

נספח 2

טופס 4 – דין וחשבון על נכסים והתחייבויות

איתן, מחולל & שדות
עורכי דין ועורכי פטנטים



דין וחשבון על חובות ונכסים¹

חלק א' – נכסים וזכויות

1. נכסי דלא נידי

למבקשות נכסי הדלא נידי הבאים:

- 1.1. חוזה חכירה בפרויקט משרד ים בנשר, גוש 12379 חלקה 31, כמפורט בחוזה החכירה המצורף לטופס זה כנספח א'.
- 1.2. בעלות בנכס נדל"ן בעכו, גוש 18005 חלקה 54, כמפורט בנסח המצורף לטופס זה כנספח ב'.
- 1.3. קרקע במעלות לפי הסכמי פיתוח שמספריהם 21150338, 21142954, 21142806, 21142855 ו-21142897, כמפורט בהסכמי הפיתוח המצורפים לטופס זה כנספח ג'.

2. מניות וזכויות בתאגיד

מס'	שם התאגיד	בעל המניות/הזכויות	פרוט המניות/הזכויות
1.	ממברניון בע"מ	קל בנין טרמק בע"מ	66.6% מהמניות
2.	קל-סר טכנולוגיות בניה בע"מ	קל בנין בע"מ	51% מהמניות
3.	חמדת יפו בע"מ	קל בנין בע"מ אלונית בניה ופיתוח בע"מ	99% מהמניות 1% מהמניות
4.	קל בנין הנדסה (1998) בע"מ	קל בנין בע"מ	100% מהמניות
5.	מי קת בע"מ	קל בנין בע"מ	50% מהמניות
6.	קל בנין תעשיות בע"מ	קל בנין בע"מ	100% מהמניות
7.	יפה גוף גבעת טל בע"מ	קל בנין בע"מ	99.9% מהמניות
8.	אלונית בניה יזום והשקעות (1998) בע"מ	קל בנין בע"מ אלונית בניה ופיתוח בע"מ	1% מהמניות 99% מהמניות
9.	חברת ניהול מגדל האקדמיה בע"מ	אלונית בניה ופיתוח בע"מ	51% מהמניות
10.	בית אצולת הזהב ניהול והשקעות בע"מ	אלונית בניה ופיתוח בע"מ	100% מהמניות
11.	גוף המפרץ חיפה יזום	אלונית בניה ופיתוח	100% מהמניות

¹ פורסם ק"ת תשס"ב מס' 6178 מיום 27.6.2002 עמ' 868.

	ובניה בע"מ	בע"מ	
--	------------	------	--

3. מלאי עסקי
פירוט המלאי העסקי שיש לחברה נכון ליום 31.12.2011 מצ"ב לטופס זה כנספח ד'.
4. כלי רכב
רשימת כלי הרכב של המבקשות מצ"ב כנספח ה'.
5. זכויות החברה לקבל כספים ונכסים אחרים (לקוחות, דמי שכירות וכד')
דו"ח גיוול חוב הלקוחות ליום 25.11.2012 ודו"ח שיקים לגביה מצ"ב לטופס זה כנספח ו'.

חלק ב' – חובות ובטוחות

1. פירוט הנושים (הלא מבוטחים)
דו"ח חוב נושים בלתי מובטחים ליום 30.09.2012 מצ"ב לטופס זה כנספח ז'.
2. פירוט הנושים בדין קדימה
כמפורט בבקשה.
3. פירוט עובדי החברה
רשימת עובדי החברה לחודש עבודה יולי 2012 מצ"ב לטופס זה כנספח ח'.
4. ערכויות שנתנה החברה להבטחת חובותיה (נושים מובטחים)
דו"ח ערכויות מצ"ב לטופס זה כנספח ט'.

חלק ג' – חשבונות בנק וביטוחים

1. חשבונות בנק
דו"ח פירוט חשבונות בנק מצ"ב לטופס זה כנספח י'.
2. כרטיסי חיוב

מס'	שם בעל הכרטיס	החברה המנפיקה	מס' הכרטיס	מס' הבנק, הסניף וחשבון הבנק המחויב
1.	ליבר אברהם	לאומי קארד ריזה	מסתיים ב-8011	12-576-0295000

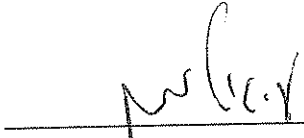
דף חיוב אחרון מצ"ב לטופס זה כנספח י"א.

3. ביטוחים
ריכוז פוליסות ביטוח מצ"ב לטופס זה כנספח י"ב.

תצהיר

אני מגיש הדרו"ח והח"מ עידן גוטמן מס' ת"ז 027337278 מנכ"ל בחברה, מצהיר בזה כי לפי מיטב ידיעתי הדרו"ח שאני מגיש בזה לבית המשפט על כל עמודיו ונספחיו, הוא מדויק, מלא ומעודכן ליום 26.11.12.

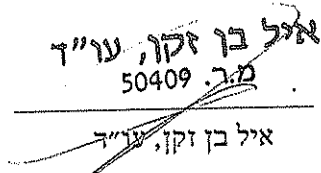
תאריך: 26.11.12


עידן גוטמן

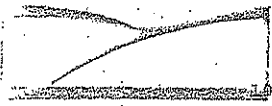
אימות

אני הח"מ איל בן זקן מאשר בזה כי ביום 26.11.12 הופיע בפני מר עידן גוטמן המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לאמר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא יעשה כן יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

תאריך: 26.11.12

איל בן זקן, עו"ד
מ.ר. 50409

איל בן זקן, עו"ד

K



מחוז חיפה דרך פל-15, חיפה 33033 פקס' 04-8645537 טל' 04-8630855

שעות קבלה: א"ד, 8:00-12:00, ב' 10:00-14:00

ללא יום ג', ה', ר' וערבול חגים

תאריך: 06/09/01
תיק במינהל: 23142793
גרש: 12379
חלקה: 31
מגרש:
מס' בלח: 1
מס' דלח: 2

לכבוד
אחר

הנדון: אישור על חלומת הדינה חכירה

הגנו לאשר בזה כי אלונית בניה ופיתוח בע"מ ת.ז. 511542607

חומנו אצלנו על הסכם חכירה מהדון ל-49 שנים החל מיום 24/11/97.

בכבוד רב

אניש טוחני-ראש
מח' ארנוס עירוני
מחוז חיפה
(חתימה)

(שם)

ט.ל.ח.

(407)

ללא יום ג', ה', ו' וערב חגים
מס' תיק: 33142793

מס' חשבוני: 000000000

חוזה חכירה

(בניית הרחבה - מהוון)

שנערך ונחתם ב- ח' סיון ביום 21 לחודש 08 שנת 2001
ביום לחודש שנת

ב י נ

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קלימת
ל"ש"ק (ש"ק) להלן "המחכיר", שכתובתו לצורך חוזה זה היא: פל-ים 15, קרית
הממשלה, חיפה

מצד אחד;

ל ב י נ

אלונת בניה ופיתוח בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 511542607

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא
השקמה 19 נשר

מצד שני;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מקווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה
החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בלשון פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99.

ה ו א ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קלימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין
המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א ל ועל המגרש הולקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו
לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה
זה;

ו ה ו א ל והחוכר:-

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין (להלן
"המשתכן") אשר בנה את הבית ו/או החזיק אותו ו/או ניהל אותו, על-פי הסכם בינו
לבין המחכיר או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם
בינו לבין המחכיר;

ו ה ו א ל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית.
הדירה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף. כאמור להלן
ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

ו ה ו א ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש וחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש
כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש, הכלול בחלקן של החוכר ברכוש
המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף) כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה

מחמ/11 - תח/06 22/8/01 13:47 33142793 מס' 5

"המוחזר" ו/או "המחזירים";

והוא לא יל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחזר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחזר לפניו;

והוא לא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחזר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

והוא לא יל והמוחזר מוחזר לחוכר למטרה, ליעוד ולקבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא לא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחזיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א) (3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שהק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחזיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא לא יל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום ז"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחזיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחזיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

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

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ו/או הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחזיר ואשר פרטיו הם:

המקום: נשר

#

הכתובת: השקמה

#

19

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרך: 12379 חלקה/דף: 31

#

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

גוש/כרך: 12379 חלקה/דף: 31 חלקת משנה: _____

#

שטח הרצפה: 680.4 מ"ר

#

מספר החדרים בדירה: 1.0

#

מספר הדירה בתשריט: 2

#

צמידויות:

#

מחסן בשטח 51.4 מ"ר
 חניה פתוחה בשטח 129.1 מ"ר

#

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 24.11.1997 וכלה בתאריך 23.11.2046.

#

"תקופת חכירה נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

#

"מטרת החכירה": בניה רדויה (משתכנים).

#

.../.

מחמ/11 - תח/06 13:47 22/8/01 33142793-6

"הקיעוד":

"קביעות הבניה":

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר, בסך _____ ש"ח, שולמו למחכיר מראש.

"הערך היסודי של המגרש": סך של _____ ש"ח (_____) שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש כפי שהוערך על ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעותו בחוק המקרקעיני תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל' ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם בבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי תחילת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקור ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובות החוכר ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. התחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ותנאי נוסף שלטמרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 ותאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להתחייב לכל מל ששילמו בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממז ששילמו במקומו או מהמחכיר מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל' ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ו ה ו א י ל' ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התנאים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

נ"ה ופיתח בע"מ

מחמ/11 - תח/06

7. 33142793 22/8/01 13:47

ולראיה באן הצדדים על החתום:

החוכר:

המחכיר:

1. שם אלונה בנות לעלה בע"מ
 מספר זהות 511542607
 חתימה [חתימה]
 2. שם בניה ופיתוח בע"מ
 מספר זהות [מספר זהות]
 חתימה [חתימה]

1. שם [שם]
 תואר המשרה תואר שמואל
 חתימה [חתימה]
 2. שם [שם]
 תואר המשרה מנהל מקצועי ישראלי
 חתימה [חתימה]

המאשר:

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

חתימה [חתימה]
 המאשר שרון מעיר ע"י
 מ.ר. 26884
 דרך הים 16 חיפה 4741-4

שם [שם]
 תואר שרון מעיר ע"י
 המשרה מ.ר. 26884
 דרך הים 16 חיפה 4741-4

1

לסח
לסח

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: חיפה
מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.
מאושר או העתק רישום, כחשומעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט מידע זה אינו נסח רישום
פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 23/11/2010

גוש: 18005

חלקה: 54

מת חלקה:

סוג הנסח: מרוכז

מספר עמודים: 10

דף: 1

הופק באמצעות האינטרנט
חידע מרכז מפקס בתים משותפים
המתנהל כלשכת רישום מקרקעין חיפה
חידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 18005 חלקה: 54

רכוש משותף שטח במ"ר: 1,399.00 תת חלקות: 28 תקנון: מוסכם

חלקת משנה: 1 שטח במ"ר: 401.88 חלק ברכוש המשותף: 40/329
קומה: ראשונה

ה צ מ ד ו ת

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
א+	23.00	אדום	ארכיב
ב+	14.56	אדום	חניה מקורה
ג+	15.42	אדום	חניה מקורה
ד+	16.70	אדום	חניה מקורה
ה+	17.74	אדום	חניה מקורה
ו+	13.00	אדום	חניה מקורה
ז+	13.00	אדום	חניה מקורה
ח+	12.25	אדום	חניה מקורה
ט+	12.25	אדום	חניה מקורה
י+	12.25	אדום	חניה מקורה

ב ע ל ו י ו ת

18048/90/0

בשלמות

בונה הצפון בע"מ

משכנתאות

1917/03/1

בנק לאומי לישראל בע"מ (חברה 520018078) בשלמות
דרגה: ראשונה ללא הגבלת סכום

חלקת משנה: 2 שטח במ"ר: 214.18 חלק ברכוש המשותף: 21/329
קומה: ראשונה

ה צ מ ד ו ת

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
טו+	12.25	כתום	חניה מקורה
טז+	5.70	כתום	מחסן
יא+	15.68	כתום	חניה מקורה
יב+	15.96	כתום	חניה מקורה
יג+	12.25	כתום	חניה מקורה
יד+	12.25	כתום	חניה מקורה
יז+	13.53	סגול	מסדרון

