

ניהול פנקסי חשבונות — חובה וגם בדאי

יא 3/4146



אוריאל

יג' - 8



שם תיק: נופים

מזהה פיו: 4146/3-א

מזהה פריט: 0013y21

כתובת: 3-312-9-4-6

תאריך הדפסה: 30/08/2017

מדינת ישראל

דואר רשמי

סיוע להגנה
אזור יהודה והשומרון
לשכת היועץ המשפטי

מוגבל

5.11.62

משרד המשפטים - מנהלת המחלקה האזרחית, גבי פליאה אלבק
משרד החקלאות - סגן שר החקלאות, מר מיכאל דקל

הנדון: דו"ח הצוות הבין-משרדי לבדיקת המסמכים המשפטיים -
חכי נופים מפעלים כלכליים בע"מ

1. ביום 27.10.62 בעקבות ישיבה שהתקיימה במשרדו של סגן שר החקלאות
ללנה צוות בין-משרדי לבדיקה וניסוח סופי של המסמכים המשפטיים
שיאפשרו לחכי ידני-מפעלים כלכליים בע"מ לפעול כאיזור יקר-לוי
בשומרון. יוער, כי חכי דני-מפעלים כלכליים בע"מ, שינתה את שמה
לחכי נופים-מפעלים כלכליים בע"מ (הוצגה לנו תעודת רשם החברות
המאשרת שינוי השם מיום 26.9.62).

2. הצוות הבין-משרדי שמונה כלל את הגורמים הכאים:

- א) סאיל אקסל יצחק - יועץ משפטי איזור יהודה ושומרון - יו"ר
- ב) עו"ד ארתור קרני - יועץ משפטי בפועל ממ"י - חבר
- ג) מר יהודה נהרי - קמ"ט אפוטרופוס איו"ש - חבר
- ד) אלימ דן סמו - היחידה לכטחון לאומי - חבר
- ה) עו"ד רות טובי - יועץ משפטי משרד החקלאות - חברה

3. הואיל והצוות הונחה לסיים עבודתו תוך ימים ספורים התקיימו
ישיבותיו בציפיות בימים 1-5 בנובמבר 1962 בהשתתפות בא כח של חכי
נופים. יצוין, כי לא כל חכי הצוות השתתפו ככל הישיבות.

4. בעבודתו הונחה הצוות בקיומם של החייבויות מצד גורמים מחשתיים
כלפי חכי נופים אשר הצטרפותם יחדיו יצרו למעשה את התנאים לפיהם
היתה אמורה חכי נופים לקבל את הקרקע ביקר-לוי לשם תחילת עבודתה
במקום. על-כן לא ראה הצוות עצמו רשאי לנהל משא ומתן מסחרי עם
חכי נופים אלא ראה עיקר עיסוקו, כאמור, בניסוח המסמכים
המשפטיים. עם זאת במהלך עבודת ניסוח המסמכים אלה צצו בעיות מכעיות
שונות שחייבו דיון ודברים עם חכי נופים, אשר לזכותה ייאמר, כי
קבלה על עצמה את רוב הערות הצוות אם היו לטובת המתישבים או
לטובת הציבור. מפאת היותם של רוב התנאים להתקשרות בין קמ"ט
אפוטרופוס לחכי נופים מסוכמים ומסוכמים לפני תחילת עבודת הצוות,
אין הצוות מציע לראות במסמכים אלה דוגמה בכתיבת "זה ראה וקדשי
לעריכת חוזים מסוג זה כעתיד, וככל מקרה של הקצאת קרקע לבניה
מוסלץ כי החוזים ינוסחו תוך התאמתם לתנאים המיוחדים של אותה
הקצאה ותוך שימת לב והתאמה לנוהלים המקובלים במינהל מקרקעי
ישראל עד כמה שהדבר אפשרי.

5. בעקבות הישיבות שהתקיימו גובש נוסח של הסכם פיתוח המצורף בזה כנספח אי אליו יצטרפו דוגמאות הסכמים שייחתמו כיו קמ"ט אפוטרופוס לבין המתיישבים כאחד (דוגמאות החוזים צורפו למכתב קמ"ט אפוטרופוס מיום 30.4.82 - ראה להלן בהמשך הפיסקה). כן מצורף כנספח בי נוסח אישור רואה החשבון של חברי אנשים בע"מ שתערוך להסכמי חברי נופים.

הצוות גם עיין והעיר הערות לגבי נוסח ההסכם שחוזמת חברי נופים עם המתיישבים ובעקבות הערות הצוות שיתנה חברי נופים את נוסח החוזה המצייב לעיונם כנספח ג, חברי נופים התחייבה להציע למתיישבים שכבר חתמו על חוזים בעבר לחתום על החוזה החדש אם יצונס בכך ולבטל את החוזה הקודם. ההסכם למכירת מגרשים כשיטת "בונה ביתר" טרם נוסח עיין חברי נופים, אולם לפני שהחברה תציע מגרשים אלה למכירה היא מתחייבת להציג ההסכם לעיונו של צוות ההיגוי שמונה ע"י סגן שר החקלאות.

הובהר לחברי נופים כי אין היא רשאית לפרסם בדרך כלשהי כי עבודת הצוות יש בה משום אישור ולגיטימציה להסכמיה עם המתיישבים.

עוד הנוו מצרפים לדיווח זה את מכתבו של קמ"ט אפוטרופוס מיום 30.4.82 מצורפים הסכמת חברי נופים לקבל על עצמה את תנאי מכתבו של קמ"ט אפוטרופוס וכן את מכתבו של קמ"ט אפוטרופוס המאפשר לחברי נופים לפרוץ כבישי גישה לאתר ובאתר (כל המסמכים הללו - נספח ד').

6. עיקרי הסכם הפיתוח (נספח אי) הם כדלקמן:

א) חברי נופים מקבלת הרשאה לבנות בחלק הצפוני של יקיר לי כ-400 יחידות דיור ו/או לפתח במקום זה מגרשים לבניית בתים כשיטתייבונה ביתר".

ב) חברי נופים תפתח ותכנה מוסדות ציבור ומסחר (באזור המתחום כצבע חום בתפה המצורפת להסכם).

ג) חברי נופים תעשה עבודות פיתוח תשתית כהתאם להנחיות ועדת ההיגוי בכל שטח האתר.

ד) פעולות חברי נופים תהיינה עפ"י התכניות המאושרות ע"י רשויות התכנון התוסמכות ועפ"י הוראות צוות ההיגוי.

ה) לוח הזמנים שנקבע לעבודה באחד הינו כדלקמן:

1. 1.4.83 - התחלת בניית דירות למגורים;

2. 30.4.84 - סיום בניית 200 דירות וחלק מתבני הציבור והמסחר;

3. 1.4.86 - גמר הבניה ופיתוח התשתית לכל האתר.

ו) התמורה שמשלמת חברי נופים הינה דמי שימוש שנתיים כשיעור של 1% לשנה מערך הקרקע למשך 3 שנים וכן מפקידה עוד 5% מערך הקרקע כפקדון בידי קמ"ט אפוטרופוס.

ז) כמיוזה ותעמוד חברי נופים בהתחייבותיה עפ"י הסכם הפיתוח תוענק לה אופציה לבניית כ-200 דירות מגורים נוספות באתר בתנאים

ע"י י. סוף קרני הציר, כי הנהלת בא"מ לא להקצות את הקרקע בתנאים הנ"ל אלא באמצעות הנהלת בא"מ.

ח) יזם שיקבל רשותו של קמ"ט אפוסטרופוס לבנות באתר יהיה חייב לשלם לחבי נופים את הוצאותיה כגון הקמת התשתית בנוסף לרווח סביר כפי שייקבעו ע"י צוות ההיגוי.

ט) עד למינוי רשות מקומית בישוב החדש תקים חבי נופים חבי הנהול בשליטתה שתעניק שירותים מוניציפליים וכן שירותים נוספים שמתכוונת חבי נופים להנהיג בישוב. עם מינוי רשות מקומית תקבל זו לידיה את השרותים המוניציפליים ואילו החבי תמשיך לתת את השרותים הנוספים, תמורת תשלום, עד שתחלף בעבוד 5 שנים, אם ירצו בכך רוב התושבים כתבי אחרת, חבי נופים מסכימה שבחבי הנהול תהיה למתושבים וצינות של 26% בתועצת המנהלים.

עו"ד קרני הסתייג מהקביעה שתושב בישוב לא יוכל לוותר על שירותיה של חבי הנהול והוא מציע, כי שכירת השרותים מהחברה תהיה וולונטרית ותלויה ברצונו של המשתכנן (לאחר 5 שנים). רוב הצוות השתכנע מטיעוני כא-כח חבי נופים, כי ברצונה להקים באתר ישוב עם איכות חיים גבוהה שיחייב מתן שירותים מסוג שאינו ניתן, דרך כלל ע"י רשות מקומית וכי אי חיוב כלל התושבים להזקק לשרותים אלה יביא אז לייקודם או לאובדנם.

סוג השרותים שינתן טעון, מחילא, אישורו של צוות ההיגוי.

י) חבי נופים התחייבה לאמץ בתוזים שכינה לבין המתושבים את הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של דוכשי דירות), תשלי"ה-1974 ובנוסף לכך התחייבה לגדום לכך שתב אנשים-סוכנויות לביטוח בעיית תערוב לכל התחייבויות החברה בהסכמה עם המתושבים.

חבי נופים איי הסכימה, כי חבי אנשים תערוב לה גם בהסכם הפיתוח.

כ"כ חבי נופים שהינו גם כ"כ חבי אנשים הודיע בשמו של החברות הנ"ל כי חברת אנשים הסכימה לערוב כאחור וכי מסמכי הערבות יומצאו לקראת חתימת הסכם הפיתוח.

רואה החשבון של חבי אנשים יאשר (נספח ב) כי ע"יו הו בהסכם הפיתוח והו בהסכם שעודכת חבי נופים עם המשתכנים וכי לאחר עיונו יכול הוא לקבוע על סמך הכרותו את מאזני החברה כי נופים בניכונה של אנשים אכן יכולה מכתונה כלכלית, לעמוד בהתחייבויותיה עפ"י הסכמים אלה.

7. במסמכים שהועברו לעיונינו ובחזרה הפיתוח הסטנדרטי של קמ"ט אפוסטרופוס לא קיימת הוראה לפיה לא רשאית החברה להעביר חנויות בחברה לאחר חתימת החוזה.

הובהר לבי"כ חב נופים ת-כי עלוה לקבל היתר עיסוק עפ"י צו מספר 65 מהמנהל האזרחי באיו"ש וכי בהיתר העיסוק קיים תנאי האוסר על העברת חנויות בחברה לאחרים. בן הסכים בי"כ החברה, כי יאמר במפורש בהסכם הפיתוח שאין להעביר את השליטה בחברה לאחרים. חלק מחברי הצוות הוה בדעה שההוראה בהיתר העיסוק בצירוף הסכמתו של בי"כ נופים להכללת ההגבלה על העברת השליטה הינם מספיקים, אולם מאחר ובענין זה היו סבורים עו"ד קרני ועו"ד טובי שכל העברת חנויות בחברה טעונה אישור - הושאר הנושא ללא הכרעה ובענין זה תחקש הכרעתו של סגן שר החקלאות.

8. יש גם להבהיר לגורמים הממשלתיים שעיסוקם בכך, כי נופים עומדת להקים באתר מכני ציבור, כגון בית כנסת, בתי ספר, גני ילדים, וברומה וזאת כהתאם להוראות צוות ההיגוי ותכנית המתאר, יש לדאוג לכך, כי נציגי המשרדים הממשלתיים הנוגעים בדבר ידעו על הבניה לפני התחלתה כדי שיוכלו להכיע דעתם וכן כדי שידאגו מבעוד מועד להכנת תקציב מתאים לביישת המכנים, כאם יוחלט להקומם.

9. בהתאם להסכם הפיתוח התחייבה חברת נופים להקים גם מבנים מסחריים (חנויות, סופר-מרקטים, קאונטרי קלאב וכדומה) אותם היא תהיה רשאית למכור למפעילים פרטיים (לאחר שיתמו תנאים מתאימים עם קמייט אפוטרופוס). בישיבה שהתקיימה במשרדו של סגן השר (ב-27 אוקטובר 82) הוער, כי גם התמודד עבור קרקע זאת (המסחרית) תהיה 5% בוקודה זו העיר עו"ד קרני שאין תמורה זו מקובלת בחוזים בין המנהל לבין יזמים פרטיים. מאחר וכ"כ החברה טעו בפני הצוות, כי תמורה זו סוכמה בעבר, לא ראה הצוות עצמו רשאי לשנות זאת והנושא מושא לטיפולו של סגן שר החקלאות.

רצופים כזה לעיוונכם המסמכים הבאים:

נספח א - הסכם פיתוח מוצע להתימה אליו מצורפת טיוטת תפה המפרטת את המזורים השונים כאחר.

נספח ב - אישור רואה החשבון של חברת אנשים.

נספח ג - הסכם מכר עם התיישבים.

נספח ד - מכתב קמייט אפוטרופוס (החמונה) מיום 30 אפריל 82 הכולל נספחים בדלקתו:

- נספח 1 - תפת הקצאה;
- נספח 2 - הסכם פיתוח;
- נספח 3 - הסכם עם רוכשי בתים;
- נספח 4 - הסכם עם התיישבים בשיטת "בנה ביחיד";
- נספח 5 - מכתב ב"כ נופים למחונה מיום 30.4.82.
- נספח 6 - אישור החמונה מיום 2.5.82 לפריצת כבישים

יחזקא אקסל, סא"ל
היועץ המשפטי
יו"ר הצוות

איזור רו"ח

תל-אביב,

לכבוד
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיזור יהודה ושומרון
רח' ינאי 6
ירושלים

א. נ.

אני החתום מטה, שמואל אדיב, רו"ח מרמת גן, מאשר בזה כי קראתי את הסכם הפיתוח שבינך לבין חב' "נופים", מפעלים כלכליים בע"מ (להלן: "נופים"), המצ"ב.

הנני לאשר כי הדו"חות הפיננסיים המבוקרים של חב' אנשים סוכנויות לביטוח בע"מ (להלן: "חב' אנשים") מוכרים לי ונערכו על ידי הנני לאשר בזה כי למיטב הבנתי המקצועית מצבה הכלכלי של חב' אנשים, הינו איתן.

על בסיס כל האמור לעיל ולמיטב הבנתי המקצועית הנני לאשר בזה כי בגיבויה של חב' אנשים תוכל נופים לעמוד ללא קושי בהתחייבויות שנטלה על עצמה עפ"י ההסכם הנ"ל.

בכבוד רב

הסכם פיתוח

ס"כ 1

שנערך ונחתם ביום לחודש שנת

ב י ו

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
באיזור - יהודה ושומרון (להלן: -
"הממונה"),

מצד אחד

ל ב י ו

"נופים" מפעלים כלכליים בע"מ
(להלן: - "היוזם"),

מצד שני

- הואיל ועל פי הצו בדבר רכוש ממשלתי (אזור יהודה ושומרון) (מס' 59), תשכ"ז-1967 (להלן: - "צו הרישום") רשאי הממונה לנהל את המקרקעין ביקיר לי בשומרון;
- והואיל ובהתאם לסמכויות שהוקנו לממונה מצויים ברשות הממונה המקרקעין המתוחמים בקו אדום במפה שבנספח "א" להסכם זה למעט השטחים בתוך המגרש המסומנים בקוים אלכסוניים בצבע אדום (להלן: - "המגרש") והנמצאים ביקיר לי בשומרון והוא מופקד על ניהולם;
- והיוזם הביע את רצונו לפתח ולבנות כ-600 יחידות דיור (להלן: - "דירות המגורים") ו/או מגרשים לפיתוח עבור בינוי בדרך של "בנה ביתר" (להלן: - "מגרשי בנה ביתר") במקרקעין המתוחמים בקו צהוב במפה שבנספח "א" להסכם זה (להלן: - "המגרש למגורים"), עבור מתיישבים שירכשו זאת מהיוזם (להלן: - "המתיישבים"), אשר יגורו בהם דרך קבע כמפורט בהסכם זה, וכן לפתח ולבנות את מוסדות הציבור והמסחר במקרקעין המתוחמים בקו חום במפה שבנספח "א" להסכם זה (להלן: - "המגרש הציבורי"), וכן לפתח תשתית, כמפורט בהסכם זה, במקרקעין המתוחמים בקו כחול במפה שבנספח "א" להסכם זה (להלן: - "המגרש לפיתוח תשתית") והכל בהתאם לתוכנית המתאר ותוכניות מפורטות שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות;
- והואיל ובכפיפות לתנאים ולהוראות הסכם זה נעתר הממונה לבקשת היוזם והסכים להעמיד לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד - את המגרש למגורים, המגרש הציבורי והמגרש לפיתוח תשתית (להלן: - "שטח ההרשאה") לתקופת הסכם זה לצורך פיתוח ובינוי דירות המגורים, פיתוח מגרשי בנה ביתר, פיתוח ובינוי מוסדות הציבור והמסחר ופיתוח המגרש לפיתוח תשתית, והכל כמפורט לעיל וכאמור בהסכם זה (פעולות אלה להלן: - "נשוא ההרשאה");
- והואיל ובתום בניית דירות המגורים ופיתוח מגרשי בנה ביתר יעביר היוזם את החזקה בהם למתיישבים;

ל פ י כ ר ה ו ס כ מ ב י ו ה צ ד ד י מ כ ד ל ק מ ו -

1. האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. א) בכפיפות לתנאים ולהוראות הסכם זה מעמיד הממונה לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד - את שטח ההרשאה והיוזם

מקבל מידי הממונה את שטח ההרשאה לצורך פיתוח ובניית דירות המגורים ופיתוח מגרשי בנה ביתך, למגוריהם של המתדיישבים ובני ביתם בלבד, פיתוח ובניית מוסדות הציבור והמסחר ופיתוח המגרש לפיתוח תשתית והכל בהתאם לתוכניות שתאושרנה מראש ע"י צוות ההיגוי מטעם הממונה, שיכלול את הממונה וכן את נציגי משרד החקלאות, משרד הבטחון, משרד הבינוי והשיכון וחטיבת ההתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית (להלן: "צוות ההיגוי"), וכל רשות מוסמכת אחרת. למען הסר ספק מודגש כי הממונה רשאי להרשות לכל גורם אחר לפעול במגרש לפיתוח תשתית ובלבד שהיוזם קיבל את פדיון הפיתוח כאמור בסעיף 16 להלן.

(ב) בתקופת ההרשאה מתחייב היוזם:-

- (1) לבנות בתי מגורים ו/או לפתח מגרשים בשיטת "בנה ביתך" במגרש למגורים בהתאם לתוכנית המתאר ולתוכניות המפורטות.
- (2) לבנות במגרש הציבורי מבני מסחר ומוסדות ציבור בהתאם לתוכניות האמורות.
- (3) לפתח את המגרש לפיתוח תשתית בהתאם להוראות צוות ההיגוי.
- (ג) מוסדות הציבור שייבנו כאמור ע"י היוזם יוקמו בהתאם להוראות צוות ההיגוי. היוזם מתחייב להעביר את מבני הציבור לרשות מי שצוות ההיגוי ייקבע ותמורת תשלום שייקבע ע"י צוות ההיגוי, על בסיס העלות שתאושר ליוזם בצירוף רווח סביר.
- (ד) בגין מבני המסחר שייבנו ע"י היוזם במגרש הציבורי בתקופת ההרשאה יישלם היוזם לממונה את שיעורי התשלומים הקבועים בסעיף 6(ב) להלן.
- (ה) העמדת שטח ההרשאה לרשות היוזם כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה היא בתוקף מיום חתימת הסכם זה והיוזם מאשר קבלת שטח ההרשאה על פי תנאי הסכם זה בתאריך האמור.
- (ו) בתום תקופת ההרשאה כאמור בסעיף 3(א) להלן או קודם לכן עם סיום הבניה והפיתוח של המגרש למגורים - הכל בתנאי שהיוזם עמד בהתחייבותיו על-פי הסכם זה במלואו ובמועדו, יערוך הממונה עם המתדיישבים של המגרש למגורים חוזי הרשאה/חכירה על פי דוגמת נוסח חוזה ההרשאה/חכירה המצורף להסכם זה כנספח "ב" ועם המתדיישבים של מגרשי "בנה ביתך" חוזה פיתוח (לא מהוון) על פי דוגמת נוסח חוזה פיתוח (לא מהוון) המצורף להסכם זה כנספח "ג" (להלן: "חוזה ההרשאה") והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו. היוזם מצהיר בזאת כי קרא את נוסח חוזה ההרשאה, הבינו והם מתאימים לתנאיו.
- (ז) (1) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בו שינויים.
- (2) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה ו/או ישתנו גבולותיהם מתחייב היוזם:
 - להסכים לכל שינוי בגבולות שטח ההרשאה ו/או בשטח המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.
 - לראות את שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה בגבולותיהם החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בהם.
 - היוזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה ו/או גבולותיהם.
- (ח) במידה ויש על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות, היוזם מתחייב לפנותם על חשבוננו הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש את הוצאות הפינוי מאת הממונה.

3. (א) ההרשאה הניתנת לפי הסכם זה תעמוד בתוקפה למשך 4.5 שנים מתאריך חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת ההרשאה") אלא אם בוטלה קודם לכן כמפורט בו.

(ב) הרשות עפ"י הסכם זה ניתנת ליוזם בלבד ואין באמור בהסכם זה כדי ליצור או להעניק ליוזם זכות שהיא במגרש פרט להרשאה המוענקת על פי הסכם זה ובכפופות לתנאיו ולהוראותיו. היוזם אינו רשאי לשעבד או למשכו את המגרש או לשעבד או להעביר לאחר זכות כל שהיא המוענקת לו על פי הסכם זה, אלא בהסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הממונה.

(ג) היוזם אינו רשאי להסכים להעברת מניות ממניותיו לאחרים ללא הסכמת צוות ההיגוי ובלבד שצוות ההיגוי לא ימנע את הסכמתו, אם העברת המניות נעשית למי שקק"ל לא היתה מסרבת להקצות לו זכויות בקרקע בהתאם לתקנונה, ואין בהעברה כדי העברת שליטה אצל היוזם, והיא נעשית לצורך גיוס אמצעים כספיים למימון ביצוע התחייבויות היוזם לפי הסכם זה.

(ד) הרשות הניתנת ליוזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליוזם זכות להחזקה בלעדית במגרש. היוזם מצהיר כי ידוע לו שהממונה או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה סבירה.

4. (א) בהתאם ללוח הזמנים שייקבע ע"י צוות ההיגוי, יכין היוזם ויגיש לאישורו של הממונה ו/או של מי שהממונה ימנה, תוכניות פתוח ובניה, לרבות תוכניות מפורטות בהתאם לחוקי התכנון התקפים ביהודה ושומרון, של נשוא ההרשאה ויפעל ויעשה את הדרוש להשגת האישורים וההיתרים של כל גורם, מוסד תכנון או רשות מוסמכת אשר אליו יופנה היוזם ע"י הממונה או מי מטעמו, שאישורם נחוץ או נדרש עפ"י כל דין או תחיקת בטחון לפעולות נשוא ההרשאה.

(ב) בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה יעמוד היוזם בלוח הזמנים הבא:-
- עד ליום 1.4.1983 יתחיל את הבניה של דירות המגורים.
- עד ליום 1.4.1985 יסיים את הבניה של 200 מדירות המגורים ואת מבני הציבור והמסחר, שצוות ההיגוי יקבע כי הם דרושים לצורך מתן שירות למתישבים ב- 200 דירות המגורים הנ"ל.
- עד ליום 1.4.1987 יסיים את הבניה והפיתוח של נשוא ההרשאה.
- פיתוח המגרש לפיתוח תשתית יתחיל ויסיים בהתאם ללוח הזמנים שייקבע ע"י צוות ההיגוי.

(ג) צוות ההיגוי יהיה רשאי לחלק את מגרש המגורים והמגרש הציבורי למתחמי בניה, ולקבוע את ביצוע הבניה במתחמים הללו בסדר רציף. היוזם מתחייב לבצע את הוראות צוות ההיגוי ובלבד שבחירת המתחם הראשון תיעשה ע"י היוזם.

(ד) עבודות הפיתוח במגרש לפיתוח תשתית ייעשו ע"י היוזם בהתאם לסוג פיתוח, רמת פיתוח ושלב פיתוח כפי שייקבעו ע"י צוות ההיגוי, ובלבד שהיוזם זכאי לבצע במגרש לפיתוח תשתית את כל עבודות הפיתוח ברמה של "תשתית ראשית"; סוג הפיתוח ייקבע ע"י צוות ההיגוי.

(ה) החל מתאריך העמדת המגרש לרשות היוזם, יחזיק היוזם את המגרש במצב תקין, יבצע את כל העבודות כפי שידרש ע"י מוסדות התכנון וישא במשך כל תקופת ההרשאה באחריות בלעדית, כלפי הממונה, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בגין כל עבירה או נזק שייגרמו וישא בתשלום קנס ו/או פיצויים שיוטלו או ישולמו כתוצאה מפעולותיו או ממחזליו של היוזם בשטח המגרש. על הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה שהממונה יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהעילות האמורות, על היוזם להחזירו לממונה תוך 14 יום מיום דרישת הממונה. לא שילם היוזם סכום כלשהוא תוך המועד הנקוב לעיל, ישלם היוזם לממונה ריבית בשער הריבית המקסימלית הנהוגה בישראל על פיגורים בתשלום, בתוספת הפרשי הצמדה.

(ו) היוזם מצהיר בזאת כי מעת העמדת שטח ההרשאה לרשותו כאמור בהסכם זה, הוא לבדו ישא באחריות המלאה כלפי הממונה

לגבי כל נזק או הפסד שייגרם למאן-דהוא, הנובע או הקשור בהימצאות שטח הרשאה בידי ו/או הנובע או הקשור בכל מעשה או מחדל שנעשו בפיתוח שטח הרשאה ובעבודות המבוצעות בו.

(ז) בכל מקרה בו יידרש ו/או יתבע הממונה לשלם דמי נזק, קנס או תשלום אחר לאדם כל שהוא, מתחייב היוזם לגרום לביטול התביעה האמורה ו/או לפצות ו/או לשפות את הממונה על כל נזק, קנס או תשלום כנ"ל במידה והתביעה לא בוטלה, וזאת תוך 14 ימים מדרישתו הראשונה של הממונה. לא שילם היוזם סכום כל שהוא תוך מועד זה תחול ההוראה שבסיפא לסעיף קטן (ה) לעיל.

5. (א) היוזם מצהיר בזאת כי קיבל את שטח הרשאה לשם ביצוע כל העבודות נשוא הרשאה, ראה את המגרש ואת שטח הרשאה ובדקו ומצאו מתאים לצרכיו.

(ב) היוזם מתחייב לחתום עם המתדיישים הסכמים לפיהם יחוייבו המתדיישים לגור עם בני ביתם דרך קבע בדירות המגורים ו/או בבתיים שייבנו בדרך של "בנה ביתך" לתקופה של לפחות 5 שנים מיום שיקבלו את החזקה בנכסים הנ"ל. כמו כן מתחייב היוזם כי בהסכם עם המתדיישים יותנה כי לא תועברנה אליהם זכויות עפ"י חוזי הרשאה אלא לאחר שיצהירו כי בזמן חתימתם על חוזי הרשאה אין להם דירה בכל מקום שהוא באזור יהודה ושומרון על קרקע שהיא בניהולו של הממונה.

