



מכרז דיוור להשכרה לטווח ארוך

מכרז מקוון

הכולל ערבות דיגיטלית

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
להתקשרות בחוזה פיתוח
לתכנון ולבניית דיוור להשכרה לטווח ארוך (כ-135 יח"ד*)
במתחם גבעת מרדכי בירושלים

*מס' יח"ד המהווה את הפוטנציאל התכנוני בלבד והינו הערכה כללית בלבד שתלויה בתכנון שיאושר

ירושלים	<u>היישוב:</u>
פיתוח	<u>הצעות לרכישת זכויות:</u>
בנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך	<u>ייעוד:</u>
כ-135*	<u>מספר יחידות דיוור:</u>
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה: 07.05.2023	<u>לוח זמנים למכרז:</u>
מועד אחרון להגשת הצעות: 12.06.2023	
מועד תוקף ערבות ההצעה: 12.11.2023 לפחות	
דיוור להשכרה לטווח ארוך	<u>מתווה המכרז:</u>

מכרז מקוון מס' ים/467/2022

תכולת חוברת המכרז:

נספח א' - הזמנה לקבלת הצעות;

נספחי ההזמנה לקבלת הצעות:

- נספח "א(1)" – נוסח חוזה פיתוח ונוסח חוזה תכירה;
- נספח "א(2)" – מפת המדידה/תשריט;
- נספח "א(3)" – 6 החלטות מקדמיות מאת רשות המסים;
- נספח "א(4)" – חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960;
- נספח "א(5)" – נוסח ערבות דיגיטלית;
- נספח "א(6)" – נוסח כתב התחייבות חברת אם;
- נספח "א(7)" – נוסח כתב התחייבות עבור קרן ריט;
- נספח "א(8)" – פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף הפיננסיים ו/או ניסיון קודם;
- נספח "א(9)" – אישור גוף מממן בדבר הסכם מימון לפרויקט;
- נספח "א(10)" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר;
- נספח "א(11)" – מבוטל;
- נספח "א(12)" – סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום;
- נספח "א(13)" – נוסח ערבות דיגיטלית בנקאית – סרבני רישום;
- נספח "א(14)" – תצהיר המציע;
- נספח "א(15)" – מסמכי הוכחת תנאי סף עבור גופי LLP/LLC;
- נספח "א(16)" – תדריך תכנון;

נספח ב' – ההסכם העיקרי;

נספחי ההסכם העיקרי:

- נספח "ב(1)" – מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם;
- נספח "ב(2)" – נוהל אישור מסמכי תכנון;
- נספח "ב(3)" – מפרט התחזוקה;
- נספח "ב(4)" – נוסח הסכם השכירות ונספחיו;
- נספח "ב(5)" – סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה;
- נספח "ב(6)" – נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים;
- נספח "ב(7)" – נוסח הערבויות לקיום הסכם;
- נספח "ב(8)" – נספח הביטוח;
- נספח "ב(9)" – נוסח אישור ביטוחי הבנייה;
- נספח "ב(10)" – נוסח אישור ביטוחי ההשכרה;
- נספח "ב(11)" – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול;
- נספח "ב(12)" – נוסח ייפוי כוח נוטריוני;
- נספח "ב(13)" – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון;
- נספח "ב(14)" – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות;

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי להתקשרות בחוזה פיתוח
לתכנון ולבניית דיור להשכרה לטווח ארוך (כ-135 יח"ד*)
במתחם גבעת מרדכי בירושלים

תוכן עניינים

4	פרטי המתחם	.1
4	היבט תכנוני ופיזי	.2
7	מתווה מכרז – דיור להשכרה לטווח ארוך	.3
11	תנאים נוספים	.4
14	תשלומים	.5
16	תנאים מוקדמים להגשת הצעה	.6
25	הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה	.7
28	ערבות ההצעה (דיגיטלית)	.8
29	בחירת זוכה במכרז	.9
31	תנאים להתקשרות עם הזוכה	.10
32	הפרות וסעדים	.11
32	שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים	.12
35	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	.13
36	חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים	.14
36	כללי	.15

מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם. מציע המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום ומאומת כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

תשומת לב המציעים כי במכרז זה חלף ערבות פיזית תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת.

לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר דירה להשכיר ובאתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום ונוסח חוזה הפיתוח לאזור האישי של המציעים באתר הרשות. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. יובהר, כלל המסמכים ימסרו למציעים רק באמצעות האזור האישי ולא ישלחו בדואר וכל ההתקשרות, לרבות חתימה על חוזים תעשה באמצעות האזור האישי בלבד. יתר מסמכי ההתקשרות שבין הזוכה לבין דירה להשכיר – יומצאו לזוכה על ידי דירה להשכיר.

למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות או דירה להשכיר בעניין זה.

רישום להשתתפות במכרז :

1. ההשתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש באתר "ממשל זמין". בעת תחילת הליך ביצוע הגשת ההצעה באתר רשות מקרקעי ישראל, יועבר המשתמש באופן אוטומטי למערכת "ממשל זמין", שם יידרש לבצע הליך הזדהות. בסיום ההליך יועבר באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם השלמת הליך הגשת ההצעה.

אופן הגשת הצעות:

1) על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, על מנת להימנע מתקלות טכניות. הגשת הצעות במכרז תתאפשר לכל המוקדם במהלך 21 ימים טרם המועד האחרון להגשת הצעות.

2) ערבות:

2.1 הערבות תוגש למערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר יימסר למגיש ההצעה מהגורם מנפיק הערבות, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת במועד.

הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

• הרשות ודירה להשכיר ממליצות לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב, כי, עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, לרבות טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתנאי המכרז והפקדת ערבות דיגיטלית.

3) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה כאמור ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB.

- 4) בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").
- 5) במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.
- 6) למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
- 7) מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציע להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת.
- 8) מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.
- 9) מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר). **ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.**

על המציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.

- 10) מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש)**, תעדכן את קודמתה, כלומר ההצעה הקודמת תיחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

א. מציע אשר מעוניין להגיש הצעה **ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד**.

ב. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, **תעדכן במלואה את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה.

ג. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת, **אינו יכול להגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות**, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.

ד. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו**, עליו **להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות** באתר ממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה האחרונה היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

- 11) מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", ונדרש להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 12) לצורך קבלת **סיוע טכני** בכל הקשור להגשת ההצעות ניתן לפנות למוקד הטכני בטלפון 073-3429900 בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-14:00. ולמוקד הטלפוני של רשות מקרקעי ישראל במספר *5575. ביום האחרון להגשת ההצעות יינתן מענה עד לשעה 10:00 בלבד.
- 13) לא תתקבל כל טענה בדבר אי עמידה בתנאי המכרז, לרבות במועדי התשלום וביצוע יתר ההתחייבויות להתקשרות עם הרשות בשל תקלה טכנית או בשל כך שהמציע לא התעדכן באזור האישי. על המציע מוטלת האחריות לעקוב אחר האזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.
- 14) על המציעים להתעדכן באתר רמ"י ובאתר דירה להשכיר בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות ולאחר דירה להשכיר בלבד (לא לאזור האישי). לאחר מועד סגירת המכרז ופרסום התוצאות תועלה הודעת הזכייה לאזור האישי. **נוספים יועלו לאזור האישי להמשך הליכי מימוש הזכייה. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.**
- 15) למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות ו/או דירה להשכיר בעניין זה.

הזמנה לקבלת הצעות

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: **"דירה להשכיר"**) ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"הרשות"** או **"רמ"י"**), מזמינות בזה הצעות לחתימה על הסכם פיתוח לתקופה של 5 שנים בסיומן ובכפוף להשלמת התכנון ועמידה בתנאים הקבועים בחוזה הפיתוח, ייחתם עם הזוכה חוזה חכירה מהוון לתקופה של 98 שנים, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש, וחתימה על הסכם התקשרות עם דירה להשכיר, בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: **"המתחם"**)).

▪ נוסח חוזה פיתוח ונוסח חוזה חכירה מצ"ב **כנספח א(1)** לחוברת המכרז.

מטרת ההתקשרות הינה לשם ייזום תכנית מפורטת על ידי הזוכה במכרז, וכן לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול כ-135* דירות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות (להלן: **"תקופת ההשכרה"**), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן: **"הדירות בשכר דירה מופחת"**) ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי (להלן: **"הדירות בשוק החופשי"**). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: **"היזם"**/"**הזוכה"**), לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן: **"הדירות להשכרה"**).

(כלל העבודות כאמור לעיל ולהלן תיקראנה להלן: **"הפרויקט"**)).

מכרז זה מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

לכל המונחים המוזכרים במסמכי המכרז תוקנה המשמעות המוקנית להם בהסכם העיקרי (**נספח ב'**)).

1. פרטי המתחם

מתחם	גוש	חלקה (בחלק)	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד	גובה ערבות לקיום הצעה	הוצאות פיתוח נוספות לרמ"י בש"ח			
						עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3	עמודה 4
א	30184	150	2,061	*135	5,250,000 ₪	חלק היטל שצ"פ	ישן מול חדש	בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	סה"כ תשלום (עמ' 1+2+3)
	31283	11				1,787,452 ₪	389,717 ₪	5,307,487 ₪	7,484,656 ₪

(להלן: **"הקרקע"** ו/או **"המקרקעין"** ו/או **"המגרש/ים"** ו/או **"המתחם"**)).

*מס' יח"ד המהווה את הפוטנציאל התכנוני בלבד והינו הערכה כללית בלבד שתלויה בתכנון שיאושר.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המתחם נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכניות החלות (התקפות) הינן:

• 101-0209593 - ייעוד המתחם הוא: דרך מוצעת, דרך, דרך ו/או טיפול נופי, שצ"פ.

• 2126 - ייעוד המתחם הוא: שצ"פ

תדריך תכנון המפרט את התוכניות החלות על המקרקעין ואת המצב התכנוני הקיים מצורף כנספח א(16) לחוברת המכרז.

תשריט המתחם מצורף כנספח א(2) לחוברת המכרז.

מובהר בזאת לידיעת המציע כי תדריך התכנון שהוכן מהווה בסיס רעיוני בלבד, וכי אין לו כל מעמד סטטוטורי. על היזם/הזוכה במכרז יהיה לפעול לצורך קידום התכנית במתחם לתכנון ואישורה במוסדות התכנון המוסמכים.

אין באמור לגרוע מחובתו של המציע לברר בעצמו את נתוני הנכס לרבות מצבו התכנוני והזוכה מצהיר כי ידועות לו כל המשמעויות הנובעות מהאמור לרבות המשפטיות, הכלכליות והתכנוניות וכי לקח זאת בחשבון עת הגיש הצעתו וכי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין כלפי הרשות או לדירה להשכיר או מי מטעמן לרבות בגין תדריך התכנון והמוצע בו.

2.1.2. באחריות הזוכה במכרז יהיה לקדם תכנית מפורטת אשר תאפשר את ביצוע הפרויקט (להלן: "התכנית המפורטת").

מובהר בזאת למציע כי עליו להביא לאישורה הסופי של התכנית המפורטת לא יאוחר מתום 5 שנים מיום הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז.

לא הביא הזוכה לאישורה הסופי של התכנית המפורטת בתוך 5 שנים כאמור לעיל, יהיו הרשות ודירה להשכיר רשאיות להציע לזוכה לפי שיקול דעתן הבלעדי אחת מהחלופות הבאות:

(1) ביטול הסכם הפיתוח ללא שתקום לזוכה כל זכות להחזר הוצאות או פיצויים;

(2) הארכת מועדים לאישור סופי של התכנית המפורטת בתמורה לתוספת תשלום בשיעור 2.5% מהצעתו המקורית של הזוכה לכל שנת אורכה כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן.

2.1.3. לאחר אישורה הסופי של התכנית המפורטת במתחם ועמידה בתנאי חוזה הפיתוח, ייחתם עם הזוכה חוזה חכירה בגין המתחם.

חוזה החכירה שייחתם בגין המתחם יהיה לתקופה של 98 שנה עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש. מובהר כי תקופת החכירה תחל מיום הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז. נוסח חוזה החכירה מצורף לחוברת המכרז כנספח א(1).

2.1.4. במהלך תקופת הבנייה (לאחר כניסת התכנית המפורטת לתוקף) ו/או תקופת ההשכרה, הזוכה (או מי מטעמו ו/או חליפו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") אשר תוגש במהלך תקופת הבנייה וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בנייה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה כאמור, תיבננה במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

2.1.5. היזם מחויב לבנות את מלוא הדירות שניתן על פי התכנית המפורטת שתוכן על ידו.

2.1.6. הליך קידום התכנית המפורטת יבוצע בתיאום בין היזם לבין דירה להשכיר. בנוסף, קודם הגשת הבקשה להיתר בניה לחתימת הרשות ו/או לאישור רשויות התכנון יידרש הזוכה לתאם את הבקשה להיתר עם דירה להשכיר, כמתחייב מההסכם העיקרי. למען הסר ספק, הרשות לא תחתום על בקשה להיתר בניה ללא אישור דירה להשכיר בכתב, והזוכה לא יוכל לחזור אל הרשות ו/או אל דירה להשכיר ו/או אל מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.7. אם התכנית הנוכחית (התקפה) ו/או התכנית המפורטת שתוכן תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו ו/או חליפו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ודירה להשכיר בכתב ועל פי שיקול דעתן בלבד.

2.1.8. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות ו/או מאת דירה להשכיר.

2.1.9. אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות), מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות הנוספות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מופחת לזכאים. במקרה שבחישוב 25% ממספר יחידות הדיוור הנוספות התקבל גם חלק מיחידות דיוור – הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדיוור המיועדות לדיוור בשכר דירה מופחת לזכאים לא יפחת מ- 25%. במקרה של הגדלת מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין כאמור לעיל הזוכה מתחייב לשפות את דירה להשכיר ו/או את הרשות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיוור.

2.1.10. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

2.1.11. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרשים על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים וההיתכנות לקידום התכנית המפורטת, לוחות זמנים לקידום התכנית המפורטת, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד דירה להשכיר ו/או מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל דירה להשכיר ו/או אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בהוראות התכנית המפורטת סביר שייקבעו שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתר בניה. על המציע לקחת זאת בחשבון, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי דירה להשכיר ו/או כלפי הרשות בעניין האמור בסעיף זה.

2.2 מצב המקרקעין

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים במתחם, המטרדים/ ממצאים הקיימים במגרשים במתחם, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לדירה להשכיר ו/או לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

- 2.2.2.** במתחם בו קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.
- 2.2.3.** פירוט ממצאים :
- המתחם סמוך לתוואי הרכבת הקלה מצידו המזרחי כאשר קיים גשר עילי לרכבת. בנוסף, במתחם קיים פיתוח של עיריית ירושלים לטובת הציבור כגון: פיתוח של מדרכה, גינון + מערכת השקיה, דשא ונטיעות בתחום המתחם וכן סטייה של גן שעשועים הסמוך לתחום המתחם. כמו כן בתחום המתחם קיים פיתוח של חומות, טרסות אבן.
- 2.2.4.** פירוט מצב המתחם לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחם, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחם בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל דירה להשכיר ו/או אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.
- 2.2.5.** אם המתחם נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור :
- 2.2.5.1.** היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.
- 2.2.5.2.** הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
- 2.2.5.3.** עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- 2.2.5.4.** מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע הרשות, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- 2.2.5.5.** הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.
- 2.2.5.6.** נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- אם שחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את משך תקופת הביצוע.
- 2.2.5.7.** כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.
- 2.2.5.8.** הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי דירה להשכיר ו/או כלפי הרשות ו/או כלפי מי מטעמן, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- 2.2.6.** הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שיוצרו כתוצאה מפיתוח המתחם, על ידי הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או כל גורם אחר, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או כלפי העירייה

ו/או מי מטעמן. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת המציע במכרז, תשקלל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, רשות מקרקעי ישראל לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

2.2.7 ידוע לזוכה כי לצורך טיפול בפסולת ועודפי עפר, הוא נדרש להתקשר עם מפעיל אתר לסילוק פסולת בעל רישיון (להלן: "מפעיל האתר"). הזוכה יעביר לידי רמ"י או מי מטעמה את אישור ההתקשרות שלו עם האתר, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

2.2.8 ידוע לזוכה כי עליו לשמור קבלות/אישורי קליטה באתר, של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.

2.2.9 ידוע לזוכה כי לצורך פינוי פסולת בנין, עליו להתקשר רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.

2.2.10 על הזוכה לטפל בחפירה בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

2.2.11 המתחם מוקצה במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחם ואת סביבתו ובדק אותו ואת מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המתחם מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחם, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או משרד הבינוי והשיכון או חברה מנהלת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטח המתחם טרם מסירתו לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במתחם טרם קבלת.

3. מתווה המכרז - דיור להשכרה לטווח ארוך

3.1 כללי התחרות במכרז

3.1.1 מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד (בטופס הצעה אחד בלבד), מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחידי ובין אם במשותף, תראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

3.1.2 התחרות במכרז תהיה על מחיר הקרקע לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר הקרקע").

3.1.3 המכרז הינו ללא מחיר מינימום.

3.1.4 כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יימצא כעומד בתנאי המכרז בכלל ובתנאים להגשת הצעה, כמפורט בסעיף 6 בפרט, ואשר יציע את מחיר הקרקע הגבוה ביותר, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו, לרבות התנאים החלים על בניית והשכרת הדירות להשכרה, המפורטים במכרז זה (להלן: "הזוכה").

3.2 המציע

3.2.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל תאגיד העומד בתנאי הסף המפורטים בסעיף 6 להלן.

3.2.2 בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהצעה משותפת (כהגדרתה להלן) ובהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים בהצעה משותפת ובהתאם להקשר הסעיף.

3.2.3 בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים

ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

3.2.4 במקרה של הצעה משותפת ייחתם חוזה פיתוח אחד למגרש עם כל המציעים במשותף.

3.2.5 אם המציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

▪ חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב **כנספח א(4)** לחוברת המכרז.

3.2.6 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, או יחיד או חברה המחזיקים בחברה או קבלן כאמור או חברת בת של חברה או קבלן כאמור, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה ויהיו מנועים להתמודד במכרזים לביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה.

3.2.7 מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.

"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסלות. במקרה זה הרשות תהא רשאית לחלט הערבות/ערבויות בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

3.2.8 קבוצות רכישה, אף אם התאגדו כגוף אחד, תהיינה מנועות מלהשתתף במכרז זה.

3.2.9 תשומת לב המציעים להחלטת רשות המסים, בעניין האפשרות להקמת תאגיד חדש לאחר הזכייה, המצורפת כחלק **מנספח א(3)**. באחריות המציעים המעוניינים להקים תאגיד חדש לאחר הזכייה לוודא את עמידתם בתנאי החלטת רשות המסים הנ"ל, ולשאת בכל מס או חבות שינבעו מכך, אם ינבעו.

מבלי לגרוע מהחלטת רשות המסים הנזכרת לעיל, רמ"י תחתום על חוזה אחד משותף עם כל יחידי המציע המפורטים בטופס הצעת המחיר ורק איתם.

על אף האמור, אם יוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום רמ"י עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

3.2.9.1 המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש בעת הגשת ההצעה למכרז, כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

3.2.9.2 המציע המציא לרמ"י "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה פיתוח החתום על ידו (סעיף 10.4.3)

3.2.9.3 לעניין "אישור לרישום בפנקס המקרקעין": על המציע להמציא 2 אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז; השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככל שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר תשלום.

3.3 הגשת ההצעה המקוונת

3.3.1 הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש, ערבות וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם לתנאי המכרז.

- 3.3.2 במהלך הגשת הצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.
- 3.3.3 בסיום תהליך הגשת הצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת הצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").
- 3.3.4 למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין ו/או במספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של הצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
- 3.3.5 מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), תעדיכן את קודמתה, כלומר ההצעה הקודמת תחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

3.3.5.1 מציע אשר מעוניין להגיש הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים בהצעה אחת בלבד.

3.3.5.2 כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, תעדיכן במלואה את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת הצעה החדשה/המעדיכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם.

3.3.5.3 מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות, שכן ההצעה האחרונה מעדיכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.

3.3.5.4 מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

3.4 תנאים לבניית המתחם ולהשכרת הדירות להשכרה

היזם יחויב להשלים את בניית המתחם, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, בתוך 48 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת.

יתר שלבי התכנון והבנייה, יהיו כלהלן ויימנו מיום אישור התכנית המפורטת -

- 3.4.1.1 התכנון המוקדם למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 6 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת.
- 3.4.1.2 התכנון סופי למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 9 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת.
- 3.4.1.3 התכנון המפורט למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 13 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת.
- 3.4.1.4 הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם לא יאוחר מאשר - 20 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת.
- 3.4.1.5 קבלת אישור דירה להשכיר בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם - לא יאוחר מאשר - 38 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת.

3.4.1.6. הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם - עד 48 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת.

(להלן: "שלבי התכנון והבנייה").

במקרה של אי עמידה בשלבי התכנון והבנייה, תהיה דירה להשכיר רשאית לגבות מהיזם את סכומי הקנסות הנקובים בהסכם העיקרי, ובתנאים הנקובים בהסכם העיקרי, ואולם סכום הקנסות שייגבה בקשר עם אי עמידה בשלבי התכנון והבנייה, בכל מקרה לא יעלה על 10,000,000 ₪. בגין 45 ימי העיכוב הראשוניים בכל אחד משלבי התכנון והבנייה, לא ייגבו מהיזם הקנסות הקבועים בסעיפים הנ"ל, ואולם אין במתן ה"גרייס" כאמור כדי לגרוע מחובת היזם לעמוד בלוחות הזמנים בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, לעמוד בהוראת כל דין וכן לנקוט במירב המאמצים מצדו על מנת למזער כל עיכוב שעלול לחול בשלבי התכנון והבנייה ואת השלכותיו. להסרת ספק, אין באמור כדי להתיר עיכוב ו/או לפטור את היזם מקנסות לתקופה העולה על 45 יום עיכוב במצטבר.

3.4.2. ידועות לזים כל הנחיות רמ"י, ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה המצורפת כנספח (ב)5. היזם יהיה מחויב לכל שינוי בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיעודכן מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ"י יחייב את היזם. למען הסר ספק, רמ"י לא תחייב את היזם בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח" או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מופחת, מעל ל-25% מכלל הדירות המיועדות להשכרה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין החלה על הפרויקט, כפי שתעודכן מעת לעת, ובאחריות היזם לעמוד בהוראות הדין.

3.4.3. בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו, וכמפורט בהסכם העיקרי), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות להשכרה לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

3.4.4. 25% מהדירות להשכרה במתחם (אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת. שטח הדירות בשכר דירה מופחת, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו-120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים עם תקופת אופציה של השוכר לארכה (של 5 שנים), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

3.4.5. שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת, יפורסם בסמוך למועד אכלוס הפרויקט, כמפורט בהסכם העיקרי, ויעודכן מדי חמש שנים בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

לשכר הדירה המופחת יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי שייקבע במסוך לאכלוס ויתעדכן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, אך בכל מקרה דמי האחזקה למ"ר עבור הדירות בשכ"ד מופחת לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

3.4.6. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ולרבות הוראות המפרט הטכני (דרישות מינימום) המצורף **כנספח ב(1)** להסכם העיקרי. לתשומת לב המציעים, כי למפרט מצורפות דרישות בנוגע להתאמות נגישות בתוך חלק מהדירות. באחריות היזם הזוכה לבצע את התאמות הנגישות ב-3% (שלושה אחוזים) מהדירות להשכרה או בארבע דירות להשכרה (לפי הגבוה מבין אלו), ולקבל את אישור דירה להשכיר לתמהיל הדירות הנ"ל, בשלב אישור התכנון הראשוני.

לתשומת לב המציעים, המפרט הטכני הנ"ל עודכן בחודש יוני 2022.

3.4.7. היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות להשכרה שאינן בשכר דירה מופחת, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

3.4.8 נוסח הסכם השכירות של הדירות להשכרה (לזכאים ולאילו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף **כנספח ב(4)** להסכם העיקרי, והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת, בכפוף לאמור בהסכם העיקרי.

3.4.9 שיווק הדירות בשכר דירה מופחת להשכרה, לרבות פרסומן וכן עריכת ההרשמות וההתקשרויות בהסכמי שכירות, ייעשו בהתאם להוראות ההסכם העיקרי על נספחיו, על חשבונו הבלעדי של היזם.

3.4.10 היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות להשכרה בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וזאת הן ביחס לדירות להשכרה והן ביחס לרכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות יחלו להימנות, לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.

מבלי לגרוע מכך ומכל דין אחר, יישא היזם באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות לפי מפרט התחזוקה (המצורף **כנספח ב(3)** להסכם העיקרי).

כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות להשכרה עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו, כמפורט בהסכם העיקרי.

3.4.11 סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת הבניינים, בהפעלת המתחם, השכרתו ותחזוקתו, יחולו על היזם.

3.4.12 דירה להשכיר תבצע בקרה על בניית המתחם להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך הקמת המתחם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז וההסכם העיקרי.

3.4.13 לשם הבטחת התחייבויותיו במסגרת תקופת הבנייה ותקופת ההשכרה, יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת הבנייה, כהגדרתה בהסכם העיקרי, בסך של 20,000,000 ₪, ואשר תפחת בהתקיים התנאים הנקובים בהסכם העיקרי לסך של 15,000,000 ₪, ולאחר מכן יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת ההשכרה, בסך של 3,000,000 ₪. אין באמור כדי לגרוע מיתר הוראות ההסכם העיקרי, ביחס לערבויות. להסרת ספק, הערבות לתקופת הבנייה תועמד ותהא בתוקף מלא החל ממועד אישור הזכייה ולמשך כל תקופת ייזום התכנית המפורטת ולאחריה – לאורך תקופת הבנייה.

אם היזם השלים את בניית השלד בכלל בנייני המתחם והתקבל טופס 4 למחצית מהבניינים במתחם לפחות, יהיה היזם רשאי לפנות לדירה להשכיר בכתב ולבקש את הפחתת הערבות לתקופת הבנייה בסכום השווה ל-30% מגובה הערבות נכון לאותו מועד. דירה להשכיר תאשר את הבקשה בכפוף לכך שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו, במסגרת מסמכי המכרז, עד לאותו מועד.

3.5 הקצאה לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.7.9 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או בכל סעיף שיבוא במקומו.

3.6 חתימה על ההסכם העיקרי

בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם דירה להשכיר על ההסכם העיקרי.

▪ ההסכם העיקרי על נספחיו מצ"ב **כנספח ב'** לחוברת המכרז.

4. תנאים נוספים

4.1 התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות (מבלי לפגוע מחובת השכרת הדירות להשכרה למשך תקופת ההשכרה) עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין,

העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

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

אין באמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לעמוד במועדים שהוקצבו לרישום הבית המשותף, כמפורט בהסכם העיקרי, **נספח ב'**.

4.2 התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

ידוע למציע כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש במעמד החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה, במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, כשהם מוקלדים, חתומים ומאומתים כנדרש לצורך רישום הזכויות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לזוכה, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע לזוכה, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

4.3 מגבלות על שעבוד ורישום המקרקעין והעברת זכויות

4.3.1 אם המתחם כולל יותר ממגרש אחד – ייחתם עם היזם חוזה פיתוח אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה הפיתוח אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנה כקבוע בהסכם העיקרי. עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

4.3.2 אם ההצעה הזוכה למתחם הינה הצעה משותפת – תיעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע במשותף ועם הזוכים ייחתם חוזה פיתוח אחד לכל יחידות הדיור במתחם באופן שיחייב את הזוכים ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

רמ"י ו/או דירה להשכיר אינם אחראים ליחסי השיתוף שבין הזוכים במתחם לרבות במקרה בו רמ"י ו/או דירה להשכיר יבטלו את הזכייה במידה ומי מהזוכים יחזור בו מזכיותו ו/או לא יחתום על חוזה הפיתוח ו/או על ההסכם העיקרי ו/או לא יעמוד בהתחייבויותיו בהתאם לתנאי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או חוזה הפיתוח.

הזוכים במתחם מצהירים ומתחייבים ביחד ולחוד כי במקרה בו תבוטל זכיותם במכרז עקב אי עמידה בתנאי המכרז או בתנאי ההסכם העיקרי/חוזה הפיתוח, ע"י הזוכים או מי מהם, שלא לחזור אל רמ"י ו/או דירה להשכיר בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

4.3.3 העברת זכויות הפיתוח במקרקעין החל ממועד הזכייה במכרז ועד תום תקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות הפיתוח תתבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, באישור מראש ובכתב של דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי דירה להשכיר כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי לרבות סעיף 18 להסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י ולדירה להשכיר את כל האישורים הדרושים על פי תנאי המכרז ו/או על פי דין.

מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל התנאים הקבועים בהסכם העיקרי המצורף כנספח "ב" לחוברת המכרז.

4.3.4 הזוכה מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של דירה להשכיר שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. למען הסר ספק, מובהר שהתחייבות זו תחול אף על כל שעבוד שיבקש הזוכה ליצור בטרם השלים את התנאים להתקשרות המפורטים בסעיף 10.4 להלן, ובכל מקרה – לא יהיה באישור דירה להשכיר ליצירת השעבודים, אם יינתן, כדי לגרוע מהוראות סעיף 10.5 להלן.

4.4 סרבני רישום

4.4.1 מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' בפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב **כנספח א(13)** (להלן: "**ערבות להבטחת רישום**"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "**המועד האחרון לרישום**"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

4.4.2 הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן לזוכה ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

4.4.3 הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

4.4.4 הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישום ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 11.1.

4.4.5 מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז ובכללים שצוינו לעיל לעניין ערבות דיגיטלית. פרטי הערבות הדיגיטלית הנדרשת מופיעים תחת סעיף 8 להלן.

4.4.6 לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו www.land.gov.il, מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

4.4.7 מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.

■ נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום מצ"ב **כנספח א(13)** לחוברת המכרז.

4.5 איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק והשכרת ו/או מכירת יחידות הדיור, ולא יתנה השכרת ו/או מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לשכור ו/או לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה השכרה ו/או מכירה כאמור בשכירת ו/או ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט הטכני, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, דירה להשכיר ו/או רמ"י או מי מטעמן יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכיותו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצירוף

הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הרשות במקרה כזה.

4.6. איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר, לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 11.1 להלן.

4.7. תנאים מיוחדים

4.7.1. חוברת המכרז על נספחיה, לרבות הודעות ההבהרה שפורסמו, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח.

4.7.2. ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיור, תהא רמ"י ו/או דירה להשכיר רשאיות לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.

4.7.3. ידוע למציע כי לאחר רישום הפרצלציה, ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז, כמפורט בהסכם העיקרי.

4.7.4. הזוכה מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של דירה להשכיר שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

4.7.5. ביחס לחוזה החכירה המצורף כחלק מחוברת המכרז, מובהר בזה: (1) זכות החוכר לרשום הערות בגין העברת זכויות כמפורט בפסקה האחרונה בסעיף 7 לחוזה החכירה, לא תחול ביחס לדירות להשכרה אלא בתום תקופת ההשכרה.

כמו כן, זכות הביטול המוקנית לחוכר כמפורט בסעיף 11(ב/3) לחוזה החכירה, לא תחול כלל.

בנוסף, "המועד להשלמת הבנייה" שבהסכם החכירה יהיה 48 חודשים ממיום אישור התכנית המפורטת.

5. תשלומים

5.1. כללי

5.1.1. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו בתשלום תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

5.1.2. חוזה הפיתוח ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה על הקרקע, ותשלום סה"כ הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), כמפורט בטבלה שבסעיף 1, ולאחר קבלת אישורה בכתב של דירה להשכיר בדבר השלמת הפעולות המפורטות בסעיף 10.4.4 להלן, לשביעות רצונה.

5.1.3. הזוכה או מיופה כוחו יהא אחראי להיכנס לאזור האישי באתר הרשות.

לאחר הזכייה, יישלחו לזוכה באמצעות האזור האישי המסמכים הרלוונטיים להתקשרות עם רמ"י לרבות, מכתב הזכייה, הודעת אישור העסקה והשוברים הנדרשים לתשלום. לזוכה לא תקום טענה כלפי הרשות במקרה של שליחת המסמכים הרלוונטיים באמצעות דואר רשום.

את השוברים ניתן לשלם ע"פ הכללים הרשומים על גבי כל שובר ובכפוף לתנאי הבנק או הגורם המשלם הרלוונטי ובכלל זה באמצעות:

- 5.1.3.1 הדפסת השובר וביצוע התשלום באחד מהבנקים המסחריים או בבנק הדואר
- 5.1.3.2 בתשלום מעל 1 מיליון ₪, ניתן לשלם באמצעות העברת זה"ב – IBAN שמספרו IL190990011317030084826 (נתוני IBAN מופיעים גם ע"ג השובר).
- 5.1.3.3 ביצוע העברה בנקאית דרך שרת התשלומים הממשלתי, בתשלום אחד בלבד.
- 5.1.3.4 תשלום בכרטיס אשראי דרך שרת התשלומים הממשלתי (בתשלום אחד עד לסכום של 35,000 ₪ בלבד).

באחריות הזוכה לבדוק את כל התנאים הנדרשים לצורך ביצוע התשלום במועד.

- 5.1.4 יובהר כי את אישור הזכייה והשוברים לתשלום ניתן לקבל גם במשרדי הרשות ואין במידע המפורט באזור האישי כדי לגרוע מאחריות הזוכה לקבל את השוברים וביצוע כלל התשלומים הנדרשים במועדים הקבועים במכרז.
- 5.1.5 אם בתום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש שיש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.
- 5.1.6 כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.
- 5.1.7 לידיעת המציע/הזוכה, ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

5.2 תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

5.2.1 מימוש הערבות והשלמת התמורה בתוספת מע"מ

- 5.2.1.1 עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה, כהגדרתה בסעיף 8 להלן וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.
- 5.2.1.2 במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.
- 5.2.1.3 ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 11 להלן.
- 5.2.1.4 למען הסר ספק – לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

5.3 עבודות ותשלומי פיתוח

- 5.3.1 עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות בוצעו ו/או יבוצעו על ידי עיריית ירושלים ותאגיד המים והביוב הגיחון בע"מ, ועל אחריותם המלאה. רמ"י אינה אחראית לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות מכל מיו וסוג שהוא, לרבות טיבן, איכותן ולוחות הזמנים לביצוען

5.3.2. הזוכה מתחייב לשלם לעירייה היטלי פיתוח על פי חוקי העזר ועל פי התעריפים התקפים למועד הוצאת דרישת התשלום, היזם מתחייב לשלם לתאגיד המים העירוני הגיחון בע"מ דמי הקמה למימון תשתיות המים והביוב וזאת על פי תעריפי דמי ההקמה התקפים במועד הוצאת דרישת התשלום.

5.3.3. ידוע למציע כי בתחום התכנית ובגבולותיה לרבות במתחם מושא המכרז יתכן וקיימות תשתיות עליויות ו/או תת קרקעיות פעילות כגון: חשמל, קווי תקשורת, קווי מים, ניקוז וביוב וכדומה.

ככל שימצאו תשתיות בתחומי המתחם כאמור לעיל, באחריות היזם ועל חשבונו לפעול על פי האמור להלן:

תשתיות המיועדות לביטול – באחריות היזם לפרק תשתיות אלה ולסלקן מהאתר למקום מורשה.

תשתיות המיועדות להעסקה – באחריות היזם לפנות לבעל התשתית ולתאם איתו את ביצוע התשתית במקום החלופי ולאחר מכן ביטול התשתית הקיימת במתחם.

למען הסר ספק מובהר כי ככל שהזוכה יידרש לפנות ו/או להעתיק את התשתיות כאמור יעשה זאת בעצמו ועל חשבונו כולל החזרת השטח לקדמותו, לאחר הנחת הקווים, ועל פי דרישות בעל התשתית והכל בתאום עם הרשויות המוסמכות הרלוונטיות לפי העניין.

על היזם לשקלל את האמור בתנאים הנ"ל בקביעת הצעתו למכרז. היזם לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מהעירייה ו/או מרמ"י בגין ביצוע העבודות ולא יטען לקיזוז מכל היטל ו/או חוב שעליו לשלם.

5.4 תשלום הוצאות פיתוח נוספות לרמ"י

5.4.1. בנוסף לתשלום בגין התמורה עבור הקרקע, אגרות והיטלים לרשות המקומית ודמי הקמה לתאגיד המים, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח הנוספות כמצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, וזאת עד ולא יאוחר מ- 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים וכמפורט להלן:

הסכום הנקוב בטבלה לעיל מהווה תשלום עבור הוצאות פיתוח נוספות וכולל חיובים שונים כמפורט להלן:

א. חיוב בגין "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות – ישן מול חדש" בהתאם לפרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ב. חיוב בגין "השתתפות בהקמת מבני ציבור" בהתאם לפרק משנה 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר מימון ביצוע מבני ציבור – הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה).

ג. חיוב בגין חלף היטל שצ"פים בהתאם לפרק משנה 3.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.4.2. הסכום האמור צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לחודש אוקטובר 2022 (שפורסם ביום 15.11.2022) (להלן: "המדד הבסיסי") ויעודכן בהתאם למדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים.

5.4.3. ידוע למציע כי הוצאות הפיתוח לרמ"י (כמפורט לעיל) ייתכן ויפוצלו במספר שוברי תשלום הכוללים מספר חיובי פיתוח בסמלי גביה שונים.

5.4.4. כנגד תשלום הוצאות הפיתוח הכוללות מע"מ לרמ"י, המצוינות בטבלה וכמפורט לעיל, יקבל הזוכה במכרז מרמ"י קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

- 5.4.5. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, לא יתקבל מלוא הסכום עבור הוצאות הפיתוח לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.
- 5.4.6. במידה ויחוקק על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור מוסדות ציבור, אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.
- 5.4.7. מובהר כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות ציבור ומיקומם, וכן בכל הנוגע לשדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות לרבות איכות ורמת הפיתוח, הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י בעניין זה.

5.4.8. החזר הוצאות הפיתוח לזים בעקבות ביטול עסקה

- 5.4.8.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכיתו תבוטל על ידי הרשות, אזי תשיב הרשות לזוכה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמתחם ישוק מחדש והרשות תגבה את הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש או בתום 24 חודשים מיום ביטול הזכייה, המוקדם מביניהם.
- 5.4.8.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרשות ו/או לרשות המקומית בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

5.5. מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח

- 5.5.1. הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.
- 5.5.2. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות ו/או לדירה להשכיר בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.
- 5.5.3. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות ככל שישנן), ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים ו/או דמי הקמה לרשות המקומית ו/או תאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים.
- 5.5.4. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה יישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים בכפוף לאמור לעיל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.
- 5.5.5. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.
- 5.5.6. באחריות המציע לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – היבטי המע"מ, מס הרכישה, מס השבח ומס ההכנסה הרלוונטיים. מבלי לגרוע מאחריות המציעים כאמור, אישורי רשות המיסים מצורפים **כנספח א(3)**.

6. תנאים מוקדמים להגשת הצעה

רק מציעים המקיימים את כל תנאי הסף המפורטים להלן, יהיו זכאים להגיש הצעה למכרז זה:

6.1. ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידים (אך לא יותר משלושה) (להלן: **הצעה משותפת**), בכפוף לעמידת יחיד המציע בתנאי הסף, באופן המפורט להלן. כל אחד מהמציעים בהצעה המשותפת יקרא להלן: **"יחיד מציע"**, ויחיד המציע בהצעה המשותפת ייקראו להלן ביחד ולחוד: **"המציע"**.

לעניין מגבלת שלושת תאגידים בהצעה משותפת – מספר גופים מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד, ייחשבו כיחיד מציע אחד.

הוגשה הצעה משותפת, יחובו כל אחד מיחיד המציע כלפי דירה להשכיר ורמ"י, ביחד ולחוד.

אם מי מיחיד המציע אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, עליו לפנות בבקשת הבהרה בכתב לוועדת המכרזים בעניין זה ולצרף אסמכתאות ונימוקים רלוונטיים, וועדת המכרזים תבחן את בקשתו.

למען הסר ספק, במקרה של הצעה משותפת, ייחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע. בכל מקרה השותפות במקרקעין תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע). על יחיד המציע לציין בהצעתו את חלקו היחסי של כל יחיד מציע בהצעה המשותפת, במקרקעין ובמתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. אם לא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

6.2. המציע המציא כפיקדון ערבות אוטונומית (להלן – **"ערבות ההצעה"**) בסך שלא יפחת מ- **5,250,000 ₪** ש, בנוסח המצורף **כנספח א(5)** להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף 8 להלן.

6.3. תנאים פיננסיים –

6.3.1. תנאי סף עבור מציע יחיד:

בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע (שאינו יחיד מציע במסגרת הצעה משותפת) תידרש הוכחת התנאים הפיננסיים לפי ההוראות שלהלן –

6.3.1.1. עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (אך לא מוקדם יותר משנת 2019) (להלן – **"שנות הדיווח האחרונות"**), היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 30,000,000 (ובמילים: שלושים מיליון) ש. מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע יחושב על בסיס ממוצע פשוט על ידי חיבור סכומי מחזור ההכנסות בשנות הדיווח האחרונות וחילוק התוצאה בשלוש (להלן – **"מחזור ההכנסות השנתי הממוצע"**).

6.3.1.2. בנוסף לעמידה בהוראת סעיף 6.3.1.1 – המציע הינו בעל הון עצמי של לפחות 20,000,000 (ובמילים: עשרים מיליון) ש בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת הדיווח האחרונה (אך לא מוקדם יותר משנת 2021) (להלן – **"שנת הדיווח האחרונה"**).

6.3.1.3. חלף האמור בסעיפים 6.3.1.1 ו-6.3.1.2 לעיל, תתאפשר הוכחת התנאים שלהלן:

(א) עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות, היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 30,000,000 (ובמילים: שלושים מיליון) ש, וזאת על בסיס מחזורי ההכנסות לשנת דיווח מדמי שכירות בגין יחיד למגורים בלבד של המציע ו/או של תאגידים נוספים המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner), ובכפוף לכך שכל תאגיד לגביו יחושב מחזור הכנסות מדמי שכירות בגין יחיד למגורים הינו תאגיד בעירבון

מוגבל שנוסד מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או
LLP (limited liability partnership); ובנוסף –

(ב) המציע ו/או תאגידים נוספים המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) הינו/הינם, במצטבר, בעל/י נכסים נטו בשווי של 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח לפחות, בהתאם לדו"ח נכסים נטו (Net Assets) לשנת הדיווח האחרונה, אשר יוגש עבור כל תאגיד כאמור בנפרד ("נכסים נטו" משמעם: נכס/י כל תאגיד רלוונטי שעבורו הוכן הדו"ח כאמור בנטרול חובות והתחייבויות של התאגיד, ובכפוף לכך שהתאגיד הנ"ל אינו ערב להבטחת התחייבויות כלשהו של גוף אחר), והכל בתנאי שכל תאגיד לגביו יחושבו הנכסים נטו הינו תאגיד בעירבון מוגבל שנוסד מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership).

(ג) חלף סעיף קטן (ב) הנ"ל, מציע המאוגד מחוץ לישראל ושהינו חברה בעירבון מוגבל מסוג LLC (limited liability companies) או שותפות מוגבלת מסוג LLP (limited liability partnerships), יהיה רשאי לצרף במסגרת הצעתו (1) תכנית פיננסית בנוסח נספח א(15-2) לאחר שכל הפרטים בה מולאו על ידי המציע, ו-(2) מכתב גיבוי מגוף מממן (כהגדרתו בהסכם העיקרי), בנוסח נספח א(15-3).

6.3.1.4. על אף האמור בסעיף 6.3.1.1 ובסעיף 6.3.1.3(א) – מציע שהינו בעל הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה/נכסים נטו בסך של 40,000,000 (ארבעים מיליון) ש"ח, בהתאם לנתונים שהוצגו על ידו כמפורט בסעיף 6.3.1.2 או בסעיף 6.3.1.3(ב) (לפי העניין) – יהא פטור מהוכחת עמידה בתנאי סעיף 6.3.1.1 או בתנאי סעיף 6.3.1.3(א), לפי העניין.

6.3.2. תנאי סף עבור הצעה משותפת:

במקרה של הגשת הצעה משותפת ובכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, יידרשו יחיד המציע להוכיח את עמידתם בתנאי הסף הפיננסיים בסכומים הנקובים בסעיפים 6.3.1.1 - 6.3.1.3 לעיל (לפי העניין), כאשר הסכומים יוכחו על ידי חיבור סכומי מחזורי ההכנסות השנתיים הממוצעים של כל יחיד המציע (כאשר כל מחזור הכנסות שנתי ממוצע יחושב בנפרד עבור כל יחיד מציע באופן המתואר לעיל), ועל ידי חיבור סכומי ההון העצמי של כל יחיד המציע / נכסים נטו כפי שיחושבו כל אחד בנפרד באופן המתואר לעיל.

6.3.3. להסרת ספק, בהצעה משותפת הכוללת יחיד מציע המבקש להציג עמידה באמצעות סעיף 6.3.1.3(ג) או באמצעות סעיף 6.3.3 להלן, לא יתאפשר חיבור הסכומים כאמור בסעיף 6.3.2 זה לעיל, ולפיכך יידרשו/ יתר יחיד המציע להוכיח עמידה בסעיף 6.3.2 זה, ללא התחשבות בחלקו של יחיד המציע הנ"ל. **תנאי סף עבור מציע/ יחיד מציע, שהינו מבטח, גורם מוסדי אחר או קרן השקעות פרטית:**

6.3.3.1. בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע שהוא "מבטח" כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח, ביחס לשנת הדיווח האחרונה, מעל סף הון מינימלי (MCR).

"הון עצמי" וכן "סף הון מינימלי (MCR)" – כהגדרתם בחוק ביטוח 2017-1-9 "יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (1.6.17).

6.3.3.2. בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע בהצעה משותפת שהינו גורם מוסדי ושאינו "מבטח", כגון קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה של חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את

עסקיהם בישראל, יוצג ניהול היקף הנכסים של לפחות 2 מיליארד ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה (כהגדרתה לעיל).

6.3.3.3. בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע שהינו "קרן השקעות פרטית", כהגדרתה להלן, תידרש הוכחת התחייבויות משקיעים בקרן, בסך של לפחות 500,000,000 ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה; ובנוסף לאמור לעיל, תידרש הוכחת ביצוע השקעה ו/או השקעות בעשר השנים האחרונות, בין במישרין ובין על ידי קרנות אחרות שבשליטת בעל השליטה בשותף הכללי בקרן, בהיקף של 250,000,000 ₪ לפחות.

"קרן השקעות פרטית" הינה קרן שמרבית משקיעיה (כלומר, המשקיעים המחזיקים בלמעלה מ-50% מהאחזקות בקרן) הינם גורמים מוסדיים ישראליים, לרבות גורמים שהוכרו כמוסד להשכלה גבוהה בישראל לפי חוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958, ושאיננה רשומה למסחר (להסרת ספק, אין הכוונה ל"קרן ריט").

6.3.4. תנאי סף עבור קרן ריט:

בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע או יחיד מציע שהינו "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, הרשומה למסחר בבורסה (להלן: "קרן ריט"), ניתן להוכיח את תנאי הסף הפיננסיים באופן המפורט להלן (ובמקרה כזה לא תידרש עמידה בתנאי סעיפים 6.3.1 או 6.3.2 לעיל. אין באמור כדי לגרוע מאפשרותה של קרן הריט להוכיח עמידה בתנאי הסף הפיננסיים באמצעות סעיף 6.3.1 או 6.3.2 לעיל, חלף סעיף זה) –

6.3.4.1. עבור מציע שהוא קרן ריט: תידרש הוכחת מחזור הכנסות שנתי ממוצע עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (כמשמעות מונחים אלו בסעיף 6.3.1.1) של קרן הריט או של בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן), ובנוסף, הוכחת הון עצמי (כמשמעות מונח זה בסעיף 6.3.1.2) של קרן הריט או של בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן) עבור שנת הדיווח האחרונה, והכל בסכומים המפורטים בסעיף 6.3.1.1 ו-6.3.1.2, לפי העניין.

6.3.4.2. עבור יחיד מציע (במסגרת הצעה משותפת) שהינו קרן ריט – עמידת ההצעה המשותפת בתנאי סעיף 6.3.2 לעיל, כאשר את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע ו/או את ההון העצמי עבור יחיד המציע שהוא קרן הריט, ניתן להוכיח את הסכומים הנדרשים באמצעות קרן הריט או באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן).

6.3.4.3. התחייבות בעל השליטה בחברת הניהול: במקרה בו הוכחת ההון העצמי נעשת באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול – יידרש בעל השליטה לחתום על סעיף 3 לכתב ההתחייבות בנוסח **נספח א(7)**.

6.3.4.4. בנוסף, במקרה בו הוכחת ההון העצמי ו/או מחזור ההכנסות השנתי הממוצע נעשת באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול – יחתום בעל השליטה על התחייבות לפיה: (1) הסכם הניהול בתוקף נכון למועד הגשת ההצעה למכרז ולתקופה של חמש שנים לפחות ממועד כניסתו לתוקף; ו- (2) לא יבוצע כל שינוי שליטה בחברת הניהול כל עוד הסכם הניהול בתוקף, והכל בנוסח המצורף כחלק **מנספח א(7)**.

6.3.4.5. במקרה של הסתמכות על בעל השליטה בחברת הניהול, בעל השליטה יצרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)**, בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלו.

6.3.4.6. למען הסר ספק, התנאי הנוגע להערת עסק חי יוכח הן באמצעות קרן הריט באופן ישיר והן באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול לעליו מבוצעת הסתמכות.

6.3.4.7. לצורכי סעיף זה –

"חברת הניהול" – התאגיד עימו קשורה קרן הריט בהסכם ניהול, לשם הענקת שירותי ניהול עבור קרן הריט.

"בעל השליטה בחברת הניהול" – "שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ובלבד שבעל השליטה בחברת הניהול מחזיק לפחות ב-25% מזכויות ההצבעה בחברת הניהול.

6.3.5 בדו"ח הכספי המבוקר האחרון ובדוח הסקור האחרון של המציע או של כל יחיד המציע לא נכללה הערת עסק חי, וכן ככל הידוע, לא צפויה אזהרת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע או כל יחיד המציע.

למען הסר ספק, תנאי זה יחול על כל סוגי המציעים ו/או יחיד המציע (ולרבות חברת אם ו/או בעל השליטה בחברת הניהול, אם רלוונטי).

6.3.6 לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים הנקובים בסעיף 6.3 לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, יחולו ההוראות שלהלן:

6.3.6.1 המציע או מי מיחיד המציע, אך למעט קרן השקעות פרטית ולמעט קרן ריט המבקשת להוכיח את תנאי הסף באופן המפורט בסעיף 6.3.4 לעיל, רשאי להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תצרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)**, בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלה, בהתאם להוראות שלהלן וכן תחתום על כתב התחייבות כמצורף **כנספח א(6)**.

לצורך סעיף זה, "חברת אם", משמעה (1) חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או (2) כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל, ובלבד שקיימת זהות מוחלטת באחזקה בגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל (כלומר, שניהם מוחזקים על ידי אותם גופים, באותם שיעורי אחזקה ועד לרמת הפרטיים).

6.3.6.2 למען הסר ספק, אם בחר המציע או מי מיחיד המציע להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע להגיש רק עבור חברת האם את הצהרת רוה"ח המבקר בנוסח **נספח א(10)**, כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו על ידי חברת האם, למעט התנאי הנוגע להערת עסק חי אשר יוכח הן באמצעות המציע באופן ישיר והן באמצעות חברת האם (ולצורך כך יומצא אישור רו"ח מבקר בדבר הערת עסק חי בנוסח **נספח א(10)** – גם עבור המציע ולחלופין יומצא אישור רו"ח ונושא משרה מטעם המציע המאשר כי אין למציע דוחות כספיים כלל).

6.3.6.3 שיעור חלקו של כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת יהיה כמפורט בטופס ההצעה אשר ימולא על ידי המציע.

6.3.6.4 **נספח א(10)** ימולא בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים (להלן: "דו"חות כספיים") של אותו גוף, הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

6.3.6.4.1 תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

6.3.6.4.2 כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP);

6.3.6.4.3 התקינה החשבונאית הישראלית;

6.3.6.5 התבססות על דו"חות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים 6.3.6.4.1-6.3.6.4.3 לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

6.3.6.6. אין צורך בהגשת הדו"חות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידי רוה"ח המבקר.

6.3.6.7. במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע על חברת האם שלו, הכללים של סעיף 6.3.6 זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

6.3.6.8. על אף האמור בסעיף 6.3.6 זה לעיל, קרן ריט המוכיחה הון עצמי במישרין (שלא באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) – רשאית להתבסס על דו"ח תקופתי מבוקר (פרופורמה) אחרון או דו"ח פרופורמה שצורף לתשקיף הנפקת קרן הריט (ובלבד שלא קיים דו"ח עדכני יותר, לעומת הדו"ח עליו מבוצעת הסתמכות). האמור יחול רק במקרה בו לא קיים, עבור קרן הריט, דו"ח כספי מבוקר עבור שנת הדיווח האחרונה.

6.3.6.9. על אף האמור בסעיף 6.3.6 זה לעיל, לצורך הוכחת תנאי הסף בסעיף 6.3.1.3 לעניין מחזור הכנסות, יחולו ההוראות שלהלן: (1) חלף התבססות על דו"חות כספיים תבוצע התבססות, במסגרת אישור רוה"ח, על דו"ח החזרי מס ו/או דו"ח מחזורי הכנסות שייערך על ידי המציע/יחיד מציע ו/או מי מטעמו, עבור כל תאגיד רלוונטי המפרט את מחזורי ההכנסות של התאגיד עבור שנות הדיווח הרלוונטיות; (2) חלף נספח א(10) (אישור רו"ח מבקר) יומצא אישור רו"ח בנוסח נספח א(15-1), כשהוא חתום על ידי רו"ח אשר ערך ביקורת לדו"חות הני"ל, כאשר במקרה בו מקום פעילותו של רואה החשבון אינו בישראל ו/או אם הביקורת נערכה שלא בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, יצוין במכתבו שם המדינה בה נעשת הפעילות העסקית של התאגיד הרלוונטי, שם המדינה בה פועל רוה"ח ושם המדינה שבהתאם לתקניה בוצעה הביקורת, על מנת לוודא שהינהן מדינה/ות המדורגת/ות בדירוג sovereign של AA לפחות ע"י S&P או FITCH, או בדירוג של Aa2 לפחות ע"י Moody's.

כמו כן, לצורך הוכחת תנאי הסף בסעיף 6.3.1.3 לעניין נכסים נטו, יחולו ההוראות שלהלן: (1) חלף התבססות על דו"חות כספיים תבוצע התבססות, במסגרת אישור רוה"ח, על דו"ח נכסים נטו (Net Assets) עבור כל תאגיד רלוונטי; (2) חלף נספח א(10) (אישור רו"ח מבקר) - יומצא אישור רו"ח בנוסח נספח א(15-1), כשהוא חתום על ידי רו"ח אשר ערך ביקורת לדו"ח הני"ל, כאשר במקרה בו מקום פעילותו של רואה החשבון אינו בישראל ו/או אם הביקורת נערכה שלא בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, יצוין במכתבו שם המדינה בה נעשת הפעילות העסקית של התאגיד הרלוונטי, שם המדינה בה פועל רוה"ח ושם המדינה שבהתאם לתקניה בוצעה הביקורת, על מנת לוודא שהינהן מדינה/ות המדורגת/ות בדירוג sovereign של AA לפחות ע"י S&P או FITCH, או בדירוג של Aa2 לפחות ע"י Moody's ושהנכסים נטו נקיים מכל חוב או שעבוד, כנדרש בסעיף 6.3.1.3 (ב) לעיל; (3) חלף ערבות חברת אם, תיחתם הערבות בנוסח נספח א(6) על ידי כל אחד מהתאגידים הרלוונטיים אשר באמצעותם הוכחו הנכסים נטו, בנפרד.

אין הכרח שתהא זהות בין הגופים המוכיחים מחזור הכנסות ונכסים נטו, עבור אותו מציע/יחיד מציע.

6.3.6.10. למען הסר ספק, בכל מקום בו נכתב "דוחות כספיים" או "דוח כספיים" – הכוונה לדוחות כספיים מאוחדים, אם קיימים כאלו לתאגיד שאליו מתייחסים הדוחות.

6.3.6.11. כל הנתונים הכספיים **בנספח א(10)** להוכחת התנאים הפיננסיים כאמור לעיל יוגשו במטבע מסוג ₪.

היה והנתונים בדו"חות הכספיים מוצגים במטבע מסוג אחר, יגיש המציע בקשת הבהרה לדירה להשכיר וזו תנחה בדבר שערי ההמרה.

6.5. לעניין אישור עמידה בתנאי הסף שבסעיפים 6.3 (תנאים פיננסיים), יש לבחור ולפעול בהתאם לאחד המסלולים שלהלן:

6.5.1. מסלול א':

6.5.1.1. מציע או יחידי מציע בהצעה משותפת אשר הוכיחו/ עמידה בתנאי הסף הפיננסיים (לרבות באמצעות חברת אם או באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) באמצעות הצעה למכרז שהגישו/ לדירה להשכיר במהלך שנת 2022 או לאחר מכן ("המכרז הקודם"), יהא/יהיו רשאים/ לפנות לחברת דירה להשכיר, עד 10 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, לשם קבלת פטור מהוכחת תנאי סף שבסעיף 6.3 במכרז זה ולצרף אישור זה להצעתו/ם (יודגש כי ניתן לפנות בבקשת פטור כאמור גם אם הדרישות במכרז הקודם היו נמוכות ו/או שונות מהדרישות במכרז זה).

מציע/יחידי מציע המבקשים לעשות כן, ימציאו לדירה להשכיר בכתב בקשה לפטור אות/ם מהוכחת תנאי סף פיננסיים, תוך פירוט המכרז הקודם שבו הוכיחו/ עמידה בתנאי הסף, ובתוספת הצהרה של המציע / יחידי המציע / חברת האם/ בעל השליטה בחברת הניהול כי לא חל שינוי מהותי במצבו/ם לעומת מועד הגשת ההצעה במכרז הקודם. טופס הפנייה לדירה להשכיר מצורף **כנספח א(8)**, והפנייה תיעשה באמצעות הגשתו לכתובת הדוא"ל הנזכרת בסעיף 12.1.2.1 להלן, לאחר שהפרטים בטופס מולאו על ידי המציע. על מנת לקבל את הפטור המבוקש, על המציע או יחידי המציע להמציא את העתק האישור שניתן לו/להם על ידי דירה להשכיר, וזאת על פי הטופס המצורף **כנספח א(8)**. אישור זה יהא בתוקף לשלוש שנים ממועד נתינתו, אך מובהר כי בכל מקרה האישור יחול רק ביחס למכרזים בהם קיימת האפשרות לעשות שימוש באישור. אם בידי המציע/יחידי המציע קיים טופס בנוסח **נספח א(8)** כשהוא חתום על ידי דירה להשכיר ועודנו בתוקף נכון למועד הגשת ההצעות במכרז זה – אין צורך לפנות לדירה להשכיר על מנת לחדשו וניתן להגישו בשנית.

כמו כן, מציע אשר הסתמך במכרז הקודם על חברת אם או על בעל השליטה בחברת הניהול, כהגדרת מונחים אלו, יידרש להמציא, במסגרת הצעתו במכרז זה את התחייבות חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול, בנוסח **נספחים א(6) או א(7)** ולא יינתן פטור מהגשת התחייבות זו.

6.5.1.2. לחילופין, מציע אשר ימציא אישור מגוף מממן (כהגדרתו בהסכם העיקרי) המחויב להעניק מימון להקמת הפרויקט, בנוסח **נספח א(9)** - לא יידרש לעמוד בתנאי הסף הפיננסיים (סעיפים 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 בלבד), בכפוף להמצאת **נספח א(9)** חתום על ידי הגוף המממן.

6.5.1.3. להסרת ספק, בכל מקרה לא יחול פטור מהוכחת תנאי הסף שעניינו היעדר הערת עסק חי, לפי סעיף 6.3.5 לעיל.

6.5.1.4. אין באמור בסעיף זה לגרוע מהדרישה לעמוד ביתר תנאי הסף כפי שפורטו בחוברת המכרז, לרבות בסעיף 6 לעיל.

6.5.2. מסלול ב':

מציע אשר לא ימציא אישור כמפורט ב"מסלול א'", בדבר עמידה בתנאי הסף שבסעיף 6.3 (תנאים פיננסיים) לעיל בנוסח **נספח א(8)**, יידרש להוכיח את כל תנאי הסף באופן מלא כנדרש בתנאי מכרז זה.

7. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה

7.1. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

7.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

7.2.1. טופס אישור ההצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז ובתנאי המכרז חתום על ידי כל אחד מיחידי המציע.

- 7.2.2. תעודת רישום תאגיד של המציע/כל אחד מיחיד המציע.
- 7.2.3. ערבות הצעה בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.
- 7.2.4. אישור מורשי חתימה של המציע ו/או יחיד המציע בהתאם להוראות סעיף 7.8.1 להלן.
- 7.2.5. חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראת סעיף 4.4 לעיל.
- 7.2.6. מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים –
- 7.2.6.1. **נספח א(8)** – העתק הפנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף הפיננסיים, כשהיא חתומה על ידי דירה להשכיר בשולי הטופס בתוספת הצהרת רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)** לעניין הערת עסק חי בלבד.
- במקרה של הסתמכות על חברת אם או על "בעל השליטה בחברת הניהול" במסגרת **נספח א(8)** - יומצא גם כתב התחייבות חברת אם/ התאגיד הרלוונטי, בנוסח **נספח א(6)** או **נספח א(7)**, וגם הצהרת רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)** לעניין הערת עסק חי בלבד.
- 7.2.6.2. לחילופין – אישור מגוף מממן בנוסח **נספח א(9)**.
- 7.2.6.3. לחילופין – **נספח א(10)** (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים). במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים – יומצא גם כתב התחייבות חברת אם/ התאגיד הרלוונטי, בנוסח **נספח א(6)**. במקרה של הסתמכות על "בעל השליטה בחברת הניהול" – ייחתם על ידו **נספח א(7)**.
- 7.2.6.4. לחילופין – עבור מציע המוכיח עמידה בתנאי סף באמצעות סעיף 6.3.1.3 – יומצא אישור רו"ח בנוסח **נספח א(1-15)** והתחייבות חברת אם חתומה על ידי התאגידים הרלוונטיים. ככל שרלוונטי - יומצאו גם תכנית פיננסית בנוסח **נספח א(2-15)** ומכתב גיבוי בנוסח **נספח א(3-15)**.
- 7.2.7. **נספח א(14)** (תצהיר המציע), כשהוא חתום, מאומת וכולל את כל הפרטים כנדרש בו. במקרה של הצעה משותפת – יש להגישו גם על ידי כל אחד מיחיד המציע.
- 7.2.8. תדפיס עדכני מאת רשם החברות. במקרה של הגשת הצעה משותפת, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחיד המציע. על תדפיס החברה להעיד על כך שאין למציע חובות אגרה שנתיים לרשות התאגידים, ביחס לשנים שקדמו לשנת הגשת ההצעה, וכמו כן שלא מצוין בו שהמציע הינו חברה מפרת חוק או בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. במקרה של חובות או הערות בתדפיס כאמור – תפנה דירה להשכיר למציע על מנת לתקן את הטעון תיקון לכל המאוחר בתוך 7 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 7.3. המציע מתחייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים, בפרק הזמן שיחלוף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר זהות הזוכה ואם נקבע כזים – עד למועד החתימה על ההסכם העיקרי ו/או על חוזה הפיתוח, לפי המאוחר.
- 7.4. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.
- 7.5. הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת, תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה. יובהר כי הצעה או עדכון להצעה או ביטול הצעה אשר לא נמצאה בתיבת המכרזים המקוונת לא תדון.

7.6. המציע יגיש במערכת המכרזים המקוונת את המחיר המוצע עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות והיטלים, דמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

7.7. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות באתר ממשל זמין תעדיכן את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר או הצעה נוספת למגרש אחר, באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדיכן את קודמתה.

7.8. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

7.8.1. הצעה למכרז על ידי תאגיד תוגש בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז. את תעודת הרישום, ואישור רו"ח או עו"ד יש להגיש עם ההצעה.

תאגיד (למעט תאגיד זר) לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

7.8.2. הגשת הצעה משותפת על ידי מספר תאגידים:

7.8.2.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר תאגידים (להלן: "הצעה משותפת"), אך בכל מקרה לא יותר משלושה תאגידים. בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

7.8.2.2. הוגשה הצעה על ידי מספר תאגידים, יציינו התאגידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל תאגיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים, אלא בהתאם לתנאי המכרז.

7.8.2.3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

7.8.2.4. במידה ויחיד המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת תאגיד חדש – יחולו לעניין זה הוראות סעיף 3.2.5 לעיל.

7.8.3. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הינו בתאריך 12.06.2023 עד השעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה.

7.8.4. במועד האחרון להגשת הצעות תינעל תיבת המכרזים המקוונת באופן אוטומטי.

7.8.5. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים המקוונת, ועד ליום 12.11.2023 (להלן: "תקופת ההצעה").

7.8.6. המציע לא יחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למתחם מסוים בזכייה או באי זכייה במתחם מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחם מסוים.

7.8.7. על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי

בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

8. ערבות ההצעה

8.1. ערבות לקיום הצעה

8.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 6.2 (להלן ולעיל: "ערבויות" או "הערבות").

הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן לזוכה ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

להלן קישור לאתר החשב הכללי בו מופיעה רשימת מורשים להנפקת ערבויות דיגיטליות, לרבות גורמים המורשים מול רשות מקרקעי ישראל:

<https://govextra.gov.il/digital-guarantee/homepage>

8.1.2. הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 12.11.2023.

נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספח א(5)** לחוברת המכרז.

8.1.3. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע, תפסל ההצעה על הסף.

8.2. ערבות דיגיטלית הינה ערבות אשר ניתנת על ידי גורם שהוסמך על ידי החשב הכללי.

8.3. בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות.

להלן פירוט מספרי ההליכים עבור הערבויות הדיגיטליות:

הליך	תת הליך	מתחם	סכום בש"ח	תוקף
2002202200000046765	1	ללא ציון מספר מתחם	5,250,000 ₪	12/11/2023
2002202200000046765	2	ערבות סרבן	100,000 ₪	12/01/2024

על מגיש ההצעה למסור לגורם מנפיק הערבות הדיגיטלית את מספר הליך ותת הליך של נוסח הערבות המבוקש למתחם בגינו הוא מבקש להגיש הצעה ולפחות בסכום המצוין בטבלה לעיל.

8.4. עם הנפקת הערבויות יימסר למציע על ידי הגורם המנפיק קוד ערבות.

8.5. בעת הגשת ההצעה המקוונת יידרש המציע להזין את קוד הערבות ויתר הפרטים הנדרשים במערכת הגשת ההצעות המקוונת.

- 8.6. על מגיש ההצעה לפנות בעצמו ולברר מול מנפיק הערבות כי הינו גורם מוסמך כאמור וכי יש בידו להנפיק הערבות בתנאים ובמועד כפי שנקבעו בתנאי המכרז. לא תתקבל כל טענה ו/או תביעה לרבות בגין איחור במועד הפקדת הערבות בשל האמור.
- 8.7. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין.
- 8.8. בעת הגשת הצעה מעדכנת על המציע לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות פרטי הערבות/ערבויות הדיגיטלית וכל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה. בסיום תהליך הגשת הצעה מעדכנת לתיבת המכרזים המקוונת יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין חדש.
- 8.9. מציע שלא צירף ערבות/ערבויות להצעתו כאמור לעיל, הצעתו תיפסל.
- 8.10. הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.
- 8.11. ערבויות דיגיטליות של מציעים שלא זכו יושבו ישירות לגורם המנפיק בסמוך לפרסום תוצאות המכרז.

9. בחירת זוכה במכרז

- 9.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "ההצעות הכשרות"), ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של דירה להשכיר והרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בתנאי המכרז, לרבות בסעיף 3 לעיל. מובהר כי בדיקת ההצעות תיעשה בשלב אחד, כלומר הצעות המחיר ייבדקו במקביל לבדיקת תנאי הסף.
- 9.2. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: "הזוכה"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות ו/או לדירה להשכיר בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.
- 9.3. ההצעות הכשרות יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות ודירה להשכיר אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של הרשות), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות ו/או להשכיר בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.
- 9.4. ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעה שלא הוגשה על פי ההוראות המפורטות בהזמנה זו או אם המציע אינו עומד לדעתה בדרישות הנקובות בקשר אל אילו מהמסמכים הנ"ל ולרבות כל הצעה אשר יש בה התניה, שינוי, הסתייגות, תוספת או השמטה ביחס לתנאי המכרז. לחילופין, ועדת המכרזים תהיה רשאית לדרוש מהמציע שיוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את אי אילו מהמסמכים שהוגשו ו/או לדרוש את הסרתה של כל אי-בהירות אחרת העלולה להתעורר במהלך בדיקת ההצעות. ועדת המכרזים תהיה רשאית גם להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מהותיים.
- על המציע יהיה לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במתן כל הבהרה, השלמה ו/או תיקון כאמור.
- 9.5. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות, תיערך הגרלה דיגיטלית באופן אוטומטי בין מציעים אלה לקביעת הזוכה.
- המציע לא יבוא בכל טענה או דרישה לרשות ו/או לדירה להשכיר בגין ההגרלה הנזכרת.
- 9.6. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי התכנית.

9.7. על אף האמור בסעיף זה, הרשות ו/או דירה להשכיר תהיינה רשאיות לבטל את המכרז ו/או להחליט שלא לבחור באף אחת מההצעות ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 12 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות ו/או של דירה להשכיר לקבל הצעה כלשהי לרבות את הצעת המחיר הגבוהה ביותר.

9.8. החל ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז יהיה היזם אחראי על שמירת המקרקעין למניעת פלישות ותפיסות חדשות ו/או תוספות בניה ו/או גידור חצרות.

10. תנאים להתקשרות עם הזוכה

10.1. לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאתר דירה להשכיר ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים להתקשרות עם רמ"י, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום, נוסח הסכם הפיתוח לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

10.2. על הזוכה להעלות לאזור האישי את האסמכתאות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז להתקשרות בהסכם וכל פניה תעשה באמצעות האזור האישי.

10.3. מסמכי ההתקשרות של הזוכה עם חברת דירה להשכיר יימסרו לזוכה על ידי דירה להשכיר, והזוכה יעבירם חתומים ומלאים במועד כנדרש על פי תנאי המכרז, לידי משרדי דירה להשכיר בכתובת אפעל 25 פתח תקווה, קומה 6.

10.4. עם הזוכה במכרז ייחתם חוזה הפיתוח וההסכם העיקרי בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:

10.4.1. הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה בגין הקרקע, בתוספת מע"מ כדין

10.4.2. הזוכה שילם במועד את התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י.

10.4.3. הזוכה חתם על חוזה פיתוח והמציא (מסר) אותו לרשות.

10.4.4. הזוכה חתם על ההסכם העיקרי (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לדירה להשכיר, ובנוסף המציא לדירה להשכיר את הערבות להבטחת הבנייה בהתאם לתנאי הסכם העיקרי, את כתב ההתחייבות להימנע מעשיית עסקה בצירוף הפרוטוקול הנלווה וייפוי הכוח הנוטריוני, המצורפים כנספחים להסכם העיקרי, כשהם חתומים ומאומתים כדין והכל בתוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.

למען הסר ספק, מודגש שהרשות תתנה את חתימתה על חוזה הפיתוח, בין היתר בקבלת אישור בכתב מאת דירה להשכיר, בדבר השלמת התחייבויות היזם לפי סעיף 10.4.4 זה לעיל, כלפי דירה להשכיר.

10.5. המסמכים והפעולות המפורטים לעיל יבוצעו בתוך 90 ימים מיום אישור הזכייה על ידי ועדת המכרזים.

התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא יחתם עם הזוכה חוזה הפיתוח. במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.

בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 11 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על 7 ימי עבודה) בהמצאת חוזה הפיתוח ו/או ההסכם העיקרי ונספחיו, חתום במועד, ישקלו רמ"י ודירה להשכיר לאפשר לזוכה לרפא את הפגם, מכל מקום יובהר כי רמ"י ודירה להשכיר אינן מחויבות לאפשר את תיקון הפגם והדבר נתון לשיקול דעתן הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

10.6. בכפוף לאמור לעיל, ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה פיתוח וההסכם העיקרי בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז.

10.7. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזים כאמור.

10.8. הזוכה מתחייב לסיים את הבניה בהתאם ללוח הזמנים בהסכם העיקרי.

11. הפרות וסעדים

11.1. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 (ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה ערבות ההצעה) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

תקנה 16(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

11.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

11.1.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

11.1.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

11.1.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

11.2. אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות ו/או לדירה להשכיר על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהא הרשות ו/או דירה להשכיר רשאית לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות ו/או לדירה להשכיר, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

11.3. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות ו/או דירה להשכיר רשאיות לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות ודירה להשכיר תהיינה חופשיות ורשאיות לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שתמצאנה לנכון.

12. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים

12.1. שינוי תנאי המכרז

12.1.1. הרשות ודירה להשכיר תהיינה רשאיות בכל עת, ועל פי שיקול דעתן הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז, לרבות שינוי תנאי סף, שינוי הוראות בהסכם העיקרי ו/או בכל חלק אחר בחוברת המכרז. החלטת הרשות ודירה להשכיר על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה ו/או נשלחה כאמור להלן, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, רשאיות הרשות ודירה להשכיר לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתמצאנה לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתן הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על הרשות ועל דירה להשכיר לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

12.1.2. בנוסף לזכות הרשות ודירה להשכיר לשינוי תנאי המכרז ו/או המועדים הקבועים בו, אף המציעים רשאים לפנות בשאלות ו/או בבקשות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז ו/או בבקשות לשינוי איזה מהמועדים הקבועים במכרז, וזאת עד ליום 07.05.2023, ובכפוף לקבוע להלן.

12.1.2.1. שאלות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציג ועדת המכרזים בדוא"ל: oranim@aprent.co.il אם לא קיבל אישור בדואר אלקטרוני חוזר על קבלת הודעתו, על המציע חלה החובה לבדוק טלפונית כי הדואר האלקטרוני ששלח התקבל בידי מרכז ועדת המכרזים, בטלפון שמספרו 03-7900500.

12.1.2.2. הרשות ודירה להשכיר תהיינה רשאיות לדרוש ממציעים לאשר בכל דרך שתמצאנה לנכון לרבות באמצעות פקסימיליה או דואר אלקטרוני, קבלת הודעות.

12.1.2.3. יש לכתוב בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' ים/467/2022 - דיור להשכרה לטווח ארוך – במתחם גבעת מרדכי בירושלים".

12.1.2.4. צורת ההגשה לשאלות, הבהרות וביירוטים יהיה כדלקמן:

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף/מראה מקום אחר</u>	<u>שאלה/הערה</u>
	(הפניה למקום המדויק במסמכי המכרז ונספחיו אליו מתייחסת השאלה)	

12.1.2.5. כל הפניות תהינה בכתב ויישלחו בקובץ WORD פתוח בפורמט לעיל, ולצדו קובץ PDF זהה, חתום ונעול מפני עריכה או שינויים.

12.1.2.6. על הפניות להגיע לידי דירה להשכיר עד למועד שנקבע כלעיל או בכל מועד נדחה אחר שקבעו הרשות ודירה להשכיר. פניות שתגענה לאחר מכן לא תענינה, אלא אם ראו הרשות ודירה להשכיר לפי שיקול דעתן כי הן העלו נושא שמצדיק התייחסות. לרשות ולדירה להשכיר שיקול הדעת להחליט ביחס לכל שאלה כאמור האם להשיב עליה אם לאו והן רשאיות להשיב על שאלה מסוימת ולהימנע מלהשיב לשאלה אחרת.

12.1.3. הרשות ודירה להשכיר תודענה על השינוי בתנאי המכרז באמצעות פרסום באתר האינטרנט של הרשות ושל דירה להשכיר (להלן: "הודעת שינוי").

12.1.4. הודעת השינוי אשר פורסמה, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציעים.

12.1.5. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות ועדת המכרזים בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז, על המציע לעקוב אחר ההודעות

המפורסמות באתר האינטרנט של דירה להשכיר או של הרשות באופן שוטף, על מנת לוודא שיש בידיו את מלוא המידע הנדרש.

12.1.6. המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד דירה להשכיר ו/או רמ"י במקרה של שינוי בתנאי המכרז כאמור לעיל.

12.1.7. למען הסר ספק, זכויות ועדת המכרזים כמפורט בסעיף זה, תחולנה אף במקרה בו כבר הוגשו הצעות לתיבת המכרזים המקוונת, ובלבד שטרם חלף המועד האחרון להגשת הצעות.

12.2. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 12 זה לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות ודירה להשכיר תהיינה רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לבטל/להקפא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כספיות או אחרות בגין כך.

12.3. כנס מציעים

דירה להשכיר והרשות תהיינה רשאיות לקיים כנס מציעים (או מס' כנסים, ולרבות מפגשים מכל סוג) (לעיל ולהלן: "**כנס מציעים**"), בכל מועד לפני המועד האחרון להגשת הצעות, לפי שיקול דעתן הבלעדי. אם יוחלט לקיים כנס מציעים, תודיע ועדת המכרזים על קיומו של כנס המציעים בהודעה באתר דירה להשכיר ובאתר הרשות.

במהלך כנס המציעים, רשאים נציגי דירה להשכיר ו/או הרשות ו/או מי מטעמן להשיב לשאלות שיועלו על ידי מציעים וכן למסור מידע לפי שיקול דעתן, בהתאם למתכונת שימצאו לנכון, אולם בכל מקרה, לא יהיה תוקף להבהרות, מידע והסברים שימסרו בעל פה במהלך כנס המציעים כאמור, או בכל הזדמנות אחרת, ולא יהיה בהם כדי לשנות את האמור במסמכי המכרז או להוסיף עליהם או כדי לחייב את דירה להשכיר ו/או את הרשות בכל צורה שהיא, אלא אם באו לידי ביטוי בהודעה רשמית בכתב כאמור בסעיף 12 לעיל. מצגות שיוצגו בכנס המציעים או ימסרו לאחר הכנס למציעים לא יחשבו לחלק ממסמכי המכרז והפרטים שיכללו בהם לא יהוו מצג מצד דירה להשכיר ו/או מצד הרשות, אלא אם נקבע אחרת במפורש ובכתב על ידי הוועדה.

פרוטוקול כנס המציעים חתום על ידי המציע, אם יפורסם על ידי ועדת המכרזים, יצורף למסמכי המכרז, יהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

13. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

13.1. דירה להשכיר והרשות תהיינה רשאיות לקבוע, לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט ועל פי טעמים הנוגעים לדעתן לטובתן ולטובת המכרז, שהמציע אשר הגיש את ההצעה המדורגת במקום השני ייחשב כ – "**יזם חלופי**".

13.2. אם דירה להשכיר והרשות תקבענה את זהות ה"יזם חלופי" כאמור לעיל, היא תודיע על כך לאותו מציע והצעתו של היזם החלופי תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין, וכן חתימתו על חוברת המכרז ויתר מסמכי ההצעה תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין, עד למוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים ליזם החלופי שאינו נחשב יותר כיזם חלופי; (2) עד 180 ימים ממועד זכיית היזם המקורי במכרז.

13.3. בכל תקופת קיום מעמדו של היזם החלופי, ערבות ההצעה שהוגשה על ידו כחלק מהצעתו תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו בהתאם לתנאי מכרז זה. בשלב קבלת ההודעה על היותו יזם חלופי, לא יידרש היזם החלופי להאריך את ערבות ההצעה. 14 ימים טרם המועד הצפוי לפקיעתה של ערבות ההצעה, מתחייב היזם להאריכה אם מעמדו כיזם חלופי עדיין בתוקף, ואם לא יעשה כן עד לשבעה (7) ימים עובר לפקיעת תוקפה, תהיה הרשות רשאית לחלטה, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל.

13.4. בנוסף לכל הוראה אחרת המקנה לרשות זכות לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל, הרשות תהיה רשאית לחלטה בכל עת שבה הצעתו של היזם החלופי אמורה להיות תקפה כאמור לעיל אך בוטלה ו/או סויגה על ידו, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל. ערבות ההצעה של היזם החלופי תבוטל ו/או תוחזר לו בקרות המוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים על אי תקפות הצעתו בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה; או (2) החלפתה בערבות לתקופת הבנייה, בהתאם לאמור להלן.

13.5. בכל מקרה, הרשות ודירה להשכיר תהיינה רשאיות להודיע ליזם החלופי עד 180 ימים ממועד זכיית היזם המקורי במכרז, אם תבטלנה את זכיית היזם הזוכה במכרז עד לאותו מועד, על קביעתו של היזם החלופי כזוכה במכרז. במקרה כאמור, יפעל היזם החלופי בהתאם לכל תנאי המכרז בכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על היזם החלופי כזוכה במכרז, לרבות ביצוע התשלום עבור הקרקע בהתאם להצעת המחיר שהציע היזם החלופי במכרז, המצאת הערבות לתקופת הבנייה וכיו"ב. במקרה זה, יראו את מועד מסירת ההודעה ליזם החלופי בדבר הפיכתו ליזם, כ"מועד אישור ועדת המכרזים" לצורך הוראות המכרז.

14. חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים

14.1. בהגשת הצעתו מביע המציע הסכמה מראש לגילוי מלוא פרטי הצעתו בפני מציעים אחרים, אם ועדת המכרזים תידרש לעשות כן, פרט למידע שהינו סוד מקצועי או מסחרי, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים. כן מסכים כל מציע כי במקרה שוועדת המכרזים תהיה סבורה, לפי שיקול דעתה ולרבות בשל התנגדות מצד מציע אחר, כי קיים ספק כלשהו בנוגע לשאלה האם יש לגלות מידע כאמור, היא תהיה רשאית להימנע מגילוי המידע כל עוד לא ניתן צו בית משפט המחייב את הגילוי.

14.2. המציע יהיה רשאי לסמן במסגרת הצעתו אי אילו מהפרטים הכלולים בהצעתו או שיוגשו לפי דרישת ועדת המכרזים לאחר מכן, והמהווים לעמדתו סוד מסחרי או סוד מקצועי. במקרה כזה, ועדת המכרזים לא תחשוף את המידע שסומן כאמור לעיל בפני מציעים אחרים, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין או שתסבור על פי שיקול דעתה הבלעדי כי אין בכך כדי להוות סוד מסחרי, ואולם מובהר כי המציע שסימן פרטים כאמור בהצעתו, לא יהיה רשאי לדרוש את קבלתם של פרטים דומים, שהוגשו על ידי מציעים אחרים.

15. כללי

15.1. מסמכי המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף להוראות סעיף 2 להסכם העיקרי בדבר סתירה בין מסמכים.

15.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש שחוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחווה הפיתוח, ותנאי המכרז ייחשבו כחלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח, על כל המשתמע מכך.

15.3. על מכרז זה יחולו הוראות הדין הישראלי. בכלל זאת, מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות חוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות שהותקנו על פיו. אין בכתוב או במה שלא נכתב במכרז זה לעיל, כדי לפגוע בכל זכות ו/או סמכות הקיימת לוועדת המכרזים ו/או לדירה להשכיר ו/או לרמ"י על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 או על פי התקנות שהותקנו מכוחו.

15.4. הצעת המציע תיערך ותוגש אף היא בהתאם להוראות כל דין, והמציעים ייחשבו, לכל דבר ועניין, כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך כך.

15.5. אם ימצא בית משפט מוסמך כי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, או חלקי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, אין להם תוקף, או שהם בטלים, או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר חלקי מסמכי המכרז, אשר יוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין.

15.6. רמ"י ו/או דירה להשכיר, רשאיות (ביחד או לחוד) בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי וככל שיראו צורך בכך, לפרסם מכרז חדש.

15.7. סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תהיה נתונה עפ"י מקום הימצאות המקרקעין או בירושלים בלבד.

דוגמת חוזה לסוג תיק :

מחוון, בבעלות קס"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

מס' התיק: _____

מס' החשבון: _____

חוזה פיתוח

מ ה ו ן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך חוזה זה: _____

מצד אחד;

ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד _____ החלק בנכס: _____ / _____

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני;

מ ב ו א

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

ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

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

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך

גוש _____ חלקות: _____

'מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס

"המבנים": _____

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הרשות, דהיינו ____/____/____.

חוזה: 200/26 תנאים: 205/14 ת.הפקה: 14:55:23 12/02/2023 בתוקף

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

"תקופת הפיתוח": חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום ____/____/____.

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

"מטרת ההקצאה": _____.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו :

_____.

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

"שטח עיקרי": _____ מ"ר

"שטח שרות": _____ מ"ר

"שטח מבונה": _____ מ"ר ל- _____

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

(_____).

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

"התמורה": _____.

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

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

"חייבים נוספים": _____.

בסך _____ ש"ח נכון ליום _____ בתוספת מע"מ כחוק
בסך _____ ש"ח נכון ליום _____ כולל מע"מ

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

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

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- _____/____/____.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- _____/____/____.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

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

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

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

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

חוזה: 200/26 תנאים: 205/14 ת.הפקה: 14: 55: 23 12/02/2023 בתוקף

דוגמת חוזה לסוג תיק : מתווה, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

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

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

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

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכירה. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.

היוזם מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, הרשות תהא רשאית, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותה על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הרשות במקרה כזה.

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

היוזם

הרשות

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

תנאי חוזה הפיתוח**1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**

המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה

הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי הרשות והרשויות המוסמכות.

3. חתימה על חוזה חכירה

(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם הרשות על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.

(ב) בחוזה החכירה ייקבע:

- (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמודד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
- (2) מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
- (3) התשלומים ששולמו לרשות על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו לרשות על פי חוזה החכירה.
- (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

(ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהרשות תחתום גם היא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתמה הרשות על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו תחתום הרשות על החוזה האמור.

(ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם לרשות; במקרה זה תחתום הרשות, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליה על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:

- (1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
- (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
- (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור לרשות מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם הרשות בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.

למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהרשות מתחייבת בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי הרשות.

בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו לרשות לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחכרו על-ידי הרשות למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.

בסעיף קטן זה -

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

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

4. התמורה

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

5. התחייבויות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום

היוזם מתחייב בזה :

- (א) להכין ולהגיש לרשות לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.
- (ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי הרשות ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור הרשות לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.
- אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.
- (ד) לסיים את יציאת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציאת היסודות הנקוב במבוא.
- (ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.
- (ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת החקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות : מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום נגזרות הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.
- הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה תהיה הרשות רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם תדרוש הרשות מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.
- הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה תהיה הרשות רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ט) כי במידה ויוכר ע"י הרשות כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן : "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

חוזה: 200/26 תנאים: 205/14 ת.הפקה: 14: 55: 23 12/02/2023 בתוקף

- (י) להופיע במשרדי הרשות ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם הרשות מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שגרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי הרשות.
- (יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (י) לעיל.
- פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי הרשות, כאמור בסעיף 3 לעיל.
- הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זו תהיה הרשות רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן תהיה הרשות זכאית לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. **תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים**

- היוזם מתחייב לשלם במועד את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.
- היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.
- היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום כני"ל, אם שולם ע"י הרשות, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

7. **תשלום הוצאות פיתוח**

- היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי הרשות לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של הרשות ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.
- היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי הרשות עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של הרשות.
- בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. **אי-התאמה ופינוי מחזיקים**

- (א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:
- (1) לא יחולו על הרשות חובות פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
 - (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
 - (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע לרשות כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם יאושר על ידי הרשות עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה הרשות מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחויבים מן העניין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח

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

במקרה שהרשות תישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את הרשות ו/או ישפה אותה על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

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

11. העברה ושיעבוד של הזכויות

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

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

בסעיף קטן זה:

"איגוד"

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

"זכות באיגוד"

- כהגדרתה בחוק משי"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

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

"פעולה באיגוד"

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

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

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

(ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייתשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והרשות תחיה רשאית לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

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

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

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

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

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

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

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה :

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

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

לענין סעיף זה :

"הפרשי ערך קרקע" : ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים ברשות באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו לרשות ע"י היוזם בגין המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום ותשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים" : דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע על פי שומה.

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

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

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

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

(4) לשלם לרשות כל הסכומים כדלקמן :

חוזה: 200/26 תנאים: 205/14 ת.הפקה: 14: 55: 23 12/02/2023 בתוקף

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שייקבע על פי שומה ;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל ותחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל ;
- (ג) הוצאות הפיננסי האמורות לעיל ;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.
- (ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחוברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר לרשות ביחד עם המחוברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהרשות את שווי המחוברים, כפי שייקבע על פי שומה שתיערך ליום ביטול החוזה.
- (ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, תחזיר הרשות ליוזם כל סכום ששולם על ידו לרשות על פי חוזה זה, וכן כל סכום שגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.
- החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי הרשות אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.
- אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות ומכל סעד שהיא זכאית לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה :
- הרשות תחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13(א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגביה הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
- יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו לרשות או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.
- (ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל ונחלקו הרשות ורשאיית לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

- (א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- (ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי הרשות בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.
- (ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למקובל ברשות בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

- (א) (1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לרשות להוציא

חוזה: 200/26 תנאים: 205/14 ת.הפקה: 14: 55: 23 12/02/2023 בתוקף

או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

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

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

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

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

16. זכות כניסה

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

17. חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם לרשות דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות הרשות

(א) לא השתמשה הרשות בזכות מזכויותיה הנתונות לה לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

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

בפסקה זו -

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

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

19. ביול

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

20. הודעות

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

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

21. תוקף החוזה

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

חוזה: 200/26 תנאים: 205/14 ת.הפקה: 14: 55: 23 12/02/2023 בתוקף

בפסקה זו -
"חתימה" -

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

22. כותרות

כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

ולראית באו הצדדים על החתום:

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

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.
שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

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

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

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

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

_____ תאריך
_____ חתימה וחותמת עו"ד

מס' תיק : _____
מס' חשבון : _____

חוזה חכירה

מ ה ו ן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: _____

מצד אחד ;

ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד _____ החלק בנכס: _____ / _____

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני ;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן -"תנאי החכירה").

ו ה ו א י ל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר") ;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לפי הוראות סעיף 19(א)(3) לתנאי החכירה לא תלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה ;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה :

"המוחכר": המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם :

המקום : _____ השטח : _____ ממ"ר בערך
גוש : _____ חלקות : _____
'מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס

דוגמת חוזה לסוג תיק : חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח), בבעלות קק"ל

"יום אשור העסקה" : התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה" : _____ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- _____ ועד _____ .

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

"מטרת החכירה" : _____ .

"קיבולת הבניה" : על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.

"התמורה" :

סך של _____ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוכר וטעונה הסכמת המחכירה.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל, לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולם.

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה, אישור על הפקדת התמורה במלואה לזכות המחכירה.

יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה זה, וכן לעניין התזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
"חייבים נוספים" :

בסך _____ ש"ח נכון ליום _____ בתוספת מע"מ כחוק
בסך _____ ש"ח נכון ליום _____ כולל מע"מ

"הערך היסודי של המוכר" : _____ ש"ח (_____) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי" : מדד המתירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד" : _____ .

"המועד להשלמת הבניה" : לא יאוחר _____ .

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

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים (להלן – "התנאים המיוחדים") :

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

(א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.

(ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.

חוזה : 251/11 תנאים : 206/12 ת.הפקה : 14: 57: 5 12/02/2023 בתוקף

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוחקר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מידי עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (_____).
6. במידה והמוחקר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.
- במידה והמוחקר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 06 יום לאחר חתימת החוזה על ידי הרשות.
7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבוננו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.
- עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות תוכרים במשותף מאת המחכירה.

במוכר שייעודו לבניה נמוכה עצמית למגורים עד 4 יח"ד (כולל), תותר העברת זכויות כאמור, אף בטרם רישום הבית המשותף, ובלבד שהחוכר אינו תאגיד מכל סוג שהוא וזאת מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

בכפוף לרישום זכויותיו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין, תאפשר המחכירה והינה נותנת בזאת את הסכמתה, לרישום הערות בפנקסי המקרקעין בגין העברת זכויות לרוכשי היחידות.

8. החוכר מתחייב להופיע במשרדי המחכירה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם עם המחכירה מראש, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי החוכר, מתחייב החוכר להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

נפרדת, יחתום החוכר במעמד התימת חוזה זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויותיו עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 06 יום מיום חתימת החוזה.

9. המוכר מכח חוזה זה הינו המרתב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחוכר בתכנית תקפה ובכלל זה אישור לבניית מרתף.

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור. לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה :

- (1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה
- (3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו-19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחוייבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י חוזה זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים במחכירה בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי החוזה או על-פי כל דין.

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בנינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם

המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.

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

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.

15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.

