשות לתכנון, לפיתוח, לבנייה (לרבות פינוי מטרדים,  פסולת וכדומה), לשווק ולרישום הדירה בספרי המקרקעין.3.3.11המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים האירגוניים המשפטיים למעט שכ"ט עורך דין כאמור בסעיף

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים:                                                                                  
  
קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתב"ע בתוקף כולל כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות, מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורשיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שווק, הוצאות עורך-דין, רווחי קבלן, הוצאות חברה, הוצאות מימון, רזרבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רזרבה לביסוס חריג ורזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבניה, ערבויות חוק המכר. תסריטים, רישום המבנה כבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

* 1. **המציע** 
     1. רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.
     2. ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
     3. חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב **כנספח ד'** לחוברת המכרז.
     4. נוכח הכללים הקבועים במכרז זה לעניין מכירת דירות על-ידי הזוכה, זהות הרוכשים וכללים נוספים, לא יתקבלו במכרז זה הצעות מעמותות בניה, קבוצות רכישה וכל גוף אחר שמהותו ומטרתו בניה עצמית עבור החברים בו, ולא מכירת דירות לרוכשים.
     5. חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.
  2. **תנאים לבניית ולמכירת דירות מחיר למשתכן** 
     1. הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.
     2. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.
     3. מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.50% משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 1.25במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על
     4. על אף האמור, במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד בכל מתחם ומתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר למשתכן, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן עפ"י התכנית הקיימת").
     5. הזוכה מחויב למכור את כל דירות מחיר למשתכן במתחם/ים נשוא מכרז זה, כדירות מחיר למשתכן, לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן (להלן**: "הזכאים"**) וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.
     6. לעיל, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה . 2.1.6כמו כן, על אף האמור ובהתאם לסעיף
     7. משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.1.25במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר משתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי , בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על
     8. בנוסף , במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של המשרד, הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי הכל על פי קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
     9. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.
     10. אישור זכאות לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן, יינתן על-ידי המשרד לרוכש תושב ישראל אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים של המשרד כמפורט בנספח ח'.
     11. בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור המשרד.
     12. הזוכה מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.
     13. לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.
     14. nbspדירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.&
     15. הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד או מי מטעמו פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (המצורף כנספח ג'4 לחוזה הבנייה) ובלבד שעמד בכל התנאים הקבועים בסעיף 9 להלן.
     16. הזוכה לא ימכור לזכאי (רוכש), קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
     17. הזוכה לא ימכור דירת מחיר למשתכן לזכאי (רוכש) שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
     18. הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
     19. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: **"מחיר דירת מחיר למשתכן"** או **"המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"**), ובתוספת מע"מ, כשיעורו ביום התשלום:
         1. שטח הדירה, במטרים מרובעים
         2. nbspבגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל&
         3. בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב-%
         4. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:
         5. עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב-%
         6. בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב-%
         7. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב-%.
         8. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב-%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.
         9. "דירת גן" – דירה צמודת קרקע שצמודה לה גינה המשוייכת אליה בבעלות לשימושה הפרטי הבלעדי.
         10. -. 1%-, קומה שלישית מעל מפלס הקרקע (או מעל דירת הגן) 2%-, קומה שנייה מעל מפלס הקרקע 3% לכל קומה – קומה ראשונה מעל מפלס הקרקע 1%−  3 קומות תחתונות בבניין – מפלס הקרקע ושתי קומות נוספות (במקרה בו אין דירת גן במפלס הקרקע) או 3 קומות מעל מפלס הקרקע (ובמקרה בו קיימת דירת גן בקומה ראשונה מעל מפלס הקרקע, קומות שנייה עד רביעית מעל מפלס הקרקע) – הפחתה של
         11. המקדמים יחולו על "בניין רב קומות" (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה) מהקומה השביעית מעל מפלס הקרקע (כלומר, אם יש דירות גן    במפלס הקרקע, המקדמים הגבוהים יותר על מחיר הבסיס, יחולו החל מקומת המגורים השמינית – השביעית מעל מפלס הקרקע).
         12. מקומה שביעית והלאה תהיה תוספת למחיר כדלקמן, לעניין זה "מחיר הבסיס" – מחיר הזכייה במכרז:
         13. −  קומות 4 עד 6 מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן – ללא שינוי מחיר הבסיס.
         14. +). 3%+, קומה תשיעית – 2%+, קומה שמינית – 1%−  קומות 7 ומעלה (קומה שביעית מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן) – אחוז נוסף על מחיר הבסיס בכל קומה מעל קומה 7 (לדוגמא קומה שביעית –
     20. הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014.
     21. מחיר מטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, יוצמד למדד תשומות הבנייה **החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא** לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.
     22. מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").
     23. ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.                         85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל הזוכה לגבות רק 15%על אף האמור, המשרד רשאי לאשר סטייה מראש משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של   
           
