

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם)

שנערך ונחתם ב _____ **ביום** _____ **לחודש** _____ **שנת** _____

בין: עיריית ראשון לציון (אשר תיקרא להלן: "הרשות המקומית")

מצד אחד

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

- לבין -

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,
(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

מצד שני

- הואיל** ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הרשות המקומית נחתם הסכם כהגדרתו בחוזה זה ;
- והואיל** 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 ;
- והואיל** והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה ;
- והואיל** ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית ;
- והואיל** והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש, והרשות המקומית 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 הרשות המקומית בקשר עם ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות בקשר למגרש, כהגדרתן בחוזה זה ובתנאים המפורטים בו ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתורות :

- 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. כתורות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

2. הגדרות :

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הרשות המקומית" – עיריית ראשון לציון.
- ג. "הסכם בין רמ"י רשות מקומית" – הסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבתה מהזוכים במגרשים.
- ד. "פרויקט" – פרויקט להקמת שכונת מגורים בראשון לציון בהתאם לתב"ע מס' _____ ותכניות מפורטות בתחומה לרבות כל תיקון ותוספת לתכניות אלה ;
- ה. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ז. "המגרש"/"המתחם" - מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ח. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ט. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שיחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו : חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- י. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- יא. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות המקומית.
- יב. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה.
- יג. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע. סכום זה אינו כולל תשלומים החלים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות כגון : מוסדות ציבור.
- יד. "מדד" – משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- טו. "מדד בסיסי" - המדד הנקוב בתנאים המיוחדים שבמכרז שיווק המגרש.
- 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 החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון.

- 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.
- כא. " יום אישור העסקה", "המועד הקובע" - יום אישור ועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

3. ההתקשרות :

- 3.1. היזם מתחייב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח על פי הסכום הנקוב בטבלה שפרסמה רמ"י במכרז, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.
- 3.2. ידוע ליזם כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 11 להלן, וזאת תוך 90 ימים מיום אישור העסקה. על היזם להציג לרמ"י אישור בכתב לכך, נוסח האישור בנספח ו' 1 לחוזה.
- 3.3. ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה הינו כי היזם שילם את הוצאות הפיתוח המלאות לרמ"י ואת התשלום עבור הקרקע וחתם חוזה בגין הקרקע עם רמ"י על פי תנאי המכרז ועל היזם להציג לרשות המקומית אישור בכתב לכך, בנוסח האישור שבנספח ו' 2 לחוזה בצירוף העתק מהחוזה בגין הקרקע.
- 3.4. ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס החוזה לתקפו.
- 3.5. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור העסקה, לא יתקבל אישור בכתב מאת הרשות המקומית כמתחייב מתנאי המכרז (נספח ו' 1 לחוזה זה), תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

4. עבודות הפיתוח :

- 4.1. הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם בין רמ"י לרשות המקומית וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת בעצמה לבצע את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע את כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.
- עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' לחוזה זה.
- 4.2. באישור מוקדם של רמ"י, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר.
- 4.3. במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם לרבות, קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה בעניין זה.

היזם יאפשר לרשות המקומית לבצע בתחום מגרשו עבודות כאמור, גם לאחר שקיבל חזקה ולא ימנע מנציגי הרשות המקומית להיכנס לתחום המגרש לצורך ביצוע, זאת בכפוף להודעה של המפקח ליזם 48 שעות מראש, אלא אם קיימת דרישה דחופה לביצוע עבודה, לצורך מניעת נזקים בגוף או ברכוש ואז יתבצעו העבודות מבלי שיהא צורך במתן הודעה כאמור.

4.4. ככל שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, היזם מצהיר בזה כי הוא ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי הרשות המקומית או על ידי אחרים, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות מכל סוג, כלפי הרשות המקומית או הרשות המקומית או רמ"י בקשר לעבודות הפיתוח.

4.5. ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).

בלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר היזם כי ידוע לו שלרשות המקומית אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, לטיב הקרקע במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמטיל אחריות על הרשות המקומית להקניית זכויות כלשהן במגרש ליזם ולא יטיל אחריות על הרשות המקומית לגבי טיב הקרקע.

4.6. להסרת כל ספק וכל עוד לא צורף לחוזה זה ונחתם נספח ג' אזי מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.5 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו כאמור בסעיף 4.3 ליעיל. 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 לרשויות ועבור מונים.