16. תנאים מיוחדים:

17. במקרה של סתירה בין התנאים המיוחדים המפורטים לעיל לבין תנאי החכירה, יגבר האמור בתנאים המיוחדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:		החוכר:	
שם 1	_____	שם 1	_____
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
שם 2	_____	שם 2	_____
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
שם 3	_____	שם 3	_____
		מס' זיהוי	_____
		חתימה	_____
שם 4	_____	שם 4	_____
		מס' זיהוי	_____
		חתימה	_____
שם 5	_____	שם 5	_____
		מס' זיהוי	_____
		חתימה	_____
שם 6	_____	שם 6	_____
		מס' זיהוי	_____
		חתימה	_____

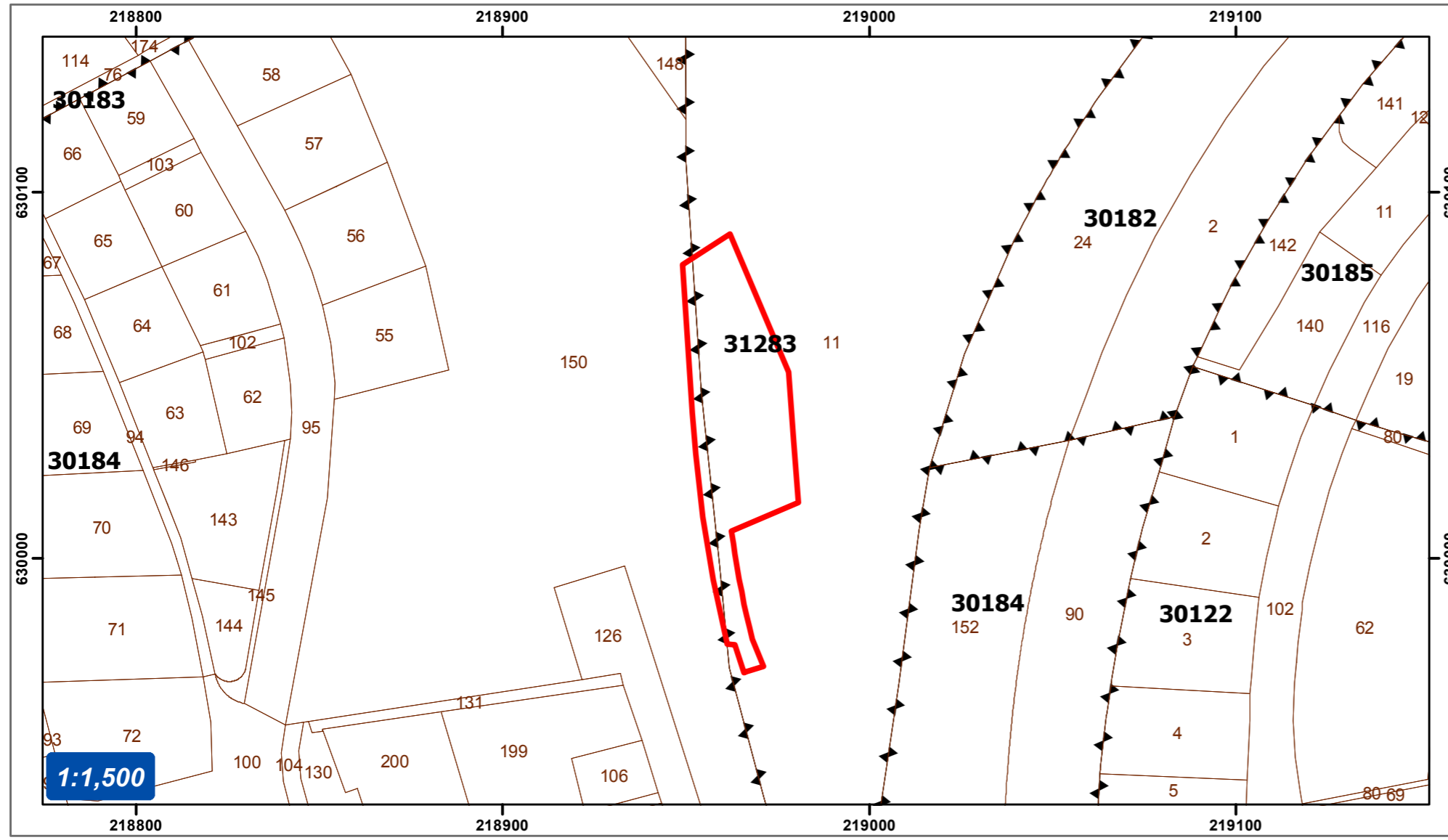
המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

חוזה: 251/11 תנאים: 206/12 ת.הפקה: 5: 57: 14 12/02/2023 בתוקף

ח

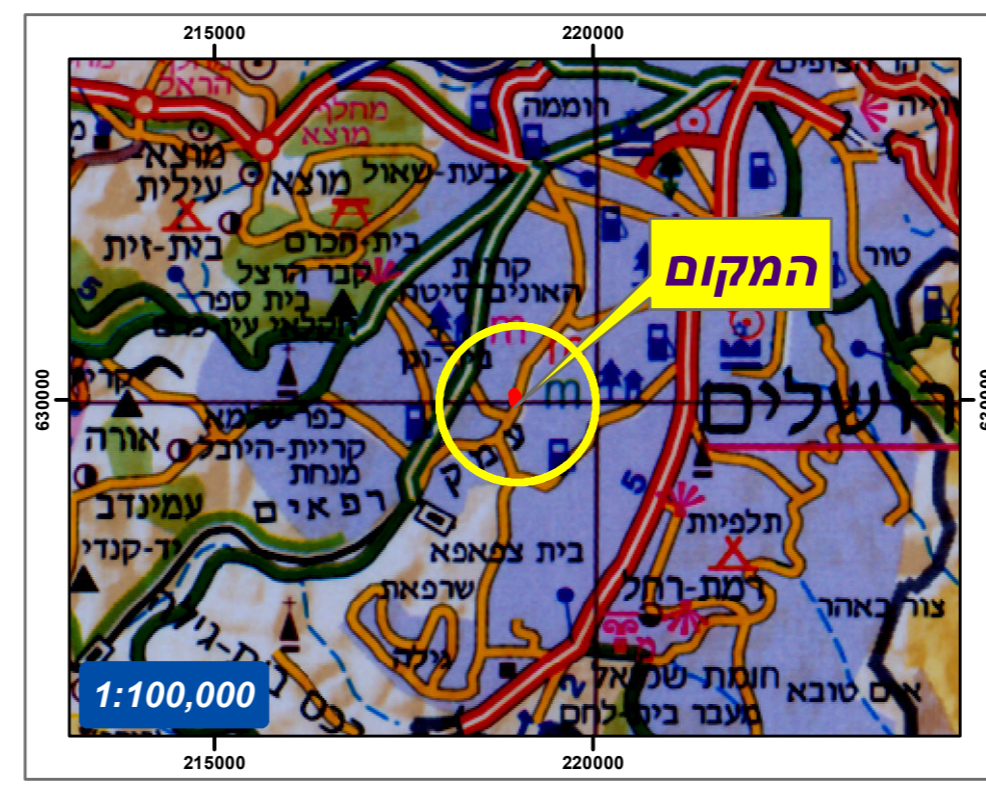
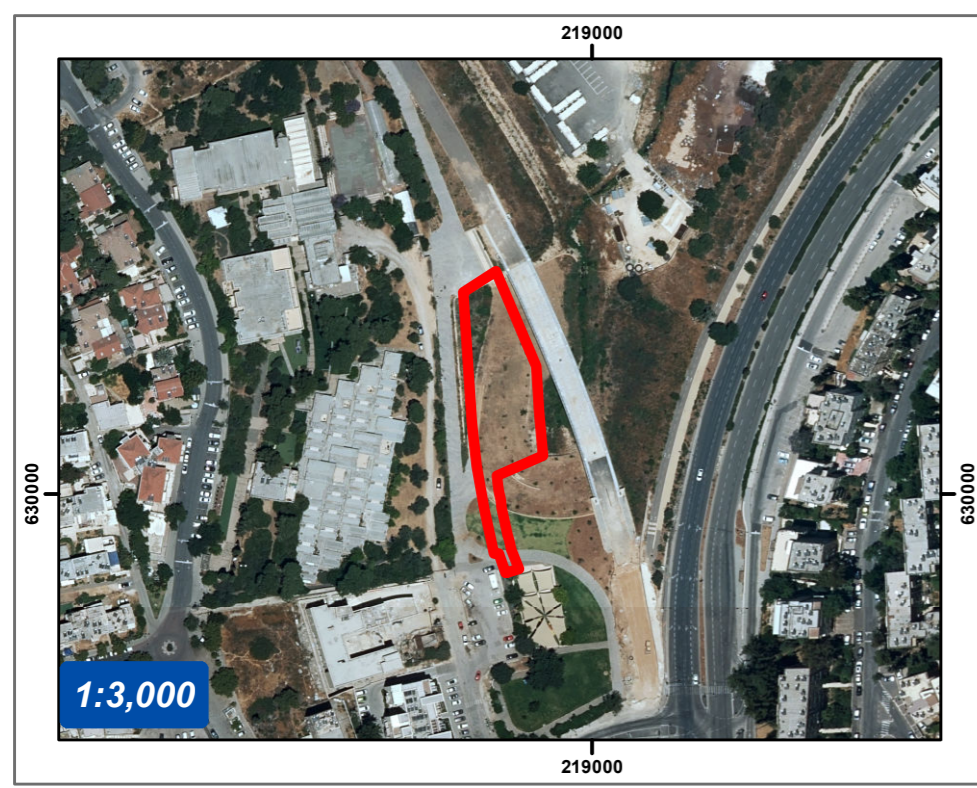


מרחב ירושלים תחום מיפוי ומדידות
 ישוב : ירושלים
 שכונה : גבעת מרדכי
 גושים : 31283, 30184
 חלקות : ראה פירוט בטבלה

שטח העסקה : 2.061 דונם

חוצה	נושא	שטח בדונם	חלקה בחלק	גוש
800018919	מכרז	2.061	150	30184
			11	31283

העסקה נקלטה בהתאם לקו כחול עקרוני שהועבר ממחלקת תכנון



תשריט זה הוכן עפ"י הזמנה ממחלקת שיווק ופדיון מטרת התרשים: מכרז

הערות:
 1. התשריט מבוסס על מפת גוש רשום 31283, 30184 התשריט מבוסס על תכנית בנין ערים מס' _____ על _____ של מודד _____ מתאריך _____
 2. התשריט הוכן ע"י ליטל דורי בתאריך 09/01/2023 נבדק ע"י דניאלה לוי בתאריך 09/01/2023

מס' עבודה 3000/352

09/01/2023

לא לצרכי רישום



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ב חשון תשע"ו
04 נובמבר 2015

לכבוד:
דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
אפעל 25
ת.ד. 3208
קרית אריה, פתח תקווה

א.נ.,

**נדון: החלטת מיסוי- מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח
דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ**

1. העובדות כפי שנמסרו על ידכם:

- 1.1 דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של המדינה, אשר הוקמה מכוח החלטות ממשלה מס' 770 ו-796 משנת 2013.
- 1.2 החברה הוקמה במטרה להגדיל את היצע הדיור וליצור פתרונות דיור לרבות בדרך של תכנון, ייזום והקמה של פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח בהיקפים של אלפי יחידות דיור.
- 1.3 תפקידיה וסמכויותיה של החברה, בין היתר, כפי שנקבעו בהחלטות הממשלה, הינן:
 - 1.3.1 החברה הוסמכה כזרוע ביצוע של הממשלה כגורם מתכלל, מתכנן ומבצע בתחום פרויקטים לדיור. החברה תוביל את התכנון והשיווק של אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ (הכרזות צוות מנכ"לים מיום 21/6/2015).
 - 1.3.2 החברה הוסמכה להגיש תכניות לוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) שמטרותיה הן הגדלה מהירה של היצע הדיור ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במקביל לרשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי.
 - 1.3.3 האצת בנייה להשכרה ארוכת טווח - "השכר ומהר".
 - 1.3.4 איתור מתחמים וקידום תכניות למגורים בקרקעות פרטיות
- 1.4 החברה מונתה על ידי ממשלת ישראל לשמש כמנהלת הפרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך בהרצליה, רמת השרון וחיפה בהיקף של כ- 900 יחידות דיור.
- 1.5 החברה פרסמה ביום 15/10/2015 הזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות פיתוח וחכירה, להקמת מתחם מגורים ולניהול והפעלה של פרויקט מגורים להשכרה למשך 20 שנים במתחם הגדני"ע בתל אביב כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים. בתום התקופה, כאמור, רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו.
- 1.6 מכרז זה מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

- לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.
- 1.7 בהתאם לתנאי המכרז, היזם יחתום על הסכם המכר עם חלמיש וישלים את הליך הסבת הזכויות מול רמ"י. היזם יקבל לרשותו את המקרקעין למשך תקופת הפיתוח כ "בר רשות" ויהיה חייב לבצע במהלכה, את עבודות התכנון והבניה של הפרויקט. בכפוף לעמידת היזם בכל התחייבויותיו שבחוזה הפיתוח, יחזיר רמ"י ליזם את המקרקעין.
- 1.8 על פי המתווה להשכרה, היזם שמציע את המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע הוא הזוכה.
- 1.9 במסגרת תנאי המכרז היזם הזוכה מתחייב:
- 1.9.1 להקים ולבנות, על חשבונו, דירות מגורים למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים. הזמנים המפורטים שם. התכנון והבניה יעשו בהתאם להוראות כל דין, הנחיות היזם יתכנן ויקים את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ובלוחות התכנון המצורפות להסכם העיקרי, לתביע ולרבות לעניין זכויות הבניה, שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות, התנאים להוצאת היתר בניה וכל יתר הוראות התכנית.
- 1.9.2 היזם יישא באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של הפרויקט באמצעות חברת אחזקה.
- 1.9.3 על היזם הזוכה במכרז תוטל האחריות לפינוי וסילוק תפיסות, מחזיקים ומפגעים, ככל שיחולו, הן מתחומי המקרקעין והן מן השטחים החורגים מתחום המקרקעין לתחום שטחים סמוכים.
- 1.9.4 תקופת ההשכרה הכוללת של הפרויקט בתל אביב לא תפחת מ- 20 שנים ממועד סיום ההקמה (לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 לפרויקט כולו). בתקופת ההשכרה, יהיה היזם מחויב להשכיר 25% מהדירות בפרויקט לזכאים בשכר דירה מפוקח, הנמוך ממחיר השוק.
- 1.9.5 שטח הדירות בשכר דירה מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יפחת מ-70 מ"ר ולא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1310 בדבר דיור להשכרה, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר לארכה של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. יצוין, כי השוכר יהיה רשאי להגיע להסכמה חדשה עם היזם בתום תקופת השכירות, לתקופת שכירות חדשה של 10 שנים (חמש שנות שכירות ואופציה לחמש שנים נוספות).
- 1.9.6 גובה שכר הדירה המוזל והמפוקח ייקבע באופן ספציפי לכל אחד מהפרויקטים להשכרה ובהתאם למחירי השכירות הנהוגים בכל מקום. לשכר הדירה המפוקח שנקבע יתווספו דמי אחזקה.
- 1.9.7 היזם יהא מחויב לשאת, בכל תקופת ההשכרה, במלא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף.
- 1.9.8 היזם מתחייב להעסיק חברת אחזקה למשך כל תקופת השכירות ולדאוג לתחזוקה טובה של הנכס.



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

1.9.9 היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכר דירה מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר, השוכר יוכל להתקשר לתקופת השכרה חדשה ל- 10 שנים נוספות (חמש שנים ואופציה לחמש שנים נוספות) ככל שיגיע להסכמה עם היזם. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכול בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

1.9.10 בתום תקופת ההשכרה המינימאלית, רשאי היזם למכור את כל הדירות בפרויקט בשוק החופשי.

1.10 המכרז פתוח למציעים שונים וביניהם עשויים להיות גם גופים שהם קופות גמל.

1.11 בכוונת החברה לפרסם מכרזים נוספים בעתיד, במקומות נוספים ברחבי הארץ, שעניינם הקמה והפעלה של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח (לעיתים תקופת ההשכרה תהא לתקופה מינימאלית של 10 שנים) במתווה זהה למתווה זה.

2. הבקשה:

2.1 לאשר כי לעניין חבות היזם במס רכישה, שווי המכירה במכרזי ההשכרה לטווח ארוך שמפרסמת החברה, כמתואר לעיל, יהיה בגובה ההצעה הזוכה במכרז.

2.2 לעניין תנאי הפטור הקבועים בסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב- 2012 (להלן: "חוק עידוד מוסדיים"), לאשר כי ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או המנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.

2.3 לאשר כי קופות גמל, כהגדרתן בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה"), הינן פטורות ממס שבח במכירת הדירות שבפרויקט, ככל שעומדות בתנאי הפטור הקבוע בסעיף 9(2) לפקודה.

3. הסדר המס:

3.1 מס הרכישה החל על מכירת מקרקעין במסגרת מכרזי החברה להשכרה ארוכת טווח יוטל על שווי המכירה בפועל, כפי שיקבע במכרז. שווי המקרקעין המשוקים במכרזים אלו משקף את התמורה המתקבלת מהיזם בהתחשב במכלול ההתחייבויות והסיכונים הכרוכים בפרויקט. שווי זה אינו משקף בהכרח שווי שוק של מגרש זהה ריק ופנוי בשל המגבלות הכרוכות בהוצאתו אל הפועל-מגבלות שיווקיות, תזרימיות, מימוניות ועוד.

3.2 יש לציין, כי בהתאם לעקרון כלל התמורות, אם יהיו חיובים נוספים החלים על המוכר ומושתים על הזוכה במכרז, ייוספו רכיבים אלו לשווי המקרקעין בעת קביעת התמורה הכוללת בעסקה.



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

- 3.3 בהתאם לסעיף 2 לחוק עידוד מוסדיים, קופת גמל אשר נצמחה לה הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בניין להשכרה, כהגדרתו שם, תהא פטורה ממס על הכנסה זו בהתקיים תנאי הסעיף.
- 3.4 הפטור לפי חוק עידוד מוסדיים יחול על הכנסתה של קופת גמל מדמי שכירות, כהגדרתם בחוק עידוד מוסדיים ובכפוף לעמידה בתנאי חוק זה, אף אם הכנסות אלו יסווגו כהכנסות מעסק בשל היקף האחזקה (מספר הדירות המינימאלי הנדרש בחוק עידוד מוסדיים).
- 3.5 הפטור האמור יינתן, בין היתר, בתנאי שקופת הגמל היא הבעלים של מאה דירות מגורים לפחות בבניין להשכרה או בכמה בניינים להשכרה (להלן: "תנאי ההחזקה"). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ובהתאם לתכלית חוק עידוד מוסדיים, ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.
- 3.6 אחד התנאים לפטור הקבוע בסעיף 2(2) לחוק עידוד מוסדיים הוא, כי קופת הגמל אינה מספקת שירותים הנלווים להשכרה. מתן שירותי אחזקה בפרויקט בהתאם לתנאי המכרז, באמצעות חברה חיצונית, שאינה קשורה במישרין או בעקיפין לקופת הגמל, לא תשלול את הפטור ממס בהתאם לחוק עידוד מוסדיים.
- 3.7 בעת מכירת המבנה/ים שנבנו על המקרקעין נשוא המכרז, יחול פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה כאשר המוכרת הינה קופת גמל לפרישה והכל, בכפוף לעמידה בתנאי הסעיף.
- 3.8 החלטה זו ניתנת על סמך העובדות כפי שנמסרו לנו על ידכם כמפורט לעיל.
- 3.9 תוקפה של החלטה זו לתקופה שלא תעלה על 5 שנים והיא תחול על מכרזי החברה לשכירות ארוכת טווח (מינימום 10 שנים), שיפורסמו מעת לעת במתווה כאמור. בתום התקופה, יבוטל האישור הקבוע בהחלטה זו אלא אם כן תוארך התקופה האמורה ע"י המחלקה המקצועית (מקרקעין וקבלנים) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 3.10 אין בתשובה זו משום עשיית שומה ו/או אישור לעובדות כפי שהוצגו על ידכם בבקשתכם, ואין בה כדי להגביל את מנהל מס שבח ו/או את פקיד השומה בעריכת השומה.

בכבוד רב,

דנה גרוסמן, מפקחת ארצית שומת מקרקעין
מחלקה מקצועית - מקרקעין וקבלנים

העתקים:

מר אהרון אליהו, רו"ח, סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים
מר אורי קלינר עו"ד ורו"ח- היועץ המשפטי לרשות המסים
גבי מיכל סופר, עו"ד - מנהלת מחלקה מקצועית - מקרקעין וקבלנים
גבי ליאת שדמי, עו"ד ורו"ח- ממונה מיסוי מקרקעין, חטיבה משפטית



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

מר בני יונה, רו"ח- מנהל מחלקת שוק ההון, חטיבה מקצועית



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

02 ינואר 2017

ד' טבת תשע"ז

MA50D1-7-208-17

לכבוד

דירה להשכיר- החב' הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, ק. אריה

פתח תקווה

הנדון: רכישת זכויות עבור תאגיד פרויקט בהקמה

1. דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ממשלתית אשר הוקמה לצורך קידום דיור להשכרה ארוכת טווח וסיוע בפתרון משבר הדיור במדינה.
2. במסגרת פעילותה, מפרסמת החברה מכרזי B.O.O בהם מזמינה החברה את הציבור (לעיתים יחד עם רשות מקרקעי ישראל, בשיווק משותף) להגיש הצעות לרכישת זכויות בקרקע ולהקמה, מימון ותפעול של מתחמי דיור להשכרה ארוכת טווח.
3. הוראות המכרז מאפשרות לזוכה במכרז, בכפוף לתנאים מסוימים, לרכוש את הזכויות במקרקעין בשם תאגיד בבעלותו (חברה בע"מ, שותפות רשומה, או שותפות מוגבלת) אשר יוקם לאחר הזכייה, למטרה הייעודית של הפרויקט (להלן: "תאגיד הפרויקט").
4. במקרה של מספר מציעים שהגישו הצעה משותפת, מאפשרות הוראות המכרז להעביר את הזכויות וההתחייבויות לתאגיד הפרויקט שיוקם לאחר הזכייה בבעלות הזוכים בהתאם לחלקם היחסי בהצעה המשותפת.



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

5. הנני לאשר, כי יראו ברכישת זכויות במקרקעין עבור תאגיד פרויקט שיוקם לאחר הזכייה ע"י הזוכה במכרז במסגרת התקשרות, כאמור, עם החברה, כרכישה בנאמנות לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), בהתקיים התנאים הבאים:

5.1 הזוכה ציין במסמכי המכרז כי בכוונתו להקים תאגיד פרויקט- תוך פירוט המסגרת המשפטית המיועדת להתאגדות (חברה/ שותפות רשומה/ שותפות מוגבלת), בעלי הזכויות בתאגיד שיוקם וחלקם היחסי בו.

5.2 קיימת זהות מלאה בין הזוכה/ים ו/או בעלי הזכויות בזוכה/ים במכרז לבעלי הזכויות בתאגיד הפרויקט.

5.3 במכרז בו הוגשה ההצעה ע"י מספר מציעים- קיימת זהות מלאה בין חלקיהם היחסיים ברכישה עפ"י ההצעה ובין חלקיהם היחסי בתאגיד הפרויקט שיוקם.

5.4 תאגיד הפרויקט יוקם בתוך עד לא יאוחר מ-45 ימי עסקים ממועד הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז

5.5 תאגיד הפרויקט יישא במימון המלא של הפרויקט ובפרט ברכישת הזכויות במקרקעין.

6. בשלב הדיווח למנהל מיסוי מקרקעין על רכישת הזכויות במקרקעין, כמתחייב בחוק, על החברה ו/או בעל המקרקעין, לפי העניין, והזוכה, שעמדו בתנאים דלעיל, לפעול כדלקמן:

6.1 הסכם הרכישה / חוזה הפיתוח/ חוזה החכירה (להלן: "ההסכם"), לפי העניין, בקשר עם המקרקעין נשוא המכרז, ייתתם מול הזוכה או הזוכים במכרז, כמפורט בסעיפים 3-4 לעיל.

במקרה בו הזוכה או הזוכים, כאמור לעיל, הציגו בפני החברה אישור ממנהל מיסוי מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין בדבר היעדר חובות מס בגין העברת הזכויות בינם לבין תאגיד הפרויקט, תהיה רשאית החברה (או בעל המקרקעין, לפי העניין) לחתום על ההסכם ישירות מול תאגיד הפרויקט או להסכים להסבת זכויות והחתייבויות הזוכה ע"פ ההסכם, לתאגיד הפרויקט.



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

- 6.2 הצדדים לעסקה יגישו למנהל מיסוי מקרקעין האזורי הצהרה לפי סעיף 73 לחוק, במועד הקבוע בחוק.
- 6.3 הזוכה שמבקש להקים תאגיד פרויקט יצרף להצהרתו, כאמור, הודעה למנהל מיסוי מקרקעין בהתאם לסעיף 74 לחוק לפיה רכש את הזכויות במסגרת המכרז בנאמנות עבור תאגיד הפרויקט.
7. במקרים העומדים בתנאים לעיל, יראו רכישת זכות במקרקעין עבור תאגיד פרויקט שיוקם בסמוך לאחר הזכייה כרכישה בנאמנות והעברת הזכויות מהזוכה לתאגיד הפרויקט תהא פטורה ממס בהתאם לסעיף 69 לחוק ולתקנה 27 לתקנות מס רכישה.
8. יובהר, כי במקרים כאמור, יראו בנהנה כבעלים המהותי של הנכס לעניין חוק מיסוי מקרקעין ופקודת מס הכנסה וכן לעניין מע"מ ובנאמן יראו כבעלים פורמאלי בלבד של הזכויות, ולכן כל הוראות החיוב ו/או הפטור ממס הקבועות בחוקים הרלוונטיים ייבחנו במישור הנהנה בלבד.

בכבוד רב,

ה/ש
מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית- מקרקעין וקבלנים



**החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

י"ז אדר תשע"ז

15 מרץ 2017

לכבוד

✓ תב' דירה להשכיר- החברה לדיור ולהשכרה בע"מ

הנדון: הבהרה- החלטת מיסוי שכירות ארוכת טווח

הנני להבהיר כי החלטת המיסוי מיום 4.11.2015 בעניין שבנדון תחול על כל מכרזי החברה שיפורסמו באותו מתווה השכרה ארוכת טווח.
שטח הדירות המושכרות על פי אותו מתווה לא משפיע על טיבו, ולכן החלטת המיסוי תעמוד בתוקפה גם אם שטח הדירות פחת מהשטח המופיע בהחלטה המקורית.

בכבוד רב,

ק/מיכ
מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית מקרקעין וקבלנים



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ו שבט תשע"ח
11 פברואר 2018

לכבוד
דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
אפעל 25
קריית אריה, פתח תקווה 3208

הנדון: הבהרה- תקופת הבנייה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"

הנני לאשר כי שיהוי במסירת המגרש לזום לשם בנייה עליו, בשל השלמת עבודות הפיתוח במתחם ע"י צד שלישי, שיהוי שאינו נתון לשליטת הצדדים להסכם (החברה או הזום), ינוטרל מתקופת הבנייה הנדרשת בהגדרת "מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה" הקבועה בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א – 1961.

לאור האמור, תקופת הבנייה הנדרשת בפקודה (חמש או שבע שנים, לפי העניין) תימנה מיום רכישת המקרקעין ועד להפיכתם למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה. כאשר מתוך התקופה, כאמור, תנוטרל תקופת הפיתוח שמיום הרכישה ועד למסירת המגרש לזום.

בכבוד רב,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים



**החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

MA50D1-7-861-17

יום ראשון כ"ד סיון תשע"ז

18 יוני 2017

לכבוד

דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, קריית אריה

פתח תקווה

**הנדון: הבהרה- רכישת שטחים מסחריים ויחידות דיור למימוש מידי בפרויקט השכרה לטווח
ארוך על ידי קרן להשקעות במקרקעין (קרן ריט)**

הנני להבהיר כי, במכרזים שמפרסמת החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ המהווים חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק שכירות, תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים במחירים מופחתים ומפוקחים (להלן: "רכיבי השכרה למגורים"), וכן שילוב שטחי מסחר בשיעור טפל ליחידות ההשכרה (להלן: "רכיבי מסחר") וכן יחידות דיור למימוש מידי, לאחר גמר בנייתם (להלן: "רכיבי מימוש"), יחולו ההוראות הבאות:

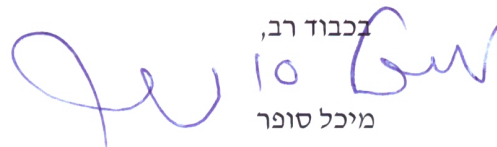
1. כל הפרויקט, על רכיביו התומכים השונים- ההשכרה, המסחר והמימוש, מהווים מקשה אחת של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א- 1961 (להלן: "הפקודה") בהתקיים התנאים הבאים:
 - 1.1 תקופת הבנייה של כלל רכיבים תהא זהה לתקופת הבנייה הנדרשת לשטחי ההשכרה למגורים, ולא תעלה על חמש שנים מיום הרכישה.
 - 1.2 לאחר סיום הבנייה הפכו כלל הרכיבים למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה בידי הקרן, דהיינו הושכרו ע"י הקרן לתקופה שלא תפחת מארבע שנים (להלן: "תקופת ההשכרה").
 - 1.3 יובהר כי הטבות המס הקבועות בפקודה להכנסות קרן הריט ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה יחולו על רכיב ההשכרה למגורים בלבד.



החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

2. ככל שקרן הריט בחרה למכור את רכיבי המימוש או את רכיבי המסחר לאחר גמר הבנייה, כמתאפשר על פי הוראות המכרז, מבלי שעמדה בתקופת ההשכרה, כהגדרתה לעיל, יראו במקרקעין הנמכרים כ"מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה", וההכנסה מהם (לרבות השבח ממכירתם) תמוסה בהתאם לסעיף 4א64(ג)(2) לפקודה. יובהר, כי מעמדם של רכיבים אלו כמקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, לא יפגע במעמדם של רכיבים אלו בתקופת הביניים שעד להשלמת הבנייה, כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה, לעניין מבחני השווי בהם נדרשת קרן הריט לעמוד בהתאם לסעיף 3א64(א)(5)(א) ו- (ג) וכן בסעיף 3א64(א)(5)(א) לפקודה.

יובהר כי הטבות המס הקבועות בפקודה להכנסות קרן הריט ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה לא יחולו על רכיבי המימוש שנמכרו בטרם חלפה תקופת ההשכרה, כהגדרתה לעיל, וכן לא יחולו על רכיבי המסחר.

בכבוד רב,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית (מקרקעין וקבלנים)

רשות המסים



**החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

ל' אב תש"ף
20 אוגוסט 2020

לכבוד

מר יאיר טל, מנכ"ל החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

דירה להשכיר

רח' אפעל 25

ת.ד. 3208

קרית אריה

פתח תקווה 4951125

הנדון: הארכת מועד - החלטת מיסוי בהסכם שניתנה ביום 4.11.2015 - מכרזים לדיור להשכרה

ארוכת טווח

1. דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של המדינה, אשר הוקמה מכוח החלטות ממשלה מס' 770 ו-796 משנת 2013.
2. ביום 4.11.2015, ניתנה החלטת מיסוי בהסכם בעניין מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח שמפרסמת החברה (להלן: "החלטת המיסוי").
3. בסעיף 3.9 להחלטת המיסוי נקבע, כי תוקפה יהיה עד לתום 5 שנים מיום שניתנה, אלא אם היא תוארך ע"י המחלקה המקצועית בהתאם לשיקול דעתה.
4. הריני לאשר כי תוקפה של החלטת המיסוי יוארך בשנתיים נוספות, דהיינו, עד ליום 5.11.2022, ובתנאי שיחולו הנסיבות והוראות המיסוי שנקבעו בה. להלן עיקרי הדברים:
 - 4.1 החברה מפרסמת מעת לעת הזמנות לקבלת הצעות לרכישת זכויות פיתוח וחכירה, להקמת מתחמי מגורים ולניהול והפעלה של פרויקטים למגורים להשכרה למשך כ-10 שנים במתחמים שונים, כאשר במרבית המקרים חלק מהדירות מיועד לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. בתום התקופה, כאמור, רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו. מכרזים אלה מהווים חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים



החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

- והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.
- 4.2 במסגרת תנאי המכרזים היזם הזוכה מתחייב להקים ולבנות את הדירות למגורים, בלוחות זמנים הקבועים במכרז, וכן נושא באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של הפרויקט באמצעות חברת אחזקה.
- 4.3 בתום תקופת ההשכרה המינימאלית, רשאי היזם למכור את כל הדירות בפרויקט בשוק החופשי.
- 4.4 המכרז פתוח למציעים שונים וביניהם עשויים להיות גם גופים שהם קופות גמל הפטורים ממס הכנסה בהתאם להוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה.

4.5 ביחס לחבות היזם במס רכישה נקבע בהחלטה כי :

- 4.5.1 מס הרכישה החל על מכירת מקרקעין במסגרת מכרזי החברה להשכרה ארוכת טווח יוטל על שווי המכירה בפועל, כפי שיקבע במכרז. שווי המקרקעין המשווקים במכרזים אלו משקף את התמורה המתקבלת מהיזם בהתחשב במכלול ההתחייבויות והסיכונים הכרוכים בפרויקט. שווי זה אינו משקף בהכרח שווי שוק של מגרש זהה ריק ופנוי בשל המגבלות הכרוכות בהוצאתו אל הפועל - מגבלות שיווקיות, תזרימיות, מימוניות ועוד.
- 4.5.2 יש לציין, כי בהתאם לעקרון כלל התמורות, אם יהיו חיובים נוספים החלים על המוכר ומושגים על הזוכה במכרז, ייוספו רכיבים אלו לשווי המקרקעין בעת קביעת התמורה הכוללת בעסקה.

4.6 ביחס למשטר המס אשר יחול על קופות גמל כאמור, במכרזים אשר מפרסמת החברה נקבע :

- 4.6.1 בהתאם לסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 (להלן: "חוק עידוד מוסדיים"), קופת גמל אשר נצמחה לה הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בבניין להשכרה, כהגדרתו שם, תהא פטורה ממס על הכנסה זו בהתקיים תנאי הסעיף.
- 4.6.2 הפטור האמור יחול אף אם ההכנסה תסווג כהכנסה מעסק בשל היקף האחזקה (מספר הדירות המינימאלי הנדרש בחוק עידוד מוסדיים).
- 4.6.3 הפטור האמור יינתן, בין היתר, בתנאי שקופת הגמל היא הבעלים של מאה דירות מגורים לפחות בבניין להשכרה או בכמה בניינים להשכרה (להלן: "תנאי



החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

- ההחזקה"). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.
- 4.6.4 מתן שירותי אחזקה בפרויקט בהתאם לתנאי המכרז, באמצעות חברה חיצונית שאינה קשורה במישרין או בעקיפין לקופות הגמל, לא תשלול את הפטור ממס בהתאם לחוק עידוד מוסדיים.
- 4.6.5 קופת גמל לפרישה תהא פטורה ממס שבח בעת מכירת המבנים שנבנו על מקרקעי המכרז, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 9(2) לפקודה.
5. לאור זאת, וככל שלא השתנו הנסיבות נשוא ההחלטה, הריני לאשר כי תוקפה של החלטת המיסוי יוארך בשנתיים נוספות, דהיינו, עד ליום 5.11.2022, והיא תחול על מכרזי החברה לשכירות ארוכת טווח (מינימום 10 שנים) שיפורסמו מעת לעת במתווה המתואר לעיל.

בכבוד רב

אפרת אברהם, עו"ד

מנהלת תחום- מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים

העתקים:

רולנד עם-שלם, רו"ח (משפטן), סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים
מר רואי זרנצ'נסקי, עו"ד, מנהל המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים
גבי ליאת שדמי, עו"ד (רו"ח) - ממונה מיסוי מקרקעין, מחלקה משפטית
גבי רונית כהן, רו"ח, מנהלת מחלקת קופות גמל, חטיבה מקצועית
מר ליאור לוי, רפרנט דיור וחדשנות, דירה להשכיר

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);

"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;

"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:

(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;

(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ו-1950;

(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה

* פורסם [ס"ח תש"ך מס' 312](#) מיום 29.7.1960 עמ' 56 ([ה"ח תש"ך מס' 413](#) עמ' 34).

תוקן [ס"ח תשס"ו מס' 2057](#) מיום 15.6.2006 עמ' 314 ([ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236](#) עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

[ס"ח תשס"ט מס' 2209](#) מיום 10.8.2009 עמ' 326 ([ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436](#) עמ' 348, 514) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

[ס"ח תשע"א מס' 2291](#) מיום 5.4.2011 עמ' 754 ([ה"ח הכנסת תשע"א מס' 359](#) עמ' 43) – תיקון מס' 3.

על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

א.2. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

(1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;

(2) אורגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;

"מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;

"שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(1) (ב) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;

(2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון

ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(א) טובת הציבור וביטחונו;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.

(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה;

(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה;

(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים

להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

נוסח ערבות הצעה דיגיטלית

מסמך זה הוא דוגמת תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: ימולא ע"י מנפיק הערבות

טלפון מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות

כתובת מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות

רחוב ומספר: ימולא ע"י מנפיק הערבות ישוב: ימולא ע"י מנפיק הערבות מיקוד: ימולא ע"י מנפיק הערבות

שם מורשה החתימה 1: ימולא ע"י מנפיק הערבות

שם מורשה החתימה 2: ימולא ע"י מנפיק הערבות

מקבל הערבות

ימולא ע"י מקבל הערבות

הנערכים (להלן ביחד ו/או לחוד: "הנערכים"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:

ערבות למכרז ים/467/2022

סכומים ותאריכים:

סכום הערבות 5,250,000 ₪ שקלים חדשים.

הצמדה: ללא הצמדה.

תאריך הנפקת הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות. תאריך סיום תוקף הערבות: 12.11.2023

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה את סילוק הסכום על ידי הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטאליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטאלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטאליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מניין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מיידית", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מיידית הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: ימולא ע"י מקבל הערבות

התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של מציע או יחיד המציע, אם ביקש להדגים באמצעותה, בהתאם להוראות המכרז, את תנאי הסף הפיננסיים)

לכבוד:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ("החברה")

אנו הח"מ, _____, ח.פ.ח.צ. _____ ("חברת האם") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____, (להלן: "המציע"/"יחיד המציע"), במכרז מס' _____ ים/467/2022 ("המכרז").

2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים ונמשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין ב _____% [*50.01% ומעלה] זכויות השליטה במציע / ביחיד המציע. *מחק המייתור וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.

*] במקרה שערבות זו ניתנת על ידי גוף קשור המשמש כחברת האם לפי סעיף 6.3.7.1 להזמנה לקבלת הצעות, תבוא הפסקה שלהלן, חלף הפסקה לעיל]:
אנו מצהירים כי אופן ההחזקות בנו ובגוף המחזיק *50.01% ומעלה מזכויות השליטה במציע / ביחיד המציע *מחק המייתור הינו זהה עד לרמת הפרטיים, וימשיך להיות זהה למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.

3. אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע/יחיד המציע בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתו של המציע/יחיד המציע כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצידנו;

4. התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע / יחיד המציע *מחק המייתור, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז – 1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.

5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.

6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

**חתימה
וחותמת**

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

תאריך

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ה"ה _____
החתומים בשם _____ ח.פ. _____ ("חברת
האם") הינם מורשי חתימה מטעמה, ורשאים לחייב אותה
כמו כן הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם חברת האם
הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם
כאמור, חתמו בפני על טופס זה.

נספח א(7) - הזמנה;

התחייבות בעל שליטה בחברת הניהול

(טופס זה ימולא על ידי בעל השליטה בחברת הניהול כמוגדר בסעיף 6.3.3.7 להזמנה, ככל שהוא מוכיח את תנאי ההון העצמי ו/או את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע)

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ ("החברה")

אנו הח"מ, _____, מס' חברה _____,

מהווים את בעל השליטה בחברת הניהול של קרן הריט ששמה _____, מס' חברה _____ [יצוינו פרטי קרן הריט]

חברת הניהול הינה _____ מס' חברה _____ [יצוינו פרטי חברת הניהול]

(להלן: "בעל השליטה בחברת הניהול").

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות זה ניתן כחלק מהצעת קרן הריט במכרז מס' ים/467/2022 ("המכרז").

2. אנו מצהירים כי אנו בעלי השליטה בחברת הניהול המעניקה שירותי ניהול לקרן הריט.

3. [סעיף זה ייחתם רק במקרה של הוכחת ההון העצמי על ידי בעל השליטה בחברת הניהול] אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של קרן הריט בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתה של קרן הריט כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצידנו; התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה וכלפי קרן הריט, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז – 1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
חתימת וחותמת בעל השליטה בחברת הניהול: _____

4. הסכם הניהול בין קרן הריט לבין חברת הניהול הינו בתוקף במועד חתימת כתב התחייבות זה, וצפוי לעמוד בתוקף לתקופה של חמש שנים לפחות מיום כניסתו לתוקף.

5. הרינו להתחייב שלא יבוצע כל שינוי שליטה בחברת הניהול, במסגרתו נחדל להיות בעל השליטה בחברת הניהול המחזיק לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברת הניהול, כל עוד הסכם הניהול בתוקף.

6. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם בעל השליטה בחברת הניהול] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.

7. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת
	<p>הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי הי"ה החתומים בשם _____ ח.פ. _____ ("התאגיד") הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו כמו כן הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם חברת האם הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה.</p>		

פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי סף פיננסיים ו/או ניסיון

קודם

(טופס זה ימולא על ידי המציע ו/או על ידי כל יחיד המציע במקרה של הגשת הצעה משותפת, במקרה שהמציע או המציעים במשותף מעוניינים לקבל פטור מהוכחת תנאי הסף בהתאם להוראת סעיף 6.5.1 להזמנה)

תאריך הפנייה: _____

שם התאגיד/ים: _____

_____, מס' תאגיד _____

_____, מס' תאגיד _____

_____, מס' תאגיד _____

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

נבקשכם לפטור אותנו מהוכחת תנאי סף פיננסיים (סעיפים 6.3.1-6.3.4 להזמנה) ו/או מהוכחת ניסיון קודם בהתאם לסעיף 6.4 להזמנה [יש למחוק המיותר, אם נדרש] במכרזי דיור להשכרה לטווח ארוך, וזאת בהתבסס על עמידתנו בתנאי הסף במכרז מס' _____ ("המכרז הקודם"), אשר הצעתנו בו הוגשה על ידינו במהלך שנת 2022 או לאחר מכן.

הרינו לאשר כי לא חל שינוי מהותי במצבנו (וכן במצבה של חברת האם ו/או בעל השליטה בחברת הניהול, אם רלוונטי להצעתנו במכרז הקודם) לעומת מועד הגשת ההצעה במכרז הקודם.

חתימת התאגיד/ים: _____ ; _____ ; _____ ;
חתימת חברת האם, אם הוצגה כזו במסגרת המכרז הקודם: _____ ;
חתימת בעל השליטה בחברת הניהול, אם הוצג כזה במסגרת המכרז הקודם: _____ ;

.....
[חלק זה מיועד למילוי על ידי דירה להשכיר:]

אישור וחתימת דירה להשכיר בדבר הפטור המבוקש: _____ ;

תוקף האישור: _____ ;

מובהר כי בכל מקרה האישור לא יחול ביחס למכרזים בהם לא קיימת, בגוף תנאי המכרז, האפשרות לעשות שימוש באישור.

מכתב אישור מאת גוף מממן

לכבוד

_____ [המציע]

א.ג.נ,

הנדון: מכרז מס' ים/467/2022 - דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם גבעת מרדכי בירושלים ("המכרז")

אנו הח"מ _____, מהווים מוסד פיננסי/בנק, המעמיד הלוואות ואשראי ליזמים לצורך ביצוע פרויקטים.

הרינו לאשר כי אנו עומדים בהגדרת "גוף מממן" כמפורט במסמכי המכרז.

הרינו לאשר כי ידועים לנו עיקרי המכרז, וכן כי בדקנו את זהותו של המציע, הגופים המחזיקים במציע ואת יכולותיהם הפיננסיות של הגופים הנ"ל.

לאחר שהוצגה בפנינו תכנית עסקית לשביעות רצוננו, אנו מאשרים כי חתמנו על הסכם מימון עם המציע (אשר הינו כפוף לאישורה של החברה הממשלתית דירה להשכיר, בהתאם לתנאי המכרז) וכי בכפוף לזכיית מציע במכרז שפרטיו בנדון, אנו נעמיד מימון לביצוע הפרויקט, בשיעור של 80% לפחות מעלות הקמת הפרויקט לרבות רכיב הקרקע.

התחייבות זו הינה בלתי חוזרת לתקופה של עד 24 חודשים ממועד מתן מכתבנו זה.

חתימת הגוף המממן: _____

הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע. במקרה של הגשת הצעה משותפת, הטופס ימולא וייחתם בנפרד על ידי רואה החשבון המבקר של כל אחד מיחיד המציע. במקרה של הסתמכות על "חברת אם" או "בעל שליטה בחברת הניהול" כאמור בהזמנה לקבלת הצעות, ימולא וייחתם גם על ידי רואה החשבון המבקר של חברת האם/בעל השליטה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

תאריך: _____

לכבוד
[המציע]

הנדון: אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת _____ לשנים

הפיסקאליות 2020, 2021 ו-2022 או 2019, 2020 ו-2021 או בהתאם לדו"ח

מתאריך _____ *מחק המיותו

לבקשתכם, וכרואי החשבון של חברת _____ (להלן: "התאגיד"), הרינו לאשר כדלקמן:

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של התאגיד משנת _____.
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022 או לימים 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 או הדו"ח שבנדון *מחק המיותו בוקר/ו על ידי משרדנו.

3. נתונים פיננסיים

- 1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, ליום 31 בדצמבר 2022 או 2021 או במועד הדו"ח שבנדון *מחק המיותו ההון העצמי (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) של התאגיד הסתכם לסך של/עלה על *מחק המיותו _____ אלפי ש"ח.
- 2) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד לשנים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022 או ב-31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 *מחק המיותו הסתכם לסך של/עלה על סך של *מחק המיותו _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה¹.

3) אם התאגיד הינו "מבטח":

- בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סף ההון המינימלי (MCR) של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 או 2021 *מחק המיותו הסתכם לסך של/עלה על סך של *מחק המיותו _____ אלפי ש"ח, והונו העצמי של התאגיד (מעל סף ההון המינימלי (MCR) הסתכם לסך של/עלה על סך של

¹ אין דרישה לסעיף 3(2), במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי בלבד או במקרה של מציע העומד בכללי סעיף 6.3.1.4 להזמנה (הוכחת הון עצמי בלבד).

*מחק המיותר _____ אלפי ש. ("הון עצמי" וכן "סך הון מינימלי (MCR)")
- כהגדרתם בחוזר ביטוח 2017-1-9 "יישום משטר כושר פירעון כלכלי של
חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (1.6.17).

4) אם התאגיד הינו גורם מוסדי אחר -
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד היקף הנכסים המנוהלים
על ידו ביחס לשנת 2022 או 2021 *מחק המיותר הסתכם לסך של/עלה על סך של
*מחק המיותר _____ אלפי שקלים חדשים.

5) אם התאגיד הינו "קרן השקעות פרטית":

א. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סך היקף
התחייבויות המשקיעים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2021/2022 *מחק
המיותר הסתכם לסך של/עלה על סך של *מחק המיותר _____ אלפי
שקלים חדשים.

ב. היקף ההשקעות אשר בוצעו על פני תקופה שלא עולה על עשר (10)
השנים האחרונות, בין במישרין ובין על ידי קרנות אחרות שבשליטת
השותף הכללי בקרן, הסתכם לסך של לא פחות מ- 250,000,000
שקלים חדשים.

4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדו"ח הכספי האחרון המבוקר ובדוח

הסקור האחרון של התאגיד/בדו"ח שבנדון². *מחק את המיותר

5. לצורכי דיווח הצהרה זו, קיבלתי דיווח מהנהלת התאגיד לגבי תוצאות פעילותו
מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים וכן ערכתי דיון בנושא
העסק החי עם הנהלת התאגיד.³

6. ממועד החתימה על הדו"חות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתי על הצהרה זו,
לא בא לידיעתי, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 5 לעיל ועל מאזני
בוחר שהוכנו לתאגיד (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), מידע על שינוי מהותי
לרעה במצבו העסקי של התאגיד עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך
קיומו של התאגיד כ"עסק חי"⁴.

7. הרינו לאשר כי לתאגיד אין דו"חות מבוקרים מאוחרים יותר מהדו"ח הכספי
ליום 31 בדצמבר 2022/2021 *מחק המיותר⁵.

² אין דרישה להתייחס לדו"חות סקורים, אם לא קיימים עבור התאגיד דו"חות כאמור.

³ אין דרישה לסעיף 5 לתצהיר זה, בהינתן וממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3
חודשים. כמו כן, אין דרישה להתייחס לדו"חות סקורים, אם לא קיימים עבור התאגיד דו"חות
כאמור

⁴ אין דרישה לסעיף 6 לתצהיר זה, בהינתן וממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3
חודשים

⁵ אין דרישה לסעיף 7 לתצהיר זה, במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי באמצעות דו"ח
פרופורמה.

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של התאגיד

תאריך

נספח א(11) – הזמנה;

מבוטל

נספח א(12) – הזמנה;

סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום, אינו מצורף בפועל ואולם ניתן לאתר באתר רמ"י בכתובת <http://www.land.gov.il>.

נוסח ערבות סרבני רישום דיגיטלית

מסמך זה הוא דוגמת תדפיס של ערבות דיגיטלית ונועד לצרכי המחשה בלבד

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: ימולא ע"י מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות
רחוב ומספר: ימולא ע"י מנפיק הערבות ישוב: ימולא ע"י מנפיק הערבות מיקוד: ימולא ע"י מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: ימולא ע"י מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: ימולא ע"י מנפיק הערבות

מקבל הערבות

ימולא ע"י מקבל הערבות

הנערים (להלן ביחד ו/או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:

ערבות למכרז ים/467/2022

סכומים ותאריכים:

סכום הערבות 100,000 שקלים חדשים.
הצמדה: הצמדה למדד המחירים לצרכן. תאריך בסיס להצמדה: 12.06.2023
תאריך הנפקת הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות: 12.01.2024

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם המכרז שבנדון להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת הצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגישה בגינם תביעה משפטית, ואשר לא יעלה על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישותו או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטאליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטאלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטאליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מיידית", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מיידית הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: ימולא ע"י מקבל הערבות

הצהרת המציע

(ימולא על ידי המציע. במקרה של הצעה משותפת יש למלא עבור כל אחד מיחיד המציע)

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, מנהל _____ בתאגיד _____, מס' תאגיד _____ ("התאגיד"), לאחר שהוזהרתי בחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הריני לאשר שלא הוגשה על ידי התאגיד כל הצעה נוספת והתאגיד לא ניגש כחלק מהצעה נוספת למכרז זה, בין במישרין, ובין בעקיפין – באמצעות היותו חלק מהצעה משותפת המהווה מציע אחר, או בכל דרך אחרת. אין לתאגיד שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניין סמוי או נסתר (להלן: "בעל עניין נסתר") לרבות הסכם עם בעל עניין נסתר או התחייבות כלפי בעל עניין נסתר.

התאגיד אינו מגיש את ההצעה בנאמנות עבור אחר, למעט עבור תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה ושיוחזק בבעלות מלאה של המציע/יחיד המציע, אם הדבר צוין על ידי המציע במסגרת ההצעה.

2. עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז מס' ים/467/2022 - (יש לסמן את החלופה הרלוונטית)

לא הורשע התאגיד ולא הורשע בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים) ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

התאגיד ו/או בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים) הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, ואולם, במועד האחרון להגשת הצעות למכרז, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

3. עוד הריני לאשר בזאת כדלקמן - (יש לסמן את החלופה הרלוונטית)

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, לא חלות על התאגיד.

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על התאגיד והוא מקיימן. בנוסף - אם התאגיד מעסיק 100 (או יותר) עובדים - (א) התאגיד יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לבחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 הנ"ל ובמידת הצורך לקבלת הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 הנ"ל; לחלופין (ב) התאגיד התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי הנ"ל לפי הוראות פסקת משנה (א) לעיל ונעשתה עמו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקה משנה (א) הנ"ל והתאגיד מצהיר בזאת כי אכן פנה בפועל כאמור ובמידה וקיבל הנחיות כאמור, אכן פעל ליישומן.

הנני מתחייב בזאת להעביר בתוך 30 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, העתק מתצהיר זה, למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים.

4. אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי – אמת.

תאריך	שם המצהיר/ה	חתימה

אישור עו"ד

אני החתום מטה, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי מר/גב' _____, ואשר זיהה את עצמו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות התצהיר דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

תאריך	שם של עו"ד	חתימת וחותמת

*החותמת צריכה לכלול גם את מספר רישיון עורך הדין

הצהרת רואה החשבון

(טופס זה ימלא וייחתם על ידי רואה חשבון מטעם תאגיד המאוגד מחוץ לישראל מסוג LLC או LLP, במקרה בו מבוקש להוכיח את תנאי הסף למחזור הכנסות באמצעות סעיף 6.3.1.3 להזמנה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רואה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

תאריך: _____

לכבוד
[המזיע/ יחיד המזיע]

הנדון : אישור בדבר דו"חות החזרי מס/דו"חות מחזורי הכנסות של לשנים 2020, 2021 ו-2022 או לשנים 2019, 2020, 2021

1. לבקשת _____ (להלן - המזיע), ביקרנו את דו"חות החזרי המס/דו"חות מחזורי ההכנסות המשקפים הכנסות משכירות למגורים של תאגידים בעירבון מוגבל שנוסדו מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership), המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במזיע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) עבור שנים 2020, 2021 ו-2022 / 2019, 2020 ו-2021 (להלן – דו"חות).

2. שמות התאגידים שעבורם ביקרנו את הדו"חות כאמור בסעיף 1 לעיל הינם כלהלן:

3. הדו"חות מצורפים בזאת ומסומנים בחותמת משרדנו לשם זיהוי. הדוחות הנ"ל הינם באחריות המזיע ו/או התאגידים הרלוונטיים. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות אלה בהתבסס על ביקורתנו.

4. מקום פעילות משרדנו הינה במדינת _____, וערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים במדינת _____. הביקורת כללה בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה ובמטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדו"חות הצגה מוטעות מהותיות. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

5. לדעתנו, הנתונים בדו"חות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המפורט בהם, וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססה הביקורת.

6. המדינה בה נערכת הפעילות העסקית של התאגיד/ים המפורטים בסעיף 2 הינה מדינות/מדינות _____. *

* אין דרישה לסעיף (6) אם מקום פעילות משרד רוח"ח הוא במדינת ישראל והביקורת נערכה על ידו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל.

תאריך

חתימה וחותמת רו"ח

הצהרת רואה החשבון

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה חשבון מטעם תאגיד המאוגד מחוץ לישראל במקרה בו מבוקש להוכיח את תנאי הסף למחזור לנכסים נטו באמצעות סעיף 6.3.1.3 להזמנה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רואה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

תאריך: _____

לכבוד
[המציע/יחיד המציע]

הנדון: אישור בדבר נכסים נטו של _____ לשנת 2021/2022

1. לבקשת _____ (להלן - המציע), ביקרנו את דוחות הנכסים נטו שהוכנו עבור תאגידיים בעירבון מוגבל שנוסדו מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership), המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) עבור שנת 2021 / 2022 (להלן – דו"חות נכסים נטו).

"נכסים נטו" משמעים: נכס/י כל תאגיד רלוונטי שעבורו הוכן הדו"ח כאמור בנטרול חובות והתחייבויות של התאגיד.

2. שמות התאגידיים שעבורם ביקרנו את דו"חות הנכסים נטו כאמור בסעיף 1 לעיל הינם כלהלן:

3. דו"חות הנכסים נטו מצורפים בזאת ומסומנים בחותמת משרדנו לשם זיהוי. הדו"חות הנ"ל הינם באחריות המציע. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות אלה בהתבסס על ביקורתנו.

4. מקום פעילות משרדנו הינו במדינת _____ וערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים במדינת _____. הביקורת כללה בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה ובמטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הנכסים נטו הצגה מוטעית מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

5. לדעתנו, הנתונים בדו"חות הנכסים נטו משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המפורט בהם, וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססו.

6. נמסר לנו על ידי המציע שהנכסים נשוא הדו"ח נקיים מכל חוב או שעבוד, וכי התאגידים המפורטים בסעיף 2 לעיל אינם ערבים להבטחת התחייבויותיו של גוף אחר.

7. המדינה בה נערכת הפעילות העסקית של התאגידים המפורטים בסעיף 2 הינה מדינות/מדינות _____. *

* אין דרישה לסעיף (7) אם מקום פעילות משרד רוה"ח הוא במדינת ישראל והביקורת נערכה על ידו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל.

תכנית פיננסית

(טופס זה ימולא על ידי המציע/יחיד המציע, אם נדרש בהתאם להוראות סעיף 6.3.1.3 להזמנה)

Financial Information		
Name of Project	XXX	
Developer/Equity Partners	XXX	
Program		
<i>Units & Area</i>		
Total units	XXX	
Total rental units (Out of Total Units)	XXX	XXX%
Total affordable rental units (Out of Rental Units)	XXX	XXX%
Total rental units at Market Rate (Out of Rental Units)	XXX	XXX%
Total units for immediate sale (Out of Total Units)	XXX	XXX%
Residential area (Sq. m)	XXX	
Commercial area (Sq. m)	XXX	
Office area (Sq. m)	XXX	
Community area	XXX	
<i>Construction Costs</i>		
Total Development Cost (Incl. Fees, Levy Supervision & Planning)	XXX	
Construction Cost (Residential)	XXX	
Construction Cost (Commercial)	XXX	
Construction Cost (Office)	XXX	
Construction Cost (Community)	XXX	
Contingency	XXX	
Cost of Land		
Total Construction Costs	XXX	
<i>Income</i>		
Operation Period (Years)	XXX	
Residential Rent (USD/Sq. m/month)	XXX	

Commercial Rent (USD/Sq. m/month)	XXX
Office Rent (USD/Sq. m/month)	XXX
Total rental income (Residential)	XXX
Total rental income (Commercial)	XXX
Total rental income (Office)	XXX
Total Sale Value (Residential)	XXX
Total Sale Value (Commercial)	XXX
Total Sale Value (Office)	XXX
Occupancy rate (Max.)	95.75%
Management Fee (USD/ Sq. m)	XXX
Operation costs	
Major Maintenance Cost	XXX
Major Maintenance Intervals (Years)	XXX
Management Fee (USD/ Sq. m/Month)	XXX
<i>Finance</i>	
Term Loan (Years)	XXX
Tail (Years)	XXX
Senior Debt	XXX
Leverage During Construction	XXX%
Interest During Construction	XXX%
Margin During Construction	XXX%
Leverage During Operation	XXX%
Increased Leverage Date (From End of Construction/In Years)	XXX
Interest During Operation	XXX%
Margin During Operation	XXX%
Min. / Avg. DSCR	
DSRA (Months)	X
DSRA (USD)	XXX
MMRA (USD)	XXX
Commitment Fee	XXX%
Up Front Fee	XXX%
Rating	XXX
Guarantees	XXX

מכתב גיבוי מאת גוף מממן

(טופס זה ימולא על ידי גוף מממן עבור המציע/יחיד המציע, אם נדרש בהתאם להוראות סעיף 6.3.1.3 להזמנה)

לכבוד

_____ [המציע]

א.ג.נ,

הנדון: מכרז מס' ים/467/2022 - דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם גבעת מרדכי בירושלים

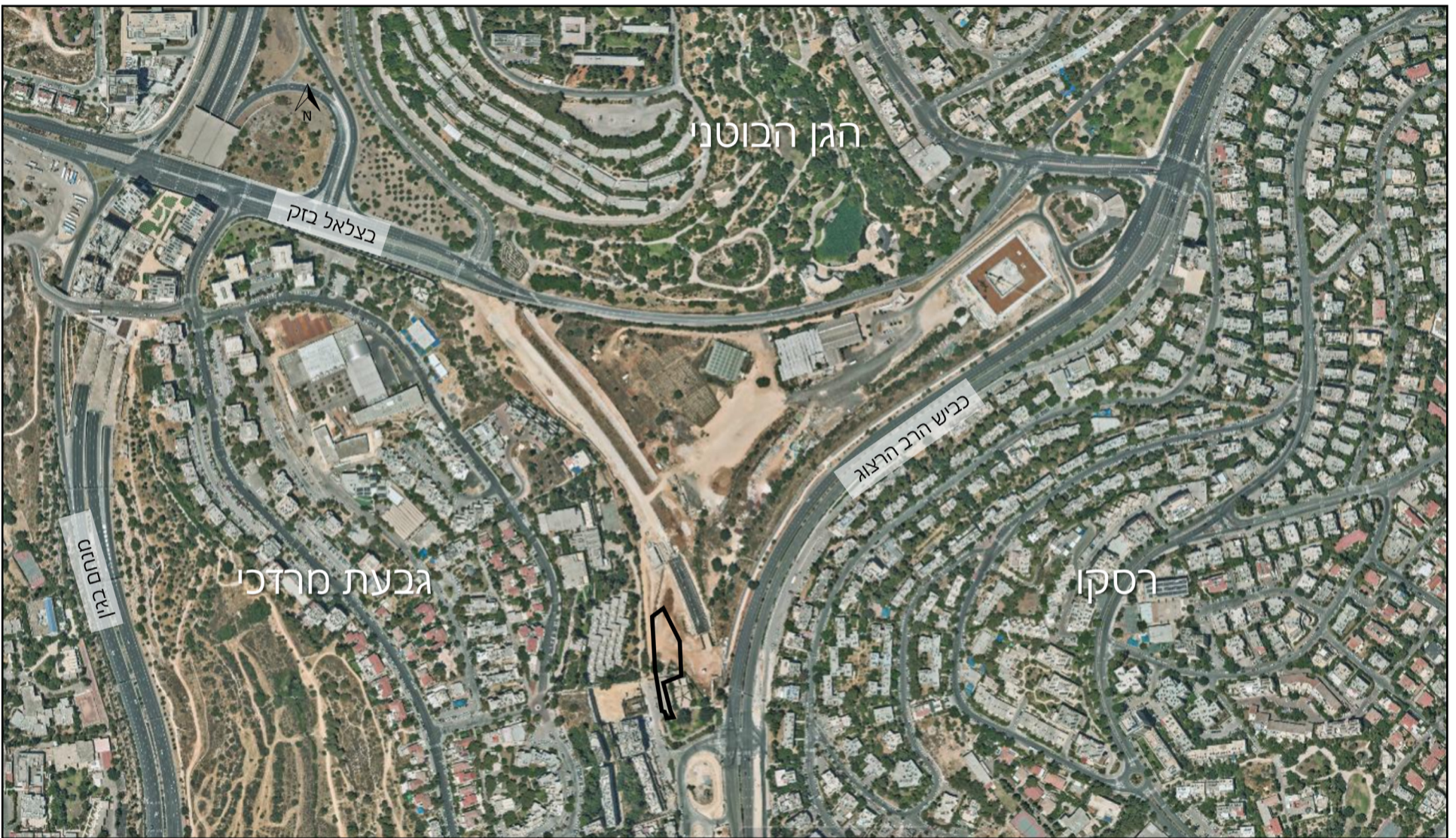
מכתב הגיבוי יכלול את העקרונות כדלהלן -

1. על המכתב להיות מתוארך לחודשיים (לכל היותר) טרם המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
2. על המכתב להיות תקף עד למועד האחרון בו ערבות ההצעה תקפה.
3. היכרות הגוף המממן את המציע, בעלי המניות במציע, ואת יכולותיהם.
4. היכרות הגוף המממן את עיקרי התוכנית העסקית של המציע, לרבות את נספח א(15-2) שהוכן על ידי המציע במסגרת המכרז (התכנית הפיננסית).
5. היכרות הגוף המממן את עיקרי המכרז.
6. הצהרת המממן כי הוא יכול ומעוניין עקרונית להעמיד לרשות המציע מימון לצורך ביצוע הפרויקט.
7. התייחסות להיקף המימון, היחס בין היקף המימון לבין סך ההשקעה (LTV), ככל שיש חוב מזנין/נחות: היחס בין היקף המימון הכולל לבין סך ההשקעה (כולל עלויות המימון), תוך הפרדה לשכבות המימון השונות, תקופת זמינות של המימון, יחס כיסוי מינימלי¹ שהמציע יידרש לעמוד בו, וכמו כן ריביות/מרווח ריבית בתקופת ההקמה וההפעלה, סוג והיקף קרנות נדרשות כחלק מהעמדת המימון (אם נדרשות כחלק מהעמדת המימון), סוג והיקפי בטוחות וערבויות.
8. התייחסות לשיטת המימון – האם מדובר במימון לטווח ארוך החל מתקופת הבנייה של הפרויקט, או במימון לטווח קצר (תקופת הבנייה) שיומר במימון לטווח ארוך.
9. בנוסף, רצוי לכלול התייחסות לעמלות, תנאים להחזר ופירעון חוב, תנאי ומנגנון הצמדות של המימון.

ⁱ צורך כך, "יחס כיסוי מינימלי" הינו היחס (הנמוך ביותר שחושב בתקופת ההשכרה) בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים שהסתיימו באותו מועד חישוב, לבין שירות חוב (תשלום קרן וריבית) במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים שהסתיימו באותו מועד חישוב.

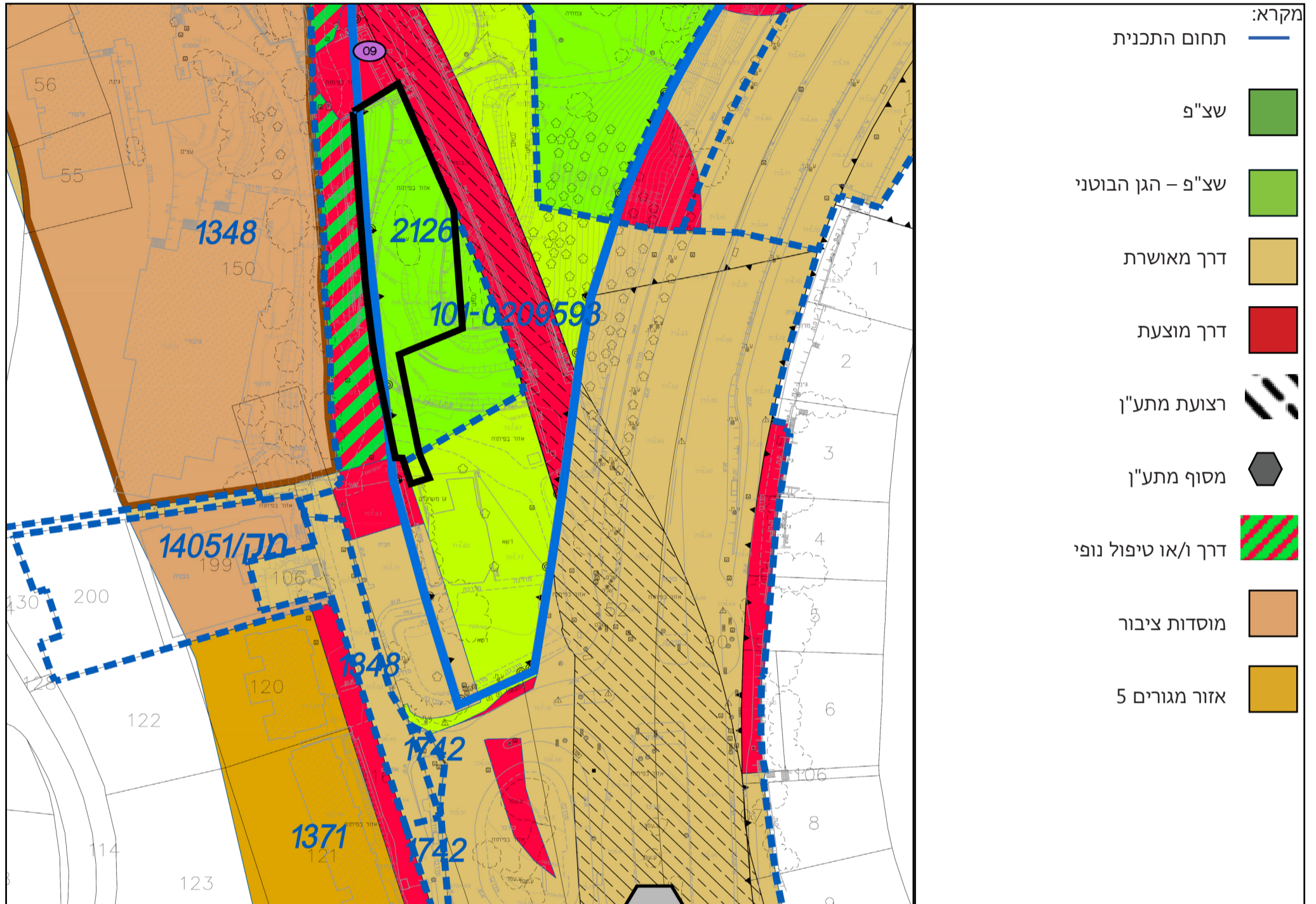
תדריך תכנון- הרצוג פינת הגן הבוטני

מיקום האתר:



מיקום:
גובל בכבישים רבי נתיבים, הגן הבוטני, שכונות מגורים: גבעת מרדכי ממערב, שכונת רסקו מדרום, שכונת ניות מצפון מזרח.

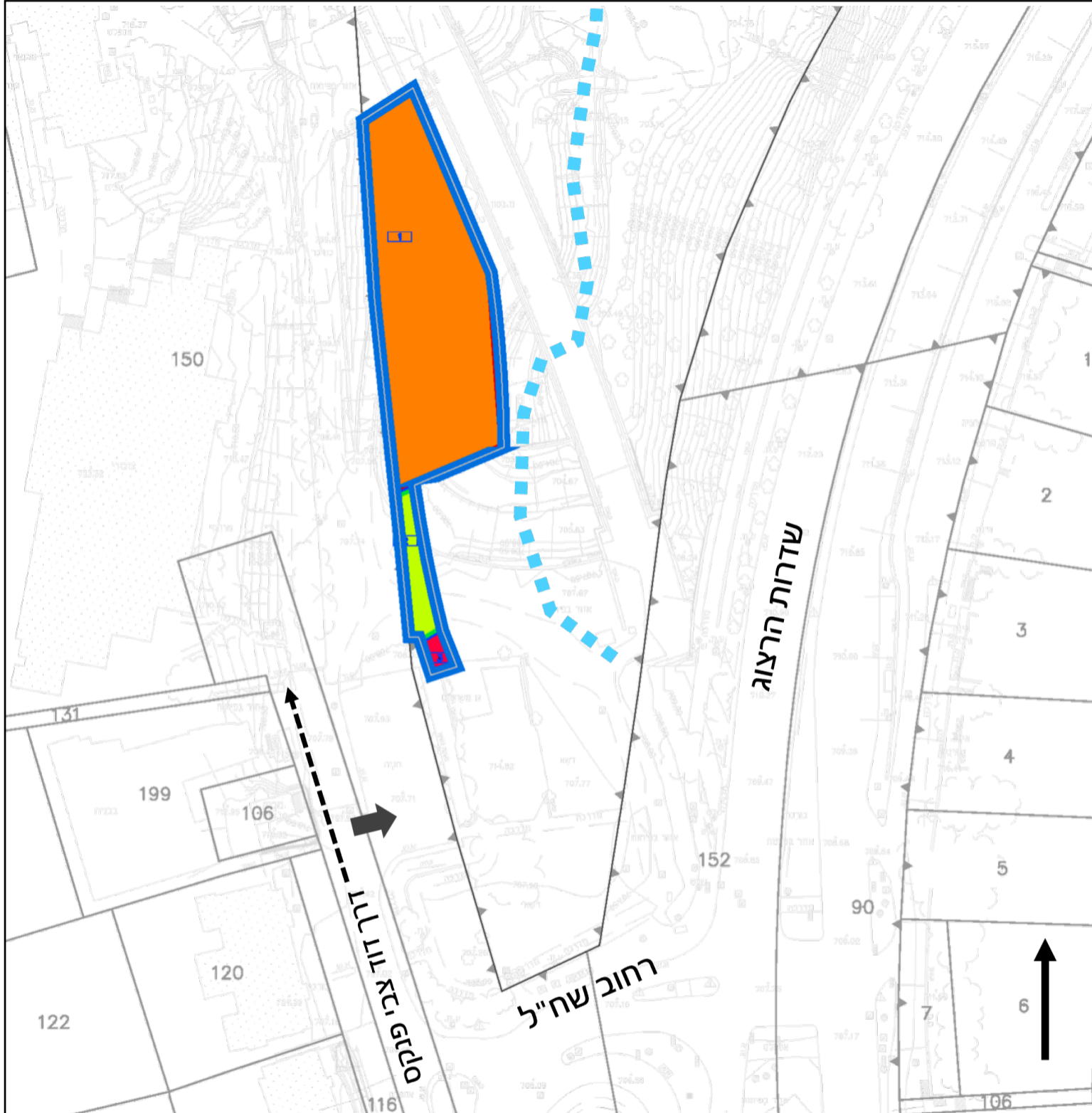
קומפליציה תוכנית מאושרת:



הצעות תכנון:

תשריט

שטח הפרויקט 2.061 דונם



- מקרא:
- תחום תכנון
 - - - נחל חובבי ציון
 - מגורים ד' - 1.583 דונם
 - שטח פרטי פתוח - 0.162 דונם
 - דרך מוצעת - 0.039 דונם
 - ← תוואי טנטטיבי לגישת חניון
 - ↑ דרך ייעוד פרטי פתוח

מצב מוצע:
 בפרויקט 110-135 יחידות דיור (בהתאם לתמהיל וגדלי יח"ד שיוצעו)
 כ- 800% אחוזי בינוי מרבים על קרקעיים
 גובה בינוי כ-18 קומות

הסכם

**במסגרת מכרז ייזום לבניית מתחם להשכרה
למגורים לטווח ארוך במתחם גבעת מרדכי
בירושלים**

תוכן עניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	4
2.	עדיפות בין מסמכים	8
3.	נספחים	9
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	9
5.	תכנון והיתרים	11
6.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	12
7.	בקרה על קיום ההסכם	14
8.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	14
9.	דיווחים לחברה	19
10.	מימון הפרויקט ואיסור בדבר שיעבוד	20
11.	ניהול ואחזקת המתחם	22
12.	שיווק ופרסום הדירות	23
13.	מיסים ותשלומים	23
14.	אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים	24
15.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	24
16.	ביטוח	26
17.	רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	28
18.	העברת ו/או הסבת זכויות	29
19.	הפרות, סעדים ותרופות	31
20.	ערבויות לקיום ההסכם	37
21.	אירוע נזק	38
22.	קיזוז	38
23.	תשלום במקום היזם	38

38	תחולת ההסכם	.24
38	כללי	.25
39	כתובות והודעות	.26

הסכם
לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך
במתחם גבעת מרדכי בירושלים
במסגרת מכרז מס' ים/2022/467

אשר נערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____
שנת _____

בין:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מס' חברה 515009652 (להלן - "החברה")

מצד אחד;

לבין:

מס' זיהוי/תאגיד _____
(להלן ביחד ולחוד - "היזם")

מצד שני;

הואיל והחברה פרסמה ביחד עם רמ"י את מכרז מס' ים/2022/467 - דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם גבעת מרדכי בירושלים, לחכירה של המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות במכרז, לתכנון ולהקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין (להלן – "המכרז" ו-"הפרויקט");

והואיל והמכרז מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך, לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות, ותוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים;

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

והואיל ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבחווה החכירה ובחוברת המכרז, רמ"י תהא מוכנה להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי חוזה החכירה, המצורף כחלק מחוברת המכרז, וזאת לשם ביצוע הפרויקט, והכל בהתאם להוראות חוברת המכרז, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו, בתנאים האמורים;

והואיל והיזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם ועם סיום בנייתו להשכיר את הדירות במתחם לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות ולדאוג לתחזוקת המתחם למשך כל תקופת ההשכרה;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסייהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;

_____ : חתימת היזם:

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות
- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:
- "הבניינים"** ו/או **"המבנים"** המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף וכן שטחים נלווים ו/או נוספים, אם קיימים, כמפורט בתב"ע ובהוראות חוברת המכרז.
- "דירה"** כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב - 1992.
- "דירות"** הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי.
- "דירות בשכר דירה מופחת"** הדירות שתושכרנה לזכאים, כמפורט בחוברת המכרז.
- "דירות בשוק החופשי"** הדירות שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, כמפורט בחוברת המכרז, אם הוגדרו דירות כאמור.
- "החלטה בדבר דיור להשכרה"** סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".
- "ההסכם" "הסכם זה"** או הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק מחוברת המכרז ובין שלא צורפו, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה ע"י היזם ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.
- "הסכם השכירות"** הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ב(4)**.
- "הערת האזהרה"** הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתירשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של המבנים, ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, **נספח ב(11)**, וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.	"הוועדה המקומית"
הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מופחת העומדים בתנאי החלטה בדבר דיור להשכרה.	"זכאים"
חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למתחם, בהתאם להוראות הסכם זה.	"חברת אחזקה"
כל המסמכים, המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנסרו למשתתפים במכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה ו/או רמ"י ו/או ועדת המכרזים מטעמן למשתתפים במכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.	"חברת המכרז"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.	"חוק המכר (דירות)"
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.	"חוק התכנון והבניה"
כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.	"טופס 4"
כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות), תש"ל - 1970.	"טופס 5 או תעודת גמר"
מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.	"מגרש"
מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו: אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.	"מדד המחירים לצרכן"
מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.	"מדד הבסיס"
מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז.	"המדד הקובע"
מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.	"המועד הקובע"
המועד בו התמלאו כל התנאים המפורטים בסעיף 4.11 להלן.	"מועד תחילת תקופת ההשכרה"
מנהלת "דיור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי החברה ואשר לגבי זהותה תישלח הודעה בכתב ליזם, והכל אם תבחר החברה למנותה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	"מנהלת"

המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה, כמפורט בסעיף 7 להלן.	"המפקח"
כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.	"המקרקעין"
כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות.	"המתחם"
כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות התחייבויותיו לתכנון ולבנייה, לתפעול ולתחזוקה של המבנים.	"עבודות"
ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם ע"פ המכרז, כמפורט בסעיף 20 להלן. נוסח הערבויות מצורף כנספח ב(7).	"ערבויות לקיום ההסכם" או "הערבויות"
הקבלן הראשי כפי שיאושר על ידי החברה, בהתאם להוראת סעיף 6.5 להלן.	"הקבלן"
תשלומים אשר על היזם לשלם לחברה ו/או למי שהחברה תורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.	"קנסות"
ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.	"ריבית פיגורים של החשב הכללי"
השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובמתחם כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים והמחזיקים באותו בניין ו/או במתחם, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות, מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים.	"רכוש משותף"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.	"הרשות המקומית" או "העירייה"
הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.	"שוכרים"
כל אדם שיבקש לשכור ו/או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.	"שוכרים בשוק החופשי"
שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.	"שטח דירה"
דמי השכירות החדשיים בגין הדירות בשכר דירה מופחת, כמפורט בסעיף 8 להלן, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו בהתאם להוראות חוברת המכרז.	"שכר הדירה המופחת"
המועדים המפורטים בהזמנה לקבלת הצעות.	"שלב התכנון והבניה"
השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראת כל דין.	"השמאי"
תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.	"התאגיד הביוב" או "תאגיד הביוב"

"והמים"	
או	"התב"ע" "התכנית"
כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.	
"תעודת זכאות"	אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מופחת.
"תקופת הבניה"	תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד תחילת תקופת ההשכרה.
"תקופת ההשכרה"	כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.

2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1. מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן. למען הסר ספק, כלל הצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות – תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות ההזמנה לקבלת הצעות, תקבענה הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.
- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה (נספח **ב(5)**), תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.6. במקרה בו חלים על המתחם נשוא המכרז דברי חקיקה כלשהם, לרבות (אך לא רק) התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ו/או הוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014, או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 ו/או התקנות מכוח דברי החקיקה הנ"ל-אזי במקרה של סתירה בין הוראות דבר החקיקה הרלוונטי לבין הוראות חוברת המכרז, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי, ובשום מקרה אין לפרש את הסכם זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי החקיקה הרלוונטיים.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה החכירה, תחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השתיים, כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.8. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת ע"י החברה:
 - 2.8.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.
 - 2.8.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
 - 2.8.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י החברה.
 - 2.8.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.
 - 2.8.5. תקנים ישראליים.

2.8.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראליים.

הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם, כפי שייקבע על ידי החברה.

2.9. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.

2.10. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך ליזם.

3. נספחים

3.1. מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

3.1.1. נספח "ב(1)" - מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם ;

3.1.2. נספח "ב(2)" - נוהל אישור מסמכי תכנון ;

3.1.3. נספח "ב(3)" - מפרט התחזוקה ;

3.1.4. נספח "ב(4)" – נוסח הסכם השכירות ונספחיו ;

3.1.5. נספח "ב(5)" - סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בדבר דיור להשכרה - אינו מצורף בפועל ואולם ניתן לאתרו באתר רמ"י בכתובת <http://www.land.gov.il>.

3.1.6. נספח "ב(6)" - נוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים ;

3.1.7. נספח "ב(7)" - נוסח הערביות לקיום הסכם ;

3.1.8. נספח "ב(8)" – נספח הביטוח ;

3.1.9. נספח "ב(9)" – נוסח אישור ביטוחי הבנייה ;

3.1.10. נספח "ב(10)" – נוסח אישור ביטוחי ההשכרה ;

3.1.11. נספח "ב(11)" – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול ;

3.1.12. נספח "ב(12)" – נוסח ייפוי כוח נוטריוני ;

3.1.13. נספח "ב(13)" – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון ;

3.1.14. נספח "ב(14)" – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות ;

3.2. מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה

3.2.1. התב"ע.

3.2.2. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.

3.2.3. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.

3.2.4. הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חוברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתר באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת

http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf (אתר)

משרד הבינוי והשיכון, תחת לשונית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון".

4. הצהרות והתחייבויות היזם

מבלי לגרוע מהצהרות היזם ומהתחייבויותיו כמפורט ביתר חלקי חוברת המכרז (לרבות ההזמנה לקבלת הצעות), היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:

4.1. היזם קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.

4.2. ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפיצוי החברה ורמ"י על מלוא נזקיהן בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.

4.3. היזם בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה החכירה נספח א(1) וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצה ו/או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.

4.4. היזם בדק את התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז, (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה נשוא הסכם זה וכן הוראות מיוחדות אחרות בקשר עם המקרקעין, ככל ויש כאלה, שאינן מצורפות להסכם זה, בדק את תיק המידע ברשות המקומית ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות, הן הפיזית הן התכנונית והן המשפטית, וכי לא תהיינה לו תלויות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או טענות ביחס למקרקעין ו/או לאפשרות התכנון והבניה עליהם ו/או בקשר למפורט במסמכי המכרז בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.

אם בתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה ו/או לאכלוס, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י או כלפי החברה בכל הנוגע לכך.

4.5. בנוסף לאמור לעיל, אם מצויים מבנים בשטחי המקרקעין ו/או בשטחים סמוכים ו/או תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכיו"ב, בין עיליים ובין תת קרקעים, בין קיימים ובין שימצאו לאחר חתימת הסכם זה, ככל שימצאו, היזם יהא אחראי לפנות ו/או להסיט ו/או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיוצ"ב.

4.6. בדק את התוכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.

4.7. היזם בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרויקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים וכן את היבטי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ו/או דינים נוספים אחרים החלים על מבנים להשכרה, ומבלי שיש בכך משום מצג של החברה שדינים אלו ו/או אחרים חלים על הפרויקט.

- 4.8. בכל מקרה שבו נתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המקרקעין נשוא המכרז, אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם.
- 4.9. היזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.
- 4.10. ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים כהגדרתם לעיל, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות דברי החקיקה החלים על שיווק המקרקעין ו/או את הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או את האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונוהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לכל דין.
- 4.11. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 16 להלן. להסרת ספק, אם בדבר חקיקה כלשהו קבועים תנאים אחרים ו/או נוספים לתחילתה של תקופת ההשכרה – אזי הם יחולו בנוסף לאמור לעיל.
- 4.12. היזם לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – אלא בהתאם להוראות סעיף 18 להלן. במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.
- 4.13. היזם לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, אם נעשו, מטעם רמ"י ו/או החברה ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט. כל דו"חות ו/או בדיקות כאמור, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד והמצאתם ליזם, ו/או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, ולא תהיה לו כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.
- 4.14. היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוברת המכרז או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה וכנגד רמ"י.
- 4.15. הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 4.16. אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

5. תכנון והיתרים

- 5.1. היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם, בהתאם לשלבי התכנון והבנייה, ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין ו/או כל תקן החל על בנייה מהסוג שתבוצע במתחם וכיו"ב. תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.

5.2. היזם מתחייב להמציא לאישור החברה את מסמכי התכנון המפורטים **בנספח ב(2)** בהתאם לשלבי התכנון והבנייה, מבלי לגרוע מחובתו לאשר את התכניות מול כל גורם נוסף, לרבות רמ"י. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי החברה, יהא רשאי היזם להחתים את הבקשות להיתר בניה אצל רמ"י ולהגישן לאישור ולחתימת הוועדה המקומית (לעיל ולהלן - "**הבקשות להיתרים**").

מבלי לגרוע מכלל סמכויותיה של החברה להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, תהיה רשאית החברה להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע וכן תהיה רשאית להעיר לעניין תכנון הממשקים בין הדירות לבין שטחים בייעודים נוספים, אם קיימים שטחים כאלו במקרקעין. לעניין זה, "חדר" - משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

היזם מתחייב לתקן את מסמכי התכנון לפי דרישות החברה. אין באמור כדי לגרוע מיתר סמכויותיה של החברה לפי חוברת המכרז ומהוראות כל דין לרבות התב"ע.

5.3. מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע ו**בנספחים ב(1), ב(2)** וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

5.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, שבאישור החברה לתכנון ו/או לבקשות להיתרים לא יהיה משום אישור שמסמכים אלו תואמים את התב"ע ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

5.5. היזם מתחייב לתת מענה במסגרת הפרויקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998.

5.6. ידוע ליזם ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וייתכן ויחולו בהם שינויים לאחר סימון גבולותיהם בשטח ו/או כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או תוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד רמ"י ו/או כנגד העירייה בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

6. הבניה ולוחות הזמנים לבניה

6.1. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד, ובהתאם להוראות הדין, התב"ע, היתר הבניה, התקנים הרלוונטים, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ובמיוחד הוראות **נספחים ב(1), ב(2)** וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

כן מתחייב היזם לבצע ו/או לשאת בעלויות עבור ביצוען של עבודות פיתוח ותשתית, והכל בהתאם למפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

6.2. היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה וכן אחראי לקבלת היתר הבניה, וכן לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות המוטלות עליו על פי הוראות הסכם מכל רשות מוסמכת. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, להשגת כל אישור ו/או היתר לצורך שימוש בשטחים שמחוץ למקרקעין, לרבות דרכים זמניות, שטחים ציבוריים במידה שאלו נדרשים לצורך ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

6.3. היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.

6.4. היזם מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו ו/או מי מטעמו ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות. בוצעו

העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את החברה, את רמ"י, וכן את כל צד ג' על נזק שייגרם למי מהם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

6.5 לצורך ביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים המפורטים **נספח ב(13)** במצטבר. ניתן להתקשר עם מספר קבלנים ראשיים ובמקרה כזה יידרש כל אחד מהם בנפרד לעמוד בתנאי **נספח ב(13)** (להלן - "תנאי הסף לקבלן").

היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי הקבלן אשר עונה על תנאי הסף לקבלן, וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכנון המוקדם לאישור החברה, כקבוע בחוברת המכרז. החברה תהא רשאית לדרוש השלמות ו/או הבהרות בקשר עם הקבלן ו/או בקשר עם איזה מהמסמכים שהוצגו לה.

במסגרת פרטי הקבלן והוכחת עמידתו בתנאי הסף לקבלן, יציג היזם תעודת רישום תקפה מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש לעיל, וכן יציג בפני החברה אישור בנוסח המצורף **כנספח ב(13)** ביחס לניסיון הנדרש לעיל בצירוף התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של המתחם ואת האחריות הכרוכה בכך, בנוסח **נספח ב(14)**.

אם החברה תסבור שהקבלן אינו עומד בתנאי הסף לקבלן, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם קבלן אחר, אשר עומד בתנאי הסף כאמור.

לא פעל היזם על פי הוראות סעיף זה לעיל ו/או הקבלן לא עמד ו/או עומד בתנאי הסף לקבלן ו/או לא אישרה החברה את זהות הקבלן ו/או לא החליף היזם את הקבלן כאמור לעיל, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

6.6 היזם מתחייב לבצע את הבנייה רק באמצעות הקבלן ומתחייב שהקבלן יקרא ויבדוק בעיון את הסכם זה, על נספחיו, טרם ההתקשרות עמו. היזם לא יהא רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, אלא במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובכפוף לעמידת הקבלן החלופי בתנאי סף שלהלן. לא יהיה בהחלפת הקבלן, כדי לגרוע מאחריותו של היזם לעמוד בלוחות הזמנים לבנייה וביתר התחייבויותיו. החברה תהיה רשאית להחליט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה.

6.7 היזם מתחייב בזאת, שבעת התחלת ביצוע הבנייה ולאורך כל מהלך הבנייה יהיו בידיו היתרי בנייה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

6.8 היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם למפרט הטכני (דרישות מינימום) **שבנספח ב(1)**. המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של החברה בקשר עם בניית המתחם והינו אחיד לכל הדירות. אם היזם יבקש לשדרג את המפרט לדירות ולשטחים המשותפים במתחם, על חשבוננו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות במתחם ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. בכל מקרה, נדרש אישור מראש של החברה לכל שינוי במפרט, בהתאם למפורט **בנספח ב(1)**. החברה תהא רשאית (אך לא מחויבת) לאשר שינויים במפרט כאמור, אך כל המשמעויות הנובעות משינויים כאמור תהיינה באחריותו המלאה והבלעדית של היזם והוא לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בגין אישור או אי אישור בקשת שינוי כלשהי על ידי החברה. כמו כן, היזם יהא מחוייב לאשר את השינויים כאמור עם כל גורם מוסמך אחר רלוונטי הנדרש על פי ההסכם ועל פי כל דין.

6.9 היזם מתחייב שבביצוע כל העבודות לפי הסכם זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות החברה.

6.10 עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לסיים את העבודות עד לסיום תקופת הבניה ולעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה **ובנספח ב(2)**.

6.11 לא עמד היזם בשלבי התכנון והבניה ו/או באיזה מהם, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לחברה לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף 20.1 את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות

הקבועים בסעיף 19.10.7 להלן, אם היזם לא שילמם.

7. בקרה על קיום ההסכם

- 7.1. החברה, תהיה רשאית לערוך בקרה על העבודות באמצעות המפקח. המפקח יהא רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים בהם משתמש היזם ואת טיב ביצוע העבודות. כן רשאי המפקח לבדוק אם היזם מפרש ומבצע כהלכה את הסכם זה ואת הוראותיו, והיזם מתחייב לעזור ולספק למפקח כל המידע הדרוש לצורך הבדיקות הנ"ל.
- 7.2. היזם מתחייב לאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להיכנס בכל עת לאתר העבודות ולכל מקום אחר בו מבוצעת עבודה כלשהי הקשורה לביצוע הוראות הסכם זה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם הקשורים לביצוע העבודות או בהם מכינים מוצרים הקשורים בביצוע העבודות. היזם יאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להשתמש בכל המתקנים והשירותים שהותקנו באתר.
- 7.3. היזם מתחייב שהוא וכל המועסקים מטעמו ו/או על ידו בביצוע העבודות, יצייתו להוראות המפקח בכל הנוגע לביצוע העבודות וזאת תוך התקופה שתקבע על ידו.
- 7.4. ביצוע העבודות, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מבוצעות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המפקח והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה. היזם מתחייב בזה למלא אחר ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המפקח בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למפקח בהסכם זה, המפקח יכריע בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיזם ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על-פי הסכם זה, לא יפטור את היזם מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היזם לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהי בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משביע רצון.
- 7.5. אין לראות בקיום הבקרה ובסמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי החברה להבטיח שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם ואין בו כדי להטיל על החברה ו/או המפקח אחריות. הבקרה אינה נועדה לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הבקרה ו/או הוראותיו של המפקח ו/או אי מינוי מפקח ו/או אי מתן הוראות על ידו לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי החברה, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היזם לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היזם מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה ו/או את המפקח בגין כל תביעה שתוגש כנגדם בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 7.6. החברה רשאית לקבוע על פי שיקול דעתה הבלעדי את היקף פעולות הבקרה שיתבצעו בקשר עם ההסכם, להקטין ולהגדיל את היקף פעולות אלו מפעם לפעם, ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו של היזם בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם ליתר תנאי המכרז.

8. השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה

- 8.1. כל הדירות תיועדה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או ליעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצא"ב.
- 8.2. היזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול הדעת הבלעדי להחליט האם

מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.

8.3. לא יאוחר מאשר 6 חודשים טרם המועד הקבוע לקבלת טופס 4 למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי החברה, להסכם השכירות **נספח ב(4)**.

8.4. עד למועד תחילת תקופת ההשכרה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים אשר הוצא בגינם טופס 4, בכפוף לקיום הוראות כל דין שהן תנאי לאכלוס, בכפוף לקיום דרישות הביטוחים ובהתאם ליתר תנאי הסכם זה, אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה ולא תיחשב במניין תקופת ההשכרה.

8.5. היזם יהיה מחויב לכך שכל הדירות שיושכרו על ידו ישמשו למגורים בפועל של השוכר החתום עם היזם על הסכם השכירות ובני משפחתו. במקרה שיתברר ליזם שאיזו מהדירות שהושכרה על ידו אינה משמשת למגורים בפועל של השוכר החתום עמו על הסכם שכירות (בין אם הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה של ההסכם על ידי השוכר והיזם יהיה מחויב לפעול לסילוק יד השוכר באופן מיידי בהתאם לכל דין. כמו כן, שוכר כאמור לא יורשה לממש את זכותו לתקופת שכירות נוספת.

8.6. דירות בשכר דירה מופחת

8.6.1. המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מופחת, אשר תחולקנה בין כל הבניינים (למעט בניינים שאינם מיועדים להשכרה ארוכת טווח, אם ישנם כאלו בהתאם להוראות ההזמנה לקבלת הצעות), בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מופחת לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

8.6.2. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לתקופות הנקובות בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה - "**תקופת השכירות**" ו - "**תקופות האופציה**", בהתאמה). לאחר תום תקופות השכירות והאופציה יהיה השוכר רשאי להירשם כמתעניין בשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט, ובכפוף לעמידתו בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לשכור דירה בשכ"ד מופחת, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיימה טרם תום תקופת השכירות ו/או תקופות האופציה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

8.6.3. למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיימה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

8.6.4. תנאי למימוש כל אחת מתקופות האופציה, הינו קיומה של תעודת זכאות לחסרי דירה שתונפק על ידי משרד השיכון, בתוקף למועד חידוש האופציה של הזכאי, בכל אחד ממועדי מימוש האופציה או אסמכתה אחרת שתאושר על ידי החברה.

8.6.5. אופן הפניית ו/או בחירת ו/או הגרלת הזכאים על ידי היזם לשכירות דירות בשכר דירה מופחת, יהא בהתאם למפורט ב**נספחים ב(5)-ב(6)** והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהם.

8.6.6. שכר הדירה המופחת לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי (להלן - "**השומה**"), ובתוספת דמי אחזקה.

8.6.7 כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל חמש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי (כל קביעה כאמור תקרא להלן - "מועד העדכון"). החברה תהיה רשאית לעגל את הסכום שיצוין בכל שומה ו/או את סכום שכר הדירה למ"ר שינבע ממנה, לסכום העגול הקרוב ביותר, כלפי מעלה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, תשעה חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת העדכון.

שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בשומה הראשונה. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע).

8.6.8 שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' -

דירה בשכר דירה מופחת, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2032;

בהתאם להוראות סעיף 8.6.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.10.2031;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת עד לתאריך 1.10.2031, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת לאחר תאריך 1.10.2031, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

8.6.9 ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינאלי, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית, ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינאלי שנקבע בשומה.

לאחר מכן, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינאלי כפי שנקבע בשומה אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינאלי שנקבע בשומה.

8.6.10 לשכר הדירה המופחת יווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר כפי שיעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שייקבעו במסגרת העדכון הראשון. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 8.6.11 סיפה.

8.6.11 סכום דמי האחזקה למ"ר שיגבו על ידי היזם בגין דירות בשכר דירה מופחת יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מופחת (בכפוף להפרשים בגין הצמדות, או עדכוני דמי האחזקה על ידי החברה כאמור לעיל ולהלן

בלבד). כמו כן, דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשכר דירה מופחת לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

8.6.12. ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

לאחר מכן, יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

8.6.13. היזם יהיה מחויב לפנות לשוכרים 90 יום מראש ובכתב טרם המועד הקבוע בהסכם השכירות עימם לתחילת תקופת האופציה, ולהודיע להם על גובה שכר הדירה המופחת ודמי האחזקה לשכר הדירה המופחת העדכניים ושצפויים לחייבם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט אם ברצונם לממש את האופציה.

8.6.14. שכר דירה המופחת, כהגדרתו לעיל, הינו סופי וכולל את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם ליוזם.

8.6.15. אם לא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מופחת לזכאים ו/או אם יתפנו דירות בשכר דירה מופחת במהלך תקופת ההשכרה, שלא בשל הפרה של היזם (להלן - "הדירות הפנויות"), מתחייב היזם לדווח על כך מיד לחברה ולציין את מספר הדירות הפנויות, משך היותן פנויות, הסיבה לכך וכל מידע רלוונטי אחר.

8.6.16. היזם מתחייב לפרסם, על חשבוננו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף 12 להלן **ובנספח ב(6)**.

8.6.17. אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 8.6.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 12 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מופחת, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מופחת. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מופחת ותושכר לזכאי. הוראת סעיף קטן זה לא תחול ביחס לדירות אשר הוגדרו בהוראת דין ו/או בהוראות התב"ע כדירות בשכר דירה מופחת.

8.7. דירות להשכרה בשוק החופשי

8.7.1. שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

8.7.2. הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה - "תקופת השכירות" ו - "תקופת האופציה", בהתאמה). לאחר תום התקופות כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיומה טרם תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

- 8.7.3. למרות האמור לעיל, השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע לזים על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.
- 8.7.4. דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:
- 8.7.4.1. בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנומינאליים.
- 8.7.4.2. בתקופת האופציה, יהיה הזים רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד כאמור בסעיף 8.7.4.1 לעיל.
- 8.8. הזים מתחייב שתנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות לרבות על פי הסכם השכירות לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.
- 8.9. הזים מתחייב להטמיע בחוזי השכירות שייחתמו עם השוכרים שזכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד, והשוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או שיעבוד ביחס לדירה וכי חוק הגנת הדייר לא יחול עליו.
- 8.10. הזים מתחייב לתאם מראש ובכתב עם החברה כל הודעת דיור רוחבית שיבקש לשלוח לשוכרי הדירות במתחם ו/או לחלקם.
- 8.11. אם יוקמו במתחם שטחים ו/או חדרים שאינם דירות, אזי אלו ישמשו את כלל שוכרי הדירות במתחם, ולרווחתם, ובכל מקרה לא יושכרו ו/או ייועדו באופן בלעדי לשימוש של שוכר מסוים.
- 9. דיווחים לחברה**
- 9.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה ואף קודם לכן, על עמידת הזים בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ועל שיווקן וכן תהא רשאית לדרוש ולקבל כל מידע ומסמך בקשר עם הפרויקט, והדרושים לה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן תהא רשאית לבצע ביקורת שוטפת אצל הזים ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, ליעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והזים מתחייב להמציא כל מסמך ו/או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.
- 9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הזים מתחייב ש- 4 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, הזים יגיש לחברה דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים:
- 9.2.1. מספר הדירות במתחם ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).
- 9.2.2. שכר הדירה המופחת (לרבות דמי האחזקה) שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מופחת.
- (להלן - "הדו"ח המקדמי")
- 9.3. לא המציא הזים את הדו"ח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את הזים

בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.

9.4 בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לחברה ב- 31 לינואר וב- 30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי החציון החולף, בנוגע לכל הדירות, אשר יכלול את הנתונים הבאים:

9.4.1 שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילים, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מופחת או לא.

9.4.2 שטח כל דירה.

9.4.3 שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.

9.4.4 שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל דירה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל הדירות.

9.4.5 תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה.

9.4.6 האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש ההסכם השכירות לתקופת האופציה.

9.4.7 מספר הדירות הפנויות. היזם יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מופחת.

9.4.8 דיווח על אירוע ביטול של ההסכם שכירות ו/או התראה בגין ביטול ההסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי ההסכם השכירות והסיבה לביטול.

9.4.9 מספר הדירות המושכרות, ואשר ליזם ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים וכן פירוט הפעולות שמבצע היזם לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.

9.4.10 דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי **נספח ב(3)**.

9.4.11 מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט;

9.4.12 מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן;

9.4.13 מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ו/או למתחם;

(להלן - "הדו"ח החצי שנתי").

9.5 הדו"ח המקדמי והדו"ח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזם הרשאים בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רוה"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.

היזם יקיים אחר הוראת כל דין, לרבות בכל הקשור והנוגע לשמירת הפרטיות של השוכרים, לרבות כמפורט בהוראות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981 (להלן בסעיף קטן זה: "החוק"), התקנות מכוחו (להלן בסעיף קטן זה: "התקנות") והנחיות של רשם מאגרי המידע והרשות להגנת הפרטיות (להלן בסעיף קטן זה: "ההנחיות"), כפי שישתנו מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור, היזם מתחייב כי המידע אודות השוכרים התקבל, מנוהל במאגר המידע של היזם ומועבר לחברה בין היתר במסגרת הדו"ח החצי שנתי, מועבר בהתאם להוראות החוק, התקנות וההנחיות. החברה תהא רשאית לעשות שימוש במידע אודות השוכרים ובין היתר לנהוג במידע כאמור מנהג בעלים והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ומבלי שליוס תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה בקשר עם כך.

9.6 לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו במתחם.

9.7. לא המציא היזם את הדו"ח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן, וככל שהיזם לא ישלם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן באופן מלא או חלקי.

10. מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד

10.1. איסור בדבר שעבוד המתחם, המקרקעין וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת הגוף המממן

היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט (ולמען הסר ספק – בכלל זאת, אף החלקים ו/או השטחים במתחם שאינם הדירות, אם ישנם כאלו), וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את ההלוואה (כהגדרתה להלן), ואך ורק לצורך הבטחת המימון שיועמד על ידי הגוף המממן בקשר עם הפרויקט. להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה לטובת החברה, כמפורט בסעיף 17.5.

יצירת שעבודים כאמור על חלקים ו/או שטחים במתחם, שאינם הדירות (אם ישנם כאלו), תתאפשר רק לאחר שהועבר לעיון החברה ואושר על ידה הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בחלקי המתחם המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

10.2. היזם מתחייב לכלול בכל אחד מהסכמי המימון:

10.2.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).

10.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם בפרויקט, במתחם ובמקרקעין, והקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.

10.2.3. הוראה בדבר שלילה מהגוף המממן של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, המקרקעין והמתחם, לרבות כל ההכנסות מאלו, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("פרויקט סגור").

10.3. טיוטת הסכמי המימון וכן השעבודים שביקש היזם לבצע בקשר עם ההלוואה יובאו לאישור החברה מראש. החברה מתחייבת לאשר את בקשת היזם, ככל שביקש, לרשום שעבוד לטובת גוף מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

10.3.1. לצורכי סעיף 10 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

10.3.1.1. "ההלוואה" - הלוואה ו/או הלוואות ו/או העמדת מימון שניתנה ליזם על ידי גוף מממן, לצורך מימון הפרויקט, באמצעות הסכמי מימון.

10.3.1.2. "הסכם המימון" או "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה ליזם, על כל נספחיהם, אשר יובאו לאישור החברה, ויאושרו על ידה טרם חתימתם, לרבות כל נספחי ההסכם ו/או ההסכמים הנ"ל ולרבות המודל הפיננסי.

אם לא קיים מודל פיננסי שנמסר לגוף המממן, אזי ימסור היזם לחברה קובץ אקסל הכולל את הנתונים הבאים (בגליונות נפרדים): סיכום/תוצאות, הנחות, תזרים (בהקמה-רבעוני, בהפעלה-חצי שנתי, לפחות), יחסי כיסוי (חצי שנתי לפחות, בתקופת ההפעלה בלבד), מבנה המימון וההלוואות, מאזן (שנתי, או לפחות הון עצמי וחוב פיננסי, לבחינת היקף המינוף).

להסרת ספק, המודל הפיננסי או תדפיס הגיליונות הפיננסיים, לפי העניין, ייחשב כסוד מסחרי ו/או מקצועי של היזם, והחברה לא תחשוף את המידע הכלול בו בפני צד ג', למעט ליועציה, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין.

10.3.1.3. "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו -

10.3.1.3.1. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מ- (iIAA) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מ- (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

10.3.1.3.2. קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה של חוק ני"ע, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהלים על ידו הינו לפחות 2 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף. ככל שהמשקיע האמור הינו הגורם המארגן את מימון החוב הבכיר, עליו להיות בעל היקף נכסים מנוהלים שאינו פחות מ- 40 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף.

10.3.1.3.3. בנק מסחרי או חברת ביטוח ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (A-) בסולם הדירוג של חברות Fitch, S&P או בדירוג (A3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

11. ניהול ואחזקת המתחם

11.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם כמפורט בסעיף 11 זה להלן, ובהתאם למפרט התחזוקה נספח ב(3).

11.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ו**נספח ב(3)**, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול והתחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על-ידי החברה.

11.3. היזם מתחייב להתקשר עם חברת אחזקה אשר תעמוד בכל התנאים הבאים, במצטבר:

11.3.1. חברת האחזקה תקיים אחר כל הדרישות על פי כל דין, לרבות כל רישוי נדרש, בקשר עם שירותי האחזקה הניתנים על ידה.

11.3.2. חברת האחזקה ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תש"ו-1976, לא הורשע ביותר משתי עבירות בגין הפרת חוקי העבודה המפורטים ברשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, בשלוש השנים האחרונות ממועד ההרשעה האחרונה ועד מועד הגשת חברת האחזקה לאישור החברה.

11.3.3. חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה לפחות 3 מתקנים או מבנים בתחומים הבאים: בנייני דירות או מעונות שבכל אחד למעלה מ- 60 יחידות דיור, בתי מלון, בתי משפט, בתי חולים, בתי אבות בארץ ו/או בחו"ל, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים שלא יפחתו מ- 5,000 מ"ר שטחים עיקריים לכל מבנה, וזאת במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה כמפורט להלן. לחילופין – חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה מבני משרדים ו/או מסחר בארץ ו/או בחו"ל בשטח מצטבר שלא יפחת מ- 20,000 מ"ר ברוטו (ללא חניונים), במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה.

(כולם יחד יקראו להלן - "תנאי הסף לחברת האחזקה").

היזם יהיה רשאי להעניק את שירותי האחזקה בעצמו, חלף התקשרות עם חברת אחזקה, אם יציג עמידה בתנאי הניסיון שפורט בסעיף זה לעיל בעצמו ו/או באמצעות בעל השליטה ביזם ו/או תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה, במישרין או בעקיפין.

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

11.4. היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת עד 18 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. על היזם יהיה להגיש לאישור החברה הסכם סופי ומחייב שנחתם בינו לבין חברת האחזקה, וזאת טרם קבלת אישורה לזהות חברת האחזקה. החברה תהא רשאית לדרוש מסמכים ו/או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. אם החברה תסבור שחברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

11.5. על אף כל האמור מובהר, שלחברה שמורה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר חברת אחזקה שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת אחזקה, אף אם אינם מקיימים את תנאי סעיף 11.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

11.6. הוראות סעיף 11 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וככל שחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית החברה להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. אם החברה תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה בכפוף למתן התראה לעיל. 14 ימים לשם תיקון פעולות חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

11.7. ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, **נספח ב(3)**, (להלן - "תכנית התפעול"). החברה תעביר את אישורה ו/או הערותיה בתוך 45 יום ממועד קבלת תכנית התפעול והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראותיה, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפעול הסופית עד 15 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. אין במתן אישור ו/או הערות על ידי החברה כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפעול, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה על נספחיו.

11.8. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 11 לעיל ו/או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה ו/או לא אישרה החברה את זהות חברת האחזקה ו/או לא החליף היזם את חברת האחזקה כאמור לעיל ו/או לא הוצגה או תוקנה תכנית התפעול, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

12. מיתוג, שיווק ופרסום המתחם והדירות

12.1. היזם יפרסם את המתחם ואת היצע הדירות להשכרה באמצעי פרסום מקובלים,

- במועדים לפי שיקול דעתו. בנוסף לכך, יחולו ביחס לדירות בשכ"ד מופחת חובות הפרסום כמפורט בנוהל ההגרלות המצורף **כנספת ב(6)**.
- 12.2. היזם מתחייב להציב ולתחזק באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד לשלט האתר המרכזי (שלט יועצים) ובמיקום מרכזי ובולט, שלט בגודל שלא יפחת מ- 4*3 מ', הכולל את שם ולוגו החברה ומיתוג החברה, כפי שיימסרו לו על ידי החברה, במחצית משטח השלט, בכיתוב ברור.
- 12.3. כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב ולתחזק שלט על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, לפי עיצוב ומפרט טכני כפי שיימסר לו על ידי החברה.
- 12.4. היזם מתחייב לכלול את שם ולוגו החברה ומותג החברה עפ"י הנחיות המותג שיימסרו על ידי החברה ליזם מעת לעת (בגודל ובמיקום זהה ללוגו היזם) ותכנים נוספים כפי שיצוין להלן, בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי שיופץ על ידי היזם ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, ובכלל זה בכל האמצעים המפורטים להלן
- 12.4.1. בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט, שילוט הקבע על גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב.
- 12.4.2. על גבי שילוט שיוצב באירועי הפרויקט (כגון הנחת אבן פינה, טקס אכלוס, הזמנות לאירועים הנ"ל). בנוסף לאמור, תתואם הדוברות באירועים הנ"ל עם החברה על מנת לכלול את נציגת החברה כדובר/ת.
- 12.4.3. על גבי אישורי הרשמה והודעות תוצאות ההגרלה הנמסרות למשתתפים בכל הגרלה.
- 12.4.4. על גבי תקנון ההגרלה.
- 12.4.5. על גבי כל "סטנד" ו/או "רול אפ" ו/או עלוני שיווק וכיו"ב, שיסופקו ליזם על ידי החברה ויוצבו במשרד המכירות. גודל הסטנד יהיה קומפקטי ככל שניתן ומתוך התחשבות בשטח משרד המכירות.
- 12.4.6. בכל אמצעי דיגיטלי בו מבוצע פרסום לפרויקט, ובכלל זה מודעות פרסום, דפי נחיתה, חשבונות אינסטגרם, פייסבוק ורשתות חברתיות נוספות וכן באתר האינטרנט של הפרויקט, הן ביחס לדירות בשכ"ד מופחת והן ביחס לדירות השוק החופשי. בתיאום עם החברה, יכלל באמצעים הנ"ל תוכן נוסף, כדוגמת יתרונות הדיור בהשכרה.
- 12.4.7. בפרסומי רדיו שיבוצעו לפרויקט, יצוין שם החברה ויתואם עימה תוכן הפרסום.
- 12.4.8. על גבי "גדר מדברת" (ככל ותוקם על ידי היזם).
- כל תוכן פרסומי ו/או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), ובכלל זה כל תוכן באמצעים שפורטו לעיל, יובא על ידי היזם לאישור החברה מראש ובכתב טרם פרסומו.
- 12.5. מובהר, כי מלוא האחריות בקשר עם וכתוצאה ממילוי התחייבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל, תחול על היזם באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי ו/או רישויי ו/או כספי שהוא. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות בקשר עם הפקת, הצגת, פרסום, לרבות אגרות ו/או היטלים (אם וככל שיחולו).

12.6. החברה תהיה רשאית לקבוע, בכל עת, כי פרסום המתחם ו/או הדירות, באופן מלא או חלקי, יבוצע גם באתר החברה או בכל מדיה אחרת, ובמקרה כזה יחול האמור להלן:

12.6.1. החברה תהא רשאית לעשות שימוש בשמו של היזם ו/או בשם הפרויקט במסגרת הפרסום, לדרוש ולקבל מהיזם את תוכן הפרסום ו/או מידע אחר שיידרש לצורך הפרסום (לרבות חומרי צילום, הדמיות, אילוסטרציה, לוגו, טקסט, שרטוטים, מסמכי אדריכלות ותכנון, שמות הנרשמים ופרטיהם ועוד) (להלן: "החומר השיווקי"). אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לפרסם כל חומר שיווקי אחר בקשר עם המתחם, שיגיע לידה או ייוצר על ידה, אף אם לא התקבל מאת היזם.

12.6.2. החברה תהא רשאית להציג באתר החברה קישור לאתר האינטרנט של היזם, לפי שיקול דעתה.

12.6.3. היזם מסכים ומתחייב לביצוע הפרסום באופן האמור לעיל ונותן לחברה הרשאה בלתי חוזרת לכך והכל מבלי שהיזם ו/או מי מטעמו יהיה זכאי לתמורה כלשהי מאת החברה.

12.6.4. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את התוכן המלא של כל חומר שיווקי כפי שיועבר על ידי היזם ו/או לפרסמו בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם כך.

12.6.5. היזם מצהיר כי הינו בעל מלוא הזכויות וידאג להיות בעל מלוא הזכויות (לרבות זכויות היוצרים) בכל חומר שיווקי שיועבר על ידו לחברה וכי כל חומר שיווקי שיימסר לא יהווה הפרה של זכויות צדדים שלישיים, לרבות זכויות קניין רוחני ו/או זכויות יוצרים. היזם ישא בכל תוצאה שתחול כתוצאה מהפרה של התחייבות זו.

12.6.6. להסרת ספק, זכות החברה לעשות שימוש בחומר השיווקי תמשיך לחול אף לאחר תום תקופת ההשכרה.

12.7. היזם מתחייב לפנות לנרשמים ולמתעניינים בשכירות (זכאים ו/או שוכרי דירות בשוק החופשי), ולבקש את הסכמתם, בהתאם להוראות הדין החלות, הן להעברת פרטיהם לחברה (לרבות שם, פרטים ליצירת קשר ועוד) והן לכך שהחברה תפנה אליהם באמצעים שונים לרבות סמס, הודעות, דוא"ל ועוד בהודעות שיווקיות ו/או בקשר עם הצעת שירותי החברה ואספקתם, הצעות להשתתף בסקרים, הזמנות לכנסים ועוד. היזם מתחייב להעביר לחברה רק פרטים של נרשמים ומתעניינים אשר נתנו בפועל ובכתב את הסכמתם המפורשת לאמור לעיל. היזם נושא באחריות מלאה כלפי החברה וכל מי מטעמה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל. לבקשת החברה, יעביר היזם לחברה את ההסכמות של הנרשמים והמתעניינים כאמור לעיל.

13. מיסים ותשלומים

13.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית המתחם על המקרקעין ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרת ו/או על מכירת שטחים בייעודים שונים, אם ישנם ו/או על תחזוקת המתחם ו/או בקשר למתחם ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן - "המיסים") יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות ו/או להטיל על רוכשים או שוכרים של שטחים בייעודים שונים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

13.2. חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

14. אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים

14.1. היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות כל דין, לעניין אחריות היזם תחולנה גם ההוראות שלהלן.

14.2. בכל הנוגע לבדק ואחריות יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות).

14.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), לגבי כל דירה, יחל מתאריך מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף המיוחס לדירות - החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים. היה וצוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). היזם יהיה אחראי ישירות כלפי השוכרים לתקן את הליקויים כאמור לעיל בתקופות הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת החברה. האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות היזם לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

14.4. האמור בסעיף 14 זה לעיל, אינו גורע מאחריות ו/או התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים במתחם, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימה תקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

15. אחריות על נזק או אובדן ושיפוי

15.1. היזם יהיה אחראי באופן מוחלט לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על ידו ובין אם הן מבוצעות על ידי מי מטעמו וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם.

15.2. האחריות המלאה הבלעדית לביצוע הפרויקט, על מלוא העבודות הכלולות בו, תחול על היזם ולפיכך אישורי החברה לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרויקט ו/או אשר הוכנו ע"י היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

15.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנשוא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.

15.4. היזם יהיה אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות ו/או המקרקעין, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או למבנה ו/או לפרויקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרויקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון החברה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.

15.5. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו הפועל מטעמם ו/או ברשותם תוך כדי ביצוע עבודות הבנייה ו/או עבודות תיקון, תחזוקה ובדק על ידם בתקופת הבדק ו/או בתקופת ההשכרה.

15.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות החברה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים אחרים ו/או לכל מבנה המצוי

באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה ו/או מהשכרת הפרויקט ו/או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם ו/או על ידי קבלן מטעמו ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלני משנה המועסקים על ידי מי מהם ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו בין בתקופת הבניה, בין בתקופת ההשכרה ו/או בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם.

15.7. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן ו/או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות.

15.8. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של החברה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת - קרקעיים העוברים במקרקעין.

15.9. היזם פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מטעמו. החברה לא תשא בכל נזק או פיצוי ו/או תשלום ו/או אובדן כאמור.

15.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם תיתבע ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 15.1-15.9 לעיל.

15.11. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי החברה ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא יתייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר החברה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.

15.12. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה ו/או על כל סכום שהחברה תחויב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדו ו/או נגד מי מטעמו בגין כל תאונה, חבלה או נזק שהינם באחריות היזם לפי המפורט בהסכם ו/או לפי קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט ע"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לחברה במלואן.

15.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד החברה צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את החברה על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.

15.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 15 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

15.15. לעניין סעיף 15 זה, "החברה" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או

נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנ"ל ו/או מי מטעמם.

16. ביטוח לתקופת הבנייה ולתקופת השכרה

16.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים וההוראות כמפורט בספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב(8)**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

16.2. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכמי המימון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, למימון הפרויקט (להבדיל ממימון רכישת המקרקעין בלבד), תסכים דירה להשכיר שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה – **"דירה להשכיר"**).

לעניין סעיף זה – **"סכום ההלוואה"** – קרן ההלוואה והפרשי הצמדה וריבית המגיעים לגוף המממן מכוח הסכם המימון, ובכל מקרה לא עמלות, קנסות, ריביות פיגורים ו/או תשלומים אחרים כלשהם בגין הסכם המימון.

במקרה של אירוע נזק ותשלום תגמולי ביטוח, דירה להשכיר ו/או הגוף המממן, לפי העניין, יעבירו את תגמולי הביטוח ליזם, לאחר שהיזם יציג לדירה להשכיר ו/או לגוף המממן, לפי העניין, תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק, אשר בכל מקרה תתואם עם דירה להשכיר כך שתהיה לשביעות רצונה.

היזם מתחייב שבמקרה של נזק לפרויקט, המבוטח על פי פוליסות הרכוש, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הפרויקט כחדש. קימום הנזקים כאמור יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.

על אף האמור, אם כינון הנזק וקימום הפרויקט אינם ניתנים, באופן מוחלט, לביצוע, אף אם יועמדו מלוא הכספים שיידרשו לשם כך, יהיה היזם רשאי להודיע לדירה להשכיר, עד לחלוף 120 ימים מקרות הנזק, על כך שכינון הנזק וקימום הפרויקט אינם אפשריים, תוך נימוק והבאת אסמכתאות לשביעות רצון דירה להשכיר.

בנוסף, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט ניתנים לביצוע, אך לא קיים כיסוי ביטוחי ו/או קיים כיסוי ביטוחי אך תגמולי הביטוח לא יספיקו לכינון הנזק ולקימום הפרויקט (ובלבד שהדבר אינו נובע מהפרה של הסכם זה מצד היזם), ואלו יהיו טעונים הוספת סכום נוסף בסך שיעלה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) מעבר למלוא תגמולי הביטוח (הסכום העולה על עשרה מיליון ₪ ייקרא להלן – **"ההון הנוסף"**), יהיה היזם רשאי להודיע, עד לחלוף 120 ימים מהמועד בו קרה הנזק, על היקף הנזק שאירע עם פירוט ואסמכתאות בדבר עלויות קימום וכינון לשביעות רצון דירה להשכיר, ועל רצונו שלא להעמיד את ההון הנוסף. (כל אחת מהודעות היזם לפי סעיף קטן זה, תיקרא להלן – **"הודעת היזם"**).

למען הסר ספק, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט טעונים הוספת סכום (מעבר למלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו) שאינו עולה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪), יהיה היזם מחויב להעמיד סכום זה ויהיה עליו לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט. אם לא ניתנה הודעת היזם בתוך המועדים הקבועים לעיל, לא תקום ליזם כל זכות להודיע על רצונו שלא לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט ו/או שלא ניתן לעשות כן, והוא יהיה מחויב לעשות כן.

במקרה של קבלת הודעת היזם, דירה להשכיר תודיע ליזם בכתב, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת היזם, האם היא חולקת על הודעת היזם, ובמקרה בו מדובר באירוע נזק שלגביו נדרש להשקיע את ההון הנוסף האם דירה להשכיר מעוניינת להעמיד את סכום ההון הנוסף בעצמה (מעבר ל-10 מיליון ₪ שיועמדו על ידי היזם כאמור) – הכל לפי העניין (להלן – **"הודעת החברה"**).

אם דירה להשכיר הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יהיה היזם מחויב לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט. בכל מקרה של אי הסכמה בין היזם דירה להשכיר בקשר עם האפשרות לכינון הנזק ולקימום הפרויקט ו/או בקשר עם ההון הנוסף הנדרש לשם כך, יופקדו מלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו, בידי נאמן צד ג' (שזהותו תוסכם על ידי דירה להשכיר) עד להכרעה בסכסוך בהתאם להוראות ההסכם. התגמולים שיופקדו אצל הנאמן ימשיכו להיות משועבדים לטובת דירה להשכיר ו/או לטובת הגוף המממן, בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

אם דירה להשכיר לא חלקה על הודעת היזם, וכן (ובמקרה הרלוונטי) לא הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יבוטל הסכם זה על ידי דירה להשכיר ויחולו ההוראות הבאות:

1) היזם יפנה בפועל את הפרויקט (בכפוף לזכויות השוכרים ומחזיקי שטחים בייעודים שונים, אם ישנם), ימסור את המקרקעין והפרויקט וכל הזכויות בהם ויעבירם לידי דירה להשכיר, או למי שדירה להשכיר תורה, הן פיזית והן קניינית, כשאלו נקיים מכל זכות צד ג' (לרבות מזכויות הגוף המממן), והכל בכפוף לזכויות השוכרים בפרויקט וזכויות מחזיקי שטחים בייעודים שונים, אם ישנם. כל המחברים של קבע, הקיימים בפרויקט, יעברו לבעלות דירה להשכיר ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכוב, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.

2) תגמולי הביטוח, עד לגובה סכום ההלוואה כהגדרתו לעיל ישולמו לגוף המממן כנגד כך שהגוף המממן ידאג לביטול כל השעבודים הרשומים לטובתו בקשר עם המקרקעין והפרויקט (גם אם לא יהיה בתגמולי הביטוח כדי לפרוע את מלוא החוב לגוף המממן).

3) יתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה ישולמו לדירה להשכיר ויהיו שייכים לדירה להשכיר בלבד ללא כל טענה ו/או דרישה מצד היזם או הגוף המממן בקשר עם כך.

4) מעבר לאמור לעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל תמורה אחרת או נוספת עקב מסירת והעברת הזכויות כאמור, ותשלום תגמולי הביטוח כאמור לעיל יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

כתנאי להסכמת דירה להשכיר לשעבוד תגמולי הביטוח לטובת הגוף המממן כאמור לעיל, יחתום הגוף המממן בעת אישור הסכמי המימון, על התחייבותו לעשות שימוש בתגמולי הביטוח בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת דירה להשכיר, לתקן את אישורי הביטוחים (נספחים 9-ב) ו-10), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי דירה להשכיר והגוף המממן יחד.

16.3 הפרת הוראות נספח הביטוח ו/או הוראות סעיף 16 זה על ידי היזם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16.4 כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות נספח הביטוח ו/או הוראות סעיף 16 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

17. רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה

17.1 כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצענה על ידי היזם ועל חשבונו.

17.2. בטרם ו/או בסמוך לאחר סיום תקופת הבנייה, היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וללוחות הזמנים המפורטים שם, בשינויים המחויבים.

17.3. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, אם היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר (דירות) בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והחברה תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן.

בנוסף, לאמור לעיל במקרה של הפרת התחייבות היזם כאמור, תהא רשאית החברה להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר החברה תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.

17.4. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, במתחם ו/או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצ"ב יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

17.5. היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל על מלוא שטחי המקרקעין, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף **נספח ב(11)** להסכם זה.

לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן. לבקשת החברה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרוטוקול היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

17.6. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור החברה, יהא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה לחברה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והחברה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. עם מחיקת הערת אזהרה תסתיים התחייבות היזם עפ"י כתב התחייבות **נספח ב(11)**.

17.7. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **נספח ב(12)** המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום היזם את הערת האזהרה וכן את פרוטוקול היזם, בנוסח המצורף.

17.8. מסירת יפוי הכח והפרוטוקול, לא תשחרר את היזם מן החובה לרשום בעצמו ועל חשבונו את הערת האזהרה ו/או לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לצורך רישומה.

18. העברת ו/או הסבת זכויות

18.1. היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או על פי חוזה החכירה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה – "**העברת זכויות אסורה**" ו – "**הנעבר**" בהתאמה).

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים ביעודים שונים (כגון שטחי מסחר או תעסוקה או דירות למכירה) – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

18.2. בכל מקרה בו היזם התאגד באמצעות תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, היזם מתחייב שלא לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה של מניות או זכויות ביזם. כל פעולה כאמור תיחשב להעברת

זכויות אסורה ולהפרה יסודית של הסכם זה.

כמו כן, בכל מקרה בו יחדל בעל השליטה ביזם, אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מתנאי הסף הפיננסיים הנדרשים בסעיף 6 להזמנה להציע הצעות, מלהיות בעל השליטה כאמור ו/או בכל מקרה בו יחול שינוי באחזקות בעל השליטה ביזם בגוף קשור אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מהתנאים הפיננסיים הנ"ל ו/או בכל מקרה אחר בו יחול שינוי כלשהו באחזקות ביזם ו/או בגוף קשור ליזם, שהינו בניגוד למצג שהוצג לחברה בנספח א(6) (התחייבות חברת אם) למסמכי המכרז – תיחשב פעולה זו להעברת זכויות אסורה ולהפרה יסודית של הסכם זה.

אין באמור כדי לאסור על שעבוד זכויות בעלי המניות ו/או השותפים ביזם, לרבות שעבוד הון המניות והזכות לקבלת תקבולים המגיעים לבעלי המניות ו/או לשותפים, לטובת הגוף המממן, ובלבד שהשעבוד ייעשה בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם להוראות סעיף 10 בפרט.

18.3 בכל מקרה בו היזם מורכב ממס' שותפים ו/או מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, אזי השותפים בשותפות לא יהיו רשאים לצרף שותף ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את חלקם בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף אחד למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

18.4 על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מן הפעולות האמורות לעיל, אם הנעבר הינו תאגיד חדש שהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, אשר יהיה בבעלות מלאה של היזם (ואם היזם מורכב ממס' מציעים במסגרת הצעה משותפת – בבעלות יחידה היזם, בהתאם לשיעור חלקם בהצעה המשותפת), ובכפוף להמצאת ערבות בעלי מניות/שותפים, בנוסח **נספח א(6)** להזמנה (בשינויים המחויבים) ולהמצאת כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, אישור ניהול פנקסים ותצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ביחס לתאגיד החדש ואת מסמכי ההתאגדות של התאגיד החדש, הכל לשביעות רצון החברה. היזם ישא בכל מס שיוטל עקב העברה כאמור ימציא את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וידאג לרישום ההעברה במרשמי המקרקעין. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י ו/או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה ו/או הוראות כל דין. למען הסר ספק, הוראות סעיף קטן זה אלו יחולו גם לגבי העברה לתאגיד חדש, אשר צוינה בהצעת המחיר של היזם, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

18.5 בנוסף היזם ו/או מי מיחידיו במקרה של הצעה משותפת, יהיה רשאי לבצע העברת חלק בלתי מסוים מזכויותיו והתחייבויותיו למבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות, ובכפוף לעמידה בתנאים באים:

18.5.1 הנעבר לא יחזיק בלמעלה מ-49% מזכויות השליטה ביזם ו/או בלמעלה מ-49% מהזכויות במקרקעין ובכל מקרה לא יהיו יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם.

18.5.2 תוכח עמידה במלוא תנאי הסף שנכללו בהזמנה לקבלת הצעות, כאילו היה הנעבר שותף להגשת ההצעה במקור וביחס למועד הגשת ההצעה, לשבעות רצון החברה.

18.5.3 יומצאו כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, הכל לשביעות רצון החברה.

18.5.4 היזם והנעבר ישאו בכל מס ו/או תשלום שיוטל עקב העברה כאמור, ימציאו את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וכן אסמכתה בדבר ביצוע כל תשלום נוסף שיידרש, אם יידרש.

18.5.5 השלמת העברת הזכויות כאמור תבוצע עד לא יאוחר מ-90 יום מהמועד הקובע כהגדרתו בהסכם העיקרי.

18.5.6 אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י ו/או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה ו/או הוראות כל דין.

18.6 כמו כן, תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא

באלו, ככל שהקמתם מתחייבת על פי דין לשם בניית המתחם ו/או קבלת טופס 4 או תעודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה.

18.7. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות בסעיפים 18.1-18.3 לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת לפי חוזה החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

18.7.1. הנעבר עומד בכל הוראות ו/או בכללי רמ"י, לרבות לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ד-1960.

18.7.2. היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים. במסגרת החלטתה, תבחן החברה האם הנעבר הינו בעל היכולת הפיננסית והמקצועית לטול ולבצע את כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

18.7.3. העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היזם במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי בלתי מסוים (במושע).

18.7.4. במקרה שהעברת הזכויות תעשה במושע, אזי מס' בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לא יעלה על שלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ"י לבקשה זו.

18.7.5. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

18.7.6. הנעבר יתחייב בכתב כלפי החברה להכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין ולמלא אחר כל התחייבויות היזם על פי חוברת המכרז, חוזה החכירה והוראות הסכם זה ויחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי החברה ו/או רמ"י בקשר עם כך.

18.7.7. יקוימו כל נוהלי רמ"י בקשר עם חתימת מסמכים, המצאת אישורי מסים וכיו"ב, כנדרש בעת ביצוע העברת זכויות.

18.7.8. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 20 להלן ואת כתב ההתחייבות, יפוי הכוח והפרוטוקול להבטחת רישום הערת האזהרה, בידי החברה.

18.7.9. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח ב(9)-ב(10)**.

18.8. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו, מובהר בזאת שהחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה, ושיקול דעתה, אם ליתן ההסכמה ו/או לגבי התנאים הנדרשים על ידה, הינו מוחלט ובלעדי והיא תהיה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים.

18.9. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 18 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 18.7 לעיל, ובכפוף להוראות חוזה החכירה, לנהלי רמ"י וכן להוראות כל דין.

18.10. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לבצע את הפעולות שבסעיף 18 זה לעיל, ככל שאלו נדרשות לצורך עמידתו בתנאים החלים על "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (להלן – "הפקודה"), ובכלל זאת רישום למסחר בבורסה, ביצוע פעולות של "העברת מקרקעין" כהגדרת מונח זה בפקודה, וכן דילול שליטה בהתאם להוראות הפקודה, ובלבד שטרם ביצע כל פעולה כאמור, יפנה לקבלת הסכמת החברה תוך פירוט בקשתו ומדוע היא נדרשת על פי הוראות הפקודה, ויקבל את הסכמתה בכתב ומראש לכך.

19. הפרות, סעדים ותרופות

ידוע ליזם כי מטרת החברה בחתימתה על הסכם זה הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות

וודאות לשוכר, ולצורך כך, השקיעה החברה משאבים רבים. לפיכך, היזם מאשר שידוע לו שהפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את החברה בתרופות וסעדים המפורטים לעיל ולהלן.

19.1. על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של החברה על פי ההסכם על נספחיו.

19.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 21 יום ליזם, לבטל הסכם זה ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף 19.9 להלן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי החברה יבוטל כתוצאה מכך גם חוזה החכירה. למען הסר ספק, אם בסעיף 19.3 שלהלן ו/או בהוראה אחרת בהסכם זה, נקבע סד זמנים לתיקון הפרה כלשהי, הוא יימנה במקביל ובאופן חופף לתקופת 21 הימים הנזכרת בסעיף זה לעיל.

על אף האמור לעיל ולהלן מובהר, שביחס לכל אחד מהמקרים הנזכרים בסעיף 19.3 להלן, הרי שזכות החברה לביטול ההסכם ולסילוק יד היזם תחול מיידית, ללא צורך במתן התראה כלשהי מראש.

החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם כולו ולסלק את היזם מכל שטחי המקרקעין או לבטלו בחלקו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

19.3. כל אחת מן ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של ההסכם:

19.3.1. כשהיזם הפר את חוזה החכירה.

19.3.2. במקרה שנפתחו כנגד היזם ו/או מי מיחידיו ו/או מי מהגופים המחזיקים בו ו/או מי מהגופים אשר היזם הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות) (להלן בסעיף 19.3 זה, לרבות היזם: "הגופים"), הליכי חדלות פרעון לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 (להלן – "חוק חדלות פרעון") ו/או הוגשה בקשה להבאת הסדר חוב כנגד מאיזה מהגופים ו/או הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים (לרבות זמני) ו/או מפרק (לרבות זמני) ו/או נאמן (לרבות זמני) עבור איזה מהגופים ו/או לנכסיו, כולם או חלקם, ו/או לעסקיו, ו/או הוגשה כנגד איזה מהגופים בקשה לצו על פי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999, או לעיקול חלק מהותי מנכסיו, הכל לפי העניין, ו/או כל הליך דומה או בעל משמעות דומה, והליכים, צווים ובקשות כאמור נפתחו ו/או הוגשו לבקשת מי מהגופים הנ"ל ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין;

19.3.3. במקרה שניתנו נגד היזם ו/או מי מהגופים צו או החלטה על פתיחת הליכים ו/או לסעד זמני בהתאם לחוק חדלות פרעון ו/או לכינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או צו פשיטת רגל ו/או במקרה שהיזם או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו.

19.3.4. במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה ו/או במקרה בו הופרה הוראה אחרת בהסכם זה אשר הוגדרה כהפרה יסודית.

19.3.5. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין המקרקעין ו/או בגין המתחם ו/או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או במקרה שיינתן צו שיפוטי בגין המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט, ואלו לא יוסרו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום מתן הצו.

19.3.6. במקרה שיינתן צו שיפוטי ו/או יוטל עיקול ו/או תינקט פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים ו/או הליכים כאמור אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם

ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום מתן הצו או הטלת העיקול או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

19.3.7. במקרה שהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 10 לעיל בפרט.

19.3.8. כשהיזם יסב ו/או ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 18 לעיל.

19.3.9. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את ייעוד המקרקעין ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

19.3.10. כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 20 להלן, בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבויות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבויות לאחר חילוטן או חילוט כל חלק מהן.

19.3.11. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא לחברה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.

19.3.12. כשהקבלן או היזם, במהלך תקופת הבניה, הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש בה לדעת החברה כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

19.3.13. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

19.3.14. כשהיזם הפר התחייבות יסודית כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל.

19.3.15. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 21 ימים מיום שנדרש על ידי החברה בכתב לעשות זאת.

19.4. גוף חליף

19.4.1. ביקשה החברה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, תודיע החברה ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתה כאמור (להלן – **"הודעת טרום הביטול"**). מסרה החברה הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת החברה להחליף את היזם בגוף חליף (להלן – **"בקשה להחלפת היזם"** ו-**"הגוף החליף"**, בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל החברה עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

בנוסף, הגוף המממן יהיה מחויב לפנות מיוזמתו אל החברה, בבקשה להחלפת היזם, כהגדרתה לעיל, אף אם לא נשלחה על ידי החברה כל הודעת טרום ביטול, ובלבד שהתרחש אחד או יותר מהאירועים הבאים:

19.4.1.1. התקיימה עילה למימוש השעבוד לטובת הגוף המממן, והגוף המממן מבקש לממש את השעבוד;

19.4.1.2. היזם הפר את הסכם המימון, בהפרה יסודית המקנה לגוף המממן זכות לבטל את הסכם המימון, והגוף המממן מבקש לבטל את הסכם המימון כאמור;

- 19.4.2. הגוף המממן ימציא לחברה, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהיזם לפני חתימתו של הסכם זה ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת היזם בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.
- 19.4.3. הומצא לחברה המידע כאמור, תתן החברה את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה.
- הסכמת החברה לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום הביטול על ידי החברה, הושלמה החלפת היזם בגוף החליף והגוף החליף תיקן בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת היזם, לשביעות רצון החברה.
- 19.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יבוטל הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 19.5 להסכם העיקרי.
- 19.4.5. תוקנו ההפרות לשביעות רצון החברה בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, היזם והחברה וכן הגוף החליף, היזם והגוף המממן, בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות היזם על פי ההסכם, בנוסח שיידרש על ידי החברה.
- 19.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 19.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.
- 19.5. בוטל הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את המתחם או חלקיו, לפי העניין, ומסר את המתחם או חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי החברה, או למי שהחברה תורה, ובמקרה זה בלבד, תשלם החברה ליזם את **הנמוך** מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 19.5.3 להלן:
- 19.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים בהן מצויות הדירות – גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית, אם בוצעו (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך תיקונים)). החשבון הסופי יערך על ידי החברה בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15% (חמישה עשר אחוזים);
- או –
- 19.5.2. שווי השוק של המתחם (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה ע"י החברה כפי שיהיה במועד ביטול ההסכם, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו במתחם (עבודות הקמה, שיפוץ ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה כקבוע בהסכם זה) והערכת שווים.
- 19.5.3. מהסכום האמור בסעיף 19.5 זה לעיל לפי העניין (להלן – **"סכום ההחזר לחישוב"**), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:
- 19.5.3.1. בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה ו/או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום עיכוב ו/או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם.
- 19.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.

- 19.5.3.3. הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום ההחזר לחישוב.
- 19.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.
- 19.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם לזים על ידי החברה אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והמתחם על ידי זים חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) הזים פינה בפועל את המתחם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס למתחם. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים ביעודים נוספים (אם קיימים כאלו), אם תהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם לזים יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.
- לחברה שמורה הזכות שלא לאתר זים חליף ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת – לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר.
- 19.5.5. הסכום שישולם, ככל שישולם יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד הזים כלפי החברה בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות הזים עד למועד ביטול ההסכם.
- 19.6. אין באמור בסעיף 19 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי הזים לפי הסכם זה ו/או לפי דין.
- 19.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם להוראות חוזה החכירה וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה כמפורט לעיל.
- 19.8. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות, תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד ההפרה ו/או ההפרות.
- 19.9. **סילוק יד הזים**
- 19.9.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של הזים מן המקרקעין והמתחם, תפקע לאלתר זכות הזים במקרקעין ומלוא הזכויות יועברו לחברה, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהזים תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית לחברה. במקרה כאמור, הזים, עובדיו, קבלניו (לרבות הקבלן בתקופת הבניה, חברת האחזקה וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. האמור לעיל לא יחול על שוכרים ו/או מחזיקי שטחי מסחר.
- 19.9.2. עם פקיעת זכות הזים במקרקעין, מתחייב הזים לסלק ידו מן המקרקעין והמתחם או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחוברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשותררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת. בנוסף מתחייב הזים להעביר לרשות החברה את כל מסמכי העבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') בקשר עם ביצוע העבודות, ולחברה יוקנו מלוא הזכויות בכל אלו.
- 19.9.3. הזים מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכבון כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תכניות ו/או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את החברה

מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו, לרבות עם הקבלן.

19.9.4. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהמקרקעין והמתחם כאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לפנות לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות – שימנע מן היזם ו/או כל מי מטעמו מלהימצא באתר ו/או להפריע להמשך העבודה ו/או להוציא את החומרים, המוצרים החלפים והציוד שיהיו באתר.

19.9.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על החברה חובה להשלים את העבודות ו/או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והחברה תהא זכאית לבטל הסכם זה ולקבל את מלוא הפיצויים והקנסות שלעיל ו/או שלהלן ולמלוא הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה, ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין היתר באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן.

19.10. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאית החברה על פי דין או על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית גם לקנסות המפורטים להלן, במצטבר:

בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת החברה ו/או מי מטעמה, ישלם היזם לחברה ו/או למי מטעמה, בהתאם להוראות החברה, את הקנסות שלהלן:

19.10.1. בגין אי עמידה בשלב התכנון הראשוני, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.2. בגין אי עמידה בשלב התכנון הסופי, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.3. בגין אי עמידה בשלב התכנון המפורט, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.4. בגין אי עמידה בשלב הוצאת היתר הבניה לכל המתחם (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון, אם יוצא בנפרד) סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.5. בגין אי עמידה בשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

על אף האמור בסעיפים 19.10.1-19.10.5 לעיל, אם היזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב ליזם סכום של 100% מכל קנס שהושת עליו ושולם על ידו לחברה, בגין אי עמידה בשלבי תכנון ובנייה קודמים. כל סכום כאמור יושב ליזם בערכו הנומינאלי, וללא תוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר ביצוע תשלומים.

19.10.6. בגין אי עמידה בשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, החברה תהיה רשאית לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה להוצאת טופס 4 וטופס 5, לא יתקבלו בגין כל הבניינים במתחם, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא.

19.10.7. בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון החברה בתוספת מע"מ כדין.

19.10.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת הבנייה, שאינה נמנית לעיל ולרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום, המצאת אישורי קיום ביטוחים, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלה לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה וכיוצא"ב, ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

19.10.9. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת ההשכרה, ולרבות התחייבויות ע"פ מפרט התחזוקה, הסכם השכירות וכיו"ב, ישלם היזם לחברה קנס בשיעור של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה הפרה ו/או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום קנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.

מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי כל דין/או הסכם זה, לא ישלם היזם את הקנסות שבהסכם זה לחברה ו/או למי מטעמה, לפי דרישת החברה, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן, באופן מלא או חלקי.

אין בזכות החברה ו/או מי מטעמה, לגבות ולקבל את הקנסות מהיזם, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס ו/או פיצוי אחר המוקנה לה לפי הוראות הסכם זה ו/או בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם לו עקב הפרת ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, בגין הפסדים ונזקים מכל מין וסוג שהוא שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי היזם.

19.11. הסכומים הנקובים בסעיף 19 זה לעיל לעיל יוצמדו למדד המחירים לצרכן ויתעדכנו בהתאם לשינוי שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, אך בכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנומינאליים הנקובים לעיל. לסכומים כאמור יתווסף מע"מ כדין.

19.12. אין באמור בסעיף 19 זה לעיל כדי למצות את זכויות החברה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

20. ערבויות לקיום ההסכם

20.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי החברה במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות. נוסח הערבות יהיה בנוסח **שבנספח ב(7)** להסכם (להלן – "**הערבות לתקופת הבניה**").

20.2. בגמר בניית השלד של כל הבניינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה, לבקשת היזם, לסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות.

20.3. הערבות לתקופת הבניה תהא בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה, ובכפוף למסירת הערבות לתקופת ההשכרה כמפורט להלן.

20.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על הסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח **שבנספח ב(7)** להסכם (להלן – "**הערבות לתקופת ההשכרה**").

20.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים במתחם;

20.4.2. היזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זאת אינו נמצא בהפרה כלפי רמ"י ו/או כלפי החברה;

- 20.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 לעיל;
- 20.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח **שבנספח ב(10)**, כמפורט בסעיף 16.
- 20.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מופחת להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 12 והוראות **נספח ב(6)**.
- 20.4.6. נערכה על ידי היזם ההגדרה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מופחת, כמפורט ב**נספח ב(6)**.
- 20.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. היזם מתחייב לחדש את תוקף הערבות הנ"ל 45 ימים לפחות לפני פקיעתה. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.
- 20.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם ו/או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או קנסות אשר יגיעו לחברה ו/או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.
- 20.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות.
- 20.8. בתום תקופת ההשכרה, תבוטל הערבות לתקופת ההשכרה ותושב ליזם.
- 20.9. מובהר בזאת כי היזם לא יוכל להעמיד ערבות עצמית (שלו או של מי מיחידיו היזם או המחזיקים בו) אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג הערבויות הנדרשות בהסכם זה.
- 20.10. במקרה שהיזם מורכב ממס' גופים, ניתן להגיש מס' ערבויות (אך לא יותר מ-3) ובלבד שסכומן המצטבר מגיע לכדי סכום הערבות הנדרש.

21. אירוע נזק

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק למתחם, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, היזם מתחייב לכוון כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את המתחם מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא תגמולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 16 לעיל.

22. קיזוז

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכות החברה לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבויות, תהיה החברה רשאית לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע לחברה מאת היזם, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תקזז ו/או תנכה ו/או תעכב כל סכום שיגיע לחברה מאת היזם שלא על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

ליזם לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט ו/או מהמתחם ו/או מהמקרקעין, לרבות כל ההכנסות מהם, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ו/או למתחם ו/או למקרקעין.

23. תשלום במקום היזם

23.1. כל סכום אשר החברה תשלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון היזם ו/או שהיזם חייב להחזירו לחברה ו/או לשפות את החברה בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה היזם מחויב להחזירו ו/או לשלמו לחברה לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת החברה, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של החברה בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי החברה ו/או מהמועד אשר בו זכאית החברה לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי החברה בפועל.

23.2. תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

24. תחולת ההסכם

ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת ההשכרה, התחייבויות היזם לפי הסכם זה ונספחיו ועל על פי חוזה החכירה שיחתם בין היזם לבין רמ"י הינן בבחינת תניות שלובות כמשמעותן של אלו על פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי קיום ו/או הפרה של איזה מהוראות חוזה החכירה יחשב כהפרה ו/או קיום של הסכם זה ולהיפך וביטולו כדין של חוזה החכירה יהווה בד בבד גם ביטולו כדין של הסכם זה.

25. כללי

25.1. בכל מקום בו ניתן לחברה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים, ליזם לא תהיה כל טענה החברה בגין כך.

25.2. החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות ו/או ההתחייבויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המנהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהואצלו כאמור, כל אחת לחוד.

25.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק ו/או דין ו/או קביעה של רשות שיפוטית ו/או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז ו/או ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או המתחם ו/או איכלוסו ו/או מכירת דירות ו/או השכרת דירות ו/או נכסים ו/או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו, ולשאת על חשבונות הבלעדי בכל עלות הכרוכה בכך, והוא לא יורשה לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן.

25.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, בנוסף לכל דרישות ההסכם, והוא לא יורשה לבוא לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכל חובה נוספת שתחול עליו בקשר עם הפרויקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.

25.5. מקום השיפוט יהיה כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

25.6. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש להסכם שיעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של החברה והיזם.

25.7. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

25.8. החברה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי הסכם זה ע"י התנהגותה, אלא אם הויתור כלול במסמך החתום על ידה. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של אותו צד.

26. כתובות והודעות

26.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תימסרנה בכתב. הודעה שתשלח בדואר תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכותרת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.

26.2. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה ו/או דוא"ל ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה או בדוא"ל של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם	החברה

אישור חתימה

מס' הסכם:

1. אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____.

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.

חתימה	שם	תאריך

נספח "ב(1)" להסכם העיקרי;



דיוור להשכרה – מפרט אחיד

מהדורה 06/2022

לכל המונחים בנספח זה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי.

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים/חברת הטלוויזיה בלוויין), הוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או חברות כלכליות ו/או תאגידים הפועלים מטעם הרשות המקומית, הנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון, התקנים הישראליים החלים, הנחיות יועצים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.

באחריות היזם ליישם את הוראות ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה ("בנייה ירוקה") מטעם היזם, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לפעול על פי הוראות התב"ע לעניין בנייה ירוקה.

להלן מפורטות דרישות תכנון משלימות/מדגישות ביחס לנדרש במסמכי ההזמנה לקבלת הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון/מנהל התכנון וההנדסה, במהדורתן המעודכנת.

תוכן העניינים

1. פרק א' : דירת המגורים
2. פרק ב' : בניין המגורים
3. פרק ג' : דגשים והשלמות – ציבור חרדי ודתי
4. פרק ד' : דירות מונגשות

פרק א': דירת המגורים		
1	דירת רכיבי מגורים	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר/חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.
1.2		דירה לא תכלול יותר מחצי חדר/חדרון ו/או חלל אחר אחד למעט חדר שינה או חדר רחצה (כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו').
1.3		המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר/חדרון בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות. תוכנן חדרון/חצי חדר במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחב ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלוונטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.
1.4		המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום ולתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" שאינם מנוצלים נכון לאורח החיים בדירה.
1.5		גובה הדירה (הנמדד מהרצוף עד התקרה) לא יקטן מ-2.65 מ' למעט אזורים שמתחת לקורות והנמכות. בכל מקום הגובה לא יקטן מ-2.10 מ'.
2.1	הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים	הגדרות:
2.1.1		"שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר.
2.1.2		"שטח מזערי" – השטח העומד במידת הרחוב המינימאלי המפורט סעיף הרלוונטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר/ החלל בתקנות התכנון הבנייה.
2.1.3		"רוחב" – המידה הנמדדת בין ציפויים, חיפויים, גמר, מסד, מעקות ומסדים, מדוד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה.
2.2		השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיה כמפורט להלן (בכל מקרה מידות ושטחים לא יפחתו מהנדרש בתקנות תכנון והבניה):
2.2.1		חדר שינה: שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר מידות הרוחב בין קירות חדר שינה לא יפחת מ-2.80 מ'.
2.2.2		שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר. מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ-2.90 מ'. א. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ'. ב. בדירה ששטחה מעל 75 מ"ר ניתן שטח המזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' רק אם תוכנן בחלל אחר מקום חלופי לארון בגדים באורך 200 ס"מ לפחות (חדר ארונות, מבואה בחדר וכו')

<p>שטח חדר דיור ופינת אוכל : א. השטח המזערי של חדר דיור ופינת אוכל לא יפחתו מהמפורט להלן: דירת 3, 3.5 חדרים : 21 מ"ר דירת 4, 4.5 חדרים : 23 מ"ר דירת 5, 5.5 חדרים : 25 מ"ר דירת 6 חדרים ומעלה : 26 מ"ר</p> <p>ב. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר דיור ופינת אוכל לא יפחת מ-18 מ"ר.</p> <p>ג. בדירת 4 חדרים ומעלה מידת הרוחב של חלל חדר הדיור לא תפחת מ-3.60 מ'.</p>	<p>2.2.3</p>	
<p>חדר רחצה : מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין ;</p>	<p>2.2.3</p>	
<p>מרפסת שירות : א. בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו ולא יעלה על 3.5 מ"ר, רוחב לא יפחת מ-1.30 מ'. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי לא יפחת מ-1.70 מ"ר לא יעלה על 2.5 מ"ר ומידת הרוחב לא יפחת מ-1.0 מ'. ב. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוורור חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה החיצונית. ג. הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור ומתקן לתליית כביסה, הכולל כמפורט בסעיף 12 במפרט.</p>	<p>2.2.4</p>	
<p>מרפסת שמש – חלק חיצוני של דירה אשר מתקיימים בו התנאים שלהלן: א. רצפתו קושרה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם. ב. לא יותר מ-3/4 היקף רצפתו מוקפים קירות. ג. לאורך יתר שוליו ניצב מעקה בהתאם לדרישות ת"י 1142. ד. המרפסת פונה לאוויר החוץ לפחות ב-1/4 מהיקף רצפתו. ה. מובהר שפניה לחצר פנימית או לפיר אינם עונים להוראות אלה. ו. מידת הרוחב לא תפחת מ-1.10 מ' נטו. ז. מרפסת סוכה – ראה סעיף 40. ח. גישה למרפסת שמש תהיה מחדר דיור (סלון). ט. ככל ותוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר דיור.</p>	<p>2.2.5</p>	
<p>(א) הגדרות : "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה ; "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/160 ס"מ, אסלה וכיור רחצה ; "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור קטן ; "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים ;</p>	<p>3</p>	<p>מספר חדרי רחצה בדירת מגורים</p>

(ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן :					
5 ומעלה	4-4.5	3.5	3	2-2.5	מספר חדרים בדירה
+	+			+	חדר מקלחת
+	+	+	+		חדר אמבטיה
+		+	+		חדר שירותים
עם כיור קטן		עם כיור קטן	עם כיור קטן		

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ : בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן : עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד אקוסטי באמצעות צמר סלעים/זכוכית/מינרלי בצפיפות 12 ק"ג למ"ק ובעובי 2" לפחות. מכל צד של מחיצות גבס יהיו אחד מאלה : 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחלופין : לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.	4.1	קירות ומחיצות
בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ברנוביץ' ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקנים הרלוונטיים לרבות בת"י 1045 – בידוד תרמי של בניינים.	4.2	
בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ- "עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.	4.3	

		5.1	עבודות גמר
		(א) הגדרות : "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן ;	
		(ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן :	
ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות	
סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות % BIA-0.5 גודל האריח במטבח, בפנינת אוכל ובחדר דיור 80X80 ס"מ לפחות.	טיח + סיד סינתטי	טיח (שפכטל ע"ג לוחות/בלוקי גבס) + צבע אקרילי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	5.2 כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה
התנגדות להחלקה לפי ת"י R9 – 2279 שיפולים בגובה 7 ס"מ.	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	5.3 ממ"ד
גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R9 – 2279 שיפולים בגובה 7 ס"מ.	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר [ספיגות אריח עד ל10%] ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.	5.4 מטבח
גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R10 – 2279 רצפת תא מקלחת - R11	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת או עד לתקרה המונמכת (ככל שבוצע) מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	5.5 חדר מקלחת, חדר אמבטיה, חדר שירותים
גרניט פורצלן לבחירת היזם ; שטח אריח בודד - לפי בחירת היזם. התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 .	טיח+סיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי	5.6 מחסן
גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R10 – 2279 במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		זהה לגמר החזיתות של הבניין. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	5.7 מרפסות

5.8	לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;	
5.9	הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים;	
6.1	בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	ארון מטבח תחתון
6.1.1	הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור וכריים (כולל חיתוך תואם במשטח עבודה), הכנה למדיח כלים;	
6.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;	
6.1.3	גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;	
6.1.4	בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;	
6.1.5	לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת היזם משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפים; היזם רשאי לבצע התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;	
6.2	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	מבנה ארון מטבח תחתון
6.2.1	גוף הארון ומדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מדיקט בעובי 5-6 מ"מ. דלתות הארון וחזיתות המגירות תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) או MDF	
6.2.2	הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו;	
6.2.3	ארון המטבח התחתון יכלול לכל היותר פינה אחת בלבד. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו מדפים נשלפים כדוגמת מג'ק קורנר או ש"ע. אורך החזית הקצרה של הארון (במקרה של פינה) לא יקטן מ-60 ס"מ.	
7.1	בכל דירה יותקן ארון מטבח עליון. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	ארון מטבח עליון
7.1.1	הארון יכלול דלתות ומדפים	
7.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-30 ס"מ לפחות; גובה הארון – 60 ס"מ.	
7.2	מבנה ארון מטבח עליון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ'). גב הארון יהיה מדיקט בעובי 5-6 מ"מ. דלתות הארון והחזיתות תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) או MDF.	מבנה ארון מטבח עליון
8.1	האורך המזערי של ארון המטבח התחתון ומשטח העבודה לא יפחת מהמצוין: דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א; דירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א;	אורך מזערי של ארונות מטבח

<p>האורך המזערי של ארון המטבח העליון לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 1.2 מ"א ; דירת 3 חדרים ומעלה : 1.6 מ"א ;</p>	<p>8.2</p>	
<p>מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון ;</p>	<p>8.3</p>	
<p>חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות ;</p>	<p>8.4</p>	
<p>המטבח יתוכנן כך שרוחב של מקום המיועד למקרר לא יפחת מ-95 ס"מ. בדירות 3 חדרים ומטה ניתן לתכנן את המקום המיועד למקרר ברוחב של 85 ס"מ.</p>	<p>8.5</p>	<p>נישה למקרר</p>
<p>סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן : ציפוי חיצוני : HPL (פורמייקה) ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או HPL (פורמייקה) ;</p>	<p>9</p>	<p>ציפוי ארונות המטבח</p>
<p>ידיעות מתכת, דלתות ארון המטבח ומגירות תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.</p>	<p>10</p>	<p>פירזול המטבח</p>
<p>בכל אחד מחדרי הרחצה (אמבטיה ומקלחת) בדירה יהיה ארון תחתון עשוי עץ לבוד או טרספה. הארון יהיה תלוי או מונח, הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ, משולב בכיור שמידותיו 45x30 ס"מ לפחות. בחדר אמבטיה אורך האורך יהיה 80 ס"מ לפחות. במקלחת אורך האורך יהיה 60 ס"מ לפחות.</p>	<p>11</p>	<p>ארון חדר אמבטיה</p>
<p>מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>12</p>	<p>מרפסת שירות</p>
<p>למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ. אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. מידות רוחב החלון ואופן הפתיחה יהיו כאלו שיאפשרו לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-65 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין, והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. לא יאושר להתקין מתקנים (דוגמת דוד חשמל, מזגן) בתחום של מתקן לתליית הכביסה או באופן שיפגעו בגישה ו/או בתליה של הכביסה לכל אורך המתקן. לא ניתן לתכנן גישה/פתח לתליית כביסה מחלון חדר דיור/ חלון פינת אוכל/ חלון חדר שינה.</p>	<p>12.1</p>	
<p>למרפסת תותקן דלת כניסה, לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר הרחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות הפנים במפרט זה.</p>	<p>12.2</p>	
<p>הכנה למייבש כביסה : מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה ; הזנת חשמל ; הערה : ניתן להוציא פליטת אדים אל פיר אוורור.</p>	<p>12.3</p>	
<p>הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל.</p>	<p>12.4</p>	

<p>מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורך הכבלים לא יפחתו מ-800 ס"מ. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ;</p>	<p>12.5</p>	
<p>לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר הצמודה במקום מוצנע שאינו נצפה בחזית המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יעמוד בכל הדרישות המפורטות לעיל.</p>	<p>12.6</p>	
<p>בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת ניקוז של הבניין. המפלס העליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס הריצוף הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתור הכביסה בתנאי שלא יפריעו לתליית הכביסה בתחום המתקן.</p>	<p>13</p>	<p>מסתור כביסה</p>
<p>דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :</p> <p>(א) דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה ;</p> <p>(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות ;</p> <p>(ג) כנף הדלת יהיה בגמר "צבע בתנור"/פורניר, משקוף הדלת – צביעה באתר.</p> <p>(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת היזם ;</p>	<p>14</p>	<p>דלת הכניסה לדירת המגורים</p>
<p>דלתות הפנים בדירת המגורים תהינה בהתאם למפורט להלן :</p> <p>(א) דלתות הכניסה לחדרים ולחללים אחרים בדירה יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה ;</p> <p>(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד או חומר אחר ש"ע בכל היבט תפקודי ; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. בחדרי האמבטיה והמקלחת כנף הדלת תכלול הגנה מפני תנאי לחות מוגברים עם תחתית פולימרית עמידה למים.</p> <p>(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש.</p> <p>(ד) הדלתות תהינה עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים ;</p> <p>(ה) משקוף הדלת והלבשות יהיו עמידים במים ובגמר וגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה.</p> <p>(ו) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת ;</p> <p>(ז) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.</p> <p>במצב פתיחה מרבית, הדלת לא תבלוט יותר מ-18 ס"מ ממישור הקיר אליו נפתחת. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין פגיעה תפקודית בדירה.</p> <p>(ח) בנוסף לדלת פלדה תותקן דלת עץ העונה על הדרישות המפורטות לעיל.</p>	<p>15</p>	<p>דלתות הפנים</p>

<p>דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמדה בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.</p> <p>"אמצעי נעילה נגד פריצה" יהיה אחד מאלה:</p> <p>א. תריס גלילה חשמלי.</p> <p>ב. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.</p> <p>ג. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח העונה לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (1).</p> <p>ד. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי העונה על דרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).</p>	<p>16</p>	<p>דלת יציאה לגינה (דירות גן)</p>
<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	<p>17</p>	<p>חלונות, תריסים ורשתות</p>
<p>חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בהתאם לדרישות תקנים ישראליים רלוונטיים. היזם יציג אישור יועץ אלומיניום מטען היזם על התאמת מערכות האלומיניום לדרישות התקן בצירוף אישור מעבדה לכל סוגי מערכות חלונות האלומיניום המותקנות. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;</p>	<p>17.1.1</p>	
<p>חלון הממ"ד יכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. חלון פלדה עם כנף/כנפיים נגרר/נגררות אל תוך כיס/כיסים.</p> <p>ב. חלון אלומיניום כנף על כנף עם זיגוג כפול. (ככל שלא קיים בשוק חלון אלומיניום מאושר ע"י פיקוד העורף עם זיגוג כפול, יותר שימוש בחלון מאושר עם זיגוג טריפלקס או אחר.</p> <p>ג. תריס רפפה נגרר לתוך כיס. הכל בהתאם להוראות פיקוד העורף;</p>	<p>17.1.2</p>	
<p>חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף; רוחב הוויטרינה לא יקטן מ-2.80 מ' (מידת פתח בניה). בדירות 3 חדרים ומטה רוחב הוויטרינה לא יקטן מ-2.60 מ'.</p>	<p>17.1.3</p>	
<p>פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדרי שירותים וחדר רחצה, יהיו בעלי תריסי גלילה חשמליים;</p>	<p>17.2</p>	
<p>בחדר הדיור יורכב תריס גלילה חשמלי בשילוב מנגנון פתיחה ידנית;</p>	<p>17.2.1</p>	
<p>בממ"ד ובפתח של מרפסת השירות יותקנו תריסי הזזה.</p>	<p>17.2.2</p>	
<p>בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריטן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות יועץ אלומיניום מטעם היזם.</p>	<p>17.2.3</p>	
<p>בכל החלונות תותקן כנף הזזה עם רשתות נגד יתושים. הכנף תותקן על נתיב מסילה נפרד. לא יותקנו רשתות על חלונות חדרים רטובים ושירותים. בממ"ד תותקן רשת נגד יתושים נגללת או הזזה.</p>	<p>17.3</p>	
<p>בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח משותף ובין חלונות גובלים של דירות.</p>	<p>17.4</p>	

17.4.1	אין להפנות חלונות של דירה אל השטחים המוצמדים לדירות אחרות	
17.4.2	החברה רשאית לאשר סטייה נקודתית מהוראות אלה אם תשתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת התנאיים להלן: א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי/המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנעו אפשרות הצצה מהשטח הציבורי/המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה.	
17.4.3	לא תותר הפניית חלונות חדרי שינה ודיוור למרחב מקורה המיועד לתליית כביסה/למסתור כביסה לחללי שירות או שטחים משותפים מקורים.	
17.5	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, המטבח בדירה יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס.	
17.5.1	הפניית חלון למרפסת אשר חזיתה חסומה ע"י מסתור כביסה או הפונה למרחב מקורה וסגור מצדדיו בקירות, לא תחשב כעונה על דרישה זו.	
17.5.2	אוורור מכני לא יכול להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלונות הנדרשים בחדרי המגורים, השינה והמטבח.	
17.5.3	דלת המפרידה בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש לפי כל דין.	
18	מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:	מתקני תברואה וכלים סניטריים
18.1	חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים, מכונת כביסה ואסלות.	
18.2	אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, כולל קונסטרוקציית תמיכה מפלדה מגולוונת.	
18.3	כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.	
18.4	בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגם מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ.	
18.5	במטבח תותקן קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ או קוורץ גרניט או נירוסטה;	
18.6	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לכיור, ולסיפון קערת המטבח;	
18.7	יותקנו אסלות תלויות ועשויות מחרס עם מיכל הדחה ניסתר (ניאגרה). מיכל ההדחה יהיה דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385; האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה.	
18.8	כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת - ראה סעיף 11 – "ארון חדר אמבטיה" לעיל.	
18.9	משטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר. גמר הרצפה העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;	

מקלחון – בכל תא מקלחת יותקן מקלחון עשוי זכוכית. כל האביזרים והפרופילים יהיו עשויים אלומיניום ו/או פלדת אל חלד.	18.10	
במקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפופץ 4 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה אנכי באורך 60 ס"מ לפחות, מזלף וזרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ	18.11	
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה לפיית מילוי אמבטיה ולצינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	18.12	
במרפסות שמש יותקן ברז ניל למים קרים	18.13	
אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:	19	מערכת אספקת מים חמים
לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן ("שעון שבת") המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;	19.1	
היזם יחבר כמה שיותר דירות למערכת הסולארית	19.2	
דירות שלא ניתן לחבר למערכת הסולארית יותקן בהן דוד עם "משאבת חום" או מערכת אחרת כפי שנדרש בתקנה 8286 – פרק יא של תקנות התכנון והבניה (מערכות סולאריות) 2018.	19.3	
מכל האגירה (דוד) יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמה באזור של מסתור הכביסה ו/או סמוך אליו ו/או על גג המבנה	19.4	
נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:	19.5	
א. יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;		
ב. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;		
ג. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר;		
בכל דירה תותקן צנרת גז עבור נקודת הגז הראשית במטבח לכל דירה יותקן מונה גז דירתי.	20	מערכות גז
בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.	21	מערכת אוורור
מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:	22	מתקני חשמל ותקשורת
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;	22.1	
נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;	22.2	
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;	22.3	
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים ניתן שהחיבור הדירתי יהיה חד-פאזי 1X40 אמפר;	22.4	
יבוצעו הזנות חשמל ולחצנים לכל התריסים החשמליים;	22.5	

נקודות חשמל למיזוג אוויר בהתאם לתכנון של מתכנן מיזוג אוויר וחשמל;		22.6			
מיקום וכמות מתקני החשמל יהיה לפחות בהתאם לטבלה המפורטות להלן. בדירות הכוללות 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.		23			מתקני חשמל ותקשורת – מיקום
מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, תקשורת, טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			- פעמון + לחצן - אינטרקום עם מסך טלויזיה ציבעוני - לחצן תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון תקשורת
חדר דיור ופינת אוכל	2	4		1	
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" יבוצעו 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2	3 - כל אחד במעגל נפרד עבור: תנור, מקרר, מדיח כלים (מוגן מים) 2 – בתי תקע כפולים. 1 – תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		- מיקום בתי התקע יהיה בהתאם לתכנון המטבח. - האביזרים יהיו מוגנים נגד מים לפי דרישות חוק החשמל והתקנים הישראליים
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	6 (מתוכם 4 ליד המיטה)		1	- אינטרקום עם פומית שמע/דיבור (בדירות 4 חדרים ומעלה)
ממ"ד	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	4		1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	4		1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	1 (בית תקע לתנור)		התקן קוצב זמן (שעון שבת) הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1				הכנה לאוורור מכני + מפסק ככל ונדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 מוגן מים IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן)	1 IP 44 (מוגן)			במרפסת שמש ששיטחה יותר מ- 15 מ"ר יותקנו גופי תאורה נוספים לפי תכנון של המתכנן.
מחסן	1				

	1 (פקט) למזגן		מסתור כביסה
ראה סעיף 37			גינה דירתית
<p>הגדרות:</p> <p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח חשמל באמצעות מוליכים 2.5 ממ"ר. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מז"א 16 אמפר עם אופיין מכשירים.</p> <p>"בית תקע כפול" – אביזר הכולל שני בתי תקע או שני בתי תקע סמוכים אחד לשני ומוזנים מאותו מקור.</p> <p>"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.</p> <p>"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח חשמל, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, ההגנה בלוח חשמל באמצעות מא"ז 3X16 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p>"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.</p> <p>"נקודת דוד חשמלי" – תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל עד לדוד, מוליכים 2.5 ממ"ר, לרבות מפסק בטחון להתקנה חיצונית ליד הדוד; כולל קוצב זמן כאמור לעיל;</p> <p>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה.</p>	23.1	מתקני חשמל – הגדרות	
מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:	24	מתקני קירור וחימום	
סוגי המערכת האפשריים לבחירת היזם: מיני מרכזי, מזגנים מפוצלים, אינוורטר, VRF.	24.1		
<p>התקנה מלאה של מערכת מיזוג אוויר אשר תכלול:</p> <p>א. מיזוג לכל החדרים כולל ממ"ד.</p> <p>ב. ביצוע התשתיות הנדרשות, לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, חיבור חשמל על פי סוג מערכת המזוג, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה.</p> <p>ג. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת אחת, יותקן בנוסף מזגן/נים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות הזנות חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.</p>	24.2		
מערכת מיזוג אוויר תבוצע על פי חישוב יועץ מיזוג ותכלול בין היתר תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פיקוד מרכזי;	24.3		
התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר: התקנה 4;			

<p>24.4 ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, תותקן מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:</p> <p>א. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה;</p> <p>ב. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה;</p> <p>ג. חימום תת-רצפתי בתפוקה 80-120 קק"ל/מ"ר לפי חישוב המתכנן מטעם היזם;</p>	<p>24.4</p>	
<p>24.5 בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.</p>	<p>24.5</p>	
<p>פרק ב': בניין המגורים</p>		
<p>25 בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:</p> <p>א. קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה.</p> <p>היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין היזם איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין;</p> <p>ב. בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר;</p>	<p>25</p>	<p>תיאור בניין המגורים</p>
<p>26.1 בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:</p> <p>א. דלת כניסה ראשית לבנין עם פתיחה מבוקרת.</p> <p>ב. גישה נוחה למעליות ולמדרגות.</p> <p>ג. גישה ישירה לתיבות דואר.</p>	<p>26.1</p>	<p>מבואה ראשית</p>
<p>26.1.1 שטח המבואה הראשית לא יפחת מ- 0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מביניהם:</p> <p>בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר;</p> <p>בבניין הכולל 5 – 9 קומות – 14 מ"ר;</p> <p>בבניין הכולל 9 קומות ומעלה – 20 מ"ר;</p>	<p>26.1.1</p>	
<p>26.1.2 לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, המעלית, או שטח סגור סמוך אחר; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים, המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא יכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות של כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהיו יותר מ-40% משטח המבואה.</p>	<p>26.1.2</p>	
<p>26.2 בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות נגיש לכל דיירי הבניין בשטח של 10 מ"ר. ככל שנדרשת עפ"י כל דין התקנת חניה לאופניים, היא תיעשה בנוסף לחדר העגלות.</p>	<p>26.2</p>	
<p>26.3 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.</p>	<p>26.3</p>	
<p>26.4 בחזית הבניין יותקנו נקודות מאור בכל כניסה וכן מספר בניין חיצוני מואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.</p>	<p>26.4</p>	

<p>בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה תותקן מעלית. במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות טכניות, קומות מחסנים וקומות חניה תיכללנה במספר הקומות אלא אם כן מתקיימים לגביהן התנאים האמורים בסעיף 27.1.1</p>	<p>27.1</p>	<p>מעליות בבניין מגורים</p>
<p>קומות חניה לא תיכללנה במספר הקומות רק אם עונות במצטבר על התנאים להלן: א. תוכננה חניה ו/או אחסנה בלבד ואין בה שימושים נוספים מעבר לחניה ו/או אחסנה. ב. קומת החניה ממוקמת בקומה עליונה או תחתונה של מבנה</p>	<p>27.1.1</p>	
<p>הקומות שמתחת למפלס הכניסה של הבניין, לא תיכללנה במספר הקומות אם הבניין עונה במצטבר על כל התנאים שלהלן: א. הכניסה היחידה לבניין היא בקומה האמצעית של הבניין ב. הכניסה מהחניה של המבנה היא רק באותה כניסה כאמור בסעיף א' ג. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה האמורה בסעיף א'</p>	<p>27.1.2</p>	
<p>בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים/יורדים לא יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.</p>	<p>27.2</p>	
<p>המעלית תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית, קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים למעלית הבניין שתאפשר גישה ישירה לכל הקומות.</p>	<p>27.3</p>	

<p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ותכנון של יועץ מעליות אך לא יפחת מהמצוין להלן: "מספר קומות" – כמפורט בסעיפים 27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2 "קומה טיפוסית" – הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.</p>	27.4																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="248 358 614 515">הערות</th> <th data-bbox="614 358 750 515">מהירות מינימאלית של מעלית (מ"שניה)</th> <th data-bbox="750 358 877 515">כמות נוסעים למעלית</th> <th data-bbox="877 358 1005 515">כמות מעליות</th> <th data-bbox="1005 358 1133 515">מס' קומות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="248 515 614 828">*2 מעליות יידרשו במקרים הבאים: א. בניין בן 5 קומות ומעלה כולל 6 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ב. בניין בן 6 קומות ומעלה כולל 5 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ג. בניין בן 7 קומות כולל 4 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.</td> <td data-bbox="614 515 750 828">1.0</td> <td data-bbox="750 515 877 828">6</td> <td data-bbox="877 515 1005 828">1 או *2</td> <td data-bbox="1005 515 1133 828">7 – 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 828 614 996">* בבניינים בני 8-9 קומות הכוללים 2 יח"ד בלבד בקומה טיפוסית ניתן להתקין 2 מעליות 6 נוסעים כל אחד.</td> <td data-bbox="614 828 750 996">1.0</td> <td data-bbox="750 828 877 996">8, 8 או *6, 6</td> <td data-bbox="877 828 1005 996">2</td> <td data-bbox="1005 828 1133 996">9 – 8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 996 614 1120">* בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ/שניה.</td> <td data-bbox="614 996 750 1120">1.6 או *2.0</td> <td data-bbox="750 996 877 1120">13, 8</td> <td data-bbox="877 996 1005 1120">2</td> <td data-bbox="1005 996 1133 1120">14 – 10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1120 614 1310">* בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה ניתן להתקין 2 מעליות 8 ו-13 נוסעים, בעלות מהירות 1.6 מ"שניה לפחות כל אחת.</td> <td data-bbox="614 1120 750 1310">1.75</td> <td data-bbox="750 1120 877 1310">13, 8, 8</td> <td data-bbox="877 1120 1005 1310">3 או *2</td> <td data-bbox="1005 1120 1133 1310">15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1310 614 1433">* בבניין הכולל 6 יח"ד ויותר בקומה טיפוסית המעליות יהיו במהירות 2.5 מ"שניה</td> <td data-bbox="614 1310 750 1433">2.0 או *2.5</td> <td data-bbox="750 1310 877 1433">13, 8, 8</td> <td data-bbox="877 1310 1005 1433">3</td> <td data-bbox="1005 1310 1133 1433">19 – 16</td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1433 614 1590">* בבניין בן 15 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה ופחות ניתן להתקין 4 מעליות כמפורט עבור בניין בן 21 קומות</td> <td data-bbox="614 1433 750 1590">2.0</td> <td data-bbox="750 1433 877 1590">*13, 8, 8</td> <td data-bbox="877 1433 1005 1590">3 או *4</td> <td data-bbox="1005 1433 1133 1590">20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="248 1590 614 1668"></td> <td data-bbox="614 1590 750 1668">2.0</td> <td data-bbox="750 1590 877 1668">8, 8, 8, 13</td> <td data-bbox="877 1590 1005 1668">4</td> <td data-bbox="1005 1590 1133 1668">21 ומעלה</td> </tr> </tbody> </table>	הערות	מהירות מינימאלית של מעלית (מ"שניה)	כמות נוסעים למעלית	כמות מעליות	מס' קומות	*2 מעליות יידרשו במקרים הבאים: א. בניין בן 5 קומות ומעלה כולל 6 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ב. בניין בן 6 קומות ומעלה כולל 5 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ג. בניין בן 7 קומות כולל 4 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.	1.0	6	1 או *2	7 – 3	* בבניינים בני 8-9 קומות הכוללים 2 יח"ד בלבד בקומה טיפוסית ניתן להתקין 2 מעליות 6 נוסעים כל אחד.	1.0	8, 8 או *6, 6	2	9 – 8	* בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ/שניה.	1.6 או *2.0	13, 8	2	14 – 10	* בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה ניתן להתקין 2 מעליות 8 ו-13 נוסעים, בעלות מהירות 1.6 מ"שניה לפחות כל אחת.	1.75	13, 8, 8	3 או *2	15	* בבניין הכולל 6 יח"ד ויותר בקומה טיפוסית המעליות יהיו במהירות 2.5 מ"שניה	2.0 או *2.5	13, 8, 8	3	19 – 16	* בבניין בן 15 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה ופחות ניתן להתקין 4 מעליות כמפורט עבור בניין בן 21 קומות	2.0	*13, 8, 8	3 או *4	20		2.0	8, 8, 8, 13	4	21 ומעלה	27.5	
הערות	מהירות מינימאלית של מעלית (מ"שניה)	כמות נוסעים למעלית	כמות מעליות	מס' קומות																																						
*2 מעליות יידרשו במקרים הבאים: א. בניין בן 5 קומות ומעלה כולל 6 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ב. בניין בן 6 קומות ומעלה כולל 5 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ג. בניין בן 7 קומות כולל 4 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.	1.0	6	1 או *2	7 – 3																																						
* בבניינים בני 8-9 קומות הכוללים 2 יח"ד בלבד בקומה טיפוסית ניתן להתקין 2 מעליות 6 נוסעים כל אחד.	1.0	8, 8 או *6, 6	2	9 – 8																																						
* בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ/שניה.	1.6 או *2.0	13, 8	2	14 – 10																																						
* בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה ניתן להתקין 2 מעליות 8 ו-13 נוסעים, בעלות מהירות 1.6 מ"שניה לפחות כל אחת.	1.75	13, 8, 8	3 או *2	15																																						
* בבניין הכולל 6 יח"ד ויותר בקומה טיפוסית המעליות יהיו במהירות 2.5 מ"שניה	2.0 או *2.5	13, 8, 8	3	19 – 16																																						
* בבניין בן 15 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה ופחות ניתן להתקין 4 מעליות כמפורט עבור בניין בן 21 קומות	2.0	*13, 8, 8	3 או *4	20																																						
	2.0	8, 8, 8, 13	4	21 ומעלה																																						
<p>המעליות יעמדו בדרישות ת"י 2481</p>	27.5																																									
<p>פיקוד המעליות יהיה מאסוף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). בבניין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשניה באותה שורה, יהיה פיקוד "יעד".</p>	27.6																																									
<p>פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ.</p>	27.7																																									

<p>קירות ודלתות תא המעלית יצופו בפלב"מ. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה מעקה התא ועד לתקרה ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט פורצלן או אבן טבעית מנוסרת מלוטשת בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.</p>	<p>27.8</p>	
<p>ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג גרניט פורצלן.</p>	<p>28</p>	<p>ריצוף בניין המגורים</p>
<p>(א) גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה; (ב) לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין. (ג) כל מערכות צבע הפנים יהיו בעלי תו תקן ירוק ישראלי.</p>	<p>29</p>	<p>גימור קירות חוץ</p>
<p>עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקוף דלת הכניסה לפחות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי;</p> <p>(ב) גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית;</p> <p>(ג) ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות Bia-0.5%, שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר; התנגדות להחלקה לפי ת"י R9 – 2279.</p> <p>(ד) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן או מנוע חשמלי;</p> <p>(ה) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 (לא פחות מ-115 מ"מ גובה, 260 מ"מ רוחב, 360 מ"מ עומק); בנוסף לתיבות עבור כל יח"ד, תותקן תיבה גדולה יותר עבור ועד בית.</p>	<p>30</p>	<p>עבודות גמר מבואת כניסה</p>
<p>עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;</p> <p>(ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי;</p> <p>(ג) איטום, בידוד אקוסטי ותרמי בין חללים המשותפים לבין יח"ד יבוצע על פי הוראות כל דין.</p> <p>(ד) בבניין המגורים רום ושלח של המדרגות יהיו עשויים מאבן נסורה או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;</p>	<p>31</p>	<p>עבודות גמר חדרי מדרגות</p>
<p>עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:</p> <p>(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;</p> <p>(ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי או תקרת משנה בגימור מתאים;</p>	<p>32</p>	<p>עבודות גמר מבואה קומתית</p>

<p>ג) ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות %0.5-Bia; התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 – R9.</p>		
<p>עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	33	עבודות גמר מרתף וחניה
<p>א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטי;</p>		
<p>ב) גימור רצפת המרתף או החניות יעשה מבטון מוחלק או באבן משתלבת;</p>		
<p>עבודות הגמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין; ניתן לבצע גימור רצפה בבטון מוחלק בציפוי צבע אפוקסי.</p>	34	חדר אשפה
<p>מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	35	מתקני חשמל – בניין מגורים
<p>א) בבניין המגורים יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואת הכניסה;</p>		
<p>ב) בבניין שבו קיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות ביחס למפלס הכניסה הראשית, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העולות ולקומות היורדות.</p>		
<p>ג) בתי תקע בפרוזדורים עבור מחסנים: בית תקע 1 לכל 10 מחסנים או בית תקע 1 לכל מקבץ נפרד של מחסנים (אף אם המקבץ כולל פחות מ-10 מחסנים).</p>		
<p>א) במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב</p>	36	פיתוח המגרש
<p>ב) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות. ג) לא תותר שתילת עצי פרי לרבות הדרים.</p>		
<p>ד) בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.</p>		
<p>ה) ככל שתוכננה חניה עילית, תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED.</p>		
<p>הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים שלהלן: א. יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה ב. הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף. ג. הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים. ד. כל שטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה, השטח יהיה פנוי ממתקנים ומכשולים. ה. רוחב השטח המיועד לשהות לא יפחת מ-2.0 מ' נטו. ו. רוחב השטח המיועד למעבר ו/או לטיפוח נופי לא יפחת מ-1.1 מ' נטו. ז. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות, מעקות וכו'.</p>	37	חצר צמודה לדירה
<p>ביציאה מחדר הדיור אל החצר יבוצע משטח מרוצף. מידת מינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ' ושטחו המינימאלי לא יקטן מ-12 מ"ר. סוג הריצוף: גרניט פורצלן בסיווג נגד החלקה R11</p>	37.1	
<p>בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף באורך מינימאלי של 1.20 מ' וברוחב שלא יפחת מרוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.</p>	37.2	
<p>בשטח החצר תפוזר אדמה גננית או מצע גידול על פי מפרט אדריכל נוף, ובעומק של לא פחות מ-40 ס"מ.</p>	37.3	

37.4	בהיקף החצר הצמודה לדירה תותקן גדר עם גימור דו-צדדי עפ"י היתר בנייה ועפ"י תכנית פיתוח מאושרת.	
37.5	באזור המשטח המרוצף יותקן גוף תאורה מוגן מים לכל 15 מ"ר של שטח המשטח עם הדלקה מתוך הדירה. כמו כן, יותקן שקע חשמל מוגן. בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של דירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע נוספים.	
37.6	תבוצע נקודת מים עם ברז גן לחיבור מערכת השקיה וברז "דלי" לשימוש כללי.	
37.7	תבוצע הכנה למערכת השקיה על ידי פריסת צינור השקיה תת קרקעי מנקודת ברז גן ובהיקף החצר. הצינור יהיה מסוג פוליאתילן בקוטר 20 מ"מ, דרג 6. קצוות הצינור יהיו מעל פני האדמה, עם הגנה מפני כניסת האדמה אל תוך הצינור.	
38	יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.	בנייה בת קיימה
38.1	באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.	("בניה ירוקה")
38.2	דירוג אנרגטי של מבנה יהיה בדרגת B לפי הגדרתו בתקן 5282	
39	חניה, לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.	חניה
39.1	כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תיועדנה לחניות אורחים.	
39.2	לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. עודף חניות יוצמד באופן יחסי בין הדירות למכירה לבין הדירות להשכרה.	
39.3	כל החניות המוצמדות ליחיד תהיינה עצמאיות למעט במקרה של 2 חניות צמודות לאותה דירה שבו מותר שתהיה חניה עוקבת אחת.	
39.4	בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר ב-"הנחיות לתכנון והבניה" של משרד התחבורה עפ"י המהדורה העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.	
39.5	אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה. אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעות מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.	
39.6	אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה" של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית ובהתאם להוראות ת"י 5437. בכל מקרה, גובה ראש מינימלי לתא חניה במתקן לא יקטן מ-1.85 מ'.	
39.7	לא תתאפשר הקצאת חניות נגישות (חניית נכים) במתקני חניה מכניים.	
39.8	בתי תקע – יותקנו בתי תקע 220 וולט מוגן מים לשימוש הדיירים (שירות). יותקן בית תקע 1 לכל 25 מקומות חניה או לפחות בית תקע אחד לכל קומה של חניון (לפי המספר הגדול מביניהם)	
39.9	עמדות טעינה לרכבים חשמליים – יותקנו עמדות טעינה לפי דרישות התקן של בניה ירוקה או כל דין.	
39.10	בחניון תת קרקעי יותקנו מכשירי הגדלת טווח אות סלולרי שיבטיחו קליטה סלולרית בכל חלקי המרתף.	

פרק ג': דגשים והשלמות – ציבור חרדי ודתי		
מבנה	40	<p>א. בבניין עם מעלית – מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להנחיות כל דין.</p> <p>ב. שעון שבת לתאורת חדרי מדרגות, מבואות כניסה ומעברים משותפים.</p> <p>ג. מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבניין או פתרון אחר.</p>
דירה	41	<p>א. לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה. רוחבה יהיה 1.3 מ' לפחות ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)</p> <p>ב. כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים ע"פ החלטת היזם.</p> <p>ג. שעון שבת דירתי</p> <p>ד. בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.</p> <p>ה. כיור נטילת ידיים יותקן מחוץ אך סמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.</p>
פרק ד': דירות מונגשות		
בניין המגורים	42	<p>הנגישות מהכניסה למגרש עד לדלת הכניסה לדירת מגורים מונגשת תהיה בהתאם להוראות תקנות הנגישות החלות על בניין מגורים חדש.</p> <p>הדירה תהיה ללא מפלסים פנימיים.</p>
	43	<p>הפרש גובה בסף דלת:</p> <p>א. מותר עד 1.5 ס"מ בין פנים דירה למרפסת או שטח מחוץ לדירה, בין ממ"ד למסדרון.</p> <p>ב. בחדר מקלחת, בין משטח רצפה רטוב ליבש, מותר הפרש גובה עד 0.5 ס"מ.</p>
	44	<p>רוחב דלת כניסה ראשית לדירה – רוחב פתח אור יהיה 90 ס"מ נטו (לבנייה 100 ס"מ לפחות).</p>
	45	<p>דלתות פנים עם פתח אור ברוחב 80 ס"מ (לבנייה 90 ס"מ לפחות):</p> <p>א. דלת לחדר השינה הגדול ביותר, מפתחת לתוך החדר.</p> <p>ב. דלת לחדר שינה נוסף (בדירה שיש בה שני חדרים שינה ויותר), נפתחת לתוך החדר.</p> <p>ג. דלת לחדר רחצה מונגש, נפתחת למסדרון או דלת ההזה.</p> <p>ד. דלת יציאה למרפסת ראשית, נפתחת לתוך הדירה או דלת ההזה.</p>
	46	<p>דלתות פנים עם פתח אור ברוחב 70 ס"מ נטו (לבנייה 80 ס"מ לפחות):</p> <p>א. כל הדלתות האחרות. נפתחות לתוך החדר.</p> <p>ב. ממ"ד – מול דלת ההדף הדירתית מצוי קיר במרחק הגדול מ-130 ס"מ. הדלת נפתחת למסדרון.</p>
	47	<p>רוחב מסדרון בתוך דירה:</p> <p>א. 90 ס"מ נטו לפחות.</p> <p>ב. 110 ס"מ נטו לפחות, במקום שבו מול דלת עם פתח אור ברוחב 80 ס"מ מצוי קיר.</p> <p>ג. 130 ס"מ נטו לפחות, במקום שבו מול דלת עם פתח אור ברוחב 70 ס"מ מצוי קיר.</p>

<p>חדר רחצה מונגש :</p> <p>א. החדר יכלול אסלה, כיור ומקלחת. אם תהיה בו אמבטיה היא תהיה בנוסף למקלחת.</p> <p>ב. דלת חדר הרחצה תיפתח החוצה כלפי המסדרון, או שתהיה דלת ההזה.</p> <p>ג. מול אסלה, כיור ומשטח רחצה במקלחת יהיה שטח רצפה פנוי במידות 150\150 ס"מ נטו או 130\170 ס"מ נטו. מותר שהשטח הפנוי יהיה בחפיפה עם משטח הרחצה והחלל שמתחת לכיור, עד לעומק של 25 ס"מ בכל אחד מהם.</p> <p>ד. אורך האסלה 65-70 ס"מ, גובה פני האסלה ללא הקרש 40-42 ס"מ מהרצפה. אפשר מיכל הדחה סמוי או גלוי. אפשר אסלה תלויה או אסלה על רגל.</p> <p>ה. מידות משטח רחצה במקלחת 120\120 ס"מ. מידות השטח התחום במקלחות 100\100 ס"מ. גובה ידית הפעלה של ברז מקלחת 85-110 ס"מ מהרצפה.</p> <p>ו. מידות כיור רחצה 40\52 ס"מ לפחות. גובה פני שפת כיור מהרצפה 80-85 ס"מ. נדרש חלל פנוי לברכיים מתחת לכיור\משטח, ברוחב 75 ס"מ ובגובה 70 ס"מ.</p> <p>ז. בסמוך לאסלה, בטווח הגעה של אדם היושב על האסלה, יותקנו ברז וצינור שטיפה.</p>	<p>48</p>	
<p>דלתות יציאה למרפסת, חלונות ותריסים :</p> <p>א. מנגנון פתיחה של דלת\חלון יהיה בגובה 65-140 ס"מ מהרצפה. המנגנון יתאים לפתיחה ביד אחת. היכן שלא ניתן, יהיה אוורור מאולץ.</p> <p>ב. כל תריסי הגלילה יהיו בעלי מנגנון פתיחה חשמלי.</p>	<p>49</p>	
<p>אמצעי הפעלה כגון מתגים, שקעים, ברזים, מנעולים וידיות :</p> <p>א. כל אלה יותקנו בגובה 85-110 ס"מ מהרצפה, אלא אם נדרש אחרת משיקולי בטיחות.</p> <p>ב. בחדר הרחצה המונגש יהיו שני שקעי חשמלי מוגנים מים.</p> <p>ג. ברזים וידיות יהיו מסוג מנוף, או שיתאימו לדחיפה\לחיצה או משיכה בכף יד פתוחה.</p>	<p>50</p>	
<p>מטבח :</p> <p>א. אורך משטחי העבודה לפי המפרט הסטנדרטי.</p> <p>ב. ככל הניתן, מול משטחי העבודה, הכיור, המקרר, תנור אפייה, כיריים לבישול, מדיח כלים, ושולחן אוכל ישמר מרווח פנוי במידות 150\150 ס"מ או 130\170 ס"מ.</p> <p>ג. ככל הניתן, האחסון בארון תחתון יהיה במגירות.</p>	<p>51</p>	

נספח "ב(2)" להסכם העיקרי;

אישור מסמכי תכנון

1. כללי

- 1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.
- 1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:
 - 1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).
 - 1.2.2. תכנון סופי.
 - 1.2.3. תכנון מפורט.
- 1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.
- 1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים ו/או לתוכניות ו/או לבקשה להיתר בניה.
- 1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י החברה בשלבו הקודם.
- 1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.
- 1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

2. אישור תכנון ראשוני

- על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:
- 2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי המתחם1: 250
 - 2.2. תכניות כל מפלסי המבנים במתחם1: 100
 - 2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים במתחם (לפחות 2 חתכים צולבים ולפחות 4 חזיתות, לכל מבנה).....1: 100
 - 2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת, איטום, בידוד וכד'1: 5, 1: 10, 1: 20
 - 2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבנייה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.
 - 2.6. חישוב שטחים מפורט, עפ"י חוק התכנון והבניה ופירוט ניצול זכויות בנייה הנקובים בתב"ע שבתוקף.
 - 2.7. פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.
 - 2.8. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.
 - 2.9. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתב"ע, ככל שחל.

הערה: ציון קנה מידה בסעיף זה ובסעיפים הבאים – אינו מחייב. על היזם להגיש את התכניות בקנה מידה הנהוג בתכניות מכל סוג בשלבים המתאימים. אם לדעת החברה

התכניות שהוגשו לאישור אינן קריאות עקב קנה מידה לא מתאים – על היזם להגיש את התכנית הלא קריאות בקנה מידה לשביעות רצון החברה.

3. אישור תכנון סופי

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

3.1. אדריכלות:

- 3.1.1 תכנית העמדה מעודכנת..... 1: 250 \ 1: 500
- 3.1.2 תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים במתחם..... 1: 50 \ 1: 100
- 3.1.3 חתכים וחזיתות סופיים..... 1: 50 \ 1: 100
- 3.1.4 תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1: 50
- 3.1.5 פרטים סופיים של מעטפת הבניין.
- 3.1.6 רשימות גמר לכל החללים.

3.2. קונסטרוקציה:

- 3.2.1 תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף..... 1: 50
- 3.2.2 תכניות ביסוס
- 3.2.3 תכניות רצפות ותקרות..... 1: 50
- 3.2.4 תכניות קורות יסוד + חתכים
- 3.2.5 תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים..... 1: 20
- 3.2.6 חתכים טיפוסיים לכל קומה..... 1: 20
- 3.2.7 חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.
- 3.2.8 חישובים תרמיים.

3.3. מתקני תברואה:

- 3.3.1 תכנית שטח -חיבורי חוץ 1: 250 \ 1: 500
- 3.3.2 מים וביוב בכל המפלסים לרבות תכניות המים לכיבוי אש, תכניות המתזים (ספרינקלרים) 1: 50
- 3.3.3 סכמות ואיזומטריות.
- 3.3.4 פרוט מאגרי מים.
- 3.3.5 פרוט מתקני פינוי אשפה.
- 3.3.6 פירוט חדרי מכונות
- 3.3.7 פרוט מתקני גז.
- 3.3.8 פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.

3.4. חשמל ותקשורת:

- 3.4.1 חיבורי חוץ..... 1: 250
- 3.4.2 תכניות פריסה עפ"י קומות לכוח תקשורת ותאורה
- 3.4.3 הארקות יסוד
- 3.4.4 כליא ברק

- 3.4.5 פריסת לוחות חשמל.
- 3.4.6 חשמל למעליות.
- 3.4.7 חשמל למיזוג אוויר.
- 3.4.8 גנרטור.
- 3.4.9 תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות 1: 50
- 3.4.10 תכניות חד-קו - תקשורת.

3.5 מיזוג אוויר:

- 3.5.1 תכניות עקרוניות של שילוב מתקני מיזוג אוויר.
- 3.5.2 תכניות של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א (מאיידים ומעבים).
- 3.5.3 תכניות אוורור החניון, חדרי מדרגות

3.6 פיתוח:

- 3.6.1 תכניות במפלסי הקרקע 1: 250
- 3.6.2 תכנית תנועה וחניה בחניון 1: 250 – 1: 100

3.7 מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז:

- 3.7.1 תכניות ומפרטים טכניים.

3.8 מעליות:

- 3.8.1 תכניות בניה, והתקנה.
- 3.8.2 תכניות הקבינות.

- 3.9 תכנית בטיחות מאושר על ידי רשויות כיבוי אש.
- 3.10 כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבהרת התכנון.

4. אישור תכנון מפורט

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז.

- 4.1 תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.2 רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.
- 4.3 רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
- 4.4 תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות.
- 4.5 תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
- 4.6 מפרטים טכניים מיוחדים לכל העבודות בכל הדיספלינות.

- 4.7. תכניות פיתוח מפורטות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
4.8. רשימות חומרים ומוצרים, מלוות בפרוספקטים.

5. אישור תכניות ע"י החברה

- 5.1. מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.
- 5.2. החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.
- 5.3. מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע לעניין אופן מיצוי זכויות הבנייה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים לשטחים ביעודים אחרים ו/או נוספים, אם קיימים במתחם.
- 5.4. מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך.
- 5.5. תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.
- 5.6. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.
- 5.7. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. כמו כן במהלך הבנייה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "AS-MADE" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).
- 5.8. הכנת כל ההעתקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"י היזם.
- 5.9. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרויקט, אלא כשיהיה בידי אישור החברה בכתב לתכנון המפורט כמפורט לעיל.

5.10. אישור תכניות ע"י החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיוצ"ב כנדרש.

6. אחריות היזם למסמכי התכנון

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון, הבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר בפרט, לעניין תכניות הקונסטרוקציה (ובכלל זה החישובים הסטטיים הכלולים בו), שבדיקת התכניות על ידי החברה כאמור תתמצה בבדיקת עצם הגשת התכניות לידי החברה ועובדת חתימתן על ידי קונסטרוקטור מטעם היזם. האחריות המלאה לתקינות התכניות והתאמתן להוראות ההסכם והוראות כל דין (כמו גם לחישובים הסטטיים הכלולים בתכניות כאמור), תחול על היזם במלואה.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות לחברה לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה החברה את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

נספח "ב(3)" להסכם העיקרי;

תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות

מפרט

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. הרכוש המשותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

2.1.4. שמירת ערך תשתיות, מבנים ומערכות

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

4. פרוטוקול מסירת דירה

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

- 1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות, ואין בו כדי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין.
- 1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפיות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.
- 1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.
- 1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.
- 1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.
- 1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).
- 1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.

1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שננקטו על מנת למנוע הישנותן.

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע משימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע משימוש בלתי סביר אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין ולפי הסכם השכירות.

1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:

1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.

1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 30 ימים מעת ההודעה.

1.2.1.5. עלייה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות

1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מיידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.

1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידי וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו

ראשי, הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

1.2.2.3 תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חימום כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכך עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4 תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חימום וכדומה.

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1 רכוש משותף

2.1.1 אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.1.1 היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ועל אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ובין היתר הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.

אחריות היזם כאמור לעיל תכלול, בין היתר, ביצוע אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל

בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי החלטת היזם :

- 2.1.1.1.1. כל כשל הנובע מבלאי סביר.
- 2.1.1.1.2. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.
- 2.1.1.1.3. החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.
- 2.1.1.1.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.
- 2.1.1.1.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.
- 2.1.1.1.6. ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 2.1.1.1.8. מרתפים, חדרי מכוונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.
- 2.1.1.1.9. הגינות ומערכת ההשקיה.
- 2.1.1.1.10. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 2.1.1.1.11. מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 2.1.1.1.12. מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.

- 2.1.1.1.13 מעליות.
- 2.1.1.1.14 מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.
- 2.1.1.1.15 מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.1.16 מערכות מיזוג אוויר ואוורור.
- 2.1.1.1.17 מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.1.18 כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.
- 2.1.1.1.19 כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.
- 2.1.2 תכולת העבודות
- 2.1.2.1 פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.
- 2.1.3 תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף
- 2.1.3.1 היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:
- 2.1.3.1.1 מאגרי מים – אחת לשנה.
- 2.1.3.1.2 מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.
- 2.1.3.1.3 גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.4 שערים חשמליים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.5 מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.6 מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

- 2.1.3.1.7 מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.8 מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.9 מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.10 מערכות חשמל – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.11 מערכות תאורה – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.12 מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.13 תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.14 ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.15 מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.16 צביעה של חדרי מדרגות ולוביים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.
- 2.1.3.1.17 ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.
- 2.1.3.1.18 הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.19 גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.20 כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.
- 2.1.4 זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף
- 2.1.4.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.
- 2.1.5 מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות
- 2.1.5.1 ירידת הספקים ואיכויות:
- 2.1.5.1.1 כללי
- שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה וואו הספקים המפורטים במסמך זה וואו של לפחות 90% מהתפוקה וואו ההספק שנמדדו

בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות וואו הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות וואו ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

מיסעים ומעברים 2.1.5.1.2

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
כבישים, מדרכות מסעים בחצרות	מתחם הכביש	חריצים מעל 3 מ"מ
	מתחם הכביש	שקיעות מעל 3 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 5 ס"מ

חלקי המבנה 2.1.5.1.3

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 1 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מתחם	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר
רטיבות	תקרות וקירות	סימני רטיבות ודליפות
מעקות, סורגים	שלמות, חלודה ויציבות	סימני חלודה עמוקים, אי יציבות

מערכות חשמל 2.1.5.1.4

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע מפסקי זרם	בקליט ומגעים איכות המיתוג	סימני חריכה חריכת מגעים
מוליכים (חוטים) וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה וואו ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5. מזגנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

2.1.5.1.6. ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות (כדוגמת מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבניין כולו, המשרתות את המושכר.

- 2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.
- 2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.
- 2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.
- 2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.
- 2.2.1.6. כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקלפו.
- 2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.
- 2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למיניהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).
- 2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.
- 2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.
- 2.2.1.12. מערכות גז.
- 2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.
- 2.2.1.14. ממ"ד: ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאילה תשל"א-1971.

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

2.2.4.1. היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:

האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין היזם לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

2.2.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.2.4.4. החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

2.2.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

2.2.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

2.2.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיוורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכוונת כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.

2.2.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.

2.2.4.9. החלפה של כיוורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.

2.2.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.

2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.

2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.

2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.

- 2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואורור.
- 2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.
- 2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.20. ממ"ד: איטומי דלת, חלון, צינורות אורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

- 3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.
- 3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.
- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.
- 3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
- 3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים

באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי היזם, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

4. פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ דירה מס' _____ קומה _____ מס' _____
בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (היזם) _____ כצד מוסר
לבין מר/גב' (השוכר) _____ כצד המקבל,
נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון מים

שעון חשמל

קריאת מונה גז

הערות:

הצהרות:

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.
2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבת הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. היזם מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.

חתימת היזם: _____

4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. היזם ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

שם וחתימה (השוכר)	שם וחתימה (היזם – קבלן, בעל הנכס) נציג החברה המוסרת	תאריך
----------------------	---	-------

יש לכתוב את שמות החותמים באופן ברור

נספח "ב(4)" להסכם העיקרי;

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

בין

מס' חברה _____, מרחוב _____
(להלן: "המשכירה")
מצד אחד;

ל בין

ת.ז. _____, מרחוב _____
ת.ז. _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")
מצד שני;

ה ו א י ל והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____, מגרש _____ לפי תכנית _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "המקרקעין"); (להשלמה על ידי המשכירה)

ו ה ו א י ל והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל _____ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "המתחם"); (להשלמה על ידי המשכירה)

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **בנספח א'** להסכם זה (וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין **בנספח א'** וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "המושכר" או "הדירה"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים
 - 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. רשימת נספחים:
 - 1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;
 - 1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחם;
 - 1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;
 - 1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח;

חתימת היזם: _____

- 1.2.5 נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;
- 1.2.6 נספח ו' – נוסח שטר חוב;
- 1.2.7 נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר;
- 1.2.8 נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר;
- 1.2.9 נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים;
- 1.2.10 נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה;
- 1.2.11 נספח י"א – מפרט תחזוקה;
- 1.2.12 נספח י"ב – תוספת להסכם השכירות בעניין איחור במסירה.

2. הצהרות השוכר

- 2.1 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.
- 2.2 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.
- 2.3 אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור ב**נספח ט'** להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט ב**נספח ט'**.
- 2.4 השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.
- 2.5 ידוע לשוכר שהמתחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיוור להשכרה לטווח ארוך, שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ובו זכתה המשכירה, ועל כן יחולו הוראות סעיף 18 להלן.
- 2.6 זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.
- 2.7 השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

3. הצהרות המשכירה

- 3.1 המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.
- 3.2 המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראת כל דין, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר ב**נספח א'**.
- 3.3 המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופת השכירות.

3.4. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים **בנספח ט'**.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.

4.2. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.

4.3. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקנינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

5. תקופת השכירות

5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה **בנספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט **בנספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").

5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;

2) (לזכאים בלבד) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בתוקף לפיה הינו חסר דירה (ובכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן);

3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;

4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;

5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.

אם על פי **נספח א'** ישנה יותר מתקופת שכירות נוספת אחת (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת השנייה**") – יחולו הוראות סעיף זה לעיל, אף על תקופת השכירות הנוספת השנייה, בשינויים המחויבים.

5.4. הוארכה תקופת השכירות על-פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.

5.5. לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסיימו כדלקמן:

בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות במהלך תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד ולא יאוחר מ-60 ימים לפני תום אותה שנת שכירות.

או

באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום שנת שכירות, אודות סיום ההסכם בכל מועד אחר **במהלך שנת השכירות שלאחריה**. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיימה במועד שצוין בהודעת

השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמה: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב **עד לא יאוחר מיום 1.3.2031** שברצונו לסיים את תקופת השכירות בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2031, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2031 ועד ליום 30.4.2032.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת במהלך תקופת השכירות, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אסמכתה על העדר זכאותו. בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, יפקע הסכם זה בתום שנת השכירות הקרובה (ובלבד שחלפו שלוש שנות שכירות לפחות) או במועד אחר שיוסכם בין המשכירה לשוכר.

על אף האמור, אם השוכר ירכוש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות, ידווח על כך למשכירה מיד עם ביצוע הרכישה וימסור לה העתק מהסכם הרכישה ובו יצוין תאריך מסירת החזקה בדירה החדשה. במקרה כזה: (א) אם מדובר ברכישת יחידת דיור חדשה שעתידה להיבנות, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה החדשה, בכפוף לכך שהשוכר המציא אישור על הדחייה מהמוכר; (ב) אם מדובר ברכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור שרכש או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם.

6. מטרת השכירות וייחודה

6.1. מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

6.2. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

7. שירותי האחזקה ותקנון המתחם

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, **נספח י"א** להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, **נספח י"א**, ייקראו להלן: "**שירותי האחזקה**").

7.2. בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה. עוד ידוע לשוכר כי ההפרה השלישית של איזו מהוראות התקנון, בכפוף למתן התראות בכתב, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. מסירת החזקה במושכר

בכפוף להמצאת הבטחונות, מתן הוראת הקבע וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקובה ב**נספח א'**, כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ותואם את האמור במפרט הטכני **נספח ז'** (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"). למען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם

אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד המסירה ייערך ויחתם על ידי הצדדים פרוטוקול מסירה בנוסח **נספח ח'**.

במסגרת חתימת ההסכם, מקבל השוכר את חוברת הוראות התחזוקה בנוסח **נספח י'** והשוכר מתחייב להשתמש ברכוש המשותף ובחלקי המתחם בהתאם להוראות החוברת.

9. שינויים במושכר :

9.1. ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבונו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנות.

9.3. המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרוש את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולידיעת כלל השוכרים.

10. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1. (לזכאים בלבד –) היות שהמתחם הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכיר.

בנוסף, גובה דמי האחזקה שישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה תעדיכן את שומת דמי השכירות מדי חמש (5) שנים וכן תקבע סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומי דמי השכירות ודמי האחזקה החלים על השוכר יעודכנו בהתאם, ויחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 90 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכל להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט ב**נספח א'**.

(לזכאים בלבד –) ביום תחילת תקופת השכירות יתעדכנו דמי השכירות בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה כמפורט בסעיף 10.1 לעיל. לאחר מכן, מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנקובים בנספח א' או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.3 דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד –) ביום תחילת תקופת השכירות יתעדכנו דמי האחזקה בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות, ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1 לעיל. לאחר מכן, מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה הנקובים בנספח א' או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.4 דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב- 1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5 מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאחר שוכר חלופי.

10.6 להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "חשבונו הרשאה"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבונו הרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבונו מצורף להסכם **כנספח ג). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבונו הרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבונו הרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.**

10.7 הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

- 11.1** השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "התשלומים למוסדות").
- 11.2** השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלומם ללא ריבית.
- 11.3** השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.
- 11.4** המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

12. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הביטחונות המפורטים להלן:

12.1 ערבות בנקאית או פיקדון מזומן

12.1.1 ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.

12.1.2 במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן כ**נספח ה'** להסכם זה.

הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין ו/או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.1.3 במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפיקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו, אם לא חולט, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו כאמור.

12.1.4 במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

12.2 שטר חוב

שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף כ**נספח ו'** להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

- 12.3.** המחאות עבור תשלומים למוסדות
שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והרשות המקומית. ההמחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.
- 12.4.** הצדדים יציינו בנספח א' את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.
- 12.5.** המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן ו/או נשא בעלות התיקון של נזק כאמור בסעיף 14.1 להלן או במקרה בו השוכר לא נשא בתשלום דמי האחזקה ו/או בתשלום מהתשלומים החלים עליו לפי סעיף 11 או במקרה בו השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.
- 12.6.** השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או במימושו על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

13. העברת זכויות

- 13.1.** ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או לישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.
- 13.2.** על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:
- 13.2.1.** (לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) זהות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים. השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, ולמשכירה תהא הזכות להודיע לשוכר בכתב, בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעתו כאמור, על כך שהמשכירה תפעל לאיתור שוכר חדש אשר יתקשר עימה בהסכם שכירות חדש, ובמקרה כזה השוכר יהיה משוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בתוך 60 ימים ממועד מתן הודעת השוכר כאמור.
- 13.2.2.** (לזכאים בלבד –) השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות. במשך התקופה שעד לאיתור שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 13.2.3.** השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.
- 13.2.4.** השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי.

13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, לפני המועד שבו המשכירה צפויה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכירה/ה החדש/ה ודרכי ההתקשרות עמו/ה.

13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תנאי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

14. שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים

בנוסף לאמור בתקנון המתחם **נספח ב'** ובמפרט התחזוקה **נספח י"א**, יחולו ההוראות שלהלן:

14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצעו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.

14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין ב**נספח א'** להסכם זה.

14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.

15. אחריות וביטוח:

15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכותיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.

15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל, ולרבות למקרי ונדליזם שיבוצעו על ידי מי מהנ"ל. השוכר ישא בעלות תיקון הנזקים שיגרמו כאמור לעיל.

15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור. למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של המשכירה או מי מטעמה.

15.4. המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות במתחם, לעובדים

ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה המתחם וממערכותיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.

15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר ו/או במערכתיו שנמסרו לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחום המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים במושכר.

15.6. המשכירה (לרבות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כמפורט להלן:

15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה המתחם ומערכתיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכוללים בין השאר את הסיכונים הבאים: סיכוני אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרעות, שביתות ונזק בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכלול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והגרים עימו וכן נגד בעלי זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.6.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל למעט פריצה ו/או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.6.3. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש, לרבות נזקי גרר. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה ייכלל סעיף אחריות צולבת.

15.6.4. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.

15.7. המשכירה (לרבות חברת האחזקה מטעמה) פוטר את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.

15.9.
15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי

והשיכון ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.9 זה בלבד: "המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן") ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות תחלופי לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

15.9.2. השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 15.9.1 לעיל, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.9.3. השוכר פוטר את המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן (כהגדרתן בסעיף 15.9.1 לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16. פינוי המושכר

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם כדון, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד -) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט בנספח א' בגין סיווד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיווד/הצביעה תבוצענה על-ידי המשכירה אן השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, יבצע פעולות סיווד וצביעה של המושכר וישיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. הצדדים יפרטו בנספח א' מה הוסכם ביניהם לעניין זה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות].

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.

16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדון על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדון, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה

כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

17. הפרות ותרופות

17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.

17.2. ידוע לשוכר, כי הפעלת אלימות במתחם, מכל צורה שהיא, פיזית ו/או מילולית כלפי יתר הדיירים במתחם ו/או כלפי מבקרים ו/או כלפי מי מעובדי המשכירה ו/או מי מטעמה, הינה הפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכירה את האפשרות של ביטולו.

17.3. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

17.4. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.

17.5. מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

18. מסירת מידע והגנת הפרטיות

18.1. השוכר מסכים שהמידע שהוא מסר וימסור בעתיד למשכירה, בין בע"פ ובין בכתב וכן כל מידע שיתקבל אצל המשכירה בקשר עם השוכר, ניתן בהסכמתו וברצונו ואינו נובע מחובה חוקית. המידע שיימסר למשכירה כאמור יישמר במאגרי המידע של המשכירה וישמש לצרכי ניהול ותפעול המתחם.

כמו כן, המשכירה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים אשר מעניקים למשכירה שירותים שונים ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, עורכי דין או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למשכירה שירותים בקשר עם פעילותה.

18.2. ידוע לשוכר כי המשכירה תעביר לדירה להשכיר, מעת לעת, מידע, דיווחים ופרטים אודות המתחם בו מצוי המושכר, מידע אודות השוכר (לרבות שם מלא של השוכר ובני משפחתו, ת.ז., גיל של השוכר ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, היותו של השוכר בן מקום, פרטים בדבר זכאות השוכר, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם השכירות ותנאי השכירות, ועוד. המידע ישמש את דירה להשכיר לצורכי עמידה בהוראות הדין, עריכת בקרה כמפורט בסעיף 18.4 להלן, ולצורך עריכת סקרים, מחקרים, בדיקות סטטיסטיות ועוד.

18.3. (לזכאים בלבד –) השוכר מסכים שדירה להשכיר תהיה רשאית להעביר את מידע אודותיו למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביצוע בדיקות ובקורות ועמידה בהוראות דין.

18.4. בנוסף, לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במתחם, ובכלל זאת את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של

הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ו/או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה ו/או אל מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.

זכויות דירה להשכיר כאמור בסעיף 18.4 זה הינן בגדר חוזה לטובת צד שלישי (דירה להשכיר ו/או מי מטעמה).

19. כללי

19.1. חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה לזה עקב השכירות נשוא הסכם זה, ניתנים לקיזוז.

19.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

19.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

19.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

19.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כוויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

19.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

20. כתובות הצדדים

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין בנספח א'. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכירה

השוכר

נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים

המבוא להסכם – הגדרת המושכר
דירה מס' _____, בת _____ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס' _____ ברחוב _____ מס' _____, כמסומן בתכניות;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/אתת חלקה _____; גוש: _____;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____ (הקרקע/מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____ (הקרקע/מרתף), כמסומן בתכניות.

* המשכירה תהא רשאית להחליף, באופן זמני, את חניית השוכר בחניה אחרת במתחם, במקרה שנדרשות עבודות תחזוקה ו/או הכרח תפעולי אחר, וזאת לתקופה מוגבלת עד לסיום הטיפול בעבודות הנ"ל.

* המשכירה תהיה רשאית להחליף את חנית השוכר לצמיתות, לאור נסיבות תפעוליות ו/או תחזוקתיות כגון התקנת עמדות טעינה חשמלית, בחניה אחרת במתחם.

סעיף 3.2 – פגם, מום או ליקוי במושכר או הפרעה לשימוש בו, הידועים למשכירה

סעיף 5 – תקופת השכירות ותקופת השכירות הנוספת

(לזכאים בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

(***)משך כל תקופת השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה

_____ : חתימת היזם:

שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

**סעיף 10 - דמי השכירות,
דמי האחזקה ואופן
עדכונם**

(לזכאים בלבד -)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

ביום תחילת תקופת השכירות יתעדכנו דמי השכירות בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

לאחר מכן, מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

ביום תחילת תקופת השכירות יתעדכנו דמי האחזקה בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות, ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

לאחר מכן, מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1.

בכל תקופת שכירות נוספת יעודכנו דמי האחזקה ודמי השכירות בהתאם לשומת דמי השכירות העדכנית ובהתאם להחלטת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה לדמי אחזקה

חתימת היזם: _____

עדכניים.

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות כאמור לעיל או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעלייה של עד 5% לעומת דמי השכירות הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה כאמור לעיל או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי האחזקה בעלייה של עד 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

פיקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך _____ ₪. (*יש למחוק את המיותר)

סעיף 12 - סוגי בטחונות שניתנו על ידי השוכר

שטר חוב בסך _____ ₪.

3 המחאות למוסדות.

יום _____ .

סעיף 14.2 – מועד תחילת תקופת הבדק (אכלוס הדירה לראשונה)

חתימת היזם: _____

**סעיף 16.2 – אופן השבת
הדירה בעת פינויה**
(לזכאים בלבד –)

סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן _____ (ישראל)
מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיוד ולצביעת המושכר ניש
לסמן את הרלוונטי]

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה,
ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 – כתובות
הצדדים
כתובת השוכר: _____ ;

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____ ;

המשכירה

השוכר

נספח ב' להסכם השכירות – תקנון המתחם

תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
 2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
 3. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.
- התנהלות בשטחי המתחם
4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
 - 4.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
 - 4.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
 - 4.3. מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
 5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 00:00-07:00:23.
 - מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.
 - לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
 6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
 7. אין לקיים אירועים ולערוך התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
 8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או במתחם בהקדם האפשרי.
 9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
 10. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 23 להלן.
 11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו במתחם. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמה: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
 12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
 13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).
15. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותו.
17. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.
18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.
19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב), ובנוסף:
 - 19.1. יעשה שימוש בחניון בהתאם לכמות החניות המוקצות לפי הסכם זה בלבד.
 - 19.2. ישמור על נקיון החניה, לרבות ניקיון כתמי שמן.
 - 19.3. ידווח למשכירה מבעוד מועד אודות פרטי הרכב שברשותו לשימוש בחניון.
 - 19.4. יפעל בהתאם לכללים הנדרשים בחניון מבנה מגורים לרבות הגבלת גובה ומשקל של הרכב, ואי הכנסת רכבים המונעים בגז.
20. השימוש בחניון המתחם לרכב ו/או לרכב דו גלגלי, הינו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשכירת מקום חניה מתאים לסוג הרכב, וככל ולא שכר חניה לרכב ו/או רכב דו גלגלי, אין באפשרותו לחנות בחניון המתחם, וחניה בחניון המתחם בניגוד לאמור בהסכם ובהוראות סעיף זה בפרט, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.
21. חניית אופנועים תתאפשר רק במקומות המסומנים לחניית אופנועים בחניון, אם מסומנים. שוכר אשר יחנה את אופנועו במקום שאינו מיועד לכך, ייקנס לפי שיקול דעת המשכירה, לאחר התראה בכתב. סכומי הקנסות יפורסמו על ידי המשכירה מראש לשוכרים.

כללי

22. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.
23. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.
24. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם ו/או של הבניין.

השוכר

המשכירה

נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון

קוד מסלקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		

לכבוד בנק _____
 סניף _____
 כתובת הסניף _____

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

1. אני/ו הח"מ, _____ שם בעלי החשבון כמופיע בספר הבנק _____ מס' זהות/ח.פ. _____

כתובת: _____

נותרים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עובר בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות ע"י כמפורט מטה בפרטי ההרשאה.

2. ידוע לי/נו כי:
- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק שתיכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
 - ב. אהיה/נהיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
 - ג. אהיה/נהיה רשאים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/נוכיח לבנק כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/לנו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה ומילויים, נושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו.
6. הבנק רשאי להוציאני/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י _____ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
9. **פרטי החיוב:**

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	סוג	הצמדה בסיס	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
				<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי <input type="checkbox"/>		

חתימת בעלי החשבון

.....
 ...

אישור בנק

לכבוד _____	קוד מסלקה	סוג חשבון	מס' חשבון בנק
	בנק	סניף	

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

חתימת היזם: _____

קיבלנו הוראות מ- _____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוני/נם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעלי החשבון או כל עוד לא הוצאו/ בעלי החשבון מן ההסדר.

תאריך: _____
בכבוד רב,
בנק _____
סניף _____
(חתימה) _____ וחותמת
הסניף)

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל
הספח

נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית

בנק _____
סניף _____

לכבוד

_____ (המשכירה)

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____, ת.ז. _____ (יחד להלן - "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום של _____ ₪ (_____) שקלים חדשים (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:

א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "המדד החדש") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש _____ לשנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "מדד הבסיס") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.

(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו- "סכום הערבות הצמוד").

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.

4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ (כולל) או עד ליום _____ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה.

נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב

שטר חוב בלתי סחיר
שנעשה ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ בחודש _____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "המשכירה"), סכום של _____ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:
התמורה קיבלתי בשכירות.
מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ מרחוב _____
חתימת עושה השטר: _____

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. _____	2. _____
שם הערב:	המען:
_____	_____
_____	_____

חתימת היזם: _____

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

נספח ח' להסכם השכירות – טופס מסירת חזקה במושכר

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: _____

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ דירה מס' _____ קומה _____ מס' _____

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (המשכירה) _____ כצד מוסר לבין מר/גב' (השוכר) _____ כצד המקבל, נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תיאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון חשמל _____ שעון מים _____

קריאת מונה גז _____

הערות:

הצהרות:

6. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
7. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
8. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
9. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.

חתימת היזם: _____

10. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

שם וחתימה (השוכר)	שם וחתימה (נציג המשכירה)	תאריך
------------------------	-----------------------------	-------

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים

תאריך: _____

לכבוד

חברת _____ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' _____ בבניין מס' _____. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא _____ ש"ח.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: _____

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

על החתום

חתימת השוכר

חתימת המשכירה

_____ חתימת היזם:

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח ב(3) להסכם העיקרי

נספח י"ב – תוספת להסכם שכירות בעניין איחור במסירה

תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום

שנערכה ונחתמה בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

_____, מס' חברה _____
מרחוב _____
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד;

ל בין

_____. ת.ז. _____
_____. ת.ז. _____

מצד שני;

שכתובתם _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

הוא יל ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם שכירות בלתי מוגנת בקשר עם דירה מס' _____ בבניין _____ בפרויקט _____ במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "החוזה");
והוא יל ובניית הפרויקט והדירה טרם הושלמו;
והוא יל וברצון הצדדים להסדיר את האפשרות של איחור בתחילת תקופת השכירות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

- 1.1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. למונחים ולהגדרות המופיעים בנספח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה זולת אם יצוין במפורש אחרת.
- 1.3. הוראות החוזה ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים למעט השינויים המוסדרים בנספח זה.

2. איחור במסירת הדירה

- 2.1. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר לא יעלה על 15 יום, לא יהיה זכאי השוכר לכל פיצוי.
- 2.2. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר יעלה על 15 יום אך לא יעלה על 60 יום, יהיה זכאי הקונה לפיצוי בסך של 50% מדמי השכירות היומיים, כשהסכום מוכפל במס' ימי העיכוב. אם ביטל השוכר את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד ליום הביטול, ובמקרה כזה ישולם לו הפיצוי בתום 60 יום ממועד משלוח הודעת ביטול בכתב למשכירה. אם בחר השוכר שלא לבטל את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד למועד המסירה

חתימת היזם: _____

בפועל של הדירה והפיצוי ישולם על דרך הנחה מדמי השכירות שעל השוכר לשלם למשכירה.

2.3. אין באמור בסעיף 2.2 לעיל כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו הכספיות של השוכר על פי הסכם השכירות, כגון תשלום דמי אחזקה, תשלום ארנונה, תשלום לחברת החשמל, תשלום אגרות מים וביוב, תשלום עבור גז וכיוצ"ב, החל מתחילת תקופת השכירות בפועל.

2.4. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות העולה על 60 יום, ייחשב הדבר כהפרה של המשכירה לכל דבר ועניין, המזכה את השוכר בכל הסעדים לפי כל דין.

2.5. בכל שלב תעמוד לשוכר זכות לבטל את ההסכם, בהתראה של 15 ימים מראש ובכתב, ובלבד שהעיכוב לא בא לסיומו במהלך אותם 15 ימים, וזאת ללא צורך בתשלום פיצוי כלשהו למשכירה.

2.6. על אף האמור לעיל, אם העיכוב בתחילת תקופת השכירות נובע מגורם אשר אין למשכירה שליטה עליו ושהסיכון להתרחשותו ולתוצאותיו אינו מוטל על המשכירה, אזי העיכוב הנ"ל לא יהווה הפרה מצד המשכירה והשוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כך. אין באמור כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר.

2.7. בגין כל עיכוב כאמור – יעודכנו תקופות השכירות בהתאם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכירה

נספח "ב(6)" להסכם העיקרי;

**נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת
בפרויקט "דיור להשכרה"**

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מופחת.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.
19. סמכויות החברה.
20. נספח א' – נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה.
21. נספח ב' - נוסח אישור נציג היזם.

1. כללי

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם את הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם קיימות ו/או תיקבענה בעתיד הוראות דין ו/או הוראות על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או ועדה מטעמה, ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה. באחריות היזם לקיים כל הוראת חוק ו/או תקנות העוסקות בנושא עריכת הגרלות לזכאים ובשום מקרה אין לפרש את נוהל זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי חקיקה העוסקים בכך. כמו כן, ההגרלה תיערך בכפוף להיתר הנדרש על פי דין לעריכתה ולתנאיו.

2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה. לחברה תהיה הסמכות להורות על תיקון כל הוראה מהוראות הנוהל מעת לעת, לבקשת היזם או בתיאום עמו.

3. מיתוג, פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מופחת

3.1. שיווק הדירות בשכ"ד מופחת ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה כמפורט להלן.

3.2. הוראות סעיף 12 להסכם העיקרי, יחולו ביחס לפרסום הדירות כאמור בסעיף זה.

3.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.2, היזם יפרסם את הדירות בשכ"ד מופחת באמצעי הפרסום שלהלן:

3.3.1. טרם תחילת תקופת ההשכרה ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת אחת לשמונה עשר (18) חודשים (לפחות), כארבעים וחמישה (45) ימים טרם מועד פקיעתה של רשימת ההמתנה כמפורט בסעיף 18.6 להלן, בעיתון יומי מוביל אחד לפחות, ולמשך תקופת זמן שתיקבע לפי שיקול דעת היזם.

3.3.2. טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

4. המוקד הטלפוני של הפרויקט

שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל חמישה (5) ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי ההגרות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

5. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. באתר יכלול תקנון ביצוע ההגרה, אשר יאושר מראש על ידי החברה, ויכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

- 5.1 שם היזם.
- 5.2 הדירות הפנויות בשכר דירה מופחת, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 5.3 מועד עריכת ההגרה לזכאים, מקום עריכת ההגרה ושיטת ההגרה. על היזם להבהיר באופן ברור מהי סוג תעודת הזכאות הנדרשת מהזכאים לצורך השתתפותם בהגרה לדירות בשכר דירה מופחת (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן"), לרבות פרסום דוגמה גנרית של נוסח האישור הנדרש.
- 5.4 נוהל זה, במלואו.
- 5.5 מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
- 5.6 טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן: "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.
- 5.7 סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החל על הפרויקט והקובע את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן: "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").
- 5.8 פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.
- 5.9 מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיו"ב.
- 5.10 נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.
- 5.11 פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היזם.
- 5.12 אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניית אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.
- 5.13 בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט להשכרה למגורים שיזמה החברה.
- 5.14 מועד ואופן פרסום תוצאות ההגרה.
- 5.15 הבהרה מפורשת כי המידע שיימסר על ידי הנרשמים להגרה (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר תעודת זכאות, כתובת ופרטים מזהים נוספים), יועבר לידי החברה ו/או לידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות

זכאותו של הנרשם, וכי בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגדרה, מצורף כנספח א' לנוהל זה.

6. משרדי היזם באתר הפרויקט

היזם יפתח משרד באתר המתחם, שישה (6) חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של החברה (להלן: "משרדי היזם במתחם"). משרדי היזם במתחם יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם

סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגדרה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגדרה גם אם לא נכח בסיור.

8. מועדי ההגדרות

8.1. ההגדרה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר ארבעה (4) חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן: "ההגדרה הראשונה").

8.2. הגדרות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מופחת, תתקיימנה אחת לשמונה עשר (18) חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות שלושים (30) ימים ממועד הפרסום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל (להלן: "ההגדרות בתקופת ההשכרה").

(להלן ביחד: "מועדי ההגדרות").

9. הזכאים להירשם להגדרה

9.1. זכאים בעלי אישור זכאות במועד ההרשמה להגדרה (לעיל ולהלן: "אישור זכאות"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגדרה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות הסיוע"). סמוך טרם עריכת ההגדרה בפועל ייבדק תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגדרה אך נמצא כי אינו זכאי – לא ישתתף בהגדרה.

9.2. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגדרה היזם והמפקח מטעם היזם, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.

לעניין זה, "בן משפחה" – בן/בת זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.

10. ההרשמה להגדרה

10.1. ההרשמה להגדרה הראשונה תמשך במשך ארבעים (40) ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגדרה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף Error! Reference source not found. לעיל (להלן: "תקופת ההרשמה הראשונה").

10.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך שלושים (30) ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגדרה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף Error! Reference source not found. לעיל (להלן: "תקופת ההרשמה השנייה").

תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן "תקופת ההרשמה".

- 10.3. זכאים בעלי אישור זכאות כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.
- 10.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם (ביחס להגרלה הראשונה בלבד) ו/או באתר האינטרנט של הפרויקט ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, ועליה להתקבל אצל היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.
- 10.5. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:
- 10.5.1. עותק של אישור הזכאות, כפי שהתקבל מחברות הסיוע.
- 10.5.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.
- 10.5.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.
- 10.5.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם ו/או החברה.
- 10.6. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.
- 10.7. "משק בית" משמע - הזכאי, בן זוג/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.
- 10.8. לאחר סגירת ההרשמה להגרלה, תועבר רשימת הזכאים שנרשמו להגרלה (להלן: "הרשימה") - לאישור החברה בצורה מאובטחת בהתאם להנחיות אבטחת המידע של החברה או מי מטעמה. ידוע ליזם כי הרשימה תיבדק על ידי החברה בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון ו/או כל גורם אחר.
- יחד עם העברת הרשימה לידי החברה, היזם יעביר לחברה אישור נציג מטעמו מלווה בחתימת מנהל מטעם היזם, על כך שהרשימה ומלוא הפרטים בה, נבדקו לעומת תעודות הזהות ותעודות הזכאות של הנרשמים ונמצאו תקינים ומדויקים.

נוסח אישור נציג היזם, מצורף **כנספח ב'** לנוהל זה.

11. עריכת ההגרלה

- 11.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, כארבעה עשר (14) ימים מתום תקופת ההרשמה.
- 11.2. הליך ההגרלה יבוקר על ידי החברה ו/או מי מטעמה. ההגרלה תבוצע בנוכחות החברה או עורך דין או רואה חשבון מטעמה, ולפיכך על היזם לתאם עם החברה את המיקום הסופי ואת שעת עריכת ההגרלה.
- 11.3. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישימש כמפקח מטעם היזם על הליך ההגרלה, ובכלל זה על הפרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה, על מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועל עריכת ההגרלה בפועל ופרסום תוצאות ההגרלה (לעיל ולהלן: "המפקח").
- 11.4. היזם מתחייב כי ההגרלה תיערך באופן המעניק הזדמנות שווה לכל זכאי העומד בתנאי נוהל זה להשתתף בהגרלה (ובכפוף להוראות המקנות עדיפות לחלק מהנרשמים להגרלה, כמפורט בתנאי המכרז). לצורך כך, היזם יבצע בדיקה מקדימה של הרשימה טרם עריכת ההגרלה בפועל, ויוודא כי כל זכאי ומשק בית של כל זכאי רשומים להגרלה פעם אחת בלבד וכי תעודות הזכאות תקינות.

הבדיקה תאושר על ידי המפקח מטעם היזום. כמו כן, היזום יבצע את ההגדרה באמצעות תוכנה ממוחשבת בלבד.

11.5. כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להגדרה, זכאותם, כפי שרשומה בנתוני משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגדרה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות במתחם.

11.6. כל מספר בקשה שעלה בהגדרה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן: "**המספר הסידורי**"), ובכפוף להוראות המכרז והוראות נוהל זה בדבר מתן עדיפות לבני מקום ו/או עדיפויות אחרות אם קיימות בתנאי המכרז.

11.7. ההגדרה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:

11.7.1. **הגדרות:**

11.7.1.1. "**דירות הזכאים**" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).

11.7.1.2. "**דירות בני מקום**" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.

11.7.1.3. "**יתרת דירות הזכאים**" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.

דוגמה להמחשה – אם בפרויקט הוקצו 100 דירות לזכאים ונקבע בהוראות המכרז כי מתוכן 30 דירות יוקצו לבני מקום, אזי יתרת דירות הזכאים בפרויקט הינה 70.

11.7.2. אם נקבעה בהוראות המכרז עדיפות לבני מקום, אזי **בשלב הראשון** תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגדרה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.

11.7.3. **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגדרה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 11.7.2 לעיל (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").

בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגדרה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך יש משמעות לסדר העלייה בהגדרה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שלא עלו בהגדרה**").

11.7.4. **השלב השלישי** מטרתו לקבוע את סדר בחירת הדירות. בשלב זה תיערך הגרלה בה ישתתפו בני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים בלבד. יובהר כי בשלב זה אין כל עדיפות לבני מקום.

11.7.5. לאחר השלמת שלושת השלבים המפורטים לעיל, יכין היזום רשימה אחת מאוחדת אשר הראשונים בה יהיו כלל המוגרלים בשלב

השלישי בהתאם לסדר עלייתם בהגדרה, ולאחריהם יהיו הזכאים שלא עלו בהגדרה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לסדר עלייתם בהגדרה בשלב השני (להלן: "הרשימה לפרסום").

לדוגמה, ככל ובני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים מהווים ביחד 30 אנשים, אזי ברשימה לפרסום הם יוצגו ב-30 המספרים הסידוריים הראשונים בהתאם לתוצאות השלב השלישי והחל ממספר סידורי 31 ואילך יוצגו הזכאים שלא עלו בהגדרה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לתוצאות השלב השני.

הזכאים שלא עלו בהגדרה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 18 להלן.

11.8. על אף האמור, במקרה של עריכת הגרלה בפרויקט לאחר תחילת תקופת ההשכרה, כאשר אין בפרויקט דירות פנויות לאכלוס (אלא כלל המשתתפים בהגדרה ייכנסו לרשימת המתנה כמפורט בסעיף 18 להלן), אזי אין דרישה לשלושה שלבי הגרלה כאמור לעיל, וההגדרה תיערך בשלב אחד בו ישתתפו כלל הנרשמים להגדרה שנמצאו זכאים להשתתף (בני מקום ושאינם בני מקום), ומספרם ברשימת המתנה יהיה בהתאם לסדר עלייתם בהגדרה זו.

11.9. היזם ינהל פרוטוקול ההגדרה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגדרה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט. יודגש, כי הרשימה לא תכלול פרטים אישיים מוגנים ("מידע רגיש"), בהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ותקנותיו.

12. הודעות על תוצאות ההגדרה

עד ולא יאוחר מאשר שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההגדרה הראשונה, ושני (2) ימי עסקים לאחר יתר ההגדרות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגדרה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים:

12.1. הודעת זכייה - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן: "הזוכים") תישלח הודעה בדואר אלקטרוני, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליום (להלן: "הודעת הזכייה" ו-"המועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת", בהתאמה).

12.2. הודעה על כניסה לרשימת המתנה – ליתר הזכאים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגדרה, אך הם נכללים ברשימת המתנה (להלן: "רשימת המתנה").

12.3. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובת דוא"ל, יידרש היזם למסור הודעה באמצעי מקובל אחר, בתיאום עם החברה.

13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה

13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליום, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 ₪ (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומץ במועד בחירת הדירה (להלן: "הפיקדון") וכן להמציא ליום עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, אישור על תשלום הפיקדון.

- 13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מופחת, ולא יוחזר לזוכים.
- 13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

14. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות

- 14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.
- 14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת").
- 14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך מלאי הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות הקיים באותו מועד.
- 14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).
- 14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מופחת במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.
- 14.6. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות בשכר דירה מופחת - היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה.
- 14.7. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך שבעה (7) ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "מועד החתימה על הסכם השכירות").
- 14.8. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.
- 14.9. אם זוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת, לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.
- 14.10. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

15. אי עמידת הזוכה בלוחות זמנים

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן: "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

17. חזרה מבקשת הרשמה

זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתיאום עם החברה.

18. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מופחת במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתיאום עם החברה.

18.2. בכפוף להוראות סעיף 18.4 להלן, הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה.

18.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

18.3. אם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

18.4. על אף האמור בסעיף 18.2 לעיל, מובהר כי העדיפות לבני מקום תחול גם ביחס לרשימת ההמתנה. ככל ויחול אחד מהמקרים הקבועים בסעיף 18.2 לעיל ועקב כך תפחת כמות הדירות המאוכלסות בפועל ע"י בני מקום מכמות הדירות המוקצה לבני מקום מסך הדירות בפרויקט (בהתאם לקבוע בהוראות המכרז), אזי הזכאי אשר יהיה רשאי לשכור את הדירה המתפנה הוא הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה שהינו בן מקום והוא בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר.

18.5. זכאי שנעשתה אליו פנייה למימוש הזכייה, במקרה של דירה שהתפנתה, ובחר שלא לממש את הזכייה, בין אם מהסיבה שלא היתה במלאי דירה פנויה לשביעות רצונו ו/או מכל סיבה אחרת – יאבד את מקומו ברשימת המהתנה והיזם לא יחויב לשוב ולעדכנו במועד שתתפנה דירה נוספת.

18.6. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך שמונה עשר (18) חודשים בלבד. אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו שמונה עשר (18) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתנינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

19. סמכויות החברה

19.1. החברה תהא מוסמכת להכריע בכל סוגיה שתתעורר בכל עת במהלך ביצוע הליך ההגרלה, החל ממועד פרסום הדירות בשכ"ד מופחת ועד לפרסום תוצאות

- ההגרלה, מימוש הזכייה ומימוש הזכאות על פי רשימת ההמתנה ושכירת הדירות, ובכפוף לכך שתישמר מטרת המכרז ומטרת ביצוע ההגרלה בהליך הוגן.
- 19.2. בנוסף, לחברה לחברה הסמכות לתקן ו/או לשנות את איזה מהמועדים הקבועים בנוהל זה ו/או איזו מהוראות נוהל זה בשינוי אשר מתחייב מהוראת כל דין.
- 19.3. לחברה הסמכות להורות על פיצול ההגרלה באותו פרויקט למספר הגרלות נפרדות (אשר כל אחת מהן תבוצע ביחס לחלק אחר של הפרויקט), וזאת אם לדעתה נכון וסביר לעשות כן. החברה תקבע את הכללים בנוגע לפיצול הגרלה למס' הגרלות כאמור.
- 19.4. לחברה יוקנה שיקול הדעת הבלעדי להכריע בשאלת זכאותו של נרשם כלשהו להשתתף בהגרלה, בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה כהגדרתה לעיל ולהוראת כל דין.
- 19.5. לחברה יוקנה שיקול הדעת לשנות את איזו מהוראות הקבועות בסעיפים 3-7 לנוהל זה.
- 19.6. כמו כן, לחברה תהיה הסמכות להורות, בכל עת, על ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות על עריכת פרסומים מחדש ו/או תיקונים, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה, ביטול הודעות זכייה ו/או אחרות שניתנו לנרשמים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 19.7. סמכויות החברה כאמור בסעיף 19 זה יופעלו על מנת להביא להגשמת מטרת המכרז המפורטת בסעיף 1 באופן המיטבי ועל מנת להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

נספח א' לנוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

תקנון הגרלת בחירת זכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דירור להשכרה"

[הערה: נוסח זה הינו נוסח מוצע לנוחות היזם בלבד. באחריות היזם להתאים את נוסח תקנון זה למצב המשפטי החל על הפרויקט, להיתר עריכת ההגרלה, לנתוני המכרז ולכל הוראה רלוונטית אחרת]

1. מטרת התקנון

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת הזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת בפרויקט.

במסגרת ההגרלה יושכרו __ דירות בשכר מופחת [הערה: להשלמת היזם. אם אין במועד עריכת ההגרלה דירות פנויות, יש לכתוב: יושכרו דירות שיתפנו בעתיד], לתקופות שכירות של עד 10 שנים, לזכאים העומדים בקריטריונים להשתתפות בהגרלה, הכל כמפורט להלן.

2. הגדרות

"בן משפחה"	בן זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.
"בן מקום" או "בני מקום"	זכאי שמקום מגוריו נמצא בעבר או בהווה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה נבנה הפרויקט, והכל לפי הכללים שיגדיר משרד הבינוי והשיכון וכפי שיצוין באישור הזכאות של הזכאי.
"הליך הגרלה"	הליך הכולל פרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה או הגרלות לשכירות, מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועריכת ההגרלה; הליך ההגרלה יחל ביום הפרסום הראשון של ההגרלה ויסתיים ביום פרסום תוצאות ההגרלה.
"זכאים"	כהגדרתם בסעיפים 4.8 (מכרז דירור להשכרה) או 9.1.221 (מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה – שלושה מכרזים) [הערה: על היזם לציין את ההחלטה הרלוונטית למכרז בלבד] לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובכל החלטה שתבוא במקומה או בנוסף אליהן שעניינה מכרזי דירור להשכרה.
"החברה"	דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ.
"היזם"	חברת _____ [הערה: להשלמה על ידי היזם], שהינה יוזמת הפרויקט.
"מפקח"	עורך דין או רואה חשבון שמונה בידי היזם לפקח על הליך ההגרלה.
"הפיקדון"	סך של 2,000 (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולמו כמפורט בתקנון זה, על ידי הזוכים בהגרלה בלבד, כתנאי למימוש זכיותם על ידי בחירת דירה.
"הפרויקט"	[הערה: על היזם לציין את שם העיר, שם הפרויקט ופרטים נוספים לזיהוי כגון כתובת או גוש חלקה]
"תקופת הגרלה"	תקופה בת _____ ימים, החל מתאריך _____ בשעה _____ ועד לתאריך _____ בשעה _____. [הערה: הפרטים להשלמה על ידי היזם, כאשר הרשמה להגרלה ראשונה תתאפשר למשך 40 ימים והרשמה לכל הגרלה לאחר אכלוס הפרויקט תתאפשר למשך 30 ימים. ההרשמה תסתיים עד 14 ימים לפני מועד ההגרלה שבסעיף 3.2. כל המועדים הינם בהתאם לנוהל ההגרלות שצורף למכרז]

3. מועדים

חתימת היזם: _____

3.1. ההגרלה תיערך על ידי היזם ביום _____, בפיקוח המפקח. [הערה: להשלמה על ידי היזם, התאריך יהיה 14 ימים לאחר סיום תקופת ההרשמה]

3.2. ההרשמה להגרלה תתאפשר במשך תקופת ההרשמה להגרלה, כהגדרתה לעיל.

4. מספר ופרטי הדירות שלגביהן נערכת ההגרלה:

4.1. בפרויקט קיימות _____ דירות פנויות, לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים. [הערה: להשלמה על ידי היזם]

4.2. מתוך סך הדירות הנ"ל, _____ דירות הן בנות שלושה חדרים (כולל סלון) ו- _____ דירות הן דירות הן בנות ארבעה חדרים (כולל סלון). [הערה: להשלמה ולהתאמת הסעיף על ידי היזם]

4.3. _____ דירות מתוך _____ הדירות הפנויות לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים, יוקצו לבני מקום. [הערה: מס' הדירות בעדיפות להשלמה על ידי היזם בהתאם לנתוני הפרויקט]

4.4. כמו כן, תינתן עדיפות מוחלטת לנכים רתוקים לכיסא גלגלים, ולפיכך זכאי שיימצא כעומד בקריטריון זה יקבל עדיפות על פני כל יתר הזכאים, כולל בני מקום. [הערה: לא רלוונטי בכלל הפרויקטים. לבדיקת היזם]

4.5. [הערה: בפרויקט בו אין דירות פנויות וההגרלה היא לרשימת המתנה בלבד, יש לכתוב במקום האמור לעיל:]

בשלב זה אין דירות פנויות בשכ"ד מופחת, ולפיכך ההגרלה היא לשם קביעת סדר עדיפות ברשימת המתנה, למקרה בו יתפנו דירות. רשימת המתנה תהא בתוקף למשך 18 חודשים ממועד עריכתה, ולאחר מכן תיערך הגרלה חדשה.

5. הרשמה להגרלה

5.1. בהגרלה ישתתפו זכאים בעלי אישור זכאות (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן") בתקופת ההרשמה להגרלה (להלן: "אישור זכאות"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון של תקופת ההרשמה להגרלה, וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה.

5.2. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים והפרטים הבאים:

5.2.1. עותק של אישור זכאות. את אישור הזכאות על הזכאי להנפיק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות הסיוע"), שפרטי ההתקשרות עימן: _____ [להשלמת היזם].

5.2.2. צילום תעודות זהות כולל ספח של הנרשם/ים.

5.2.3. פרטי התקשרות של הנרשם/ים: מספרי טלפון, כתובת, דוא"ל.

5.2.4. כל מסמך נוסף שיידרש מאת היזם ו/או החברה, אם יידרש.

טופס בקשת ההרשמה ניתן להורדה בכתובת: _____ [להשלמת היזם]

5.3. על משק בית אחד להגיש בקשת הרשמה אחת. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה אחת ע"ש בן/בת זוג אחד/ת, ובקשת הרשמה נוספת ע"ש בן/בת זוג השני.

_____ : חתימת היזם

- "משק בית" – משמע, הזכאי, בן/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע בציבור וילדים מתחת לגיל 18.
- 5.4. סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל היזם יבדוק את תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי בעל אישור זכאות בתוקף – לא ישתתף בהגרלה, מבלי שתימסר לנרשם הודעה על כך.
- 5.5. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה היזם והמפקח מטעמו, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.
- 5.6. זכאי יהיה רשאי להירשם לכמה הגרלות (כלומר, בפרויקטים נוספים לשכירות ארוכת טווח פרט לפרויקט זה) בעת ובעונה אחת, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן.
- במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת לשכירת דירה בשכ"ד מופחת בפרויקט אחר, וחתם על הסכם שכירות בפרויקט האחר – אזי אותו זכאי יורשה להשתתף בהגרלה זו, אך במקרה של זכייה בהגרלה זו ומימוש הזכייה, יהיה עליו לסיים את הסכם השכירות בפרויקט האחר, בהתאם להוראותיו.

6. מקום ואופן עריכת ההגרלה

- 6.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה.
- 6.2. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישמש כמפקח מטעמו על הליך ההגרלה.
- 6.3. ההגרלה תיערך באמצעות תוכנה ממוחשבת.
- 6.4. כל מספר בקשה של זכאי שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי בהתאם לסדר עלייתו בהגרלה. דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל במקום הראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל במקום השני ימוספר "2" וכך הלאה, ובהתאם לסדר העלייה בהגרלה – יזומנו הזוכים לבחירת דירה.
- 6.5. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:
- 6.5.1. הגדרות:
- 6.5.1.1. "דירות הזכאים" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).
- 6.5.1.2. "דירות בני מקום" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.
- 6.5.1.3. "יתרת דירות הזכאים" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.
- 6.5.1.4. דוגמה להמחשה - תצורף דוגמה התואמת את נתוני הפרויקט הרלוונטי.
- 6.5.2. ככל והוראות המכרז קובעות עדיפות לבני מקום, אזי **בשלב הראשון** תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני

המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.

6.5.3. **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 6.5.2 לעיל (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").

6.5.4. בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך יש משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שלא עלו בהגרלה**").

6.5.5. **השלב השלישי** מטרתו לקבוע את סדר בחירת הדירות. בשלב זה תיערך הגרלה בה ישתתפו בני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים בלבד. יובהר כי בשלב זה אין כל עדיפות לבני מקום.

6.5.6. לאחר השלמת שלושת השלבים המפורטים לעיל, יכין היזם רשימה אחת מאוחדת אשר הראשונים בה יהיו כלל המוגרלים בשלב השלישי בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה, ולאחריהם יהיו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה בשלב השני (להלן: "**הרשימה לפרסום**").

לדוגמה, ככל ובני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים מהווים ביחד 30 אנשים, אזי ברשימה לפרסום הם יוצגו ב-30 המספרים הסידוריים הראשונים בהתאם לתוצאות השלב השלישי והחל ממספר סידורי 31 ואילך יוצגו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לתוצאות השלב השני.

הזכאים לא עלו בהגרלה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.

[הערה: במקרה של עריכת הגרלה בפרויקט לאחר תחילת תקופת ההשכרה, כאשר אין בפרויקט דירות פנויות לאכלוס (אלא כלל המשתתפים בהגרלה ייכנסו לרשימת המתנה כמפורט בסעיף 18 להלן), אזי אין דרישה לשלושה שלבי הגרלה כאמור לעיל, וההגרלה תיערך בשלב אחד בו ישתתפו כלל הנרשמים להגרלה שנמצאו זכאים להשתתף (בני מקום ושאינם בני מקום), ומספרם ברשימת המתנה יהיה בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה זו – הוראו התקנון יותאמו בהתאם]

7. הודעות לזכאים על תוצאות ההגרלה

7.1. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. פרוטוקול ההגרלה והרשימה המודפסת יפורסמו לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט בכתובת: _____, עד ליום _____.

[הערה: להשלמה על ידי היזם. על היזם להשלים תאריך שהינו עד שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה בפרויקט, או תאריך שהינו שני (2) ימי עסקים אם מדובר בהגרלה לאחר אכלוס]

7.2. בנוסף, לכל מי שזכה בהגרלה (כלומר, הזכאים שזכו במקומות 1 - _____ להגרלה [הערה: המספר יושלם בהתאם למספר הדירות המוגרלות] תישלח על ידי היזם הודעת זכייה בכתובת הדוא"ל של הזכאי כפי שנמסרה במסגרת ההרשמה.

בהודעה יצוין המועד בו מוזמן הזוכה לבחור דירה, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון על מנת לשריין את הדירה עד לחתימת הסכם שכירות. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם.

7.3. לכל זכאי שנרשם להגרלה אך לא נכלל ברשימת הזוכים, תישלח הודעה בדוא"ל על כניסה לרשימת המתנה (להלן: "רשימת המתנה").

7.4. באחריות הזכאים לוודא את תקינות כתובת הדוא"ל הנמסרת על ידם ולעקוב אחר קבלת ההודעה.

7.5. בירור תוצאות ההגרלה או בחירת הדירה לא יהיו מותנים בתשלום, בפעולה או עמידה בתנאי נוסף כלשהו, לרבות לא בהסכמת הזוכה לפרסום פרטיו או תמונתו ולמעט תשלום פיקדון אשר כנגדו תישמר הדירה הנבחרת לזכאי, עד להתקשרותו בהסכם שכירות.

8. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות

8.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

8.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת").

8.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.

עד למועד בחירת הדירה וכתנאי לבחירתה, על הזוכה לשלם את הפיקדון, לחשבון שפרטיו: _____ [להשלמת היזם] או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה בשכר דירה מופחת, ולהמציא אישור ליזם בדבר תשלום הפיקדון. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה לפני שבחר דירה – יושב לו הפיקדון.

8.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן

חתימת היזם: _____

הלאה), ובכפוף לעדיפות הניתנת לבני מקום, אך בכל מקרה מובהר כי ייתכן וזימון הזוכים לבחירת דירה ייעשה בקבוצות, כאשר מסי זוכים אשר סדר זכייתם קרוב זה לזה, יזומנו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפנויות הקיים באותה העת.

8.5. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות בשכר דירה מופחת - היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה.

8.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך שבעה (7) ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "מועד החתימה על הסכם השכירות").

8.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

8.8. אם הזוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי, בתיאום עם החברה, לבטל את זכייתו ללא צורך בהודעה מראש ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת, לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.

8.9. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

9. ביטול השתתפות וביטול זכייה

9.1. בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן: "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של הליך ההגרלה, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה.

9.2. זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע במועד את הנדרש ממנו על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה - תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה, והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, והכל ללא צורך בהודעה מראש.

10. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה

10.1. אם לאחר מיצוי רשימת הזוכים תיוותרנה דירות פנויות, היזם יפנה לזכאים שברשימת ההמתנה.

10.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

10.2.1. במקום זוכה אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתיאום עם החברה.

10.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

10.3 אם בעת הפנייה לזכאי שברשימת ההמתנה, יימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

10.4 רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך שמונה עשר (18) חודשים בלבד.

10.5 אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, היזם יפרסם ויערוך הגרלה נוספת, גם אם טרם חלפו שמונה עשר (18) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתניים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה.

10.6 היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בתיאום עם החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

11. פרטי התקשרות עם היזם

ניתן ליצור קשר עם נציגי היזם, בנוגע לתקנון זה ולהרשמה, בטלפון שמספרו: _____ בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00, בפקס מס' _____ או בדוא"ל שכתובתו: _____ . [להשלמת היזם]

12. מסמכים נוספים בהם ניתן לעיין:

12.1 בקשת הרשמה להגרלה ניתנת להורדה בקישור שלהלן: _____ . [להשלמת היזם]

12.2 נוסח הסכם השכירות שייחתם על ידי הזוכים ניתן להורדה בקישור שלהלן: _____ . [להשלמת היזם]

13. הוראות כלליות

13.1 הנרשמים להגרלה מאשרים כי קראו בעיון את הוראות תקנון זה.

13.2 כל שינוי בהוראות תקנון זה יבוצע בכפוף לאישור החברה, ובכלל זה:

13.2.1 תיקון ו/או שינוי המועדים הקבועים בתקנון זה.

13.2.2 ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות עריכת פרסומים מחדש ו/או תיקונים, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה וכן ביטול הודעות זכייה ו/או אחרות שניתנו לנרשמים.

13.2.3 אם יבוצע שינוי בתקנון כאמור לעיל, אזי הוא יבוצע במטרה להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

13.3 תקנון זה כפוף לדין הישראלי בלבד, לרבות להיתר הכללי לעריכת הגרלות בפרויקטים לשכירות ארוכת טווח, כפי שפורסם ברשומות.

חתימת היזם: _____

13.4. לידיעת הנרשמים, המידע שיימסר על ידי הנרשמים (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר תעודת זכאות, כתובת ופרטים מזהים נוספים), יועבר לידי החברה ו/או לידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות זכאותו של הנרשם. בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נספח ב' לנוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

הנדון: רשימת הנרשמים להגרלת דירות בשכ"ד מופחת הצפויה להיערך ביום 00.00.0000
(“הרשימה” ו- “ההגרלה” בהתאמה)
מכרז מס' XX/XX/XX

אני הח"מ, _____ [שם נציג היזם], מאשר/ת בזה שהרשימה שבנדון נבדקה על ידי, וכי:

1. בדקתי את הנתונים המופיעים ברשימה ומצאתי שהרשימה תקינה וכשירה לצורך עריכת ההגרלה.

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, הריני לאשר את הדברים המפורטים להלן:

א. בדקתי את פרטי תעודות הזהות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזהות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.

ב. בדקתי את פרטי השמות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזכאות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.

ג. בנוסף, אם בתעודת זכאות צוינו שמות של שני בני הזוג, אזי שני שמות הזכאים מופיעים ברשימה (באותה שורה). אם בתעודת זכאות צוין שם אחד, אזי שם זה בלבד מופיע ברשימה (ללא בן/בת זוג).

חתימת נציג היזם: _____ תפקיד: _____

חתימת מנהל ביזם: _____ תפקיד: _____

חתימת היזם: _____

נספח "ב(7)" להסכם העיקרי;

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'
שם הבנק/חברת הביטוח _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה לפי מכרז מס' _____.

סכום הערבות יוצמד למדד בהתאם לאמור להלן:

א) אם יתברר שמדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), עלה לעומת מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (*יושם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) (להלן: "מדד הבסיס"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד לעומת מדד הבסיס.

ב) אם יתברר שהמדד החדש ירד או שווה למדד הבסיס, אזי לא יהיה שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____ דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____

שם הבנק/חב' הביטוח

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

חתימת היזם:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם מלא	תאריך

נספח "ב(8)" להסכם העיקרי;

נספח ביטוח

תאריך: _____:

מוסכם כי התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור להלן אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת נוסח אחר של אישורי הביטוח (אישור ביטוח אחיד) מכוח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 או כל חוק אחר בעניין זה. למען הסר ספק נוסח אחר של אישור ביטוח אשר יוכתב לצדדים על פי חוק לא יפגע בהתחייבות החוזית לעריכת ביטוחים בהתאם למצוין בהסכם על נספחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בנספח זה לבין האמור באישור הביטוח האחיד, מתחייב היזם לגרום לשינוי פוליסות הביטוח על מנת להתאימו להוראות הסכם זה.

1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי ובתנאי שחבותו הישירה והשילוחית תכוסה בכל הביטוחים שיפורטו להלן), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד כלשהו לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מבניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ויציאת היזם ו/או הקבלן מטעמו מאתר העבודות, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מההיקף המפורט בהסכם להלן ו/או באישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה **כנספח ב'(9)** (להלן בהתאמה - "אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה" ו/או "אישור ביטוחי הבנייה").

2. מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם החלה תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים בהיקפים שלא יפחתו מהמפורט בהסכם ו/או באישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **כנספח ב'(10)** (להלן בהתאמה - "אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה" ו/או **אישור ביטוחי ההשכרה**"), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

(אישור עריכת הביטוחים – תקופת הבנייה ואישור עריכת הביטוחים – תקופת ההשכרה, ייקראו כולם ביחד להלן - "אישורי עריכת הביטוחים") והביטוחים שיערוך היזם לפי הסכם זה ולפי אישורי עריכת הביטוחים, ייקראו להלן, על כל תנאיהם - "ביטוחי היזם" או "הביטוחים", והכל כמפורט להלן.

3. לעניין נספח הביטוח ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "החברה" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

4. ביטוחי היזם – לתקופת הבנייה -

4.1. ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות.

4.1.1. הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת העבודות ועד מסירתן המלאה של העבודות. היה ותקופת הביטוח מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת בסמוך לפני מועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו, ובכל מקרה טרם סיום תקופת הביטוח.

4.1.2. הביטוח ייערך על שם החברה ו/או היזם ו/או הקבלן, קבלנים ממונים וקבלני משנה (מכל דרגה).

4.1.3. הביטוח יכלול תקופת תחזוקה בת 24 חודשים אשר תחול על כל פרקי הפוליסה.

חתימת היזם: _____

4.1.4. הביטוח יכלול סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות. בפרקי החבויות - במקרה שגבולות האחריות הנקובים במסגרת הביטוח ימוצו, במלואם או בחלקם (אך לא פחות מסכום השווה לרבע מגבולות האחריות המקוריים) עקב תשלום תביעה שהוגשה כנגד היזם ו/או הקבלן ו/או החברה ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), על היזם להשיב את גבולות האחריות האמורים לקדמותם ולשאת בפרמיה הכרוכה לשם כך.

4.1.5. הביטוח יכלול, בין היתר, את ההוראות כדלקמן –

4.1.5.1. במקרה בו תופסק ההתקשרות עם היזם מכל סיבה שהיא, הביטוח ימשיך להיות בתוקף ויכסה את החברה, וכל יזם אחר שהכללתו תתבקש בהתאם להוראה בכתב למבטח מאת החברה.

4.1.5.2. במקרה של הארכת משך העבודות, תוארך תקופת הביטוח לבקשת החברה ו/או היזם מראש.

4.1.5.3. כיסויי לנזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.

4.1.5.4. כיסוי לנזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.

4.1.5.5. כיסוי לנזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

4.1.5.6. עבודות בגובה או בעומק.

4.1.5.7. עבודות הריסה.

4.1.5.8. תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.9. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.10. הביטוח יורחב לכלול כמבוטח נוסף כל אדם ו/או גוף, שעל החברה החובה לשפוט או לכלול לטובתו ויתור על זכות התחלוף, ובלבד שחבות זו ניטלה בידי החברה טרם קרות מקרה הביטוח.

4.2. הביטוח יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב' (9)** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.3. ביטוחי רכב וצמ"ה –

מועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות על היזם לערוך בעצמו ו/או באמצעות קבלנים מטעמו את הביטוחים להלן:

4.3.1. **ביטוח חובה** כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה.

4.3.2. **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או ציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 750,000 ₪ לכלי רכב בגין נזק אחד ומסך של 2,000,000 ₪ לכלי צמ"ה בגין נזק אחד.

4.3.3. **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לכלל כלי הרכב והציוד המכני ההנדסי המובאים לאתר בקשר עם העבודות. על אף האמור לעיל, ליזם ו/או לקבלנים מטעמו הזכות שלא לערוך ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים" כאמור בסעיף זה, במלואם או בחלקם, אולם האמור בסעיף 8.16 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.

4.4 ביטוח אחריות מקצועית

- 4.4.1 הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים), ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.
- 4.4.2 הביטוח יכסה את חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 4.4.3 הביטוח יורחב לשפות את החברה כמבוטח נוסף בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על החברה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.
- 4.4.4 הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיצוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.
- 4.4.5 הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.
- 4.4.6 הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת ביצוע העבודות.
- 4.5 הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים באישור ביטוחי הבנייה, המצורף כנספח ב' (9) והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.6 ביטוח חבות המוצר

- 4.6.1 הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או כל חלק מהן (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.
- 4.6.2 הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 4.6.3 הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריות החברה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"
- 4.7 הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים באישור ביטוחי הבנייה, המצורף כנספח ב' (9) והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. ביטוחי היזם – תקופת ההשכרה

- 5.1 **ביטוח "אש מורחב"** - ביטוח הפרויקט על מערכותיו וצמודותיו (מבנה או כל רכוש אחר) וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור היזם ו/או מי מטעמו על בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, ובין היתר ההרחבות הבאות על בסיס "נזק ראשון" למקרה ולתקופה- נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪, "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪, "התמוטטות מבנים" בסך 12,000,000 ₪, הוצאות אדריכלים בסך של 5,000,000 ש"ח. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו לטובת המזמין וישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם

העיקרי.

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

5.2. **ביטוח חבות כלפי צד שלישי** לכיסוי חבות היזם ו/או החברה על פי דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של היזם ו/או מי מטעמו מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או החברה כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריות למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או כל הבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

5.3. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות היזם כלפי המועסקים במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח יורחב לשפות את החברה היה ותיחשב כמעסיק של מי מעובדי היזם.

5.4. **ביטוח אובדן תוצאתי** המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 5.1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 5.1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של לפחות- 24 חודשים.

5.5. **ביטוח אחריות מקצועית** הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ותחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה.

הביטוח יכסה את חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יכלול את ההוראות הבאות:

5.5.1. הביטוח יורחב לשפות את החברה כמבוטח נוסף בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על החברה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.

5.5.2. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

5.5.3. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.5.4. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת תקופת ההשכרה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו.

5.5.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.6. **ביטוח חבות המוצר** - הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תקופת ההשכרה.

- 5.6.1.. הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 5.6.2. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריות החברה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"
6. הביטוחים המפורטים בסעיפים 5.1 - 5.6 יכללו את הכיסויים המפורטים באישור **ביטוחי ההשכרה, המצורף כנספח ב' (9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
7. **הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי היזם:**
- 7.1. היקף הכיסוי לפי הביטוח יהיה בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביטוח" / "מגדלביטוח" / "פסגה" / "הראלביטוח" / "מנוביטוח" כל נוסח שלא יפחת תנאי ביט, (למעט אחריות מקצועית).
- 7.2. הביטוחים לא יכללו התניות לעניין מיגון ו/או התניות לעניין אמצעי בטיחות כלשהם, באופן שקיומם יהווה תנאי לכיסוי על פי הפוליסות השונות בכל תקופה.
- 7.3. היזם מתחייב לכלול את החברה כמבוטח נוסף בהתאם להוראות המפורטות בכל אחד מהביטוחים בסעיפים 5.1-5.6 בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" בביטוחים הרלבנטיים, לרבות בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים, וזאת מבלי שהדבר יטיל על החברה חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, ו/או כל התניה אחרת.
- 7.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי החברה ו/או מי מטעמה ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 7.5. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחידי המבוטח ו/או הבאים מטעמם, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
- 7.6. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם ראשוניים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי החברה ו/או כל אדם או גוף שעל החברה החובה בכתב לשפותו בטרם קרות מקרה הביטוח, וכי המבטח מתחייב שלא להעלות כל טענה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.
- 7.7. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על היזם ו/או כל מבוטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות החברה לקבלת שיפוי.
- 7.8. היזם אחראי לתשלום השתתפויות עצמיות ודמי ביטוח באופן בלעדי וובה זו לא תחול על החברה בשום מקרה.
8. **הוראות כלליות החלות על היזם לתקופת הבנייה ותקופת ההשכרה:**
- 8.1. היזם מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועד. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי הפרמיות.
- 8.2. היזם מתחייב כי ביטוחי היזם יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט בסעיפים 4.1, 4.6.1, 5.5 ו- 5.6 לעיל, ובין היתר, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.
- 8.3. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היזם

מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

8.4. המצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם :

תקופת הבנייה -

8.4.1. על היזם להמציא לידי החברה, לא יאוחר מ-30 ימים טרם תחילת ביצוע העבודות, את אישור עריכת ביטוחי הבנייה המצורף **כנספח ב' (9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו חתום על ידי מבטח היזם.

8.4.2. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 4.1-4.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת ביצוע העבודות.

8.4.3. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי היזם או כל חלק מהם, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הבנייה או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 4.1 ו- 4.6.1 לעיל.

תקופת ההשכרה -

8.4.4. יום טרם תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם, על היזם להמציא לחברה את אישור ביטוחי ההשכרה מסומן **כנספח ב' (10)**.

8.4.5. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 5.1-5.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם.

8.4.6. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי ההשכרה, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי היזם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 5.5 ו- 5.6 לעיל.

8.5. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כשהם חתומים כדין על ידי המבטח הינו תנאי מקדמי ומתלה להתחלת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עלייה על המקרקעין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או התחלת תקופת ההשכרה.

8.6. כמו כן מוסכם כי אי המצאת "אישורי עריכת הביטוחים" במועדים הקבועים בהסכם זה, אינה פוטרת את היזם מהתחייבות כלשהי על פי כל דין ועל פי ההסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התחייבויות בדבר לוחות זמנים, ובכל חובת תשלום שחלה על היזם גם אם ימנע ממנו ביצוע העבודה.

8.7. אין בהמצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ו/או בעריכת השינויים כאמור בסעיף 8.8 להלן, כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי היזם לדרישות נספח זה, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה או לצמצם את אחריות היזם על פי החוזה או על פי כל דין.

8.8. בדיקת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם -

8.8.1. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם, שיומצאו על ידי היזם כאמור בנספח זה, ועל היזם לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי היזם להתחייבויות היזם עם פי הסכם זה.

8.8.2. זכויות החברה לבדיקת אישורי קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ולדרישת השינויים כמפורט בסעיף 8.8.1 לעיל, אינן מטילות על החברה או על מי מטעם החברה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי היזם, טיבם, היקפם,

ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על היזם על פי נספח זה, וזאת בין אם החברה דרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם החברה בדקה את אישור קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם ובין אם לאו.

- 8.9. משך כל התקופות הנקובות בביטוחי היזם לעיל (לפי העניין) על היזם לפעול כדלקמן –
- 8.9.1. לשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח הנקובים בביטוחי היזם.
- 8.9.2. להאריך את ביטוחי היזם מדי פעם בפעם לפי הצורך.
- 8.9.3. להודיע מיד בכתב למבטח ולחברה, על קרות אובדן או נזק ו/או פגיעה לעבודות ו/או לפרויקט ו/או לצדדים שלישיים ו/או לעובדים, ולשתף פעולה עם המבטח והחברה לשם בירור האובדן או הנזק, שמירה ומימוש של זכויות החברה על פי ביטוחי היזם.
- 8.9.4. לקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי היזם (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ואת תנאי המיגון ו/או כל תנאי ביטוחי היזם);
- 8.9.5. לערוך טרם תחילת ביצוע עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין צדדים שלישיים, דו"ח הנדסי בדבר מצב הרכוש, הקרקע או הבניין האמורים, המתאר פגמים קיימים, ככל וקיימים, והוראות לנקיטת אמצעי מניעה, אותן ימלא ההיזם טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 8.9.6. לוודא טרם תחילת ביצוע העבודות אצל הרשויות המתאימות, את המיקום המדויק, בו מצויים באזור התת קרקעי של האתר, צינורות, כבלים וכל מתקן אחר שהוא.
- 8.10. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה ועריכת ביטוחי היזם בהתאם להן, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של היזם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ואין בהן כדי לשחרר את היזם מאחריות כלשהי בגין אובדן או נזק או הפסד, המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי היזם.
- 8.11. על היזם האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי היזם. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החזרה מכל סכום שיגיע ליזם על פי ההסכם.
- 8.12. על היזם מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לנזקים שיגרמו לחברה ו/או לבאים מטעמה כתוצאה מהפרת תנאי ביטוחי היזם על ידי היזם ו/או הבאים מטעם היזם, באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או את זכויות החברה על פי ביטוחי היזם, וליזם לא תהיינה דרישות ו/או תביעות ו/או טענות כספיות ו/או אחרות כלפי החברה ו/או הבאים מטעמה בקשר לכך.
- 8.13. היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהיזם וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הני"ל.
- 8.14. ככל שלדעת היזם קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי היזם או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי היזם, על היזם להרחיב את היקף ביטוחי היזם ו/או לערוך על חשבון היזם את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור לעיל, ולהחיל על הביטוח הנוסף או המשלים את ההוראות המפורטות בנספח זה.
- 8.15. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא תבותו לפי הסכם זה. על היזם לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 8.16. היזם מצהיר, בשמו ובשם מי מטעמו, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך כאמור לעיל ולהלן, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות וכן לכל אבדן ו/או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש ו/או

לציוד של היזם ו/או הנמצא בפיקוחו או באחריותו, לרבות רכוש המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיזוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

8.17. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשוא הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצא"ב) (להלן: "נותני השירותים ליזם"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמהם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית ו/או חבות המוצר, למשך כל תקופה בה הם עשויים להיות אחראים על פי דין ולמצער לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.

8.18. לבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישור קיום ביטוחים חתום ע"י המבטחים של נותני השירותים ליזם, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת ולבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישורי ביטוח מעודכנים של נותני השירותים ליזם כאמור לעיל.

8.19. היזם מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים ליזם הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את החברה ו/או היזם בקשר עם מעשי ו/או מחדלי נותן השירותים ו/או מי מטעמו. כמו כן, היזם יוודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים ליזם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיומו ו/או להיעדרו של כיסוי ביטוחי נאות לנותני השירותים, מוטלת על היזם בלבד.

8.20. בכל פעם שמבטח היזם יודיע ליזם ו/או החברה כי איזה מביטוחי היזם עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

8.21. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על היזם תחול החובה לתקן, על חשבוננו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עבורה כאמור לעיל ולהלן.

8.22. הפר היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או הקבלן ו/או את זכויות החברה, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לחברה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי החברה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי החברה.

8.23. כל סעיפי הביטוח לעיל, יהיו בתוקף למשך כל תקופת ההסכם ויחולו, בשינויים המחויבים, על כל שלבי הפרויקט.

8.24. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.**

נספח "ב(9)" להסכם העיקרי;

אישור ביטוחי הבנייה

תאריך: _____:

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות /בבנייה		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)					
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>							
מבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד האישור *				
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "החברה")	שם		<input type="checkbox"/> יזם הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר : מזמין				
ת.ז. / ח.פ. - 515009652	ת.ז. / ח.פ.						
מען- אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען						
כיסויים							
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח/ שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' בהתאם
					מטבע	סכום	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):							309 ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור
גניבה ופריצה					כלול		313 כיסוי בגין נזקי טבע
רכוש עליו עובדים					15,000,000 ₪		314 כיסוי גניבה פריצה ושוד
רכוש סמוך					15,000,000 ₪		316 כיסוי רעידת אדמה
רכוש בהעברה/אחסנה					5,000,000 ₪		317 מבוטח נוסף אחר (קבלנים) וקבלני משנה בכל דרגה
פינוי הריסות					10,000,000 ₪		318 מבוטח נוסף - מבקש האישור
הוצאות תכנון ופיקוח, שכ"ט אדריכלים					15,000,000 ₪		324 מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור
ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי					2,000,000 (מקסימום) ₪ לפריט 40,000		328 ראשוניות
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה					כלול במלוא סכום הביטוח		

חתימת היזם: _____:

							וחומרים לקויים
	₪	1,000,000					הוצאות הכנת תביעה
	₪	עד לסך של 15,000,000					נזק ישיר
	₪	בסכום של 20% מהנזק ולא יפחת מ-₪ 5,000,000					הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים
	₪	עד לסך של 15% מהנזק					דרישת רשויות
		כלול במלוא סכום הביטוח					הוצאות מנע
	₪	1,000,000					שחזור מסמכים, נתונים ומודלים
302 אחריות צולבת 307 הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה	₪	40,000,000					צד ג'
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	₪	10,000,000					רעד והחלשת משען
312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה		כלול					חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה
315 כיסוי לתביעות המל"ל							חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח בסך
317 מבוטח נוסף אחר (קבלנים) וקבלני משנה בכל דרגה)	₪	2,000,000					כיסוי נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים,
318 מבוטח נוסף – מבקש האישור	₪	5,000,000					הגנה בהליכים פליליים/מנהליים
322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה							
328 ראשוניות							
329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	₪	40,000,000					אחריות מעבידים
317 מבוטח נוסף אחר (קבלנים) וקבלני משנה בכל דרגה)							
318 מבוטח נוסף – מבקש האישור							
328 ראשוניות							
302 אחריות צולבת 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	₪	8,000,000					ביטוח חבות מוצר
321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור							

328 ראשונות 332 תקופת גילוי (12 חודשים)							
301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת 303 דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 325 מרמה ואי יושר עובדים 326 פגיעה בפרטיות במסגרת אחריות מקצועית 327 עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח 328 ראשונות 332 תקופת גילוי (6 חודשים)	שח	8,000,000					ביטוח אחריות מקצועית
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *							
009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות							
ביטול / שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור המבטח:							

נספח "ב(10)" להסכם העיקרי;

אישור ביטוחי ההשכרה

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה *	מעמד מבקש האישור *
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "החברה")	שם	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר:	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר:
ת.ז. / ח.פ. - 515009652	ת.ז. / ח.פ.		
מען - אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען		

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום הביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים							רכוש
313 כיסוי בגין נזקי טבע							אובדן תוצאתי
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד							
316 כיסוי רעידת אדמה							
328 ראשוניות							
324 מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור							
302 אחריות צולבת	₪	20,000,000					צד ג'
307 הרחבת צד ג' – קבלנים							

<p>וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים 315 כיסוי לתביעות המלייל 318 מבוטח נוסף – מבקש האישור / דיירים ו/או שוכרים 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'</p>							
<p>309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים 319 מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות</p>	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
<p>302 אחריות צולבת 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור דיירים ו/או שוכרים 310 כיסוי למשווקים במסגרת חבות המוצר 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי (12 חודשים)</p>		₪ 8,000,000					אחריות המוצר
<p>301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת 303 דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או</p>		₪ 5,000,000					אחריות מקצועית

שוכרים 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 325 מרמה ואי יושר עובדים 326 פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית 327 עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי (12 חודשים)							
---	--	--	--	--	--	--	--

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *

ביטול / שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח "ב(11)" להסכם העיקרי;

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר")
א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה

גוש חלקה בעיר

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), עפ"י חוזה חכירה מיום _____, מתחייבים בזאת להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או כל חלק מהבנוי ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בינינו לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "ההסכם"). עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה. התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

אישור

אני מעיד כי היום _____ התייצב/ו לפניי, _____ ולאחר שזהיתי אותו/ם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם. אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

_____ חתימה

_____ חותמת (שם וכתובת)

_____ תאריך

(שם החברה)

מס' חברה _____
להלן - ("החברה")

פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה
במשרדה של החברה ביום _____

נוכחים: _____

ליו"ר נבחר: _____

על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר"), אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "ההסכם"), וחתימה על כל הבקשות, מסמכים, ייפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

הוחלט:

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
2. ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.
3. לייפות את כוחה של דירה להשכיר ו/או מי שהיא תסמך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר, ו/או לרשום הערה דומה כנוכר לעיל על המקרקעין ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה הדרושים לכך.
4. להסמך את ה"ה _____ ו- _____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.

חתימת היזם: _____

5. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

_____, יו"ר

אישור עורך דין של החברה

- אני הח"מ, _____, עו"ד מ _____, מאשר בזה כי:
1. _____ בע"מ (להלן: "החברה") היא חברה רשומה וקיימת כדין וקיבלה החלטה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
 2. מנהלי החברה המפורטים לעיל השתתפו בישיבת הדירקטוריון.
 3. ה"ה _____ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
 4. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה _____ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
 5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

_____ : חתימה

_____ : תאריך

נספח "ב(12)" להסכם העיקרי;

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ

מס' תאגיד _____

ממנים בזה את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "דירה להשכיר") ו/או מי שהיא תסמיד (להלן: "מיופי הכוח"), להיות מורשינו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת דירה להשכיר בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית מס' _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או של כל חלק ממנו ו/או של דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה;
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הריני מסמיד ומייפה את כוחם של מיופי הכוח לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין, הריני מסמיד ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור;
3. להעביר יפוי כח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה ו/או חלקו ולפטור כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם;
4. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה כפי שימצא מיופה הכח לנכון;
5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו;
6. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה;
7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם;

ולראיה באתי על החתום ביום _____ באמצעות מורשי חתימה

ו- _____

חתימת היזם: _____

נספח "ב(13)" להסכם העיקרי;

נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היזם (להלן: "הקבלן הראשי"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת _____.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988. מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות 3 מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר שנים האחרונות, ולחילופין בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 7,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 4,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).
4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בהקמה (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1	
שם הפרויקט וסוג הפרויקט	
דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____	המזמין
מס' טלפון: _____	
תיאור העבודה – הקמה	
מקום ביצוע	
תאריך גמר הביצוע	תאריך תחילת ביצוע

חתימת היזם: _____

	שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
	היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצונה של דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת המייל שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות מצורפות בנפרד.

חתימת הקבלן הראשי:

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימה וחתימת הקבלן הראשי

הערה:

ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

נספח "ב(14)" להסכם העיקרי

נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר")
א.ג.ג.,

אני הח"מ _____, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי
_____ (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז _____
(להלן: "המכרז") לבצע את כל עבודות הבנייה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו
(להלן: "הפרויקט" ו-"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות
המכרז, לרבות ההסכם העיקרי.

הנני מאשר כי קראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר כי אני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי המכרז, כי
אין כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק ליזם את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם היזם ועמו בלבד.

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימת וחותמת הקבלן הראשי

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשות כעורך/ת הדין של _____
("החברה") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפניי ה"ה _____ (ת.ז. _____) ו
_____ ת.ז. _____ אשר חתמו בשם החברה, וכי הם מוסמכים בחתימתם לחייב את
החברה לכל דבר ועניין.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

חתימת היזם: _____