ב ע ל ו י ו ת

18050/90/0

בשלמות

קל בנין בע"מ

חלקת משנה: 3 שטח במ"ר: 394.02 חלק ברכוש המשותף: 39/329
קומה: שניה

ב ע ל ו י ו ת

18049/90/0

בשלמות

בונה הצפון בע"מ

--- המשך בדף 2 ---

הופק באמצעות האינטרנט מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים
המחנהל כלשכת רישום מקרקעין חיפה
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
דף: 2

גוש: 18005 חלקה: 54

מחצית א' ח

1917/03/1

בנק לאומי לישראל בע"מ (חברה 520018078) בשלמות
דרגה: ראשונה ללא הגבלת סכום

חלקת משנה: 4 שטח בח"ר: 207.48 חלק ברכוש המשותף: 21/329
קומה: שניה

הצמדות

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
13.53	סגול	מסדרון	

בעלות

18267/90/0

קלבנין בע"מ בשלמות

חלקת משנה: 5 שטח בח"ר: 84.76 חלק ברכוש המשותף: 8/329
קומה: שלישית

הצמדות

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
19.80	חום	חניה מקורה	

בעלות

6597/90/0
6597/90/0
6597/90/0

1/4
1/4
1/2

טאובר אריה (ת.ז. 3019547)
טאובר לילי (ת.ז. 978632)
שלוס יעקב (ת.ז. 4364753)
חכירות

9652/03/1
9652/03/1

חלק במקרקעין
חלק במקרקעין

דזיאלושינסקי סרגיי (ת.ז. 321875601)
דזיאלושינסקי נזדה (ת.ז. 321875619)
ת.סיום: 9/04/3012 סימון בתשריט: י"ז צבע בתשריט: חום חלק בנכס: חלק במקרקעין
הערות

43841/10/2
43841/10/2

מילאוי נדאל (ת.ז. 025885526)
מילאוי שהרזאד (ת.ז. 037794542)
הערות: על פי יפוי כוח בלתי חוזר

47719/10/1

בנק ירושלים בע"מ (חברה 520025636)
הערות: שקבלו מילאוי נדאל ושהרזאד
סכום: 400,000.00 ש"ח

חלקת משנה: 6 שטח בח"ר: 183.52 חלק ברכוש המשותף: 18/329
קומה: שלישית

הצמדות

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
12.50	ורוד	חניה מקורה	

--- המשך בדף 3 ---

דף: 3

הופק באמצעות האינטרנט
מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

		גוש : 18005		חלקה : 54	
		=====		ה צ מ ד ו ת	
		-----		+ יט	
		-----		ב ע ל ו י ו ת	
		-----		12.50	
חניה מקורה		ורוד			
				טאובר אריה (ת.ז. 3019547)	
6511/90/0	1/4			טאובר לילי (ת.ז. 978632)	
6511/90/0	1/4			שלום יעקב (ת.ז. 4364753)	
6511/90/0	1/2			ה ע ר ו ת	

				מילאוי נדאל (ת.ז. 025885526)	
43841/10/1				מילאוי שהרזאד (ת.ז. 037794542)	
43841/10/1				הערות: על פי יפוי כוח בלתי חוזר	
				בנק ירושלים בע"מ (חברה 520025636)	
47729/10/1				הערות: שקבלו מילאוי נדאל ושהרזאד	
				סכום: 400,000.00 ש"ח	
				חלקת משנה: 7 שטח בח"ר: 84.76 חלק ברכוש המשותף: 8/329	
				קומה: רביעית	

				ה צ מ ד ו ת	

				סימון בתשריט	
				שטח הצמדה	
				2.88	
				צבע בתשריט	
				סגול	
				תאור הצמדה	
				פור מעלית	

				ב ע ל ו י ו ת	

				מגידוב מוחמד (ת.ז. 034977595)	
34880/07/1	1/2			מגידוב איהת (ת.ז. 060635877)	
34880/07/1	1/2			מ ש כ נ ת א ו ת	

				בנק דיסקונט למשכנתאות* (חברה 520022856) בשלמות	
34880/07/2				דרגה: ראשונה סכום: 215,223.00 ש"ח	
				חלקת משנה: 8 שטח בח"ר: 84.76 חלק ברכוש המשותף: 8/329	
				קומה: רביעית	

				ה צ מ ד ו ת	

				סימון בתשריט	
				שטח הצמדה	
				2.88	
				צבע בתשריט	
				סגול	
				תאור הצמדה	
				פור מעלית	

				ב ע ל ו י ו ת	

				דזיאלושנסקי סרגיי (ת.ז. 321875601)	
19849/02/1	1/2			דזיאלושנסקי נזידה (ת.ז. 321875619)	
19849/02/1	1/2			מ ש כ נ ת א ו ת	

				בנק לאומי למשכנתאות* (חברה 520000225) בשלמות	
19849/02/2				דרגה: ראשונה סכום: 366,500.00 ש"ח	

--- המשך בדף 4 ---

דף: 4

הופק באמצעות האינטרנט
מידע מרוכז מפנקס בהים משותפים
המתנהל כלשכת רישום מקרקעין חיפה
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש : 18005 חלקה : 54

חלקת משנה: 9 שטח בח"ר: 103.00 חלק ברכוש המשותף: 10/329
קומה: רביעית

ה צ מ ד ו ת

תאור העמדה פור מעלית	צבע בתשריט סגול	שטח העמדה 2.88	סימון בתשריט +כד בע ל ו י ו ת
32729/02/1	1/2	חמאד עבד (ת.ז. 058532953)	
32729/02/1	1/2	חמאד עטאף (ת.ז. 059326967)	
		מ ש כ נ א ו ת	

32729/02/2	בשלמות	בנק ירושלים בע"מ (חברה 520025636)	דרגה: ראשונה סכום: 288,000.00 ש"ח
34491/02/1	בשלמות	בנק ירושלים בע"מ (חברה 520025636)	דרגה: ראשונה סכום: 35,000.00 ש"ח

חלקת משנה: 10 שטח בח"ר: 84.76 חלק ברכוש המשותף: 8/329
קומה: חמישית

ה צ מ ד ו ת

תאור העמדה פור מעלית	צבע בתשריט סגול	שטח העמדה 2.88	סימון בתשריט +כד בע ל ו י ו ת
5217/90/1	1/2	ביאלה משה (ת.ז. 3022935)	
5217/90/1	1/2	ביאלה אסתר (ת.ז. 4301216)	

חלקת משנה: 11 שטח בח"ר: 84.76 חלק ברכוש המשותף: 8/329
קומה: חמישית

ה צ מ ד ו ת

תאור העמדה פור מעלית	צבע בתשריט סגול	שטח העמדה 2.88	סימון בתשריט +כד בע ל ו י ו ת
45536/92/1	1/8	אלגרבל זורזט (ת.ז. 068928860)	
45536/92/1	1/8	סיאג מרי (ת.ז. 068240142)	
45536/92/1	1/8	אטיאס גבי (ת.ז. 069283836)	
45536/92/1	1/8	אטיאס יצחק (ת.ז. 026066688)	
45536/92/1	1/8	אטיאס מוטי (ת.ז. 068240167)	
45536/92/1	1/8	אטיאס פרוספר (ת.ז. 06824038)	
45536/92/1	1/8	סבג סימונה (ת.ז. 068240159)	
45536/92/1	1/8	לוי פאולט (ת.ז. 2692073)	

--- המשך בדף 5 ---



ג



מס' התיק: 21150338

מס' החשבון: 353389158

חוזה פיתוח

מחולל

שנערך ונחתם ב- 31/08/2011 ביום 20 לחודש ספטמבר שנת 2011

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתו לצורך חוזה זה: מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 511310807

מעלה יפה נוף בע"מ

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רח' לשם 12 ת.ד. 3125 קיסריה

מצד שני;

מבוא

המחווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הנ"ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמחווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלות תרשיחא השטח: 4,136 ממ"ר בערך

גוש ורשום: 18391 חלקות: 1 (בחלק), 4 (בחלק), 10 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 7, מס' 8, מס' 11, מס' 12, מס' 13, מס' 90, מס' 99 לפי תכנית מפורטת מס' ג/5419

"המבנים": מגרשים לבנייה חד משפחתית.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנחלת המינהל, 04.08.2011.

חוזה 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 מס' 21150338

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558252, 04-6558252

www.gov.il שער הממשלה: gov

www.mmi.gov.il



"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 04.08.2014.

"תקופת התכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": בניה חד משפחתית.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים 1.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים 7 יחידות והמסתכמים ב- 2831.6 מ"ר מבונים

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשר העסקה, דהיינו 1,233,725.49 ש"ח

(מיליון מאתיים שלושים ושלושה אלף שבע מאות עשרים וחמישה ש"ח + 49 אג').

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 0.00 ש"ח. תשלום זה יחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת התכירה בהגדרתה בחוזה התכירה המצ"ב.

ידוע לזכר כי "התמורה" בהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך 2831.6 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור לפי שיקבע המינהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היום ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלום.

"המועד להגשת התכנית": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 04.06.2013.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 04.05.2014.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והמינהל יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת חזקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(a) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ח) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ח) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 21150338א

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב החימוץ 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.nmi.gov.il



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

והואיל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי 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.

היוזם/החוכר יודע כי ע"פ סעיף 26א' בתב"ע ג/10352 "לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר השלמת ביצוע פתרון קצה לביוב". לפיכך, היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי ממ"י ו/או מי מטעמו.

ידוע ליוזם/חוכר כי בתחום המוכר מצויים עצים/חורש טבעי. היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי ממ"י ו/או מי מטעמו.

ידוע ליוזם כי מגרשים 7,8,90,99 בחלקם בבעלות השלטון המקומי. באחריות החברה לפעול מול הרשות לקבלת וויתור בגין הבעלות. היתר בניה, ככל שיתייחס למגרשים אלו, לא יאושר עד אשר הבעלות תעודכן ע"ש מדינת ישראל.

ידוע ליוזם/החוכר כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היוזם/החוכר לא יבוא בכל דרישה ו/או תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כספית ו/או אחרת כלפי המינהל ו/או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

היוזם
מעלה יפולין 200/22

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:



תנאי חוזה הפיתוח

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה
המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות תיוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוח ובניית המבנים בהתאם לאמור בחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.
3. חתימה על חוזה חכירה
(א) אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
(ב) בחוזה החכירה ייקבע:
(1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
(2) מטרת החכירה תהיה זוהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
(3) התשלומים ששולמו למינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו למינהל על פי חוזה החכירה.
(4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
(ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתם המינהל על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המינהל על החוזה האמור.
(ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למינהל; במקרה זה יחתום המינהל, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
(1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
(2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
(3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למינהל מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
למען חסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המינהל.
בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו למינהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ואז על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ואז אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יותכרו על-ידי המינהל למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 א21150338

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ג' משעה: 16:00-17:30 יום ג', ה, ו: אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.1. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



בסעיף קטן זה -
 "קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יוחזרו לאחרים על פי הוראת היוזם למינהל, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משכנת המוכרת ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנון ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4. התמורה

- (א) תמורת התחייבותיו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".
- (ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החייבים הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.
- (ג) היוזם ימציא למינהל במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל לזכות המינהל.