4.7. היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית, לחברת חשמל ולחברות התקשורת והטל"כ להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש, לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקוןן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

4.8. 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.

4.9. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרמו לרשות המקומית 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 הרשות המקומית ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.

- 4.10. פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוע, סדרי העדיפויות בביצוע, לוחות הזמנים לביצוע וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או הרשות המקומית ויהיו כפופים להעברת תקציבי הפיתוח מרמ"י לרשות המקומית.
- 4.11. הרשות המקומית מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').
- בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').
- הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי שיקול דעתה לצורך קבלת אישור אכלוס מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה עבור היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.12. על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם ו/או כלפי רמ"י אם חלו עיכובים שונים במועד מסירת המגרש ו/או במועד ביצוע עבודות הפיתוח ו/או באיזו התחייבות מהתחייבויות העירייה, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של משרד התחבורה, נתיבי ישראל, נתי"ע, משרד הגנת הסביבה, משרד הבריאות, מוסד תכנון ו/או רשויות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או טיפול בערכי טבע מוגנים ו/או בשל ביצוע תהליך של טיהור קרקע ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין.
- כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות המקומית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב קצב אכלוס האתר, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.
- 4.13. מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.14 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
- 4.14. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, מוסכם כי הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם. וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.
- 4.15. עבודות עפר במגרשים, ובניית קיר תומך או מדרון עפר תומכי כביש :
- א. ידוע ליזם כי הרשות המקומית תוכל לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי עבודות עפר חלקיות בתחום מגרש היזם כאמור בנספח א' לחוזה, הכוללות חפירה ו/או מילוי.
- ב. ידוע ליזם כי במקומות בהם מפלס הכביש המתוכנן גבוה מפני הקרקע במגרש הגובל, תוכל הרשות המקומית לבחור בין ביצוע קיר תומך בגבול שבין הכביש למגרש, (במקרה זה יחדור הקיר במלוא עוביו לתוך תחום המגרש), או לבצע מדרון עפר בשיפוע יציב אשר יחדור לתוך שטח המגרש.
- ג. ביצעה או תבצע הרשות המקומית עבודות בתחומי המגרש כאמור לעיל, מתחייב היזם לפעול על פי האמור בסעיף 7 שבנספח א' לחוזה.

5. פעולות בנייה של היזם :

- 5.1 היזם 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 ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעם מי מהן בעניין זה.
- 5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה ולאחר שקיבל היתר בניה כדין. בהתאם לאמור בסעיף 6 מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות מאת רמ"י והרשות המקומית.
- 5.3 מובהר, כי אישור הרשות המקומית להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מקדמי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור הרשות המקומית 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. התכנון של המבנה יבוצע בהתאם ובכפוף לתדריך הבינוי של הרשות המקומית אשר מצורף למסמכי המכרז. תדריך אשר מהווה תוספת והשלמה מחייבת להוראות התוכנית ותוספת לכל הוראה אחרת לפי כל דין. במהלך הביצוע היזם יפעל בהתאם להנחיות חוברת הדרכה לבונה מטעמה של העירייה אשר תימסר לו עם מסירת מפה תיאום תשתיות ליזם.
- 5.4 בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מתחייב שהתכנון והביצוע של המבנה שיוקם 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 הרשות המקומית ובכל נושא כאמור ו/או מחלוקת שתתעורר, תהיה דעתו של מהנדס הרשות המקומית מכרעת.
- 5.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי התב"ע ו/או תוספת זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע נשוא המכרז ו/או בקשה להקלה ו/או כל תב"ע אחרת, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית ולתאגיד אגרות והיטלים או דמי הקמה בהתאם להוראות הדין שיחולו באותה עת.
- 5.6 אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת הקלות ו/או זכויות בניה נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על הרשות המקומית או התאגיד חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבו בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבו לבצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספת ו/או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתם הבלעדי של הרשות המקומית ו/או של התאגיד.
- 5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין. למניעת ספקות מצהיר היזם לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנזכר במפורש בחוזה זה.
- 5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי הרשות המקומית. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.