6. (א) תמורת הרשאה הניתנת בזה ליוזם ישלם היוזם לממונה דמי שמוש שנתיים עבור ארבע שנים מראש בסך 1% לשנה מערך המגרש למגורים והמגרש הציבורי. ערך המגרש למגורים וערך המגרש הציבורי יקבעו לצורך האמור בסעיף זה עפ"י הערכת השמאי הממשלתי, שתיעשה לתאריך חתימת הסכם זה ובהתחשב בתוכנית המתאר והתוכניות המפורטות בלבד, החלות על מגרש המגורים והמגרש הציבורי (להלן: "הערכת השמאי"). למען הסר ספק, יונחה השמאי בשומתו שלא לקחת בחשבון השומה את השבחת הקרקע שנבעה מפעולות שביצע היוזם לרבות הוצאות פירסום. התמורה הנ"ל תשולם לממונה בתוך 60 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם את הערכת השמאי. מוסכם כי ליוזם זכות לחלוק על הערכת השמאי בפני השמאי הממשלתי הראשי אם השומה עולה על \$8,000 במכפלת מספרם הכולל של הדונמים במגרש למגורים ובמגרש הציבורי.

(ב) בנוסף לתמורה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ישלם היוזם לממונה עבור המתדיישים ומפעילי המגרש הציבורי 5% מערך המגרש למגורים והמגרש הציבורי עפ"י הערכת השמאי (להלן: "הפקדון") וזאת בתוך 60 מיום מיום שהממונה הודיע ליוזם את הערכת השמאי.

(2) 80% מערך כל חלקה וחלקה מהמגרש למגורים והמגרש הציבורי, עפ"י הערכת השמאי, ישולמו כדמי חכירה ראשוניים ואולם 5% ישולמו כאמור בסעיף קטן (ב) (1) לעיל ו-75% הנותרים יהיו הלוואה מותנית של הממונה למתדיישים ומפעילי המגרש הציבורי, שיהפכו למענק בתום 5 שנים למגורי המתדיישי בדירת המגורים או לתפעול המגרש הציבורי.

(3) היוזם יתנה עם כל אחד מהמתדיישים בדירות למגורים ומפעילי המגרש הציבורי כי במקרה ומי מהם לא יעמוד בהתחייבותיו כאמור לעיל כי אז יהיה עליו, לשלם את ההלוואה המותנית בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הממונה.

(4) הממונה ייגבה בעצמו את תשלום 5% מערך המגרש, עפ"י הערכת השמאי, עבור התשלומים המגיעים לו, בתנאים כאמור לעיל, מהמתדיישים במגרשי בנה ביתך.

(5) עמד היוזם בהתחייבותיו על פי הסכם זה ונחתמו חוזי הרשאה עם המתדיישים לדירות המגורים ומפעילי המגרש הציבורי, ייזקף הפקדון לזכותם בגין התשלומים אשר יגיעו לממונה על פי חוזי הרשאה.

(6) לא עמד היוזם בהתחייבותיו על פי הסכם זה ו/או לא נחתמו חוזי הרשאה, יהיה הממונה זכאי לזקוף כנגד סכום הפקדון כל סכום המגיע לו מן היוזם מכח הסכם זה או בקשר להפרתו או בקשר לכל ענין הנוגע לו.

ג) כל הסכומים שייקבעו בהערכת השמאי יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן עד למועד תשלומם בפועל. אין באמור לעיל כדי לשלול מהממונה זכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה, אם היוזם לא שילם במועדו תשלום כמפורט בסעיפים קטנים (א) או (ב) לעיל.

7. א) אין בהוראות הסכם זה, כדי לפטור את היוזם מהוראות כל דין ותחיקת בטחון החלים באזור יהודה ושומרון או להמנע מלקיים כל הוראה של הממונה ו/או רשויות מוסמכות אחרות על פי כל סמכות המסורה בידיהם.

ב) היוזם ישלם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה לסוגיהם וכל המיסים, הארנונות, היטלים, אגרות ותשלומים החלים או שיחולו על המגרש או על המחזיק בו או על בעליו מיום העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור לעיל.

ג) היוזם מתחייב לגרום לכך שחוזי ההרשאה ירשמו במרשם ההרשאות על פי הדין ותחיקת הבטחון החלה באזור או במרשם המקרקעין כפי שייקבע על ידי צוות ההיגוי, לרבות כל הליכי חלוקה, מדידה וכו' לצורך ביצוע רישום כאמור. כל מס, אגרה, ותשלום כל שהוא שחל או יידרש לשם רישום הנ"ל על שם המתישבים יחול וישולם על ידי היוזם או באמצעותו. היוזם יהיה רשאי לגבות הסכומים הנ"ל מהמתיישבים עבור רישום כאמור על שם המתישבים.

8. א) היוזם מצהיר 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 שיימצאו על פני הקרקע או מתחתיה - הם רכושו של הממונה ואין הם נכללים ברשות ותנאי הרשות לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לדין ותחיקת הבטחון ועל סמך הסכם זה.

ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע נשוא ההרשאה.

ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מן המגרש והם רכושו של הממונה, אלא אם קיבל לכך הסכמת הממונה בכתב ובלבד שלא תדרש הסכמה כאמור לגבי חומרים שהיוזם הכניס למגרש.

ד) הפר היוזם הוראות סעיף זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים בגובה מחיר החומרים שנמכרו והנהוגים אצל הממונה בעת הפרה, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י הממונה או כערכם של החומרים בשוק ביום התשלום לממונה, או כערכם ביום מכירתם ע"י היוזם הכל לפי הגבוה שבהם. הערך האמור יקבע ע"י הממונה. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י הממונה, במשך 14 יום ממועד הדרישה לתשלום.

9. א) לצרכי הסכם זה - "הממונה" לרבות כל אדם או גוף אשר יבוא במקומו או יורשה לפעול בשמו של הממונה בכל ענין הנובע מהסכם זה.

ב) הממונה יהא רשאי להעביר כל זכות מזכויותיו וכל סמכות מסמכויותיו על פי הסכם זה לאחר, ללא הסכמת היוזם, לרבות לצוות ההיגוי.

10. א) הפר היוזם הוראה מהוראותיו של הממונה עפ"י הסכם זה ו/או הסכם זה, תחולנה עליו ההוראות הבאות: -

1) היתה ההוראה שהופרה הוראה היורדת לשורש ההסכם, יהיה הממונה רשאי להפסיק תוקפו של הסכם זה ללא התראה מוקדמת, בהודעה בכתב אשר תשלח ליוזם בדואר רשום.

2) היתה ההוראה שהופרה הוראה שאינה נכללת בסעיף קטן (1) של סעיף זה יהיה הממונה רשאי לבטל תוקפו של הסכם זה בהודעה בכתב כאמור בסעיף קטן (1) של סעיף זה, אם חלפו 3 חודשים מהיום בו נדרש היוזם לתקן הפרה כל שהיא של הסכם זה, או

לעמוד בהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו והיוזם לא עשה כן, ובלבד שלגבי תשלומי כסף אשר על היוזם לשלם על פי הוראות הסכם זה יהיה המועד לביצוע ההתחייבות 14 יום, במקום 3 חודשים כאמור.

- (ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה ייחשב היוזם כמפר הוראה היורדת לשורש הסכם זה, אם היוזם:
- (1) לא עמד בלוח הזמנים כאמור בסעיף 4(ב) לעיל.
 - (2) לא עמד בהתחייבות כאמור בסעיף 5(ב) לעיל.
 - (3) מסר את החזקה במגרש לאחר או לאחרים, או שיתף אחרים בחזקה במגרש בניגוד לאמור בהסכם זה.
 - (4) העביר זכויותיו עפ"י הסכם זה, כולו או חלקו, לאחרים בניגוד להוראות הסכם זה.
 - (5) ניתן צו לפירוק היוזם או הועברו מניות ממניותיו ללא הסכמת צוות ההיגוי כאמור בסעיף 3(ג) לעיל.
- (ג) מבלי לגרוע מזכותו של הממונה לכל צעד שהוא בגין הפרת הסכם זה בין מכח הדיון ובין מכח הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מחובתו של היוזם לעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדו:
- (1) ישלם היוזם לממונה ריבית, בשיעור המקסימלי הנהוג אצל החשב הכללי בזמן הפרעון, בעד פיגורים בכל תשלום שהוא חייב לפרוע לפי הסכם זה כולל מיסים והוצאות פיתוח.
 - (2) הממונה יהא רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו ליוזם כל סכום אשר יגיע לממונה מן היוזם או כנגד כל תשלום המגיע ליוזם מרשות ציבורית בגין פעולות היוזם עפ"י הסכם זה, וזאת בנוסף לכל סעד אשר לו זכאי הממונה כאמור.
11. בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:
- (א) היוזם יחזיר על חשבונו לממונה תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מהממונה, את המגרש על כל המחובר אליו פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים ותביעות.
- (ב) במקרה והיוזם לא יעשה את המוטל עליו עפ"י סעיף קטן (א) לעיל, יהא הממונה רשאי לעשות זאת על חשבונו של היוזם, אשר מיפה בזה את כוחו של הממונה לבצע את כל הפעולות בשמו של היוזם ועל חשבונו, והיוזם יחזיר לממונה על פי דרישה ראשונה, כל הוצאה אשר יוציא הממונה בקשר לכך (לרבות ערך פעולות עובדים של הממונה כפי שיקבע הממונה).
- (ג) עם החזרת החזקה המלאה במגרש לידי הממונה כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה; יחזיר הממונה ליוזם כל סכום ששולם ע"י היוזם לממונה לשם ביצוע הסכם זה, בנכוי כל ההוצאות וההפסדים בעד נזקים שנגרמו לממונה בשל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות הפינוי האמורות לעיל, דמי שמוש ראויים בשיעור של 6% לשנה מערך המגרש בעד כל תקופת השמוש במגרש עד להחזרתו וכל המיסים וההיטלים החלים בתקופה זו על המגרש והמחובר אליו.
- (ד) מלבד ההחזר האמור בסעיף קטן (ב) של סעיף זה לא תקום ליוזם זכות לתביעה כל שהיא נגד הממונה בגין הפסקת ההסכם, פינוי היוזם, השקעות שהשקיע היוזם, הוצאות שעשה, נזק שנגרם לו, וכל תביעה אחרת מכל סוג שהוא.

12. (א) היוזם מקבל על עצמו ומתחייב לגרום לכך שכל הבא מזכותו יקבל על עצמו את הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 ומתחייב להמנע בתקופת ההרשאה מכל עבודה בנין ומלאכה במגרש בשבתות ובחגי ישראל. בסעיף זה "מלאכה" ניהול עסק וכל

עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י המורשה או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בנין" כל עבודה הקשורה לבניה ע"י היוזם או הזולת בתמורה ובפרהסיה.

(ב) האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהיוזם הורשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין או תחיקת בטחון החלים באזור וכל עוד ההרשאה בתוקף.

13. עם פירוק היוזם תפוג זכות ההרשאה על פי הסכם זה ועל מפרקי היוזם יהיה להחזיר את המגרש לחזקתו הבלעדית של הממונה.

14. היוזם מסכים בזאת במפורש כי על הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר בישראל או חוקי הגנת הדייר באזור.

15. על הסכם זה, פירושו, וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל והעזדים מסכימים בזאת כי סמכות השיפוט תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים. מונחים שהם בעלי משמעות מוגדרת בתחיקת בטחון החלה באזור, תהיה להם אותה משמעות גם בהסכם זה, אלא אם כן הדבק הדברים מחייב פירוש אחר.

16. בגין העבודות שהיוזם יבצע עפ"י הוראות צוות ההיגוי במגרש לפיתוח תשתית יהיה היוזם זכאי לפדיון פיתוח כתנאי לביצוע עבודות אחרות ע"י יזם אחר. בגין התשתית המשותפת למגרש יהיה היוזם זכאי לפדיון פיתוח מכל יזם אחר שיקבל שטח כל שהוא מהמגרש לפיתוח תשתית לצורך בניה למגורים, כתנאי לביצוע עבודות אחרות על ידו במגרש זה, וזאת בהתאם ליחס היחידות למגורים שיועמדו לרשותו לפיתוח ו/או לבינוי מול סה"כ היחידות למגורים שניתן לבנות בשטח ההרשאה. מחיר פדיון הפיתוח יקבע ע"י צוות ההיגוי, אך לא פחות מעלות והוצאות מימון, שיאושרו ע"י צוות ההיגוי, ורווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. בגין בניית מוסדות הציבור יהיה היוזם זכאי להחזרים שייקבעו ע"י צוות ההיגוי בהתאם לעקרונות כאמור.

17. הממונה מתחייב בזה כי אף יזם לא יקבל הרשאה לפיתוח קטע נוסף למגורים מתוך המגרש לפני עבור חודשיים מתאריך חתימת הסכם זה. עוד מתחייב הממונה כי בתקופת ההרשאה לא יקבל אף יזם הרשאה לבנית מגורים במגרש בשטח גדול משטח המגרש למגורים ובתנאים שהם טובים מתנאי הסכם זה.

18. (א) היוזם יקים חברת ניהול בשליטתו שתעניק את אותם שרותים מוניציפאליים למגרש שהיתה מעניקה רשות מקומית אילו היתה כזו וזאת עד למועד בו תוקם רשות מקומית למגרש. רמת השירותים, טיב השירותים וסוג השרותים ייקבעו באישור צוות ההיגוי. התמורה שחברת הניהול תגבה בגין שרותים אלה תקבע באישור צוות ההיגוי ובלבד שחברת הניהול תהא זכאית לגבות את עלות השרותים שסיפקו, עפ"י אישור צוות ההיגוי, בצירוף רווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. כ"כ תעסוק חברת הניהול במתן השרותים, בניהול ובתחזוקה של המתקנים המשותפים (להלן: "המתקנים המשותפים") שהיוזם יקים על המגרש למגורים והמגרש הציבורי עבור המתיישבים. רמת תחזוקת המתקנים והשירותים שיינתנו באמצעותה יהיו בפיקוח צוות ההיגוי ואילו התמורה שחברת הניהול תגבה בגין השרותים הנ"ל, תקבע ע"י צוות ההיגוי אך לא פחות מעלות, כפי שתאושר ע"י צוות ההיגוי, בצירוף רווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. נוסח חוזה הניהול שהיוזם ידרוש מהמתיישבים לחתום יובא לאישור צוות ההיגוי. החל מחודש אוקטובר 1989 יהיו המתיישבים זכאים להחליף את חברת הניהול הנ"ל בחברת ניהול אחרת לניהול ותחזוקת המתקנים המשותפים, בהחלטה שתקבל ע"י רוב המתיישבים. בחברת הניהול שתוקם כאמור ינתן למתיישבים 26% מכח ההצבעה במועצת המנהלים.

(ב) היוזם יגיש בתוך 12 חודש מתאריך חתימת חוזה זה לאישור צוות ההיגוי רשימת השרותים המשותפים שבדעתו לתת למתיישבים ושהם מעבר לשירותים המוניציפאליים.

19. היוזם מתחייב להמציא לעיונו של צוות ההיגוי את החוזים שהיוזם יערוך עם המתיישבים.

20. היוזם מתחייב לאמץ את הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, ע"י הבטחת כספי המתיישבים עפ"י האמור בסעיף 2(1) או (2) לחוק זה או את הוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975 וזאת בכל התקשרויותיו עם המתיישבים. בנוסף לכך מתחייב היוזם לגרום לכך שחברת "אנשים", סוכנויות לביטוח בע"מ תערוב לכל התחייבויות היוזם בהסכמיו עם המתיישבים.

21. היוזם מתחייב להציע לכל המתיישבים שרכשו מהיוזם זכויות לדירות מגורים עובר לחתימת הסכם זה לחתום, בתוך 30 יום, על הסכם עימו וזאת במקום חוזה המכר שחתמו עם היוזם עובר לחתימת הסכם זה.

22. הגרלת התור לבחירת המגרשים ע"י המתיישבים תיעשה בפיקוח ציבורי של הממונה, על בסיס הסכמי היוזם עם המתיישבים.

23. היוזם מתחייב להגיש עובר לחתימת הסכם זה בקשה לרשויות המוסמכות במינהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון לקבלת היתר עיסוק עפ"י הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ושומרון) (מס' 65), תשכ"ז-1967. ידוע ליוזם כי בהיתר העיסוק נכלל תנאי המגביל העברת מניות בחברה ללא קבלת אישור הרשויות המוסמכות.

24. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו וישולמו ע"י היוזם.

25. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינם:

הממונה: רח' ינאי 6 ירושלים

היוזם: בית אסיה, רח' ויצמן 4, תל-אביב

26. כל הודעה אשר תשלח ו/או תידרש על פי ההסכם תיחשב כמספיקה אם נשלחה בדואר רשום על פי הכתובות הנקובות לעיל ותיחשב כמי שהגיע ליעדה כעבור 3 ימים.

28. להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא חתמו עליו שני הצדדים.

לראיה באו הצדדים על החתום

ה י ו ז ם

ה מ מ ו נ ה

הננו ערבים בזה בערבות מוחלטת ובלתי חוזרת לכל התחייבויות היוזם כמפורט בהסכם זה.

"אנשים" סוכנויות לביטוח בע"מ
רח' ויצמן 4, תל-אביב

2. החברה מתחייבת לפתח את המגרש ולבנות את הבית מחמרי בניה טובים ובעבודה מקצועית טובה, בהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני כמפורט במבוא להסכם זה ולהשלים את בניית הבית עד לחודש נובמבר 1984 או עד לתאריך אחר שייקבע בהתאם לאמור בסעיף 6(1) להלן של הסכם זה (להלן: "תקופת הבניה").

3. (א) החברה המתחייבת לתקן על חשבונה, בכפוף לאמור בסעיף 4 להלן את אותם הקלקולים או הפגמים אשר יתגלו בבית תוך 12 חודש מתאריך המסירה (להלן: "תקופת הבדק") ואשר עליהם הודיע הרוכש לחברה בכתב, בדאר רשום, תוך תקופת הבדק, בתנאי שחובת החברה לתקון תחול רק אם הפגם או הקלקול נובעים מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים ובלבד שהחברה לא תהיה חייבת, פרט לאמור להלן בסעיף זה, לבצע את התיקונים הנ"ל אלא בגמר תקופת הבדק. במקרים דחופים ויוצאים מן הכלל תתקן החברה קלקולים או פגמים שנגרמו כאמור לעיל לפני תום תקופת הבדק, ואשר עליהם הודיע הרוכש לחברה תוך תקופת הבדק, באם הקלקול או הפגם הוא מסוג המחייב תיקון מוקדם ובאם ביצעו אפשרי מבחינת עונת השנה.

(ב) השמוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי שבגינם קיים תקן ישראלי אם הוא עומד בדרישות אותו תקן, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים.

(ג) החברה לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוי בגין פגם ליקוי קילקול או נזק לבית על כל הכלול בו, אשר נגרם באשמת הרוכש או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למתקנים או לאביזרים בבית.

4. לשם ביצוע התחייבויות החברה לפי סעיף 3 לעיל, מתחייב הרוכש כדלקמן:-

(א) לאפשר קיום ביקור בבית על ידי נציגי החברה במועד שהחברה תקבע ואשר החברה הודיע עליו לרוכש לפחות 7 ימים לפני מועד הביקור ולהשתתף בביקור הבדק או להיות מיוצג בו ע"י אחר מטעמו (להלן: "ביקור הבדק").

(ב) לאפשר את ביצוע התיקונים בבית.

(ג) מוסכם בזה כי באם הרוכש לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תהיה החברה חייבת לבצע את תיקוני הבדק בבית או לשפות את הרוכש בגין הפגם, הקילקול או הליקוי.

5. (א) הרוכש יהיה רשאי לבקש שהחברה תבצע עבורו שינויים ותוספות בכניית הבית לעומת מפרט הבניה. החברה תבצע שינויים ותוספות כנ"ל בתנאי שהרוכש יבקשם בשלב שלא יהיה מאוחר מהמועד שהחברה תקציב לו לשם כך בהודעה בכתב ומראש, ובתנאי ששינויים ותוספות כנ"ל לא יפריעו לדעת החברה למהלך התקין והיעיל של עבודות הקמת הבית, ובתנאי שלא יהיו בניגוד להיתר הבניה ובתנאי שהרוכש ישלם לחברה לפי דרישתה את הסכום שהחברה תקבע כמחיר השינויים או התוספות ובתנאי שכל השינויים והתוספות יוזמנו בבת-אחת.

(ב) בוצעו שינויים או תוספות לבקשת הרוכש, כאמור בס"ק (א) לעיל, תהיה החברה רשאית לאחר במסירת הבית בתקופת זמן הנובעת מביצוע השינויים או התוספות.

6. (א) עם גמר והשלמת בנית הבית, או קודם לכו, ובטרם יתפוס הרוכש חזקה בבית יחתום הרוכש עם הממונה על הסכם חכירה לדורות בנוסח הרצ"ב, עפ"י הפנית המוכר וללא כל תשלום עבור דמי חכירה ראשוניים.

(ב) החברה מתחייבת, בתנאי מוקדם שהקונה חתם עם הממונה על ההסכם כאמור בס"ק (א) לעיל, למסור לרוכש את החזקה בבית, בגמר תקופת הבניה, כשהבית פנוי מכל אדם וחפץ, ראוי לשימוש, חופשי מכל חוב, עיקול, וזכות צד שלישי. אך למעט משכנתא

שהרוכש התחייב לרשום להבטחת מימון שקיבל לרכישת הבית וזכויות הממונה, ובלבד שהרוכש מילא קודם לכן את כל ההתחייבויות עפ"י הסכם זה שהרוכש חב במילויין לחברה לפני מסירת החזקה בבית לרוכש.

(ג) החברה תודיע לרוכש עד 30 יום לפני תום תקופת הבניה על מסירת הבית לידי הרוכש (להלן: "תאריך המסירה") והרוכש מתחייב לקבל את החזקה בבית בתאריך המסירה.

(ד) בתאריך המסירה ייערך פרוטוקול מסירה בכתב בין נציג החברה לבין הרוכש או בא כוחו ובו יצוינו הליקויים והפגמים בבית, באם יהיו כאלה. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הבית על ידי חתימתה על פרוטוקול המסירה הנ"ל אסור יהיה לרוכש להכנס לבית, למעט לשם הסתכלות ובדיקה, להכניס חפצים לבית ו/או לעשות שינויים, תוספות או שיפורים כל שהם בבית שלא באמצעות החברה.

(ה) במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את הבית בתאריך המסירה, אם כי הוזמן לכך, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שנגרם לבית לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה על הבית.

(ו) אם מתאריך חתימת הסכם זה ועד תאריך המסירה יהיו הפרעות או עכובים בביצוע העבודה, שלא באשמת המוכר, עקב כח עליון, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, שביתות, מחסור בפועלי בנין, פגורים בעבודה מטעם הקבלן או מטעם קבלני משנה, תקנות וצווים או מצב חירום המונע בניה או מעכב אותה (להלן: "העיכוב"), יידחה תאריך המסירה למשך תקופת העיכוב. מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא יראו בפיגור בן 3 חודשים מצד החברה במסירת החזקה בבית לרוכש, מכל סיבה שהיא, משום הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו.

(ז) בכפוף לאמור לעיל היה והחברה לא תעמוד בלוח הזמנים למסירת הבית לרוכש כמפורט בחוזה זה והרוכש הודיע לחברה בכתב בדאר רשום על רצונו לבטל את ההסכם, תחזיר החברה לרוכש תוך 90 יום מהיום שקיבלה הודעתו כאמור, את הכספים ששולמו לה על ידי הרוכש ע"ח התמורה, למעט מיסוי שאי אפשר לגבות אותו חזרה, ובתוספת הפרשי הצמדה לדולר של ארה"ב בצירוף 10% ריבית וזאת מיום התשלום של כל סכום וסכום ע"י הרוכש לחברה ועד ולמועד החזרת הכספים הנ"ל בפועל ע"י החברה לרוכש.

(ח) במקרה שהחברה לא תמסור לרוכש את הבית עקב אי מילוי חובה כל שהיא של הרוכש לפי הסכם זה, יהיה הרוכש בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לבית מתאריך המסירה וישלם את חלקו בגין שרותי החזקה ותחזוקה בהתאם לחוזה הניהול וזאת מבלי לגרוע מזכות אחרת כל שהיא של החברה עפ"י הוראות הסכם זה או מכוחו.

7. (א) החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות על מנת ליחד את המגרש מתוך שטח הרשאה ולעשות את כל הפעולות ולקבל מהרשויות המוסמכות את כל האישורים הדרושים לצורך רישומו במירשם הרשאות/פנקסי המקרקעין עפ"י הדין ותחיקת הבטחון באזור יהודה ושומרון כיחידת רשום נפרדת וזאת מיד כאשר ניתן יהיה לעשות פעולות אלה ולרשום על שם הרוכש את זכויות החכירה בהתאם להסכם החכירה שהרוכש יחתום כאמור עם הממונה ועפ"י שטר חכירה שייקבע ע"י הממונה, במעמד רישום זכויות החכירה הנ"ל על שם הרוכש ירשום המוכר גם משכנתא להבטחת מימון שהרכוש קיבל לצורך רכישת זכויות החכירה בבית.

(ב) הרוכש מתחייב להופיע במירשם הרשאות/פנקסי המקרקעין ובכל רשות ומוסד אחר, לשם רישום הבית והמשכנתא כאמור בהסכם זה, בתאריך שייקבע ע"י החברה.

(ג) הרוכש מתחייב להמציא לחברה, לפי דרישתה הראשונה, תעודות המעידות שהרוכש שילם כל מס, השתתפות או תשלום חובה אחר המגיעים לממשלה או לרשות המקומית או לבאים במקומה בגין רכישת זכויות החכירה בבית וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי מירשם הרשאות/פנקסי המקרקעין או כל רשות או מוסד אחר בקשר לרישום זכויות החכירה של הרוכש והמשכנתא הנ"ל במרשם הרשאות/פנקסי המקרקעין.

8. תמורת התחייבויות החברה עפ"י הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה סך שקלים (להלן: "התמורה") ובתנאי תשלום כמפורט בנספח התשלומים הרצ"ב.

9. (א) החברה תפעל עבור הרוכש על מנת שהרוכש יקבל את כל ההלוואות ו/או המענקים הבנקאיים ו/או הממשלתיים בגין רכישת זכויות החכירה בבית, שהרוכש זכאי להם ועומד בקריטריונים הממשלתיים ו/או הבנקאיים לקבלתם (להלן: "המימון").

(ב) החברה תפנה את הרוכש לבנק למשכנתאות בישראל על מנת שהרוכש יקבל בבנק את המימון והרוכש מתחייב לחתום בבנק על כל המסמכים הדרושים לצורך קבלת המימון והמקובלים בבנק. הרוכש מתחייב לרשום משכנתא ראשונה על זכויות החכירה בבית לזכות הבנק במעמד רישום הזכויות בבית על שם הרוכש במירשם ההרשאות/פנקסי המקרקעין. הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו שהמימון ניתן על ידי הבנק בין השאר מתוך כספים שהוקצבו למטרה זו ע"י מדינת ישראל וכי המימון ניתן על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי מדינת ישראל ו/או על ידי הבנק וכי סכום המימון והתנאים לקבלתו נקבעים על ידי מדינת ישראל ו/או הבנק והחברה אינה צד לכך.