          ₪ למ"ר. 8,500 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 10,000 ₪ למ"ר והזוכה מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבי), יעמוד על 10,000לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על
     24. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע **בנספח ג'1 לחוזה הבנייה** (להלן: **"מפרט מחייב")**, והזוכה לא יגבה מהזכאי (רוכש) תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.
     25. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
         1. ארון מטבח;
         2. סוללה למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
         3. בית תקע ונקודות טלפון;
     26. הזוכה מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.
         1. דלת כניסה למרפסת שירות.
     27. מחיר דירת מחיר למשתכן יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: **"חוזה המכר"**), וכן כל תשלום שקיבל הזוכה (המוכר) בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.
     28. הזוכה מתחייב להגיש למשרד או מי מטעמו את פירוט מחירי דירות מחיר למשתכן (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.
     29. הזוכה מתחייב להציג למשרד או מי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירת מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.
     30. , ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.  3.3הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק
  3. **הקצאה לבני מקום**
  4. לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. 4.7.11הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף
  5. **הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירת מחיר למשתכן** 
     1. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.
     2. הזוכה מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה (" הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה ")
     3. הזוכה יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
     4. להבטחת האמור לעיל, ידרוש הזוכה מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבנייה.
     5. ₪ למשרד. 450,000ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של
     6. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בת נאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא הזוכה עם חתימת חוזה הבנייה,יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר (מצורף כנספח ג'9 לחוזה הבנייה), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
     7. הקניית זכות בעלות על דירות מחיר למשתכן, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.
     8. הזוכה יקבע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:
        1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
        2. לעיל. 3.3.13לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על כל רכיבי המפרט כמפורט בסעיף
        3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.
     9. . 3.3.13הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף
  6. **חתימה על חוזה בנייה**
  7. בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה.
  8. חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת המכרז.

1. **תנאים נוספים**
   1. למען הסר-ספק, יובהר כי על פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על-ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם/ים לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.
   2. **התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות**
   3. הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: **"רישום הזכויות"**), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.
   4. **התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר חלוקה (פרצלציה)**   
        
      ידוע למציע כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה, (או מיד לאחר רישום החלוקה במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה), ששה שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקנייה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, כשהם מוקלדים, חתומים ומאומתים כנדרש לצורך רישום הזכויות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.                                  
        
      ידוע לזוכה, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.
   5. כן ידוע לזוכה, כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.
   6. **מגבלות על העברת זכויות**
   7. מובא בזאת לידיעת המציע כי בגין כל אחד מהמתחמים הכוללים יותר ממגרש אחד, ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים באותו מתחם, כחטיבה אחת. תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת זכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת.
   8. בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי המשרד בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז.
   9. הזוכה בכל אחד מהמתחמים, יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה (לרבות חוזה הבנייה) ונהלי הרשות והמשרד.
   10. **סרבני רישום**
       1. וכפי שתעודכן מעת לעת.7.7.1 להוראת תכ"מ 2.4.4הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף
       2. , עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (להלן: 4.5מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' לפרק משנה **"ערבות להבטחת רישום"** ), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.
       3. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.
       4. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪ , ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 01/02/2020 .
       5. להלן.  10.2הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות  להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף
       6. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.
       7. לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il/), מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.
   11. §    נוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב **כנספח ה'** לחוברת המכרז.
       1. מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.
   12. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.
   13. **תיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה)**
   14. תשומת ליבו של הזוכה מופנית לתיקון מס 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשס"ט-2008, ועליו לדווח לממונה לפי החוק האמור, בסמוך לחתימה על חוזה המכר, לגבי מכירת כל דירה בפרויקט הבנייה, את שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור, הכל בהתאם לבטוחות המפורטות להלן.
   15. כאמור, על אף הקבוע בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: **"חוק המכר"** מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.  7%), הזוכה מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על
   16. וכפי שתעודכן מעת לעת.7.7.1 להוראת תכ"מ 2.4.4הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף
   17. הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, רמ"י או המשרד יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו את הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 10 להלן.
   18. **איסור אפליה**
   19. הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיור, ולא יתנה מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה מכירה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.
   20. להלן. 10.2המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף
   21. **איסור תיאום הצעות**
   22. **הקניית בעלות**
   23. רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
   24. **תנאים מיוחדים:**
       1. בחוברת המכרז (איסור אפליה), יחול המצוין בסעיף 10 לחוברת המכרז לעניין זה. 4.6על אף האמור בסעיף 16 בחוזה החכירה, במקרה בו יופר האמור בסעיף
       2. משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.                                                                         1.25במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר משתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על   
            
           מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.                                                      50% משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם , יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 1.25במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על
       3. בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של המשרד, הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי , הכל על פי קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
       4. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.
2. **תשלומים** 
   1. **כללי** 
      1. ) הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.5.3סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום למשרד (בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז לרבות סעיף
      2. חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה המופחתת על הקרקע, סה"כ תשלום למשרד, והעמדת ערבויות, כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.
      3. הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות ו/או למשרד (לפי העניין) לצורך קבלת שוברי תשלום.
      4. יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י ו/או למשרד חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י ו/או המשרד יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.
      5. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י ולמשרד, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.
      6. לידיעת המציע/הזוכה ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.
   2. **תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע (להלן: "התמורה")** 
      1. **nbspמימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ&**
         1. עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: **"אישור ועדת המכרזים"**) תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7 להלן וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה .
         2. במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.
         3. להלן. 10.2ככל שהזוכה לא  ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף
         4. למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.
         5. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.
   3. **תשלום הוצאות פיתוח למשרד** 
      1. יודגש כי ככל שהזוכה לא ישלם תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה.                                                                                                                    
           
         מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ולשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ומיקומם, לרבות איכות ורמת הפיתוח, וכן בגין ביצוע שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י בעניין זה.
      2. **כללי**
      3. ידוע לזוכה כי התשתיות הציבוריות מתבצעות ע"י החברה המנהלת עבור המשרד.    
           
         הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע על-ידי המשרד ו/או החברה המנהלת ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: **"סה"כ תשלום למשרד"**) כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.
      4. (להלן: 10/2018סה"כ תשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש **"המדד הבסיסי"** ) וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל. כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.
      5. במידה וקיימים או יחוקקו על-ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מבני ציבור אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על-פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על-ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.
      6. **החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה** 
         1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי ישיב המשרד לזוכה את סה"כ תשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמתחם ישווק מחדש והמשרד יגבה את תשלום הוצאות הפיתוח למשרד מהזוכה החדש.
         2. החזר סה"כ תשלום למשרד יכלול תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולם תשלום הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה , ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.
   4. **מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח** 
      1. הזוכה ישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.
      2. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או תביעה בשל כך.
      3. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים והביוב אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים ובכפוף למכתב תאגיד המים והביוב.
      4. מכתב הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב מצ"ב **כנספח ו'** לחוברת המכרז.
      5. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים.   
           
         מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם/ים נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים והביוב בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, ובכפוף למכתב הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.
      6. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב כלפי המשרד לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות   בגין המתחם/ים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת המשרד לשלמם.
3. **הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה וסיור מציעים** 
   1. ההצעה תוכנס במעטפה סגורה (להלן: **"המעטפה"**) לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב העסקי הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.
   2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:
      1. טופס ההצעה המצ"ב **כנספח א'** לחוברת המכרז חתום על ידי כל אחד מיחידי המציע :
      2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחידי המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחידי המציע
      3. ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.
      4. להלן. 6.9תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף
      5. . 4.4חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראת סעיף
      6. .6.11מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף
   3. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח ה מקורי של טופס ההצעה ו/או מסמכי המכרז , לרבות הוספה, מחיקה, השמטה,  התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.
   4. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.
   5. המציע ימלא בטופס ההצעה את **המחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ)** בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז.
   6. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה המופחתת על הקרקע כנקוב בטבלה בסעיף 1, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, מיסים ואגרות והיטלים, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.
   7. ככל ותהיה אי התאמה בין המחיר למ"ר דירתי הנקוב בספרות לבין המחיר למ"ר דירתי הנקוב במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
   8. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.
   9. המציע לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה בטופס הצעה אחד בלבד (נספח א' לחוברת המכרז).
   10. (נוסח אישור כאמור, נמצא בסעיף 8 לטופס ההצעה (נספח א' לחוברת המכרז)).
   11. הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז.
   12. **הגשת הצעה על ידי תאגיד:**
   13. תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.
   14. **הגשת הצעה משותפת:** 
       1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים (להלן: **"הצעה משותפת").** בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחידי המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).
       2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יציינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחידי המציע לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים.
       3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהי ינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
       4. במידה ויחידי המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת ישות משפטית של חברה בע"מ שבינה ובין הרשות יחתמו החוזים, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שיצויין בהצעתם כי בכוונתם להקים חברה, וכל יחידי המציע בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה שתוקם. בהצעתם יצוין חלקו של כל אחד מיחידי המציע במניות החברה שתוקם ובמידה וידרש תשלום מיסים יצטרכו להסדיר את תשלום המס מול שלטונות המס.
   15. **הגשת הצעה באמצעות יפוי כוח:** 
       1. הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.
       2. במקרה שה צעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.
       3. מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של המתחם.
   16. בצהרים (להלן: 12:00 בשעה 01/07/2019המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך **"מועד אחרון להגשת הצעות"**). ההצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי : מרחב עסקי דרום, קומה 1, רחוב התקווה 4, באר שבע , בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.
   17. על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי הרשות נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.
   18. (להלן: 01/07/2019כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום **"תקופת ההצעה"**).
   19. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למתחם מסוים בזכייה או באי זכייה במתחם מסויים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במגרש.
   20. על אף האמור לעיל, מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: **"הודעת ביטול"**) ו/או כתב הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: **"הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"**), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.
4. **הפקדת ערבויות**
   1. **ערבות לקיום הצעה**
      1. המציע יצרף להצעה ערבות בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: **"ערבויות או "הערבות")** וכפי שתעודכן מעת לעת.  יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל. 7.7.1 להוראת תכ"מ 2.4.4. הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף
      2. . 01/12/2019הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום
      3. בהגשת הצעה למספר מתחמים, יש להגיש ערבות נפרדת לכל מתחם ומתחם.   
           