- 5.9. מובהר ומוסכם במפורש, כי עבודות עפר ויישור שטח בשטחי האתר שאינם מיועדים לצורכי ציבור, יבוצעו על ידי היזם, ולרשות המקומית לא תהא אחריות בקשר לעבודות בשטחי מגרשי היזמים.
- 5.10. במקרה שבו, על מנת להתאים את האתר לצרכי היזם, ידרוש היזם שינויים בתכנון המפורט (והמאושר על ידי העירייה) של התשתיות או בתשתיות שהוקמו על פי התכנון המפורט כאמור לעיל, במלואן או בחלקן, באתר או בסביבתו, יבוצעו שינויים כאמור אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהרשות המקומית וקבלת אישור כאמור וכן עלות הביצוע של השינויים הינה באחריות היזם ועל חשבונו, בתוספת 10% תקורה לרשות המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית.
- 5.11. היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור הרשות המקומית וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת בניין ועודפי עפר.
- 5.12. היזם מתחייב לסלק על חשבונו ועל אחריותו את עודפי החפירה מתחומי המגרש, למקומות כפי שתורה לו הרשות המקומית בתחום העיר או מחוץ לעיר או לאתר טיפול/הטמנה מוסדר.
- 5.13. היזם מתחייב לפנות את פסולת הבניה ו/או כל פסולת מסוג אחר ככל שתימצא במגרש, מתחום המגרש אל אתר מורשה לטיפול בפסולת בהתאם לסוגה. היזם יספק לרשות המקומית ולוועדה לתכנון ולבניה תעודות שיעידו על פינוי הפסולת לאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה או לכל מקום אחר שפינוי פסולת אליו אינו נוגד את חוקי מדינת ישראל והרשויות המוסמכות מטעמה.
- 5.14. פינוי הפסולת מהאתר יבוצע מעת לעת באחריות היזם ונציגיו. במידה ועל פי קביעתה הבלעדית של הרשות המקומית, תימצא פסולת שהושלכה על ידי היזם או מי מטעמו, תדרוש הרשות המקומית בכתב מהיזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת ללא כל קשר לאופן התקדמות הבניה באתר. במידה שהיזם לא יפנה את הפסולת כאמור, תבצע הרשות המקומית את הפינוי ותגבה מהיזם בכל דרך אפשרית את הוצאות הפינוי כולל דמי טיפול ופיצוי בשיעור של פי שניים מהוצאות הפינוי, לרבות חילוט הערבות הבנקאית.
- 5.15. היזם מצהיר, כי ידוע לו כי פינוי כל פסולת הבניין מהמגרש ומסביבתו הינו תנאי למתן הסכמת הרשות המקומית למתן אישור אכלוס ותעודת גמר.
- 5.16. 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 המבנה על המגרש, לרבות מתכננים, יועצים, מפקחים, וקבלנים- למניעת כל נזק כאמור לעיל.
- 5.17. היה והרשות המקומית תיתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת שכ"ט עו"ד שהרשות שילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא זה.
- 5.18. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

- 5.19. הוראות הרשות המקומית/מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין, 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.
- 5.20. במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכת הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל שוחת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.
- 5.21. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- 5.22. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.
- 5.23. במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות הפיתוח במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ולהחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.
- 5.24. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו יזמים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדרות, מעקות וכו', שתבצע בבסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.
- 5.25. היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או משתכנים אחרים במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.
- כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שתאושר. ידוע ליזם כי הקירות התומכים יחדרו במלוא עוביים לתוך תחומי המגרש הפרטי וכי ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.
- 5.26. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהיה צד לכל סכסוך בין יזמים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים. אם למרות האמור היזם יגיש תביעה, הוא יפצה וישפה את הרשות המקומית עקב הגשת התביעה.
- 5.27. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי הרשות המקומית לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לרשות המקומית במקרה פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- 5.28. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.

- 5.29. היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- 5.30. חשבוניתיה של הרשות המקומית ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.
- 5.31. הרשות המקומית תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.
- 5.32. הרשות המקומית תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 5.33. לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות המקומית הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות המקומית במהלך פעולותיה דלעיל, ותוספת תשלום של 10% בשל התערבות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות יהיה כמפורט בנספח יא' לחוזה.
- 5.34. לרשות המקומית תהא הזכות לחייב את היזם בכפל הוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך.
- 5.35. הרשות המקומית תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה, למעט כשמדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלק את המפגע לאלתר ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם.
- 5.36. היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 5.37. היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה ייפוי כוח בלתי-חוזר לרשות המקומית לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת הרשות המקומית ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.
- 5.38. היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת על ידי היזם או מטעמו, כאמור לעיל.
- 5.39. מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות המקומית לסלק הפרעות שתיווצרנה על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה של הפרעות כאמור.

