

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ (אשר תיקרא להלן: "החכ"ל") מצד אחד

לבין

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

מצד שני

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכנ")

הואיל והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");

והואיל וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;

הואיל והיזם מתעתד לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;

והואיל ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת חוזה החכירה בין רמ"י ליזם, נדרש היזם ע"י רמ"י להתקשר בחוזה זה עם החכ"ל;

והואיל והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש, והחכ"ל קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות, הכול בכפוף למותנה בחוזה זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור לשירותיה של החכ"ל בקשר עם ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות בקשר למגרש, כהגדרתן בחוזה זה ובתנאים המפורטים בו.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא, נספחים וכותרות :

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

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "חוזה ההרשאה" - חוזה שנחתם בין רמ"י לחכ"ל, ובו קיבלה החכ"ל על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לחכ"ל את כספי הוצאות הפיתוח שגבתה מהיזמים במגרש.
- ג. "פרויקט" - מגרשים לשיווק באזור התעשייה חבל מודיעין בהתאם לתב"ע מס' חמ/401/40 ותב"ע 424-0542670 תכניות מפורטות בתחומה לרבות כל תיקון ותוספת לתכניות אלה ;
- ד. "האתר" - אתר בתחום הפרויקט המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. "המגרש" - מגרש, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה החכירה עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה החכירה. שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ז. "המבנה" - המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועפ"י תנאי חוזה החכירה, כהגדרתו להלן.
- ח. "חוזה החכירה" - חוזה, שייחתם בין רמ"י ליזם לבניית המבנה במגרש ולחכירת המגרש בחכירה רגילה או ישירה או במסגרת חוזה מכר, כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- ט. "יום אישור העסקה/המועד הקובע" - יום אישור ועדת המכרזים על הזוכה במגרש.
- י. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזה חכירה לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר ו/או באתרים אחרים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות, לפי העניין.
- יא. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של החכ"ל כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י החכ"ל.
- יב. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י החכ"ל באתר, כמפורט בחוזה זה ו/או עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שיבוצעו באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יג. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מחוזה החכירה. סכום זה אינו כולל תשלומים החלים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור ככל שיחולו.
- יד. "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- טו. "מדד בסיסי" - המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- טז. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה.
- יז. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד הידוע במועד הקובע למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.
- יח. "ריבית" - ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יט. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר, אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

כ. **"ריבית שקלית"** – ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.

3. ההתקשרות :

- 3.1 היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחכ"ל, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה.
- 3.2 ידוע ליזם כי עליו להגיש לחכ"ל חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי החכ"ל לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 10 להלן, וזאת תוך 90 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכייתו במגרש.
- 3.3 החכ"ל תמציא ליזם לאחר מילוי האמור בסעיף 3.2 לעיל, אישור לרמ"י (נספח ו' 1), לפיו היזם הפקיד אצלה לחתימה הסכם פיתוח חתום על ידו ומסר לה ערבות בנקאית כמתחייב בהסכם זה.
- 3.4 ידוע ליזם כי תנאי לחתימת החכ"ל על חוזה זה הינו חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המלאות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.
- 3.5 רמ"י תפיק אישור ליזם שיועבר לעירייה המאשר חתימת הסכם חכירה של היזם עם רמ"י בצירוף העתק מהסכם החכירה (נספח ו' 2).
- 3.6 ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת החכ"ל יכנס חוזה זה לתוקפו.

4. עבודות הפיתוח :

- 4.1 החכ"ל תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין החכ"ל מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.
- עבודות הפיתוח באתר, שיבוצעו ע"י החכ"ל, מפורטות ב**נספח א'** לחוזה זה.
- באישור מוקדם של רמ"י עם החכ"ל, תהא החכ"ל רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום עליו חל חוזה ההרשאה.
- 4.2 במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של החכ"ל, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שתחליט עליו החכ"ל. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החכ"ל בעניין זה.
- 4.3 במידה שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י החכ"ל, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי החכ"ל כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.
- 4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י החכ"ל עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה (כאמור בנספח א' בחוזה זה).

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר היזם כי ידוע לו שלחכ"ל אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמטיל אחריות על החכ"ל להקניית זכויות כלשהן במגרש ליזם.

4.5 להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו למעט העבודות המפורטות בנספח ג', ככל שצורך להסכם זה. כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.