          כל אחת. 100,000 ₪, יש להגיש 3 ערבויות נפרדות בסך 100,000לדוגמא, בהגשת הצעה לשלושה מתחמים, כאשר סך הערבות הנדרשת בכל מתחם ומתחם הוא
      4. על אף האמור, מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, ובחר להגביל את זכייתו במספר מסוים של מתחמים (להלן: **"מספר המתחמים שהוגבלו"**), יצרף להצעתו מספר ערבויות כמספר המתחמים שהוגבלו. הערבויות יינתנו עבור המתחמים שגובה הערבות בהם הינו הגבוה ביותר מבין אלו לגביהן הוגשה הצעה. במקרה זה, אין לציין על גבי הערבויות את מספר המתחם.
      5. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחידי המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע או לפחות לאחד מיחידי המציע,    תפסל ההצעה על הסף.
      6. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.
      7. הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.
      8. הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, בדואר רשום, בהתאם לכתובת המצוינת בפרטי ההצעה.
   2. **ערבות ביצוע, וערבות להבטחת נזקים:** 
      1. ■  נוסחי הערבויות מצ"ב **כנספח ג'8 לחוזה הבנייה.**
      2. בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה ולהמציא למשרד ערבות אוטונומית להבטחת קיום התחייבויותיו לפי המכרז וחוזה הבניה, (להלן: **"ערבות ביצוע"**) וערבות אוטונומית להבטחת נזקים (להלן" "**ערבות נזקים"**) בנוסחים המופיעים בנספח ג'8 לחוזה הבנייה, והכול כמפורט בטבלה להלן:

|  |  |
| --- | --- |
| **מספר מתחם** | **ערבות ביצוע בש"ח** |
| 43154 | 122,200 |
| 43155 | 197,400 |
| 43160 | 319,600 |
| 43161 | 178,600 |
| 43162 | 385,400 |
| 43163 | 244,400 |
| 43164 | 141,000 |
| 43174 | 319,600 |
| 43196 | 291,400 |
| 43197 | 216,200 |
| 43198 | 300,800 |
| 43199 | 291,400 |
| 43200 | 235,000 |

* + 1. וכפי שתעודכן מעת לעת.7.7.1 להוראת תכ"מ 2.4.4הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-   1981 , והמופיעות ברשימה בסעיף   יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב כנספח ג'8 בלבד.
    2. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.
    3. ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש , ערבות הנזקים תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן של חודש .
    4. שם החייב בערבויות הנ"ל, יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות ביצוע בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחידי המציע.
    5. החזרת ערבות לזוכה, או לחילופין מימוש ערבות, כולה או חלקה, יעשו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה במכרז ובחוזה הבנייה.

1. **בחירת זוכה במכרז** 
   1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: **"ההצעות הכשרות"),** יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.
   2. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר למ"ר דירתי הוא הנמוך ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: **"הזוכה"**), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות ולמשרד בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.
   3. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות (אותו מחיר עבור מ"ר), ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למ"ר דירתי לגבי דירות מחיר למשתכן במתחם. והכול בכפוף לכללים הקבועים במכרז.                                                                  
        