- 5.40. להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות המקומית על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות המקומית לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.
- 5.41. מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות המקומית, יהיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות המקומית בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 5.42. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור לתשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הרשות המקומית באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 5.43. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתו וכתנאי מוקדם לתחילתו, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית, הרשות המקומית ורמ"י כמבוטחים נוספים.
- 5.44. לדרישת הרשות המקומית, יציג היזם בפני הרשות המקומית אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי הרשות המקומית מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובתוך 7 ימים מקבלתו.
- 5.45. להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו.
- 5.46. 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 ואישור לתחילת עבודות. תפיסת החזקה והשימוש בדרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 6 להלן ואך ורק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.
- ב. היזם מתחייב לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה למגרש ולהשתמש רק בדרכים אלו.
- 5.47. הצטברות מי גשם בשטח המגרש**
- א. ידוע ליזם כי קיימת אפשרות שמי גשם יצטברו בשטח המגרש ואף יחלחלו אל תת הקרקע, מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מעבודות התשתית והפיתוח המבוצעות על ידי הגורם המפתח.
- ב. היזם מתחייב לתכנן ולבצע על חשבונו ועל אחריותו פתרונות ניקוז למגרש אשר יתואמו עם הרשות המקומית, לרבות מניעת היקוות מים עומדים למניעת מפגע יתושים.
- ג. ידוע ליזם כי האחריות לניקוז המגרש חלה על היזם בלבד הן בשלב ביצוע עבודות הבניה והן בסיומן.
- ד. ידוע ליזם כי לא יורשה לנקז את המים ממגרשו אל מערכת הניקוז הציבורית אלא אם קיבל על כך אישור בכתב מראש מאת הגורם המפתח.
- ה. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמם, בגין כל האמור לעיל.

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם :

- 6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י הרשות המקומית, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2 היזם יקבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו הוא זומן לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- 6.3 היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת בכל שלב של ביצוע עבודות התשתית על ידי הרשות המקומית לרבות שלב של ביצוע עבודות עפר ופריצת דרכים בלבד או כל חלק מעבודות תשתית.
- 6.4 בנסיבות בהן נמסר המגרש ליזם לפני סיום עבודות שלב א' האמורות על ידי הרשות המקומית, אזי מובהר ליזם כי הרשות המקומית תמשיך לבצע עבודות תשתית ופיתוח במקביל לביצוע עבודות של היזם בשטח המגרש. היזם מתחייב לפעול על פי הנחיות הרשות המקומית בכל הכרוך בביצוע עבודות הבניה במגרש, לרבות צמצום או אף הפסקת העבודות במגרש ככל שיידרש על מנת לאפשר לרשות המקומית לבצע את העבודות החלות עליה.
- 6.5 נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- 6.6 במידה ולא יופיע היזם לקבל מאת הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שנקב בהודעת הרשות המקומית, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.
- 6.7 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי להיכנס למגרש ולא יהא רשאי לבצע בו עבודות כלשהן.
- 6.8 ידוע ליזם כי לאחר קבלת היתר בניה מאושר כדיון, יהיה עליו להציג ההיתר בפני הרשות המקומית.
- 6.9 היזם מתחייב לתאם ולפעול על פי הוראות הרשות המקומית בכל הכרוך בהשתלבות כניסת כלי רכב וציוד מכני הנדסי למגרש, לצורך ביצוע עבודות הבניה של היזם, וזאת יחד ובמקביל עם ביצוען של עבודות התשתית שהרשות המקומית עשויה לבצע בשטח.
- 6.10 היזם מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמן, לרבות טענה בדבר עיכוב שנגרם לו בהתחייבותו ללוחות הזמנים הנקובים בחוזה התשתיות ו/או בתנאי המכרז.
- 6.11 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה. חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.
- 6.12 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במועד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.13 מוסכם בזה, כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נושא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמור.
- 6.14 למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד +/- 10% משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד +/- 5% מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, 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 5.5 לעיל.
- 6.15 במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות המוקנות בתב"ע, נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח בהתאם. קביעת רמ"י לגבי שיעורן העדכני של הוצאות הפיתוח, כמתחייב משינוי שטח המגרש ו/או שינוי זכויות הבניה, תחייב את היזם לכל דבר ועניין וללא ערעור. ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה שינוי בגודל המגרש ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש המסומן לידי היזם.