(ג) קיבל הרוכש את המימון והתמורה טרם שולמה על ידו במלואה לחברה, כי אז מיפה בזה הרוכש את כוחה של החברה באופן בלתי חוזר, לקבל בשמו את המימון מהבנק מיד, וזאת על אף האמור במועדי התשלום המתוארים בנספח התשלומים הרצ"ב, ובלבד שהחברה תזכה מיד את חשבון התמורה של הרוכש עפ"י הסכם זה בסכום המימון ותמציא לבנק בטחונות לשביעות רצונו שיקטנו ו/או יפקעו במועד בו יאשר אדריכל הבית כי החברה גמרה את אותו שלב ו/או שלבים שהתשלום ו/או התשלומים שהוקדם ו/או הוקדמו עקב המימון היה ו/או היו מותנה ו/או מותנים בהשלמתו ו/או השלמתם.

(ד) בגין אותם התשלומים ע"ח התמורה שהרוכש לא שילם בגינם לחברה במעמד חתימת חוזה זה, ממציא בזה הרוכש שטרי חוב בחתימתו וזאת להבטחת ביצוע התשלומים הנ"ל ע"י הרוכש במלואם ובמועד. מוסכם בזאת במפורש כי מתן השטרות לא יחשב כסילוק התשלומים הנ"ל, אלא במידה ויפרעו בפועל במועדי פרעונם. החברה מתחייבת להחזיר השטר לרוכש בגין כל תשלום שנפרע.

(ה) לא סלק הרוכש תשלום כלשהוא מהתשלומים שהרוכש התחייב לשלם עפ"י נספח התשלומים במלואו ו/או במועדו, כי אז יחול מיד מועד פרעונם של כל התשלומים האחרים, בין שהגיע זמן פרעונם ובין אם לאו וזאת מבלי לפגוע באיזו שהיא זכות מזכויותיה של החברה לפי הסכם זה.

10. לא יאוחר מתום 6 חודשים מתאריך חתימת חוזה זה, מתחייב הרוכש לחתום על חוזה ניהול עם חברה בשליטת החברה ובתנאים כפי שהחברה תקבע לפי שיקול דעתה המוחלט, ובלבד שלגבי התנאים המגבילים תגיש החברה בקשה לאישורם למועצה שנתמנתה לענין חוק ההגבלים העסקיים, תשי"ט-1959 לפי חוק החוזים האחידים, תשכ"ד-1964, אשר בו יכללו:

(א) כל התנאים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות;

(ב) תשלומים חודשיים בגין תחזוקה והפעלת מתקני תשתית משותפים בתקשורת כבלים שיקבעו ע"י החברה.

(ג) הוראות האוסרות על הרוכש התקנת שלטים, לרבות בבית.

(ד) הוראות האוסרות על הרוכש לנהל עסק בבית.

(ה) הוראות האוסרות על הרוכש להתקין על המגרש מתקנים ללא קבלת אישור חברת הניהול.

(ו) הוראות הקובעות את דרך העיצוב, השימוש והתחזוקה של המגרש, לרבות חובות גינון, שימור הצימחיה והטיפול בה, הן בשטח המגרש, אשר לפי תוכנית המתאר יהא מותר לבניה והן השטח הנ"ל שיהא אסור לבניה.

(ז) הוראות האוסרות על הרוכש לעשות שינויים חיצוניים בבית ו/או לבנות על המגרש, כהגדרתו להלן, מבלי לקבל על כך הסכמה בכתב מאת אדריכל שימונה לשם כך בכתב ע"י חברת הניהול.

(ח) הוראות המסדירות את כלל השירותים העירוניים בשטח ההרשאה והתשלום בגינם וזאת עד להחלפת חברת הניהול ברשות מקומית.

(ט) הוראות בדבר התקנה ושימוש משותף באנטנות ואמצעי קליטה אלקטרוניים.

(י) התשלומים החודשיים שיהא על הרוכש לשלם בגין שירותי הניהול.

(יא) הוראות בדבר חיוב הרוכש לרכוש יחידת השתתפות בקאנטרי קלאב שייבנה בשטח ההרשאה, ובלבד שהרוכש לא ידרש לשלם בגין זה יותר מסך שקלים השווה ל-\$300.

11. חברת הניהול תוקם ע"י החברה בהתאם להתחייבויותיה כלפי הממונה על מנת שתעניק את אותם שירותים מוניציפאליים בשטח ההרשאה שהיתה מעניקה רשות מקומית אילו היתה כזו וזאת עד למועד בו תוקם רשות מקומית. רמת השירותים, טיב השירותים וסוג השירותים ייקבעו בתאום עם צוות ביו משרדי שיפעל מטעם הממונה (להלן: "צוות ההיגוי"). התמורה שחברת הניהול תגבה ביו שרותים אלה תקבע באישור צוות ההיגוי. כ"כ תעסוק חברת הניהול במתן השרותים, בניהול ובתחזוקה של המתקנים שישרתו את כלל האוכלוסיה בשטח ההרשאה (להלן: "המתקנים המשותפים"). רמת תחזוקת המתקנים המשותפים והשירותים שינתנו באמצעותם יהיו בפיקוח צוות ההיגוי ואילו התמורה שחברת הניהול תיגבה בגין השרותים הנ"ל שיסופקו תקבע ע"י צוות ההיגוי. החל מחודש אוקטובר 1989 יהיו המתיישבים בשטח ההרשאה זכאים להחליף את חברת הניהול הנ"ל בחברת ניהול אחרת שיבחרו לניהול ותחזוקת המתקנים המשותפים, בהחלטה שתקבל ע"י רוב המתיישבים.

12. (א) מיקומו ואיתורו של המגרש ייקבע בהתאם להגדרת תור בחירה שהחברה תערוך ביו כל רוכשי הבתים, בשטחים המוקצים משטח ההרשאה לרוכשים עד 15.10.1982 ולאחר מכן לרוכשים שרכשו מ-16.10.1982 ועד 30.11.1982 וכל זאת בסמוך לאחר שהדבר יהיה ניתן לביצוע מבחינת התוכניות המפורטות ואישורן.

(ב) הגרלת התור לבחירת המגרשים ע"י הרוכשים בשטח ההרשאה תיעשה בפיקוח ציבורי של הממונה, על בסיס הסכמי החברה עם כלל הרוכשים בשטח ההרשאה.

13. הרוכש מאשר בזה כי למיטב ידיעתו אין מניעה במועד חתימת הסכם זה לכר שיגור עם בני ביתו דרך קבע בבית לתקופה של לפחות 5 שנים מתאריך המסירה. כ"כ מאשר בזה הרוכש כי הודע לו שלא תועברנה אליו זכויות עפ"י הסכם החכירה עם הממונה אלא לאחר שיצהיר כי באותו מועד אין לו דירה בכל מקום שהוא באזור יהודה ושומרון על קרקע שהיא בניהולו של הממונה. הרוכש מוסיף ומאשר כי ידוע לו כי במחיר התמורה נכלל 5% בלבד מערך המגרש ו-75% הינם הלוואה מותנית של הממונה לרוכש שתהפוך למענק בתום 5 שנים למגורי הרוכש בבית. היה והרוכש לא יעמוד בהתחייבותו כאמור למגורים בבית לתקופה של 5 שנים מתאריך המסירה כי אז יהיה עליו לשלם לממונה את ההלוואה המותנית בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הממונה. 20% הנוותרים מהווים בסיס לחישוב דמי החכירה השנתיים שיהיה על הרוכש לשלם לממונה.

14. התמורה אינה כוללת כל מס שהוא. במידה ויוטל מס כל שהוא על העיסקה נשוא הסכם זה או שיוגדל מס כל שהוא החל על העיסקה נשוא הסכם זה או שיתברר לחברה כי על העיסקה נשוא הסכם זה חל מס כל שהוא (להלן: "המס"), כי אז יתווסף המס לתמורה והתמורה תגדל בשיעור המס המתווסף והרוכש ישלם לחברה את שיעור המס המתווסף במועד שיקבע ע"י החברה. למרות האמור לעיל התמורה כוללת מס ערך מוסף בשיעור 15%.

15. למרות שהוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה-1974 (להלן: "החוק") אינו חל בשטח ההרשאה מקבלת על עצמה החברה את הבטחת כספי הרוכש עפ"י החוק, לפיכך להבטחת התמורה שתשולם על ידי הרוכש לחברה על פי הסכם זה, תמציא החברה לרוכש בטוחה בהתאם להוראות החוק ע"י הבטחת כספו עפ"י האמור בסעיף 2(1) או (2) לחוק או שתנהג בהתאם להוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975. המציאה החברה לרוכש בטוחה בהתאם להוראות החוק הנ"ל יחולו הוצאות הבטוחה על הרוכש וישולמו על ידו לפי דרישת החברה. כ"כ מסכים הרוכש כי במקרה זה תהיה החברה רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי לשנות ו/או להחליף את הבטוחה הנ"ל בכל אחת מהבטוחות החילופיות המנויות בחוק הנ"ל.

16. הרוכש ישא בכל התשלומים הנדרשים בגין חיבור הבית לרשת החשמל והמים המקומיים ולרשת הגז המקומית, במידה ותהיה כזו, וכן עבור הספקת המונים לצורך מדידת הצריכה של הרוכש בכל אחד מאלה.

17. הרוכש יהיה זכאי להעביר לאחר/ים (להלן: "מקבל ההעברה") את זכויותיו לפי הסכם זה בתנאי שיקבל לכך את הסכמתה של החברה מראש ובכתב. החברה תתן את הסכמתה להעברה כנ"ל ללא תשלום כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים שלהלן:-

(א) ימציא הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה בצירוף כל האישורים הממשלתיים ו/או העירוניים אשר על פי הדיו ותחקית הבטחון באיזור יהודה ושומרון דרושים לצורך ביצוע ההעברה כאמור.

(ב) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הסכם זה בנוסח שייקבע ע"י החברה.

(ג) הרוכש יתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי הסכם זה ו/או זכויותיו בבית חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי אחרת מכל סוג שהוא.

(ד) למען הסר ספק, הרי העברת זכויותיו של הרוכש על פי הסכם זה לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה, וכן בהתחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הרוכש מהתחייבויותיו הוא.

(ה) מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה החברה רשאית לדרוש שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שינהם כאחד ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

(ו) העביר הרוכש את זכויותיו כאמור לפני תום 5 שנים למגוריו בבית כאמור בהסכם, ישלם לממונה את ההלוואה המותנית כאמור בסעיף 13 לעיל וזאת בנוסף לכל תשלום אחר שהממונה רשאי לגבות בגין הסכמתו להעברת הזכויות.

18. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותו ובמועדו.

19. בתקופת ההרשאה החברה רשאית, ללא הסכמת הרוכש, להעביר דרך קרקע המגרש, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות מים, גז, חשמל, כבלי טלפון וכבלי תקשורת אחרים וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בתים אחרים בשטח ההרשאה. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות ו/או לחברות הנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם להכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל ובלבד שלרוכש לא יגרם נזק כספי כל שהוא כתוצאה מכך מבלי שיובטח שיפוי.

20. החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש ובתנאי שהחברה תערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה על ידי כל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחייבויותיה.

21. (א) תשלום התמורה וכן תשלום כל יתר התשלומים, והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם, כאמור בהסכם זה, הינם תנאים עיקריים.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, במידה והרוכש לא ישלם במלואו או לא יסלק במועדו תשלום מהתשלומים המפורטים או הנובעים מהסכם זה, תהיה החברה זכאית לבטל את ההסכם ולתבוע מהרוכש פיצויים בגין הנזקים ו/או ההפסדים שנגרמו או שיגרמו לחברה עקב ההפרה ותוצאותיה ומבלי לגרוע מהאמור ישא כל סכום שבפיגור בריבית בשיעור ריבית הפיגורים המירבית שתהיה קיימת מדי פעם בפעם בבנק לאומי לישראל בע"מ על משיכות יתר, לרבות כל התוספות המתווספות אליה, וזאת מיום הפיגור ועד לתשלום המלא בפועל.

22. מוסכם בין הצדדים כי מקום השיפוט בכל הקשור לחוזה זה יהיה בתל-אביב או בירושלים לפי בחירת התובע והדין שיחול בהליכים המשפטיים יהיה דין מדינת ישראל.

23. המוכר רשאי לנצל זכות מזכויותיו בעת כלשהי והמנעותו מלעשות כן במשך זמן כלשהו לא תהווה, לא תיצור ולא תירשם כהשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד ולא תיחשב כוויתור על זכות כזו, אלא אם כן ויתר המוכר עליה במפורש ובכתב.

24. הודעה שתשלח לפי אחת מהכתובות כמפורט במבוא לחוזה זה בדאר רשום תחשב כאילו נתקבלה כחוק 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.

ו ר א י ה ב א ו הצדדים על החתום

ה ה ק ו נ ה

ה ח ב ר ה

הננו ערבים בזה בערבות מוחלטת ובלתי חוזרת לכל התחייבויות החברה כמפורט בהסכם זה.

"אנשים" סוכנויות לביטוח בע"מ

הסכם

מספר:

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום לחודש שנת 1982

בין

נופים מפעלים כלכליים בע"מ
ח.פ. 51-075233-0 מבית אסיה,
רח' ויצמן 4, תל-אביב, (להלן: "החברה"),

מצד אחד

לבין

1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1

מצד שני

- הואיל והחברה הינה בעלת זכויות הרשאה לפיתוח ולבינוי במתחם יקיר לי שבשומרון ("נופים") בהתאם להסכם שנחתם בינה לבין הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיזור יהודה ושומרון (להלן: "הממונה") מיום (להלן: "ההרשאה");
- והואיל ובהתאם להרשאה התחייבה החברה לפתח תשתית ולבנות בעצמה ו/או ע"י קבלני משנה מטעמה בשטח הקרקע שבניהול הממונה, ושתוחם במפה נספח להרשאה, (להלן: "שטח ההרשאה"), כתי מגורים ומוסדות ציבור ומסחר, לרבות כתי ספר, גני ילדים, מרכז מסחרי, בית כנסת, שרותי חירום וכו', בהתאם לתוכניות שיאושרו;
- והואיל והחברה מקימה בשטח ההרשאה בית חד משפחתי על פי התוכנית המצ"ב בשטח ברוטו כמפורט בתוכנית הנ"ל ועפ"י מפרט הבניה הרצ"ב (להלן: "הבית") וזאת על חלקת קרקע אחת משטח ההרשאה, בשטח של כ-600 מ"ר נטו לבינוי (בצמוד לכ-400 מ"ר נטו שטח פתוח) (להלן: "המגרש") אותו החברה מפתחת בתשתית פנימית וחיצונית שתכלול: מים, חשמל, ביוב, דרכי גישה ותקשורת כבל (להלן: "המגרש") והכל בהתאם לתנאי הסכם זה;
- והואיל והחברה מעונינת לגרום לכך שהממונה יעניק לרוכש זכות חכירה לדורות לגבי המגרש והבית המבונה עליו והרוכש גמר בדעתו לקבל את החכירה הנ"ל והכל בתמורה ויתר התנאים כמפורט בהסכם זה;

לפיכך הותנה והוסכם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. החברה מתחייבת לפתח את המגרש ולבנות את הבית מחמרי בניה טובים ובעבודה מקצועית טובה, בהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני כמפורט במבוא להסכם זה ולהשלים את בניית הבית עד לחודש נובמבר 1984 או עד לתאריך אחר שייקבע בהתאם לאמור בסעיף 6(1) להלו של הסכם זה (להלן: "תקופת הבניה").

3. (א) החברה המתחייבת לתקן על חשבונה, בכפוף לאמור בסעיף 4 להלו את אותם הקלקולים או הפגמים אשר יתגלו בבית תוך 12 חודש מתאריך המסירה (להלן: "תקופת הבדק") ואשר עליהם הודיע הרוכש לחברה בכתב, בדאר רשום, תוך תקופת הבדק, בתנאי שחובת החברה לתקון תחול רק אם הפגם או הקלקול נובעים מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים ובלבד שהחברה לא תהיה חייבת, פרט לאמור להלו בסעיף זה, לבצע את התיקונים הנ"ל אלא בגמר תקופת הבדק. במקרים דחופים ויוצאים מן הכלל תתקן החברה קלקולים או פגמים שנגרמו כאמור לעיל לפני תום תקופת הבדק, ואשר עליהם הודיע הרוכש לחברה תוך תקופת הבדק, באם הקלקול או הפגם הוא מסוג המחייב תיקון מוקדם ובאם ביצעו אפשרי מבחינת עונת השנה.

(ב) השמוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי שבגינם קיים תקן ישראלי, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים.

(ג) החברה לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוי בגין פגם ליקוי קילקול או נזק לבית על כל הכלול בו, אשר נגרם באשמת הרוכש או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למתקנים או לאביזרים בבית.

4. לשם ביצוע התחייבויות החברה לפי סעיף 3 לעיל, מתחייב הרוכש כדלקמו:-

(א) לאפשר קיום ביקור בבית על ידי נציגי החברה במועד שהחברה תקבע ואשר החברה הודיע עליו לרוכש לפחות 7 ימים לפני מועד הביקור ולהשתתף בביקור הבדק או להיות מיוצג בו ע"י אחר מטעמו (להלן: "ביקור הבדק").

(ב) לאפשר את ביצוע התיקונים בבית.

(ג) מוסכם בזה כי באם הרוכש לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תהיה החברה חייבת לבצע את תיקוני הבדק בבית או לשפות את הרוכש בגין הפגם, הקילקול או הליקוי.

5. (א) הרוכש יהיה רשאי לבקש שהחברה תבצע עבורו שינויים ותוספות בכניית הבית לעומת מפרט הבניה. החברה תבצע שינויים ותוספות כנ"ל בתנאי שהרוכש יבקשם בשלב שלא יהיה מאוחר מהמועד שהחברה תקציב לו לשם כך בהודעה בכתב ומראש, ובתנאי ששינויים ותוספות כנ"ל לא יפריעו לדעת החברה למהלך התקין והיעיל של עבודות הקמת הבית, ובתנאי שלא יהיו בניגוד להיתר הבניה ובתנאי שהרוכש ישלם לחברה לפי דרישתה את הסכום שהחברה תקבע כמחיר השינויים או התוספות ובתנאי שכל השינויים והתוספות יוזמנו בבת-אחת.

(ב) בוצעו שינויים או תוספות לבקשת הרוכש, כאמור בס"ק (א) לעיל, תהיה החברה רשאית לאחר במסירת הבית בתקופת זמן הנובעת מביצוע השינויים או התוספות.

6. (א) עם גמר והשלמת בנית הבית, או קודם לכו, ובטרם יתפוס הרוכש חזקה בבית יחתום הרוכש עם הממונה על הסכם חכירה לדורות בנוסח הרצ"ב, עפ"י הפנית המוכר וללא כל תשלום עבור דמי חכירה ראשוניים.

(ב) החברה מתחייבת, בתנאי מוקדם שהקונה חתם עם הממונה על ההסכם כאמור בס"ק (א) לעיל, למסור לרוכש את החזקה בבית, בגמר תקופת הבניה, כשהבית פנוי מכל אדם וחפץ, ראוי לשימוש, חופשי מכל חוב, עיקול, וזכות צד שלישי אר למעט משכנתא

שהרוכש התחייב לרשום להבטחת מימון שקיבל לרכישת הבית וזכויות הממונה, ובלבד שהרוכש מילא קודם לכן את כל ההתחייבויות עפ"י הסכם זה שהרוכש חב במילויין לחברה לפני מסירת החזקה בבית לרוכש.

(ג) החברה תודיע לרוכש עד 30 יום לפני תום תקופת הבניה על מסירת הבית לידי הרוכש (להלן: "תאריך המסירה") והרוכש מתחייב לקבל את החזקה בבית בתאריך המסירה.

(ד) בתאריך המסירה ייערך פרוטוקול מסירה בכתב בין נציג החברה לבין הרוכש או בא כוחו ובו יצויינו הליקויים והפגמים בבית, באם יהיו כאלה. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הבית על ידי חתימתה על פרוטוקול המסירה הנ"ל אסור יהיה לרוכש להכנס לבית, למעט לשם הסתכלות ובדיקה, להכניס חפצים לבית ו/או לעשות שינויים, תוספות או שיפורים כל שהם בבית שלא באמצעות החברה.

(ה) במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את הבית בתאריך המסירה, אם כי הוזמן לכך, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שנגרם לבית לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה על הבית.

(ו) אם מתאריך חתימת הסכם זה ועד תאריך המסירה יהיו הפרעות או עכובים בביצוע העבודה, שלא באשמת המוכר, עקב כח עליון, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, שביתות, מחסור בפועלי בנין, פגורים בעבודה מטעם הקבלן או מטעם קבלני משנה, תקנות וצווים או מצב חירום המונע בניה או מעכב אותה (להלן: "העיכוב"), יידחה תאריך המסירה למשך תקופת העיכוב, מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא יראו בפיגור בו 3 חודשים מצד החברה במסירת החזקה בבית לרוכש, מכל סיבה שהיא, משום הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו.

(ז) בכפוף לאמור לעיל היה והחברה לא תעמוד בלוח הזמנים למסירת הבית לרוכש כמפורט בחוזה זה והרוכש הודיע לחברה בכתב בדאר רשום על רצונו לבטל את ההסכם, תחזיר החברה לרוכש תוך 90 יום מהיום שקיבלה הודעתו כאמור, את הכספים ששולמו לה על ידי הרוכש ע"ח התמורה, למעט מיסוי שאי אפשר לגבות אותו חזרה, ובתוספת הפרשי הצמדה לדולר של ארה"ב בצירוף 10% ריבית וזאת מיום התשלום של כל סכום וסכום ע"י הרוכש לחברה ועד ולמועד החזרת הכספים הנ"ל בפועל ע"י החברה לרוכש.

(ח) במקרה שהחברה לא תמסור לרוכש את הבית עקב אי מילוי חובה כל שהיא של הרוכש לפי הסכם זה, יהיה הרוכש בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לבית מתאריך המסירה וישלם את חלקו בגין שרותי החזקה ותחזוקה בהתאם לחוזה הניהול וזאת מבלי לגרוע מזכות אחרת כל שהיא של החברה עפ"י הוראות הסכם זה או מכוחו.

7. (א) החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות על מנת לייחד את המגרש מתוך שטח ההרשאה ולעשות את כל הפעולות ולקבל מהרשויות המוסמכות את כל האישורים הדרושים לצורך רישומו במירשם ההרשאות/פנקסי המקרקעין עפ"י ותחיקת הבטחון באזור יהודה ושומרון כיחידת רשום נפרדת וזאת מיד כאשר ניתן יהיה לעשות פעולות אלה ולרשום על שם הרוכש את זכויות החכירה בהתאם להסכם החכירה שהרוכש יחתום כאמור עם הממונה ועפ"י שטר חכירה שייקבע ע"י הממונה. במעמד רישום זכויות החכירה הנ"ל על שם הרוכש ירשום המוכר גם משכנתא להבטחת מימון שהרוכש קיבל לצורך רכישת זכויות החכירה בבית.

(ב) הרוכש מתחייב להופיע במירשם ההרשאות/פנקסי המקרקעין ובכל רשות ומוסד אחר, לשם רישום הבית והמשכנתא כאמור בהסכם זה, בתאריך שייקבע ע"י החברה.

(ג) הרוכש מתחייב להמציא לחברה, לפי דרישתה הראשונה, תעודות המעידות שהרוכש שילם כל מס, השתתפות או תשלום חובה אחר המגיעים לממשלה או לרשות המקומית או לבאים במקומה בגין רכישת זכויות החכירה בבית וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי מירשם ההרשאות/פנקסי המקרקעין או כל רשות או מוסד אחר בקשר לרישום זכויות החכירה של הרוכש והמשכנתא הנ"ל במרשם ההרשאות/פנקסי המקרקעין.

8. תמורת התחייבויות החברה עפ"י הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה סך שקלים (להלו: - "התמורה") ובתנאי תשלום כמפורט בנספח התשלומים הרצ"ב.
9. (א) החברה תפעל עבור הרוכש על מנת שהרוכש יקבל את כל ההלוואות ו/או המענקים הבנקאיים ו/או הממשלתיים בגין רכישת זכויות החכירה בבית, שהרוכש זכאי להם ועומד בקריטריונים הממשלתיים ו/או הבנקאיים לקבלתם (להלו: - "המימון").
- (ב) החברה תפנה את הרוכש לבנק למשכנתאות בישראל על מנת שהרוכש יקבל בבנק את המימון והרוכש מתחייב לחתום בבנק על כל המסמכים הדרושים לצורך קבלת המימון והמקובלים בבנק. הרוכש מתחייב לרשום משכנתא ראשונה על זכויות החכירה בבית לזכות הבנק במעמד רישום הזכויות בבית על שם הרוכש במירשם ההרשאות/פנקסי המקרקעין. הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו שהמימון ניתן על ידי הבנק ביו השאר מתוך כספים שהוקצבו למטרה זו ע"י מדינת ישראל וכי המימון ניתן על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי מדינת ישראל ו/או על ידי הבנק וכי סכום המימון והתנאים לקבלתו נקבעים על ידי מדינת ישראל ו/או הבנק והחברה אינה צד לכך.
- (ג) קיבל הרוכש את המימון והתמורה טרם שולמה על ידו במלואה לחברה, כי אז מיפה בזה הרוכש את כוחה של החברה באופן בלתי חוזר, לקבל בשמו את המימון מהבנק מיד, וזאת על אף האמור במועדי התשלום המתוארים בנספח התשלומים הרצ"ב, ובלבד שהחברה תזכה מיד את חשבון התמורה של הרוכש עפ"י הסכם זה בסכום המימון ותמציא לבנק בטחונות לשביעות רצונו שיקטנו ו/או יפקעו במועד בו יאשר אדריכל הבית כי החברה גמרה את אותו שלב ו/או שלבים שהתשלום ו/או התשלומים שהוקדם ו/או הוקדמו עקב המימון היה ו/או היו מותנה ו/או מותנים בהשלמתו ו/או השלמתם.
- (ד) בגין אותם התשלומים ע"ח התמורה שהרוכש לא שילם בגינם לחברה במעמד חתימת חוזה זה, ממציא בזה הרוכש שטרי חוב בחתימתו וזאת להבטחת ביצוע התשלומים הנ"ל ע"י הרוכש במלואם ובמועד. מוסכם בזאת במפורש כי מתן השטרות לא יחשב כסילוק התשלומים הנ"ל, אלא במידה ויפרעו בפועל במועדי פרעונם.
- (ה) לא סלק הרוכש תשלום כלשהוא מהתשלומים שהרוכש התחייב לשלם עפ"י נספח התשלומים במלואו ו/או במועדו, כי אז יחול מיד מועד פרעונם של כל התשלומים האחרים, בין שהגיע זמן פרעונם ובין אם לאו וזאת מבלי לפגוע באיזו שהיא זכות מזכויותיה של החברה לפי הסכם זה.
10. לא יאוחר מתום 6 חודשים מתאריך חתימת חוזה זה, מתחייב הרוכש לחתום על חוזה ניהול עם חברה בשליטת החברה ובתנאים כפי שהחברה תקבע לפי שיקול דעתה המוחלט, ובלבד שלגבי התנאים המגבילים תגיש החברה בקשה לאישורם למועצה שנתמנתה לענין חוק ההגבלים העסקיים, תשי"ט-1959 לפי חוק החוזים האחידים, תשכ"ד-1964, אשר בו יכללו:
- (א) כל התנאים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות;
- (ב) תשלומים חודשיים בגין תחזוקה והפעלת מתקני תשתית משותפים בתקשורת כבלים שיקבעו ע"י החברה.
- (ג) הוראות האוסרות על הרוכש התקנת שלטים, לרבות בבית.
- (ד) הוראות האוסרות על הרוכש לנהל עסק בבית.
- (ה) הוראות האוסרות על הרוכש להתקין על המגרש מתקנים ללא קבלת אישור חברת הניהול.
- (ו) הוראות הקובעות את דרך העיצוב, השימוש והתחזוקה של המגרש, לרבות חובות גינון, שימור הצימחיה והטיפול בה, הן בשטח המגרש, אשר לפי תוכנית המתאר יהא מותר לבניה והן השטח הנ"ל שיהא אסור לבניה.