      יובהר כי באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו ,ובמקרה זה ועדת המכרזים תראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך תהליך התיחור ,ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.
   4. במידה והמציעים בעלי ההצעה הזהה כאמור לעיל יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה בניהם.
   5. על אף האמור בסעיף זה, הרשות והמשרד יהיו רשאים לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 11 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות והמשרד לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר למ"ר דירתי לגבי כל דירות מחיר למשתכן, הוא הנמוך ביותר.
   6. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי התכנית.
2. **תנאים להתקשרות עם הזוכה** 
   1. עם הזוכה במכרז יחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה וכניסה לשלב חוזי:
      1. הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע.
      2. הזוכה שילם למשרד במועד את מלוא התשלום עבור סה"כ תשלום למשרד.
      3. הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, בנוסף ובלי קשר להמצאת חוזה הבנייה במועד כאמור, על הזוכה להמציא למשרד בתוך 90 יום האמורים, ערבויות וכתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח לפיו הזוכה מתחייב להמציא למשרד נספח ביטוח בשלב הבנייה 05 (כתב התחייבות מצורף כנספח ג'10 לחוזה הבנייה).
   2. 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
   3. 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 הבנייה חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום, יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר 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 שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכיה.
   4. 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.
   5. בכפוף לאמור לעיל, יחתמו עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחוזה בנייה בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז.
   6. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה, לרבות הודעות השינוי שפורסמו במהלך המכרז, המהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החוזים כאמור.
   7. הזוכה מתחייב לסיים את הבנייה בהתאם ללוח הזמנים בחוזה החכירה ובחוזה הבנייה.
   8. בנוסף לאמור לעיל וכחלק מהליך ההתקשרות עם המשרד, יידרש הזוכה להמציא למשרד מסמכים נוספים, לרבות אישור ניכוי מס במקור בתוקף, מאגף מס הכנסה, ואישור ניהול ספרים בתוקף מאגף מס הכנסה, או אישור רו"ח על ניהול ספרים בתוקף.
   9. יובהר כי הרשות ו/או המשרד יחתמו על חוזה אחד (חוזה חכירה ו/או חוזה בנייה) משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות והמשרד, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).
   10. על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יחתמו הרשות והמשרד עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:
       1. המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש בטופס ההצעה למכרז (נספח א'), כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.
       2. המציא לרשות "אישור לרישום בפני המקרקעין" לפני המועד האחרון בו  עליו להמציא לרשות חוזה חכירה החתום על ידו .
       3. לעניין "אישור לרישום בפני 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.
3. **הפרות וסעדים**
   1. במקרה של הפרה של הוראה מהוראות המכרז, המנויה בטבלה שלהלן, יחויב הזוכה לשלם למשרד (בכפוף לזכות הטיעון) סכום כמפורט בטבלה בצד ההפרה, בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור ועדת מכרזים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות המשרד ו/או רמ"י על-פי דין:

|  |  |
| --- | --- |
| **סוג ההפרה** | **גובה הפיצוי המוסכם לדירה** |
| מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז). | 250,000 ₪ |
| מכירת דירת מחיר למשתכן במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה | פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל |
| בניית דירת מחיר למשתכן במפרט נחות מהמפרט המחייב. | 250,000 ₪ |
| אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה | 20,000 ₪ |
| אפליה במכירת דירת מחיר למשתכן, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין. | 250,000 ₪ |
| מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור. | 250,000 ₪ |
| גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירת מחיר למשתכן, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה. | 250,000 ₪ |
| מכירת דירת מחיר למשתכן לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. | 250,000 ₪ |
| כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה. | 250,000 ₪ |

1. יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתו של המשרד ובהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.
   1. 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:
   2. 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 ההצעה 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.
      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.
   3. אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות ולמשרד על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהיו הרשות והמשרד רשאים לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות ולמשרד ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.
   4. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, יהיו הרשות והמשרד רשאים לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות והמשרד יהיו חופשיים ורשאים לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצאו לנכון.
2. **שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז** 
   1. **שינוי תנאי המכרז** 
      1. הרשות והמשרד יהיו רשאים בכל עת, ועל פי שיקול דעתם הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "**שינוי תנאי המכרז**"). החלטת הרשות והמשרד על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.
      2. הרשות והמשרד יודיעו על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.
      3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות והמשרד באתר האינטרנט של הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.
   2. **הארכת מועדים** 
      1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאים הרשות והמשרד לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתם הבלעדית. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על הרשות והמשרד לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.
      2. המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הרשות והמשרד במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.
   3. **ביטול/הקפאת המכרז**
   4. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות והמשרד יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדית, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות או אחרות בגין כך.
3. **תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז** 
   1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השניה בגובהה - היינו מחיר נמוך למ"ר עבור דירות מחיר למשתכן (להלן: **"מציע מס' 2"**) כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:
      1. לא יאוחר מ- 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז, הגיש מציע מס' 2 בקשה בכתב לרשות ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז.
   2. למען הסר ספק, מובהר כי הרשות לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.
      1. מציע מס' 2 יידרש להשוות הצעתו להצעת הזוכה לעניין מחיר מ"ר דירתי בגין יח"ד מחיר למשתכן.
   3. החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים ה נדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.
   4. תנאי התשלום בגין התמורה המופחתת עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.
   5. לתשלום המופחת עבור הקרקע יתווספו תוספות כלהלן: תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה. מובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה יהיה נמוך ממדד הבסיס, יישאר הסכום ללא שינוי.
   6. תנאי התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה הידוע במועד עריכת חישוב.