4.6 היזם מתחייב לאפשר לחכ"ל להיכנס למגרש בכל עת, ע"מ לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות למגרש לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקוןן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהחכ"ל ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להימנע מכל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. כן מתחייב היזם לנקוט בצעדים הדרושים, לרבות עיגון התחייבויותיו שבפסקה זו בכל חוזה שבינו לבין צד שלישי בקשר עם הבניה על המגרש, למניעת כל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. מובהר בזה, כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים כלשהם מלבד המגרש בו זכה ובתוך גבולותיו והוא לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים ציבוריים, בשטחים סמוכים למגרש או בשטחים אחרים מכל סוג שהוא. האמור יחול ללא יוצא מהכלל לרבות במקרה שהיזם זכה במספר מגרשים או במתחם הכולל מספר מגרשים.

היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרמו לחכ"ל ו/או לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בהפרת התחייבויותיו שבסעיף זה על ידו ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו של היזם ו/או בשליחותו ו/או לפי הזמנתו. היזם מתחייב לפצות את החכ"ל ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.

4.7 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או החכ"ל.

4.8 החכ"ל מתכוונת לקדם את ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בנספח ב'. בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה ועפ"י חוזה החכירה, מתחייבת החכ"ל לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בנספח ב' סעיף 6.

4.9 החכ"ל מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני עפ"י שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 ע"י היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי החכ"ל לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם בנסיבות הבאות:

4.10.1 ככל שחלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לחכ"ל שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של מע"צ

ו/או רשויות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין.

4.10.2 ככל שכספים שרמ"י הייתה אמורה להעביר לחכ"ל לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, בהתאם להסכם שבין רמ"י לחכ"ל – לא הועברו אליה במועד.

4.10.3 בכל מקרה שבו קיימת ו/או תיווצר מניעות חוקית כלשהי בביצוע עבודות הפיתוח כמפורט לעיל, תוארך התקופה לביצוע עבודות הפיתוח בתקופה שאורכה כתקופת המניעות האמורה לעיל.

4.10.4 להסרת ספק מובהר בזה שלעניין הוראות סעיף זה, "מניעות" פירושה בין סיכול או הפרעה פיזית המונעים או מעכבים את ביצוע עבודות הפיתוח, כולן או מקצתן, ובין מניעות משפטיות. בין מסיבה התלויה ביום ו/או בכל צד שלישי אחר, ובין מסיבה אחרת שאינה בשליטתה הבלעדית של החכ"ל.

4.10.5 כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החכ"ל לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י ובתיאום עם רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או החכ"ל במקרה כזה.

4.11 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 120 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש לזים, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החכ"ל ולא יזכה את הזים בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או החכ"ל.

4.12 החכ"ל רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, עפ"י שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהזים ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם. מובהר, כי במקרה כאמור לזים לא תהינה כל דרישות, טענות או תביעות כלפי החכ"ל, לרבות בקשר עם מועד השלמת העבודות או הפרעה כלשהי שתיווצר במהלך השלמת העבודות.

5. פעולות בנייה של הזים:

5.1 הזים מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ובכלל זה את סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות נשוא חוזה זה, את הזכויות המשפטיות במגרש ואת מצבו המשפטי, והתכנוני אצל כל רשות מוסמכת ונקט בכל האמצעים הנראים לו כדי לחקור את כל אלה ומצא את המגרש וסביבתו מתאים לצרכיו ולמטרותיו ואין לו טענות כלשהן כלפי החכ"ל ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 הזים מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן.

הזים לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכנון הבנייה מאת רמ"י, החכ"ל והרשות המקומית. מובהר, כי אישור החכ"ל להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מקדמי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור החכ"ל כאמור לא ייתר ולא יבוא במקום בדיקות, דרישות ואישורים כלשהם שיידרשו במסגרת בדיקת הבקשה להיתר בניה, לאחר הגשתה לוועדה המקומית, לרבות בנושאים הקשורים לפיתוח התשתיות. [בכפוף לאמור לעיל, הזים יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק.]

שימוש במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם החכ"ל ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מתחייב שהתכנון והביצוע של כל בניה על המגרש ייעשו בהתאם להנחיות הרשות המקומית באופן שלא ייפגעו עבודות הפיתוח. בכל מקרה של צורך בתיאום, הוא יבוצע עם המהנדס ו/או המפקח שמונה מטעם החכ"ל ובכל נושא כאמור ו/או מחלוקת שתתעורר, תהיה דעתו של מהנדס הרשות המקומית מכרעת.

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם לחכ"ל באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מבניהם.