(ז) הוראות האוסרות על הרוכש לעשות שינויים
חיצוניים בבית ו/או לבנות על המגרש, כהגדרתו להלן, מבלי לקבל על
כך הסכמה בכתב מאת אדריכל שימונה לשם כך בכתב ע"י חברת הניהול.

(ח) הוראות המסדירות את כלל השירותים העירוניים
בשטח ההרשאה והתשלום בגינם וזאת עד להחלפת חברת הניהול ברשות
מקומית.

(ט) הוראות בדבר התקנה ושימוש משותף באנטנות
ואמצעי קליטה אלקטרוניים.

(י) התשלומים החודשיים שיהא על הרוכש לשלם בגין
שירותי הניהול.

(יא) הוראות בדבר חיוב הרוכש לרכוש יחידת
השתפות בקאנטרי קלאב שייבנה בשטח ההרשאה, ובלבד שהרוכש לא
יידרש לשלם בגין זה יותר מסך שקלים השווה ל-\$300.

11. חברת הניהול תוקם ע"י החברה בהתאם להתחייבויותיה כלפי
הממונה על מנת שתעניק את אותם שירותים מוניציפאליים בשטח ההרשאה
שהיתה מעניקה רשות מקומית אילו היתה כזו וזאת עד למועד בו תוקם
רשות מקומית. רמת השירותים, טיב השירותים וסוג השירותים ייקבעו
בתאום עם צוות בין משרדי שיפעל מטעם הממונה (להלן: "צוות
ההיגוי"). התמורה שחברת הניהול תגבה בין שרותים אלה תקבע באישור
צוות ההיגוי. כ"כ תעסוק חברת הניהול במתן השרותים, בניהול
ובתחזוקה של המתקנים שישרתו את כלל האוכלוסיה בשטח ההרשאה
(להלן: "המתקנים המשותפים"). רמת תחזוקת המתקנים המשותפים
והשירותים שינתנו באמצעותם יהיו בפיקוח צוות ההיגוי ואילו
התמורה שחברת הניהול תיגבה בגין השרותים הנ"ל שיופקו תקבע ע"י
צוות ההיגוי. החל מחודש אוקטובר 1989 יהיו המתקנים בשטח
ההרשאה זכאים להחליף את חברת הניהול הנ"ל בחברת ניהול אחרת
שיבחרו לניהול ותחזוקת המתקנים המשותפים, בהחלטה שתתקבל ע"י רוב
המתיישבים.

12. (א) מיקומו ואיתורו של המגרש ייקבע בהתאם
להגדרת תור בחירה שהחברה תערוך בין כל רוכשי הבתים, בשטחים
המוקצים משטח ההרשאה לרוכשים עד 15.10.1982 ולאחר מכן לרוכשים
שרכשו מ-16.10.1982 ועד 30.11.1982 וכל זאת בסמוך לאחר שהדבר
יהיה ניתן לביצוע מבחינת התוכניות המפורטות ואישורן.

(ב) הגרלת התור לבחירת המגרשים ע"י הרוכשים
בשטח ההרשאה תיעשה בפיקוח ציבורי של הממונה, על בסיס הסכמי
החברה עם כלל הרוכשים בשטח ההרשאה

13. הרוכש מאשר בזה כי למיטב ידיעתו אין מניעה במועד
חתימת הסכם זה לכך שיגור עם בני ביתו דרך קבע בבית לתקופה של
לפחות 5 שנים מתאריך המסירה. כ"כ מאשר בזה הרוכש כי הודע לו שלא
תועברנה אליו זכויות עפ"י הסכם החכירה עם הממונה אלא לאחר
שיצהיר כי באותו מועד אין לו דירה בכל מקום שהוא באזור יהודה
ושומרון על קרקע שהיא בניהולו של הממונה. הרוכש מוסיף ומאשר כי
ידוע לו כי במחיר התמורה נכלל 5% בלבד מערך המגרש ו-75% הינם
הלוואה מותנית של הממונה לרוכש שתהפוך למענק בתום 5 שנים למגורי
הרוכש בבית. היה והרוכש לא יעמוד בהתחייבותו כאמור למגורים בבית
לתקופה של 5 שנים מתאריך המסירה כי אז יהיה עליו לשלם לממונה את
ההלוואה המותנית בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הממונה. 20% הנותרים
מהווים בסיס לחישוב דמי החכירה השנתיים שיהיה על הרוכש לשלם
לממונה.

14. התמורה אינה כוללת כל מס שהוא. במידה ויוטל מס כל
שהוא על העיסקה נשוא הסכם זה או שיוגדל מס כל שהוא החל על
העיסקה נשוא הסכם זה או שיתברר לחברה כי על העיסקה נשוא הסכם זה
חל מס כל שהוא (להלן: "המס"), כי אז יתווסף המס לתמורה והתמורה
תגדל בשיעור המס המתווסף והרוכש ישלם לחברה את שיעור המס
המתווסף במועד שיקבע ע"י החברה. למרות האמור לעיל התמורה כוללת
מס ערך מוסף בשיעור 15%.

15. למרות שהוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה-1974 (להלן: "החוק") אינו חל בשטח ההרשאה מקבלת על עצמה החברה את הבטחת כספי הרוכש עפ"י החוק, לפיכך להבטחת התמורה שתשולם על ידי הרוכש לחברה על פי הסכם זה, תמציא החברה לרוכש בטוחה בהתאם להוראות החוק עפ"י הבטחת כספו עפ"י האמור בסעיף 2(1) או (2) לחוק או שתנהג בהתאם להוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975. המציאה החברה לרוכש בטוחה בהתאם להוראות החוק הנ"ל יחולו הוצאות הבטוחה על הרוכש וישולמו על ידו לפי דרישת החברה. כ"כ מסכים הרוכש כי במקרה זה תהיה החברה רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי לשנות ו/או להחליף את הבטוחה הנ"ל בכל אחת מהבטוחות החילופיות המנויות בחוק הנ"ל.

16. הרוכש ישא בכל התשלומים הנדרשים בגין חיבור הבית לרשת החשמל, לרשת המים ולרשת הגז, במידה ותהיה כזו, וכן עבור הספקת המונים לצורך מדידת הצריכה של הרוכש בכל אחד מאלה.

17. הרוכש יהיה זכאי להעביר לאחר/ים (להלן: "מקבל ההעברה") את זכויותיו לפי הסכם זה בתנאי שיקבל לכר את הסכמתה של החברה מראש ובכתב. החברה תתן את הסכמתה להעברה כנ"ל כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים שלהלן:-

(א) ימציא הסכם חתום כדיו בין הרוכש לבין מקבל ההעברה בצירוף כל האישורים הממשלתיים ו/או העירוניים אשר על פי הדיו ותחקית הבטחון באיזור יהודה ושומרון דרושים לצורך ביצוע ההעברה כאמור.

(ב) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הסכם זה בנוסח שייקבע ע"י החברה.

(ג) הרוכש יתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי הסכם זה ו/או זכויותיו בבית חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי אחרת מכל סוג שהוא.

(ד) למען הסר ספק, הרי העברת זכויותיו של הרוכש על פי הסכם זה לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה, וכן בהתחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הרוכש מהתחייבויותיו הוא.

(ה) מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה החברה רשאית לדרוש שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שינהם כאחד ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

18. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותו ובמועדו.

19. ^{היקשר ההרשאה} החברה רשאית, ללא הסכמת הרוכש, להעביר דרך קרקע המגרש, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות מים, גז, חשמל, כבלי טלפון וכבלי תקשורת אחרים וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בתים אחרים בשטח ההרשאה. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות ו/או לחברות הנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם להכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל ובלבד שלרוכש לא יגרם נזק כספי כל שהוא כתוצאה מכך מבלי שיובטח שיפוי.

20. החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש ובתנאי שהחברה תערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה על ידי כל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחייבויותיה.

21. (א) תשלום התמורה וכן תשלום כל יתר התשלומים, והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם, כאמור בהסכם זה, הינם תנאים עיקריים.

(ב) מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, במידה והרוכש לא ישלם במלואו או לא יסלק במועדו תשלום מהתשלומים המפורטים או הנובעים מהסכם זה, תהיה החברה זכאית לבטל את ההסכם ולתבוע מהרוכש פיצויים בגין הנזקים ו/או ההפסדים שנגרמו או שיגרמו לחברה עקב ההפרה ותוצאותיה ומבלי לגרוע מהאמור ישא כל סכום שבפיגור בריבית בשיעור ריבית הפיגורים המירבית שתהיה קיימת מדי פעם בפעם בבנק לאומי לישראל בע"מ על משיכות יתר, לרבות כל התוספות המתווספות אליה, וזאת מיום הפיגור ועד לתשלום המלא בפועל.

22. מוסכם בין הצדדים כי מקום השיפוט בכל הקשור לחוזה זה יהיה בתל-אביב והדיו המרשה יהיה דיו מדינת ישראל.

23. המוכר רשאי לנצל זכות מזכויותיו בעת כלשהי והמנעותו מלעשות כן במשך זמן כלשהו לא תהווה, לא תיצור ולא תירשם כהשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד ולא תיחשב כווייתור על זכות כזו, אלא אם כן ויתר המוכר עליה במפורש ובכתב.

24. הודעה שתשלח לפי אחת מהכתובות כמפורט במבוא לחוזה זה בדאר רשום תחשב כאילו נתקבלה כחוק 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.

ו ר א י ה ב א ו הצ ד ד י מ ע ל ה ח ת ו מ

ה ק ו נ ה

ה ח ב ר ה

הננו ערבים בזה בערבות מוחלטת ובלתי חוזרת לכל התחייבויות החברה כמפורט בהסכם זה.

"אנשים" סוכנויות לביטוח בע"מ

נספח תשלומים

א. סכום התמורה בגין הבית בשטח בנוי של 130 מ"ר ברוטו הינו סך שקלים השווה למאה אלף דולר של ארה"ב (-\$100,000) בהתאם לשער היציג של הדולר של ארה"ב שיתפרסם ע"י בנק ישראל לראשונה לאחר תאריך חתימת חוזה זה. החל מיום חתימת חוזה זה ואילך לא יהיו הסכומים הנקובים בחוזה זה צמודים לדולר אלא למדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים, כהגדרתו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שליד משרד ראש הממשלה (להלן: "מדד יוקר הבניה"), כדלקמן:-

באם בזמן פרעונו בפועל של סכום כל שהוא מהתשלומים הנזכרים בחוזה זה יהיה מדד יוקר הבניה, כפי שנתפרסם לאחרונה לפני הפרעון כאמור (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שפורסם לאחרונה לפני תאריך חתימת חוזה זה (להלן: "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה למוכר תוספת לסכום מהסכומים האמורים בשעור יחסי השווה לשעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

ב. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את התמורה עפ"י אחת משלוש האפשרויות המפורטות להלן:-

(1) לשלם את מלוא התמורה במעמד חתימת הסכם זה, כנגד הנחה בשיעור 5% מהתמורה כמצויין לעיל וכנגד ערבות לפי הוראות סעיף 2(1) או (2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(2) לשלם 30% מהתמורה במעמד חתימת חוזה זה, והיתרה במסלול תשלומים אישי שיוסכם עליו בין החברה לרוכש בתוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה ובלבד שכנגד תשלומי הרוכש בפועל תמסור החברה לרוכש ערבות לפי הוראות סעיף 2(1) או (2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

תשלומים בהתאם לקצב הבניה

(3) למען הבטחת כספי הרוכש לפי אפשרות זו יחוייב הרוכש לבצע את תשלומיו העתידיים רק לאחר קבלת אישור אדריכל הבית בדבר התקדמות קצב הבניה בשלב הצמוד לביצוע התשלום שלהלן. לפיכך מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה עפ"י לוח התשלומים המפורט להלן:-

א) סך שקלים השווה לחמש עשרה אלף (15,000) דולר של ארה"ב בשער כמצויין לעיל משלם הרוכש במעמד חתימת הסכם זה.

ב) סך שקלים השווה לחמש עשרה אלף (15,000) דולר של ארה"ב בשער כמצויין לעיל מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועד בו החברה תודיע לרוכש על גמר הקמת היסודות לבית, לפי אישור אדריכל הבית, או בתום 6 חודשים מתאריך חתימת חוזה זה, לפי המאוחר יותר.

ג) סך שקלים השווה לחמש עשרה אלף (15,000) דולר של ארה"ב בשער כמצויין לעיל מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועד בו החברה תודיע לרוכש על גמר הקמת השלד לבית, לפי אישור אדריכל הבית, או בתום 12 חודשים מתאריך חתימת חוזה זה, לפי המאוחר יותר.

ד) סך שקלים השווה לחמש עשרה אלף (15,000) דולר של ארה"ב בשער כמצויין לעיל מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועד בו החברה תודיע לרוכש על גמר טיח לבית, לפי אישור אדריכל הבית, או בתום 18 חודשים מתאריך חתימת חוזה זה, לפי המאוחר יותר.

ה) סך שקלים השווה לחמש עשרה אלף (15,000) דולר של ארה"ב בשער כמצויין לעיל מתחייב הרוכש לשלם לחברה עם השלמת הבית, לפי אישור אדריכל הבית, ובמעמד העמדתו לרשות הרוכש.

ו) סך שקלים השווה לחמש עשרה אלף (15,000) דולר של ארה"ב בשער כמצויין לעיל מתחייב הרוכש לשלם לחברה 6 חודשים מתאריך השלמת הבית, לפי אישור אדריכל הבית.

ז) סך שקלים השווה לעשרת אלפים (10,000) דולר של ארה"ב בשער כמצויין לעיל מתחייב הרוכש לשלם לחברה 12 חודשים מתאריך השלמת הבית, לפי אישור אדריכל הבית.

ג. כל התשלומים המפורטים לעיל צמודים למדד יוקר הבניה לפי תנאי ההצמדה כמפורט לעיל.

מספרים בניה

.1 תאור המבנה	
1.1	יסודות: בהתאם לדו"ח ראשוני של יועץ הבסוס
1.2	מסד: בטון מזויין, רצפה בהתאם לדו"ח של יועץ הבסוס
1.3	מקלט: עילי צמוד לבית בהתאם להנחיות החוק
1.4	קירות חוץ - קירות בטון מזויין ו/או בלוקים
1.5	מחיצות: בטון מזויין או בלוקים עובי 7 ו-10 ס"מ
1.6	תקרות: בטון מזויין עובי לפחות 14 ס"מ בידוד הגג איטונג 5 ס"מ ועליו מדה הכולל שפועי הגג. איטום על-ידי אספלט יצוק - הרולקות מחוזקות בשתי שכבות סיבים
1.7	ציפוי קירות חוץ בטיח
.2 תאור כללי	
2.1	בדירה קומת קרקע הכוללת כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, בית שימוש וחדר מדרגות. קומה א' כוללת חדרי שינה, שני חדרי אמבטיה ופינת עבודה.
2.2	גובה קומה 2.50 מ'.
2.3	ציפוי קירות פנים: טיח פסים ושליכט בעובי 1 ס"מ. גימור סינטטסיד או שווה ערך.
2.4	חרסינה ו/או קרמיקה ציבעונית בהתאם לבחירת האדריכל, בשטח כולל של 6 ממ"ר במטבח 4 שורות מעל השיש, באמבטיה 1.80 מ' גובה מסביב לאמבטיה (שלושה צדדים) ולאורך הקיר הכולל את הכיור, בבית שמוש 6 שורות.
2.5	עבודות ריצוף: מרצפות טרצו צמנט לבן 30/30 בחדר הדיור ובהול הכניסה (הגוון לפי בחירת הקונה) מרצפות טרצו צמנט לבן 20/20 בשאר חלקי הבית. 20 ממ"ר ריצוף גנני בגוון לבחירת האדריכל.
2.6	נגרות: עשויה עץ
2.6.1	פרזול דלת הכניסה - ידית חד-צדדית, עין הצצה, מנעול צילנדר.
2.6.2	צבע לכה שתי שכבות
2.6.3	ארונות:
2.6.3.1	ארון מטבח - מתחת לשיש או משטח נירוסטה דלתות ומגירות - אורך לפי תוכנית, עומק 50 ס"מ, גובה 90 ס"מ. ציפוי חיצוני פורמאיקה - גוון לפי בחירת האדריכל. ציפוי פנימי פורמאיקה לבנה.

2.6.3.2	ארון מטבח עליון - דלתות אורך לפי התכנית, עומק 30 ס"מ, גובה 50 ס"מ. ציפוי חיצוני פורמאיקה לפי בחירת האדריכל. ציפוי פנימי פורמאיקה לבנה.
2.7	סידורים סניטריים:
2.7.1	במטבח:-
2.7.1.1	קערת חרס צבעונית, כיור כפול 90/40/20 - סוג א' או כיור נירוסטה, לפי בחירת האדריכל.
2.7.1.2	סוללת כיור ניקל למים קרים וחמים.
2.7.1.3	2 סבוניות מחרס צבעוני שקועות.
2.7.1.4	שיש מעל ארון המטבח או משטח נירוסטה לפי בחירת האדריכל.
2.7.2	בית-שימוש:
2.7.2.1	אסיה מחרס צבעוני.
2.7.2.2	מכסה פלסטי מדגם כבד.
2.7.2.3	הדחה - אגז הדחה (פלסאון או שווה ערך).
2.7.2.4	מחזיק נייר מחרס צבעוני שקוע בקיר.
2.7.2.5	ברז ניקל כרום.
2.7.3	2 חדרי אמבטיה:
2.7.3.1	כיור רחצה מחרס ציבעוני 52 ס"מ סוג א' כולל סוללה כרום ניקל למים קרים וחמים 2.
2.7.3.2	א. אמבטיה מפח 1.70 ס"מ סוג א' גוון צבעוני. סוללה כרום ניקל למים קרים וחמים, לרבות צינור גמיש למקלחת טלפון 1. ב. אסלת בית-שימוש מחרס ציבעוני.
2.7.3.3	סבוניות מחרס ציבעוני סוג א' - 1 כפולה ו-3 שקועות בקיר.
2.7.4	הכנה לחיבור מכונת כביסה וחיבור לביוב.
2.7.5	2.7.5.1 מים חמים - דוד שמש קבול 150 ליטר (דוגמת אמקור) 2.7.5.2 דוד הצנורות 2.7.5.3 חיבור מים חמים לקערת מטבח, כיור הרחצה והאמבטיות.
2.7.6	חומר הצנורות מים חמים וקרים מגולבן, זלוחין מגולבן, שופכין P.V.C.
2.7.7	הכנה לדוד שמש - כולל צנרת מים וחשמל.
2.8	אינסטלציה חשמלית:
2.8.1	כניסה לבית - נקודת מאור
2.8.2	פרוזדור - נקודת מאור
2.8.3	חדר דיור - נקודת מאור סריה, נקודת מאור רגילות 3, חיבור קיר מאור 3.
2.8.4	מעל ריצוף גנני של חדר דיור נקודת מאור 1, חיבור קיר מוגן 1.

פינת אוכל - נקודת מאור 1, חיבור קיר 1	2.8.5
פינת עבודה - נקודת מאור 1. חיבור קיר 1	2.8.6
חדרי שינה (בכ"א) - נקודת מאור 2 ו-3 חיבורי קיר	2.8.7
2 חדרי אמבטיה - נקודת מאור עם ארמטורה הרמטית בכל אחת	2.8.8
בית-שימוש - נקודת מאור 1	2.8.9
חדר מדרגות - נקודת מאור 2	2.8.10
מטח - נקודת מאור 1, חבורי קיר למכשירים 5.	2.8.11
דוד שמש - חיבור עם מפסיק זרם 2 קטבים עם מנורת איתות טיפוס מתחת לטיח.	2.8.12
טלפון חוץ - הכנת צנרת כנדרש על-ידי משרד התקשורת, 2 נקודות בדירה.	2.8.13
פעמון 1	2.8.14
מפסיקי זרם שקטים.	2.8.15
הכנת צנרת לחיבור מערך קבלים T.V. נקודה 1.	2.8.16

3. חיבורי תשתית

חיבור לקו מים מרכזי	3.1
חיבור לביוב	3.2
חיבור הבית לרשת חשמל בהתאם להוראות חברת החשמל. מחיר התמורה לבית אינו כולל חיבור הבית לרשת והתקנת מונה	3.3
מקום לריכוז אשפה	3.4
מתקן לתליית כביסה בחצר - דגם שמשיה (מוט מרכזי)	3.5
הכנה לאספקת גז - הכנת צנרת במטבח	3.6
במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים שתכלול נקודת מים, נקודת ניקוז ונקודת חיבור קיר למכשירים (נקודת חיבור הקיר כלולה במספר הנקודות כמצויין בסעיף 2.8.11.	3.7

(אסח א')

הסדר הראשי

סימוכין (4) 25

תאריך 30.4.82

רחוב ינאי 6

טל. 5-245334

ירושלים

הסניפים

לכבוד

דני מפעלים כלכליים בע"מ

בית אסיה, רח' ויצמן 4

תל-אביב

טל. 02-97113

בית לחם

טל. 02-74211

נכבדי,

יריחו

טל. 02-90211

הנדון: יקיר ב' - שטחים לפיתוח ובניה

ירושלים

טל. 02-95211

הנני להודיעכם כי לפי החלטת סגן שר החקלאות ניתן בזה פירוט
תנאינו להקצאת שטחים לפיתוח ולבניה לחב' דני מפעלים כלכליים
בע"מ, כדלקמן:-

טל. 013-94111

סוג כרם

טל. 055-90111

1. תוכנית המתאר של הישוב יקיר ב', שאיתורו מופיע
במפה המצורפת בזה כנספח 1, תוכן ע"י ההסתדרות הציונית העולמית -
חטיבת ההתיישבות, באמצעות האדריכל ש. שקד. רק עם הכנת תוכנית
המתאר וכל ההליכים הקשורים באישורה ע"י המוסדות המוסמכים באיזור
יהודה ושומרון יתאפשר פיתוח השטח והבניה.

טל. 053-25874

2. בהתאם לבקשתכם אנו מוכנים להקצות לכם שטח המיועד
לבניית 500 בתי מגורים חד משפחתיים וכן מגרשים לפיתוח עבור
בינוי בדרך של "בנה ביתך" ביקיר ב', בהתאם לאיתור השטח
שגבולותיו מתוחמים על נספח 1 בצבע אדום, וכן אם תעמדו בתנאינו
שיפורטו להלן, תהיו זכאים לקבל שטח צמוד נוסף שיאפשר בניית 300
בתי מגורים חד משפחתיים נוספים, בהתאם לאיתור השטח שגבולותיו
מתוחמים על נספח 1 בצבע כחול, בתנאים זהים (להלן:- "האופציה").

3. האמור לעיל כפוף לתנאים הבאים:-

(א) חברתכם תבצע את כל עבודות הפיתוח
בהתאם לתוכנית התשתית המשותפת, אשר תוכן על סמך תוכנית המתאר
שתאושר. עבודות אלה כוללות:- כביש גישה ליישוב, כבישים ראשיים
פנימיים, תשתית ציבורית אחרת כגון חשמל, מים, ביוב, טלפונים
וכו', ובניית מוסדות הציבור והמסחר (להלן:- "התשתית").

(ב) התוכניות המפורטות של השטח ל-500
הבתים הנ"ל וכן התשתית הפנימית יוכנו על ידכם על בסיס תוכנית
המתאר ויובאו לאישורם של הגופים הבאים:-

הממונה
על נכסים נטושים
ועל הרכוש הממשלתי
כאזור יהודה ושומרון

המשרד הראשי

סימוכין

דחוב ינאי 6

תאריך

טל. 5-245334

ירושלים

- הסניפים**
- חברון**
טל. 02-971113
- בית לחם**
טל. 02-744113
- יריחו**
טל. 02-922113
- רמאללה**
טל. 02-557113
- שכם**
טל. 03-941113
- טול כרם**
טל. 053-987113
- ג'נין**
טל. 053-2384113
4. צוות ההיגוי שימונה לצורך זה ע"י סגן שר החקלאות.
- מוסדות התכנון המוסמכים ביו"ש לרבות מועצת התכנון העליונה לאיזור יו"ש באישור להפקדה.
- אישור ההנהלה המורחבת של מינהל מקרקעי ישראל בוועדת העיסקות.
4. רק לאחר כל האמור לעיל יחתם אתכם הסכם הרשאה לפיתוח לתקופה של 3 שנים, בהתאם לנוסח החוזה שהעתקו רצ"ב כנספח מס' 2, ואם מילוי התחייבויותיכם על פיו יחתם אתכם הסכם הרשאה למימוש האופציה.
5. לא יאוחר מתום 3 שנות הסכם הפיתוח יהיה עליכם להגיש לנו בקשה ותוכניות מפורטות לשם מימוש האופציה. אם לא תעמדו בתנאי זה נראה עצמנו חופשיים להקצות את שטח האופציה לכל יזם אחר שנמצא לנכון.
6. בתום תקופת הפיתוח ו/או עם גמר הבניה ובמועד בו יתאפשר איכלוס הבתים יהיה עליכם להפנות אלינו את המשתכנים שיקבעו על ידכם, ילצורך חתימה על חוזה הרשאה, שהעתקו רצ"ב כנספח מס' 3 וכן להפנות את המתישבים במגרשים המיועדים לבניה עצמית לשם חתימה על חוזה הרשאת פיתוח, שהעתקו רצ"ב כנספח 4.
7. בגין התשתית המשותפת אשר תוקם על ידכם כאמור, תהיו זכאים לפדיון פיתוח מכל יזם אחר שיקבל לבניה קטע נוסף של השטח הכולל בהתאם ליחס השטח שיועמד לרשותו מול השטח הכולל למגורים ובמחיר פדיון שיקבע ע"י צוות ההיגוי, אך לא פחות מעלות, הוצאות מימון ורווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. בגין בניית מוסדות הציבור תהיו זכאים להסדרים על בסיס החלטות צוות ההיגוי בהתאם לעקרונות כאמור.
8. הסכמתנו העקרונית כפי שפורטה לעיל תבוטל בכל אחד מהמקרים הבאים:
- (א) לא תסכימו לתנאינו כמפורט לעיל.
- (ב) אם וכאשר יחול שינוי שלא ביוזמתנו ביעוד השטח הנ"ל או בתוכנית המפורטת אשר ימנע לחלוטין את ביצוע המטרה הנ"ל עליו.
- (ג) אם תבקשו לבטל ההקצאה הנ"ל לחברתכם

הממונה
על נכסים נטושים
ועל הרכוש הממשלתי
כאזור יהודה ושומרון

סימולין

דחוב ינאי 6

תאריך

טל. 245334-5-6

ירושלים

ובתנאי שתקבלו הסכמתנו לכך.