5. החייבות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום היוזם מתחייב בזה:

- (א) להכין ולהגיש למינהל לאישור את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.
- (ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.
- אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כחפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.
- (ד) לסיים את יציאת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציאת היסודות הנקוב במבוא.
- (ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.
- (ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת החקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחודש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.
- המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איו מתן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 21150338

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
 מתוך צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
 אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov שער הממשלה: www.gov.il



מנהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויוכר ע"י המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן 3(ו) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן יהיה המינהל זכאי לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים

היוזם מתחייב לשלם במועד את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום כני"ל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 א21150338

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 17:30-16:00, 08:00-12:00 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

www.gov.il שער הממשלה:

www.mmi.gov.il אתר המינהל:



(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מתזיקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חובת פינויים של המתזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מתזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך תזימתו של חוזה זה, להודיע למינהל כי בגלל הימצאותם של מתזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאושר על ידי המינהל עובדת הימצאותם של מתזיקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחוייבים מן העניין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח

היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכוש, למלא אחר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת רבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייוקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הרבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

11. העברה ושיעבוד של הזכויות

(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת. איגוד המתזיק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יתבצע בהתאם לנוהלי המינהל כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק משי"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כהגדרתה בחוק משי"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מתזיקי", "החזקה"

כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הני"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"פעולה באיגוד"

כהגדרתה בחוק משי"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהינו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 א21150338

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

www.gov.il שער הממשלה:

www.mmi.gov.il אתר המינהל:



כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. בכל מקרה המינהל לא יתן הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

(ד) הפרת היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

- (א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, ותחשב להפרה יסודית של החוזה.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איוו מההפרות המפורטות להלן יהא המינהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה בכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרם לשינוי מטרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.
- (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
- (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך בכתב למינהל.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והמינהל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;
 - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
 - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינהל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינהל ע"י היוזם בגין

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 21150338

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 16:00-17:30, 08:00-12:00 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.mmi.gov.il

המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלום ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה (א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב:

- (1) לפנות מיד את המגרש.
- (2) להחזירו מיד למינהל כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל הוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ואו תמורה בעד השקעותיו ואו הוצאותיו בקשר עם המחברים.
- (4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן:
 - (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי;
 - (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
 - (ג) הוצאות הפיני האמורות לעיל;
 - (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.
- (ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחד עם המחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחברים, כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.
- (ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שגייס ליוזם, אם גייס על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.
- החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.
- אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפיסקות (1)-(3) שבסעיף קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ואו לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.



(ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, והחפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומה בפועל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א)

(1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המתייבים ועל סמך חוזה זה.

(2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו מהמגרש במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

(ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והענקות, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16. זכות בנייה

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לבקבוק ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתנות חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הנדרשות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 א21150338

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, ז: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חימון 2, ת. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov/



התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות המינהל

(א) לא השתמש המינהל בזכות מזכויותיו הנטונות לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

(ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מחוזה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא חוקנתה לו על פי החוזה.

19. ביול

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

20. הודעות

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצויינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

21. תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי המינהל - כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

22. כותרות

כותרת סעיפי החוזה נועדו לטחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.



מנהל מקרקעי ישראל

gov
www.gov.il



ולראיה באו הצדדים על ההתוס:

המיוזם:		המינהל:	
שם 1.	_____	שם 1.	_____
מספר זהות	_____	תואר	_____
חתימה	_____	המשרה	_____
		חתימה	_____
שם 2.	_____	שם 2.	_____
מספר זהות	_____	תואר	_____
חתימה	_____	המשרה	_____
		חתימה	_____

המאשר:

אני התחום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

כאשר היוזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתים:
אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חבר _____
ח.פ. _____ מאשר בזה כי ביום _____ התייצבו בפניי ה"ה:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
3. _____ ת.ז. _____

המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודות זהות שהציגו בפניי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.



חוזה 200/22: תנאים: 205/12: ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 21150388 א

מועדי קבלת קהל: ימים א,ד: 08:00-12:00, 16:00-17:30; משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30; יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
www.gov.il שער הממשלה: gov
www.mmi.gov.il אתר המינהל: mmi



חתימה וחותמת ע"ד

תאריך

חווה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 א21150338



מס' התיק: 21142954 א

מס' החשבון: 353381775

חוזה פיתוח

מהוון

שנערך ונחתם ב- 20 ביום 20 לחודש סיון שנת תשס"א

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המנהל), שכתובתו לצורך חוזה זה: מלון פלאזה, רח' הרמון 2, נצרת עילית

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 511310807

מעלה יפה נוף בע"מ

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רח' לשם 12 ת.ד. 3125 קיסריה

מצד שני;

מבוא

המחווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"תמגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמחווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלות תרשיחא השטח: 4,664 ממ"ר בערך

גוש רשום: 18407 חלקות: 6 (בחלק), 7 (בחלק), 27 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 115 לפי תכנית מפורטת מס' ג/5419

"המבנים": מגרש למגורים.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המנהל, דחיינו 27.07.2011.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 21142954 א

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, ז : 08:00-12:00 יום ב' משעה: 16:00-17:30, 08:00-12:00 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המנהל: www.mmi.gov.il

gov שער הממשלה: www.gov.il



"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 27.07.2014.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": בנייה למגורים.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים 3.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים 28 יחידות והמסתכמים ב- 4897.6 מ"ר מבונים

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהיינו 1,701,317.65 ש"ח

(מיליון שבע מאות ואחד אלף שלוש מאות ושבעה עשר ש"ח + 65 אג').

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 0.00 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע לזים כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך 4897.6 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שיקבע המינהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"המועד להגשת התכנית": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 27.05.2013.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 27.04.2014.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והמינהל יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ת ו א י ל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 א21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov



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

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות") לרבות הכנת תוכניות 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 הזכויות.
2. ידוע ליוזם/חוכר כי בתחום המוכר מצויים עצים. היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה /או דרישה /או תביעה בקשר עם האמור כלפי ממי /או מי שטענו.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

היוזם
מיסכה יפה מר בע"מ

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 א21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il



תנאי חוזה הפיתוח

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 2. **מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה**
המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכנית שתאושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.
 3. **חתימה על חוזה חכירה**
(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
 - (ב) **בחוזה החכירה ייקבע:**
 - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יחיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
 - (2) מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
 - (3) התשלומים ששולמו למינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו למינהל על פי חוזה החכירה.
 - (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
 - (ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
 - (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתם המינהל על חוזה החכירה לא יחייבו תנאי את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המינהל על החוזה האמור.
 - (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם חינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למינהל; במקרה זה יחתום המינהל, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
 - (1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
 - (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
 - (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למינהל מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
- בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שיחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
- למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המינהל.
- בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו למינהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ואז על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ואז אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחזרו על-ידי המינהל למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



בסעיף קטן זה -
"קבלן" -
יזום שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יוחזרו לאחרים על פי הוראת היוזם למינהל, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משכנת המוכרת כזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4. התמורה
- (א) תמורת התחייבותיו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".
- (ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החובות הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.
- (ג) היוזם ימציא למינהל במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל לזכות המינהל.

5. התחייבות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום היוזם מתחייב בזה -

- (א) להכין ולהגיש למינהל לאישור את תוכניות הבניה של חמבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיירש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.
- (ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית חמבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.
- אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.
- (ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיים יציקת היסודות הנקוב במבוא.
- (ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.
- (ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, חכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכי"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.
- המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות חכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכי"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

חזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 א21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mimi.gov.il שער הממשלה: gov



המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויוכר ע"י המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (י) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידיו למינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן יהיה המינהל זכאי לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. **תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים**
היוזם מתחייב לשלם במועדם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום כנייל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 יום מתאריך חזרה.

7. **תשלום הוצאות פיתוח**
היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחת מהחוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. **אי-התאמה ופינוי מחזיקים**
(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למינהל כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאושר על ידי המינהל עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחוייבים מן העניין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח

היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים חשומר על רכוש, למלא אחר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולתיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על דיו במועדו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת רבית ו/או הצמדה שיתושו בו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשערים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייוקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

11. העברה ושיעבוד של הזכויות

(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוחליו כפי שיהיו באותה עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוחליו כפי שיהיו באותה עת. איגוד המחזיק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יתבצע בהתאם לנוחליו המינהל כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

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

"פעולה באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהינו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 א21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov/ www.gov.il



כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. בכל מקרה המינהל לא יתן הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כחידת רישום נפרדת.

(ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן יהא המינהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה בכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרס לשינוי מסרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.
- (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
- (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך בכתב למינהל.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והמינהל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארצי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של חון המניות המוצא של התאגיד;
 - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
 - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הניל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מייד מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינהל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינהל ע"י היוזם בגין

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 א21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל. מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב: -

- (1) לפנות מיד את המגרש.
 - (2) להחזירו מיד למינהל כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
 - (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ואו תמורה בעד השקעותיו ואו הוצאותיו בקשר עם המחברים.

(4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן:

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.

(ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחד עם המחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחברים, כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.

(ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.

אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגביו הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפיסקות (1) (3) שבסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ואו לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 16:00-17:30, 08:00-12:00 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov



(ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העיסקה ועד למועד תשלומה בפועל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א)

(1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בחקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמותם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

(ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16. זכות כניסה

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, ציגורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הנדרשות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מוזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי

חזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 א21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov



התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות המינהל

(א) לא השתמש המינהל בזכות מזכויותיו הנתונות לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

(ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

19. ביול

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

20. הודעות

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצויינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

21. תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי המינהל - כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

22. כותרות

כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 א21142954

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il



ולראיה באו הצדדים על החתום:

המיוחס:		המיונהל:	
שם 1.	_____	שם 1.	_____
תואר	_____	תואר	_____
המשרה	_____	המשרה	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
שם 2.	_____	שם 2.	_____
תואר	_____	תואר	_____
המשרה	_____	המשרה	_____
חתימה	_____	חתימה	_____

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

כאשר היוזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתים:

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חברי _____

ח.פ. 10807113 _____ מאשר בזה כי ביום 11/9/13 התייצבו בפניי ה"ה:

1. _____ ת.ז. 63754733

2. _____ ת.ז. 027898279

3. _____ ת.ז. _____



חזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:13:24 03/08/2011 א211429

מועדי קבלת קהל: ימים א,ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המיונהל: www.mmi.gov.il



מס' התיק: 21142806א

מס' החשבון: 353381627

חוזה פיתוח

מהווה

שנערך ונחתם ב- 20 ביום 20 לחודש אדר שנת תשס"א

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתו לצורך חוזה זה: מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 511310807

מעלה יפה נוף בע"מ

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רח' לשם 12 ת.ד. 3125 קיסריה

מצד שני;

מבוא

המחווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמחווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלות תרשיחא השטח: 3,312 מ"ר בערך

גוש ושום: 18391 חלקות: 1 (בחלק), 4 (בחלק), 10 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1025 לפי תכנית מפורטת מס' ג/10352

"המבנים": בניה למגורים.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 27.07.2011.

חוזה 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:41:40 21/08/2011 מס' 21142806
מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov שער gov.il



"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.08.2014.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": בניה למגורים.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים 3.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים 40 יחידות והמסתכמים ב- 5630.4 מ"ר מבוים

"שטח עיקרי": 4636.8 מ"ר.

"שטח שדות": 993.6 מ"ר.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהיינו 2,039,672.47 ש"ח

(שני מיליון שלוש מאות אלף ש"ח ושבעים ושניים ש"ח + 47 אג').

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 0.00 ש"ח. תשלום זה יישב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליום כי "התמורה" בהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבוים עיקרי ושדות בסך 5630.4 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה תתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שיקבע המינהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלום.

"המועד להגשת התכנית": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציאת היסודות": לא יאוחר מ- 01.06.2013.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01.05.2014.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/שירות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והמינהל יהיה מוכן להחזיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:41:40 21/08/2011 21142806

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה, ו: אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov

www.gov.il



והוא יל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת התקצאה היא לתעשיה או מלאכה או לתירות תינתן המלצה של משרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

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

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בדוכשי 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.
2. היוזם/החוכר יודע כי ע"פ סעיף 26א' בתנ"ע 10352/ג "לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר השלמת ביצוע פתרון קצה לביוב". לפיכך, היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה/או דרישה/או תביעה בקשר עם האמור כלפי ממ"י/או מי שטענו.
3. ידוע ליוזם/החוכר כי בתחום המוחבר מצויים עצים/חורש טבעי. היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה/או דרישה/או תביעה בקשר עם האמור כלפי ממ"י/או מי שטענו.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

היוזם
מקדמה ט"ו
מקדמה ט"ו

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:



תנאי חוזה הפיתוח

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה
המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.
3. חתימה על חוזה הפירה
(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
- (ב) בחוזה החכירה ייקבע:
 - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
 - (2) מטרת החכירה תהיה זהה למטרת החקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
 - (3) התשלומים ששולמו למינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו למינהל על פי חוזה החכירה.
 - (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין תחוקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
- (ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה יכנס לתקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתם המינהל על חוזה החכירה לא יחייבו תנאי את הצדדים ותתימית היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המינהל על החוזה האמור.
- (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למינהל, במקרה זה יחתום המינהל, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
 - (1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
 - (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
 - (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למינהל מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (א) דלהלן באשר לתקשרותו עם המינהל בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגבי כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
- בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שיחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
- למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המינהל.
- בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו למינהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחזרו על-ידי המינהל למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.



בסעיף קטן זה -
 "קבלן" -
 יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יוחזרו לאחרים על פי הוראת היוזם למינהל, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משכנת המוכרת ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4. התמורה

- (א) תמורת התחייבותיו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".
- (ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החובות הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.
- (ג) היוזם ימצא למינהל במועד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל לזכות המינהל.

5. התחייבות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום היוזם מתחייב בזה:

- (א) להכין ולהגיש למינהל לאישור את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.
- (ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.
- אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.
- (ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציקת היסודות הנקוב במבוא.
- (ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זחוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.
- (ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.
- המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.



המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויוכר ע"י המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ח) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) לחופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם לחופיע בכל מועד שייקבע וידוע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול (היוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הנדרשות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן 3(ז) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי להתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים 3(ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן יהיה המינהל זכאי לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. **תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים**
היוזם מתחייב לשלם במועד את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 יום מתאריך חזרישה.

7. **תשלום הוצאות פיתוח**
היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שיוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתיות - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. **אי-התאמה ופינוי מחזיקים**
(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.



(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חובות פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למינהל כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאושר על ידי המינהל עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחוייבים מן העניין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח

היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכוש, למלא אתר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולתיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שיידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על דיו במועדו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת רבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייוקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי החצמדה ולבסוף הקרן.

11. העברה ושיעבוד של הזכויות

(א) השרות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוחליו כפי שיהיו באותה עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוחליו כפי שיהיו באותה עת. איגוד המתחזק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יתבצע בהתאם לנוחלי המינהל כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

כהגדרתו בחוק מס שבת מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ת), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ת, כפי שהיא מעת לעת.

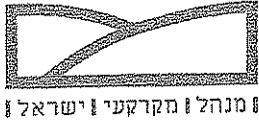
"מחזיק", "החזקה"

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

"פעולה באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ת ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בחון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.



כמו כן מותחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. בכל מקרה המינהל לא יתן הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

(ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן יהא המינהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה בכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרס לשינוי מטרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמו.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.
- (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
- (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך בכתב למינהל.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והמינהל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;
 - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
 - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הניל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום החלטת").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצת ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינהל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינהל ע"י היוזם בגין



המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב -

- (1) לפנות מיד את המגרש.
 - (2) לחזירו מיד למינהל כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
 - (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבון של היוזם ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים.

(4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן:

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד לחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיתחיל ידוע בתאריך התשלום.

(ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחד עם המחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחברים, כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.

(ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.

אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגביו הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:41:40 21/08/2011 21142806

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

שער הממשלה: gov

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



(ה) מלבד המגיע ליוזם לפי טעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, חכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, והחפץ ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומה בפועל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א)

(1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם תלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

(ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16. זכות כניסה

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לכיבוי ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתות חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הנדרשות לכך ואת כל העתיקות בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:41:40 21/08/2011 א21142806

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 17:30-16:00, 08:00-12:00 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כך חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות המינהל

(א) לא השתמש המינהל בזכות מזכויותיו הנתונות לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

(ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מחוזה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

19. ביול

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

20. הודעות

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצויינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען תמישה ימים לאחר שנשלחה.

21. תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי המינהל - כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

22. כותרות

כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:41:40 21/08/2011 21142806א

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



ולראיה באו הצדדים על החתום:

המיונהל:		היוזם:	
1. שם	_____	1. שם	_____
תואר	_____	מספר זהות	_____
המשרה	_____	חתימה	_____
חתימה	_____		
2. שם	_____	2. שם	_____
תואר	_____	מספר זהות	_____
המשרה	_____	חתימה	_____
חתימה	_____		

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

כאשר היוזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתים:

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חבר _____

ח.פ. _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתימתי בפני ח"ה:

1. _____ ת.ז. 63754733

2. _____ ת.ז. 027898279

3. _____ ת.ז. _____



המוסמכים לחתום ולהחתים בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודות זהות שהציגו בפני על חוזה זה בנכחותי.

חובה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:41:40 21/08/2011 א21113866

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov שער הממשלה: www.gov.il



חתימה וחותמת ע"י

תאריך

א21142806	21/08/2011	ת.הפקה: 11:41:40	תנאים: 205/12	חזרה: 200/22
-----------	------------	------------------	---------------	--------------

מועדי קבלת קהל: ימים א,ד : 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
 מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
 אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov www.gov.il



תאריך 01/11/10

מידע תכנוני - דף מידע

לכבוד

מעלה יפה נוף בע"מ

הנדון: גוש 18391 חלקות 1.4.10 מגרש 1025 שכונה יפה נוף מעלות

נכבד(ת): בתשובה לבקשתך הננו מתכבדים להמציא לך את המידע שלהלן:

1. תכנית/יות החלות על החלקה הנדונה:
- 2.

א. תכנית מפורטת מאושרת מס' ג/10352- פורסם ב"פ מס' 5234 מיום 06/11/03

3. פרטי החלקה:

- א. שטח החלקה (ברוטו) _____
- ב. שטח החלקה (נטו) לאחר הפקעה לצורכי ציבור _____ מ"ר
- פרטים: יקבע ע"י תכנית מדידה מעודכנת הערוכה ע"י מודד מוסמך
- ג. אין צורך בהפקעה ורישומה ע"ש עיריית מעלות - כנ"ל

4. הבניה המותרת על החלקה הנדונה

א. יעוד האזור - מגורים 3 (מגרש 1025) - צבוע תכלת בתשריט 10352/ג

ב.

ג. אחוזי הבניה המקסימליים - 170 %

ד. אחוזי הבניה המקסימליים מעל מפלס כניסה : 140% עיקרי + 10 % שרות.

ה. מספר קומות מקסימלי - +5 מדרג
הגובה המרבי המותר לבנייה - 20 מטר

ו. אחוזי בניה מקסימליים מתחת מפלס כניסה : 5 % עיקרי + 15 % שרות.

ז. תכסית קרקע - 40 %

רה' האורנים 1 ת.ד. 494 מעלות טל' 04-9978030 פקס: 04-9570261
ישובי הוועדה: מעלות-תרשיחא, מעיליא, פקיעין, פסוטה, בית ג'אן, חורפיש, גוש חלב
Document8 מעודכן ל: נובמבר 02

e-mail: vaada@maltar.co.il site: www.vaada-naftaly.org.il/

- ה. שטח מגרש מינימלי לבניה - 1.400 מ"ר
- ט. השימושים המותרים - מגורים לזוגות צעירים או בנה דירתך תוטר בנוסף הקמת מרתף בשטח עד 25 מ"ר ליה"ד

שטחי שדות:

_____ בקומות המבנה -
 _____ בקומות עמודים -
 _____ חנייה
 _____ גובה מרבי

שטח מבני עזר מותר:

_____ מחסן
 _____ חנייה מקורה

5. קווי בנין (מ') (התקרבות לגבול המגרש)

קדמי	אחורי	צדדי
4 מ'	0	3 מ'

6. מספר מבנים מקסימליים על החלקה

7. מרחק בין מבנים

8. היטל השבחה: כרוך לבדיקת שמאי הוועדה
 חייב/פטור

9. מס' חניות דרושות: בהתאם לתקנות התר"ב (התקנת מקומות חנייה, התשמ"ג)

10. הגבלות מיוחדות:

☐ בניית מקלט
☐ בניית ממ"דים
☐ תכנית בינוי
☐ פטור מבניית המקלט

11. נתוני תשתית (יש לקבלם מהוועדה המקומית)

- גובה הכביש X חבור לביוב X מרכזי X
 - רשת מים X

12. דרישות מיוחדות כגון:

- חלוקת המגרש בהסכמת השותפים

רח' האורנים 1 ת.ד. 494 מעלות טל' 04-9978030 פקס: 04-9570261
 ישובי הוועדה: מעלות-תרשיחא, מעיליא, פקיעין, פסוטה, בית ג'אן, חורפיש, גוש חלב
 Document8 מעודכן ל: נובמבר 02

vaada@maltar.co.il site: www.vaada-naftaly.org.il/ e-mail:

הוועדה לתכנון ופיקוח "מעלה גבית לז"

- הכנת תכנית מפורטת
- הכנת תכנית בנין עיר
- הכנת תכנית פתוח
- תשריט מדידה לצורכי רישום
- תכנית מדידה הערוכה ע"י מודד מוסמך מעודכנת לתאריך ההגשה

13. אישורים ונספחים דרושים:

- נסח בעלות חוזה חכירה יפוי כח נוטריוני
- אשור מנהל מקרקעי ישראל על גבי
- התכניות עם המלצת הוועדה המקומית לת"ב
- תכנית מדידה הערוכה ע"י מודד מוסמך המעודכנת לשנת הגשת התכנית
- אשור הג"א
- אשור השכנים, בעלי החלקה המשותפת אם יש
- אשור דיירי בית המשותף
- אשור כבוי אש חב' חשמל
- משרד התקשורת
- כבלים
- תכניות קונסטרוקציה וחשובים סטטיים

14. מספר העתקים צבועים מתכניות הגשה הדרוש – 5 עותקים

15. הגבלות מיוחדות ודרישות מיוחדות:

16. הערות ופרטים נוספים: הערות:

- א. האמור במסמך זה בא לצורך הדרכה ומתן מידע בלבד.
- ב. אין באמור במסמך זה כדי להוות תחליף להיתר בנייה ואין בו כדי לחייב בצורה כלשהי את הוועדה המקומית לת"ב "מעלה נפתלי".
- ג. אין באמור במכתב זה כדי לשמש אישור בנייה כלשהו.
- ד. תוקף מידע זה 3 חודשים מיום נתינתו.

מצ"ב תשריט ג/10352

יוסי לוי
מהנדס הוועדה
יוסי לוי
מהנדס הוועדה

רח' האורנים 1 ת.ד. 494 מעלות טל' 04-9978030 פקס: 04-9570261
ישובי הוועדה: מעלות-תרשיחא, מעיליא, פקיעין, פסוטה, בית ג'אן, חורפיש, גוש חלב
Document8 מעודכן ל: נובמבר 02

vaada@maltar.co.il site: www.vaada-naftaly.org.il/ e-mail:



מס' התיק: 21142855א

מס' החשבון: 353381676

חוזה פיתוח

מחוז

שנערך ונחתם ב- ביום 25 לחודש 33 אדר שנת 2011

ביום לחודש שנת

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתו לצורך חוזה זה: מלון פלאזה, רח' הרמון 2, נצרת עילית

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 511310807

מעלה יפה נוף בע"מ

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רח' לשם 12 ת.ד. 3125 קיסריה

מצד שני;

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

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

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלות תרשיחא השטח: 3,736 ממ"ר בערך

גוש ושם: 18391 חלקות: 1 (בחלק), 10 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1019 לפי תכנית מפורטת מס' ג/10352

"המבנים": בניה למגורים.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 27.07.2011.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 21142855א

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל. משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30

מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

www.gov.il שער הממשלה:

www.mmi.gov.il



"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 27.07.2014.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": בנייה למגורים.

"היעד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים 3.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו _____ אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים המהווים 22 יחידות והמסתכמים ב- 3922.8 מ"ר מבונים

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהיינו 1,474,181.65 ש"ח

(מיליון ארבע מאות שבעים וארבעה אלף מאה שמונים ואחד ש"ח + 65 אג').

"המודד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שתייה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 0.00 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליזם כי "התמורה" בהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך 3922.8 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שיקבע המינהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדן החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלום.

"המועד להגשת התכנית": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 27.05.2013.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 27.04.2014.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל ו והמינהל יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל ו והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם הבניה המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל ו והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי תוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ו ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף לתוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשייה או מלאכה או לתירות תיתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 ת.הפקה: 03/08/2011 21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת

מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov.il



ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברובשי 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 רובשי היחידות רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.
2. היוזם/החוכר יודע כי ע"פ סעיף 26א' בתג"ע 10352/ג' לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר השלמת ביצוע פתרון קצה לביוב". לפיכך, היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי מ"י ו/או מי שטענו.
3. ידוע ליוזם/חוכר כי בתחום המוחבר מצויים עצים/חורש טבעי. היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי מ"י ו/או מי שטענו.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

היוזם
מעלה יפה ט"ח בע"מ

המינהל
מינהל מקרקעי ישראל
בשם מדינה ו/ר"פ/קק"ל
כרמלית אבי גערי
ממונה מחוזית לעסקות
מינהל מקרקעי ישראל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:



תנאי חוזה הפיתוח

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 2. מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה
המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוח ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.
 3. חתימה על חוזה חכירה
(א) אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
 - (ב) בחוזה החכירה ייקבע:
 - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והממד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
 - (2) מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
 - (3) התשלומים ששולמו למינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו למינהל על פי חוזה החכירה.
 - (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחרייות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
 - (ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
 - (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתם המינהל על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתומת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המינהל על החוזה האמור.
 - (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למינהל; במקרה זה יחתום המינהל, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
 - (1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
 - (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
 - (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למינהל מגבלה לפי חוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
- בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
- למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו לסובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המינהל.
- בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו למינהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחזרו על-ידי המינהל למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 א21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חירמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



בסעיף קטן זה -
 "קבלן" -
 יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יוחכרו לאחרים על פי הוראת היוזם למינהל, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משכנת המוכרת ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאי וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4. התמורה
- (א) תמורת התחייבותיו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".
- (ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החייבים הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.
- (ג) היוזם ימציא למינהל במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל לזכות המינהל.

5. החייבות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום היוזם מתחייב בזה:

- (א) להכין ולהגיש למינהל לאישורו את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מנדף מוסמך וכל מסמך אחר שידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.
- (ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יחיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יחיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.
- (ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציקת היסודות הנקוב במבוא.
- (ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי תלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.
- (ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.
- המינהל יחיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יחיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 א21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ז: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויוכר ע"י המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שגרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שיקבע ויודע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (ז) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן יהיה המינהל זכאי לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים

היוזם מתחייב לשלם במועדים את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום כנייל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שחן שולמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת הנדרשת תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 א21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

www.gov.il שער הממשלה:

www.mmi.gov.il



(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חובות פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי חוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי תוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למינהל כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאושר על ידי המינהל עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחוייבים מן העניין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח

היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשומר עליו כמנהג בעלים חשומר על רכוש, למלא אחר חוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולתיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולתיו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שיידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת רבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם יזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, חריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

11. העברה ושיעבוד של הזכויות

(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת. איגוד המחזיק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יתבצע בהתאם לנוהליו המינהל כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הני"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"פעולה באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בחון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 א21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, ותשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. בכל מקרה המינהל לא יתן הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כייחידת רישום נפרדת.

(ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטל בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן יהא המינהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרש לשינוי מטרת החקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמם.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.
- (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
- (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך במכתב למינהל.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והמינהל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק חשבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק חשבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בן זמנו מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;
 - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
 - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הני"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו חוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינהל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינהל ע"י היוזם בגין

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.י. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלום ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב -

- (1) לפנות מיד את המגרש.
 - (2) להחזירו מיד למינהל כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
 - (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים.

(4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן:

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינני האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.

(ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל בידה עם המחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחברים, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.

(ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.

אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקאות (1)-(3) שבסעיף קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov.il



(ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יחיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) לחלף מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, והחפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומה בפועל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א)

(1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכדומה וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(2) היוזם לא יעשה הפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

(ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, הפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16. זכות כניסה

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש וחיוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורת שהיא וכי

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il



התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תחיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות המינהל

- (א) לא השתמש המינהל בזכות מזכויותיו הנתונות לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.
- (ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים תתמו בצידם חתימה מלאה.
- בפסקה זו -
- "חתימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.
- (ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

19. ביול

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

20. הודעות

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצויינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

21. תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי חשורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי המינהל - כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

22. כותרות

כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

מ. ש. ש.
ד. ש. ש.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



ולראיה באו הצדדים על החתום:

המיוזם:		המינהל:	
שם 1.	_____	שם 1.	_____
מספר זהות	_____	תואר	_____
חתימה	_____	המשרה	_____
		חתימה	_____
שם 2.	_____	שם 2.	_____
מספר זהות	_____	תואר	_____
חתימה	_____	המשרה	_____
		חתימה	_____

מנהל מקרקעי ישראל
שם מדינה / ר"פ / קק"ל

כרמלית אבי נגדי
ממונה מחוזות ונכסות
מנהל מקרקעי ישראל

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

כאשר היוזם הינו האגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתים:

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חב' _____
ח.פ. 511310807 מאשר בזה כי ביום 25/08/11 התייצבו בפני ה"ח:

1. כונה ס"כ ת.ג. 63754733

2. _____ ת.ג. _____

3. _____ ת.ג. _____

המוסמכים לחתום ולחתום בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודות זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנוכחותי.



03/08/2011

11:14:8 ת.הפקה:

200/22 חוזה תנאים: 205/12

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



מנהל מקרקעי ישראל

gov
www.gov.il



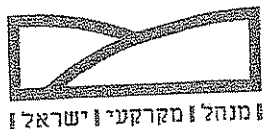
מדינת ישראל

תתימנה וחותמת עו"ד

תאריך

חוזת: 200/22 תנאים: 205/12 תהפקה: 11:14:8 03/08/2011 א21142855

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד : 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, בקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il



מסי חתיק : 21142897

מס' החשבון: 353381718

החזק צינור

۱۹۹۷

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ 25 לחודש _____ 33 מ"מ שנת _____ 2011

יום _____ לחודש _____ שנת _____

192

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתי לצורך חוזה זה: **מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית**

מצד אחד ;

۱۶۳۵

מס' זיהוי/תאריך 511310807

מעלה יפה נור בע"מ

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רח' לשם 12 ת.ד. 3125 קיסריה

מצד שני ;

4123

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הוא יל ומשמעות המונחים שבחזרה זה תהיה בהתאם לאמור לחלק במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החזרה:

המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתווה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלות תרשיחא השטח: 1,268 ממ"ר בערך

גוש רשום: 18391 חלקות: 4 (בחלק), 10 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1024 לפי תכנית מפורטת מס' ג/10352

"המבנים": צניה למגורים.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנחלת המינהל, 27.07.2011.

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ג, ד, ה, ו, ז, ח, ט, י, יא, יב, יג, יד, טו, טז, יז, יח, יט, כ, כא, כב, כג, כד, כה, כו, כז, כח, כט, ל. שעות: 08:00-12:00, 12:00-16:00, 16:00-17:30. תאריך: 12/12/2011. מס' תיק: 21142897.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252.
אתר המינהל: www.mmi.gov.il
gov שער הממשלה: www.gov.il



מנהל מקרקעי ישראל

דף מתוך 13 12/12/2011 14:55:35

gov
www.gov.il



מדינת ישראל

"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 27.07.2014.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": בניה למגורים.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים 3.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים 8 יחידות והמסתכמים ב- 1331.4 מ"ר מבונים, הכל בהתאם לשטח מבונה אם ישנו

"שטח עיקרי": 951.0 מ"ר.

"שטח שירות": 380.4 מ"ר.

"שטח מבונה": 1331.4 מ"ר לבניה רוויה, 380.4 מ"ר לשטחי שירות.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהיינו 500,337.88 ש"ח

(חמש מאות אלף שלוש מאות שלושים ושבעה ש"ח + 88 אג').

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 0.00 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע לזכר כי "התמורה" בהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי ושירות בסך 1331.4 מ"ר כמפורט לעיל, ובי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שיקבע המינהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 27.05.2013.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 27.04.2014.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והמינהל יהיה מוכן להחזיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף

מועדי קבלת קהל: 200/22 מ"מ, 205/12 מ"מ, 08:00-12:00 יום ב' משעה: 14:54:27, 12/12/2011, 08:00-12:00 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל. 21142897

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, בקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

gov שער הממשלה: www.gov.il

אתר המינהל: www.mmi.gov.il

מקום: 9 חתום:

12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויטודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

והוא יל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענף, להעברת הזכויות הנ"ל;

והוא יל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה בידד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מזידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיוור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.
2. היוזם/החוכר יודע כי ע"פ סעיף 26א' בתב"ע ג/10352 "לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר השלמת ביצוע פתרון קצה לביוב", לפיכך, היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי ממ"י ו/או מי שטענו.
3. ידוע ליוזם/חוכר כי בתחום המוחזק מצויים עצים/חורש טבעי. היוזם/החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי ממ"י ו/או מי שטענו.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

היוזם
ממלא יפה טף בע"מ

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

מנהל מקרקעי ישראל
בשם מדינה/ר"ב/קק"ל

כרמלית אבי נערי
ממונה מחוזית לעסקות
מינהל מקרקעי ישראל

200/22 תנאים: 205/12
מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, 08:00-12:00 יום ב' משעה: 14:54:27 12/12/2011
מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, 08:00-12:00 יום ב' משעה: 14:54:27 12/12/2011

תנאי חוזה הפיתוח

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה
המיינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכנית שתאושרנה על-ידי המיינהל והרשויות המוסמכות.
3. חתימה על חוזה חכירה
(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המיינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המיינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
(ב) בחוזה החכירה ייקבע:
(1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
(2) מטרת החכירה תהיה זוה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
(3) התשלומים ששולמו למיינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו למיינהל על פי חוזה החכירה.
(4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין התוספת האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
(ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה יכנס לתקפו רק לאחר שהמיינהל יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתם המיינהל על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המיינהל על החוזה האמור.
(ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למיינהל, במקרה זה יחתום המיינהל, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
(1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
(2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
(3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למיינהל מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם המיינהל בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמיינהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המיינהל.
בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו למיינהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ואז על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ואז אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא ייחזרו על-ידי המיינהל למי שיופנה אליו על-ידי היוזם.



בסעיף קטן זה -

"קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יוחזרו לאחרים על פי הוראת היוזם למינהל, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משפחה המוכרת ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קבלן זה חתם על החוזה, הבין את תכנון ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4. התמורה

(א) תמורת התחייבותיו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".

(ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החובות הנכספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.

(ג) היוזם ימציא למינהל במועד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל לזכות המינהל.

5. החייבות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום

היוזם מתחייב בזה -

(א) להכין ולהגיש למינהל לאישור את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.

(ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדן מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.

(ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.

אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדן במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדן.

(ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציקת היסודות הנקוב במבוא.

(ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זחוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.

(ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.

(ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבונו היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד, 08:00-12:00; יום ב' משעה: 14:54:27, 16:00-18:00; יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל. 12/12/2011 14:54:27

מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov שער הממשלה: www.gov.il



המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויוכר ע"י המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום וזכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום וזכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהא מאוחר מותם תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע וידוע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה חרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם חינו גם החוכר חרשום, ולעשות את כל הפעולות הנדרשות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (ו) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן יהיה המינהל זכאי לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. **תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים**
היוזם מתחייב לשלם במועד את כל המס, המסלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח, כפי שיהיו, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלום.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

7. **תשלום הוצאות פיתוח**
היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שחן שולמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהווה תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. **אי-התאמה ופינוי מחזיקים**
(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.



מנהל | מקרקעי | ישראל |

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חובות פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך תחילתו של חוזה זה, להודיע למינהל כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאושר על ידי המינהל עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 לחלק, בשינויים המחוייבים מן העניין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח

היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכשו, למלא אחר הוראות כל דין ולשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיצויים בתשלום

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום בפועל לגבי פיצויים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייוקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

11. העברה ושיעבוד של הזכויות

(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת. איגוד המחזיק בזכות באגוד חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יתבצע בהתאם לנוהליו המינהל כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

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

"פעולה באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בחוק של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. בכל מקרה המינהל לא יתן הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

(ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן יתא המינהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה בכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

(1) אם היוזם ישנה או יגרש את שטח המגרש או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמו.

(2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון /או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.

(3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך בכתב למינהל.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו היו נתון זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והמינהל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

(1) אזרח ישראלי;

(2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;

(3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;

(4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

(א) החזקה - במינהל או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;

(ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;

(ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הניל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול החוזה /או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינהל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינהל ע"י היוזם בגין



המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב:

- (1) לפנות מיד את המגרש.
 - (2) להחזירו מיד למינהל כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
 - (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש ולהחזירם למחזיק וכן להחזיק את ההרשאות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל החוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ואו תמורה בעד השקעותיו ואו הוצאותיו בקשר עם המחברים.

(4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן:

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.

(ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחד עם המחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחברים, כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.

(ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.

אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) (ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפיסקות (1)-(3) שבסעיף קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ואו לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.



(ח) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) לחלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומה בפועל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א)

(1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וזכוכית וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרושה לתשלום.

(ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16. זכות כניסה

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, ציוד, מכשירים, תכונות, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הנדרשות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מוזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר בזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי

התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשליב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות המינהל

(א) לא השתמש המינהל בזכות מכירתו הנתונה לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

(ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים תתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מחוזה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

19. ביול

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

20. הודעות

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצויינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

21. תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי המינהל - כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

22. כותרות

כותרת סעיפי החוזה נועדו לנחותות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

משרד המבחן

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היוזם:		המינהל:	
שם 1.	_____	שם 1.	_____
מספר זהות	_____	תואר	_____
חתימה	_____	המשרה	_____
		חתימה	_____
שם 2.	_____	שם 2.	_____
מספר זהות	_____	תואר	_____
חתימה	_____	המשרה	_____
		חתימה	_____

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקותמין בעמודת "היוזם" למי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

כאשר היוזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתים:

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חברי _____
ח.פ. _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתימתי בפני ה"ה:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
3. _____ ת.ז. _____

המוסמכים לחתום ולהחתים בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודת זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנכחותי.



חתימה וחתימת עו"ד

תאריך

א21142897	12/12/2011	ת.הפקה: 14:54:27	תנאים: 205/12	חוזר: 200/22
-----------	------------	------------------	---------------	--------------

מועד קבלת קהל: ימים א, ד : 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
 מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת, עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
 אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov www.gov.il

31.12.2011 8 /10/ E 208

מאזן בוחן מפורט לתקופה

חשבון	תאור חשבון	יתרה להתחלת התקופה	סכום חובה לתקופה	סכום זכות לתקופה	יתרה לסיום התקופה
***1. רכוש שוטף					
1803. מלאי חמרי גלם					
90100009	מלאי מפעל חבטון	1,087,283.00			1,087,283.00
90100010	מלאי חומרים	3,531,348.00			3,531,348.00
סה"כ 1803. מלאי חמרי גלם		4,618,631.00	0.00	0.00	4,618,631.00
סה"כ ***1. רכוש שוטף		4,618,631.00	0.00	0.00	4,618,631.00
סה"כ כללי		4,618,631.00	0.00	0.00	4,618,631.00

הפוך באמצעות פרינטינג - © אשור ספרותיות בע"מ

מס רכב	שם הנהג	סוג הרכב	החברה	השכורה	הערת
16-240-51	עזמי קובי	משאית איווקו	קל בנין	בבעלות החברה	
66-229-74	איליה רחנא	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
55-671-75	אסף גבעוני	פורד פוקוס	קל בנין	אויס	
66-232-74	אשר זאדה	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
66-225-74	בדארנה זכריה	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
74-450-74	בהא עסלי	דיהטסו סיריון	קל בנין	אויס	
30-778-74	בהא פאהום	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
55-668-75	בועז כהנא	פורד פוקוס	קל בנין	אויס	
74-448-74	בשארית יוסף	דיהטסו סיריון	קל בנין	אויס	
36-553-74	דוד גרוס	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
74-449-74	יאר אליהו	דיהטסו סיריון	קל בנין	אויס	
30-779-74	יונה זליגר	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
36-267-76	יוסי לפיד	מיצובישי האנטר	קל בנין	אויס	
30-782-74	לב גלור	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
50-231-72	מאיר בראל	שברולט קרוז	קל בנין	אויס	
74-453-74	מועד מוחמד	דיהטסו סיריון	קל בנין	אויס	
74-446-74	מירי מארק	דיהטסו סיריון	קל בנין	אויס	
29-523-74	מישל גרש	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
82-339-74	מרים קוזוקין	דיהטסו סיריון	קל בנין	אויס	
50-229-72	נאדר גדעון	שברולט קרוז	קל בנין	אויס	
60-995-75	נדב נאמן	פורד פוקוס	קל בנין	אויס	
74-451-74	עאדל קובי	דיהטסו סיריון	קל בנין	אויס	
88-780-74	עידן גוטמן	סיטרואן פיקאסו	קל בנין	אויס	
64-775-74	עלא פאהום	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
30-781-74	קדוש אפרים	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
66-228-74	ראיד עלי נאסר	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
31-208-74	רביע מוסא	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
49-498-76	רנית דרור	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
29-524-74	שכניס ולדימיר	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
64-695-74	ראמז בוקעי	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
16-017-74	אברהם לוי	סיטרואן C-5	קל בנין	אויס	
29-526-74	אלי ויזמן	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
66-230-74	יוסף פאהום	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
74-442-74	מחמד יוסף	דיהטסו סיריון	קל בנין	אויס	
29-527-74	צחי אשור	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
44-950-74	אלכס פיישר	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
30-780-74	איציק נוי	טיוטה קורולה	קל בנין	אויס	
66-224-74	מוסא משארקה	ינדאי אקסנט	קל בנין	אויס	
60-641-76	בתיה ליבר	פולקסווגן פאסט	קל בנין	אויס	
38-455-76	אבו שחאדה מחמוד	ינדאי 120	קל בנין	אלדן	
80-586-13	אורנה מיהאוז	ינדאי 120	קל בנין	אלדן	
45-122-75	איברהים מחג'ני	מאזדה 2	קל בנין	אלדן	
79-581-74	איהב עאסלה	דיהטסו סיריון	קל בנין	אלדן	
36-439-79	אליין מחוז	ניסן מיקרה	קל בנין	אלדן	
60-829-76	גון חופשי	פולקסווגן פאסט	קל בנין	אלדן	
48-293-72	דחלה חאלד	איסוזו דימקס	קל בנין	אלדן	
71-799-71	חאלד אבו מוסא	מאזדה 3	קל בנין	אלדן	
13-133-67	חאלד טאהא	פיאט בראבה	קל בנין	אלדן	
71-911-71	יעקב ציון	מאזדה 2	קל בנין	אלדן	
42-322-75	כמיל מארון	מאזדה 2	קל בנין	אלדן	
29-605-79	מאור חנוך	ניסן מיקרה	קל בנין	אלדן	
45-027-75	מוטי תמיר	מאזדה 2	קל בנין	אלדן	
60-409-79	נאוה מרגלית	קאיה ריאו	קל בנין	אלדן	
59-736-12	סולמן נמיר	ינדאי 120	קל בנין	אלדן	
45-448-73	קדוש חנניה	פיג'ו 207	קל בנין	אלדן	
47-475-75	רון חממי	מאזדה 2	קל בנין	אלדן	
38-287-75	יאסין סמיח	מאזדה 2	קל בנין	אלדן	
90-923-13	אבי וקס	ינדאי 125	קל בנין	אמפאליס	
39-344-79	אנואר עומרי	רנו פלואנס	קל בנין	אמפאליס	
81-231-72	דוד אברמוביץ	רנו קנגו	קל בנין	אמפאליס	
99-057-64	ליבר אברהם	גרנד צ'ירוקי	קל בנין	אמפאליס	
69-857-79	עמרי רז	טיוטה קורולה	קל בנין	אמפאליס	
69-858-79	קובי כהן	טיוטה קורולה	קל בנין	אמפאליס	
81-233-72	ראשיד סולימן	רנו קנגו	קל בנין	אמפאליס	
37-612-79	סובחי קאדריה	רנו קנגו	קל בנין	אמפאליס	
36-009-79	שמעון ריג'י	רנו פלואנס	קל בנין	אמפאליס	
81-230-72	דחלה עיד	רנו קנגו	קל בנין	אמפאליס	
81-234-72	איסחורב גברילאל	רנו קנגו	קל בנין	אמפאליס	
23-239-72	רנית ליבר חופשי	קאיה קרייבל	קל בנין	שלמה SIXT	

חסי רכב:	שם מנהל:	סוג הרכב:	החברה השוכרת:	הערות:
30-783-74	אלון סקורניק	טויוטה קורולה	טרמק	אויס
55-672-75	סוהאד שורוש	פורד פוקוס	טרמק	אויס
66-231-74	סטניסלב פידלסקי	ינדאי אקסנט	טרמק	אויס
66-234-74	פואקה אכרם	ינדאי אקסנט	טרמק	אויס
74-452-74	טירן לוי	דייהטסו סיריון	טרמק	אויס
75-283-71	בוריס קולוסוב	מאזדה 2	טרמק	אלדן
80-564-13	יורה אוסטריינקו	ינדאי 120	טרמק	אלדן
48-032-13	כמיל חכים	פיאט פונטו	טרמק	אלדן
75-821-68	רם טל	מאזדה 2	טרמק	אלדן
77-533-74	חטשואל עמרם	דייהטסו סיריון	טרמק	אלדן
81-514-72	אפרים מוסקוביץ	רנו קנגו	טרמק	אמפאליס
81-516-72	מאהר בלביסי	רנו קנגו	טרמק	אמפאליס
73-125-79	עופר כהן	טויוטה קורולה	טרמק	אמפאליס
81-517-72	אסף חניצ'נסקי	רנו קנגו	טרמק	אמפאליס



קיסריה, 25 בנובמבר 2012

חוב+גיוול חוב הלקוחות

על בסיס הנתונים הקיימים בחברה, חוב הלקוחות נכון להיום (כולל תביעות בגין חריגים) נאמד, בסדרי גודל, בכ- 136 מיליון ₪, על פי הפירוט שלהלן:

1. **חוב שוטף – כ- 53.5 מיליון ₪. גיוול חוב זה, מפורט בטבלה שלהלן:**

	<u>חודשי עבר ועד</u>					
<u>סה"כ</u>	<u>נובמבר</u>	<u>אוקטובר</u>	<u>ספטמבר</u>	<u>אוגוסט</u>	<u>יולי 2012 (כולל)*</u>	
53.5	15.5	15.5	6.4	3.2	12.9	גיל החוב במיליוני ₪
100%	29.0%	28.9%	11.9%	5.9%	24.3%	שיעור גיוול החוב

* בגין חשבוניות סופיים בפרויקטים שונים.

2. **תביעות וחריגים שהוגשו בגין פרויקטים פעילים - כ- 20 מיליון ₪.**

3. **תביעות וחריגים בגין פרויקטים שנסיגתו - כ- 62 מיליון ₪.**



KAL BINYAN LTD.

28/12/12

ול בנית בע"מ, יונה דליגור
22/11/12 18:11
ז"פ, ת. פרטון <22/11/12

תכולת קופה - סיכום יומי

מטבע	סכום	מס. המזומן / שובר	סוגי בנק	בנק	פרטים	תאור לקוח	מס. קבלה	אמצעי תשלום	ת. פריעון	מס. ש"ח
קופה: 001, תאור קופה: קופה כללית										
ש"ח	102,413.00	5044428	671	10		חב' כלכלית לראשון לציון בע"מ	B1612000369	המחאה	15/12/12	ש"ח
ש"ח	102,413.00					חב' כלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ	B1612000379	המחאה	20/12/12	ש"ח
ש"ח	527,856.00	5007385	937	10	B1412000596 ח"ח 140	חב' כלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ	B1612000365	המחאה		ש"ח
ש"ח	105,327.00	5007384	937	10	B1412000572 ח"ח 139	חב' כלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ	B1612000366	המחאה		ש"ח
ש"ח	19,905.00	5007382	937	10	B1412000573 ח"ח 19	חברות כלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ	B1612000379	המחאה		ש"ח
ש"ח	102,703.00	5007403	937	10	B1412000596 ח"ח 140	חב' כלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ				ש"ח
ש"ח	755,791.00					חב' כלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ	B1612000379	המחאה	20/01/13	ש"ח
ש"ח	17,459.00	5007404	937	10	B1412000596 ח"ח 140	חב' כלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ	B1612000379	המחאה		ש"ח
ש"ח	89,736.00	5007386	937	10	B1412000596 ח"ח 140	חב' כלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ				ש"ח
ש"ח	107,195.00									ש"ח
ש"ח	965,399.00									ש"ח
קופה: 003, תאור קופה: קופה שקיב לנכסין מלקוחות										
ש"ח	0.10	88901875	001	09	סור"ז נכסים והשקעות בע"מ	סור"ז נכסים והשקעות בע"מ	B1612000211	המחאה	12/01/18	ש"ח
ש"ח	0.10									ש"ח
ש"ח	0.10									ש"ח

תוכן באמצעות Priority - אשר סכומים ב"מ

חוב נושים בלתי מובטחים

נכון ליום 30.9.2012

(1) **יתרות נושים**

סה"כ		טכנולוגיות		טרמק		קל בנין		נושים בלתי מובטחים
בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	ספקים
(51,117,608)	701	(3,047,072)	91	(3,232,466)	136	(44,838,070)	474	עכבון ספקים
(3,170,401)	50	(301,187)	2	(1,035,732)	17	(1,833,482)	31	זכאים אחרים
(216,000)	7	-	-	(90,000)	1	(126,000)	6	סה"כ חוב נושים
(54,504,009)	751	(3,348,259)	93	(4,358,197)	154	(46,797,552)	511	

(2) **שקל"פ**

סה"כ		טכנולוגיות		טרמק		קל בנין		נושים בלתי מובטחים
בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	סה"כ שיקים לפירעון
(46,857,667)	407	89,506	35	(2,478,772)	21	(43,468,402)	351	

(3) **סה"כ חוב נושים בלתי מובטחים**

סה"כ		טכנולוגיות		טרמק		קל בנין		נושים בלתי מובטחים
בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	חוב ספקים
(96,975,276)	1,108	(2,957,568)	126	(5,711,237)	157	(88,305,472)	825	עכבון ספקים
(3,170,401)	50	(301,187)	2	(1,035,732)	17	(1,833,482)	31	זכאים אחרים
(216,000)	7	-	-	(90,000)	1	(126,000)	6	סה"כ חוב נושים בלתי מובטחים
(100,361,676)	1,165	(3,258,755)	128	(6,836,969)	175	(90,265,954)	862	

שם משפחה	שם פרטי	מחלקה
כדר	יוסי	מזכירות+כללי
תמיר	מוטי	מפעל מוצרי בטון
גודה	כאיד	ירושלים
אגבאריה	אברהם	מודיעין א.ת.
מחאמיד	יוסף	מודיעין א.ת.
סביחי	אמין	מט"ש ביתניה
פאהום	עלי	נהלל כביש 75
בדאונה	עומר	נהלל כביש 75
מועד	מוחמד	נהלל כביש 75
סואעד	מונדר	נהלל כביש 75
הוארי	פיכרי	נהלל כביש 75
אבו שחאדה	מחמוד	ראשון לציון
איסחרוב	גבריאל	ראשון לציון
אלבחירי	עבדאללה	רכבת באר שבע
אבו גום	גבר	רכבת באר שבע
חממי	חון	בית עלמין ירקון
מחאגנה	אברהם	ירושלים
וימן	אלי	רכבת באר שבע
סירוטה	אלווירה	מט"ש כרמיאל
דרור	רונית	ראשון לציון
גאד	גאדה	הנהח"ש
חטשואל	עמרם	תפעול מט"שים
קלנטרוב	בלה	תפעול מט"שים
ציון	יעקב	בית עלמין ירקון
גבעוני	אסף	בית עלמין תל רגב
פאהום	בהא	מודיעין א.ת.
מארוו	כמיל	מט"ש ביתניה
פוליאק	מיכאל	מט"ש כרמיאל
ה	עמרי	מט"ש צפת
פישר	אלכסנדר	מכרזים
מחאמיד	אברהם	מכרזים
לוי	אברהם	מנהל פרויקטים
בראל	מאיר	מנהל פרויקטים
גדעון	נאדר	מנהל פרויקטים
טארא	חאלד	נהלל כביש 75
כחן	יעקב	עוקף מזרחי נס ציונה
קולוטוב	בוריס	עוקף מזרחי נס ציונה
שמעון	הגי	מנהל פרויקטים
מאיר	ניסים	מנהל פרויקטים
עודה	זיבק	נהלל כביש 75
כחן	עופר	התקנות ציד ורכש
כהנא	בועז	לוחות זמנים
מוסא	רביע	ירושלים
עומרי	אנואר	מנהל פרויקטים
פולק	טל	התקנות ציד ורכש
בנעטיה	מעין	מט"ש אורות רבין
דקל עוז	ענת	תפעול מט"שים
אדר-שוצברג	חן	לוחות זמנים
עבו	יעל	תפעול מט"שים
אברמוביץ	דוד	ראשון לציון
מזיה	שרון	מוסר
קמרון	מרים	מזכירות+כללי
אלפסי	חגית	מזכירות+כללי
ליאור	עדי	מזכירות+כללי

דוח מעביד - לחודש עבודה - 07/2012

שם משפחה	שם פרטי	מחלקה
אהרון	מאיר	מכרים
שכביץ	דנה	משפטים
מרגלית	נאוה	בית עלמין ירקון
מרגיה	לורית	נהלל כביש 75
קובטי	עמי	מוסך
קובטי	מאריסל	הנהח"ש
גטמן	רימה	הנהח"ש
יהואש	שנית	הנהח"ש
מאירק	מירי	הנהח"ש
בראונשטיין	סופיה	הנהח"ש
חזן	ברכה	הנהח"ש
בוטנר	רינה	הנהח"ש
אדרי	לאה	מפעל בטון + מוסך
שורוש	סוהאד	התקנות ציוד ורכש
אפרים	קדוש	ציוד
לפיד	יוסי	מפעל בטון + מוסך
גרש	מישל	מזכירות+כללי
רוחאנא	איליא	בית עלמין ירקון
מוניר	בדראן	בית עלמין ירקון
גלון	לב	בית עלמין תל רגב
סלימאן	ראשד	מודיעין א.ת.
פאהום	עלא	מודיעין א.ת.
פידלסקי	סטניסלב	מט"ש אוחות רבין
מאור	חנור	מט"ש ביתניה
אליהו	יאיר	מט"ש כרמיאל
זאדה	אשר	מט"ש צפת
פאהום	יוסף	נהלל כביש 75
עבד אלחלים	אחמד	נהלל כביש 75
קאדריה	סובחי	נהלל כביש 75
גרוס	דוד	עוקף מזרחי נס ציונה
בוקאעי	ראמז	עכו
מוסא	חאלד	עכו
נוי	יצחק	ראשון לציון
מוסא	משאירקה	ראשון לציון
שואל	באשא	רכבת באר שבע
עלי נאסר	ראאד	נהלל כביש 75
שכניס	ולדמיר	בית עלמין ירקון
מושקוביץ	אפריים	התקנות ציוד ורכש
סקורניק	אלון	תפעול מט"ש"ם
גוטמן	עידן	הנהלה
לוי	טיראן	תפעול בית שאן
גורן	אופיר	תפעול בית שאן
אוסטרייין	יורי	תפעול מט"ש באקה
רומיאנצב	ויאצ'סלב	תפעול מט"ש ברקן
חנצ'נסקי	אסף	תפעול מט"ש עירון
חוד	יוסי	תפעול מט"ש קרית גת
בלביטי	האנו	תפעול מט"ש קרית גת
רם	יצחק טל	תפעול מתקן חוררה
יאסין	חליל	עכו
בדארנה	זכריא	עכו
עאסלה	אחמד	עכו
בדארנה	הגא	עכו
עאסלה	בהאא	ציוד
קובטי	עאדל	ציוד

דוח מעביד - לחודש עבודה - 07/2012

שם משפחה	שם פרטי	מחלקה
נגאר	עבד אל	ציוד
עאסלה	איהאב	ציוד
חסון	חסון	ציוד
נימר	סולימאן	ציוד
גדיר	חוסין	ציוד
חוגיראת	חמזה	ציוד
וקס	אברהם	מזכירות+כללי
בן ארויה	ערן	מזכירות+כללי
נאמן	נדב	הנהלה
חופשי	רונית	משפטית
שקדי-שץ	יפעת	משפטית
פוני	הדס	משפטית
לפיד	אורי	מפעל מוצרי בטון
מסורי	ישראל	מפעל מוצרי בטון
בן אדיבה	אשר דוד	מפעל מוצרי בטון
חוגיראת	גואהר	נהלל כביש 75
דנינו	יוסף	ראשון לציון
רוחאנא	ואיל	בית עלמין ירקון
ברנדמן	מאיר	בית עלמין ירקון
שחאדה	שתאדה	מט"ש צפת
עלוש	חאלד	מט"ש צפת
פואקה	אכרם	מט"ש צפת
חטיב	שאדי	מט"ש צפת
עבד אלבאסט	מחמד	מט"ש צפת
אבו חאמד	איברהים	מט"ש צפת
ואכד	פראס	נהלל כביש 75
יאסין	סמית	עוקף מזרחי נס ציונה
פרג'	עובדיה	עוקף מזרחי נס ציונה
יאסין	סלאם	עוקף מזרחי נס ציונה
מועד	מוחמד	עוקף מזרחי נס ציונה
יאסין	באסל	עוקף מזרחי נס ציונה
יאסין	עמאר	עוקף מזרחי נס ציונה
מועד	עבד אלרח	עוקף מזרחי נס ציונה
אבו שחאדה	דיאא אלד	ראשון לציון
סלימאן	עבד אלעז	ראשון לציון
סלימאן	נאמק	ראשון לציון
בלביסי	מאהר	תפעול מט"שים
בשאראת	יוסף	מוסך
דחלה	אמין	קבוצת אספלט
דחלה	מוחמד	קבוצת אספלט

ש"ח ערבות קבוצת המלווה	ד"ח ערבות קבוצת המלווה	מזמין הערובה	רכבת ישראל בע"מ החברה הלאומית לדרכים בע"מ	סיסטם	שם הערבות
11/25/2012 שכרם הוצאות	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
2,300,000	01/30/2013	אלי	מכרבת ביה ראשית מודיעין ועלית תיש לבדו 2,3	מכרבת ביה ראשית מודיעין ועלית תיש לבדו 2,3	מכרבת ביה ראשית מודיעין ועלית תיש לבדו 2,3
350,000	07/31/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
3,000,000	02/15/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
6,500,000	10/18/2012	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
3,000,000	02/28/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
3,500,000	06/28/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
106,663	01/09/2018	ציון	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
900,000	07/31/2013	אלי	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
862,217	01/31/2013	אלי	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
472,385	12/16/2012	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
668,050	12/30/2012	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
2,148,399	07/31/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
61,814,578			מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
97,730	09/01/2013	דורון	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
50,000	07/01/2013	ליבר	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
823,923	10/17/2012	ציון	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
873,923			מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
300,000	07/12/2013	ציון	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
391,541	07/10/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
145,384	12/31/2012	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
129,280	12/31/2012	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
271,997	04/30/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
26,001	04/05/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
34,787	05/29/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
15,100	01/29/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
719,424	04/30/2013	טרמק	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
1,733,514			מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים
64,422,015			מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים	מטייש עירון מכון טיחור שפכים

סוג הערבות	סטטוס	מזמין הערבות	דו"ח ערבויות קבוצת האלברין	מנהל	בתקופת עד	סכום הערבות
סוג הערבות	סטטוס	מזמין הערבות	מסמך הערבות	מנהל	בתקופת עד	סכום הערבות
טיב	פעיל	חברת א.ת.א. יזום חדש	מדיעין חדש	ציין	04/30/2013	90,000
טיב	פעיל	מעצ - חברת לאומית לדרכים בישראל	מחלף סומך	אנואר	08/18/2017	11,869,430
טיב	חסתיים	מעצ-חברת הלאומית לדרכים בישראל	כביש 7 כנרת-נתיבה	א.לי	12/09/2012	11,959,430
טיב	חסתיים	מעצ-חברת הלאומית לדרכים בישראל	כביש 70-צומת תמרת-צומת יבנה	א.לי	08/16/2016	341,295
טיב	חסתיים	מעצ-חברת הלאומית לדרכים בישראל	כביש 70-צומת תמרת-צומת יבנה המדלח	א.לי	08/16/2016	5,450,850
טיב	חסתיים	מזי חוד השרון בע"מ	תחנת שאיבה נווה נאמן	טרמק	12/30/2012	78,102
טיב	חסתיים	מזי חוד השרון בע"מ	תחנת שאיבה נווה נאמן	טרמק	12/30/2012	593,360
טיב	חסתיים	עיריית רמת גן	רמת אפעל	ציין	10/05/2013	50,000
טיב	חסתיים	יחל מתנדסים - ייזום פרויקטים בע"מ	עבודות תשתית ופיתוח שלב ב' "עוזה רבין"-אור יהודה	ציין	01/01/2013	511,910
טיב	חסתיים	יחל מתנדסים - ייזום פרויקטים בע"מ	עבודות תשתית ופיתוח שלב ב' "עוזה רבין"-אור יהודה	ציין	01/01/2013	7,618,877
סה"כ סך הערבות: 15,237,754						

ש"ח הערבות	סיטוס	מזמון העבודה	דו"ח ערבויות קבוצת האלברג	מנהל	בתקופת	סכום הערבות
סוג הערבות	סטטוס	מזמון העבודה	תיאור	מנהל	בתקופת	סכום הערבות
פרמלית		אלום קונסטרוקט - בית משפט מחוזי חיפה	תיק 12-12358-11 - ערעור מעלה יפה נ' אלום קונסטרוקט		12/31/9999	10,000
ביצוע		משרד הבינוי והשכון	כרמיאל גבעת מכרש - 28 יח' (יפה נף)		09/25/2012	8,400
ביצוע		משרד הבינוי והשכון	מגדל העמק - שכונת כפר החורש - נזקים (יפה נף)		12/20/2011	96,000
ביצוע		משרד הבינוי והשכון	מגדל העמק - שכונת כפר החורש - הבטחת ביצוע בנייה (יפה נף)		12/20/2011	9,600
סח"פ ערבויות מעלה יפה נף						124,000
ביצוע	בתקופת עד לרישום בתים משותפים	משרד הבינוי והשכון	כרמיאל 1		05/20/2012	15,415
מכר	בתקופת עד לרישום בתים משותפים	ליבוביץ חנה	כרמיאל 2 - מרכז מסחרי		12/31/9999	200,000
ביצוע	בטיפול לקסטת סכום חלופות	משרד הבינוי והשכון	כרמיאל 4		11/06/2012	15,300
ביצוע	בטיפול לקסטת סכום חלופות	משרד הבינוי והשכון	קרית שמואל		02/01/2013	396,000
פרמלית	לקסטת סכום חלופות	משרד הבינוי והשכון	קרית שמואל		02/01/2013	360,000
סח"פ ערבויות אלוגית (משורדים)						986,715
פרמלית		חד מתכנת בע"מ	ספק ברזל	אחר	07/31/2013	1,040,000
פרמלית		נוימן ברזל בע"מ	ספק ברזל	אחר	07/31/2013	1,040,000
סח"פ ערבויות ספקים						2,080,000
סח"פ ערבויות אחרות						3,190,715

[illegible]

כ.אשרא' מסגרת ניצול
15 ויזה 85
8 אמריקני 97

עצבנות 10100	143200	16477
כרזות 10100	147561	16477



בנק הפועלים
Gold

* 019731 AC

לכבוד
ליבר אברהם
יוסף מילוא 5 א'
תל-אביב 69643

מסר

4 300

החשבון נפתח ב- 02/10/12



לשכלת כל הודעת על פעולותך באתר
קוד אישי לכניסה ראשונית: UFZY R65B
www.americanexpress.co.il

*2414

אגב, להלן פרט פעולותך לתאריך: 02/10/12

כרטיס שמסמלים בספרות: 5221 מספר חשבון לחיוב במטבעי ישראל: 0295000-576-12

החודש הנר כטור מודי כרטיס בגין עמידה ביעד המקנה פטור.
תכנית ההטבות Membership Rewards מזווגת אפשרויות להמרת הנקודות לחברות התעופה ובתי המלון המובילים בעולם.
פרטים באתר האינטרנט: www.americanexpress.co.il

באפשרותך לקבל כסף חזרה לחשבון
"פועלים CashBack"
למידע: www.bankhapoalim.co.il/cashback

פועלים
CashBack



עסקות שהיזם / זוכו - בארץ

תאריך למדידת עסקה	מס' שכר	שם בית עסק	ענף	סכום עסקה	סכום החוב בש"ח	מיתת מסך
02/09/12	938474	B בוק תשלום מזדמן	תקשורת	7,880.51	7,880.51	
03/09/12	4001120	עיריית בני ברק רשות ח	תש' רשויות	100.00	100.00	
03/09/12	6001052	עיריית רחובות - רשות	תש' רשויות	375.00	375.00	
04/09/12	4020403	מנה בול חודשה	מכולת/סופר	42,075.00	42,075.00	
04/09/12	8377842	דור ארץ-עסקה גלילה	תש' רשויות	325.50	325.50	
04/09/12	8377870	דור ארץ-עסקה גלילה	תש' רשויות	89.13	89.13	
05/09/12	5951277	B בוק תשלום מזדמן	תקשורת	85.39	85.39	
10/09/12	7142802	המרכז לגביית קנסות	תש' רשויות	5,009.00	5,009.00	
13/09/12	4100082	עיריית ת"א - יפו חני	תש' רשויות	100.00	100.00	
13/09/12	4100083	עיריית ת"א - יפו חני	תש' רשויות	100.00	100.00	
23/09/12	1995407	B בוק תשלום מזדמן	תקשורת	140.66	140.66	
23/09/12	2999124	B בוק תשלום מזדמן	תקשורת	6,563.33	6,563.33	
27/09/12	9105273	עיריית ת"א - יפו חני	תש' רשויות	100.00	100.00	
סה"כ חיוב לתאריך 02/10/12						
				62,943.52		

מסגרת הכרטיס (מאוזנת לכלל השימושים בארץ ובח"ל) בסך 97,500 ש"ח בתוקף עד 31/05/2013

תאריך	תאור פועלה	יתרת פתיחה
02/09/12	תוספת נקודות בגין דף ריכוז חזרים זה	3,371
02/10/12	יתרת סגירה לתשומת ליב, סכום היתרה אינו סופי, אלא קיימות עסקאות בנקודות שטרם נקלטו בחברתינו	1,045
02/10/12		4,416

בנק הפועלים

הסבה זוגית
50 ש"ח הנחה
לרכישת נעלי גברים
מסדרת "אקוויט"ב"
חוג גרביים מתנה

ובנוסף, 50 ש"ח הנחה
לרכישת נעלי נשים
מסדרת "פרימה בלה"
חוג גרביים מתנה

לביור הסניף הקרוב לציבור:
www.tevanaot.co.il
1-599-525-155

בנק הפועלים

ימי שלישי בהום סטור
ללא תמ"מ

בדאריים:
6.11.2012
13.11.2012
20.11.2012
27.11.2012

לביור הסניף הקרוב לציבור:
www.homecenter.co.il
1-700-70-77-88

בנק הפועלים

30% הנחה
על תיק מחשב
OUTDOOR
BRYCE DIX

לביור הסניף הקרוב לציבור:
www.rikusht.co.il
04-6226420

ריכוז פוליסות ביטוח1. אש

שווי רכוש מבוטח

\$ 27,097,650	מבנים, מכוני טיהור, מגרסה וחומרים
\$47,670	מלגזות (2) וגרטור
\$4,625,000	משטחים, משקעים ומכונות סחיטה
\$4,518,145	ציוד במט"ש ביתניה

גבול אחריות

\$100,000	פריצה
\$100,000	שחזור מסמכים
\$500,000	כל הסיכונים למכוני טיהור שפכים ומערכותיהם
\$50,000	נוק ראשון לתכולה (למעט מלאי)

2. צמ"ה - גבול אחריות

\$4,347,100	כלים בערך כינון
\$217,100	כלים בערך שיפוי
\$30,000	דמי גרירה וחילוץ

3. צד שלישי כללי - גבול אחריות

\$2,500,000	למקרה
\$4,000,000	לתקופה

4. צד שלישי גוף - גבול אחריות

\$2,500,000	למקרה
\$5,000,000	לתקופה

5. צד שלישי צמ"ה - גבול אחריות

\$1,000,000	למקרה
\$2,000,000	לתקופה

6. מעבידים - גבול אחריות

20,000,000 ש"ח	למקרה ולתקופה
----------------	---------------

7. מוצר - גבול אחריות

\$2,000,000	למקרה ולתקופה
-------------	---------------

8. מקצועית- גבול אחריות

למקרה ולתקופה	\$1,000,000
---------------	-------------

9. מקצועית מחלף סומך- גבול אחריות

למקרה ולתקופה	\$1,800,000
---------------	-------------

10. עבודות קבלניות- גבול אחריות

גבול עבודה	40,000,000 ₪
גבול לפוליסה	90,000,000 ₪

11. עבודות קבלניות מחלף הר הזיתים- גבול אחריות

גבול עבודה	60,000,000 ₪
------------	--------------

12. עבודות קבלניות כביש 75- גבול אחריות

גבול עבודה	82,500,00 ₪
------------	-------------

13. עבודות קבלניות כביש 40- גבול אחריות

גבול עבודה	38,386,426 ₪
------------	--------------

14. פוליסת נושאי משרה- גבול אחריות

למקרה ולתקופה	\$5,000,000
---------------	-------------