אין באמור לעיל כדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות ע"י היזם, כדי להטיל על החכ"ל חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבה לבצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה. כל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החכ"ל.

5.4 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה החכירה ועפ"י כל דין.

5.5 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכנון הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי החכ"ל. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי החכ"ל לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.

היזם מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כולל עיגון התחייבויותיו אלו בכל חוזה בינו לבין צד שלישי שיפעל מטעמו, בשמו ו/או בשליחותו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במגרש ו/או הקמתו של כל מבנה שייבנה על המגרש, לרבות מתכננים, יועצים, מפקחים, וקבלנים - למניעת כל נזק כאמור לעיל.

היה והחכ"ל תיתבע ע"י צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את החכ"ל מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החכ"ל בטיפול בנושא זה.

5.6 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות שביצעה או תבצע החכ"ל במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החכ"ל ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה החכ"ל ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו ע"י החכ"ל ו/או ע"י יזמים אחרים, ככל שיבוצעו.

5.7 הוראות החכ"ל לגבי כל דבר וענין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.8 ככל שהדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת החכ"ל, הוא יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן הוא מתחייב, במידת הצורך

ועפ"י דרישת החכ"ל, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החכ"ל ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

ככל שהצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע כדין עבודות במגרש, מתחייבת החכ"ל לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

5.9 מוסכם בזאת במפורש כי החכ"ל לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר, ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא כלפי החכ"ל, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.

5.10 היזם מתחייב לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא יגרום לכל נזקים ישיר ו/או עקיף לעבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י החכ"ל, לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו בשל פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החכ"ל בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החכ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר או בסמוך אליו, וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום הפרויקט.

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

5.12 היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור הרשות המקומית, וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת ועודפי עפר.

למניעת כל ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, בחתימתו על חוזה זה מצהיר ומאשר היזם, שאם תיווצר הפרעה כלשהי על ידו, או על ידי צד שלישי הפועל מטעמו, בשמו ו/או בעבורו, על ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בנין, כלים, ציוד, או כל חפץ אחר בשטח שמחוץ לגבולות המגרש, העלולים להוות ו/או מהווים הפרעה לביצוע התקין של עבודות הפיתוח, החכ"ל תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו, לעבודות הפיתוח, בכל שיטה הנראית לה ולמקום הנראה לה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחכ"ל הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לחכ"ל במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החכ"ל בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. החכ"ל תהיה זכאית לממש לצורך כך את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראה ו/או מתן נימוק. נוסח הערבות כמפורט בנספח יא' לחוזה.

לחכ"ל תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, והנטל להוכיח כי אין מדובר בהפרעה שהיזם או מי מטעמו אחראים לה יהיה על היזם.

החכ"ל לא תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה. זאת, אלא אם כן מדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החכ"ל, כי אז רשאית החכ"ל לסלק את המפגע לאלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם.

היזם, מצדו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם החכ"ל ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה ייפוי-כוח בלתי-חוזר לחכ"ל לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לחכ"ל את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת החכ"ל ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל בגין כל פעולה שהיא שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת ע"י היזם או מי מטעמו, כאמור לעיל. מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל חובה כלשהי על החכ"ל לסלק הפרעות שיווצרו ע"י יזם כלשהו ליזם/ים אחרים, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החכ"ל במקרה של הפרעה כאמור.

להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של החכ"ל ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות החכ"ל לפרק הזמן המתחייב מההפרעה, ולא תימנה במניין הימים שבהם מחויבת חכ"ל כלפי היזם.

החכ"ל תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר ע"י היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש.

5.13 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של החכ"ל, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס ע"י היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה ע"י היזם. אין בזכות זו כדי להטיל אחריות כלשהי על החכ"ל בגין עבודות היזם במגרש או כדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.14 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי החכ"ל במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות החכ"ל באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו כדי לגרום להפרעה או עיכוב בביצוע עבודות הפיתוח.

5.15 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם עפ"י האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו החכ"ל ורמ"י כמבוטחים נוספים. לדרישת החכ"ל, יציג היזם בפני החכ"ל אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, וככל שיידרש לכך ע"י החכ"ל הוא מתחייב להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החכ"ל ובתוך 7 ימים מקבלתן.

5.16 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל כדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של החכ"ל כלפי צד שלישי כלשהו. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי החכ"ל לא תישא בכל אחריות כאמור גם אם לא תדרוש הצגת אישורים בדבר ביטוחים כאמור. 5.17 היזם מצהיר, מתחייב ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

א. כי יפעל במגרש בהתאם להוראות כל דין, לרבות התב"ע ויגיש ויקבל מבעוד מועד, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הדרושים לכל פעילות שיבצע במגרש. למען הסר ספק מוסכם, כי יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידו היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה והשימוש בדרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 6 להלן ואך ורק לאחר תיאום עם החכ"ל ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

ב. היזם מתחייב לתאם עם החכ"ל ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה למגרש ולהשתמש רק בדרכים אלו.

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

- 6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י החכ"ל, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2 היזם יקבל מהחכ"ל הודעה על המועד שבו יוכל לקבל חזקה במגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהחכ"ל את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן באמצעות יתדות שנקבעו על ידי המודד מטעם החכ"ל, יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א' כהגדרתן בנספח ב' בחוזה התשתית. נוסח ההודעה על מועד קבלת החזקה במגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת החזקה במגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- ככל שלא יופיע היזם לקבל מן החכ"ל את החזקה במגרש המסומן, במועד עליו הודיעה החכ"ל, יראו אותו כמי שהחזקה במגרש המסומן נמסרה לידי במועד שנקב בהודעת החכ"ל, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החכ"ל ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת החזקה במגרש המסומן.
- היזם מתחייב לתאם ולפעול על פי הוראות החברה בכל הכרוך בהשתלבות כניסת כלי רכב וציוד מכני הנדסי למגרש, לצורך ביצוע עבודות הבניה של היזם, וזאת יחד ובמקביל עם ביצוען של עבודות התשתית שהחברה עשויה לבצע בשטח.
- 6.3 עד מועד קבלת החזקה במגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה. החכ"ל תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי את מועד מסירת המגרש, והיזם לא יהיה רשאי להיכנס לאתר ולמגרש ולבצע עבודות כלשהן במגרש ללא קבלת אישור בכתב מהחכ"ל. אין באמור כדי לגרוע מלוחות הזמנים למסירת החזקה במגרש כאמור בחוזה זה לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל והתנאים המיוחדים.
- 6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י החכ"ל, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לחכ"ל את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.
- חידוש הסימון יבוצע ע"י החכ"ל ועל חשבונו רק במקרים שבהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של החכ"ל.
- 6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

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

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה כנקוב בחוזה החכירה. ככל שיחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת אלה הנקובים בתב"ע החלה על חוזה זה, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או החכ"ל בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.

6.8 החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י, לא תהא החכ"ל אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות על כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל כדי לפגוע בהתחייבות היזם כלפי החכ"ל עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

7.1 הוצאות הפיתוח ישולמו לרמ"י בהתאם ללוח הזמנים הנקוב בחוברת מכרז שיווק המגרש ו/או מיום האישור העקרוני להקצאת המגרש ליזם (במקרה של הקצאה בפטור ממכרז).

7.2 מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בנספח א' של מכרז רמ"י לשיווק הקרקע ו/או בנספח המפורט בחוזה ההקצאה בפטור ממכרז, הכול לפי החוזה שחתם היזם עם רמ"י.

7.3 בכל מקרה שבו יתווסף לשטח הכולל המותר לבניה (עיקרי ושירות) הקבוע במסמכי המכרז שטח בניה נוסף, מכל מן וסוג שהוא, ישלם היזם הפרש הוצאות פיתוח בגין שטחי הבניה הנוספים לרשות המקומית בהתאם לתעריפים ולהוראות חוקי העזר של העיריה.

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

7.4 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז/ההקצאה וזכיותו תבוטל על ידי רמ"י, אזי רמ"י ישיב ליזם את הוצאות הפיתוח, לרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור ששולמו על ידו, רק לאחר שהמגרש ישווק/יוקצה מחדש ורמ"י יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.5 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד הידוע במועד שבו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד שבו יבוצע החזר ליזם.

7.6 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או החכ"ל זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

7.7 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחיובים אחרים, לרבות היטלי פיתוח, שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין, ולרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור.

8. היזם ורמ"י :

- 8.1 הפר היזם חוזה זה הפרה יסודית, תודיע החכ"ל לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיה רמ"י רשאי לבטל את זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או לבטל את ההקצאה בפטור ממכרז, ולהימנע מחתימת חוזה החכירה עמו – או לבטל את חוזה החכירה עמו ככל שכבר נחתם.
- 8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה החכירה בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה שבו תודיע רמ"י לחכ"ל כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי החוזה, מוסכם כי החכ"ל תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת חוזה החכירה עם היזם במקרה של הפרת התחייבות מהתחייבויות היזם עפ"י חוזה זה.
- 8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל בכל מקרה שבו תפעל לביטול חוזה החכירה וחווה זה עקב הפרת חוזה זה ע"י היזם.
- 8.5 בנסיבות שבהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או החכ"ל זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לחכ"ל ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- השבה כלשהי של הוצאת פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.
- אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.
- 8.6 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואישור החכ"ל על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית.

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

- 9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו ע"י חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה וזאת במועד שייקבע ע"י חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ע"י היזם.
- 9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו שיבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק ו/או חברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היזם לשלם לחברת בזק ו/או חב' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.
- 9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין החכ"ל נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאה היא אחר הנדרש ממנה עפ"י חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין החכ"ל נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והחכ"ל בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, ככל שייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם עפ"י תנאי החוזה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי החכ"ל, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת החכ"ל, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% מסך הוצאות הפיתוח, לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקוב בטבלה.

הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד שבו יציג היזם לחכ"ל אישור אכלוס למבנה שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי החכ"ל יהיה 3 שנים ממועד ההכרזה על זכיית היזם במגרש. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס, וזאת 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות. התחייבות זו תמשיך לחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח יא' לחוזה זה.

10.3 החכ"ל תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן, החכ"ל תהא זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו החכ"ל ו/או רמ"י זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק הימנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו ע"י היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לחכ"ל ו/או לרמ"י.

10.5 לא יהיה במימוש הערבות כדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או החכ"ל לתבוע מהיזם כל תרופה ו/או סעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם עפ"י כל דין, במקרה של הפרת החוזה ע"י היזם.

10.6 כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.

10.7 מומשה הערבות הבנקאית, תהיה החכ"ל רשאית לדרוש מהיזם להפקיד בידיה ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.

11. בוטל.

12 שינוי עלויות פיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת

ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת החכ"ל ואישור רמ"י לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לחכ"ל או לרמ"י על פי קביעת רמ"י את סכום הוצאות הפיתוח מקבלת הנוסף כפי שיקבע על ידי רמ"י וזאת תוך 30 יום הודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמו לביצוע התשלום.

- 13.1 חוזה זה מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, אם כך נעשה.
- 13.2 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.
- 13.3 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של החכ"ל במקרה מסוים, כדי לגרוע מזכויותיה של החכ"ל, המוקנות לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או כדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 13.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע החכ"ל מהי ההוראה המחייבת. במקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה החכירה ו/או נספחיו, יקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת.
- 13.5 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור ע"י היזם, יחויב בריבית פיגורים מיום שבו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.
- 13.6 היזם לא יהיה רשאי להסב, להמחות ו/או להעביר לצד שלישי את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או מקצתן, אלא בהסכמתו בכתב ומראש של רמ"י.
- 13.7 כל מס ו/או תשלום חובה הנובע מחוזה זה, ככל שידרשו יחולו על היזם וישולמו על ידו.
- 13.8 כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהשלחה בדואר רשום. כל הודעה שתישלח בפקס או בדואר אלקטרוני תיחשב כהודעה שנתקבלה לאחר שיינתן אישורו של הנמען על קבלתה.

ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

החכ"ל

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, -עובד החכ"ל _____, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי. שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

- נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי החכ"ל.
- נספח ב' - תנאים מיוחדים.
- נספח ג' - ביצוע עבודות פיתוח חלקיות בתוך המגרשים.
- נספח ד' - מבוטל.
- נספח ו' 1 - אישור החכ"ל לרמ"י בדבר חתימת חוזה תשתית על ידי היזם וקבלת ערבות בנקאית.
- נספח ו' 2 - אישור רמ"י לחכ"ל בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם ורמ"י.
- נספח ז' - הודעה על קבלת החזקה במגרש מסומן.
- נספח ח' - אישור על קבלת החזקה במגרש מסומן.
- נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

נספח א' – עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים, שיבוצו ע"י החכ"ל

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות (לא כולל עבודות להנחת צנרת מים וצנרת הביוב).
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לחכ"ל לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. מובהר ליזם כי החברה תהיה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות בשטח המגרש לצורך שימוש בחומר והעברתו לשטחים הציבוריים וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
4. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוב ועבודות עפר בכבישים ובשטחים ציבוריים בתחומי התכנית.
5. החברה תבצע קירות תומכים כמפורט בחוברת השיווק.
6. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, עפ"י התכניות בשטח הציבורי.
7. הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות, יבוצעו באחריות החכ"ל, חיבור קווי המים למבנה והתקנת מונה מים והתשלום בגינם יחול על היזם בנוסף להוצאות הפיתוח הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח, וישולם לחכ"ל.
8. התקנת מערכות ניקוז ותיעול ברחובות בלבד.
9. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבול המגרש עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרש תחול על היזם ועל חשבונו.
10. במקרה של חדירת גומחות חברת חשמל או בזק לתחום המגרש, ליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החברה.
11. מבוטל.
12. התקנת רשת תאורת רחוב.
13. פיתוח וגינון בחלק משטחי הציבור עפ"י תכניות שיאושרו.
14. סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם החכ"ל.
15. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק לצרכי תכנון. מובהר, כי מפות החלוקה הני"ל יתייחסו לגבולות מגרש היזם בלבד, ללא חלוקה פנימית בתוך המגרשים. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

החכ"ל

נספח ב' – תנאים מיוחדים

424-0542670-ו-40/401 חמ/	תכניות מס':	אזור תעשייה חבל מודיעין
--------------------------	-------------	-------------------------

פירוט גושים וחלקות

<u>חלקות בחלק</u>	<u>חלקות בשלמות</u>
_____	_____
_____	_____

_____	מס' מגרש / מתחם:
_____	מדד תשומות הבניה למגורים
_____	מדד בסיס חודש/שנה: יש לרשום את המדד המפורסם בחוברת מכרז השיווק

הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

_____	סכום כנגד קבלה:
_____	סכום כנגד חשבונית:

התחייבות למועדי ביצוע

המועד הקובע – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.

מועדים ומטלות פיתוח החלות על החכ"ל:

חודשים מהמועד הקובע.	6	1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך
חודשים מהמועד הקובע, ובכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. עד מועד זה יבוצעו מרבית התשתיות הכוללות: עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי.	22	2. מועד מסירת החזקה במגרש ליזם תוך
חודשים ממועד מסירת החזקה במגרש ליזם לצורך בניה או 90 יום ממועד סיום הבניה בכפוף לקבלת מכתב מהבונה, לפי המאוחר מבניהם.	36	3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך
תוך 8 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מהמבנים במתחם יקבלו טופס 4.		4. מועד השלמת עבודות הפיתוח

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

היזם

החכ"ל

נספח ג' – ביצוע עבודות עפר ו/או קירות תומכים בתוך תחום מגרש המשתכן/היזם

1. בנוסף לעבודות הפיתוח, שתבצע החכ"ל באתר, כמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות ובנספח א' לחוזה האמור, תבצע החכ"ל עבודות שונות, כגון עבודות עפר ו/או מילוי ו/או הידוק, ו/או גומחות מגן בתחום המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, ובטרם מסירת המגרש ליזם. מובהר בזאת כי אין באמור התחייבות של החכ"ל לבצע עבודות בתוך תחום המגרש, למעט עבודות עפר חלקיות בהתאם לתכניות הפיתוח כפי שיאושרו על ידי רמ"י.
2. היזם מצהיר כי במקרה כזה לא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החכ"ל ביחס לטיב ו/או היקף העבודות, שבוצעו בתחומי המגרש, ובלבד שבוצעו על פי תכניות הנדסיות שאושרו ע"י רמ"י. כמו כן, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי החכ"ל ביחס לטיב המילוי וההידוק, אם בוצעו, ולא יהיה בכל עבודה, שתבוצע במגרש על ידי החכ"ל, כדי לשחרר את היזם מאחריות לקבלת יעוץ קרקע וביסוס ו/או לביצוע עבודות של בדיקת קרקע מטעמו ו/או מעבודות מילוי ו/או הידוק ו/או עבודות עפר אחרות, כפי שיתחייב ממצב הקרקע ו/או מצרכי היזם ומצרכי בניית המבנה ו/או לביצוע קירות תומכים ומסלעות על ידו.
3. במקרה בו יבוצעו קירות תומכים בגבול המגרש על ידי החכ"ל או גומחות מגן, מצהיר היזם כי ידוע לו, שתיתכן אפשרות של חדירת הקירות התומכים והיסודות והגומחות לתוך תחום המגרש. במקרה כאמור לא תהיה ליזם כל טענה ותביעה כלפי החכ"ל ו/או רמ"י לעניין עצם ביצוע העבודות ו/או לעניין צמצום שטח המגרש או לעניין גובה יסוד הקיר התומך, או לכל דבר ועניין אחרים בהקשר זה.

היזם

החכ"ל