הסניפים

9. מכתבנו זה אינו מקנה לחברתכם זכות לתפוס חזקה בשטח או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב שיינתן על ידינו, אם תתפסו חזקה בדרך כלשהי או תפעלו בו בכל דרך אחרת - לרבות גידור, ישור וכד' - ידאה מכתבנו זה כמבוטל מאליו. במקרה כזה אנו נשמור על זכותנו לתבוע סילוק ידכם מהשטח ועל זכותנו לתבוע את כל הנזקים שיגרמו לו.

חברות

טל. 02-91103

בית לחם

טל. 02-74273

10. כפי שסוכם ביניכם לבין סגן שר החקלאות, הנני לאשר לכם בזה כי אף יזם לא יקבל הרשאה לפיתוח קטע נוסף מתוך השטח הכולל לפני עבור חודשים מיום שייחתם אתכם חוזה הרשאה לפיתוח ושטח הבניה למגורים לא יהיה בשום מקרה גדול משטח הבניה למגורים שימסר לכם ובתנאים שלא יהיו טובים מהתנאים שסוכמו אתכם.

יריחו

טל. 02-922

רמאללה

טל. 02-927

שכם

11. לשם המשך הטיפול בבקשתכם אודה לכם אם תמציאו לנו הסכמתכם לתנאים המפורטים לעיל וכמו כן מסמכי הרישום של חברתכם מאושרים ע"י רשם החברות ועו"ד החברה.

טל. 052-94112

טוב ברם

טל. 053-987

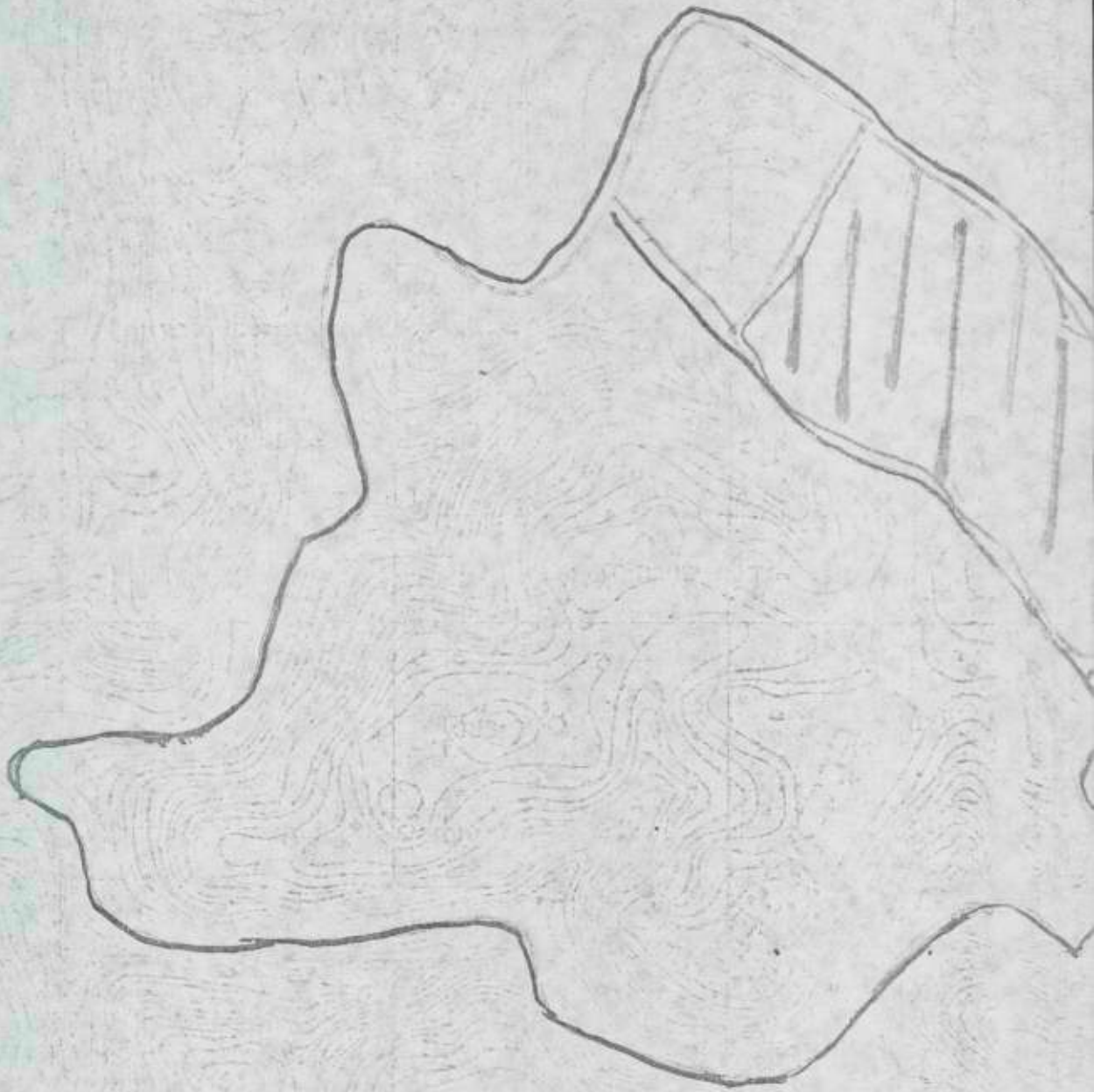
ג'נין

טל. 005-23854

בכבוד רב

יהודה נהרי

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיזור יהודה ושומרון



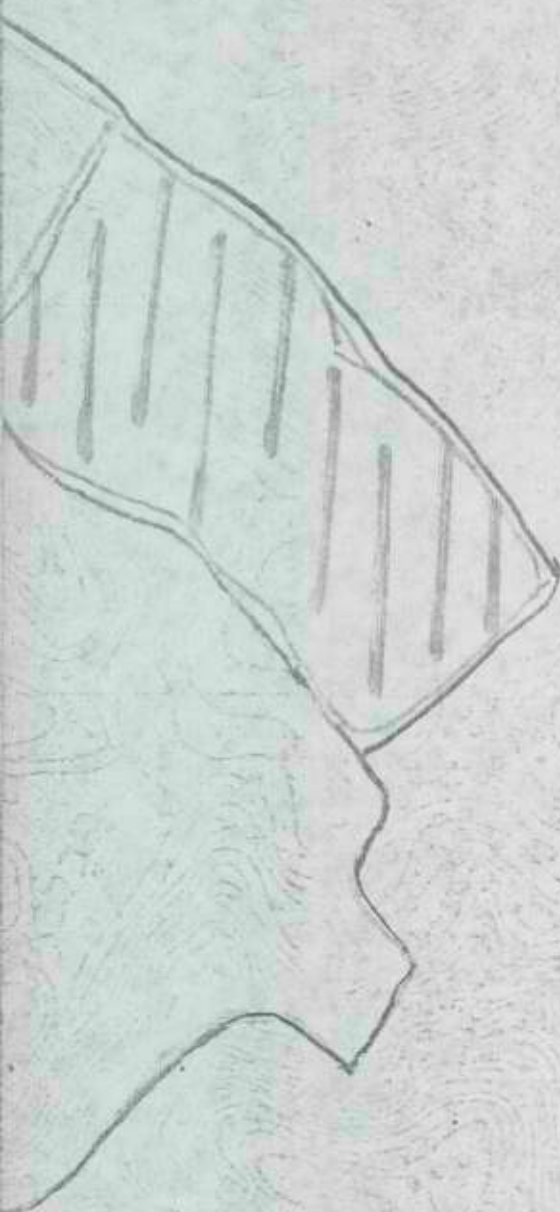
6

158

159

יג' ב'

174



172

המורנה
על נכסים נטושים
ועל הרכוש הממשלתי
באזור יהודה ושומרון

20/4/82

ג.ל. - טטטט 1:2000

159

2
הסכם פיתוח

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי בארץ - יהודה ושומרון (להלן: "הממונה")

מצד אחד

לבין:

(להלן: "היוזם")

מצד שני

הואיל ועל פי הצו בדבר רישום עסקאות במקרקעין מסויימים (יהודה ושומרון) מס' 569 תשל"ה-1974 (להלן: "צו הרישום") רשאי הממונה לנהל את המקרקעין ב

והואיל ובהתאם לסמכויות שהוקנו לו מצויים ברשותו של הממונה המקרקעין המתוארים ברשימה והמתוחמים בקו אדום במפה שבנספח "א" להסכם זה (להלן: "המגרש") והנמצאים ב _____ והוא מופקד על ניהולם.

והיוזם הביע את רצונו להקים _____ יחידות דיור - (בהתאם למפורט ברשימה שבנספח להסכם זה) עבור המתיישבים (להלן: "המתיישבים") אשר יגורו בו דרך קבע כמפורט בהסכם זה (בהתאם לרשימה המצ"ב).

והואיל ובכפופות לתנאים ולהוראות הסכם זה נעתר הממונה לבקשת היוזם והסכים להעמיד לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד את המגרשים לתקופת הסכם זה לצורך פתוח והקמת _____ (להלן: "דירות המגורים") כמפורט בהסכם זה.

והואיל ובתום הבניה יעביר היוזם את החזקה בדירות המגורים למתיישבים.

לכן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. (א) בכפופות לתנאים ולהוראות הסכם זה מעמיד הממונה לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד את השטח במגרש הנ"ל והיוזם מקבל מידי הממונה את שטח המגרש הנ"ל לצורך פיתוח/ולהקמת דירות מגורים למגוריהם של המתיישבים ובני ביתם בלבד, בהתאם לתוכניות שתאושרנה מראש ע"י הממונה, או מי שימונה על ידו וכן כל רשות מוסמכת אחרת.

(ב) העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור בסעיף קטן א) של סעיף זה היא בתוקף מיום אישור העיסקה בתאריך _____ והיוזם מאשר קבלת המגרש על פי תנאי הסכם זה בתאריך האמור.

(ג) בתום תקופת ההרשאה לפיתוח או קודם לכן עם סיום הבניה - בכל בתנאי שהיוזם עמד בהתחייבותיו על-פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ייערוך הממונה עם המתיישבים חוזי הרשאה לתקופה ארוכה או חוזי חכירה לתקופה ארוכה, לפי שיקול דעתו של הממונה, על פי דוגמת נוסח חוזה ההרשאה/חכירה המצורף להסכם זה כנספח "ב" (להלן: "חוזה ההרשאה/חכירה") והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו. היוזם מצהיר בזאת כי קרא את נוסח חוזה ההרשאה/חכירה, הבינו והוא מתאים לתנאיו.

(ד) 1) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

2) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכחוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש, ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב היוזם:

- להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

- לראוח את שטח המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו.

הממונה
על נכסים נטושים
ועל הרכוש הממשלתי
באזור יהודה ושומרון

3) היוזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנובע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו.

ה) במידה ויש על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות היוזם מתחייב לפנותם על חשבוננו הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש את הוצאות הפיננסי מאת הממונה.

ו) כתנאי מוקדם לתקפו של הסכם זה השיג והמציא היוזם את אישורו והסכמתו של משרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד") כי היוזם הינו מומלץ המשרד וכי נתונה לו הסכמתו להעמדת הקרקעות לרשותו כאמור בהסכם זה, ולבניית דירות מגורים.

3. א) ההרשאה הניתנת לפי הסכם זה תעמוד בתוקפה למשך _____ שנים מתאריך חתימת הסכם זה (להלן - תקופת ההרשאה) אלא אם בוטלה כמפורט בו.

ב) הרשות עפ"י הסכם זה ניתנת ליוזם בלבד ואין באמור בהסכם זה כדי ליצור או להעניק ליוזם זכות שהיא במגרש פרט להרשאה המוענקת על פי הסכם זה ובכפופות לתנאיו ולהוראותיו. היוזם אינו רשאי לשעבד או למשכן את המגרש או לשעבד או להעביר לאחר זכות כל שהיא המוענקת לו על פי הסכם זה, אלא בהסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הממונה.

ג) הרשות הניתנת ליוזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליוזם זכות להחזקה בלעדית במגרש. היוזם מצהיר כי ידוע לו שהממונה או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה סבירה.

4. א) תוך 9 חודשים מתאריך הסכם זה יכין היוזם ויגיש לאישורו של הממונה ו/או של מי שהממונה ימנה, תכניות פתוח ובניה של דירות המגורים שהוא עומד להקים ויפעל ויעשה את הדרוש להשגת האישורים וההיתרים של כל גורם, מוסד תכנון או רשות מוסמכת אשר אליו יפנה היוזם ע"י הממונה או מי מטעמו, שאישורם נחוץ או נדרש עפ"י כל דין או תחיקת בטחון.

ב) בניצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה יעמוד היוזם בלוח הזמנים הבא:-

עד ליום _____ יגמור את הגשת התכניות.

עד ליום _____ יתחיל את הבניה.

עד ליום _____ יסיים את הבנייה.

ג) החל מתאריך העמדת המגרש לרשות היוזם, כאמור, אחראי היוזם לכך וחיוב להחזיק את המגרש במצב תקין, לבצע את כל העבודות כפי שיידרש ע"י מוסדות התכנון ולשאת תוך כל תקופת השימוש בו באחריות בלעדית, כלפי הממונה, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בעד כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס פיצויים שיוטלו או ישולמו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח או מחדל הפעולות הנ"ל.

על הממונה לא תחול כל אחריות בקשר להנ"ל ובמקרה והממונה יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהעילות האמורות, על היוזם להחזירו לממונה תוך 14 יום מיום דרישת הממונה.

ד) היוזם מצהיר בזאת כי משעת העמדת המגרש לרשותו כאמור בהסכם זה, הוא לבדו ישא באחריות המלאה כלפי הממונה לגבי כל נזק או הפסד שייגרם למאן-דהוא, הנובע או הקשור בהימצאות המגרש בידי ו/או הנובע או הקשור מכל מעשה או מחדל שנעשו בפיתוח המגרש ובעבודות המבוצעות בו.

ה) בכל מקרה בו יידרש / או יתבע הממונה לשלם דמי נזק, קנס או תשלום אחר לאדם כל שהוא, מתחייב היוזם להסיר את התביעה האמורה ו/או לפצות /או לשפות את הממונה על כל נזק, קנס או תשלום כנ"ל, וזאת תוך 7 ימים מדרישתו הראשונה של הממונה. לא שילם היוזם סכום כלשהוא תוך המועד הנקוב לעיל, ישלם היוזם לממונה ריבית בשער הריבית המקסימלית הנהוגה בישראל על פיגורים בתשלום.

5. (א) היוזם מצהיר בזאת כי קיבל את המגרש הנ"ל לשם פיתוח המקום ובניית דירות מגורים עבור המתיישבים כאמור בהסכם זה, ראה אותו בחנו ובדקו ומצאו מתאים לצרכיו והוא מוותר על ברירה לאחר הראיה, ברירה מחמת מום וכל ברירה אחרת.
- (ב) היוזם מתחייב לחתום עם המתיישבים הסכמים לפיהם יחוייבו המתיישבים לגור עם בני ביתם דרך קבע בדירות שיוקמו כאמור בהסכם זה לתקופה של לפחות 5 שנים מיום שיקבלו את החזקה בבתיים (להלן - "תקופת המגורים המינימלית").
- כמו כן מתחייב היוזם כי בהסכם עם המתיישבים יותנה כי לא תועברנה אליהם זכויות ההרשאה/חכירה אלא לאחר שיצהירו כי אין להם דירה בכל מקום שהוא באזור יהודה ושומרון על קרקע שהיא בניהולו של הממונה.
6. (א) תמורת ההרשאה הניתנת בזה ליוזם, ישלם היוזם לממונה דמי שמוש שנתיים בסך של _____ שקלים לשנה, עבור שלוש שנים מראש, אשר ישולמו לממונה במעמד חתימת הסכם זה, דהיינו _____ שקלים.
- (ב) 1) כן יפקיד היוזם בידי הממונה סך _____ שקלים (להלן - "הפקדון") המהווה % _____ מערך המגרש ליום חתימת הסכם זה.
- 2) עמד היוזם בהתחייבויותיו על פי הסכם זה ונחתם חוזה ההרשאה/חכירה עם המתיישבים, ייזקף הפקדון לזכות המתיישבים על חשבון תשלומים אשר יגיעו לממונה על פי חוזה הרשאה/חכירה אשר ייקבע על פי האמור בו.
- 3) לא עמד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או לא נחתם חוזה ההרשאה/חכירה, יהיה הממונה זכאי לזקוף כנגד סכום הפקדון כל סכום המגיע לו מן היוזם מכח הסכם זה או בקשר להפרתו או בקשר לכל ענין הנוגע לו.
7. (א) אין בהוראות הסכם זה, כדי לפטור את היוזם מהוראות כל דין ותחיקת בטחון החלים באזור יהודה ושומרון או להמנע מלקיים כל הוראה של הממונה ו/או רשויות מוסמכות אחרות על פי כל סמכות המסורה בידיהם.
- (ב) היוזם ישלם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה לסוגיהם וכל המיסים, הארנונות, היטלים, אגרות ותשלומים החלים או שיחולו על המגרש או על המחזיק בו או על בעליו מיום העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור לעיל.
- (ג) חובת רישום ההרשאה/חכירה על פי הסכם זה וכן רישום ההרשאה/חכירה לתקופה ארוכה או זכויותיו האחרות של היוזם על פי חוזה ההרשאה/חכירה ועל פי כל דין החל באיזור חחול על היוזם. כל מס, אגרה, ותשלום כל שהוא שחל או יידרש לשם הרישום הנ"ל על שם היוזם יחול וישולם על ידי היוזם או באמצעותו.
8. (א) היוזם מצהיר 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 שיימצאו על פני הקרקע או מתחתיה - הם רכושו של הממונה ואין הם נכללים ברשות ותנאי הרשות לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לצווים ולחוקים המחייבים ועל סמך הסכם זה.
- (ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת הרשות.
- (ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מן המגרש והם רכושו של הממונה, אלא אם קיבל לכך הסכמת הממונה בכתב.
- (ד) הפר היוזם הוראות סעיף זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים בגובה מחיר החומרים שנמכרו והנהוגים אצל הממונה בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י הממונה או כערכם של החומרים בשוק ביום התשלום לממונה, או כערכם ביום מכירתם ע"י היוזם הכל לפי הגבוה שבהם. הערך האמור יקבע ע"י הממונה. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י הממונה, במשך 14 יום ממועד הדרישה לתשלום.

הממונה
על נכסיה נטושים
ועל הרכוש הממשלתי
באזור יהודה ושומרון

9. (א) לצרכי הסכם זה - "הממונה" לרבות כל אדם או גוף אשר יבוא במקומו או יורשה לפעול בשמו של הממונה בכל ענין הנובע מהסכם זה.
- (ב) הממונה יהא רשאי להעביר כל זכות מזכויותיו וכל סמכות מסמכויותיו על פי הסכם זה לאחר, ללא הסכמת היוזם.
10. (א) הפר היוזם הוראה מהוראותיו של הממונה בהסכם זה, תחולנה עליו ההוראות הבאות :-
- (1) היתה ההוראה שהופרה הוראה היורדת לשורש ההסכם, יהיה הממונה רשאי להפסיק תוקפו של הסכם זה ללא התראה מוקדמת. בהודעה או בכתב אשר תשלח ליוזם בדואר רשום.
- (ב) היתה ההוראה שהופרה הוראה שאינה נכללת בסעיף קטן (א) של סעיף זה יהיה הממונה רשאי לבטל תוקפו של הסכם זה בהודעה בכתב כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה, אם חלפו 3 חודשים מהיום בו נדרש היוזם לתקן הפרה כל שהיא של הסכם זה, או לעמוד בהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו והיוזם לא עשה כן, ובלבד שלגבי תשלומי כסף אשר על היוזם לבצע על פי הוראות הסכם זה יהיה המועד לביצוע ההתחייבות 14 יום, במקום 3 חודשים כאמור.
- (ג) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה ייחשב היוזם כמפר הוראה היורדת לשורש הסכם זה, אם היוזם:
- (1) לא עמד בלוח הזמנים כאמור בסעיף 4 (ב) לעיל
- (2) לא עמד בהתחייבות כאמור בסעיף 5 (ב) לעיל
- (3) מסר את החזקה במגרש לאחר או לאחרים, או שיתף אחרים בחזקה במגרש בניגוד לאמור בהסכם זה.
- (ד) מבלי לגרוע מזכותו של הממונה לכל צעד שהוא בגין הפרת הסכם זה בין מכח הדין ובין מכח הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מחובתו של היוזם לעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן:
- (1) ישלם היוזם לממונה ריבית, בשיעור החוקי המקסימלי אשר יחייב בזמן הפרעון, בעד פיגורים בכל תשלום שהוא חייב לפרוע לפי הסכם זה כולל מיסים והוצאות פיתוח.
- (2) הממונה יהא רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו ליוזם (אם יגיע) כל סכום אשר יגיע לו מן היוזם, וזאת בנוסף לכל סעד אשר לו זכאי הממונה כאמור.
11. בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:
- (א) היוזם יחזיר על חשבונו הוא לממונה תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מהממונה, את המגרש על כל המחובר אליו פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים ותביעות.
- (ב) במקרה והיוזם לא יעשה כן, יהא הממונה רשאי לעשות על חשבונו של היוזם אשר מיפה בזה את כוחו של הממונה לבצע את כל הפעולות לצורך זה בשמו של היוזם ועל חשבונו, והיוזם יחזיר לממונה על פי דרישה ראשונה, כל הוצאה אשר יוציא הממונה בקשר לכך (לרבות ערך פעולת עובדים של הממונה כפי שיקבע ע"י הממונה).
- (ג) עם החזרת החזקה המלאה במגרש לידי הממונה כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה, יחזיר הממונה ליוזם כל סכום ששולם ע"י היוזם לשם ביצוע הסכם זה, אחרי נכוי כל ההוצאות וההפסדים בעד הנזקים שנגרמו לממונה עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות הפינוי האמורות לעיל, דמי שמוש ראויים בשיעור של 6% לשנה מערך המגרש בעד כל תקופת השמוש במגרש עד להחזרת כל המיסים וההטלים החלים בתקופה זו על המגרש והמחובר אליו.
- (ד) מלבד ההחזר האמור בסעיף קטן (ב) של סעיף זה לא תקום ליוזם כל זכות לתביעה כל שהיא נגד הממונה בגין הפסקת ההסכם, פינוי היוזם, השקעות שהשקיע היוזם, הוצאות שעשה, נזק שנגרם לו, וכל תביעה אחרת מכל סוג שהוא.

12. (א) על היוזם וכל הבא מזכותו, להמנע מכל עבודה בנין ומלאכה במגרש בשבתות ובחגי ישראל. בסעיף זה "מלאכה" ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י המורשה או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בנין" כל עבודה הקשורה לבניה ע"י המורשה או הזולת בתמורה ובפרהסיה.
- (ב) האיטור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהיוזם הורשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין או תחיקת בטחון החלים באזור וכל עוד ההרשאה בתוקף.
13. זכות ההרשאה על פי חוזה זה תפוג עם פירוק היוזם ועל מפרקי היוזם יהיה להחזיר את המגרש לחזקתו הבלעדית של הממונה.
14. הצדדים מותרים בזה על הצורך לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לצרכי הסכם זה וכל הנובע ממנו.
15. היוזם מסכים בזאת במפורש כי על הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר בישראל /או באזור.
16. על הסכם זה, פירושו, וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל והצדדים מסכימים לזאת כי סמכות השיפוט תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים. מונחים שהם בעלי משמעות מוגדרת ותחיקת בטחון החלה באזור, תהיה להם אותה משמעות גם בהסכם זה, אלא אם כן הדבק הדברים מחייב פירוש אחר.
17. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו וישולמו ע"י היוזם.
18. כתובת הצדדים לצורך הסכם זה הינם:
הממונה: _____
היוזם: _____
19. כל הודעה אשר תשלח /או תיזרש על פי ההסכם תיחשב כמספיקה אם נשלחה בדואר רשום על פי הכתובות הנקובות לעיל.
20. תנאים מיוחדים:
(1) על אף האמור בסעיף 6 ב' (1) ישלם היוזם עבור כל המתיישבים סך של _____ שקלים שהם 5% בלבד מערך הקרקע במזומן ו-75% הנוותרים יהיו הלוואה מותנית שתהפוך למענק בחום 5 שנים למגורי המתיישב בדירה אשר יקים עבורו היוזם.
- (2) היוזם יתנה עם כל אחד מהמתיישבים רי במקרה ומי מהם לא יעמוד בהתחייבויותיו בדבר מגורי קבע בדירה כאמור לעיל כי אז יהיה עליו, על פי דרישת הממונים, לשלם את הלוואה המותנית בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הממונה.
21. להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא חתמו עליו שני הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

ה י ו ז ם

ה מ מ ו נ ה

הרשימה (נספח א')

המקום _____ השטח _____ ממ"ר בערך _____

גוש רשום _____ חלקות _____

גוש שומה _____ חלקות _____ רשום ב _____ מספר _____ דף _____

מגרש מספר _____ לפי ת.ב.ע. _____ גוש _____ חלקה _____

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היוזם

הממונה

חוזה חכירה/הרשאה (לא מהוון)
(לבנה ביתך ובניה נמוכה)

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

המינהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון המיוצג על ידי הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי (שיקרא להלן "הממונה")
מצד אחד

לביין

שיקראו להלן (המורשה/החוכר)
מצד שני

הואיל ועל פי הצו בדבר רישום עיסקות במקרקעין מסויימים (יהודה ושומרון) מס' 569 תשל"ה - 1974 (להלן - צו-הרישום) רשאי הממונה לנהל את המקרקעין בגוש _____

והואיל והממונה מסר למורשה/לחוכר את המקרקעין המתוארים "ברשימה" המצורפת לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - המגרש), על מנת שיקים עליו _____ (להלן המבנה).

והואיל והמורשה/חוכר הקים על המגרש המבנה וביקש מאת הממונה להרשות לו/להחכיר לו את השמוש במגרש עם המחוברים (להלן - הנכס)

והואיל והממונה החליט להעתר לבקשת המורשה/החוכר.

לכן נערך ונחתם חוזה הרשאה/חכירה לפי התנאים דלקמן:-

1. הקדמה
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. נשוא ההרשאה/חכירה
הממונה מתיר בזה למורשה/לחוכר את השמוש בנכס לתקופה הנקובה בחוזה זה ובהתאם לתנאים הנקובים בו.
3. תקופת ההרשאה/החכירה
תקופת ההרשאה/חכירה היא תקופה מוחלטת של ארבעים ותשע שנים החל מיום _____ לחודש _____ שנת _____ וכלה ביום _____ לחודש _____ שנת _____
4. מטת ההרשאה/החכירה
הנכס נמסר למורשה לתקופת ההרשאה/חכירה למטרת _____ בלבד ואסור למורשה/לחוכר להשתמש בנכס או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת הממונה.
5. חזקה וויתור על ברירות
המורשה/החוכר מאשר, שקיבל את הנכס לחזקתו ביום _____ במצב כמות שהוא ובמידה ונמצאים בנכס מחזיקים, אין על הממונה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינוי. המורשה/החוכר מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות החוקיות לרבות לאחר ראייה ומחמת מום.

דמי הרשאה/חכירה ואופן התשלומים

המורשה מתחייב לשלם לממונה לפי ערך המגרש ליום מסירתו על ידי הממונה למורשה/לחוכר, אשר נקבע לסך _____ שקלים לכל ממ"ר ובסך הכל ל- _____ לכל המגרש (להלן "הערך היסודי של המגרש").