6.16. החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י בגין הקרקע, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח וחתימה על חוזה תשתית

- 7.1. הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היזם ישירות לרמ"י.
- 7.2. מועדי התשלום ותנאיו בהתאם למפורט בחוברת המכרז .
- 7.3. ידוע ליזם כי בגין הוצאות הפיתוח ותשלומים נוספים יקבל היזם קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות. במקרים בהם יצויין במפורש ובגין חלק מהתשלומים יקבל היזם חשבונית מס, הכל כפי שיפורט בחוברת המכרז.
- 7.4. בכל מקרה בו יתווסף לשטח הכולל המותר לבניה (עיקרי ושירות) הקבוע במסמכי המכרז שטח בניה נוסף, מכל מין וסוג שהוא, ישלם היזם הפרש הוצאות פיתוח בגין שטחי הבניה הנוספים לרשות המקומית בהתאם לתעריפים ולהוראות חוקי העזר של הרשות המקומית והיטל השבחה החל על פי חוק.

8. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

- 8.1. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.
- 8.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.
- 8.3. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.
- 8.4. 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 ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

9. היזם ורמ"י :

- 9.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עמו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עמו במידה שכבר נחתם.
- 9.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לרשות המקומית, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 9.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.
- 9.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.
- 9.5. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 11 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 לרשות המקומית ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 9.6. השבה כלשהי של הוצאות פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.
- 9.7. 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.

- 9.8. היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצועו, מהווה תנאי מוקדם לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית לגבי המבנה.
- 9.9. ידוע ליזם כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

10. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת:

- 10.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש על ידי היזם.
- 10.2. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת 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.
- 10.3. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית ו/או מי מטעמה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל, הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאו אחר הנדרש מהם עפ"י חוזה זה לשם ביצועו, וכן כי אין הרשות המקומית נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

11. ערבות בנקאית:

- 11.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום שנדרש מהיזם פי החוזה ונספחיו, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש הנקוב בחוברת המכרז. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.
- 11.2. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח יא' לחוזה זה.
- 11.3. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה של אי אילו מהתחייבויות היזם עפ"י חוזה זה ו/או נספחיו. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.
- 11.4. כמו כן ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה הרשות המקומית זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הבלעדית, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או למשתכנים אחרים. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית ו/או לרמ"י.
- 11.5. לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או הרשות המקומית לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.
- 11.6. כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.
- 11.7. מומשה הערבות הבנקאית, מתחייב היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.

12. רישום המגרש :

- 12.1. פעולות הרישום של המקרקעין על שם היזם יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.
- 12.2. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י ו/או רשות המקומית לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית באמצעות רמ"י תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע ע"י רמ"י או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מביניהם וזאת תוך 30 יום מהודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמה לביצוע התשלום. יובהר, כי הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 11 מבטיחה גם התחייבות זו.

13. שונות :

- 13.1. הרשות המקומית תהא זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לרשות אחרת, שתקבל על עצמה את התחייבויות הרשות המקומית כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של רמ"י.
- 13.2. חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.
- 13.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ע"י כל הצדדים.
- 13.4. לא יהיה בכל ארכה שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות המקומית במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית המוקנית לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 13.5. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות המקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה חכירה ו/או נספחיו, תקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת הרשות המקומית ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.
- 13.6. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור ע"י היזם, יחויב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלומו ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.
- 13.7. היזם לא יהיה רשאי להסב, להמחות ו/או להעביר לצד שלישי את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או מקצתן, אלא בהסכמתה בכתב ומראש של רמ"י.
- 13.8. כל מס ו/או תשלום חובה הנובע מחוזה זה, ככל שידרשו יחולו על היזם וישולמו על ידו.

13.9. כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודעו 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 מהשליחה בדואר רשום.

ולראייה באו הצדדים על החתום,

_____ הרשות המקומית
_____ היזם

אישור חתימת היזם (יחיד)

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ שהוא/היא/הם "היזם" כהגדרתו בחוזה, וחתמו בפני על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם העו"ד: _____ חתימה וחותמת: _____ תאריך: _____

אישור חתימת היזם (תאגיד)

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ שהוא/היא/הם מורשי החתימה בשם "היזם" כהגדרתו בחוזה, זאת בהתאם להחלטה מיום _____ של מועצת המנהלים של "היזם" שהתקבלה כדין ובהתאם למסמכים ההתאגדות של "היזם", וחתמו בפני על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם העו"ד: _____ חתימה וחותמת: _____ תאריך: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ו' 1 – אישור הרשות המקומית לרמ"י בדבר חתימת הסכם תשתית.
4. נספח ו' 2 – אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם ורמ"י.
5. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת מגרש.
6. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.
7. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 11 לחוזה.