**נספח א'**

**טופס ההצעה**

**רשות מקרקעי ישראל משרד הבינוי והשיכון   
מרחב עסקי \_\_\_\_\_ אגף בכיר שיווק   
 מחוז \_\_\_\_\_\_**

**טופס הצעה למכרז מס' \_\_\_\_\_\_\_**

בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת המכרז שבכותרת (להלן: **"חוברת המכרז"**) והבנתי את תוכנה, הנני מגיש הצעתי למכרז כמפורט להלן:

1. חתימתי על נספח זה מהווה ראיה להתחייבות מצידי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה בשלמותה לרבות נוסחי החוזים המצורפים לחוברת המכרז ולרבות מודעות אשר פורסמו/יפורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רשות**" או "**רמ"י**").
2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במתחם/ים, ראיתי ובדקתי אותו/ם, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לחכור את המתחם/ים בהתאם להצעתי כמפורט להלן, במטרה לבנות ולמכור דירות מחיר למשתכן במתחם/ים במתכונת מחיר למשתכן בהתאם לתנאי המכרז.
3. ידוע לי כי, התחרות במכרז היא על מחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי, (לא כולל מע"מ), בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם/ים נשוא המכרז, והכול בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו.
4. הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר \_\_\_\_\_\_ (מגרשים \_\_\_\_\_\_\_\_)   
     
   בספרות \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪   
     
     
   הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר \_\_\_\_\_\_\_(מגרשים \_\_\_\_\_\_\_\_\_)   
     
   בספרות \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ ובמילים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪

ככל שתהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לבין הסכום הנקוב במילים, תבחר הרשות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.  
  
ידוע לי כי במידה שהסכום שיוצע יכלול אגורות, ילקח בחשבון הסכום ללא אגורות.

1. **הערות:**
   1. במידה ויש יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את פרטי המציעים הנוספים (או לחילופין לצרף טבלה המכילה את הפרטים הנדרשים).
   2. במידה ובכוונת המציע/ים להקים תאגיד בעקבות הזכייה, עליו/הם לפעול בהתאם להוראות סעיף 9.8 לחוברת המכרז.
   3. במידה ומוגשת הצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי (רישום החלק היחסי יהיה **בשבר פשוט בלבד**) של כל מציע במתחם. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכויות בין המציעים – יראו את הזכויות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציעים. יובהר, כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.
   4. הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון יחתמו על חוזים משותפים עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזים עם הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה.
2. **מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:**
   1. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחידי המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחידי המציע.
   2. ערבות לקיום ההצעה בהתאם להוראות סעיף 7 לחוברת המכרז.
   3. תאגיד – אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 לחוברת המכרז.
   4. חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות 4.4 לחוברת המכרז.
   5. מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.11 לחוברת המכרז.
3. **פרטי וחתימת המציע/ים:**

**טופס זה הינו חלק מנספח א' ומהווה את הסכמת המציע לכל תנאי המכרז. יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים (מקור בלבד).**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **תאור** | **מציע 1** | **מציע 2** | **מציע 3** | **מציע 4** |
| **הצעה המוגשת על ידי פרטיים** | | | | |
| שם משפחה: |  |  |  |  |
| שם פרטי: |  |  |  |  |
| מס' ת.ז. מלא:  כולל ספרת ביקורת |  |  |  |  |
| רחוב ומספר: |  |  |  |  |
| ישוב: |  |  |  |  |
| מיקוד: |  |  |  |  |
| טלפון: |  |  |  |  |
| נייד: |  |  |  |  |
| פקס: |  |  |  |  |
| דואר אלקטרוני: |  |  |  |  |
| תאריך: |  |  |  |  |
| חתימה: |  |  |  |  |
| חלקו היחסי של המציע במתחם |  |  |  |  |
| **הצעה המוגשת על ידי תאגיד** | | | | |
| שם תאגיד: |  |  |  |  |
| מס' רישום תאגיד: |  |  |  |  |
| רחוב ומספר: |  |  |  |  |
| ישוב: |  |  |  |  |
| מיקוד: |  |  |  |  |
| טלפון: |  |  |  |  |
| נייד: |  |  |  |  |
| פקס: |  |  |  |  |
| דואר אלקטרוני: |  |  |  |  |
| תאריך: |  |  |  |  |
| חתימה וחותמת: |  |  |  |  |
| חלקו היחסי של המציע במתחם |  |  |  |  |

**מובהר, כי כתובת המען למכתבים תהא כמצוין בטבלה לעיל, אלא אם צוין מען למכתבים אחר. ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציעים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציעים שאליו ישלחו המכתבים.  
   
  
  
  
  
  
  
  
  
  
8. אישור עורך דין / רואה חשבון**

**אני הח"מ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:**

**כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ וכי חתמו בפני על   
 טופס ההצעה למכרז.**

מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם ות.ז (עו"ד \ רו"ח)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**אישור עורך דין / רואה חשבון**

**אני הח"מ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:**

**כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ וכי חתמו בפני על   
 טופס ההצעה למכרז.**

מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם ות.ז (עו"ד \ רו"ח)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח ב'**

**נוסח חוזה החכירה**

**ותנאים מיוחדים**

**לחוזה החכירה**

נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר למשתכן)

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

1. לוח הזמנים לביצוע חוזה הבנייה שנחתם עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: **"חוזה הבנייה**") וחוזה החכירה הינו כדלהלן, והוא יגבר על המועדים הנקובים בחוזה החכירה.

|  |  |
| --- | --- |
| **מועד** | **תיאור השלב** |
| תוך 90 יום מ"המועד הקובע" | לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח ולשלם את התשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון. |
| תוך 90 יום מ"המועד הקובע" | להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע. |
| תוך 8 חודשים מ"המועד הקובע" | שלב הבנייה 05 |
| תוך 14 חודשים מ"המועד הקובע" | לסיים ביצוע שלב הבנייה 06 |
| תוך 36 חודשים מ"המועד הקובע" | לסיים ביצוע שלב הבנייה 39 |
| תוך 38 חודשים מ"המועד הקובע" | לסיים ביצוע שלב הבנייה 42 |

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

1. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוברת המכרז ובחוזה החכירה, הפרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה (המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז) המפורטים להלן, תחשב כהפרה יסודית של חוזה החכירה, ורמ"י תהיה רשאית לבטלו:
2. אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבניה.
3. התנאי בדבר מכירת/השכרת דירות כמפורט בחוזה הבנייה.
4. "טיב ואיכות הבנייה והפיתוח", כמפורט בחוזה הבנייה.
5. התנאים בדבר שינוי תכנית מפורטת (שינוי תב"ע) ותכנון מבני מגורים ופיתוח חצר, כמפורט בחוזה הבנייה.
6. התנאים בדבר "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
7. התנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.
8. התנאים בדבר הקטנה ו/או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.
9. ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר למשתכן" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
10. החוכר מצהיר כי ידוע לו שפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.
11. החוכר מחוייב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.
12. החוכר מחויב לבנות ולמכור את דירות מחיר למשתכן במתחם, לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.   
    על אף האמור, במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד בכל מתחם ומתחם אותו החוכר רשאי למכור שלא במחיר למשתכן, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז, תחת העמודה "מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן עפ"י התכנית הקיימת).   
      
    כמו כן, על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר  על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, החוכר רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. במקרה זה החוכר מתחייב לשפות את הרשות ומשרד הבינוי והשיכון בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.   
    במתחמים בהם תנאי המכרז תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר משתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והכן מכוח הקלה, על החוכר לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.   
      
    במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.   
      
    בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של משרד הבינוי והשיכון, הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי, הכל על פי קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של משרד הבינוי והשיכון.   
      
    יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור משרד הבינוי והשיכון, כמפורט לעיל.
13. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.   
      
    לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.

בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.

1. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק 3.3 לחוברת המכרז, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.
2. דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
3. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד הבינוי והשיכון או לרמ"י או למי מטעמם פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (נספח ג'4 לחוזה הבנייה).
4. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
5. החוכר לא ימכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
6. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
7. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: **"מחיר דירת מחיר למשתכן"** או **"המחיר המירבי לדירת מחיר** **למשתכן"),** בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:
8. שטח הדירה, במטרים רבועים;
9. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושב באופו הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- \_\_\_\_\_\_%   
  
בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- \_\_\_\_\_%   
  
בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- \_\_\_\_\_\_%   
  
בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל

1. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- \_\_\_\_\_\_\_\_\_%.
2. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- \_\_\_\_\_%. יובהר כי, לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.
3. המקדמים יחולו על "בניין רב קומות" (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה) מהקומה השביעית מעל מפלס הקרקע (כלומר, אם יש דירות גן במפלס הקרקע, המקדמים הגבוהים יותר על מחיר הבסיס, יחולו החל מקומת המגורים השמינית – השביעית מעל מפלס הקרקע).   
     
   מקומה שביעית והלאה תהיה תוספת למחיר כדלקמן, לעניין זה "מחיר הבסיס" – מחיר הזכייה במכרז:   
     
   - 3 קומות תחתונות בבניין – מפלס הקרקע ושתי קומות נוספות (במקרה בו אין דירת גן במפלס   
    הקרקע) או 3 קומות מעל מפלס הקרקע (ובמקרה בו קיימת דירת גן בקומה ראשונה מעל מפלס   
    הקרקע, קומות שנייה עד רביעית מעל מפלס הקרקע) – הפחתה של 1% לכל קומה – קומה ראשונה   
    מעל מפלס הקרקע 3%-, קומה שנייה מעל מפלס הקרקע 2%-, קומה שלישית מעל מפלס הקרקע   
    (או מעל דירת הגן) 1%-.   
     
   - קומות 4 עד 6 מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן – ללא שינוי – מחיר הבסיס.   
     
   - קומות 7 ומעלה (קומה שביעית מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן) – אחוז נוסף על מחיר הבסיס   
    בכל קומה מעל קומה 7 (לדוגמא קומה שביעית – 1%+, קומה שמינית – 2%+, קומה תשיעית –   
    3%+).   
     