א. 1) דמי הרשאה/חכירה חד-פעמיים, בשיעור _____ % מהערך היסודי של המגרש בסך _____ שקלים הסכומים שהמורשה/החוכר הפקיד בידי הממונה ייזקפו לזכות חשבון דמי ההרשאה/החכירה הנ"ל.

2) דמי הרשאה/חכירה שנתיים בשיעור של _____ % מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי ההרשאה/החכירה החד-פעמיים (להלן - "יתרת הערך היסודי של המגרש") המהווה _____ % מהערך היסודי של המגרש המסתכמים ב- _____ שקלים (להלן "דמי הרשאה/חכירה היסודיים").

ב. 1) דמי הרשאה/חכירה שנתיים אשר יהיו בשיעור של _____ % מהערך היסודי של המגרש, והם בסך _____ שקלים (להלן - "דמי הרשאה/חכירה היסודיים").

ג. עם גמר _____ שנות ההרשאה/החכירה הראשונות ביום _____ ואחרי כן עם גמר כל פרק זמן של _____ שנים של תקופת ההרשאה/החכירה יגדלו דמי ההרשאה/החכירה היסודיים, לאחר תוספת הפרשי הצמדה הנזכרים בסעיף קטן ד', בשיעור של 35% והמורשה מתחייב לשלם לממונה את דמי ההרשאה/החכירה השנתיים כפי שהוגדלו בהתאם לאמור, אולם תינתן למורשה/לחוכר זכות לבקש באותו זמן הערכה חדשה של קמ"ט שמאות ואם יתברר כי ערך הקרקע לפי ההערכה, קטן מהערך המקורי בצרוף ההעלאות הנ"ל, ייקבעו דמי ההרשאה/החכירה על בסיס ההערכה.

ד. דמי ההרשאה/החכירה כולל, קרן וריבית, במידה וזו האחרונה, תגיע לפי הסעיף 8 לחוזה, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כפי שייקבע ויפורסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של ממשלת ישראל או מוסד מוסמך אחר אשר יבוא במקומה. הבסיס לחישוב מדד המחירים לצרכן הוא מדד המחירים לצרכן ליום תחילת ההרשאה/חכירה דהיינו ליום _____ והמהווה נקודות (להלן - "מדד יוקר יסודיים"). לצורך הפרשי הצמדה ייחשב אותו המדד אשר יתפרסם, בחודש הקודם לחודש בו יגיע זמן הפרעון לבין יום התשלום של הקרן או הריבית או שתיהן יחד, בין כל אלה הגבוה ביותר.

ה. המורשה משלם בעת חתימת חוזה זה את דמי ההרשאה/החכירה השנתיים בעד התקופה מיום חתימת החוזה עד ליום _____ שאחריו בסך _____ שקלים, החל מתאריך האחרון מתחייב המורשה/החוכר לשלם את דמי ההרשאה/החכירה השנתיים כאמור בסעיפים קטנים א(2), ב' ו-ב' בסעיף זה עבור כל שנה מראש ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן ד'. התשלומים האמורים יעשו במשרד הממונה או במקום אחר, אם וכפי שהממונה יורה.

ו. במקרה והמורשה/החוכר מפגר בתשלום כל שהוא ייחשב כל תשלום על חשבון חובה לפי סדר העדיפויות הבא:-
הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

7. הערכה חדשה

א. הממונה יהיה רשאי לדרוש העלאת דמי ההרשאה/החכירה לפי הערכה חדשה של המגרש על ידי קמ"ט שמאות וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוח על ידי המורשה/החוכר או על חשבוננו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:-

* אם דמי ההרשאה/החכירה החד-פעמיים אינם משתלמים, יש למחוק את הסעיפים הקטנים 6(א) (1) (2) ולמלא רק 6(ב).

- 1) כשהמורשה/החוכר יבקש הסכמת הממונה להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או בחלקן, או להעביר את הנכס בחכירה משנה, כאמור בסעיף 18(א).
 - 2) כשמורשה/כשהחוכר יכניס שינויים או הוספות בבנינים שהוקמו כאמור בסעיף 10 לחוזה.
 - 3) אם שונה יעוד של מגרש לפי תכנית בנין ערים המחייבת או הוגדלה אפשרות של ניצול המגרש מעל לניצול המותר בעת ההרשאה/החכירה והממונה יסכים לבקשת המורשה/החוכר לנצל את המגרש לפי יעודו החדש או לממש את אפשרות הניצול המוגדל.
- ב. בכל מקרה שהממונה ידרוש העלאת דמי ההרשאה/החכירה כאמור לעיל, יודיע על כך למורשה/לחוכר במכתב רשום, והמורשה/החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מיום קבלת הודעת הממונה בפני מי שימונה לצורך זה על ידי הממונה. ההחלטה בדבר הערך כנייל תהיה סופית ותחייב את הצדדים.
 - ג. במקרה של העלאת דמי ההרשאה/החכירה בהתאם לאמור בפסקה א(3) לעיל חייב המורשה/החוכר לשלם לממונה תוך 30 יום מיום ההודעה את הפרש בדמי ההרשאה/החכירה הראשוניים החד פעמיים, דהיינו את הפרש בין דמי ההרשאה/החכירה החד פעמיים אשר היה על המורשה/החוכר לשלם לתאריך הסכמת הממונה בלי שינוי היעוד או הגדלת האפשרות של ניצול המגרש לבין דמי ההרשאה/החכירה לפי ההערכה החדשה.
 - ד. את דמי ההרשאה/החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם המורשה/החוכר לממונה כנאמר בסעיף 6 סעיפים קטנים א(2), ב, ג, ד, ה, ו, תוך 30 יום מיום הודעה סופית של הממונה למורשה/לחוכר בעד התקופה מתאריך הסכמת הממונה כנאמר בסעיף 6 סעיף קטן ה'.

8. ריבית

המורשה/החוכר מתחייב לשלם לממונה ריבית בשעור הגבוה ביותר המקובל בבנקים מסחריים בגין הלואות רגילות ליום פרעון התשלום עבור כל סכום שבפיגור אשר המורשה/החוכר חייב לפי חוזה זה כולל מסים והוצאות פיתוח בצרוף תוספת ההצמדה כאמור בסעיף 6 פסקה ד, מיום שבו חל פרעונו ועד ליום סילוקו למעשה וזאת מבלי לפגוע בזכויות של הממונה בהתאם לתנאי חוזה זה והחוק.

9. חידוש ההרשאה/החכירה

לא לפנה שנה אחת לפני גמר תקופת ההרשאה/החכירה יהיה המורשה/החוכר רשאי לבקש מהממונה במכתב רשום חידוש ההרשאה/החכירה לתקופה נוספת של שתיקרא להלן ("תקופת ההרשאה/החכירה המחודשת") לפי תנאי חוזה ההרשאה/החכירה שיהיו נהוגים אז לגבי הרשאת/החכרת מקרקעין ע"י הממונה בסביבת המגרש ולמטרה של ההרשאה/החכרה הזאת.

10. תקנות בנוגע לבניה

כל בניה או שינוי בבנינים שהוקמו או הוספה עליהם טעונים אישור מראש ובכתב מאת הממונה ואישור תכנית הבניה ע"י מוסדות התכנון המוסמכים.

המורשה/החוכר יגיש כל תכנית בניה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים רק לאחר שהתכנית תאושר קודם ע"י הממונה.

המורשה/החוכר מתחייב להרוס על חשבוננו כל שינוי או הוספה שנעשו על ידו ללא הסכמת הממונה ו/או אישור מוסדות התכנון המוסמכים, תוך 15 יום מתאריך משלוח הודעה במכתב רשום ע"י הממונה וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של הממונה, לרבות זכותו לבטל את החוזה בגלל הפרתו ע"י המורשה/החוכר.

11. שינוי גבולות המגרש

א. המורשה/החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

ב. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין העיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב המורשה/החוכר:

- 1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.
- 2) לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא ההרשאה/החכירה ולקבל את החזקה בו.
- 3) אם בעקבות שינוי בגבולות ו/או בשטח ישתנה ערך המגרש, לשלם דמי הרשאה/חכירה שנתיים ו/או חד-פעמיים בעד המגרש כפי שיקבעו ע"י הממונה. כבסיס לקביעת דמי ההרשאה/החכירה תשמש הערכת קמ"ט שמאות שיעריך את המגרש לפי מצבו החדש לתאריך ההערכה היסודית הנזכרת בסעיף 6.

ג. המורשה/החוכר מתחייב לא לבוא בחביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו וקביעת גובה דמי ההרשאה/החכירה החד-פעמיים והשנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (3).

קביעה סופית של שטח המגרש

.12

אם יתברר בעקבות מדידה לצורכי רישום, כי שטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע ערך המגרש היסודי יתוקנו דמי ההרשאה/חכירה החד-פעמיים והשנתיים לפי השטח הסופי-לפי הערכת קמ"ט שמאות לתאריך ההערכה היסודית וכל צד מתחייב לשלם לצד שני את הפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל.

החזרת חלק מהמגרש

.13

א. אם המורשה/החוכר לא ישתמש בכל שטח המגרש ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצרכי מטרת ההרשאה/החכירה, יהיה הממונה רשאי לבטל את החוזה לגבי אותו חלק של המגרש אשר המורשה/החוכר לא השתמש בו או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן - "השטח המבוקש") ולקבל אותו לרשותו ולחזקתו.

ב. במקרה שהממונה יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש יודיע למורשה/לחוכר על כך במכתב רשום.

ג. למורשה/לחוכר תהיה הרשות תוך 20 יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן ב' לעיל לערער על החלטת הממונה בפני מי שיתמנה לענין זה ע"י הממונה.

ד. כל ההוצאות הקשורות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות הממונה תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של המורשה/החוכר.

ה. דמי ההרשאה/החכירה החד-פעמיים שישולמו למורשה עקב החזרת השטח המבוקש לידי הממונה וכן דמי ההרשאה/החכירה השנתיים החדשים בעד המגרש שישאר ברשותו של המורשה/החוכר יקבעו על ידי קמ"ט שמאות.

השימוש בנכס ואחריותו של המורשה/החוכר

.14

א. המורשה/החוכר מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין וכמנהג בעל בית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.

ב. המורשה/החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולהתקין את כל המתקנים במגרש כפי שיידרש ע"י הממונה או מוסדות התכנון המוסמכים וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על הנכס על חשבונו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת הממונה, גם אם חובה זאת חלה על הממונה.

- ג. המורשה/החוכר מתחייב למלא במשך כל תקופת ההרשאה/החכירה אחרי כל דין לרבות אחרי כל חוק, צו, פקודה, הוראה ודרישה של כל מוסדות ההרשאה/התכנון המוסמכים בקשר עם הבניה על המגרש, ביצוע עבודות אחרות, החזקת הנכס והשימוש בו ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי-מלוי כל דין לרבות כל חוק, צו, פקודה, הוראה ודרישה כאמור.
- ד. המורשה/החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי הממונה, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עברה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות המורשה/החוכר) או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה על הנכס, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או מחדלים בנכס ועל הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- ה. יידרש הממונה לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על המורשה/החוכר, מתחייב בזה המורשה/החוכר לפצות את הממונה על כל סכום שידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר-טרוחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד הממונה בגין תשלום כזה.

15. תשלומי פיתוח ומסים

- א. המורשה/החוכר מתחייב לשאת בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על הנכס, כגון ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
- ב. כל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם העירוניים והממשלתיים המשתלמים ע"י הבעלים ו/או המחזיקים החלים על הנכס יחולו על המורשה/החוכר החל מיום קבלת החזקה כנאמר בסעיף 5.
- ג. המורשה/החוכר מתחייב להחזיר לממונה כל תשלום שיעשה על-ידי הממונה בקשר עם המגרש או הנכס והחל על המורשה/החוכר לפי החוזה הזה או החוק, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה.

16. ביטוח הנכס

- א. המורשה/החוכר מתחייב לבטח את הנכס נגד אש על חשבוננו הוא בחברות ביטוח בסכום השווה לערכו המלא של הנכס ולהתמיד בביטוח במשך כל תקופת ההרשאה/החכירה.
- ב. במקרה שהנכס יינזק או ייחרב מתחייב המורשה/החוכר לבנות מחדש את הנכסים שניזוקו או שנחרבו ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הביטוח. אם המורשה/החוכר לא יקיים את התחייבותו זו תוך תקופה של שנתיים מהשנה בה ניזוקו או נחרבו הנכסים כאמור, יהיה הממונה רשאי לבטל את החוזה ולדרוש מהמורשה/החוכר את סכום הביטוח ששילמה חברת הביטוח למורשה/החוכר או שהיא חייבת לשלמו.

17. העברת ומשכון זכויות החוזה ודמי הסכמה

- א. ירצה המורשה/החוכר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כל שהיא או למסור/להחכיר את המגרש בהרשאה/בחכירת משנה או להשכיר או למסור חזקה או שימוש בו במלואו או בחלקו, עליו לקבל לכך הסכמתו של הממונה בכתב, כמו כן יוכל הממונה להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה בהתאם לאמור בפסקה (ג) ו-(ד) להלן ומילוי יתר התנאים המקובלים אצל הממונה בזמן מתן הסכמה, כגון המצאת אישורים על תשלום כל המסים, האגרות, היטלי החובה ומס שבח מקרקעין. הסכמת הממונה דרושה גם לקבלת משכנתא על המגרש.
- ב. כל העברת מניות במורשה/בחוכר שהוא תאגיד שיחסן לעומת הון המניות הנפרע עולה על 10% ממנו וכל הקצאת מניות ביחס כאמור, וכן כל פעולה אחרת בהן לרבות שינוי בזכויותיהן אשר כתוצאה ממנה חל שנוי בשליטה במורשה/בחוכר, וכן שנוי במנהלים של המורשה/החוכר בין שהוא תאגיד רשום ובין שהוא תאגיד בלתי רשום שיש בו משום שנוי בשליטה במורשה/בחוכר - יחשב לפעולה האסורה לפי סעיף זה ללא הסכמת הממונה.

כל העברת מניות או הקצאתן ביחס שהוא פחות מ-10% אשר נעשו תוך תקופה של שנתיים יראו אותן לצרכי פיסקה זו כאילו נעשו בבת אחת, וכך יראו כל פעולות אחרות מהמנויות לעיל שנעשו במשך תקופה של שנתיים ואשר בכולן או בחלק מהן יש משום שנוי בשליטה כאמור.

ג. דמי ההסכמה יהיו בשיעור של שליש מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין ערכו בזמן אישור ההעברה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, הכל לפי הערכתו של השמאי הממשלתי. במידה והמורשה/והחוכר שילם דמי הרשאה/חכירה חד-פעמיים, היסוד לחישוב דמי ההסכמה יהיה יתרת הערך היסודי של המגרש שלא שולמה כדמי הרשאה/חכירה חד-פעמיים.

המורשה/החוכר רשאי לערער על החלטת הממונה הקובעת את דמי ההסכמה תוך 30 יום מיום תאריך ההודעה בפני מי שימונה לענין זה ע"י מועצת מקרקעי ישראל. ההחלטה בדבר הערעור תהיה סופית.

ד. דמי ההסכמה שהמורשה/שהחוכר יהיה חייב בתשלומם במקרים המפורטים בפיסקה (ב) יהיו בהתאם ליחס שבין המניות המועברות או המוקצות לבין הון המניות הנפרע של המורשה/החוכר ואם חל שנוי בשליטה כאמור - דמי ההסכמה במלואם.

ה. המורשה/החוכר מתחייב להמציא לממונה הודעה בדבר כל שינוי שהוא באיגוד כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963 ועל כל פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק הני"ל גם אם שינוי זה או פעולה כזו אינם מחייבים הודעה כזו לשלטונות חוק מס שבח מקרקעין, וכן עותק מכל הודעה, החלטה והצהרה בענין מניות או מנהלים שהוא חייב בהמצאתם לרושם החברות וכן עותק מהדו"ח השנתי שלו - כל אלה לא יאוחר מהמועד בו הוא חייב בהמצאתם בהתאם לחוק.

ו. נתבקש הממונה להסכים להעברת זכויות ההרשאה/החכירה יהיה הממונה רשאי לדרוש מהמורשה/מהחוכר לשלוח אליו בדואר רשום שני תצהירים בכתב שנעשו בדרך הקבועה בסעי' 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש) תשל"א-1971, והם:

1) תצהיר של המורשה/החוכר ובן פרטים אלה:

- א) כי הוא מוכן להעביר מלוא זכויותיו במגרש למורשה/לחוכר המוצע.
- ב) המועד בו הוא מוכן לפנות המגרש.
- ג) שם המורשה/החוכר המוצע, מענו ומספר זהותו.
- ד) הסכום שהמורשה/שהחוכר המוצע מוכן לשלם למורשה/לחוכר עבור קבלת מלוא זכויותיו.
- ה) קרבתו המשפחתית למורשה/לחוכר המוצע (בן-זוג, צאצא, הורה, אח, יורש חוקי).

18. רשום הרשאה/החכירה

המורשה/החוכר יקיים כל הוראה בדבר רשום הרשאה/החכירה, יכין את המפות והמסמכים האחרים הנחוצים לכך, ישא בתשלומים הדרושים ויחתום על כל המסמכים, מיד עם קבלת דרישתו הראשונה של הממונה.

19. אוצרות טבע ועתיקות

א. המורשה/החוכר 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 ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע של המוחכר הם רכוש הממונה ואין הם נכללים בנכס ותנאי הרשאה/החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על המורשה/החוכר לאפשר לממונה להוציא צו לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

ב. המורשה/החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת ההרשאה/החכירה.

ג. המורשה/החוכר לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של הממונה, אלא אם קבל לכך הסכמת הממונה בכתב.

הפר המורשה/החוכר איסור זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים, גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים אצל הממונה בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים, שתקבע ע"י הממונה. המורשה/החוכר מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י הממונה במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

20. שמירת שבת ומועדי ישראל

על המורשה/החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה בנכס בשבתות ובחגי ישראל.

בסעיף זה מלאכה - ניהול עסק וכל עבודה כפיים המבוצעת דרך קבע על ידי המורשה/החוכר בעד תמורה, או המבוצעת על ידי הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

21. העברת זכויות החוזה ע"י הממונה

א. הממונה רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת המורשה/החוכר.

ב. המורשה/החוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל החייבויותיו לפי החוזה כלפי מקבל ההעברה.

22. זכות מעבר וביצוע עבודות הנכס ואחזקתו

א. הזכות לממונה להעביר דרך הנכס, בחוכו או מעל לו, בעצמו או ע"י אחרים, באמצעות איזה מוסד או חברה, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התכניות המאושרות ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, המורשה/החוכר יאפשר לממונה, לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או לפקידיו של מוסד או חברה כנ"ל, להכנס לנכס ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

ב. הממונה מתחייב לפצות את המורשה/החוכר עבור כל נזק שיגרם למורשה/לחוכר ע"י ביצוע העבודות הנ"ל.

23. זכות כניסה לנכס

לממונה או לכל אדם מטעמו הרשות להכנס בכל זמן המתקבל על הדעת לנכס לשם בדיקת השימוש בנכס לפי הוראות חוזה זה.

24. ויתורים

א. המורשה/החוכר אינו מוגן לפי חוקי הגנת הדייר.

ב. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה או מתן ארכה מצד הממונה לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא ישמש מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורש ובכתב.

ג. הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לצרכי חוזה זה וכל הנובע ממנו, ועצם אי-קיום או הפרת תנאי מתנאי חוזה זה ישמש במקום התראה כזו.

25. ביטול החוזה וסיומו

א. הפר המורשה/החוכר תנאי מתנאי חוזה זה והיתה הפרת החוזה הפרה יסודית (ראה להלן) הרשות בידי הממונה לבטל את החוזה ע"י מתן הודעה במכתב רשום, לאחר שנמסרה למורשה/לחוכר הודעה מוקדמת על כוונת הממונה לעשות כך ואם על אף הודעה מוקדמת כזו לא קויים תנאי מתנאי החוזה כאמור תוך זמן סביר שבשום מקרה לא יעלה על שלושה חודשים מיום משלוח הודעה המוקדמת. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 4, 6, 10, 14, 17 של החוזה הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית, בין אם נאמר בחוזה שבגללם רשאי הממונה לבטל את החוזה ובין אם לאו.

ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי הממונה בכל אחד מהמקרים הבאים לבטל חוזה זה מיד וללא צורך במסירת הודעה מוקדמת ע"י מתן הודעה במכתב רשום:

המועצה
על נכסיה נטושים
ועל הרכוש הממשלתי
לאחר יהודה ושומרון

- 1) אם המורשה/החוכר הפר הוראת סעיף 17(א) של החוזה.
 - 2) אם המורשה/החוכר, בהיותו תאגיד שהונן במניות, היקצה או הסכים להעביר מניות או המיר מניות רשומות על שם בעליהן למניות למוכ"ז מבלי שקיבל הסכמתו של הממונה על פי סעיף 17(ב) של החוזה.
- ג. נפטר המורשה/החוכר, או בהיותו תאגיד ניתנה החלטה לפירוקו, לפני תום תקופת חוזה זה, יפוג תוקפו של החוזה עם פטירתו של המורשה/החוכר או מתן החלטה לפירוקו, הכל לפי הענין, ובלבד שהממונה, במקרה של פטירת המורשה/החוכר יהיה חייב לחתום חוזה חדש עם אחד מיוורשיו או תופנה בקשה אליו תוך חודשיים מיום פטירתו של המורשה/החוכר, אלא אם קיימים נימוקים סבירים לדחיית הבקשה.
- ד. עם ביטול החוזה ע"י הממונה על פי הסעיפים הקטנים (א) ו(ב) לעיל ואם פג תוקפו של החוזה לפי סעיף קטן (ג) לעיל יהיה חייב המורשה/החוכר:
 - 1) לפנות מיד את הנכס.
 - 2) להחזירו מיד לממונה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
 - 3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל דבר המחובר על המגרש להלן "המחוברים" כנדרש ע"י הממונה בכתב או מיד לאחר ביטול החוזה או פוג תוקפו וכן להרחיק את ההריסות מהנכס ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחוברים.
 - 4) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות ההרשאה/החכירה שנרשמה לפי סעיף 18 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בדבר וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת הממונה ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם הממונה.
 - 5) לשלם לממונה את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב פוג תוקפו (כולל נזק והפסד עקב מסירת הנכס לאחר).
- לא קיים המורשה/החוכר את המוטל עליו לפי פסקאות (3) ו(4) לסעיף זה הרשות בידי הממונה לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבוננו של המורשה/החוכר ולגבות ממנו את כל ההוצאות ששולמו על ידיו, בצירוף ריבית בשיעור מכסימאלי שהחוק יתיר באותה שעה וזאת מיום ביטול החוזה עד ליום התשלום בפועל.
- ה. 1) במקרה של ביטול החוזה ע"י הממונה על פי סעיף 25(א) ו(ב) ובמקרה של פוג תוקפו לפי סעיף 25(ג), יהיה הממונה חייב, לאחר שהמורשה/החוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 25(1) ו(2) לשלם למורשה/לחוכר את שווי המחוברים, שהוקמו על ידיו ושלא נדרש להרוס אותם לפי סעיף קטן ד(3) לעיל ליום ביטול החוזה, כפי שערכם ייקבע ע"י קמ"ט שמאות בניכוי כל הסכומים המגיעים לממונה מהמורשה/מהחוכר לפי סעיף קטן (ד) לעיל ויתר סעיפי חוזה זה ושטרם שולמו, ובניכוי סכום שווה לתשלום שהיה על המורשה/החוכר לשלמו לממגנה לפי סעיף 18 ולא הועברו ביום ביטול החוזה או ביום פוג תוקפן של זכויות המורשה/החוכר לצורך זה בהתאם לאמור בסעיף 17(ד), אך בשום מקרה לא יהיה הממונה חייב לשלם למורשה/לחוכר בעד המחוברים יותר מהאמור בפסקה (2) להלן פחות הנכויים האמורים לעיל, וגם זה רק אחרי ששולם הסכום ע"י בעל ההרשאה/החוכר החדש לממונה.
 - 2) מוסכם בזה כי על הממונה, לאחר ביטול החוזה או פוג תוקפו כאמור, לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות אצל הממונה לרבות על פי מכרז פומבי, כדי למצוא בעל הרשאה/חוכר מתאים חדש ולעשות אתו חוזה הרשאה/חכירה בהתאם לתנאים שלפיהם נוהג הממונה למסור מקרקעין מעין אלה. הותנה בחוזה ההרשאה/החכירה כי על המורשה/החוכר החדש לשלם דמי הרשאה/חכירה חד-פעמיים כמוגדר בסעיף 6(א)(1) - או תמורה אחרת בעד המקרקעין (כל אלה להלן - "מחיר הקרקע") יקבע קמ"ט שמאות את החלק המתאים ממחיר הקרקע שיש לראותו כתמורה בעד המחוברים.

ההוראות בסעיפי ד ו-ה לסעיף זה תוקפן יפה גם עם סיום החוזה.
עם תום תקופת ההרשאה/החכירה או תקופת ההרשאה/החכירה המחודשת,
אלא שאם הנכס לא יוחזר לבעל הרשאה תוך 3 חודשים מיום תקופת
ההרשאה/החכירה, יקבע המחיר ע"י קמ"ט שמאות אשר יקבע את החלק
המתאים מאותו מחיר שיש להחזירו למורשה/לחוכר כתמורה בעד המחברים,
בהתאם לסעיף קטן ה' לעיל.

26. כל ההוצאות הקשורות עם עריכת חוזה זה ועם רישומו לרבות הוצאות מס בולים,
חלות על המורשה בלבד.

27. כתובת הצדדים

הממונה:

המורשה/החוכר:

הודעה אשר תשלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב
שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי יום המשלוח.

28. על חוזה זה חלים דיני מדינת ישראל, ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך
בירושלים.

29. אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור/ראש המנהל האזרחי
באזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה
או חבות של צד מן הצדדים להם.

30. תנאים מיוחדים:

הממונה
על נכסים נטושים
ועל הרכוש הממשלתי
באזור יהודה ושומרון

ה ר ש י מ ה

המקום _____ השטח _____ ממ"ר בערך _____

גוש רשום _____ חלקות _____

גוש שומה _____ חלקות _____ רשום ב- _____ ספר _____ דף _____

מגרש מספר _____ לפי ת.ב.ע. _____ גוש _____ חלקה _____

לפי תרשימים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המורשה/החוכר

_____ ה מ מ ו נ ה

מפקדת אזור יהודה ושומרון
מרשם הרשאות

מס' התיק _____

מס' החשבון _____

חוזת פיתוח (לא מהוון)
(בנה ביתך ובניה נמוכה)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יהודה ושומרון (להלן - הממונה),
שכתובתו לצורך חוזה זה _____

מצד אחד

ל ב י ן

מס' זהות _____

מצד שני

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - היוזם), שכתובתם לצורך חוזה זה -

מצד שני

הואיל ועל פי הצו בדבר רישום עיסקות במקרקעין מסויימים (יהודה ושומרון)
(מס' 569) תשלי"ה 1974 (להלן - צו הרישום) רשאי הממונה לנהל את
המקרקעין ב-

והממונה הוא הבעלים של המקרקעין (להלן - המגרש) כדלקמן:

המקום	_____	השטח	_____	מ"ר בערך	_____
גוש רשום	_____	חלקות	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
גוש שומה	_____	חלקות	_____	רשום ב	_____
ספר	_____	דף	_____	_____	_____
גוש שומה	_____	חלקות	_____	רשום ב	_____
_____	_____	_____	_____	ספר	_____
_____	_____	_____	_____	דף	_____

מגרשים מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס' _____
לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה.