נספח א' – עבודות הפיתוח, שיבוצו על ידי הרשות המקומית באתר

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, תכנון ו/או ביצוע, שתבצע חברת החשמל לרבות המועדים לתכנון וביצוע העבודות שבאחריות חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוב ועבודות עפר בחלק מהשטחים הציבוריים בתחומי התכנית.
4. מובהר ליזם כי הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות בשטח המגרש לצורך שימוש בחומר והעברתו לשטחים הציבוריים וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.
5. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, במרבית השטחים הציבוריים הגובלים עם מגרשי רמי, על פי תוכניות מאושרות.
6. הרשות המקומית תבצע לפי שיקול דעתה הבלעדי קירות תומכים או מסלעות בין המגרשים הנמוכים מהכביש וזאת למגרשים צמודי קרקע בלבד. מובהר בזאת כי לגבי מגרשי בניה רוויה הגובלים עם כביש או שטח ציבורי, כל הקירות התומכים לרבות קירות תומכי כביש ושטחים הציבוריים, יבוצעו על ידי היזם, על חשבונו ועל אחריותו המלאה. על היזם לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לאבטחת יציבות הכביש והתשתיות המונחות בו. מובהר בזאת כי כל הקירות תומכים שיבוצעו בגבולות המגרש יחדרו לתוך שטח המגרש. ליזם לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם.
7. **עבודה סלקטיבית בתוך המגרשים :**
 - א. באופן עקרוני, הרשות המקומית לא תבצע עבודות בתוך שטחי המגרשים.
 - ב. היזם יבצע כל העבודות הדרושות בתוך שטח המגרש באחריותו ועל חשבונו.
 - ג. למרות האמור, בחלק מהמגרשים תבוצע עבודה סלקטיבית בהתאם להחלטת הרשות המקומית ובאישור רמ"י.
 - ד. ככל שייבחרו מגרשים שבהם תבוצע עבודה חלקית בתחום עבודות העפר, יחולו הכללים הבאים :
 - 1) בחירת המגרשים תבוצע אך ורק על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית (ובאישור רמ"י).
 - 2) העבודה תוגבל לביצוע חלקי ביותר (דיקור חלקי של הקרקע).
 - 3) באחריות היזם לבצע קידוחי קרקע, בדיקות קרקע ובמידת הצורך לטפל בדיפון הקיים.
 - 4) על היזם לקחת בחשבון כי עליו לבצע באחריותו ובמימונו את כל עבודות המילוי במגרש על סמך ייעוץ קרקע, בדיקות קרקע והתייעצות עם קונסטרוקטור לגבי אופן ביסוס המגרש.
 - 5) הדגשה ליזם : אין להסתמך על עבודות המילוי והדיקור שבוצעו במגרש, אלא עליו לבצע בדיקה מחודשת כאמור באמצעות יועצים מטעמו.
 - 6) **הבהרה : כל נזק שייגרם למגרש – פיתוח פנים, ביסוס, קירות פיתוח או מבנה הינו על אחריות היזם בלבד**
8. הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות, בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב. חיבור קווי המים למבנה והתקנת מונה מים והתשלום בגינם יחול על היזם בנוסף להוצאות הפיתוח הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח, וישולם לתאגיד המים והביוב.

9. התקנת מערכות ניקוז ותיעול בדרכים הציבוריות בלבד.
10. תיאום ביצוע עבודות הכנה לתקשורת עד גבולות המגרשים עם חברות תקשורת. עבודות יבוצעו על ידי חברות תקשורת. הזמנת חיבור למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
11. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של 3 יח"ד ושל בנייה רוויה (אם יידרשו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היזמים ועל חשבונם). הגומחות יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
12. התקנת רשת תאורת רחוב.
13. פיתוח וגינון בחלק ניכר מהשטחים הציבוריים הפתוחים, על פי תכניות שיאושרו. לא כולל שטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
14. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם הרשות המקומית.
15. הכנת תכנית חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש כבסיס לבקשות להיתר בנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1 : 250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.
16. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