    "דירת גן" – דירה צמודת קרקע שצמודה לה גינה המשוייכת אליה בבעלות לשימושה הפרטי   
    הבלעדי
4. מחיר מטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, יוצמד למדד תשומות הבנייה **החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא** לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/ יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בניה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.   
     
   מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה (הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה).   
     
   הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014.
5. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל החוכר לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.   
  
לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והחוכר מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבי), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

1. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי-
2. ארון מטבח;
3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
4. בית תקע ונקודות טלפון;
5. דלת כניסה למרפסת שירות.

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

1. מחיר דירת מחיר למשתכן יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: "חוזה המכר"), וכן כל תשלום שקיבל המוכר בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.
2. החוכר מתחייב להגיש למשרד הבינוי והשיכון את פירוט מחירי דירות מחיר למשתכן (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.
3. החוכר מתחייב להציג למשרד הבינוי והשיכון, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירת מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.
4. הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
5. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירת מחיר למשתכן:

1. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.
2. החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").
3. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד.
4. להבטחת האמור לעיל, ידרוש החוכר מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבנייה.
5. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.
6. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
7. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.13 לחוברת המכרז.
8. הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.
9. **התחייבות החוכר לטיפול ברוכשי הדירות**   
     
   החוכר יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על החוכר עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע  ותרשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והחוכר לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

1. **התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)**  
   ידוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מייד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.   
  
כן ידוע לחוכר, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י החוכר בלשכת רישום המקרקעין.

1. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות מחיר למשתכן בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.
2. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רמ"י את חתימת הסכם החכירה עם רוכשי דירות מחיר למשתכן, בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון בדבר עמידתם בתנאי המכרז.
3. ידוע לחוכר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנוהלי הרשות אך ורק לגבי כלל המגרשים במתחם או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות במושע תתבצע לגבי כלל המגרשים במתחם, וזאת בכפוף לעמידה בתנאי המכרז, ובכלל זה סעיף 4.3 לחוברת המכרז. במידה וקיימת סתירה בין האמור לעיל לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי הרשות, יגבר האמור לעיל.
4. החוכר (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
5. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון בכתב ועל פי שיקול דעתם בלבד.
6. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.
7. ההצעה למ"ר דירת מחיר למשתכן כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.
8. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.
9. הרשות לא תקנה לחוכר/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
10. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

**נספח ג'**

**נוסח חוזה הבנייה**

**נספח ד'**

**חוק מקרקעי ישראל**

**נספח ה'**

**נוסח ערבות להבטחת רישום**

**נספח ה**

**ערבות אוטונומית וצמודה**

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

**הנדון: ערבות אוטונומית צמודה מס' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

הננו ערבים בזה כלפיכםלסילוק סכום של 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם   
מאת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו \_\_\_\_\_\_\_\_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 והמינהל יגיש 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 .

**ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו, מתאריך \_\_\_\_\_\_\_ ועד תאריך \_\_\_\_\_\_\_ ועד בכלל .**

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

---------------------------

חותמת הבנק/חברת הביטוח

וחתימות מורשי החתימה

**נספח ו'**

**מכתב הרשות המקומית**

**נספח ז'**

**נוסח ערבות לקיום הצעה**

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

מרחב עסקי \_\_\_\_\_\_\_

אדונים נכבדים,

**הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (שיקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **למתחם מספר \_\_\_\_\_\_\_.**

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 00 03 1.317 מיד אך 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי המשרד החתום מטה שמענו הוא:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה

בכבוד רב,

בנק/חברת ביטוח\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח ח'**

**קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה**

**קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה**

**חסר דירה:**

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידיו ("**יחידיו**" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש) 6 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, כמפורט להלן:

* בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
* זכות על פי חוזה לבעלות/חכירה/חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב). לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיזבון.
* זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: **"קיבוץ"**), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
* זכויות בדירה בשלבי בניה.

**זכאי:**

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

**יחידים**:

* רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.
* נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהינו מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

**תא משפחתי**:

* זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
* זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.
* הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

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

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("**יחידיו**" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

* בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
* זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
* זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: **"קיבוץ"**), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
* זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב\נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

* זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
* זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
* הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_\_\_\_חתימת המצהיר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בן/בת הזוג: שם משפחה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.**

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח ט'**

**קריטריונים למשפר דיור**

**קריטריונים למשפרי דיור**

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

* בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
* זכות על פי חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
* זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: **"קיבוץ"**), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
* זכויות בדירה בשלבי בנייה.

**הגדרות:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **דירה יחידה** | - | כהגדרתה בסעיף 9(ג1ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: "דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש". |
| **תא משפחתי** | - | זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).  זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי.  הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה. |

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי להיות "משפר דיור" יש לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("**יחידיו**" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

* בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
* זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
* זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: **"קיבוץ"**), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
* זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

* זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
* זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
* הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_\_\_\_חתימת המצהיר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בן/בת הזוג: שם משפחה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.**

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_