והיוזם הביע את רצונו להקים את ביתו ב _____
ולגור בו דרך קבע כמפורט בחוזה זה והצהיר כי אין לו בית בכל מקום שהוא
באזור יהודה ושומרון (להלן - האזור) על קרקע שהיא בבעלותו ו/או בניהולו
של הממונה.

והממונה יהיה מוכן למסור בהרשאה/חכירה ליוזם את המגרש אך ורק לאחר
שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו _____
(להלן המבנה/ים) כדי שישמשו ל _____
(להלן - מטרת ההקצאה),
תוך תקופת הפיתוח המוגדרת להלן וימלא כל יתר התנאים של הסכם זה.

והממונה מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם עד ליום _____
אך ורק לשם בניית המבנים למטרת ההקצאה וזאת כבר-רשות בלבד והיוזם
מסכים לקבל את המגרש לרשותו לשם בניית המבנים למטרת ההקצאה עד ליום
הני"ל כבר-רשות בלבד כאמור לעיל.

הממונה
על נכסים נטושים
ועל הרכוש הממשלתי
באזור יהודה ושומרון

- והואיל והעיסקה נשוא חוזה זה, אושרה ע"י הנהלת מינהל מקרקעי ישראל ביום _____ (להלן - יום אישור העיסקה)
- והואיל וקבולת הבניה המותרת לפי התכנית המפורטת הנזכרת לעיל היא _____ אחוזים בקומה ב' _____ קומות ובסה"כ - _____ אחוזים המהווים _____ חדרים/יחידות והשווים ל- _____ מ"ר מבונים לרישוי (להלן - שיעור הניצול)
- והואיל ויעוד המגרש בהתאם לתכנית המפורטת הנ"ל הוא _____ (להלן - היעוד)
- והואיל וערך המגרש ליום אישור העיסקה כפנוי וריק הוא _____ שקל (להלן - ערך המגרש היסודי)
- והואיל ומדד המחירים היסודי לצרכי חוזה זה הוא _____ נקודות (להלן - מדד המחירים היסודי)

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 2. (א) הממונה מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, כבר-רשות בלבד, לתקופה של _____ חודשים, החל מיום אישור העיסקה וכלה ביום _____ (להלן - תקופת הפיתוח), לשם פיתוחו ובנית המבנים למטרת ההקצאה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י הממונה והרשויות המוסמכות.
(ב) כתנאי מוקדם לתוקפו של הסכם זה מתחייב היוזם להשיג ולהמציא את אישורם והסכמתם של _____ כי היוזם הינו מומלץ _____ וכי נתונה לו הסכמתם של _____ להעמדת הקרקע לרשותו כאמור בהסכם זה, ולבניית ביתו.
 3. (א) לאחר מילוי כל תנאי החוזה ע"י היוזם, מתחייב הממונה לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם הממונה חוזה הרשאה/חכירה לתקופה של _____ שנים החל מיום אישור העיסקה (להלן - תקופת החכירה/הרשאה) לגבי המגרש והמבנים כדוגמת חוזה ההרשאה/חכירה המצורף (להלן - חוזה ההרשאה/החכירה).
(ב) להסרת ספק מודגש בזה כי הממונה לא יחתום על חוזה ההרשאה/חכירה עם מי שיפנה אליו מטעם היוזם או במקומו, אלא אם כן יאושר הדבר במפורש, מראש ובכתב ע"י הממונה.
(ג) היוזם מצהיר, כי קרא את חוזה ההרשאה/החכירה האמור בסעיף קטן א' לעיל, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו.
- היוזם מתחייב בזאת:-
4. (א) להכין ולהגיש לאישורו של הממונה ו/או של מי שהממונה ימנה את התכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, כל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבניה) - הוך חדשים מיום אישור העיסקה.
(ב) מיד עם קבלת אישור הממונה לתכניות הבניה - לעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בניה כדין מרשויות התיכנון המוסמכות באזור יהודה-שומרון, לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבנית המבנים עפ"י היתר הבניה הוך _____ חודשים מיום אישור העיסקה.
(ג) לסיים את יציקת יסודות המבנים (בהתאם לתכניות המאושרות) עד ליום _____
(ד) לסיים בנית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בנית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) עד ליום _____.

- (ה) לסיים בנית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה (להלן - השלמת הבניה) עד ליום סיום תקופת הפיתוח.
- (ו) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רשום המגרש כיחידת רשום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש במרשם ההרשאה כיחידת רשום נפרדת. הממונה רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לממונה כל הוצאה שיוציא הממונה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מיום הגשת החשבון.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים *כביית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 או לפי כל דין ותחיקת בטחון ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צוי רישום, *תקנון בית משותף וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש הממונה מהיוזם לרשום את המבנים *כביית משותף, כאמור. הממונה רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לממונה כל הוצאה שיוציא הממונה לשם ביצוע הפעולות האמורות לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מיום הגשת החשבון.
- (ח) להופיע במשרדי הממונה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם הממונה מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח ולחתום על חוזה ההרשאה/חכירה וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום ההרשאה/חכירה ללא תואם מועד כאמור ע"י היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו ע"י הממונה.
- (ט) לשלם במועדס את כל המסים הממשלתיים העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על פי כל דין ותחיקת בטחון על המקרקעין ו/או על הבעלים ו/או מחזיקים של המקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח. היוזם מתחייב להחזיר לממונה לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י הממונה תוך 30 יום מיום הדרישה.

5. (א) תמורת התחייבותיו של הממונה ישלם היוזם לממונה את התשלומים הבאים:-

(1) תשלום חד פעמים בשעור % _____ מערך המגרש היסודי דהיינו סך של _____ שקל.

(2) דמי שימוש בסך _____ שקל לשנה ובסה"כ _____ שקל בעד כל תקופת הפיתוח.

(ב) היוזם ימציא לממונה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים הנקובים בסעיף קטן א' לעיל לזכות הממונה.

6. (א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש סמוך לחתימת החוזה, בדק מצבו הפיסי והמשפטי, מצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה והוא מוותר על כל טענת אי התאמה מכל סוג שהוא.

(ב) כמו-כן מצהיר היוזם כי ידוע לו שאם ישנם על המגרש מחזיקים, כדין או שלא כדין :-

(1) לא יחולו על הממונה 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 ע"י היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים בפרט.

* למחוק בהתאם לסוג ההקצאה

.../..

הממונה
על נכסיו נטושים
ועל חובו הממשלתי
באזור יהודה ושומרון

.7

היוזם מתחייב המשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא אחר הוראת כל דין ותחיקת בטחון, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי הממונה וכלפי כל צד שלישי אחר לכל פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה זה 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.

.8

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו עפ"י החוזה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם ע"י היוזם לממונה בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים אצל הממונה בעת התשלום בפועל, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של הממונה לפי החוזה.

(ב) כל תשלום שישולם על ידי היוזם - אלא אם כן יוסכם אחרת במפורש ובכתב - ייזקף לפי הסדר הבא:
הוצאות גביה, הריבית, הפרשי הצמדה, ולבסוף הקרן.

.9

(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית בלבד ואסור ליוזם להעביר את זכויותיו לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או להשכיר את המגרש ו/או למסור חזקה או שימוש בו, או בחלקו, לאחרים.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן א' לעיל ובנוסף על כך, אם היוזם הינו "איגוד" כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), אסור יהיה ליוזם לבצע במשך כל תקופת הפיתוח כל "פעולה באיגוד" כהגדרתה בחוק מש"ח. לענין סעיף קטן זה תיחשב שותפות לא רשומה כ"איגוד" לכל דבר.

(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 קבל מראש ובכתב את הסכמת הממונה לכך. כמו-כן מתחייב היוזם שלא לרשום במרשם ההרשאות הערת אזהרה לפי צו הרישום לגבי זכויותיו עפ"י החוזה.

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

.10

(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי במועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-9 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים לשרשו של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק א' מוסכם בזה כי אם תחול כל אחת מההפרות המפורטות להלן יהא הממונה רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):-

- 1) אם היוזם לא ימלא בשלמות, בדיקנות ובמועד שנקבע לכך, כל אחת מהתחייבויותיו עפ"י סעיפים קטנים א'-ה' שבסעיף 4 לעיל.
- 2) אם היוזם ישנה או יגרם לשינוי מטרת ההקצאה או היעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמו.
- 3) אם היוזם יפר תנאי מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון והיוזם לא תקנה או הסירה תוך שלשה חודשים מיום שגדרש לכך בכתב ע"י הממונה.

.11 (א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 10 לעיל יהיה היוזם חייב:

- 1) לפנות מיד את המגרש.
- 2) להחזירו מיד לממונה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- 3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו ע"י היוזם במגרש (להלן - המחוברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחוברים.

.../...

לא קיים היוזם את המוטל עליו לפי סעיף זה רשאי הממונה - אך לא חייב-לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל הוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו ע"י היוזם לממונה לפי החוזה.

למען הסר הספק מוצהר ומוסכם בזה כי אם לא ימלא היוזם אחרי הוראות פיסקה א (3) תוך 60 יום מיום משלוח הודעת הביטול, הרי מבלי לגרוע מכל זכויות הממונה על פי החוזה ו/או מכח כל דין ותחיקת בטחון יהיה הממונה רשאי לעשות במחוברים כל שימוש כפי שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי, והיוזם לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחוברים.

(ב) עם קבלת המגרש כאמור בסעיף קטן א לעיל בחזרה, יחזיר הממונה ליוזם כל סכום ששולם על ידו לממונה לשם ביצוע חוזה זה אחרי ניכוי כל ההוצאות, ההפסדים והפיצויים בעד הנזקים שנגרמו לממונה עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות הפינוי האמורות לעיל, דמי שימוש ראויים בשיעור שנתי של 6% מהערך היסודי של המגרש בעד התקופה שמיום תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, וכל המסים וההטילים החלים בתקופה זו על המגרש והמחובר אליו.

(ג) על אף האמור בס"ק א'-ב' דלעיל מוסכם בזה כי אם יבקש הממונה מהיוזם במפורש ובכתב שלא להרוס את המחוברים, או חלק מהם (להלן - המחוברים המבוקשים), והמגרש יוחזר לממונה ביחד עם המחוברים המבוקשים, יחשב שווי המחוברים המבוקשים, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה, בתוספת לסכום ששולם ע"י היוזם לממונה לשם ביצוע החוזה כבזכר ברישא לס"ק ב' דלעיל, וכחלק בלתי נפרד מאותו סכום.

(ד) מלבד המגיע ליוזם לפי ס"ק ב' ו/או ג' לפי הענין לא יבוא היוזם או מישהו מטעמו לממונה בשום תביעה (או למישהו אחר) כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו, או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

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

(ב) הוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם משתנה שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיו"ב, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו או גבולותיו החדשים, כמגרש נשוא חוזה זה, לכל דבר, ומלבד האמור בס"ק ג' להלן יהיה היוזם מנוע מלבווא בתביעה או דרישות כלשהן כלפי הממונה בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה "ערך המגרש היסודי" יתוקנו הסכומים הנקובים בסעיף 5 לעיל באופן יחסי לשינוי שחל בערך המגרש היסודי, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העיסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למקובל אצל הממונה ביום התשלום.

13. (א) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבי שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שימצאו בקרקע על המגרש אינם נכללים בהקצאה ותנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת ההקצאה.

(ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של הממונה, אלא אם קבל לכך הסכמת הממונה בכתב. הפר היוזם איסור זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים יקבע לפי גובה החומרים שנמכרו הנהוגים אצל הממונה בזמן הפרת האיסור, ולפי הכמות החומרים שתקבע ע"י הממונה. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים כפי שנקבעו ע"י הממונה בהתאם לאמור לעיל במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

(ד) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהממונה או נציגיו רשאים להכנס בכל עת לכל מטרה שהיא, מבלי לגרוע מהאמור לעיל הזכות לממונה להעביר במגרש בעצמו או ע"י אחרים צינורות מים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי הכביות שתאושרנה ע"י הרשות המוסמכת, והיוזם יאפשר לממונה או לאחרים מטעמו, להכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים

הממונה
על נכסיו נעושים
ועל חובו הממשלתי
חוזה יחידה ושולמו

בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן. הממונה מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

14. הוסכם בין הצדדים כי אם היוזם יסיים את בנית המבנים כאמור בס"ק 4 (ה) לעיל ובמועד שנקבע בו וימלא אחר יתרת התחייבותיו לפי חוזה זה, יערך ביניהם חוזה הרשאה לגבי המגרש כאמור בסעיף 3 לחוזה זה ובחוזה ההרשאה/ חכירה יצויין:-
- (א) התשלומים ששולמו לממונה על פי סעיף 5 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון דמי ההרשאה/חכירה שיגיעו לממונה על פי חוזה ההרשאה/חכירה.
- (ב) כתחילת תקופת ההרשאה/חכירה, החזקה, האחרייות בעד הנזקים, תשלום בעד כל המסים והוצאות הפיתוח, יחשב "יום אישור העסקה".
15. תקופת ההתישנות בתביעות שעילתן נובעת מחוזה זה, לא תהיה קצרה מ-15 שנה.
16. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"ב-1972 אינו חל על חוזה זה.
17. (א) לא השתמש הממונה בזכויותו הנתונות לו לפי החוזה - לא יחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.
- (ב) שינוי בתנאי החוזה ו/או ויתור, ארכה, או הנחה מטעם הממונה לא יהיו, ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הממונה.
- (ג) קבלת תשלום כלשהו ע"י הממונה אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.
18. להבטחת מילוי כל ההתחייבויות של היוזם ושמירת זכויותיו של הממונה לפי החוזה מתחייב היוזם לחתום על יפוי כח בלתי חוזר, בכל עת שידרש לכך ע"י הממונה.
19. בהוצאות ביול חוזה זה ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.
20. כל הודעה אשר ישלח צד אחד לשני בדאר רשום לפי הכתובת המצויינת בראש ההסכם תיחשב כאילו נמסרה לנמען 5 ימים לאחר שנשלחה.
21. לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.
22. על חוזה זה וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל.
23. מוסכם בין הצדדים כי כל התידינות בקשר לחוזה זה תהיה בירושלים בפני הערכאות המשפטיות המוסמכות.
24. אין בכל האמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם.
25. תנאים מיוחדים:-

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

הממונה:		היורם
שם	חתימה	1. שם
_____	_____	ת"ז _____ חתימה _____
שם	חתימה	2. שם
_____	_____	ת"ז _____ חתימה _____
שם	חתימה	3. שם
_____	_____	ת"ז _____ חתימה _____

אני הח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם היורם" הנ"ל ולפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תפקיד _____ חתימת המאשר _____

הממונה
על נכסים נעושים
ועל היכוש הממשלתי
באזור יהודה ושומרון

ש. הופר ושות'
S. HOFER & CO.

סימחה הופר SIMCHA HOFER
(1909-1972) (1909-1972)
דניאל ש. הופר DANIEL S. HOFER

רחוב שרת 45 45, SHARETT STREET
תל-אביב 62 504 TEL-AVIV 62 504
טל. (03) 42 12 78 TEL. (03) 42 12 78
42 16 86 42 16 86

תל-אביב, ז' אייר תשמ"ב
30 אפריל 1982

לכבוד
מר יהודה נהרי
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
איזור יהודה ושומרון
רח' ינאי 6
ירושלים

נכבדי,

הנדון: יקיר' ב' - שטחים לפיתוח ובניה

סימוכין: מכתב מיום 2.8.82. צ.מספר 4 (4) 25

בשם מרשתי חב' דני מפעלים כלכליים בע"מ, הנני להודיעך כי מרשתי
מקבלת על עצמה את התנאים וההתחייבויות שפורטו במכתבך שבסימוכין
ומסכימה לתוכנו.

בכבוד רב



דניאל ש. הופר, עו"ד

איזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

מינהל מקרקעי ישראל

המשרד הראשי

סימוכין ע(4)25

תאריך 2.5.82

רחוב ינאי 6

טל. 245334-5-6

ירושלים

הסניפים

לכבוד

דני מפעלים כלכליים בע"מ

בית אסיה, רח' ויצמן 4

הל-אביב

חברון

טל. 02-971623

בית לחם

טל. 02-742393

הנדון: יקיר ב' - אתר בניה באמצעות חברתכם

יריחו

טל. 02-922616

לאור החלטת סגן שר החקלאות ועוזר שר הבטחון,

ניתן בזה היחיד לפריצת כביש גישה לאתר וכן פריצת

רמאללה

טל. 02-952747

דרך מרכזית בשטח הבניה למגורים.

שכם

טל. 053-94111/631

טולכרם

טל. 053-98703

ג'נין

טל. 045-23854/16

ב ב ר כ ה

י. נהרי
הממונה

העוק: מר מ. דקל ס/שר החקלאות
מר א. בר-און ע/שר הבטחון

הסכם פיתוח

טיוטה שלישית			
1	ובעקבות		
1.11.82	וישיבה מיום		
2.11.82	שנתן	לחודש	שנערך ונחתם ביום
3.11.82	ו		
4.11.82	ולקראת		
5.11.82	וישיבה מיום		
1			ב י ו

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
באיזור - יהודה ושומרון (להלן: -
"הממונה"),

מצד אחד

לביו

"נופים" מפעלים כלכליים בע"מ
(להלן: - "היוזם"),

מצד שני

- הואיל** ועל פי הצו בדבר רישום עיסקאות במקרקעין מסויימים (יהודה ושומרון) (מס' 569), תשל"ה-1974 (להלן: - "צו הרישום") רשאי הממונה לנהל את המקרקעין ביקיר לי בשומרון;
- והואיל** ובהתאם לסמכויות שהוקנו לממונה מצויים ברשות הממונה המקרקעין המתוחמים בקו אדום במפה שבנספח "א" להסכם זה למעט השטחים בתוך המגרש המסומנים בקוים אלכסוניים בצבע אדום (להלן: - "המגרש") והנמצאים ביקיר לי בשומרון והוא מופקד על ניהולם;
- והואיל** והיוזם הביע את רצונו לפתח ולבנות כ-400 יחידות דיור (להלן: - "דירות המגורים") ו/או מגרשים לפיתוח עבור בינוי בדרך של "בנה ביתך" (להלן: - "מגרשי בנה ביתך") במקרקעין המתוחמים בקו צהוב במפה שבנספח "א" להסכם זה (להלן: - "המגרש למגורים"), עבור מתיישבים שירכשו זאת מהיוזם (להלן: - "המתיישבים"), אשר יגורו בהם דרך קבע כמפורט בהסכם זה, וכן לפתח ולבנות את מוסדות הציבור והמסחר במקרקעין המתוחמים בקו חום במפה שבנספח "א" להסכם זה (להלן: - "המגרש הציבורי"), וכן לפתח תשתית, כמפורט בהסכם זה, במקרקעין המתוחמים בקו כחול במפה שבנספח "א" להסכם זה (להלן: - "המגרש לפיתוח תשתית") והכל בהתאם לתוכנית המתאר ותוכניות מפורטות שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות;
- והואיל** ובכפופות לתנאים ולהוראות הסכם זה נעתר הממונה לבקשת היוזם והסכים להעמיד לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד - את המגרש למגורים, המגרש הציבורי והמגרש לפיתוח תשתית (להלן: - "שטח הרשאה") לתקופת הסכם זה לצורך פיתוח ובינוי דירות המגורים, פיתוח מגרשי בנה ביתך, פיתוח ובינוי מוסדות הציבור והמסחר ופיתוח המגרש לפיתוח תשתית, והכל כמפורט לעיל וכאמור בהסכם זה (פעולות אלה להלן: - "נשוא הרשאה");
- והואיל** ובתום בנית דירות המגורים ופיתוח מגרשי בנה ביתך יעביר היוזם את החזקה בהם למתיישבים;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן: -

1. האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. (א) בכפופות לתנאים ולהוראות הסכם זה מעמיד הממונה לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד - את שטח הרשאה והיוזם

מקבל מידי הממונה את שטח ההרשאה לצורך פיתוח ובניית דירות המגורים ופיתוח מגרשי בנה ביתך, למגוריהם של המתגוררים ובני ביתם בלבד, פיתוח ובניית מוסדות הציבור והמסחר ופיתוח המגרש לפיתוח תשתית והכל בהתאם לתוכניות שתאושרנה מראש ע"י צוות ההיגוי מטעם הממונה, שיכלול את הממונה וכן את נציגי משרד החקלאות, משרד הבטחון, משרד הבינוי והשיכון וחטיבת ההתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית (להלן: - "צוות ההיגוי"), וכל רשות מוסמכת אחרת. למען הסר ספק מודגש כי הממונה רשאי להרשות לכל גורם אחר לפעול במגרש לפיתוח תשתית ובלבד שהיוזם קיבל את פדיון הפיתוח כאמור בסעיף 17 להלן.

(ב) העמדת שטח ההרשאה לרשות היוזם כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה היא בתוקף מיום חתימת הסכם זה והיוזם מאשר קבלת שטח ההרשאה על פי תנאי הסכם זה בתאריך האמור.

(ג) בתום תקופת ההרשאה כאמור בסעיף 3(א) להלן או קודם לכן עם סיום הבניה והפיתוח של המגרש למגורים - הכל בתנאי שהיוזם עמד בהתחייבותיו על-פי הסכם זה במלואן ובמועדו, יערוך הממונה עם המתגוררים של המגרש למגורים חוזי הרשאה/חכירה על פי דוגמת נוסח חוזה ההרשאה/חכירה המצורף להסכם זה כנספח "ב" ועם המתגוררים של מגרשי בנה ביתך חוזה פיתוח (לא מהוון) על פי דוגמת נוסח חוזה פיתוח (לא מהוון) המצורף להסכם זה כנספח "ג" (להלן: - "חוזה ההרשאה") והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו. היוזם מצהיר בזאת כי קרא את נוסח חוזה ההרשאה, הבינס והוא מתאיש לתנאיו.

(ד) 1) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בו שינויים.

2) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה ו/או ישתנו גבולותיהם מתחייב היוזם:

- להסכים לכל שינוי בגבולות שטח ההרשאה ו/או בשטח המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

- לראות את שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה בגבולותיהם החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בהם.

- היוזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה ו/או גבולותיהם.

(ה) במידה ויש על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות היוזם מתחייב לפנותם על חשבוננו הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש את הוצאות הפינוי מאת הממונה.

3. (א) ההרשאה הניתנת לפי הסכם זה תעמוד בתוקפה למשך 3.5 שנים מתאריך חתימת הסכם זה (להלן: - "תקופת ההרשאה") אלא אם בוטלה קודם לכן כמפורט בו.

(ב) הרשות עפ"י הסכם זה ניתנת ליוזם בלבד ואין באמור בהסכם זה כדי ליצור או להעניק ליוזם זכות שהיא במגרש פרט להרשאה המוענקת על פי הסכם זה ובכפופות לתנאיו ולהוראותיו. היוזם אינו רשאי לשעבד או למשכן את המגרש או לשעבד או להעביר לאחר זכות כל שהיא המוענקת לו על פי הסכם זה, אלא בהסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הממונה.

(ג) הרשות הניתנת ליוזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליוזם זכות להחזקה בלעדית במגרש. היוזם מצהיר כי ידוע לו שהממונה או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה סבירה.

4. (א) ~~תוך 15 חודשים מתאריך הסכם זה יכין היוזם,~~ בהתאם ללוח זמנים שייקבע ע"י צוות ההיגוי, ויגיש לאישורו של הממונה ו/או של מי שהממונה ימנה, תוכניות פתוח ובניה, לרבות תוכניות מפורטות בהתאם לחוקי התכנון התקפים ביהודה ושומרון, של נשוא ההרשאה ויפעל ויעשה את הדרוש להשגת האישורים וההיתרים של כל גורם, מוסד תכנון או רשות מוסמכת אשר אליו יופנה היוזם ע"י הממונה או מי מטעמו, שאישורם נחוץ או נדרש עפ"י כל דין או תחיקת בטחון לפעולות נשוא ההרשאה.

- (ב) בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה יעמוד היוזם בלוח הזמנים הבא:-
- עד ליום 1.4.1983 יתחיל את הבניה של דירות המגורים.
 - עד ליום 30.10.1984 יסיים את הבניה של 200 מדירות המגורים ואת מבני הציבור והמסחר, שצוות ההיגוי יקבע כי הם דרושים לצורך איכלוס 200 דירות המגורים הנ"ל.
 - עד ליום 1.4.1986 יסיים את הבניה והפיתוח של נשוא ההרשאה.
 - פיתוח המגרש לפיתוח תשתית יתחיל ויסתיים בהתאם ללוח זמנים שיקבע ע"י צוות ההיגוי.

(ג) בנית דירות המגורים ומוסדות הציבור והמסחר במגרש המגורים ובמגרש הציבורי תבוצע ע"י היוזם במתחמים ובסדר שיקבעו ע"י צוות ההיגוי ובלבד שהמתחם ההתחלתי ייקבע ע"י היוזם והסדר שצוות ההיגוי יקבע יהיה עוקב ממנו.

(ד) עבודות הפיתוח במגרש לפיתוח תשתית ייעשו ע"י היוזם בהתאם לסוג פיתוח, רמת פיתוח ושלב פיתוח כפי שיקבע ע"י צוות ההיגוי, ובלבד שהזכות ליוזם לבצע במגרש לפיתוח תשתית את כל עבודות הפיתוח התשתית ברמה של תשתית ראשית ובסוג כפי שיקבע ע"י צוות ההיגוי.

(ה) החל מתאריך העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור, אחראי היוזם להחזיק את המגרש במצב תקין, לבצע את כל העבודות כפי שידרש ע"י מוסדות התכנון ולשאת תוך כל תקופת השמוש בו באחריות בלעדית, כלפי הממונה, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בעד כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס ו/או פיצויים שיוטלו או ישולמו כתוצאה מפעולותיו או ממחזליו של היוזם בשטח המגרש. על הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה והממונה יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהעילות האמורות, על היוזם להחזירו לממונה תוך 14 יום מיום דרישת הממונה. לא שילם היוזם סכום כלשהוא תוך המועד הנקוב לעיל, ישלם היוזם לממונה ריבית בשער הריבית המקסימלית הנהוגה בישראל על פיגורים בתשלום, בתוספת הפרשי הצמדה.

(ו) היוזם מצהיר בזאת כי משעת העמדת שטח ההרשאה לרשותו כאמור בהסכם זה, הוא לבדו ישא באחריות המלאה כלפי הממונה לגבי כל נזק או הפסד שייגרם למאן-דהוא, הנובע או הקשור בהימצאות שטח ההרשאה בידי ו/או הנובע או הקשור בכל מעשה או מחדל שנעשו בפיתוח שטח ההרשאה ובעבודות המבוצעות בו.

(ז) בכל מקרה בו יידרש ו/או יתבע הממונה לשלם דמי נזק, קנס או תשלום אחר לאדם כל שהוא, מתחייב היוזם לגרום לביטול התביעה האמורה ו/או לפצות ו/או לשפות את הממונה על כל נזק, קנס או תשלום כנ"ל במידה והתביעה לא בוטלה, וזאת תוך 14 ימים מדרישתו הראשונה של הממונה. לא לא שילם היוזם סכום כל שהוא תוך מועד זה תחול ההוראה שבסיפא לסעיף קטן (ד) לעיל.

5. (א) היוזם מצהיר בזאת כי קיבל את שטח ההרשאה לשם ביצוע כל העבודות נשוא ההרשאה, ראה את המגרש ואת שטח ההרשאה ובדקו ומצאו מתאים לצרכיו.

(ב) היוזם מתחייב לחתום עם המתיישבים הסכמים לפיהם יחוייבו המתיישבים לגור עם בני ביתם דרך קבע בדירות המגורים ו/או בבתים שייבנו בדרך של "בנה ביתך" לתקופה של לפחות 5 שנים מיום שיקבלו את החזקה בנכסים הנ"ל (להלן: "תקופת המגורים המינימלית"). כמו כן מתחייב היוזם כי בהסכם עם המתיישבים יותנה כי לא תועברנה אליהם זכויות עפ"י חוזי ההרשאה אלא לאחר שיצהירו כי בזמן חתימתם על חוזי ההרשאה אין להם דירה בכל מקום שהוא באזור יהודה ושומרון על קרקע שהיא בניהולו של הממונה.

6. (א) תמורת ההרשאה הניתנת בזה ליוזם ישלם היוזם לממונה דמי שמוש שנתיים עבור שלוש שנים מראש בסך 1% לשנה מערך המגרש למגורים והמגרש הציבורי. ערך המגרש למגורים וערך המגרש הציבורי יקבעו לצורך האמור בסעיף זה עפ"י הערכת השמאי הממשלתי, שתיעשה לתאריך חתימת הסכם זה ובהתחשב בתוכנית המתאר והתוכניות

המפורטות בלבד, החלות על מגרש המגורים והמגרש הציבורי (להלן: "הערכת השמאי"). התמורה הנ"ל תשולם לממונה בתוך 60 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם על הערכת השמאי. מוסכם כי ליוזם זכות לחלוק על הערכת השמאי כמקובל במינהל מקרקעי ישראל.

(ב) (1) בנוסף לתמורה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יפקיד היוזם בידי הממונה 5% מערך המגרש למגורים והמגרש הציבורי עפ"י הערכת השמאי (להלן: "הפקדון") וזאת בתוך 60 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם על הערכת השמאי.

(2) 75% מערך כל חלקה וחלקה מהמגרש למגורים והמגרש הציבורי, עפ"י הערכת השמאי, יהיו הלוואה מותנית של הממונה למתיישבים ומפעילי המגרש הציבורי שתהפוך למענק בתום 5 שנים למגורי המתיישב בדירת המגורים או לתפעול המגרש הציבורי.

(3) היוזם יתנה עם כל אחד מהמתיישבים בדירות למגורים ומפעילי המגרש הציבורי כי במקרה ומי מהם לא יעמוד בהתחייבותיו כאמור לעיל כי אז יהיה עליו, לשלם את הלוואה המותנית בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הממונה.

(4) הממונה ייגבה בעצמו את תשלום 5% מערך המגרש, עפ"י הערכת השמאי, עבור התשלומים המגיעים לו, בתנאים כאמור לעיל, מהמתיישבים במגרשי בנה ביתך.

(5) עמד היוזם בהתחייבותיו על פי הסכם זה ונחתמו חוזי ההרשאה עם המתיישבים לדירות המגורים וחוכרי המגרש הציבורי, ייזקף הפקדון לזכותם בגין התשלומים אשר יגיעו לממונה על פי חוזי ההרשאה.

(6) לא עמד היוזם בהתחייבותיו על פי הסכם זה ו/או לא נחתמו חוזי ההרשאה, יהיה הממונה זכאי לזקוף כנגד סכום הפקדון כל סכום המגיע לו מן היוזם מכח הסכם זה או בקשר להפרתו או בקשר לכל ענין הנוגע לו.

(ג) כל הסכומים שייקבעו בהערכת השמאי יהיו צמודים לממד המחירים לצרכן עד למועד תשלומם בפועל כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) להסכם זה. אין באמור לעיל כדי לשלול מהממונה מזכותו לנצל זכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה, אם ובמידה והיוזם לא שילם במועדו תשלום כמפורט בסעיפים קטנים (א) או (ב) לעיל.

7. (א) אין בהוראות הסכם זה, כדי לפטור את היוזם מהוראות כל דין ותחיקת בטחון החלים באזור יהודה ושומרון או להמנע מלקיים כל הוראה של הממונה ו/או רשויות מוסמכות אחרות על פי כל סמכות המסורה בידיהם.

(ב) היוזם ישלם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה לסוגיהם וכל המיסים, הארנונות, היטלים, אגרות ותשלומים החלים או שיחולו על המגרש או על המחזיק בו או על בעליו מיום העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור לעיל.

(ג) היוזם מתחייב לגרום לכך שחוזי ההרשאה ירשמו במרשם ההרשאות על פי תחיקת הבטחון החלה באזור, לרבות כל הליכי חלוקה, מדידה וכו' לצורך ביצוע רישום כאמור. כל מס, אגרה, ותשלום כל שהוא שחל או ייזרש לשם רישום הנ"ל על שם המתיישבים יחול וישולם על ידי היוזם או באמצעותו. היוזם יהיה רשאי לגבות הסכומים הנ"ל מהמתיישבים עבור רישום כאמור על שם המתיישבים.

8. (א) היוזם מצהיר 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 שיימצאו על פני הקרקע או מתחתיה - הם רכושו של הממונה ואין הם נכללים ברשות ותנאי הרשות לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לדין ותחיקת הבטחון ועל סמך הסכם זה.

(ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע נשוא ההרשאה.

(ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מן המגרש והם רכושו של הממונה, אלא אם קיבל לכך הסכמת הממונה בכתב.

(ד) הפר היוזם הוראות סעיף זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים בגובה מחיר החומרים שנמכרו והנהוגים אצל הממונה בדמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י הממונה או כערכם של החומרים בשוק ביום התשלום לממונה, או כערכם ביום מכירתם ע"י היוזם הכל לפי הגבוה שבהם. הערך האמור יקבע ע"י הממונה. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י הממונה, במשך 14 יום ממועד הדרישה לתשלום.

9. (א) לצרכי הסכם זה - "הממונה" לרבות כל אדם או גוף אשר יבוא במקומו או יורשה לפעול בשמו של הממונה בכל ענין הנובע מהסכם זה.

(ב) הממונה יהא רשאי להעביר כל זכות מזכויותיו וכל סמכות מסמכויותיו על פי הסכם זה לאחר, ללא הסכמת היוזם, לרבות לצוות ההיגוי.

10. (א) הפר היוזם הוראה מהוראותיו של הממונה בהסכם זה, תחולנה עליו ההוראות הבאות:-

(1) היתה ההוראה שהופרה הוראה היורדת לשורש ההסכם, יהיה הממונה רשאי להפסיק תוקפו של הסכם זה ללא התראה מוקדמת, בהודעה בכתב אשר תשלח ליוזם בדואר רשום.

(2) היתה ההוראה שהופרה הוראה שאינה נכללת בסעיף קטן (1). של סעיף זה יהיה הממונה רשאי לבטל תוקפו של הסכם זה בהודעה בכתב כאמור בסעיף קטן (1) של סעיף זה, אם חלפו 3 חודשים מהיום בו נדרש היוזם לתקן הפרה כל שהיא של הסכם זה, או לעמוד בהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו והיוזם לא עשה כן, ובלבד שלגבי תשלומי כסף אשר על היוזם לשלם על פי הוראות הסכם זה יהיה המועד לביצוע ההתחייבות 14 יום, במקום 3 חודשים כאמור.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה ייחשב היוזם כמפר הוראה היורדת לשורש הסכם זה, אם היוזם:

(1) לא עמד בלוח הזמנים כאמור בסעיף 4(ב) לעיל.

(2) לא עמד בהתחייבות כאמור בסעיף 5(ב) לעיל.

(3) מסר את החזקה במגרש לאחר או לאחרים, או שיתף אחרים בחזקה במגרש בניגוד לאמור בהסכם זה.

(4) העביר זכויותיו עפ"י הסכם זה, כולו או חלקו, לאחרים בניגוד להוראות הסכם זה.

(ג) מבלי לגרוע מזכותו של הממונה לכל צעד שהוא בגין הפרת הסכם זה בין מכח הזדיו ובין מכח הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מחובתו של היוזם לעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואו ובמועדו:

(1) ישלם היוזם לממונה ריבית, בשיעור המקסימלי הנהוג אצל החשב הכללי בזמן הפרעון, בעד פיגורים בכל תשלום שהוא חייב לפרוע לפי הסכם זה כולל מיסים והוצאות פיתוח.

(2) הממונה יהא רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו ליוזם כל סכום אשר יגיע לו מן היוזם, וזאת בנוסף לכל סעד אשר לו זכאי הממונה כאמור.

11. בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:

(א) היוזם יחזיר על חשבונו הוא לממונה תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מהממונה, את המגרש על כל המחובר אליו פנוי נכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים ותביעות.

(ב) במקרה והיוזם לא יעשה את המוטל עליו עפ"י סעיף קטן (א) לעיל, יהא הממונה רשאי לעשות זאת על חשבונו של היוזם, אשר מיפה בזה את כוחו של הממונה לבצע את כל הפעולות בשמו של היוזם ועל חשבונו, והיוזם יחזיר לממונה על פי דרישה ראשונה, כל הוצאה אשר יוציא הממונה בקשר לכך (לרבות ערך פעולות עובדים של הממונה כפי שיקבע הממונה).

(ג) עם החזרת החזקה במלאה במגרש לידי הממונה כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה, יחזיר הממונה ליוזם כל סכום ששולם ע"י היוזם לממונה לשם ביצוע הסכם זה, אחרי נכוי כל הוצאות וההפסדים בעד נזקים שנגרמו לממונה עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות הפינוי האמורות לעיל, דמי שמוש ראויים בשיעור של 6% לשנה מערך המגרש בעד כל תקופת השמוש במגרש עד להחזרת כל המיסים וההיטלים החלים בתקופה זו על המגרש והמחובר אליו.

(ד) מלבד ההחזר האמור בסעיף קטן (ב) של סעיף זה לא תקום ליוזם כל זכות לתביעה כל שניא נגד הממונה בגין הפסקת ¹⁰⁶ ההסכם, פינוי היוזם, השקעות שהשקיע היוזם, הוצאות שעשה, נזק שנגרם לו, וכל תביעה אחרת מכל סוג שהוא.

12. (א) על היוזם וכל הבא מזכותו, להמנע בתקופת ההרשאה מכל עבודת בנין ומלאכה במגרש בשבתות ובחגי ישראל, בסעיף זה "מלאכה" ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י ^{PSIA} המגרשה או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בנין" כל עבודה הקשורה לבניה ע"י המגרשה או הזולת בתמורה ובפרהסיה.

(ב) האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהיוזם הורשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין או תחיקת בטחון החלים באזור וכל עוד ההרשאה בתוקף.

13. עם פירוק היוזם תפוג זכות ההרשאה על פי הסכם זה ועל מפרקי היוזם יהיה להחזיר את המגרש לחזקתו הבלעדית של הממונה.

14. היוזם מסכים בזאת במפורש כי על הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר בישראל או חוקי הגנת הדייר באזור.

15. על הסכם זה, פירושו, וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל והצדדים מסכימים בזאת כי סמכות השיפוט תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים. מונחים שהם בעלי משמעות מוגדרת בתחיקת בטחון החלה באזור, תהיה להם אותה משמעות גם בהסכם זה, אלא אם כן הדבק הדברים מחייב פירוש אחר.

16. (א) לאחר מילוי התחייבויות היוזם לגבי המגרש למגורים - ובלבד שבתקופה זו עמד היוזם בהתחייבויותיו במגרש לפיתוח תשתית - מתחייב הממונה למסור ליוזם, בתנאים זהים לתנאי הסכם זה, מקרקעין נוספים, המתוחמים בקו ירוק במפה שבנספח "א" להסכם זה, שיאפשרו בניית עוד כ-200 יחידות מגורים (להלן: "האופציה").

(ב) לא יאוחר מתום 3 שנים מתאריך חתימת הסכם זה יהיה על היוזם להגיש לממונה בקשה ותוכניות מפורטות לשם מימוש האופציה. אם לא יעמוד היוזם בתנאי זה או במידה והיוזם יפר הסכם זה, יהיה הממונה זכאי לראות עצמו חופשי להקצות את שטח האופציה לכל יזם אחר כפי שימצא לנכון ובלבד שמסר על כך הודעה בכתב ומראש ליוזם של 90 יום.

17. בגין העבודות והפעולות שהיוזם יבצע עפ"י הוראות צוות ההיגוי במגרש לפיתוח תשתית יהיה היוזם זכאי לפדיון פיתוח כתנאי לביצוע עבודות אחרות ע"י יזם אחר. בגין התשתית המשותפת למגרש יהיה היוזם זכאי לפדיון פיתוח מכל יזם אחר שיקבל שטח כל שהוא מהמגרש לפיתוח תשתית לצורך בניה למגורים, כתנאי לביצוע עבודות אחרות על ידו במגרש זה, וזאת בהתאם ליחס היחידות למגורים שיועמדו לרשותו לפיתוח ו/או לבינוי מול סה"כ היחידות למגורים שנמסרו לפיתוח ו/או לבינוי עד לאותו מועד. מחיר פדיון הפיתוח יקבע ע"י צוות ההיגוי, אך לא פחות מעלות והוצאות מימון, שיאושרו ע"י צוות ההיגוי, ורווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. בגין בניית מוסדות הציבור יהיה היוזם זכאי להחזרים על בסיס החלטות צוות ההיגוי בהתאם לעקרונות כאמור.

18. הממונה מתחייב בזה כי אף יזם לא יקבל הרשאה לפיתוח קטע נוסף למגורים מתוך המגרש לפני עבור חודשיים מתאריך חתימת הסכם זה ושטח הבניה למגורים לא יהיה בשום מקרה גדול משטח המגרש למגורים ובתנאים שלא יהיו טובים מהתנאים שסוכמו עם היוזם עפ"י הסכם זה.

19. היוזם יקים חברת ניהול בשליטתו שתעניק את אותם שרותים מוניציפאליים למגרש שהיתה מעניקה רשות מקומית אילו היתה כזו וזאת עד למועד בו תוקם רשות מקומית למגרש. רמת השירותים, טיב השירותים וסוג השרותים ייקבעו בתאום עם צוות ההיגוי. התמורה שחברת הניהול תגבה בגין שרותים אלה תקבע באישור צוות ההיגוי ובלבד שחברת הניהול תהא זכאית לגבות את עלות השרותים שסיפקו, עפ"י אישור צוות ההיגוי, בצירוף רווח של ~~20%~~ על עלות השרותים שסיפקו. תעסוק חברת הניהול במתן השרותים, בניהול ובתחזוקה של המתקנים המשותפים שהיוזם יקים על המגרש עבור כלל המתיישבים. רמת תחזוקת המתקנים (להלן: "המתקנים המשותפים") והשירותים שיינתנו באמצעותם יהיו בפיקוח צוות ההיגוי ואילו התמורה שחברת הניהול תיגבה בגין השרותים הנ"ל שסיפקו תקבע ע"י צוות ההיגוי, אך לא פחות מעלות, כפי שתאושר ע"י צוות ההיגוי, בצירוף רווח של ~~25%~~ על עלות השרותים שסיפקו. נוסח חוזה הניהול שהיוזם ידרוש מהמתיישבים לחתום יובא לאישור צוות ההיגוי. החל מחודש אוקטובר 1989 יהיו המתיישבים זכאים להחליף את חברת הניהול הנ"ל בחברת ניהול אחרת לניהול ותחזוקת המתקנים המשותפים, בהחלטה שתקבל ע"י רוב המתיישבים. *החלטה תיגבר באישור יועץ המגורים ונציג המגורים המתיישבים.*

20. היוזם מתחייב להמציא לעיונו של צוות ההיגוי את החוזים שהיוזם יערוך עם המתיישבים.

21. היוזם מתחייב לאמץ את הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, ע"י הבטחת כספי המתיישבים עפ"י האמור בסעיף 2(1) או 2(2) לחוק זה או את הוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975 וזאת בכל התקשרויותיו עם המתיישבים. בנוסף לכך מתחייב היוזם לגרום לכך שחברת "אנשים", סוכנויות לביטוח בע"מ תערוך לכל התחייבויות היוזם בהסכמיו עם המתיישבים.

22. היוזם מתחייב להציע לכל המתיישבים שרכשו מהיוזם זכויות לדירות מגורים עובר לחתימת חוזה זה לחתום עם היוזם, בתוך 30 יום, על חוזה רכישה כפי שהיוזם ינהיג לאחר חתימת הסכם זה וזאת במקום חוזה המכר שחתמו עם היוזם עובר לחתימת הסכם זה.

23. הגרלת התור לבחירת המגרשים ע"י המתיישבים תיעשה בפיקוח ציבורי של הממונה, על בסיס הסכמי היוזם עם המתיישבים.

24. היוזם מתחייב להגיש עובר לחתימת הסכם זה בקשה לרשויות המוסמכות במינהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון לקבלת היתר עיסוק עפ"י הצו בדבר איסור על עיסוק (65). ידוע ליוזם כי בהיתר העיסוק נכלל תנאי המגביל העברת מניות בחברה ללא קבלת אישור הרשויות המוסמכות.

25. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו וישולמו ע"י היוזם.

26. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינם:

הממונה: רח' ינאי 6 ירושלים

היוזם: בית אסיה, רח' ויצמן 4, תל-אביב

27. כל הודעה אשר תשלח ו/או תידרש על פי ההסכם תיחשב כמספיקה אם נשלחה בדואר רשום על פי הכתובות הנקובות לעיל ותיחשב כמי שהגיע ליעדה כעבור 3 ימים.

28. להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא חתמו עליו שני הצדדים.

לראיה באו הצדדים על החתום

ה י ו ז ם

ה מ ו נ ה

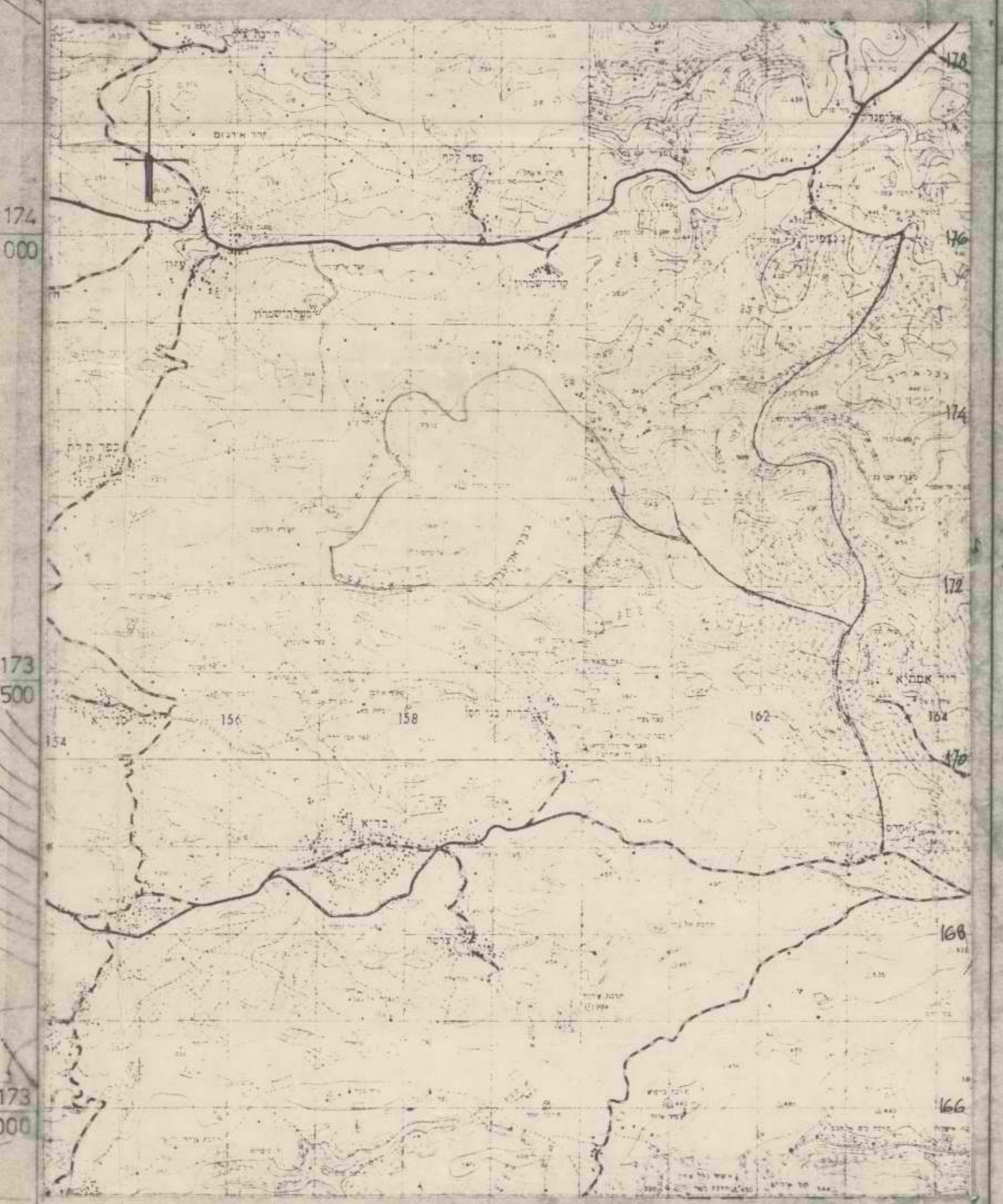
הננו ערבים בזה בערבות מוחלטת
ובלתי חוזרת לכל התחייבויות היוזם
כמפורט בהסכם זה.

"אנשים" סוכנויות לביטוח בע"מ

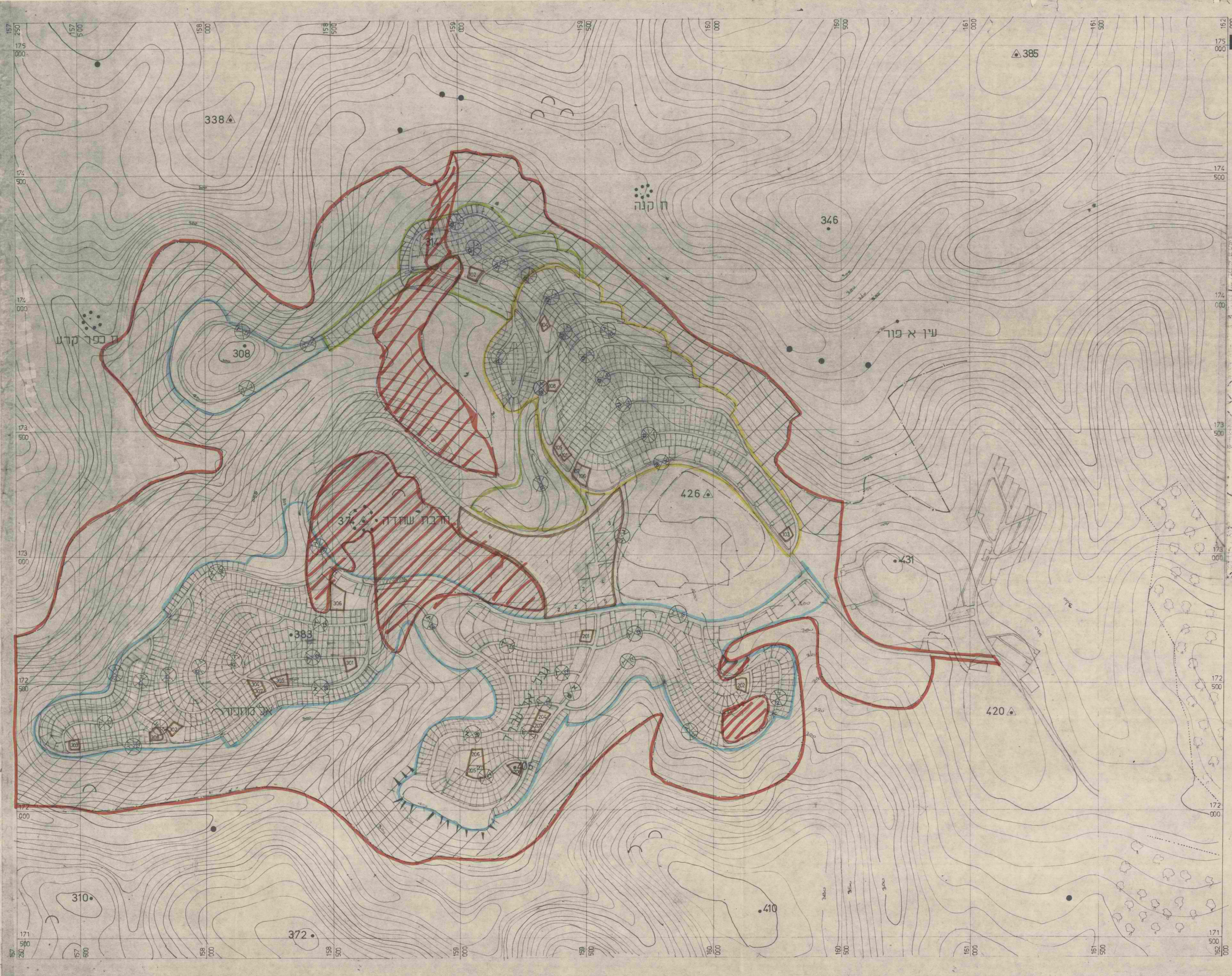
10520

מרחב תכנון מקומי שומרון תכנית התאר יקיר לי

המקום: יקיר
 קואורדינטות: צפון: 174/500-172/000 מזרח: 160/500-157/250
 היזום: מועצת מקומית שומרון
 מגיש התכנית: הסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות
 עורך התכנית: ש.שקד תקצף אדריכלים
 קנה מידה: 1:5000



תרשים הסביבה 1:50,000



פריסת חוסדות ציבור

שטח (ד')	יעוד	מס מטעם	אזור
	בתי ספר	1	מרכז
	מתנס ומעדונים	2	
	שירותים כללי עירוניים	3	
	מסחר ומשרדים	4	
	מרפאה	5	
	רזרבה	6	
1,2	גן ילדים	101	רובע א
1,2	*	102	
1,2	*	103	
1,0	מעון תינוקות	104	
2,0	בית כנסת	105	
3,0	מועדון נוער שכונתי	106	
1,0	מרכזון מסחרי	107	רובע ב
2,0	מגרש רזרבה	108	
1,2	גן ילדים	201	
1,2	*	202	
1,2	*	203	
1,0	מעון תינוקות	204	
2,0	בית כנסת	205	רובע ג
3,0	מועדון נוער שכונתי	206	
1,0	מרכזון מסחרי	207	
2,0	מגרש רזרבה	208	
1,2	גן ילדים	301	
1,2	*	302	
1,2	*	303	
1,0	מעון תינוקות	304	
2,0	בית כנסת	305	
3,0	מועדון נוער שכונתי	306	
1,0	מרכזון מסחרי	307	
2,0	מגרש רזרבה	308	

מקרא

- גבול התכנית
- אזור מגורים א
- אזור מגורים א מיוחד
- אזור מגורים ב
- מרכז אורחי
- בנין למוסד ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- שטח למוסדות
- דרך מוצעת
- סוג הדרך
- קו בנין
- רוחב הדרך
- הכנון לעתיד
- תחום תכנון מיוחד
- שטח פרטי פתוח
- שמורת יער
- מרכזון מסחרי