הרשות המקומית

שם האתר :	חצבים	תכנית מס' על שינוייה :	רצ/155/1
-----------	-------	------------------------	----------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מס' מגרש / מתחם :	_____
סוג המדד :	מדד תשומה למגורים
מחיר בבנייה	מדד בסיס חודש/שנה :
_____	_____

הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

סכום כנגד קבלה :	_____
------------------	-------

התחייבות למועדי ביצוע

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

מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית

1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה לזים תוך	6	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. (ובהתאם לאמור בסעיף 6)
2. מועד מסירת המגרש לזים תוך	12	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת אישור אכלוס תוך	24	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח	תוך 12 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלו אישור אכלוס.	

נספח ב' – תנאים מיוחדים

מועדים ומטלות החלות על הזים

1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך	18	חודשים מהמועד הקובע מתחייב הזים לקבל היתר בניה מאושר סופית
2. מועד ביצוע על ידי הזים - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים	6	חודשים מקבלת המגרש מאת הרשות המקומית.
3. מועד השלמת המבנה וקבלת אישור אכלוס	בהתאם לתנאי המכרז	חודשים מהמועד קבלת המגרש מהרשות המקומית.

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

הזים

הרשות המקומית

נספח ז' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

_____ (היזם)
_____ (כתובת היזם)
תאריך : _____
אתר : _____
א.נ.,

הנדון: סימון, מסירת מגרש ותשתיות.

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. ידוע לך כי במידה ולא תופיע לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקוב לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המסומן נמסר לידך במועד שננקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.

שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____
בטל': _____

בכבוד רב,

(הרשות המקומית)

העתקים : מנהל הפרויקט - _____
תיק היזם

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד :
א.נ.,

הנדון : אישור על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

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

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.
אני מאשר בזאת כי ידוע לי שבהתאם לדין, תוקפן של המדידות מוגבל בזמן וכי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו, לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה, תחול עלי ועל חשבוני.
אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי, עפ"י תנאי החוזה, לתקינותן של התשתיות הקיימות נכון למועד המסירה.

שם מלא _____
חתימת היזם/משתכן _____
ת.ז. _____
חתימה ותאריך _____
ותאריך _____

הצהרת המודד
הנני מצהיר בזאת כי היזם/משתכן קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.
שם המודד _____ מס' רישיון _____ חתימה ותאריך _____

העתק : תיק יזם/משתכן

האתר : חצבים מגרש : _____

נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך :

לכבוד :

מ

מנהל מרחב
רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז :

א.נ.

שם הישוב	שם הפרויקט	מס' התב"ע	מס' פרויקט
ראשון לציון	חצבים	155/1/רצ	107205

הנדון :

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן :

1. המשתכן / היזם :

שם מלא :

ת.ז. / ח.פ. :

כתובת :

2. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' שבפרויקט הנ"ל.

3. מסר לעיריית חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות חתום וכן המציא ערבות בנקאית.

4. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על הסכם בגין הקרקע.

בכבוד רב,

הרשות המקומית

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל
מנהל פרויקט
מנכ"ל חברת הבקרה

נספח ו' 2- אישור רמ"י לרשות המקומית בדבר חתימה על הסכם חכירה עם היזם

לכבוד:

תאריך:

מס' מכרז:

א.נ.

שם הישוב	שם הפרויקט	מס' התב"ע	מס' פרויקט ברמ"י	הנדון:
ראשון לציון	חצבים	רצ/1/155	107205	

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.

חתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור למשתכן/יזם הנדון חוזה תשתית חתום.

בכבוד רב,

גזברות המרחב

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

תאריך : _____
אתר : _____
מגרש מס' : _____

.....
(להלן : "הרשות המקומית")

א.נ.,

הנדון : ערבות בנקאית מספר _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ (להלן : "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת : _____ (להלן : "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן : "החוזה") שנחתם בין החייב לבין הרשות המקומית.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות :

מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן : "המדד החדש") עלה לעומת מדד חודש/שנת _____ (להלן : "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן : "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על -פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא _____ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן סניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה.

אנו מתחייבים לשוב ולהאריך תוקף הערבות על פי דרישתכם בכתב .

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,
בנק : _____
סניף : _____

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחשמה.
- המדד היסודי יהיה המדד הנקוב בראש טבלת המגרשים בחוברת השיווק.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש.