



הזמנה להציע הצעות

במסגרת מכרז לבניית דירות להשכרה ולמכירה
למגורים בחיפה

מס' מכרז: חי/265/2014



ספטמבר 2014

מהדורה דצמבר 2014

מהדורה שנייה של חודש דצמבר 2014

תוכן העניינים

<u>מס'</u> <u>סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
.1	רקע כללי	3
.2	מסמכי המכרז וסדר קדימויות	4
.3	מכרז ללא הצגת מחיר מינימום	5
.4	תיאור המקרקעין	5
.5	מטרת ההתקשרות והתחייבויות המציע	7
.6	תנאי סף להשתתפות במכרז	12
.7	הבהרות ושינוי תנאי המכרז	21
.8	כנס מציעים	22
.9	נציג מוסמך	23
.10	ערבות ההצעה	23
.11	אופן ומועדי הגשת הצעות	24
.12	הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים	2726
.13	תוקף ההצעות	2827
.14	בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה	28
.15	התמחרות	3029
.16	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	30
.17	שמירה על סודיות	3130
.18	חשיפת פרטי הצעת המציע	31
.19	הדין החל	31

הזמנה להציע הצעות

1. רקע כללי

- 1.1 ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל - משרד האוצר – החשב הכללי (להלן - "המשרד") ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י"), באמצעות ועדת המכרזים הבינמשרדית שמונתה לפי תקנה 8(ה) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ב-1992, לפרסום מכרזי דיור להשכרה ארוכת טווח (להלן - "ועדת המכרזים" או "הוועדה"), מזמינים בזה הצעות להקמה ולהפעלה של פרויקט מגורים בחיפה במספר דירות שלא יפחת ממספר הדירות המופיע בטבלה להלן (להלן – "הפרויקט"), להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה מס' 1310. בתום התקופה כאמור, רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו. תותר מכירה של הדירות במגרשים 2012 ו-2013 מתוך המקרקעין, כמפורט להלן.
- 1.2 מטרתו של מכרז זה 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 לצרכי התעסוקתיים והמשפחתיים.
- 1.3 פרטי המקרקעין שעל גביהם יוקם הפרויקט, מספר הדירות והסכום לתשלום לרמ"י עבור הוצאות פיתוח הם כדלהלן, ומפורטים גם בנספח "א" להסכם העיקרי (מסמך ג' למכרז זה), כהגדרתו להלן:

סה"כ הוצאות פיתוח לרמ"י ב- מע"מ כולל	הוצאות פיתוח לרמ"י ב- ש כולל מע"מ*				מס' יח"ד	שטח במ"ר בערך	מס' חלקה (/ חלק)	מס' גוש	מספר מגרש לפי תכנית חפ/2096 א/
	בגין עלויות פיתוח נוספות ("ישן מול חדש")**	בגין תשלומים עבור פינוי תשתיות שטרם שולמו ע"י רמ"י	בגין תשלומים עבור פינוי תשתיות שולמו ע"י רשות המקומית	בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור					
3,077,784	509,980	1,773,297	331,852	462,655	86	6,460	31, 30 33, 32	10733	2012
1,265,400	237,200	684,850	128,162	215,189	40	2,028	48, 47	11359	2013
1,408,454	237,200	805,353	150,712	215,189	40	2,869	54		2015
1,195,374	201,620	683,024	127,820	182,910	34	2,428	16		2017
2,355,878	403,240	1,336,674	250,143	365,820	68	4,651			2022
9,302,890	1,589,240	5,283,197	988,690	1,441,763	268	18,436			

*הסכומים צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים
 **עלויות פיתוח נוספות ("ישן מול חדש") יעודכנו ביום 1.1.2015 בהתאם לשיעור עליית מדד תשומות הבנייה למגורים מחודש נובמבר 2013 עד חודש נובמבר 2014.

(להלן – "המקרקעין").

מובהר כי במקרה של שינוי בשיעור המע"מ, לא יחול כל שינוי בסכומים המפורטים לעיל.

מפת מדידה מצורפת כנספח 1 להזמנה זו.

- 1.4 לכל המונחים המוזכרים בכתב הזמנה זה תוקנה המשמעות המוקנית להם בהסכם העיקרי (מסמך ג').

1.5. בכל מקום במסמכי המכרז בו נזכר המונח "ועדת המכרזים" או "חברי ועדת המכרזים", או "מי מטעם ועדת המכרזים", משמעם לרבות רמ"י, המשרד, משרד הבינוי והשיכון והמנהלת (כהגדרתה בהסכם העיקרי), והכל לפי העניין וההקשר.

1.6. להלן המועדים הרלוונטיים לצורך הגשת הצעה במכרז זה:

מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	30.10.2014
מועד הגשת הצעות	8.1.2015 25.12.2014 26.11.2014

2. מסמכי המכרז וסדר קדימויות

2.1. מסמכי המכרז הינם כמפורט להלן:

2.1.1. מסמך א' - הזמנה להציע הצעות זו;

נספחי ההזמנה הינם:

- נספח 1 - מפת המדידה;
- נספח 2 - מכתב מהנדס העיר;
- נספח 2(א) – מכתב מהנדס העיר מיום 20.11.14, על נספחיו;
- נספח 2(ב) - תשריט ההסכם בין רמ"י לרשות המקומית;
- נספח 3 – הודעות רשות המסים לעניין מס רכישה, מע"מ ומס הכנסה;
- נספח 4 - נוסח ערבות בעלי מניות להצעת חברה חדשה;
- נספח 5 – כתב ערבות שותף מוגבל;
- נספח 6 - חוק מקרקעי ישראל;
- נספח 7 - ערבות ההצעה;
- נספח 8 - נוסח כתב התחייבות חברת אם (עליה מסתמכים לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים);
- נספח 9 - הצהרת יחידי המציע לגבי חלקם במיזם משותף/בעלי מניות לגבי חלקם בחברה חדשה;
- נספח 10 - הצהרת השותפים לגבי חלקם בשותפות המוגבלת החדשה;
- נספח 11 – אישור עו"ד/רו"ח בדבר חלקם של יחידי מציע במיזם משותף/בעלי מניות בחברה חדשה;
- נספח 12 - אישור עו"ד/רו"ח בדבר חלקם של השותפים בשותפות המוגבלת החדשה;
- נספח 13 - טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים;
- נספח 14 - טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים;
- נספח 15 - טופס הוכחת עמידה בתנאי סף קבלניים;

- נספח 16 - התחייבות הקבלן הראשי ;
 - נספח 17 – טופס הוכחת ניסיון של חברת נדל"ן ;
 - נספח 18 - החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ;
 - נספח 19 - נוסח ערבות בנקאית - סרבני רישום ;
 - נספח 20 - פרטי הנציג המוסמך מטעם המציע ;
 - נספח 21 - אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה ;
 - נספח 22 - תצהיר המציע בדבר הצעה יחידה ;
 - נספח 23 - תצהיר המציע בדבר היעדר שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניין סמוי או נסתר ;
- 2.1.2. **מסמך ב'** - הצהרת המציע והצעת המחיר ;
- 2.1.3. **מסמך ג'** - ההסכם העיקרי ונספחיו (נספחי ההסכם העיקרי הינם כמפורט בו) ;

למען הסר ספק, בכל מקום בו נכתב "המכרז", הכוונה היא לכלל המסמכים המפורטים לעיל, על נספחיהם.

2.2. מסמכי המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי בדבר סתירה בין מסמכים.

למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש כי חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזי הפיתוח והחכירה, ותנאי המכרז ייחשבו כחלק בלתי נפרד מתנאי חוזי הפיתוח והחכירה, על כל המשתמע מכך.

2.3. על המקרקעין חלות תכניות חפ/2096/א ו-חפ/2096/א/1 (להלן ביחד ולחוד: "התב"ע") המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי מכרז זה. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התב"ע, תקבענה הוראות התב"ע והזוכה במכרז לא ילין בעניין זה.

2.4. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הזמנה זו או בנספחיה אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית ועדת המכרזים למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך למציעים.

2.5. כל המסמכים הינם רכוש ועדת המכרזים והם נמסרים למציע אך ורק לשם הגשת הצעתו. המציע, בין אם הגיש את הצעתו בין אם לאו, אינו רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש, לכל מטרה שהיא.

2.6. האמור בכתב הזמנה זה בא לתאר, באופן כללי, את מהות הזמנה זו ואת התנאים לביצועה, כאשר פרטיהם של הדברים מפורטים בהסכם העיקרי ובנספחי הזמנה זו.

3. **מכרז ללא הצגת מחיר מינימום**

במכרז הנדון לא מפורסם מחיר מינימום.

4. **תיאור המקרקעין**

תיאור המקרקעין הינו כמפורט בנספח "א" להסכם העיקרי. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובאות לידיעת המציעים ההוראות שלהלן :

4.1. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התיאור המפורט להלן מתייחס לתחום המקרקעין בלבד ומבוסס על מפת מדידה המצורפת **כנספח 1** להזמנה זו וביקור מפקח ממשרדי רמ"י מיום 7.9.2014 :

שטח פנוי. לא בוצעה בניה במקום. פסולת בניה, עשביה, שרידי מבנה וקו מתח גבוה.

4.2 מבלי לגרוע מיתר תנאי המכרז המפורטים להלן מובהר בזאת, כי על המציע הזוכה במכרז (להלן - "היזם") תוטל האחריות לפינוי וסילוק תפיסות, מחזיקים ומפגעים, ככל שיחולו, הן מתחומי המקרקעין והן מן השטחים החורגים מתחום המקרקעין לתחום שטחים סמוכים, זאת גם באם אינם מתוארים בהרחבה בסעיף זה כולל מפגעים הנדסיים ואחרים, עיליים או תת קרקעיים. לא תישמע כל טענה ו/או תביעה מצד היזם בעניין זה.

4.3 היזם מתחייב לפנות לרשויות המוסמכות ולקבל כל מידע ו/או אישור הנחוץ עפ"י דין לפינוי התפיסות והמפגעים כאמור, ככל שיחולו.

4.4 על היזם, באחריותו ועל חשבונו, לבדוק קיומן של תשתיות קיימות בין אם הן על קרקעיות ובין אם תת קרקעיות ולבצע פינוי /העתקה של תשתיות אלו ככל שנדרש לצורך ביצוע בנייה והכל בתאום ובאישור הגורמים הרלוונטיים כגון בזק, חב' חשמל וכיו"ב.

4.5 הוועדה מודיעה בזאת למציעים כי במקרקעין קיימות תשתיות וחלקי תשתיות שונות, עיליות ותת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, בזק, הוט, ביוב, מבנים להריסה וכו'), אשר יש להעתיקן ו/או לבטלן, וכי לא ניתן יהיה להתחיל בפעולות בנייה על המקרקעין מבלי שיועקו ו/או יבוטלו כאמור. העתקת התשתיות ו/או ביטולן הינה באחריות הרשות המקומית ותבוצע על ידיה ו/או על ידי מי מטעמה (בכפוף לביצוע התשלומים בגין העתקת ו/או ביטול תשתיות על ידי היזם, כמפורט לעיל ולהלן), ואין המשרד אחראי לביצוע עבודות אלה.

היזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי מי מחברי ועדת המכרזים ו/או כלפי הרשות המקומית בקשר עם גובה התשלום אותו נדרש לשלם, וזאת אף אם לדעתו עלות ביטול התשתיות ו/או העתקן היתה נמוכה יותר.

עבודות העתקת ו/או ביטול התשתיות תבוצענה תוך כדי ובמקביל לעבודות הפיתוח, כאשר הרשות המקומית תפעל לסיומן עד ליום 30.5.2015 ולמסירת המקרקעין ליזם לצורך עבודות הבנייה, כשהם פנויים מכל תשתית פעילה. באחריות היזם יהיה לפנות על חשבונו, במידת הצורך, כל תשתית מבוטלת שתישאר בשטח המקרקעין לאחר ביצוע העבודות כאמור על ידי הרשות המקומית, ועליו להביא זאת בחשבון במסגרת הצעתו.

מובהר בזאת, כי מאחר שביטול ו/או העתקת התשתיות תלוים בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הרשות המקומית, כגון בעלי התשתיות, עתירות משפטיות, זיהומי קרקע, תשתיות שלא ידוע עליהן טרם פרסום מכרז זה וכיו"ב, כל איחור בהשלמת עבודות ביטול ו/או העתקת התשתיות מעבר לתאריך הנקוב לעיל ומסירת המקרקעין כאמור, הנובע מפעולות או ממחדלי גורמים חיצוניים כאמור, לא יהוו הפרה של התחייבות הרשות המקומית. כמו כן, במידה ועבודות ההעתקה ו/או הביטול תיפסקנה כתוצאה מגורם או נתון חיצוני שאינו בשליטת הרשות המקומית או באשמתה, הרי שהאיחור שייגרם כתוצאה מכך בהשלמת העבודות לא יהווה הפרה של הרשות המקומית.

היזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי מי מחברי ועדת המכרזים ו/או כלפי הרשות המקומית בגין כל נזק שייגרם לו, אם ייגרם, כתוצאה מהעבודות החלות על הרשות המקומית לפי סעיף זה, לרבות בגין עיכוב בביצוע העבודות הנ"ל, או בגין הצורך לפנות תשתיות מבוטלות ו/או בגין עיכוב בקבלת היתר בנייה הנובע מעיכוב בביצוע העבודות האמורות.

על אף האמור לעיל, היה ולאחר יום 30.5.2015 לא יהיה באפשרות היזם להתחיל ביצוע עבודות הבנייה, וזאת כתוצאה ישירה מעיכוב בהעתקת התשתיות ו/או ביטולן על ידי הרשות המקומית, כמפורט לעיל, שלא מסיבות התלויות ביזם, יהא היזם זכאי להתאמת לוח הזמנים לביצוע והשלמת עבודות הבנייה, כפי שייקבע על ידי המנהלת על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכך שהיזם נקט את מירב המאמצים מצד היזם למזער את העיכוב כאמור ואת השלכותיו.

פרט להתאמת לוח הזמנים כאמור, היזם לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין האמור לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה מובהר כי היזם

לא יהא זכאי להחזר כלשהו בקשר עם עלויות ישירות ו/או עלויות תקורה ו/או עלויות אחרות כלשהן.

4.6 בנוסף לאמור לעיל, על פי הוראות סעיף 6.16 לתב"ע, נעשה דוח הערכת סיכונים ונקבעה מגבלת תכנון לפיה בחזית מגרשים 2012, 2013, 2015 ו 2022, הפונה לכביש מס' 3, תיאסר הצמדת שטחים לדירות ויצירת גינות פרטיות בקומת הקרקע, במרחק הקטן מ-5 מטרים מקווי החשמל, המתוכננים בגבול המגרשים עם כביש מספר 3.

4.7 אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למקרקעין ובאחריות היזם לבדוק את מצב המקרקעין בפועל. המציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ביחס למצב המקרקעין בפועל לרבות מטרדים ו/או פולשים.

5. מטרת ההתקשרות והתחייבויות המציע

5.1 היזם יחתום מול רמ"י על חוזה פיתוח (נספח ב' להסכם העיקרי), ישלם את סכום ההצעה הכספית שהוצעה על ידו, בהתאם לתנאים המפורטים להלן וכן את יתר התשלומים החלים עליו כמפורט להלן, יעמיד את הערבויות הנדרשות, יקבל לרשותו כבר רשות בלבד את המקרקעין למשך תקופת הפיתוח ויהיה חייב לבצע במהלכה, את עבודות התכנון והבניה של הפרויקט. בכפוף לעמידת המציע בכל התחייבויותיו שבחוזה הפיתוח, יסכים רמ"י להחכיר ליזם את המקרקעין, בהתאם להוראות חוזה החכירה ולהוראות ההסכם העיקרי.

תשלומים:

5.2 התמורה עבור המקרקעין – סכום התמורה יהיה כסכום ההצעה הכספית הזוכה במכרז, בתוספת מע"מ כדין (להלן – "התמורה"), וישולם בתוך 60 ימים מהמועד הקובע (כהגדרתו בהסכם העיקרי). ככל שהתשלום יבוצע בתוך 30 יום מהמועד הקובע, ניתן יהיה לשלמו ללא תוספת הפרשי הצמדה. החל מהיום ה-31 מהמועד הקובע ועד ליום התשלום בפועל, יוצמד התשלום למדד המחירים לצרכן ממדד הידוע במועד אישור ועדת מכרזים (להלן: "מדד הבסיס") ועד המדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל, ואולם אם המדד הידוע יהיה נמוך ממדד הבסיס לעניין התמורה לא יחול שינוי בסכום לתשלום.

5.3 תשלומים עבור מוסדות ציבור, העתקת תשתיות וכן תשלומים בגין עלויות פיתוח נוספות ("ישן מול חדש") - בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 29.10.2013 וכן מס' 1238 מיום 30.5.2011, בנוסף לתשלומים בגין הוצאות פיתוח לרשות המקומית אשר יחולו על היזם בהתאם לתנאי מכרז זה, ישלם היזם לרמ"י הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור, עבור העתקת תשתיות כמפורט לעיל וכן תשלומים בגין עלויות פיתוח נוספות ("ישן מול חדש") (כהגדרתן בהחלטה 1238) (להלן - "הוצאות פיתוח הנוספות") כמפורט בטבלה לעיל בעמודת הוצאות פיתוח לרמ"י, וזאת בתוך 60 יום מהמועד הקובע.

סכומי הוצאות הפיתוח הנוספות יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים (כהגדרתו בהסכם העיקרי) לחודש יולי 2014 שפורסם בתאריך 15/8/2014 וישולמו בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד התשלום.

תמורת תשלום זה הכולל מע"מ יקבל הזוכה במכרז קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מסכום זה מס תשומות.

מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע לפיתוח גינות ציבוריות ולהקמת מוסדות הציבור ומיקומם, ולשדרוג התשתיות. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

במידה ויחוקקו על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור מוסדות ציבור ו/או אחרים אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהיזם את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

5.4. היטלי השבחה - בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת ההצעה הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק.

חבות בהיטל השבחה בגין השבחה שתחול ככל שתחול לאחר קביעת ההצעה הזוכה במכרז תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

5.5. תשלומים נוספים לרשות המקומית – היזם יישא בתשלום אגרות והיטלי פיתוח שישולמו ישירות לרשות המקומית על פי חוקי העזר העירוניים.

באחריות המציע לבדוק ולברר במשרדי הרשות המקומית כל נתון רלוונטי בעניין הוצאות פיתוח, לרבות קיומם של חובות קודמים.

במידה ויתברר כי קיים חוב יחול חוב זה, במלואו, על היזם.

מובהר, כי ככל שקיים חוב בגין היטלי פיתוח, בגין חלקי רמ"י במקרקעין - אף אם עלתו בגין התקופה שקדמה לפרסום מכרז זה - יחול תשלום החוב על היזם בלבד.

מובא בזאת לידיעת המציעים כי הרשות המקומית אחראית לביצוע הפיתוח באזור והיזם לא יבוא לוועדת המכרזים ו/או למי מחבריה ו/או למי מטעמה בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בדבר איכות ומועדי הביצוע כאמור.

בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית כלפי רמ"י לתשלום הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת רמ"י לשלם.

תכנון ובניית הפרויקט

5.6. היזם יתכנן ויקים את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ובלוחות הזמנים המפורטים שם. במסגרת התכנון והבנייה יהיה היזם מחויב לממש את זכויות הבנייה המירביות על פי התב"ע, כפי שהינן נכון למועד פרסום מכרז זה. על אף האמור, יובהר כי המנהלת תהיה רשאית, אך לא חייבת, לאשר את תכנון המוצע על ידי היזם, אשר אינו כולל את מלוא שטחי השירות הניתנים לניצול. אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין והוראות התב"ע.

למען הסר ספק מובהר כי התכנון והבנייה יעשו בהתאם להוראות כל דין, הנחיות התכנון המצורפות להסכם העיקרי, לתב"ע ולרבות לעניין זכויות הבנייה, שיעור הניצול, שטח הבנייה, הצפיפות, התנאים להוצאת היתר בנייה וכל יתר הוראות התוכנית. מובהר כי אין בידיעת ועדת המכרזים או מי מחבריה ו/או מי מטעמה כל נתון בקשר עם היתכנות ניצול מלוא הזכויות על פי התב"ע ו/או בקשר עם התנאים הקשורים בכך, והמציע לא יבוא בכל טענה בגין כך.

מכתב מהנדס העיר מצורף **כנספח 2** להזמנה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, על המציע לשים לב ולבחון את התנאים המיוחדים בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, כמפורט בהסכם העיקרי ובנספחיו.

5.7. המציע מצהיר כי בדק כל הטעון בדיקה לרבות ברשות המקומית, בוועדה המקומית לתכנון ובניה ובאתר, את הנתונים הרלוונטיים לתכנון הן ביחס לתב"ע החלה על המקרקעין ובשטחים הגובלים בהם, את מצב השטח, את כל התנאים המפורטים לעיל, והן ביחס לכל מידע אחר, לרבות תיק מידע של הרשות המקומית והתנאים להוצאת היתר בניה ועל סמך כל אלה קבע את סכום הצעתו במכרז.

5.8. מובהר בזאת כי בתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה המפורטים במסמכי התב"ע ובאחריות המציע לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה כלפי ועדת המכרזים ו/או מי מחבריה ו/או מי מטעמה בכל הנוגע להוצאת היתר בניה.

5.9. במסגרת מכרז זה משווקות זכויות הבניה הניתנות למימוש עפ"י התוכניות התקפות במועד פרסום מכרז זה וכן זכויות עתידיות ככל שיהיו.

במידה וישופרו תנאי התב"ע לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין שיפורים אלה.

5.10. ידוע למציע שבכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתב"ע, אם בשל מגבלות התוכניות ואם בשל הנחיות שניתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה, יחולו ההוראות המגבילות יותר והיזם לא יוכל לחזור אל ועדת המכרזים ו/או אל מי מחבריה ו/או אל מי מטעמה בטענה ו/או בתביעה כלשהי בעניין זה.

5.11. תנאים נוספים מפורטים בתקנון התב"ע וכן בתיק המידע. בכל מקרה על היזם חלה אחריות לברר ולבדוק ברשויות התכנון, ובכל מקום נדרש אחר, את כל התנאים, הנתונים והדרישות התכנוניות המלאות לצורך מימוש הבניה.

5.12. מובהר כי אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות במקרקעין המיועדים להשכרה, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 25% מהדירות אשר נוספו, להשכרה כדירות בשכר דירה מפקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם העיקרי ובהסכם השכירות (נספח "ז" להסכם העיקרי), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

היזם יהיה רשאי להגיש תכנית מפורטת חדשה ו/או ליזום שינוי ביחס לתב"ע, לרבות הליך ניווד זכויות בניה, ובלבד שיעמוד בתנאי ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

5.13. היזם יהיה רשאי לבקש הקלה המאפשרת הקמת דירות נוספות בפרויקט, ובלבד ששיעור הדירות (באחוזים) שיתווסף כתוצאה מכך למגרשים המותרים למכירה, יתווסף באופן זהה למגרשים המיועדים להשכרה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם תאושר הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, ככל שתאושר, על גבי המקרקעין המיועדים להשכרה, יעמיד היזם 50% ממספר הדירות שנוספו במגרשים המיועדים להשכרה בעדיפות לבני מקום, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1300 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. הדירות שיוקצו לבני מקום כאמור יהיו חלק מהדירות בשכר דירה מפקח, אך לא יותר מ- 50% מסך הדירות שבשכר דירה מפקח, אלא אם תקבע החלטת המועצה אחרת.

קריטריון בני מקום יבוא בנוסף לכל קריטריון אחר הקיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

יובהר, כי יתר הדירות בשכר דירה מפקח יושכרו במחיר מפקח לכלל האוכלוסייה, ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.14. ידוע למציע כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הפירוק וההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היזם לא יבוא בכל דרישה ו/או תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כספית ו/או אחרת כלפי ועדת המכרזים ו/או כלפי מי מחבריה ו/או כלפי מי מטעמה - בגין התנאים המפורטים לעיל.

5.15. הצעת הזוכה במכרז תשקלל את כל עודפי העפר במקרקעין, בין כאלה שיוותרו בתחום המגרשים לאחר פיתוח המגרש על ידי עיריית חיפה ו/או עודפי העפר שיווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידו. היזם לא יידרש לשלם לרמ"י תמלוגים בגין עודפי העפר והוא יהיה אחראי עליהם ולא יבוא בכל טענה ו/או תלונה כספית או אחרת כלפי רמ"י או מי מטעמו.

מכירת דירות

5.16. היזם יהיה רשאי למכור את הדירות המותרות למכירה, כהגדרתן בהסכם העיקרי.

רישום הפרויקט וזכויות היזם בלשכת רישום המקרקעין

5.17. לידיעת המציע, תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) למקרקעין הוכנה ע"י הרשות המקומית (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ואושרה על ידה, אולם טרם נרשמה. עם רישום התצ"ר ובלבד שהיזם השלים את הקמת הפרוייקט ועמד בכל יתר תנאי ההסכם העיקרי עד לאותו מועד, על היזם יהיה לדאוג לרישום זכות החכירה

בלשכת רישום המקרקעין על שמו. הטיפול ברישום יהיה על אחריותו ועל חשבונו של היזם ולא תהיה לו כל טענה ואו תביעה כלפי ועדת המכרזים או מי מחבריה או מי מטעמה, בכל הנוגע לכך.

5.18 בנוסף, היזם יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות ברישום הפרויקט כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) וברישום הדירות המותרות למכירה ע"ש רוכשיהן. בנוסף, היזם מתחייב לרשום על המקרקעין המיועדים להשכרה (כהגדרתם בהסכם העיקרי), בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה או הערה מתאימה אחרת לפי שיקול דעת ועדת המכרזים ובאישורה המוקדם, על מנת להגביל את מכירתן ושעבודן של זכויות בפרויקט בניגוד להוראות ההסכם העיקרי, בלשכת רישום המקרקעין. להבטחת מילוי התחייבות היזם כאמור לעיל, יידרש היזם לחתום על כתב התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בצירוף פרוטוקול נלווה וכן על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, הכל בנוסח נספחי "יא"-יב" להסכם העיקרי, אשר יימסרו למשרד בתוך 60 יום מהמועד הקובע, כמפורט בסעיף 14.5+4.5 להלן. רישום זכויות החכירה של היזם במקרקעין, יותנה ברישום ההערה כאמור בספרי רשם המקרקעין.

5.19 מבלי לגרוע ממועדי הרישום להם מחויב היזם כאמור לעיל וכן מבלי לגרוע מחובת השכרת הדירות למגורים למשך תקופת ההשכרה, היזם מצהיר ומתחייב, כי הוא יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי הדירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי הדירות ובדיקת אישורי מיסים.

ניהול, תפעול ותחזוקת הבניינים והדירות המיועדים להשכרה

5.20 בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 לבניינים המיועדים להשכרה, כמפורט בהסכם העיקרי), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות המיועדות להשכרה לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי.

5.21 25% מהדירות המיועדות להשכרה ובכל מקרה לא פחות מ-36-50 דירות בבניינים המיועדים להשכרה (כאשר בכל בניין תהיינה לא פחות מ-20% ולא יותר מ-30% מהדירות) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח (להלן- "הדירות בשכר דירה מפוקח"). שטח הדירות להשכרה לזכאים 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 בתחייבים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת המועצה בדבר דיור להשכרה, נספח "ז"1 להסכם העיקרי, 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.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו בסך 29.2 ₪ למ"ר (בתוספת מע"מ, ככל שיחול) עבור כל חודש שכירות, בתוספת דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מפוקח בסך מקסימאלי של 4 (ארבעה) ₪ עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

הסכומים המפורטים בסעיף קטן זה יוצמדו למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013 שפורסם ביום 15.1.2014 ויעודכנו, מעת לעת, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

5.22 יובהר כי בעת עריכת השומה שעל פיה נקבע שכר הדירה המפוקח, הובאה בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, מרפסת ומחסן. בהתאם לכך ולמען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן, ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום עבור החניה ו/או המחסן.

- 5.23. היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות המיועדות להשכרה, שאינן בשכר דירה מפקח, 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.
- נוסח הסכם השכירות של הדירות (לזכאים ולאילו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף כנספח "ז" להסכם העיקרי, והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת.
- 5.24. שיווק הדירות בשכר דירה מפקח להשכרה, לרבות פרסומן וכן עריכת ההרשמות וההתקשרויות בהסכמי שכירות, ייעשו בהתאם להוראות ההסכם העיקרי על נספחיו, על חשבוננו הבלעדי של היזם.
- 5.25. מובהר, כי היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות בשכר הדירה המפקח לשוכרים בשוק החופשי, ככל שדירה כזו תעמוד ריקה במשך 3 חודשים רצופים וזאת לא בשל הפרת ההסכם העיקרי או תנאי מתנאיו על ידי היזם. במקרה כזה, הדירות כאמור יושכרו בשכר דירה מפקח וכן ייגבו בגינן דמי אחזקה הנגבים לדירות בשכר דירה מפקח, בתנאי השכירות המפורטים בהסכם העיקרי ובנספחיו לגבי דירות בשכר דירה מפקח, ולתקופה של עד שלוש (3) שנים בלבד ללא אופציה להארכה, והכל בהתאם לאמור בהסכם העיקרי ובכפוף לתנאיו. מובהר כי בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מפקח ותושכר לזכאי.
- 5.26. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וזאת הן ביחס לדירות 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 הרכוש המשותף של הבניינים המיועדים להשכרה והוא יהיה מחויב לתפעל את הבניינים הנ"ל ואת הדירות המיועדות להשכרה באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות לפי מפרט התחזוקה (המצורף כנספח "ו" להסכם העיקרי).
- לעניין זה, תחזוקה תקינה – שמירה על הרכוש המשותף כפי שהיה בעת קבלת טופס 4 וטופס 5 לבניינים המיועדים להשכרה, לרבות שיפורים ו/או שיפוצים שבוצעו בו לאחר מכן על ידי היזם או בהסכמתו.
- 5.27. כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות המיועדות להשכרה עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו, כמפורט בהסכם העיקרי.
- 5.28. לצורך ביצוע עבודות האחזקה יהיה היזם מחויב להתקשר, עד לא יאוחר מ-6 חודשים לאחר המועד הקובע, עם חברת אחזקה מטעמו, העומדת בתנאי הסף המפורטים בהסכם העיקרי ואשר זהותה תאושר מראש ובכתב על ידי המינהלת.
- הפרת התחייבות המציע להתקשרות עם חברת אחזקה ו/או לאישור זהותה על ידי ועדת המכרזים, תהווה הפרה של ההסכם העיקרי, אשר תזכה את המשרד למלוא הסעדים העומדים לרשותו על פי ההסכם העיקרי ו/או על פי כל דין, לרבות גובה הקנס הקבוע בו.
- 5.29. מובהר כי סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה ביחס לדירות המיועדות להשכרה ו/או לדירות המותרות למכירה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת הבניינים, בהפעלת הבניינים והדירות להשכרה, השכרתן, תחזוקתן, יחולו על היזם.
- היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות בשכר הדירה המפקח לשוכרים בשוק החופשי, ככל שדירה כזו תעמוד ריקה במשך 3 חודשים רצופים וזאת לא בשל

הפרת ההסכם העיקרי או תנאי מתנאיו על ידי היזם. במקרה כזה, הדירות כאמור יושכרו בשכר דירה מפוקח ובתנאי השכירות המפורטים בהסכם העיקרי ובנספחיו לגבי דירות בשכר דירה מפוקח, ולתקופה של עד שלוש (3) שנים בלבד ללא אופציה להארכה, והכל בהתאם לאמור בהסכם העיקרי ובכפוף לתנאיו.

5.30 המינהלת תבצע בקרה ופיקוח על בניית הבניינים המיועדים להשכרה ועל תחזוקתם והפעלתם. הפיקוח יבוצע משלב תכנון הבניינים, דרך הקמתם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז וההסכם עיקרי.

רשת הגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה (כולו או חלקו)

5.31 בכוננת המשרד להעמיד לטובת היזם רשת הגנה על החלק המינימאלי של הפרויקט להשכרה, כולו או חלקו, כמפורט בהסכם העיקרי, ובלבד שהיזם עמד במלוא התנאים להעמדתה כמפורט בהסכם העיקרי.

5.32 מובהר בזאת כי ככל שהמזיע מעוניין לקבל את הגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט (כולו או חלקו) עליו לציין זאת מפורשות בטופס הצעת המחיר, מסמך ב' למכרז, ולחתום במקום המתאים. היה והמזיע בחר לעשות כן, יופחת ממחיר ההצעה שינקוב המזיע באותו טופס, לצורכי השוואה בין ההצעות השונות ובחירת ההצעה הזוכה סך של 2,000,000 ₪ (שני מיליון ₪). מובהר בזאת כי ככל שהצעת המזיע תזכה המחיר שישולם על ידו הינו מלוא המחיר הנקוב על ידו כמפורט בסעיף 8 להצעת המחיר, מסמך ב' למכרז.

כללי

5.33 כל המטלות והעבודות שיבוצעו על ידי היזם במסגרת מילוי התחייבויותיו, יבוצעו על חשבונו, ולרבות עלויות התכנון והבנייה של הפרויקט, שיווק ופרסום הדירות לשוכרים ו/או לרוכשים, וכלל פעולות הפעלת הדירות המיועדות להשכרה ותחזוקתן השוטפת בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. כל ההוצאות והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל תשלומי המסים, האגרות וההיטלים מכל מין וסוג שהוא החלים על רכישת המקרקעין /או על בנייתם ו/או מכירתם ו/או השכרתם ו/או תפעולם יחולו על היזם.

5.34 באחריות המזיעים לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים. הודעות רשות המסים בקשר עם האמור מצורפות **כנספח 3** להזמנה זו, והמזיע נדרש לעיין בהן ולהבין את השלכותיהן – ככל שרלוונטיות לגביו.

5.35 חל איסור על העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות על פי הזמנה זו ו/או ההסכם העיקרי – אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

5.36 היזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק הדירות למכירה ו/או להשכרה, לפי העניין, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, ועדת המכרזים תוכל לבטל זכירתו במכרז זה ולבטל את ההסכמים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה ולא יהיו למזיע כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי ועדת המכרזים ו/או מי מחבריה ו/או מי מטעמה במקרה כזה.

6. תנאי סף להשתתפות במכרז

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

6.1 המזיע הינו תאגיד או מיזם משותף או יחיד, העומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 לצורך כך, וצירף להצעתו את כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי החוק הנ"ל.

6.2 ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידים ו/או יחידים (אך לא יותר מ-5 (חמישה)) (להלן - "יחיד המזיע" ו- "מיזם משותף", בהתאמה), ובכפוף לעמידת כל אחד מיחיד המזיע בתנאי סעיף **6.16.4** לעיל וכן בכפוף לעמידת יחיד המזיע ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן. לצורך פסקה זו יובהר כי מספר מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד,

ייחשבו כיחיד מציע אחד או כבעל מניות אחד או כשותף אחד בשותפות מוגבלת חדשה.

הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף, יחוב כל אחד מיחיד המציע כלפי ועדת המכרזים ו/או מי מחבריה ו/או מי מטעמה אך ורק בשיעור חלקו במיזם המשותף. מובהר כי בגדר מיזם משותף כהגדרתו לעיל, תיכלל גם שותפות (למעט שותפות מוגבלת) אשר התאגדה במיוחד לצורך מכרז זה. במקרה כזה, תיחשב השותפות ל"מיזם משותף" ויחולו עליה מלוא הוראות המכרז החלות על מיזם משותף, כאשר הוראות החלות על יחיד מציע או על יחיד מציע במיזם משותף, יחולו בהתאמה אף על שותף או על השותפים בשותפות.

6.3. תותר הגשת הצעה על ידי מציע שהינו חברה חדשה אשר התאגדה במיוחד לצורך מכרז זה (Special Purpose Company) (להלן - "חברה חדשה"), ובלבד שהחברה החדשה ובעלי המניות בה מקיימים את התנאים המפורטים בסעיף 6.16.1 לעיל, וכן בכפוף לעמידת בעלי המניות בחברה החדשה ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן.

6.4. הוגשה הצעה על ידי חברה חדשה, יהיו בעלי המניות בחברה החדשה ערבים לנכונות הצהרותיה של החברה החדשה בקשר עם הליך הגשת ההצעה למכרז זה וכן יידרשו לערוב כאמור לקיום התחייבויותיה של החברה החדשה במקרה של זכיית הצעתה במכרז, אם וככל שתיבחר כהצעה הזוכה, אך ורק בשיעור חלקו של כל בעל מניות בחברה החדשה והכל בהתאם לכתב ערבות בנוסח **נספח 4** להזמנה זו.

עוד מובהר כי במקרה של הגשת הצעה על ידי חברה חדשה, כל הון המניות של החברה החדשה (רשום ומונפק) יורכב ממניות מסוג אחד בלבד – מניות רגילות – המקנות למחזיקים בהן זכויות מלאות ושוות להצביע באספות כלליות, למנות דירקטורים, להשתתף בחלוקת רווחי החברה וביתר נכסיה במקרה של פירוק. **להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה לעיל, יצרף המציע תדפיס עדכני מאת רשם החברות, ובו מפורטים הון המניות המונפק, הון המניות הרשום, בעלי המניות בחברה החדשה וחברי דירקטוריון החברה החדשה, בצירוף אישור עו"ד בדבר היותו של התדפיס נכון ומדויק.**

6.5. כמו כן, תותר הגשת הצעה על ידי מציע שהינו שותפות מוגבלת אשר התאגדה במיוחד לצורך מכרז זה ושמשפר השותפים בה לא יעלה על חמישה (5) שותפים מוגבלים ושותף כללי אחד (להלן - "שותפות מוגבלת חדשה"), ובלבד שהשותפות המוגבלת החדשה וכל השותפים בה (שותפים מוגבלים וכלליים) מקיימים את התנאים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל וכן בכפוף לעמידת השותפים בשותפות המוגבלת החדשה ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן.

הוגשה הצעה על ידי שותפות מוגבלת חדשה, יהיו השותפים המוגבלים בה ערבים לנכונות הצהרותיה של השותפות המוגבלת החדשה בקשר עם הליך הגשת ההצעה למכרז וכן יידרשו לערוב כאמור לקיום התחייבויותיה של השותפות המוגבלת החדשה, אם וככל שתיבחר כהצעה הזוכה, וזאת אך ורק בשיעור חלקו של כל שותף מוגבל בהון השותפות המוגבלת החדשה (כפי שהוצהר על ידו ועל ידי עו"ד/רו"ח מטעמו לפי נוסח **נספחי 10 ו-12** להזמנה), ובהתאם לנוסח הערבות **נספח 5**.

6.6. על המציע לעמוד בתנאים הנדרשים בדבר הקצאת קרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1960, כאמור **בנספח 6** להזמנה זו.

6.7. המציע (או מי מטעמו) שילם את סכום ההשתתפות במכרז וצירף להצעתו את הקבלה בגין התשלום (יש לציין את מס' המכרז על גבי העתק הקבלה המצורף). סכום ההשתתפות הינו 5,000 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת רשות מקרקעי ישראל, בבנק הדואר לחשבון מספר 0-24180-0 (בציון מספר המכרז), או באמצעות כרטיס אשראי באתר האינטרנט של רמ"י כמפורט באתר. התשלום בגין השתתפות במכרז לא יוחזר למציעים בכל מקרה, אף אם לא זכו במכרז ואף אם ועדת המכרזים ו/או החברים בה חזרו בהם מהזמנה זו.

6.8. למציע (או לכל יחיד המציע, במקרה של הצעת מיזם משותף או לכל בעלי המניות, במקרה של הצעת חברה חדשה או לכל השותפים, במקרה של הגשת

הצעה על ידי שותפות מוגבלת חדשה) אין חובות אגרה שנתיות לרשות התאגידים, וככל שמדובר בחברה – בתדפיס/נסח שהתקבל מהחברה לא מצוין שהיא מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה לעיל, יצרף המציע תדפיס עדכני מאת רשם החברות. במקרה של הגשת הצעה על ידי מיזם משותף ו/או חברה חדשה ו/או שותפות מוגבלת חדשה, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחיד המציע או בעלי המניות או השותפים, לפי העניין.

6.9. המציע המציא ערבות אוטונומית (להלן – "ערבות ההצעה") בסך של **5,000,000** ₪ (חמישה מיליון ₪), בנוסח המצורף **כנספת 7** להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף **1040** להלן.

כן יידרשו המציעים לעמוד בתנאי הסף המפורטים להלן:

תנאים פיננסיים

6.10. על המציע להוכיח איתנות פיננסית באמצעות התנאים הפיננסיים המפורטים להלן:

תנאי סף מחזור הכנסות -

6.10.1 במקרה של מציע, שאינו מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה או גורם מוסדי או מבטח (כהגדרת מונחים אלו להלן) יחולו ההוראות שלהלן –

במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות (קרי, 2011, 2012 ו-2013 או במידה ובמועד האחרון להגשת הצעות אין בידי המציע דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2013, אזי בנסיבות אלו בלבד יורשה להתבסס על דו"חות כספיים מבוקרים עבור השנים 2010, 2011 ו-2012 (להלן – "שנות הדיווח האחרונות")) היה הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות השנתיים של מציע, שאינו מיזם משותף או חברה חדשה או גורם מוסדי או מבטח (כהגדרת מונחים אלו להלן), לפחות 100,000,000 ₪.

ממוצע משוקלל של מחזור ההכנסות בשלוש שנות הדיווח האחרונות, יחושב כדלקמן:

$$(3*TO_{t+2}+2*TO_{t-1}+1*TO_{t-2}) / 6$$

כאשר:

TO – מחזור הכנסות לשנת דיווח

t – שנת הדיווח האחרונה

(להלן – "הממוצע המשוקלל של מחזורי הכנסות")

6.10.2 דרך חלופית להוכחת הממוצע המשוקלל של מחזורי הכנסות של המציעים כמפורט להלן: 100,000,000 ₪, תהיה באמצעות עמידה בשני התנאים:

6.10.2.1 על המציע להוכיח כי, לכל הפחות, הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של המציע לא יפחת מ-35,000,000 ₪.

6.10.2.2 במידה וההון העצמי של המציע כפי שיוכח כמפורט בסעיפים 6.10.4-6.10.5 להלן (להלן – "ההון העצמי בפועל"), גבוה מ-60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪), יתווסף למחזור ההכנסות שהוכח על ידי אותו מציע סכום המהווה שליש מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין 60,000,000 ₪.

ככל שלאחר הוספת שליש מסכום ההפרש כאמור לסכום שהוכח על פי סעיף קטן 6.10.2.1 לעיל, יגיע הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות ל- 100,000,000 ₪ ייחשב הדבר כהוכחת עמידה בתנאי סעיף 6.10.1 לעיל.

לדוגמה - מציע בעל הון עצמי של 120,000,000 ₪ יידרש להציג ממוצע משוקלל של מחזורי הכנסות שלא יפחת מ-80,000,000 ₪ (שמונים מיליון ₪), שכן יתווסף לממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות שהוכח על ידו, סכום של 20,000,000 ₪ בגין הפרש ההון העצמי.

6.10.3 במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה יחולו ההוראות הבאות -

6.10.3.1 במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות היה הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של כל יחיד מציע או בעל מניות או שותף לפחות 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים), בעבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע.

בנוסף, במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות, הסכום המצטבר של הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של כל יחיד המציע או בעלי המניות או השותפים, ששיעור החזקתם במיזם המשותף או בחברה החדשה הינו 10% ומעלה, היה לפחות 100,000,000 ₪.

למען הסר ספק, מובהר כי לצורך חישוב הסכום המצטבר הנ"ל, עבור כל יחיד מציע במיזם המשותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה ששיעור החזקתו במיזם המשותף נמוך מ-10%, הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות ייחשב כאפס (0).

6.10.3.2 דרך חלופית להוכחת ממוצע משוקלל של מחזורי הכנסות של 1,000,000 ₪ בעבור כל 1% (אחוז) החזקה במציע, לפי העניין, של מי מיחיד המציע במיזם משותף או של בעל מניות בחברה חדשה או של שותף בשותפות מוגבלת חדשה תהיה באמצעות עמידה בשני התנאים המצטברים כמפורט להלן:

6.10.3.2.1 על אותו יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה להוכיח כי, לכל הפחות, הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות שלו הינו 350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים), בעבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע.

6.10.3.2.2 במידה שההון העצמי של אותו יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה, כשהוא מוכפל בשיעור האחזקה שלו במציע, כפי שיוכח כמפורט

בסעיפים 6.10.4-6.10.5 להלן (להלן – "ההון העצמי בפועל"), גבוה מ- 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים) עבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע, יתווסף למחזור ההכנסות שהוכח על ידי אותו יחיד מציע או בעל מניות או שותף סכום המהווה שלישי מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין שש מאות אלף שקלים חדשים עבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע.

ככל שלאחר הוספת שלישי מסכום ההפרש כאמור לסכום שהוכח על פי סעיף קטן 6.10.3.2.1 לעיל, יגיע הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות ל- 1,000,000 ₪ בעבור כל 1% (אחוז) החזקה במציע, ייחשב הדבר כהוכחת עמידה בתנאי סעיף 6.10.3.1 רישא לעיל.

לדוגמה - יחיד מציע, המחזיק 20% במציע, בעל הון עצמי של 120,000,000 ₪ יידרש להציג ממוצע משוקלל של מחזורי הכנסות שלא יפחת מ 16,000,000 ₪ (שישה עשר מיליון ₪), שיחושב באופן הבא :

ההון העצמי בפועל של אותו יחיד מציע הינו 24,000,000 ₪.

שלישי מסכום ההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין סכום של שש מאות אלף שקלים חדשים עבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע - הינו 4,000,000 ₪. סכום זה יצטרף לממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות (16,000,000 ₪).

למען הסר ספק, מובהר כי הוראת סעיף 6.10.3.1 סיפא לעיל, לעניין הוכחת ממוצע משוקלל מצטבר של כל יחיד המציע/בעלי מניות/שותפים, תחול בהתאמה ובשינויים המחויבים, גם במקרה שמי מיחיד המציע או בעלי המניות בחברה חדשה או מי מהשותפים בשותפות המוגבלת החדשה הוכיח עמידה בתנאי מחזור הכנסות באמצעות התנאי שבסעיף 6.10.3.2 זה דלעיל.

6.10.3.3.

במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה אשר בין יחידיו או בין בעלי מניותיה או שותפיה קיים גם מבטח ו/או גורם מוסדי שאינו מבטח, אזי - על המבטח או הגורם המוסדי שאינו מבטח יחולו הוראות סעיף 6.10.66-10.6 או סעיף 6.10.76-10.7, לפי העניין, ויתר יחיד המציע או בעלי המניות או השותפים יידרשו להוכיח עמידה בתנאי סעיף 6.10.3.16-10.3.1 רישא או 6.10.3.2 (למעט הפסקה האחרונה) בלבד מבלי שתידרש הוכחת מחזור הכנסות משוקלל מצטבר.

תנאי סף הון עצמי -

6.10.4 המציע, שאינו מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה או גורם מוסדי או מבטח, הינו בעל הון עצמי של לפחות 60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪) בשנת 2013 (או במידה ובמועד

האחרון להגשת הצעות אין בידי המציע דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2013, אזי בנסיבות אלו בלבד יורשה להתבסס, לצורך הוכחת עמידתו בתנאי ההון העצמי, על דו"חות כספיים מבוקרים עבור שנת 2012) (להלן – "שנת הדיווח האחרונה").

"הון עצמי" משמעו: הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, הון עצמי בנטרול זכויות מיעוט, סך כל ההון המיוחס לבעלים של החברה, או כל מונח בעל משמעות דומה, וכפי שמופיע בדוח המבוקר.

6.10.5 במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה יחולו ההוראות הבאות -

6.10.5.1 כל אחד מיחיד המציע במיזם המשותף או כל בעל מניות בחברה חדשה או כל שותף בשותפות מוגבלת חדשה הינו, בשנת הדיווח האחרונה, בעל הון עצמי של לפחות 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים) עבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע.

6.10.5.2 בנוסף לאמור לעיל, הסכום המצטבר של ההון העצמי של כל יחיד המציע או בעלי המניות או השותפים, ששיעור החזקתם במיזם המשותף או בחברה החדשה הינו 10% ומעלה הינו, בשנת הדיווח האחרונה, סך של לפחות 60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪).

למען הסר ספק, מובהר כי לצורך חישוב הסכום המצטבר הנ"ל, ההון העצמי של יחיד מציע במיזם המשותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה ששיעור החזקתו במציע נמוך מ-10%, ייחשב כאפס (0).

6.10.5.3 במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה, אשר בין יחידיה או בעלי מניותיה או שותפיה קיים גם מבטח ו/או גורם מוסדי שאינו מבטח, כמפורט להלן, על המבטח או הגורם המוסדי שאינו מבטח יחולו הוראות סעיף [6.10.66-10.6](#) או סעיף [6.10.76-10.7](#) לפי העניין, ויתר יחיד המציע או בעלי המניות או השותפים יידרשו להוכיח עמידה בתנאי סעיף [6.10.5.16-10.5.1](#) בלבד, ולא תידרש הוכחת הון עצמי מצטבר.

תנאי סף ל"מבטח"

6.10.6 על אף האמור בסעיף [6.106-10](#) לעיל, לצורך הדגמת איתנות פיננסית של מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה שהוא "מבטח" כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, תוצג איתנות פיננסית באמצעות עמידה בתנאי שלהלן:

במקרה שהמבטח הינו המציע – עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 60,000,000 ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה, מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש. במקרה של יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה - עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 600,000 ₪ עבור כל אחוז אחד (1%) של אחזקות במציע, מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש, ביחס לשנת הדיווח האחרונה.

לצורך סעיף זה-

"הון עצמי" וכן "הון עצמי מינימלי נדרש" – כהגדרתם בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח – 1988.

תנאי סף לגורם מוסדי שאינו "מבטח"

6.10.7 על אף האמור בסעיף 6.106-10 לעיל, לצורך הדגמת איתנות פיננסית של מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה שהינו גורם מוסדי ושאינו "מבטח", כגון קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל, תוצג האיתנות הפיננסית באמצעות ניהול היקף הנכסים של לפחות 2 מיליארד ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה (כהגדרתה לעיל).

תנאי סף עסק חי -

6.10.8 בדו"ח הכספי המבוקר האחרון של המציע או כל יחיד מציע במיזם המשותף (או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה) לא נכללה הערת עסק חי, וכן ככל הידוע, לא צפויה אזהרת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע או כל יחיד מציע במיזם המשותף או של כל בעל מניות בחברה חדשה או כל שותף בשותפות מוגבלת חדשה.

6.11 לצורך הוכחת כלל או חלק מהתנאים הפיננסיים הנקובים בסעיף 6.106-10 זה לעיל, יכול המציע או מי מיחידי המציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה (כל אחד מהם) להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תמלא את נספח 13 בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלה וכן תמציא את הדו"חות הכספיים, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.136-13 להלן וכן תחתום על כתב התחייבות כמצורף בנספח 8. לצורך סעיף זה, "חברת אם", משמעה חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע, ביחיד המציע במיזם המשותף או בבעל המניות בחברה החדשה או בשותף בשותפות המוגבלת החדשה, לפי העניין.

6.12 במידה ובחר המציע (או מי מיחידי המציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או מי מהשותפים בשותפות המוגבלת החדשה) להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע להוכיח עמידתו בתנאים הפיננסיים הנוגעים לעסק חי הן באמצעות עצמו באופן ישיר והן באמצעות חברת האם.

6.13 לצורך הוכחת עמידה בתנאים הפיננסיים, יחולו ההוראות הבאות:

6.13.1 להוכחת שיעור אחזקותיו של כל אחד מיחידי המציע (במקרה של מיזם משותף) או של כל אחד מבעלי המניות (במקרה של חברה חדשה), – יפרטו כלל יחידי המציע או בעלי המניות כאמור בנספח 9 להזמנה זו את חלקו של כל אחד מהם, באחוזים ולא בכל דרך אחרת, במיזם המשותף או בחברה החדשה, לפי העניין, (קרי, חלקו של כל אחד מיחידי המציע/בעלי המניות בניהול, שליטה וברוחי המציע), וכן יצרפו אישור עו"ד/רו"ח המאשר את שיעור חלקו כאמור של כל אחד מהם, בנוסח נספח 11. ביחס לשותפות מוגבלת חדשה, ימולאו נספחי 10 ו-12 חלף הנספחים הנ"ל, ושיעור אחזקתם במציע יימדד באמצעות חלקם בהון השותפות המוגבלת החדשה.

6.13.2 בנוסף, המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים ו/או רוה"ח המבקר מטעם המציע או יחידי המציע במיזם המשותף או בעלי המניות בחברה החדשה או מטעם כל שותף בשותפות המוגבלת החדשה, ימלא ויחתום על נספח 13 (תנאי סף פיננסיים) וככל שנספח 13

לא נחתם על ידי רה"ח המבקר, אלא על ידי המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים כאמור לעיל, יחתום רה"ח המבקר על **נספח 14** (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).

6.13.3 כל מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה ימלא את **נספח 13** בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים (להלן - "דו"חות כספיים") של אותו גוף כאמור (למען הסר ספק, החל משנת 2010 ואילך), הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

6.13.3.1 תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

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

6.13.3.3 התקינה החשבונאית הישראלית;

התבססות על דו"חות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים ~~6.13.3.16-6.13.3.3~~ ~~6.13.3.36-6.13.3.3~~ לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

בנוסף ל**נספח 13**, יגיש המציע או כל אחד מיחיד מציע במיזם משותף או כל בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה, לפי העניין, את הדו"חות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידו במסגרת **נספח 13** (תנאי סף פיננסיים).

במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה על חברת האם שלו, הנתונים מהדו"חות הכספיים הרלוונטיים של חברת האם יוגשו גם הם במסגרת הגשת ההצעה, בנוסף לנתונים מהדו"חות הכספיים של אותו מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה, והכללים של סעיף ~~6.136-13~~ זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

6.13.4 מבלי לגרוע מזכויותיה של ועדת המכרזים על פי הזמנה זו או על פי כל דין, במקרה של סתירה בין הדו"חות הכספיים של מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה במידה שנדרשו על ידי הוועדה, לבין כל מסמך אחר שהוגש, הדו"חות הכספיים יגברו.

6.13.5 המרת מטבע עבור דו"חות כספיים

6.13.5.1 כל הנתונים הכספיים הכלולים בנספחים להוכחת התנאים הפיננסיים כאמור לעיל יוגשו במטבע המקורי בו נערכו הדו"חות הכספיים המבוקרים.

6.13.5.2 היה והנתונים בדו"חות הכספיים כאמור מוצגים במטבע שאינו ש"ח, תמיר ועדת המכרזים את הנתונים הכספיים ע"פ שער ההמרה המפורסם ע"י בנק ישראל¹ למטבע בו מוצגים הנתונים, נכון למועד הדו"ח הכספי.

¹ ראה קישור לאתר המקוון של בנק ישראל:

<http://www.boi.org.il/he/Markets/ExchangeRates/Pages/Default.aspx>

6.13.5.3. היה ומועד הדו"ח הכספי אינו יום עסקים, תמיר ועדת המכרזים את הנתונים ע"פ שער ההמרה היציג האחרון לפני מועד הדוח.

6.13.5.4. היה והנתונים בדו"חות הכספיים מוצגים במטבע אשר אינו מסוקר ע"י בנק ישראל (דהיינו שערי החליפין ממטבע זה לש"ח אינם מפורסמים ע"י בנק ישראל), תמיר ועדת המכרזים את הנתונים הכספיים לדולר קנדי (CAD), ולאחר מכן לש"ח, ע"פ שערי ההמרה המפורסמים ע"י הבנק המרכזי של קנדה (Bank of Canada)², נכון למועד הדו"ח הכספי.

6.13.5.5. לצורך סעיף זה, מועד הדו"ח הכספי הינו המועד האחרון שלגביו מוצגים הנתונים בדו"ח הכספי.

ניסיון קודם בהקמה

6.14. המציע או קבלן ראשי או כל אחד מבין הקבלנים הראשיים מטעם המציע (לרבות במקרה שהקבלן הראשי כאמור הוא מי מיחיד המציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או מי מהשותפים בשותפות מוגבלת חדשה) הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים, בענף ראשי בניה - 100, בקבוצה ג' בסיווג 5, לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988.

להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה לעיל, יצרף המציע או הקבלן הראשי או כל אחד מן הקבלנים הראשיים מטעם המציע, לפי העניין, תעודת רישום תקפה מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.

6.15. המציע או לחלופין הקבלן הראשי/קבלנים ראשיים מטעם המציע הנזכר בסעיף 6.146-14 לעיל, הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בישראל, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר.

המציע יצרף להצעתו אישור בנוסח המצורף בנספח 15 ביחס לניסיון הנדרש לעיל וכן יצרף, ככל שההצעה נסמכת על קבלן ראשי מטעם המציע, התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן הראשי, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקט ואת האחריות הכרוכה בכך בהתאם למסמכי המכרז, בנוסח נספח 16 להזמנה זו. כל התנאים שבסעיפים 6.14-6.15, יחולו לגבי כל אחד מהקבלנים הראשיים, בנפרד, שהוצגו על ידי המציע כאמור.

6.16. למרות האמור בסעיפים 6.146-14-6.156-15 לעיל, היה המציע בעצמו או בעל מניות בחברה חדשה המחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע או יחיד מציע במיזם משותף המחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע או שותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה או לחלופין מי שמחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים בשותף הכללי הני"ל, חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה, לא יהווה האמור בסעיפים 6.146-14-6.156-15 תנאי סף להגשת הצעה ויחולו הוראות סעיף 7.6 להסכם העיקרי. לעניין סעיף 6.166-16 זה – "חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה" – תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שני פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל, בסדר גודל של 150 יחידות דיור לפחות בכל פרויקט, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים האחרונות, או לחלופין – תאגיד אשר יזם הקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בישראל,

² ראה קישור לאתר המקוון של בנק קנדה: http://www.bankofcanada.ca/rates/exchange/10-year-lookup

שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר.

המציע יצרף להצעתו אישור ר"ח או עו"ד בנוסח המצורף כנספח 17 ביחס לעמידת חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה בניסיון הנדרש לעיל. במקרה של הוכחת התנאי על ידי הגוף המחזיק בשותף הכללי, על הגוף הנ"ל וכן על עו"ד או ר"ח מטעמו למלא ולחתום על נוסח נספחי 9 ו-11 להזמנה על מנת להוכיח את שיעור האחזקה כאמור.

חברה סרבנית רישום

לתשומת לב המציע, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07 (מצורפת **כנספח 18**):

6.17. חברה קבלנית שהינה במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות (להלן - "**המועד הקובע להגשת הצעות**") סרבנית רישום כהגדרתה בהחלטה הנ"ל, תהיה מנועה מלהשתתף במכרז והצעתה תיפסל, אלא אם כן במועד הגשת ההצעה תפקיד ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצורף **כנספח 19** (להלן - "**ערבות לחברה סרבנית רישום**").

6.18. הערבות לחברה סרבנית רישום תהא לטובת רמ"י בסך 100,000 ₪ להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד הקובע להגשת הצעות, של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ואשר רמ"י הגיש לגביהם תביעה משפטית.

6.19. בכל מקרה, אם עד תום התקופה לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות לחברה סרבנית רישום, הערבות תחולט.

6.20. לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של רמ"י WWW.MMI.GOV.IL מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין בו ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

6.21. ככל שהצעתה של חברה קבלנית סרבנית רישום לא תיבחר כהצעה הזוכה, תושב הערבות לחברה סרבנית רישום, למציע, מבלי שתחולט.

7. הבהרות ושינוי תנאי המכרז

7.1. ועדת המכרזים רשאית בכל עת, עד למועד הקבוע להגשת הצעות, לשנות את איזה מתנאי המכרז ובכלל זה את תנאי חוזה החכירה או חוזה הפיתוח או ההסכם העיקרי, וכן את תנאי הסף הנדרשים לצורך הגשת הצעות למכרז, ובלבד שתישלח הודעה לכל המציעים בדבר כך, בהתאם לפרטי הנציג המוסמך כפי שמולאו והוגשו לוועדת המכרזים.

הודעת השינוי אשר פורסמה ו/או נשלחה כאמור לעיל, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציעים.

כן רשאית ועדת המכרזים להאריך את איזה מהמועדים הקבועים במכרז זה.

7.2. בנוסף לזכות הוועדה 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 30.10.2014.

7.3. שאלות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציג ועדת המכרזים, מר אביחי יפת, שפרטי ההתקשרות עמו: haifa-m@mof.gov.il. ככל שלא 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 02-5317192.

ועדת המכרזים תהיה רשאית לדרוש ממציעים לאשר בכל דרך שתמצא הוועדה לנכון לרבות באמצעות פקסימיליה או דואר אלקטרוני, קבלת הודעות מטעם הוועדה.

7.4 יש לרשום בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' חי/2014/265 דיור להשכרה לטווח ארוך - חיפה".

7.5 פורמט ההגשה לשאלות, הבהרות ובירורים יהיה כדלקמן:

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

7.6 כל הפניות תהינה בכתב ויישלחו בקובץ WORD פתוח בפורמט לעיל, ולצדו קובץ PDF זהה, חתום ונעול מפני עריכה או שינויים. לפנייה הראשונה יצורף העתק הקבלה בגין סכום ההשתתפות במכרז, בציון מס' המכרז.

7.7 על הפניות להגיע לוועדה עד למועד שנקבע כלעיל או בכל מועד נדחה אחר שקבעה הוועדה. פניות שתגענה לאחר מועד שקבעה הוועדה לא תענינה, אלא אם ראתה הוועדה לפי שיקול דעתה כי הן העלו נושא שמצדיק התייחסות. לוועדה שיקול הדעת להחליט ביחס לכל שאלה כאמור האם להשיב עליה אם לאו והיא רשאית להשיב על שאלה מסוימת ולהימנע מלהשיב לשאלה אחרת.

7.8 שאלות הבהרה יתקבלו אך ורק ממציעים אשר שילמו את סכום ההשתתפות במכרז והציגו אסמכתא על ביצוע התשלום, באמצעות הנציג שמונה על ידי כל מציע לצורך כך, כמפורט בסעיף 99 להלן.

7.9 ועדת המכרזים תהיה רשאית, אך לא חייבת, להשיב על שאלות או בקשות ההבהרה כאמור. הבהרות או תיקונים של מסמכי המכרז לא יחייבו את ועדת המכרזים אלא אם נעשו בכתב על ידי הנציג שהוסמך לכך. הבהרות או תיקונים שיבוצעו, יישלחו בכתב על ידי ועדת המכרזים לכל המציעים אשר שילמו את סכום ההשתתפות במכרז. במקרה של משלוח הבהרות או תיקונים כאמור, על המציע לצרף הבהרות או תיקונים אלו להצעתו במסגרת הגשת ההצעה למכרז. לכל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בע"פ לא יהיה תוקף מחייב.

8. כנס מציעים

8.1 ועדת המכרזים תהיה רשאית לקיים כנס מציעים (או מס' כנסים, ולרבות מפגשים מכל סוג) (לעיל ולהלן- "**כנס מציעים**"), בכל מועד לפני המועד להגשת הצעות, לפי שיקול דעתה הבלעדי. ככל שתחליט ועדת המכרזים לקיים כנס מציעים, תודיע הוועדה על קיומו של כנס המציעים בהודעה באתר המשרד, בכתובת המפורטת בהזמנה זו לעיל.

8.2 במהלך כנס המציעים, רשאים ועדת המכרזים או מי מחבריה להשיב לשאלות שיועלו על ידי מציעים וכן למסור מידע לפי שיקול דעתם, 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 ועדת המכרזים או מי מחבריה בכל צורה שהיא, אלא אם באו לידי ביטוי בהודעה רשמית בכתב כאמור בסעיף 8.38.3 להלן. מצגות שיוצגו בכנס המציעים או ימסרו לאחר הכנס למציעים לא יחשבו לחלק ממסמכי המכרז והפרטים שיכללו בהם לא יהוו מצג מצד ועדת המכרזים או מי מחבריה, אלא אם נקבע אחרת במפורש ובכתב על ידי הוועדה.

8.3. פרוטוקול כנס המציעים חתום על ידי המציע, ככל שיפורסם על ידי ועדת המכרזים, יצורף למסמכי המכרז, יהווה חלק בלתי נפרד ממנו וישמש אישור להסכמת הצדדים לכל הכתוב בו.

9. נציג מוסמך

9.1. כל מציע ימנה נציג מטעמו אשר במהלך המכרז יהיה מוסמך לפנות לוועדת המכרזים ולקבל הנחיות ו/או הודעות עבור המציע. פרטי הנציג המוסמך ימולאו ויפורטו **בנספח 20** להזמנה זו ויימסרו לנציג ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 7.37-3 לעיל בתוך 7 ימים ממועד רכישת מסמכי המכרז.

10. ערבות ההצעה

10.1. ההצעה יצרף המציע את ערבות ההצעה, כהגדרתה לעיל. ערבות ההצעה תהיה חלק בלתי נפרד מן ההצעה, ויש להגישה עד למועד להגשת ההצעות וביחד עם ההצעה. ערבות ההצעה תוצא בהתאם לנוסח **נספח 7** להזמנה זו וכמפורט להלן:

10.1.1. ערבות ההצעה תהיה לפקודת משרד האוצר – החשב הכללי.

10.1.2. הערבות תונפק על ידי גורם מורשה כאמור בסעיף 4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.

10.1.3. סכום הערבות יהיה **5,000,000 ש"ח** (חמישה מיליון ש"ח) והיא תעמוד בתוקף החל מיום הגשת ההצעה ועד ליום **25-5-2015** **23-6-2015** **7.7.2015** (180 ימים מהמועד להגשת הצעות). במקרה של הארכת המועד להגשת הצעות- יוארך מועד תוקף הערבות בהתאם, וועדת המכרזים תוציא הבהרה בדבר כך.

10.1.4. הסכום כאמור יהיה צמוד למדד אשר יפורסם על ידי ועדת המכרזים עד 7 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות.

10.1.5. המחאות פרטיות, שטרות ו/או כל בטוחה אחרת, לא יתקבלו.

10.1.6. למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות כי מציע לא יוכל להעמיד ערבות עצמית, אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג ערבות ההצעה.

10.1.7. שם החייב בערבות ההצעה (**נספח 7**) צריך להיות זהה לשם המציע.

למרות האמור, במקרה של הגשת הצעה מצד מיזם משותף, ניתן לצרף ערבות הצעה אחת כאמור לעיל מכל יחיד המציע יחד אן מספר ערבויות, כל אחת על שם אחד מיחיד המציע בסכום המהווה את חלקו היחסי בזכויות הניהול, השליטה והרווחים במיזם המשותף (כמפורט **בנספחים 9 ו-11**), ובלבד שסכום כל הערבויות יהיה זהה לסכום ערבות ההצעה הנקוב לעיל. במקרה שבו חלק מיחיד המציע במיזם משותף הינם גופים מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד, יהיה רשאי אחד מהגופים הנ"ל לצרף ערבות הצעה בגין חלקם היחסי המצטבר של כל אותם גופים במציע (כמפורט בנספחים 9 ו-11) ובלבד שסכום כל הערבויות יהיה זהה לסכום ערבות ההצעה הנקוב לעיל. במתן הערבויות כאמור, מוותרים יחיד המציע על כל טענה ו/או דרישה בדבר הזכות לחלט את הערבות ו/או בדבר גובה הסכום לחילוט.

10.2. המציע יישא לבדו בהוצאות ערבות ההצעה.

10.3. מציע שלא יצרף ערבות ההצעה בהתאם לאמור לעיל - תיפסל הצעתו. על אף האמור, ועדת המכרזים תהיה רשאית להחליט שלא לפסול הצעה אף אם נתגלו

פגמים בערבות, ככל שהתרשמה שמדובר בפגמים שאינם מהותיים ושאינם פוגעים בשוויון בין המציעים.

10.4. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מן המציעים להאריך את תוקפה של הערבות לתקופה או לתקופות נוספות של עד 90 ימים נוספים, על ידי מתן הודעה בכתב למציעים. נתנה הוועדה הודעה כאמור, יגישו המציעים ערבות חדשה בתוך 7 ימים לכל המאוחר.

10.5. אם הצעתו של המציע תידחה או תיפסל על הסף, ועדת המכרזים תשיב למציע את ערבות ההצעה מיד לאחר בחירת המציע במכרז וביצוע ההתקשרות עמו, ובלבד שלא נתקיימה עילה לחילוטה.

10.6. ועדת המכרזים תהיה רשאית, לאחר שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו, ונוסף לכל סעד אחר המוקנה לה, להציג את ערבות ההצעה לפירעון ולחלט את מלוא הסכום הנקוב בה או את חלקו על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, בכל מקרה בו המציע לא קיים את תנאי המכרז בדייקנות ובשלמות, ובכלל זה אם נהג בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, מסר מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק, חזר בו מההצעה בעודה תקפה או חזר בו מכל חלק של ההצעה לאחר המועד להגשת הצעות או אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי לזכייה במכרז.

במקרה של חילוט כאמור, סכום הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם בגין האירוע, והמציע מצהיר ומסכים כי סכום הפיצוי המוסכם הינו סביר והגיוני ביחס לנזק שניתן לצפותו מראש. יודגש כי אין בפיצוי המוסכם לגרוע מכל זכות הנתונה לוועדת המכרזים ו/או למי מחבריה לתבוע ממציע כאמור פיצויים מלאים בגין נזקים שגרם.

10.7. המציע יהיה רשאי לפנות לוועדת המכרזים, עד 10 ימים לפני המועד להגשת הצעות, ולהגיש לאישורה באמצעות כתובת הדוא"ל הנזכרת לעיל, טיוטה של ערבות ההצעה מאת הגורם המנפיק ובנוסח המצורף **בנספח 7**. ועדת המכרזים תבחן את טיוטת הערבות ותהיה רשאית לדרוש שינויים בנוסח על מנת להתאימו לדרישות מכרז זה. אין באמור כדי לגרוע מזכות ועדת המכרזים לדרוש עריכת שינויים או תיקון פגמים בנוסח הערבות ו/או להתעלם מהם בהתאם להוראות הזמנה זו.

11. אופן ומועדי הגשת הצעות

11.1. **המועד האחרון שנקבע להגשת הצעות הינו ביום 26.11.2014 25.12.2014** **8.1.2015** בין השעות 09:00-12:00 **בצהריים**. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים עד למועד ולשעה הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון.

11.2. ועדת המכרזים רשאית בכל עת להאריך את המועד להגשת ההצעות מטעמים הנראים לה. עשתה כן, תודיע לכל המציעים בכתב.

11.3. מקום הגשת ההצעות הוא במסירה אישית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, שתמצא במשרדי רמ"י במחוז חיפה בניין קריית הממשלה החדשה, רח' פל ים 15 קומה 2 ביום **26.11.2014 25.12.2014 8.1.2015** בין השעות 9:00 - 12:00.

הגשת מעטפות המכרז לתיבת המכרזים כפופה לנהלי הביטחון הקבועים במקום.

11.4. על גבי מעטפת המכרז לא יהיה כל ציון וסימן מלבד ציון ברור של שם ומספר המכרז כדלקמן: "מכרז פומבי מספר חי/265/2014- פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך (חיפה)"

מעטפת המכרז הנ"ל, תכלול בתוכה שתי מעטפות, כמפורט להלן -

המעטפה האחת (אשר יצוין עליה - "מעטפה א'") תכלול את כל מסמכי המכרז (פרט למסמך ב' - הצעת המחיר), לרבות נספחיהם וצורפותיהם, כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך על ידי מורשי החתימה מטעם המציע ולאחר שהושלמו כל הפרטים הטעונים השלמה, והכל בשני מקורות ובחמישה עותקים נוספים.

המעטפה השנייה (אשר יצוין עליה - "מעטפה ב") תכלול את מסמך ב' - הצעת המחיר המוצע ביחס למקרקעין (ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ), אשר תוגש במקור אחד בלבד. על המציע למלא את הפרטים הדרושים בהצעת המחיר ולחתום עליה חתימה מלאה וכן לאמת זהות החותמים וסמכותם לחתום בשם המציע על ידי עורך דין.

על המציע לנקוב בהצעת המחיר במחיר נפרד ביחס לכל אחד מהמגרשים המרכיבים את המקרקעין, ואולם מובהר במפורש כי לא ניתן לרכוש את הזכויות בחלק מן המגרשים בנפרד.

לשם הנוחות, להלן רשימת המסמכים שעל המציע לכלול במעטפה א' -

- 11.4.1. הזמנה להציע הצעות זו.
- 11.4.2. נספחים 1-3, 6 ו-18 כשהם חתומים על ידי המציע בכל דף.
- 11.4.3. במקרה של הגשת הצעה באמצעות חברה חדשה - כתב ערבות בעלי מניות, בנוסח נספח 4. במקרה של הגשת הצעה על ידי שותפות מוגבלת חדשה - כתב ערבות שותף מוגבל, בנוסח נספח 5.
- 11.4.4. ערבות ההצעה, נספח 7 להזמנה.
- 11.4.5. במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים - כתב התחייבות חברת אם, בנוסח נספח 8.
- 11.4.6. במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או חברה חדשה - הצהרת יחידי המציע לגבי חלקם במיזם משותף/בעלי מניות לגבי חלקם בחברה חדשה בנוסח נספח 9, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 11. במקרה של הגשת הצעה באמצעות שותפות מוגבלת חדשה - הצהרת השותפים לגבי חלקם בשותפות המוגבלת בנוסח נספח 10, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 12. במקרה של הסתמכות על גוף המחזיק בשותף הכללי בשותפות מוגבלת חדשה, בהתאם להוראת סעיף 6.16 לעיל, יש לצרף גם את הצהרת אותו גוף לגבי חלקו בשותף הכללי בנוסח נספח 9, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 11
- 11.4.7. טופס הוכחת עמידה תנאי סף פיננסיים כשהוא ממולא, בנוסח נספח 13, וכן הדו"חות הכספיים שנדרש צירופם, אשר יצורפו באמצעות דיסק און קי או באמצעות עותקים קשיחים. מובהר כי חלף צירוף דו"חות כספיים בפועל, חברה ציבורית תהיה רשאית להפנות באמצעות קישור לאתר הבורסה, שיפורט בנספח 13.
- ככל שנספח 13 לא נחתם על ידי רוה"ח המבקר, אלא על ידי המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים כאמור לעיל, יצורף גם נספח 14 (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).
- 11.4.8. אישור בדבר פירוט ניסיון בנוסח המצורף כנספח 15 להזמנה, וכן ככל שהמציע אינו עומד בתנאי סעיף 6.146-14 ו-6.156-15 לעיל בעצמו - התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן הראשי לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות ההקמה, בנוסח נספח 16 להזמנה בצירוף מסמכים המעידים על ניסיון קודם המזכה בעמידה בתנאי הסף, וכן תעודת רישום קבלן ראשי. לחילופין, ככל שהמציע או מי מבעלי מניותיו או מיחיד המציע או שותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה עומד בתנאי סעיף 6.166-16 לעיל, יצרף המציע את טופס הוכחת ניסיון של חברת נדל"ן, בנוסח נספח 17.

- 11.4.9. ככל שהמזיע הינו חברה סרבנית רישום - ערבות בנקאית של סרבני רישום, בנוסח **נספח 19**. במקרה שבעל מניות בחברה חדשה או אחד מיחיד המזיע במיזם משותף הינו חברה קבלנית סרבנית רישום – ימציא אותו בעל מניות או יחיד מציע ערבות כאמור. במקרה שאחד השותפים בשותפות המוגבלת החדשה הינו חברה קבלנית סרבנית רישום – ימציא אותו שותף ערבות כאמור.
- 11.4.10. אישור עו"ד המאשר את זכויות החתימה המחייבות את המזיע ביחס למכרז, בנוסח המצורף **כנספח 21** להזמנה.
- 11.4.11. תצהיר חתום על ידי המזיע, ובמקרה של מיזם משותף – גם על ידי כל אחד מיחיד המזיע, ובמקרה של שותפות מוגבלת חדשה – גם על ידי כל אחד מהשותפים, ובמקרה של חברה חדשה גם על ידי כל בעלי המניות במזיע, ואם קיים קבלן ראשי – על ידי הקבלן הראשי, לפיו הוא הגיש הצעה אחת בלבד כאמור בסעיף [11.544.5](#) להלן, בנוסח המצורף **כנספח 22** להזמנה זו.
- 11.4.12. תצהיר חתום על ידי המזיע (ובמקרה של מיזם משותף – של כל אחד מיחיד המזיע, ובמקרה של שותפות מוגבלת חדשה – של כל אחד מהשותפים, ובמקרה של מיזם שהינו חברה חדשה – של כל אחד מבעלי המניות במזיע), לפיה אין לו 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, בנוסח **נספח 23**.
- 11.4.13. קבלה בגין תשלום דמי ההשתתפות במכרז, בציון מסי המכרז על גביה.
- 11.4.14. פרוטוקול כנס מציעים, ככל שנערך כנס ופורסם פרוטוקול.
- 11.4.15. ההסכם העיקרי ונספחיו, לרבות כל תשובות ההבהרה שנשלחו, אם נשלחו, כשהם חתומים על ידו.
- 11.4.16. כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976.
- 11.4.17. תדפיס עדכני מאת רשם החברות. במקרה של הגשת הצעה על ידי מיזם משותף ו/או חברה חדשה ו/או שותפות מוגבלת חדשה, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחיד המזיע או בעלי המניות או השותפים, לפי העניין.
- במקרה של הגשת הצעה של חברה חדשה – על תדפיס החברה כאמור לפרט את הון המניות המונפק, הון המניות הרשום, בעלי המניות בחברה החדשה וחברי הנהלת החברה החדשה ובצירוף אישור עו"ד בדבר היותו של התדפיס נכון ומדויק.
- 11.5. כל מציע (לרבות בעל מניות במזיע או מי מיחיד מציע כחלק ממיזם משותף או מי מהשותפים בשותפות המוגבלת חדשה) רשאי להציע הצעה אחת בלבד, בין אם באופן ישיר ובין אם במסגרת מיזם משותף אחר או במסגרת היותו בעל מניות או שותף במזיע אחר. כמו כן, כל קבלן ראשי מטעם המזיע לא יהיה רשאי להיות מוצע כקבלן ראשי כאמור בסעיף [6.146.14](#) במסגרת הצעות של מציעים שונים, אלא כחלק מהצעה אחת בלבד.
- 11.6. ההצעות על כל צרופותיהן תוגשנה בשפה העברית בלבד. על אף האמור, לכל מסמך שיצורף בשפה זרה, יצורף תרגום נוטריוני לעברית.
- 11.7. אין לעשות שינוי בטופס ההצעה, או במסמכי המכרז ובנספחיו, למעט הוספת הפרטים הטעונים השלמה במקומות הנדרשים לכך.

11.8. 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 המציע, ואם נקבע כיזם – עד למועד החתימה על ההסכם העיקרי ו/או על חוזה הפיתוח, לפי המאוחר.

12. הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים

12.1. הרשות בידי ועדת המכרזים לראיין את המציעים, יחידי מציעים ובעלי המניות או השותפים במציעים, כולם או חלקם, וכן את הקבלנים הראשיים המהווים חלק מההצעה, כולם או חלקם, ולקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים, להיפגש עם מי מהמציעים ולנהל עמם משא ומתן באופן שעליו תחליט ועדת המכרזים. בכלל זאת, תהיה רשאית ועדת המכרזים לדרוש מכל מציע מידע ופרטים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, וכן כל מידע שלדעתה יש עניין בגילוי. כן תהיה ועדת המכרזים רשאית לבקר בפרויקטים אחרים של המציע או מי מטעמו עליו הוא מסתמך כאמור במסמכי הזמנה להציע הצעות זו במסגרת בדיקתו. מציע שיימנע ממסירת פרטים מלאים ומדויקים לפי דרישת ועדת המכרזים, רשאית ועדת המכרזים לפסול את הצעתו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לוועדת המכרזים על פי המכרז, לרבות זכות ועדת המכרזים לחילוט ערבות ההצעה. זכה המציע ולאחר מכן התברר כי נמנע מלמסור מידע או פרטים כלשהם, רשאית ועדת המכרזים לשלול את זכייתו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין כך ומבלי לגרוע מיתר זכויות ועדת המכרזים על פי המכרז ו/או על פי דין.

12.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית לדרוש ולקבל הבהרות להצעה, או הסרת אי-בהירות העלולה להתעורר במהלך בדיקת ההצעות ו/או לדרוש לקבל השלמות ו/או תיקונים, ועל המציע יהיה לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במתן כל הבהרה, השלמה ו/או תיקון כאמור. כן רשאית ועדת המכרזים לדון עם מציעים בפרטי הצעתם ו/או לדרוש מציעים לשפר את הצעתו/הם, בהתאם להוראות סעיף 1545 להלן.

12.3. ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעה שלא הוגשה על פי ההוראות המפורטות בהזמנה זו או ככל שהמציע 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 כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את אי אילו מהמסמכים שהוגשו. ועדת המכרזים תהיה רשאית גם להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מהותיים.

12.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול על הסף מציע אשר לגביו (או לגבי מי מיחידו - במקרה של מציע שהינו מיזם משותף או לגבי מי מבעלי מניותיו - במקרה של מציע שהינו חברה חדשה או לגבי מי מהשותפים בו - במקרה של מציע שהינו שותפות מוגבלת חדשה) היה למי מחברי ועדת המכרזים ניסיון רע ו/או כושל, לרבות במקרה של אי שביעות רצון משמעותית מעבודתו ו/או אספקת שירותים על ידו, אי עמידה בסטנדרטים של השירות הנדרש, הפרת התחייבויות קודמות כלפי מי מחברי ועדת המכרזים, חשד למרמה וכיו"ב או שקיימת חוות דעת שלילית בכתב על טיב עבודתו. כמו כן, שומרת לעצמה ועדת המכרזים את הזכות לפסול על הסף מציע אשר ההצעה הכספית שהוצעה על ידו הינה מעורפלת ו/או תכסיסנית ו/או גירעונית ו/או הצעה שאינה סבירה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים. במקרים כאלה, תינתן למציע זכות טיעון בכתב או בע"פ לפני מתן החלטה סופית, וזאת בכפוף לשיקול דעתה של ועדת המכרזים.

12.5. כמו כן, ועדת המכרזים תהיה רשאית בכל שלב לבטל את המכרז ובמקרה כזה לא יהיה איזה מהמציעים זכאי לפיצוי כלשהו בגין כך.

13. תוקף ההצעות

- 13.1. הצעה שהוגשה, על כל צרופותיה, תעמוד בתוקפה עד ליום 2015-5-25 2015-6-23 7.7.2015 (180 ימים מהמועד להגשת הצעות). במקרה של הארכת המועד להגשת הצעות - יוארך המועד בהתאם, וועדת המכרזים תוציא הבהרה בדבר כך.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לוועדת המכרזים הזכות להודיע, בכל עת, על הארכת תוקף ההצעות במשך 90 ימים נוספים, ללא צורך בהסכמת המציעים, ובמקרה כזה יידרשו המציעים להאריך את תוקף ערבויות ההצעה שהומצאו על ידם, והם מתחייבים לעשות כן בתוך 7 ימים מיום שנדרשו.
- 13.2. היה ובמהלך התקופה שבין הגשת ההצעה על ידי המציע לבין המועד האחרון לתקופה של ערבות ההצעה, יחזור בו מגיש ההצעה מהצעתו ו/או לא יעמוד בהתחייבות הנובעת ממנה, לרבות אי הופעה לצורך חתימה על החוזים בנוסחם הסופי והמצאת המסמכים בקשר אליהם, ועדת המכרזים תהיה רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה ולבטל את הזכייה ואת החוזים, אם נחתמו, תוך מתן הודעה בכתב למציע, ו/או לחלט את ערבות ההצעה שניתנה על ידו בקשר למכרז זה.
- 13.3. מיום משלוח הודעת הביטול כאמור, רשאית ועדת המכרזים לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון, בלא שתהיה למציע כל טענה ו/או תביעה נגדה.
- 13.4. חילוט הערבות לא יפגע בזכות ועדת המכרזים לפעול ו/או לתבוע כל סעד אחר שייראה לה, בהתאם לכל דין.

14. בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה

- 14.1. בעת פתיחת ההצעות על ידי ועדת המכרזים, תיפתחנה תחילה המעטפות הכוללות את מסמכי ההצעה של כל מציע פרט להצעה הכספית ותיבחן עמידת כל מציע בתנאי הסף.
- 14.2. לאחר שנבחנה על ידי ועדת המכרזים עמידת כל אחד מהמציעים בתנאי הסף, תיפתחנה המעטפות הכוללות את הצעת המחיר של כל מציע שעמד בתנאי הסף כאמור. יובהר כי ביחס למציע שלא עמד בתנאי הסף - לא תיפתח המעטפה הכוללת את הצעת המחיר שהוגשה על ידו.
- 14.3. לאחר פתיחת הצעת המחיר של כל מציע העומד בתנאי סף, תבחר ועדת המכרזים בהצעת המחיר הגבוהה ביותר (אשר תורכב מהצעות המחיר של המציע בגין כל המגרשים יחד) העומדת בתנאי הסף, וזאת בכפוף למנגנון ההתמחרות המפורט בסעיף 1545 להלן. למען הסר ספק, מובהר בזה כי לעניין זה יחול האמור בסעיף 5.325-32 לעיל ומציע אשר בחר להפעיל את רשת ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט, ייחשב כמי שהציע מחיר מופחת (על אף שבמקרה של זכיית הצעתו, יידרש לשלם את המחיר המלא שהוצע על ידו).
- 14.4. הודעה למציע בדבר זכייתו, תשלח בדואר רשום לכתובת המצוינת בהצעתו, ובאמצעות הפקסימיליה - למספר הפקס המצוין בהצעתו (להלן - "**הודעת הזכייה**").
- היזם ייחשב כמי שקיבל את ההודעה על הזכייה במכרז בחלוף 72 שעות ממועד שליחת ההודעה בדואר רשום כאמור לעיל.
- 14.5. מציע שקיבל הודעה על זכייה חייב להופיע במקום עליו תורה ועדת המכרזים, וזאת בתוך 60 יום מהמועד הקובע ולהמציא את כל המסמכים ולבצע את הפעולות, ביחד ובעונה אחת, לפי הפירוט כדלקמן:
- לשאת בתשלום מתוך התמורה (כולל מע"מ), בהתאם להצעת המחיר בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס (ככל שנדרשת תוספת הפרשי הצמדה).
 - לשאת בתשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות;
 - להמציא את הערבות לקיום ההסכם, כהגדרתה בהסכם העיקרי;

- להמציא את כתב ההתחייבות להימנע מעשיית עסקה בצירוף הפרוטוקול הנלווה וכן ייפוי הכוח הנוטריוני, נספחים "יא"-י"ב" להסכם העיקרי, כשהם חתומים ומאומתים כדין.
 - ככל שהמציע או מי מיחידי הציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או שותף בשותפות המוגבלת חדשה הסתמך על חברת אם, אשר חתמה על **נספח 8** להזמנה זו – תומצא התחייבות וערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת המשרד אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע במיזם משותף / בעל המניות בחברה חדשה, לפי העניין, בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט.
 - להמציא תזכיר ותקנון המציע וכן פרוטוקול הנהלה ובו החלטה על ביצוע העסקה.
 - להמציא נסח רישום עדכני של המציע מרשם החברות.
 - להמציא אישור רואה חשבון או אישור עו"ד על זהות מורשי החתימה מטעם המציע.
 - להמציא אישור רואה חשבון על הון המניות הרשום ואופן חלוקתו בין בעלי המניות במציע, וכן אישור דומה ביחס לכל בעל מניות במציע אשר הינו תאגיד, ולכל בעל מניות בבעל המניות וכן הלאה.
- כנגד ביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל במצטבר, תושב ערבות ההצעה לזים, ובלבד שלא התקיימה עילה לחילוטה;
- 14.6. בכל מקרה, ישולמו התשלומים לרמ"י במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.
- 14.7. יובהר כי אין לראות את הודעת הזכייה כקיבול ההצעה הזוכה מצד ועדת המכרזים, והיזם יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות רק לאחר חתימת ההסכם העיקרי על ידי המשרד ועמידה בתנאים הקבועים שם ובתנאים הנקובים בסעיף [14.5+4.5](#) לעיל, לשביעות רצון ועדת המכרזים.
- 14.8. מובהר בזאת כי ועדת המכרזים תהיה רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.
- ככל שהזוכה לא ישלים תוך 60 יום מהמועד הקובע את התשלום בגין המקרקעין, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה רמ"י יחלט את סכום ערבות ההצעה והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי חברי ועדת המכרזים.
- מודגש בזה, כי מועד תשלום התמורה בגין הקרקע (תוך 60 יום) כאמור לעיל הינו תנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז זה והוא יחול על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת, מבלי לגרוע יתר הסעדים המגיעים למי מחברי ועדת המכרזים במקרה כזה.
- 14.9. לשם הבהרה, במידה שהיזם שילם את התשלום עבור הוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י, ברם לא עמד ביתר תנאי המכרז וזכיתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, יוחזר לו התשלום ששילם עבור הוצאות הפיתוח הנוספות, אך ורק לאחר שהמקרקעין ישווקו לזוכה אחר ואותו זוכה ישלם לרמ"י את הסכום הנ"ל כאמור.
- 14.10. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור המקרקעין בהתאם להוראות המכרז, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית
- לעניין זה, ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית יחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.
- במידה ושובר התשלום המצוי בידו אינו עדכני, באחריות היזם לגשת למרחב הרלוונטי ולקבל שובר חדש. במידה ותום 60 הימים לתשלום לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל או בימים בהם משרדי רמ"י סגורים, יהיה על היזם לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

14.11. למען הסר ספק, לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין (למעט אם נכתב במפורש שהוא כולל מע"מ).

הסכם הפיתוח ייחתם עם היזם, אך ורק לאחר שהיזם יעמוד בכל תנאי הזמנה זו ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין, בגין הוצאות הפיתוח הנוספות והעמדת הערבות לקיום ההסכם.

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.

15. התמחרות

15.1. במקרה שהוגשו שתיים או יותר הצעות זהות במחיר הגבוה ביותר ו/או במקרה שהוגשה הצעה אחת או יותר שהפער בינה לבין ההצעה הגבוהה ביותר אינו עולה על 5% ממחיר ההצעה הגבוהה ביותר או שהפער בינה לבין ההצעה הגבוהה ביותר אינו עולה על מיליון ₪ (לפי הגבוה מבין אלו), אשר לפי שיקול דעת ועדת המכרזים נמצאו מתאימות לזכייה במכרז, ועדת המכרזים תזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת הצעה נוספת כאמור, עדיין תיוותרנה מספר הצעות אשר האמור לעיל חל לגביהן, תזמן ועדת המכרזים את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת, וחוזר חלילה. מנגנון זה יחול בסה"כ 9 פעמים (כך שביחד עם בדיקת ההצעה לראשונה, טרם ההתמחרות, יבדקו המחירים 10 פעמים), ולאחר מכן – תבחר ועדת המכרזים את ההצעה הגבוהה ביותר, אף אם קיים פער כאמור בינה לבין ההצעות האחרות. למרות זאת, היה ונותרו שתיים או יותר הצעות זהות, שהן הגבוהות ביותר, תימשך ההתמחרות בין הצעות אלו בלבד. אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותה של ועדת המכרזים לבטל את המכרז בכל שלב ואף טרם או במהלך הליך ההתמחרות, בהתאם להוראת סעיף [12.5.4-2.5](#) לעיל, אם תבחר לעשות כן.

15.2. אופן ניהול המו"מ ו/או ההתמחרות יקבע על ידי ועדת המכרזים, בהתאם להוראות הדין.

15.3. בסיום שלב ניהול המו"מ או ההתמחרות תקבע ועדת המכרזים את מי שהצעתו תתקבל.

15.4. בכל מקרה של התמשכות ביצוע ההתמחרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה, יאריכו כל המציעים המשתתפים בהתמחרות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי ועדת המכרזים, לפחות 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערבות.

16. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

במידה שהיזם המקורי שזכה במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, ועדת המכרזים תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפנות אל המציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן - "מציע מס' 2"), בתוך 30 ימים ממועד ביטול הזכייה כאמור, על מנת להכריז עליו כזוכה במכרז, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

16.1. הסכום אותו יידרש מציע מס' 2 לשלם לרמ"י יהיה המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס עד למועד ההכרזה על הזוכה המקורי במכרז בלבד, ובמקרה כזה יהיה מחויב המציע מס' 2 להיענות לדרישת ועדת המכרזים ויחול האמור בסעיף 16.3 להלן.

16.2. לחילופין, תהיה רשאית ועדת המכרזים לבקש ממציע מס' 2 כי יעלה את סכום הצעתו, וזאת עד גובה הצעת המחיר של המציע המקורי, בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס עד למועד ההכרזה על הזוכה המקורי. ככל שמציע מס' 2 ייענה בשלילה לבקשה זו ו/או לא ישיב לבקשת ועדת המכרזים בתוך 7 ימים מיום שליחתה אליו, תהיה רשאית ועדת המכרזים לפנות למציע מספר 3 וכן הלאה.

16.3. החליטה ועדת המכרזים להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 לשלם לרמ"י תוך 60 יום מיום הכרזת ועדת מכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז את התמורה בגין המקרקעין וכן את יתר התשלומים החלים עליו, וכן

להשלים את יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור לעיל. סעיף זה יחול בהתאמה גם על כל מציע, שיבוא לאחר מציע מס' 2, שייבחר על ידי ועדת המכרזים כאמור לעיל.

17. שמירה על סודיות

המציע מתחייב לשמור בסודיות כל מידע שיימסר לו על ידי ועדת המכרזים או מי מטעמה בקשר או לצורך מכרז זה או ביצוע העבודות על פיו, בכפוף לכל דין.

המציע לא יהיה רשאי לגלות את פרטיו ו/או את פרטי הצעתו לכל גורם שהוא אלא בהסכמת ועדת המכרזים מראש ובכתב, בכפוף לכל דין.

18. חשיפת פרטי הצעת המציע

18.1. 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 שועדת 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.

18.2. 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.

19. הדין החל

19.1. מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות כל דין החל עליו, ולרבות חוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות שהותקנו על פיו. מובהר כי אין באמור או במה שלא נאמר במכרז זה לעיל, כדי לפגוע בכל זכות הקיימת לוועדת המכרזים או למי מחבריה, על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 או על פי התקנות שהותקנו מכוחו.

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

19.3. 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.

19.4. ועדת המכרזים או מי מחבריה, רשאים (כולם או חלקם) בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי וככל שמי מהם יראה צורך בכך, לפרסם מכרז חדש.

19.5. סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תהיה נתונה לבתי המשפט בערים ירושלים, חיפה ותל-אביב בלבד.



ט"ז אלול תשע"ד
11 ספטמבר 2014
מת"ע (241) 3-1

מינהל ההנדסה
משרד מהנדס העיר

לכבוד
מר אביחי יפת
רכז שיוכן ומקרקעין אגף החשבונות הכללית
משרד האוצר
קפלן 1
ירושלים
מייל: avichay@mof.gov.il

**הנדון: חפ/2096א' וחפ/2096א/1 - "המבואות הדרומיים" -
מגרשים 2012, 2013, 2015, 2017, 2022**

1. בהמשך לפנייתך הנני להשיב כי אנו מברכים את קידום הפרוייקט לדירות להשכרה במתכונת החדשה.
 2. אנו נהיה מוכנים להמליץ לועדה המקומית על הגדלת מס' יח"ד ב - 30% במגרשים שבנדון על פי תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002 בפסקה (9), אחרי פסקת משנה (ג) בכפוף לאישור הקלה כחוק. להערכתנו, לצורך מימוש התוספת יידרש איחוד מגרשים. במסגרת המכרז יש לציין זאת לגבי 2012 ו - 2013 (מגרשים 2012, 2017 ו - 2015).
 3. בהתאם עם הגשת הבקשה להיתר אנו נהיה מוכנים להמליץ על איחוד מגרשים אלה כדי שניתן יהיה לגצל את יחידות הדיור הנוספות בצורה מקסימאלית.
 4. ניצול יחידות הדיור יהיה כרוך בשינוי יחידות דיור בקומה במגרשים 2013, 2017 ובתוספת בבניין רב קומות במגרש 2022 תוך ניצול ההקלה המותרת במס' הקומות שניתן לאשר בהקלה עפ"י תקנות סטייה נכרת, זאת במסגרת שטחי הבניה המותרים בתב"ע (עיקרי, שירות, חניה ומרפסות).
 5. כמו כן, מדיניות העירייה תהיה לדרוש שלפחות 25% מהדירות (בכפוף לאישור ההקלה לתוספת יחידות דיור כאמור לעיל) תהיינה בגודל 3 ח' (כולל ממ"ד) וסביר כי חלוקה זו תידרש במסגרת אישור ההקלות האמורות.
- בנוסף, אנו גם נהיה מוכנים להמליץ לועדה המקומית על הפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית, שבמסגרתה תבחן העברה למגרש שבו דירות למכירה, את יתרת זכויות שלא ינוצלו במגרשים שבהם דירות להשכרה וזאת בכפוף לבחינת הבינוי שיתקבל.

אנו עומדים לרשותך להבהרות נוספות.

בברכה,

אדר' אריאל וטרמן
מהנדס העיר

העתקים
גב' חדוה אלמוג - ס/ו ומ"מ רה"ע - מחזיקת תיק מינהל ההנדסה
מר אליעזר פרוזר - מנהל האגף לרישוי ופיקוח על הבניה
גב' ורדה ליבמן - מנהלת המחלקה לתכנון עיר
גב' סוניה בנארוש - המחלקה לתכנון עיר
גב' סיגל ג'יני - מפקחת - האגף לרישוי ופיקוח על הבניה



20 נובמבר 2014

כ"ז חשון תשע"ה

לכבוד

אביחי יפת

מנהל תחום שיכון ומקרקעין

משרד האוצר

קפלן 1

ירושלים

מייל: avichay@mof.gov.il

הנדון: תשובה לשאלות הבהרה – למרכז דיור להשכרה בחיפה

בתשובה לשאלותיך:

1. את דו"ח הסיכונים ניתן לקבל – הוא מהווה קיום הוראה 6.16 בהוראות התכנית בכפוף למילוי התנאים בו. על פי הדו"ח ועל פי ישיבה שקיימנו עם איגוד ערים להגנת הסביבה נקבע:

"בחזית מגרשים 2012, 2013, 2015, 2017 ו-2022, הפונה לכביש 3, תיאסר הצמדת שטחים לדירות ויצירת גינות פרטיות בקומת הקרקע, במרחק הקטן מ-5 מ' מקווי החשמל המתוכננים בגבול המגרשים עם כביש 3 בעת תכנון המגרשים יש לקחת בחשבון הנחיה זו כמחייבת."

המשמעות היא שבתחום המגרשים הצמודים לכביש 3 בצד הפונה דרומה לא ניתן יהיה להצמיד גינות לדירות.

2. על פי בדיקתנו עם תאגיד מי כרמל הסתיימו הפעולות להוצאת המאסף הראשי לביוב מבין הבתים משכונת נווה דוד.

3. העבודות להקמת תחנת שאיבה החדשה בצומת "דולפין" **בביצוע**.

4. שדרוג מערכת ההולכה באזור כיכר פייסל וגשר פז הסתיימה.

בברכה,

אריאל וטרמן

מהנדס העיר

העתק: גב' ורדה ליבמן – מנהלת המחלקה לתכנון עיר



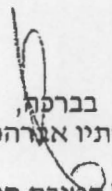
22.11.14

לכבוד,
ורדה ליבמן
מנהלת אגף תכנון עיר
עיריית חיפה

הנדון: עמידה בתנאי התב"ע 2096 / א

בהמשך לשאלותיכם להלן עדכון סטאטוס ביצוע העבודות במערכת ביוב עירונית:

- הסתיימו עבודות הוצאת המאסף הראשי לביוב מבין הבתים בשכונת נווה-דוד (תנאי הנדרש לפי סעיף 6.15 לתקנון התב"ע).
- התחילו עבודות הקמת תחנת השאיבה החדשה ב"דולפיין" (תנאי הנדרש לפי סעיף 6.15 לתקנון התב"ע).
- הושלם שדרוג מערכת ההולכה בכיכר פייסל וגשר פז (תנאי הנדרש לפי סעיף 6.15 לתקנון התב"ע).


בברכה,
סתיו אנונים
מנהל חטיבת הנדסה



כ"י שבט תשע"ד
21 ינואר 2014

סיכום ישיבה בנושא תכנון קווי חשמל בכביש מס' 3 וסקר קרינה - תכנית חפ/2096 א', מבואות דרומיים

משתתפים:

דן רביד – מנהל הפרויקט
ערין חנא – חב' יפה נוף
משה נצר – יועץ קרינה מטעם יפה נוף
אילנית מובשוביץ - יועצת חשמל מטעם יפה נוף
אנה טיקמן - מרכזת בכירה לבטיחות קרינה, המשרד להגנת הסביבה חיפה
מרים אילון - מח' מידע תכנון עיר, עיריית חיפה
ד"ר מונה –נופי נעמה – רכזת קרינה אלמ"ג, איגוד ערים להגנת הסביבה
ורד דרור – רכזת תכנון סביבתי, איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה

מטרת הדיון: קבלת מידע והבהרות לאור סקר קרינה מקווי מתח גבוה בסמוך למגרשי בניה.

עיקרי הנושאים:

1. בדרום שטח התכנית ישנם שני קווי מתח גבוה. אחד, חוצה מגרשי מגורים שמספרם על פי תכנית חפ/2096 א': 2012, 2013, 2015, 2017, 2022 ומגרש 3001 המיועד למבנה חינוך (בית ספר). השני, עובר בשולי התכנית, בתחום ובקרבה לדרך מוצעת (כביש מס' 3)
2. על פי תכנית חשמל - קו החשמל שבתחומי המגרשים מיועד לביטול.
- שני מעגלי מתח גבוה יוטמנו בצידו הצפוני של כביש מס' 3 בגבול עם המגרשים המצוינים בסעיף 1 לעיל.
3. עומק הקווים יהיה כ- 1 מ' בעומק הקרקע.
4. מלבד קווי מתח עליון (161 ק"ו) המוטמנים בתחום דרך מס' 11 אין קווי מתח עליון נוספים בתחום התכנית לרבות בכביש מס' 3.
5. האיור המופיע בסקר הקרינה הינו עקרוני ואינו מתייחס ספציפית לתכנית שבנדון.
6. על פי סקר הקרינה, בהתאם לעקרון הזהירות המונעת והמלצת המשרד להגנת הסביבה יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' בין קווי מתח גבוה תת קרקעיים המוצעים בכביש 3 לבין מבני המגורים, מרפסות, גינות פרטיות, מבני בית הספר וחצרתינו.
7. מגרש בית הספר (3001) - על פי התכנון, ככל הנראה, מפלס בית הספר יהיה בגובה 6 מ' מעל מפלס הכביש ובחזית הפונה לכביש מס' 3 מתוכננות חניות וכניסה לבית הספר.

סיכום:

1. יש לעדכן את תכנית חשמל כך שישומנו קווי המתח הגבוה לביטול. התכנית תועבר לאיגוד ערים להגנת הסביבה חיפה.
2. בחזית מגרשים 2012, 2013, 2015, ו-2022, הפונה לכביש מס' 3, תאסר הצמדת שטחים לדירות ויצירת גינות פרטיות בקומת הקרקע, במרחק הקטן מ- 5 מ' מקווי החשמל המתוכננים בגבול המגרשים עם כביש מס' 3. **בעת תכנון המגרשים יש לקחת בחשבון הנחיה זו כמחייבת.**
3. במגרש בית הספר (3001) - על פי המידע שהוצג בישיבה אין מגבלות תכנון. עם זאת, במידה ויהיה שינוי בתכנון גובה מפלס בית הספר או במיקום המבנים והחצרות, תהיה



חיפה, קרית אתא, קרית ביאליק, קרית ים, נשר, קרית מוצקין, קרית טבעון, זבלון, רכסים

רח' יעקב מושלי 7, ת"ד 25028, חיפה 31250, טל' 04-8428201 פקסי 04-8428197
7 Y. Mushly St., POB 25028, Haifa 31250, Israel, Tel: 972-4-8428201 Fax: 972-4-8428197
www.envihaifa.org.il email: mail@envihaifa.org.il

חובה להתייחס בתכנון המעודכן להנחיה של שמירת מרחק 5 מ' מקווי החשמל כלפי חצר בית הספר והמבנים, כפי שמחויב במגרשי המגורים.
4. באחריות דן רביד ומרים אילון לידע את כל הגורמים הרלוונטים לרבות בעלי הקרקע, היזמים/קבלנים וכד' לגבי ההנחיות המחייבות המופיעות בסיכום ישיבה זו. ולדאוג שהנחיות אלו ירשמו כהנחיות מחייבות בעת מתן מידע תכנוני ליזמים ו/או בעת פרסום מכרזים ובכל שלב אחר שימצאו לנכון לעשות זאת.

רשמה: ורד דרור

העתק: ד"ר עופר דרסלר – מנכ"ל האיגוד
נורית שטורץ – ס. מנהל ומתכנתת המחוז, המשרד להגנת הסביבה חיפה
אריאל וטרמן – מהנדס העיר חיפה
משתתפים

חיפה/היתר בניה/מבואות דרומיים



הנדון: סקר קרינה- חפ2096/א מקווי מתח גבוה הטמונים, בסמוך למגרשי בניה במבואות הדרומיים של חיפה

סימוכין:

- (1) Guidelines on the Limits of Exposure to Radiofrequency Electromagnetic Fields in the Frequency Range from 100kHz to 300GHz, ICNIRP – International Radiation Protection Association Guidelines, Health Physics, January 1988, Volume 54, No. 1.
- (2) הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה (הג"ס), יולי 2002, הגבלת שטף השדה המגנטי לסף חשיפה סביבתי, עדכון המלצות המשרד להג"ס ספטמבר 2013 לסף חשיפה התואם את המלצות ועדת מומחים.

1. נתונים אדמיניסטרטיביים ותקציר מנהלים

- 1.1 מטרת סקר הסביבה האלמ"ג:
אומדן תיאורטי של שטף השדה המגנטי בתדר 50 Hz במגרשים לבנייה במבואות הדרומיים של חיפה מכבלי מתח גבוה המוטמנים בשוליים המערביים של כביש 3. שטף השדה המגנטי המופץ מקווי מתח גבוה הטמונים בקרקע בסמוך למגרשים. בוצע אומדן שטף השדה המגנטי במישור XZ הניצב לכבלי הכח ובמישור XY בגובה 1 מ' מעל הקרקע.
- 1.2 קריטריון הבטיחות:
ראה נספח א'
- 1.3 מזמין הסקר:
חברת יפה נוף.
- 1.4 מבצע הסקר:
משה נצר – הרשאת המשרד להגנת הסביבה לאומדן תיאורטי קרינה, מ.ר. 4-01-2050, הנדסת תאימות ובטיחות בע"מ.
- 1.5 נתונים:
נתוני חשמל נמסרו ממהנדס אילנה מובשוביץ – סער מהנדסים; נתונים של החפירה להטמנת הכבלים ממר אמין קבלן החפירה.
- 1.6 תקציר מנהלים:
דוח זה מציג את תוצאות אומדן תיאורטי שטף השדה המגנטי בתדר 50 Hz במגרשים לבנייה למגורים בתוכנית חפ2096/א'. מעגלי מתח גבוה הטמונים בקרקע בסמוך למגרשים מהווים את מקור שטף השדה המגנטי אשר נדרש לוודא לגביו העדר קונפליקט עם המלצות המשרד להג"ס. תוצאות המיפוי מתווים גבול להרחקת בתי המגורים מהמחפורת שהנו 4 מ' ממערב לכבלים. בוצע גם חישוב הפצת שטף השדה המגנטי לביקוש מרבי של 500 אמפר. חישוב זה הינו לייחוס בלבד ואינו מחייב.

האומדן לשטף שדה מגנטי בזרם אופייני למעגלי מתח גבוה (פרק 3 בהמשך) מראה טווח של 4 מ' לכל היותר מקצה המחפורת השמאלית בו שטף השדה המגנטי יורד מתחת ל-4mG. לכן יש לקחת טווח זה כמגבלת השהייה לזמן ארוך של אדם.

2. נתוני מבוא

בסמוך למגרשים של התוכנית המיועדים לבנייה למגורים, יוטמנו שני מעגלי מתח גבוה שנתונים נמסרו מחח"י, כמובא להלן:

- א. גובה מזערי של המוליך התחתון מתחת לקרקע הנו 0.9-1 מ'
- ב. הזרמים זורמים בכיוונים זהים בכל המעגלים. רמת הזרם החציוני בכל מעגל 250A; רמת הזרם המרבי-500A

ראה איור מצורף בהמשך לגבי פריסת מעגלים אלה.

שטף השדה המגנטי המומלץ ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לא יעלה על 4 מילי גאוס ממוצע ביממה.

מטרת עבודה זו היא לאמוד את שטף השדות המגנטיים ממעגלי המתח הגבוה.

ניתוח שטף השדה המגנטי המוצג בדוח זה בוצע לביקוש אופייני של חשמל בשיעור של 60% מתח גבוה (300A).

נתוני חשמל

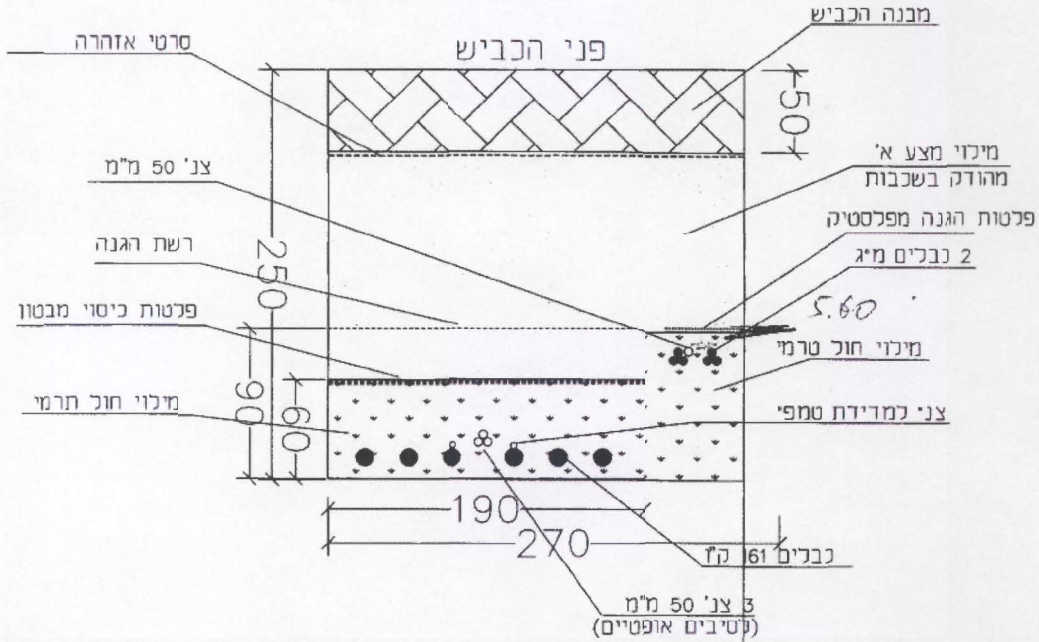
טבלה 1: ריכוז מעגלי מתח גבוה

נתון/פרמטר	תאור/ערך
סוג המתקן	קווי תמסורת מתח גבוה טמונים
תצורה	ראה בהמשך איור 1: 2 מעגלי מ"ג
שטח חתך המוליכים	300 מ"מ ² מ"ג
זרם מרבי (A)	500 א'
זרם אופייני (A)	300 א'
זרם ממוצע ביממה (A)	כמחצית מהזרם האופייני
סוג ההתקנה: (עילי/ תחתי)	מוביל תחתי (איור 1)
גובה התקנה מתחת לקרקע (m)	כ- 1 מטר
מקדם העמסה (% מהזרם המרבי)	60% מתח גבוה

נתוני תצורת הפריסה של המעגלים

פרט 4B1 -

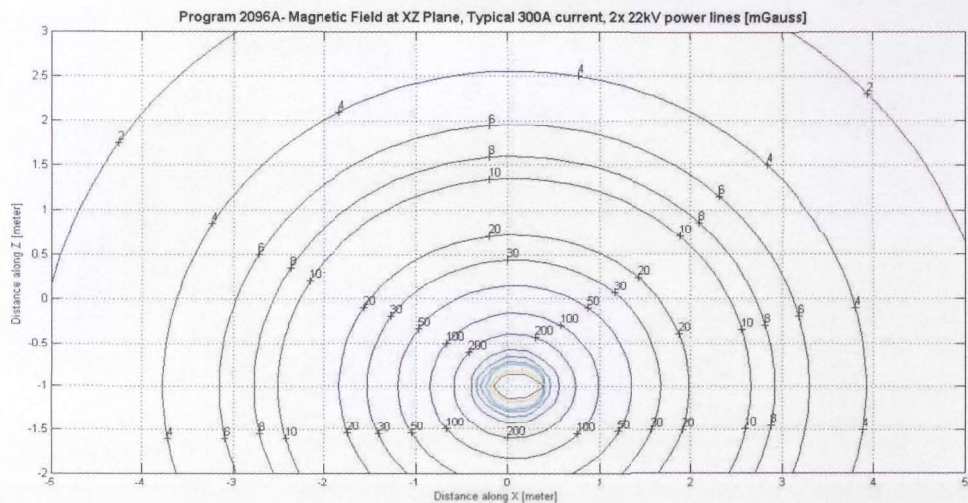
קנ"מ 1:50



איור 1: גיאומטריה של הטמנת מעגלי מתח גבוה ומתח עליון (מתח עליון אינו רלוונטי)

3. אומדן שטף השדה מגנטי

3.1 אומדן שטף שדה מגנטי בזרם ביקוש אופייני

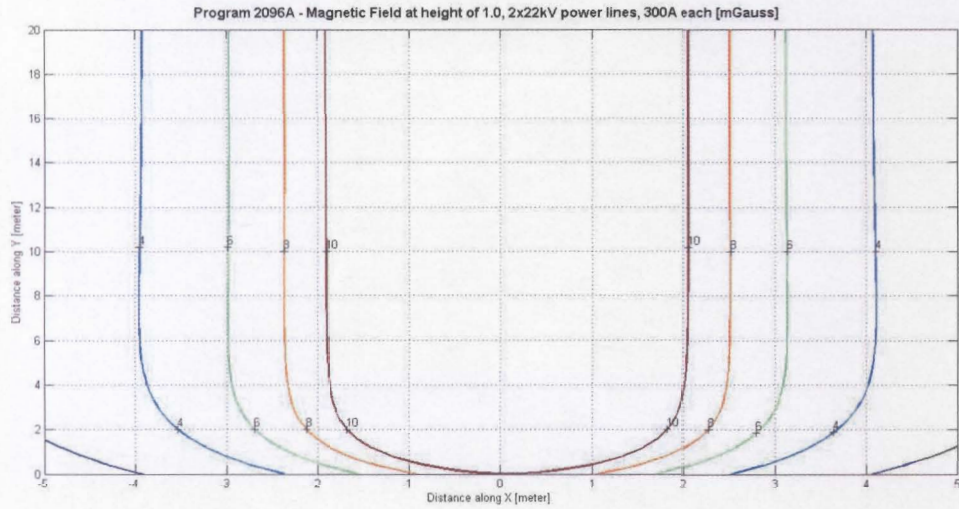


איור 2: אומדן שטף השדה המגנטי המופץ מכבלי מתח גבוה עם זרם של 300 אמפר (זרם מרבי אופייני)

סיכום ביניים:

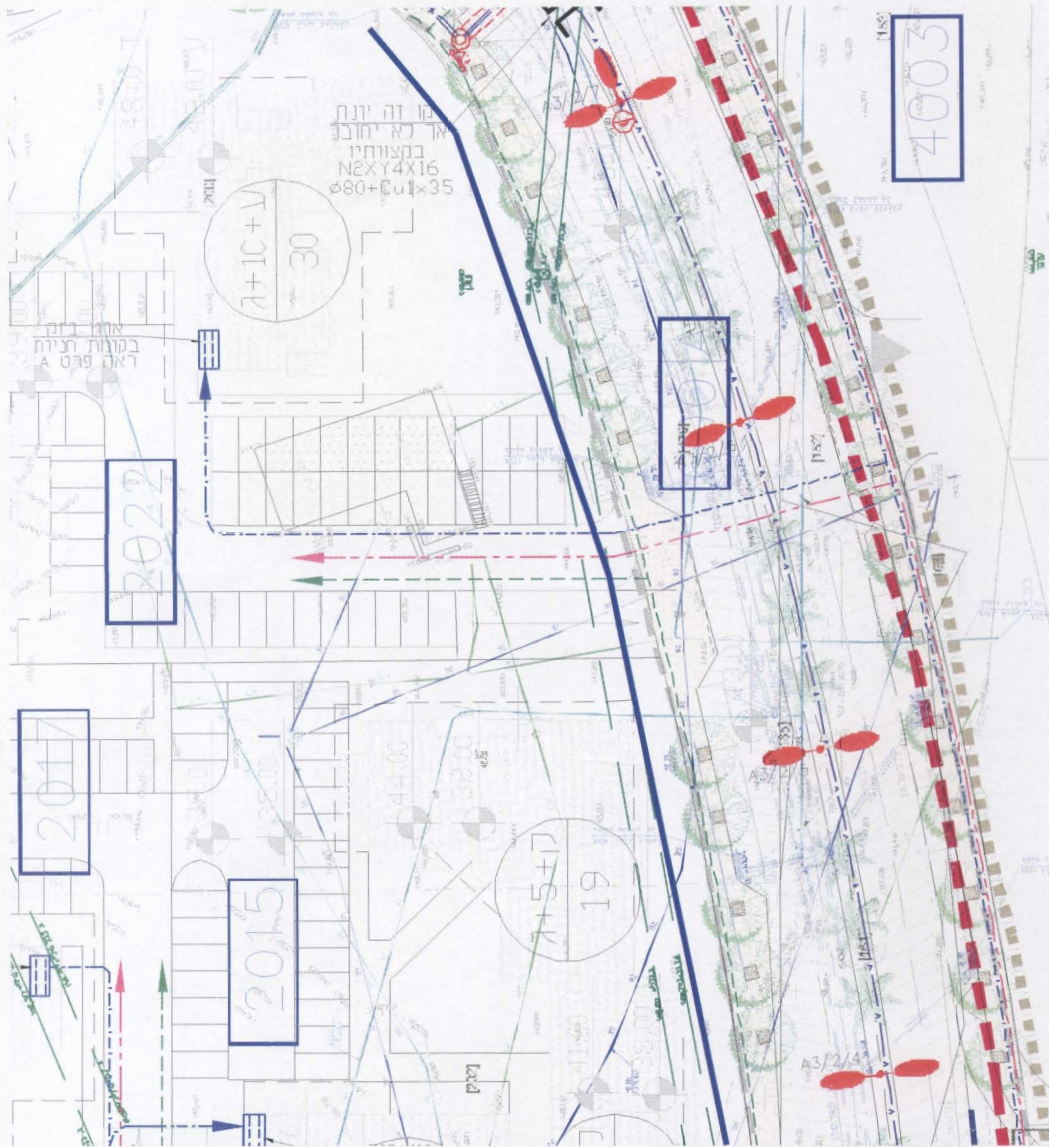
מגבלות הבנייה מצד מערב של מחפורת הכבלים תהיה כ- 3.8 מ'. מעבר לטווח זה שטף השדה המגנטי נמוך מ- 4mG
M. Netzer - EMC Eng. & Safety, PE, NCE
NCE, משה נצר - תאימות ובטיחות אלמ"ג בע"מ, NCE
שד' הנדיב 9, חיפה 34611
טלפון: (972-52)2827476, פקס: (972-4)8346724
netzerm@netvision.net.il
<http://emces.co.il>

3.2 אומדן שטף השדה המגנטי בחתך XY מקביל לקרקע בגובה 1 מ' (זרם תמסורת אופייני)

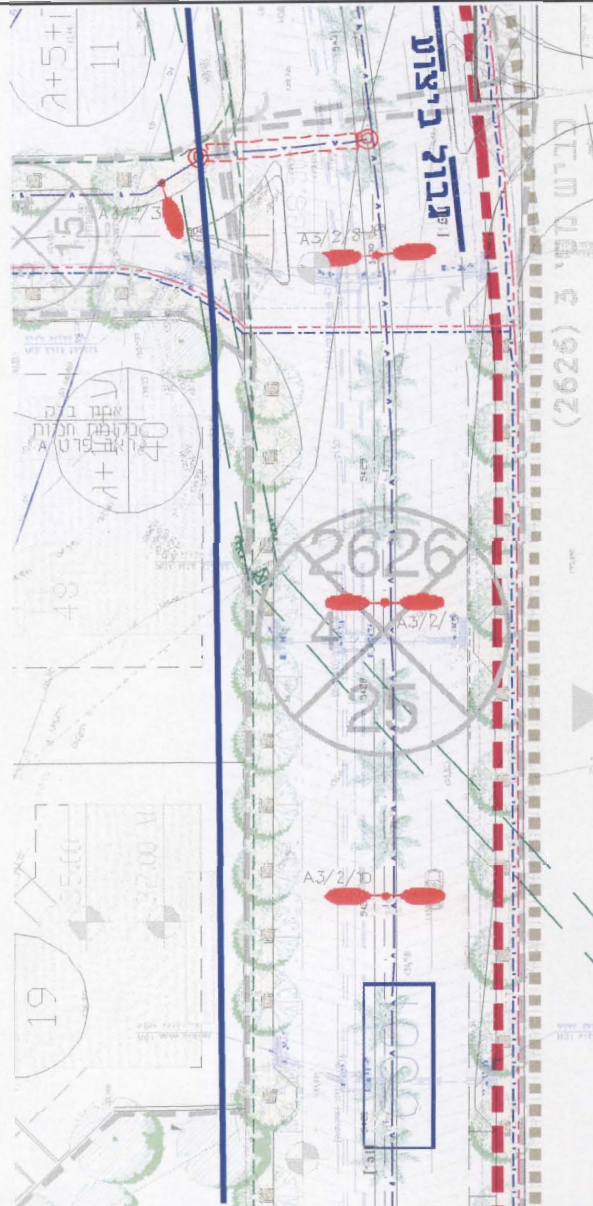


איור 3: אומדן שטף השדה המגנטי המופץ מכבלי מתח גבוה עם זרם של 300 אמפר (זרם מרבי אופייני) במישור XY בגובה 1 מ' מעל הקרקע

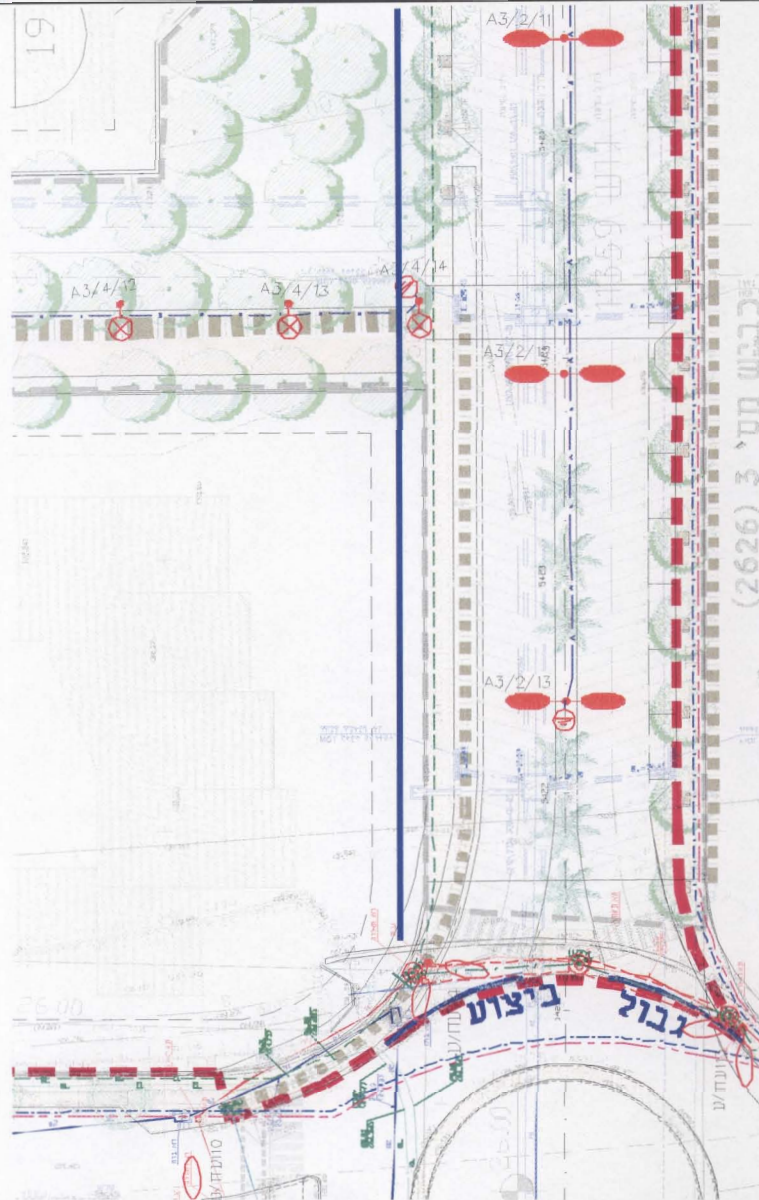
הטלת מגבלות הבנייה על המפה המצבית



איור 4: הטלת מגבלות ההתקרבות למעגלי מתח גבוה על מפה מצבית (קטע צפוני)



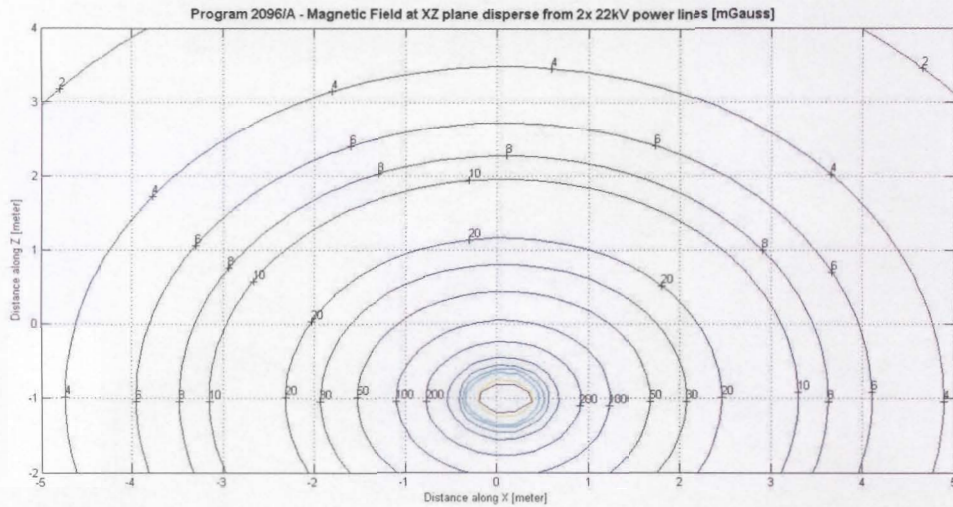
איור 5: הטלת מגבלות ההתקרבות למעגלי מתח גבוה על מפה מצבית (קטע אמצעי)



איור 6: הטלת מגבלות ההתקרבות למעגלי מתח גבוה על מפה מצבית (קטע דרומי)

סיכום ביניים:
כל המבנים המתוכננים מצויים מחוץ למגבלת הטווח של 3.8 מ' ממרכז המחפורת המכילה את מעגלי מתח גבוה הטמונים.

3.3 אומדן שטף שדה מגנטי בזרם מרבי של מעגלי מתח גבוה



איור 7: אומדן שטף השדה המגנטי המופץ מכבלי מתח גבוה עם זרם של 500 אמפר לכל מעגל (לידיעה בלבד)

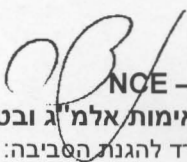
סיכום ביניים:

מגבלות הבנייה מצד מערב של מחפורת הכבלים תהיה כ- 4.8 מ'. מעבר לטווח זה שטף השדה המגנטי נמוך מ- 4mG. אומדן זה משמש לידיעה בלבד היות והנחיית המשרד להגנת הסביבה להשתמש בנתוני זרם חציון או זרם אופייני מרבי צפוי למעגלי הכח.

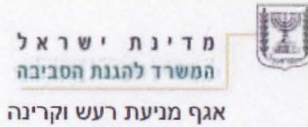
4. סיכום אומדן שטף השדה המגנטי ומסקנות

- 4.1 על פי הנחיות המשרד להג"ס, אומדן השטף המגנטי בוצע ל- 50% מיכולת העברת הזרם של מעגלי מתח גבוה או זרם התמסורת האופייני המרבי – 300A ולקריטריון של שטף מגנטי המגיע לערך של 4mG.
- 4.2 האומדן לשטף שדה מגנטי בזרם אופייני מרבי למעגלי מתח גבוה מראה טווח של כ- 4 מ' לכל היותר מקצה המחפורת השמאלית.
- 4.3 ניתן לבנות גם בנייה לגובה. כפי שמוצג באיור 2.
- 4.4 מאוירים 4-6 ניתן לראות שהמסדרון המחושב לעיל בו תיתכן מגבלת שהיית קבע של אדם במבנה מגורים אינו חותך את מבני המגורים המתוכננים בצידו המערבי של כביש 3, לפיכך הוכח באומדן זה שלא יתכן קונפליקט עם הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב ב ר כ ה ,


משה נצר – NCE
מהנדס תאימות אלמ"ג ובטיחות קרינה
היתר המשרד להגנת הסביבה: 2050-01-4

נספח א – ספי החשיפה המומלצים לכלל הציבור בתלות בזמן החשיפה היומי



אגף מניעת רעש וקרינה

הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה (עדכון ספטמבר 2013)

סביב מתקני חשמל נוצר שדה מגנטי. סוג זה של שדה מגנטי (קרינה ממקורות חשמל) הוגדר על ידי ארגון הבריאות העולמי כ"מסרטן אפשרי". ככל שהזרם העובר במתקן גבוה יותר, כן גדל השדה המגנטי הנוצר סביב המתקן.

בישראל כמו במדינות רבות אחרות, לא נקבע עדיין בחקיקה סף מחייב לחשיפה כרונית לשדה מגנטי שמקורו במתקני חשמל. חשיפה כרונית, או חשיפה רצופה וממושכת, מוגדרת כחשיפה של מעל 4 שעות בכל יממה ומעל 5 ימים בשבוע. מגורים, משרדים, מוסדות חינוך, מבני מסחר ותעשייה וכו' נחשבים למקומות בהם החשיפה הינה חשיפה כרונית.

קביעת מדד כמותי לסף החשיפה הכרונית, חיונית לצורך תכנון הנדסי של מערכות חשמל בסביבת שימושי קרקע לשהות ממושכת, למתן היתרי הקמה והפעלה למתקני חשמל ולשם פרשנות של תוצאות מידות סביב מתקני חשמל ועוד.

בהתחשב במידע הקיים, בתחום במדינות מפותחות ובספים אליהם מתחייבות באופן וולונטארי, חברות החשמל במדינות אלה, משרדי הבריאות והגנת הסביבה בישראל, הציעו את הערך 4 mG כ-סף המתייחס לממוצע ביממה, עם צריכת חשמל מרבית אופיינית.

ערך זה מתבסס על העדר חשש לתחלואה בחשיפה לשדה מגנטי שבממוצע שנתי אינו עולה על 2 מיליגאוס ועל הסטטיסטיקה המראה שהיחס בין הזרם הממוצע ביום עם צריכת שיא הינו פי 2 גבוה יותר מזרם בממוצע השנתי.

בצריכת שיא יומית אופיינית, ישנו ניצול של כ- 60% מיכולת מערכת החשמל (ישנם מתקנים בהם האחוז שונה). אם זרם החשמל בזמן המדידה ידוע או נמדד, יש לנרמל את התוצאה של מדידת החשיפה לפי היחס בין הזרם המרבי היכול לעבור דרך המתקן לזרם שעבר בו בזמן המדידה. לא תמיד ניתן למדוד או להעריך את הזרם העובר במתקן בזמן ביצוע המדידה של החשיפה לשדה מגנטי. בהעדר נתון זה, כאשר מקור חשיפה הינו מתקן בתוך בניין - הפעלת כל הצרכנים העיקריים בבניין כגון: מערכת מיזוג האוויר, תהווה ייצוג מספק לקיום התנאי של עומס מרבי בעת המדידה.

ישנם מקומות בהם החשיפה מוגדרת כחשיפה של 24 שעות ביממה, כמו החשיפה בבתי מגורים. עם זאת ישנם מקומות בהם החשיפה מוגבלת וזמן החשיפה מוגדר, כגון: מקומות עבודה, אמצעי תחבורה ציבורית ופרטית, אזורי מעבר וכד'. למרות שאין עדות מובהקת לסוג הקשר בין זמן החשיפה להשפעת החשיפה על הבריאות, מוצע לנקוט בעקרון הזהירות המונעת ולהניח כי ישנו יחס ישיר בין משך החשיפה לרמת (מידת) החשיפה. על בסיס הנחה זו, ניתן להשתמש במדד של 4mG בממוצע ביממה, בה הצריכה מרבית, לצורך הערכת רמת החשיפה כתלות במשך החשיפה.

ההצעה המובאת להלן משמשת כמידע מנחה ומחייבת הפעלת שיקול דעת של כל מי שמתכנן קרבה בין אזור מאוכלס למתקן חשמל - כל מקרה לגופו. לדוגמא: **מומלץ שלא להשתמש בסוג זה של ממוצע בכל הקשור לחשיפה במוסדות חינוך בהם לומדים ילדים שמתחת לגיל 15.**

אם אדם נמצא בסמוך למתקן חשמל זמן של T שעות מידי יום, החשיפה בסמוך למתקן החשמל הינה B_w והחשיפה בשאר הזמן ביממה הינה B_0 . סך כל החשיפה הממוצעת שלו לאורך כל היממה הוא:

$$B_{\text{ממוצע}} = \frac{B_w \cdot T + B_0 \cdot (24 - T)}{24}$$

למרות שהחשיפה של אדם שלא נמצא בסמוך למתקן חשמל אינה עולה לרוב על 0.4 מיליגאוס, יש לקחת בחשבון שחשיפה זו הינה 1 מיליגאוס בממוצע. לכן:

$$B_0 = 1mG$$

אם יש מדידה אמינה של קרינת הרקע וזו עולה על 1 מיליגאוס, יש להשתמש בתוצאת המדידה. לפי המלצה משותפת של משרדי הבריאות והגנת הסביבה, החשיפה הממוצעת ביום עם צריכת חשמל טיפוסית מירבית, חייבת להיות נמוכה מ-4 מיליגאוס:

$$B_w = \frac{24(B_s - B_0) + B_0 T}{T} \quad B_{\text{ממוצע}} < 4mG$$

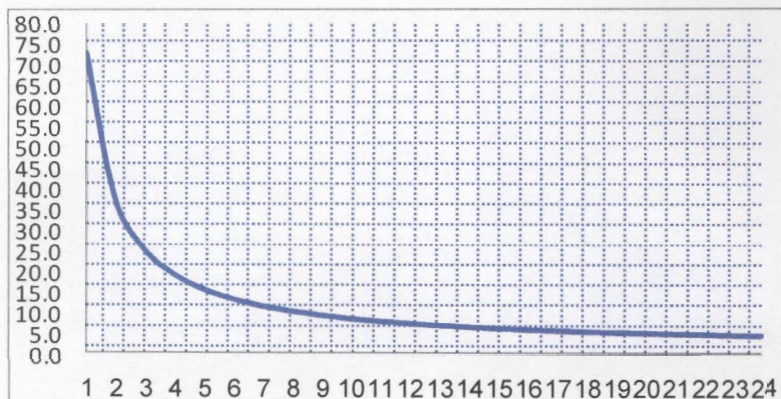
$$B_w \leq \frac{24(4 - 1) + 1 \cdot T}{T} = \frac{72 + T}{T}$$

לכן, אם ידוע זמן השהיה, בשעות ביממה, בסמוך למתקן חשמל, יש להגביל את החשיפה, במיליגאוס, ל:

$$B_w < \frac{72}{T} + 1$$

אם ידועה רמת השדה המגנטי B_w , בעקבות חישוב או בעקבות מדידה ונרמול לזרם מרבי, יש להגביל את זמן השהיה ל:

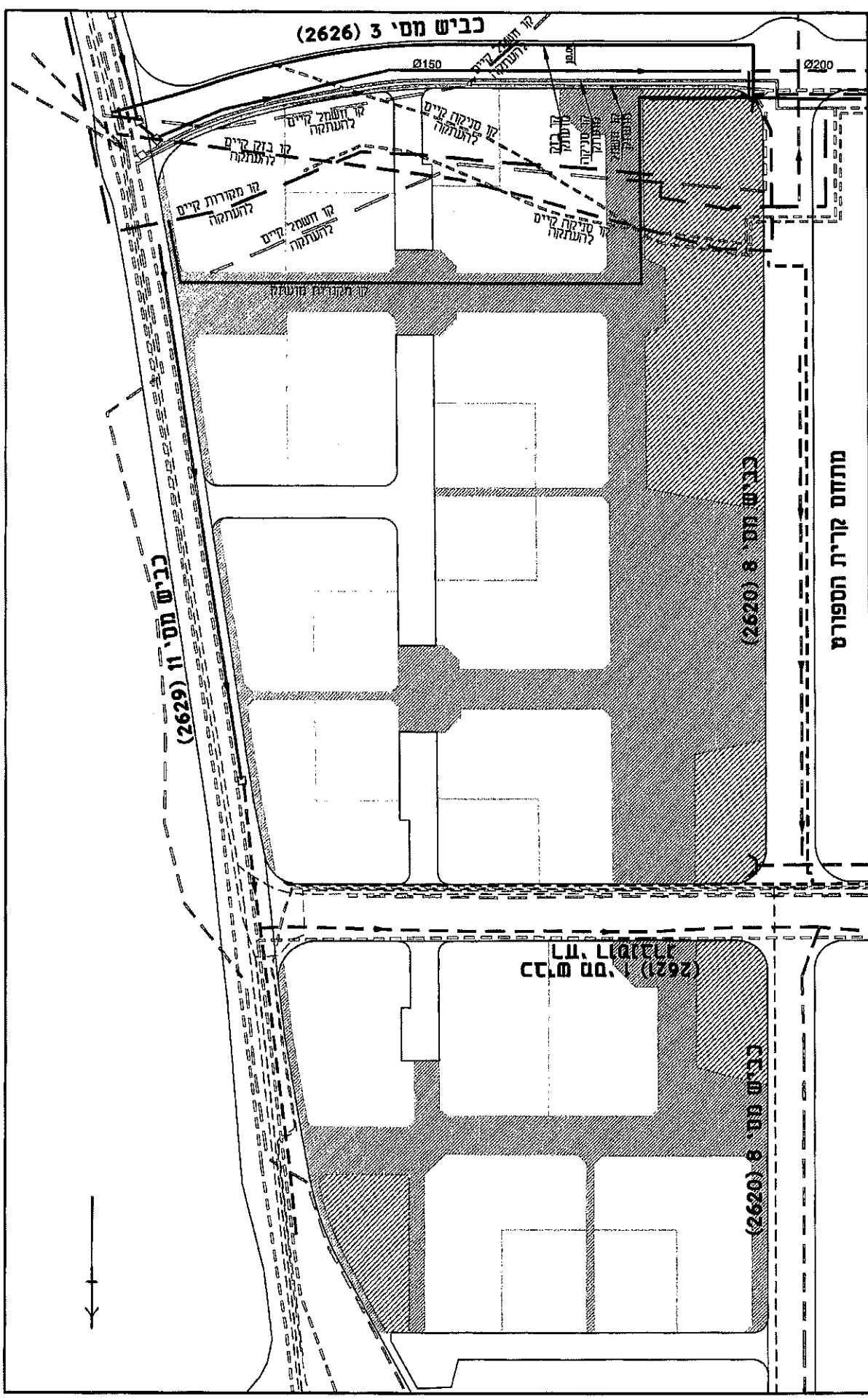
$$T < \frac{72}{B_w - 1}$$



בשיקולים אלו ההתייחסות לחומרה, מבלי להביא בחשבון את החשיפה הנמוכה בימי המנוחה ובסופי השבוע, כדי לקיים את עקרון הזהירות המונעת. חשיפה לשדה מגנטי (מיליגאוס) - זמן (שעות) ערכים אלו הינם בסיס בקביעת הצורך לטפל בהפחתת החשיפה סביב מתקנים קיימים. **אזהרה: אין להשתמש בנוסחאות אלו עבור זמן שהיה נמוך משעה ביממה ועבור חשיפה של פחות מ-1 מיליגאוס.**

(772 מס') (200)

1:1



מס' תוכנית: 3387-103-A3
 SCALE: 1:2000 (A3)
 DRWG. NO.

מקרא:
 - אזור מגורים
 - שטח לבנין ציבורי
 - שטח ציבורי פתוח

מחנכים קרית הספורט
 חירפה - מבואות דרומיים - אדפ\2096\א'
 סכמת מערכות להעתקה
 ממגשי הבניה בדרום המחנכים



תוכנית
תדום-תודמה אורחית בע"מ
 רח' אזור, ג' מידות: 700, בנין כנרת 30200
 פאקס: 04-8577567, 04-8577566
 E-mail: galil@tedem.co.il



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 3 – הזמנה;

י"ג טבת, תשע"ד

16 דצמבר, 2013

אל	אל
אביחי יפת, רכז בינוי ושיכון	צחי דוד, רפרנט שיכון
החשב הכללי, משרד האוצר	אגף תקציבים, משרד האוצר
<u>באמצעות דוא"ל</u>	<u>באמצעות דוא"ל</u>

הנדון: הבהרות בעניין מכרזים במסגרת מסלול להשכרה למגורים -

תב"ע חפ/2096 א' (מגרשים 2012, 2013, 2015, 2017, 2022, תב"ע רש/1/ב/214, רש/מק/1082, תב"ע רש/מק/1092 (מגרשים 1001, 1004), תב"ע הר/1985 א' (מגרש 215)

להלן הבהרות לעניין סוגיות המס שהועלו בעניין המכרז שבנדון:

1. פטור ממס שבח – כפי שהובהר במסגרת הדיונים בוועדת הכספים של הכנסת, קופות גמל כהגדרתן בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, פטורות גם ממס שבח (ראה הגדת "הכנסה" בסעיף זה), ככל שעומדות בתנאי הפטור הקבוע בסעיף.
2. בחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 (להלן – "חוק עידוד מוסדיים"), נקבע כי, תנאי לפטור הינו שקופת הגמל תהא בעלים של מאה דירות מגורים לפחות (להלן – "תנאי ההחזקה"). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ובהתאם לתכלית חוק עידוד מוסדיים, קופת גמל תיחשב לרבות כמה קופות גמל המוחזקות או המנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.
3. מס רכישה – מס הרכישה יוטל על שווי המכירה בפועל, כפי שנקבע במכרז.
4. ניתן לצרף מכתב זה לחוברת המכרז.

בכבוד רב,

רח' כנפי נשרים 5, ת"ד 1170 ירושלים 91010, טל: 02-6559445 פקס: 02-6559018

www.mof.gov.il/taxes

חתימת המציע:



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

ורד אולפינר סקל, עו"ד (רו"ח)

מנהלת מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים

העתק:

מר אהרן אליהו, רו"ח – סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים

רח' כנפי נשרים 5, ת"ד 1170 ירושלים 91010, טל: 02-6559445 פקס: 02-6559018

www.mof.gov.il/taxes

חתימת המציע:

מדינת ישראל



האוצר/אגף המכס ומע"מ
חנהלה

תאריך: כ"א טבת תשע"ד
24 דצמבר 2013
תיק:
סימוכין: 584867

לכבוד
מר צחי דוד
אגף התקציבים
משרד האוצר

הכרזת: החבות במס ערך מוסף בשל בניית בניין להשכרת על ידי קופת גמל
סימוכין: פנייתכם מיום 9/12/2013

1. בתאריך 03.06.2013 התקבלה החלטת הממשלה מספר דר/8 של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור, להלן - "ההחלטה") להסרת חסמים בבנייה להשכרה לטווח ארוך שעניינה בנייתם להשכרה, אשר על הכנסה מהשכרת דירות מגורים בהם ניתן פטור לקופת גמל לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך, להלן - "חוק קופ"ג").

2. בפנייתכם ביקשתם כי נקבע בתקנה 1 (2) לתקנות מס ערך מוסף, התשלוי-1976 (להלן - "התקנות"), שהתקנה לא תחול על קופת גמל אשר כל עסקאותיה הן השכרת של דירות מגורים, והיא זכאית לפטור על הכנסתה מהשכרתן בהתאם לסעיף 2 לחוק קופ"ג.

בהתאם לכך, לא ידאו קופות גמל כאמור כמו שעשו "שימוש לצורך עצמי" על פי חוק מס ערך מוסף, התשלוי-1975 (להלן - "חוק"), בדירות המושכרות.

3. המשמעות של תיקון מוצע זה:

א. העיסקות של ההשכרה למגורים יחיו פטורות ממע"מ בהתאם לסעיף 31 (1) לחוק.

ב. קופ"ג אשר תבנה בניין להשכרה בו כל הדירות ישמשו להשכרה למגורים הפטורה ממס לפי סעיף 1(1) לחוק, לא תהיה בגדר "חייב במס" על פי תקנה 1 (1) לתקנות מס ערך מוסף (רישום), תשלוי-1976.

ג. קופ"ג הנ"ל תהא פטורה מרישום כ"עסק" לפי תקנה 2 לתקנות מס ערך מוסף (רישום), תשלוי-1976.

- א. קופיג חניל לא תחא רשאית לנכות את מס התשומות שנשאת בו בשל בניית הדירות המושכרות.
- ב. בעת מכירת הדירות שבפרויקט בתום תקופת החשכרה קופיג לא תחא חייבת במע"מ בגין עסקאות אלו.

בכבוד רב,

דוד שילון, רו"ח
מנהל תחום בכיר
מחלקה מקצועית – מע"מ

מכרז דיור להשכרה - הימנה השני

דיור להשכרה לטווח ארוך - הימנה השני

להלן תשובות רשות המיסים וועדת המכרזים לשאלות ובקשות הבהרה שנתקבלו:

מס' סיגור	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	מסמך א' - ההזמנה להציע הצעות, סעיף 5.34, זכן גספה "5" להזמנה	הטבות המס לקופות גמל: (א) נבקש להבחיר אם קופת הגמל יכולה להיות הבעלים של 100 דירות בעקיפין (אחזקותיה של קופת הגמל בחברה/בשותפות/במיזם משותף משקפות בעלות של 100 דירות). (ב) האם במקרה שקופת גמל מחזיקה בעקיפין ב- 100 דירות כאמור לעיל, תהיה המחזיקה הישירה בדירות (חברה/שותפות/מיזם משותף) זכאית לאותן הטבות המס? (ג) האם ניתן להגמיש את רף ההחזקות ב- 100 דירות?	(א) קופת הגמל רשאית להנות מהטבות המיסוי הנובעות מחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 מהחזקה ב- 100 דירות בעקיפין, באמצעות שותפות מוגבלת ייעודית, אולם לא באמצעות הברה. מובהר כי מספר יחידות הדיור לענין דרישת ההחזקה ב- 100 דירות, ייספר בהתאם לחלקה היתסי של קופת הגמל בשותפות. לענין מס שבה, ראו תשובה 2(ג) להלן. (ב) לא. על כל מחזיק יחול המיסוי בהתאם לדין החל עליו. (ג) לא ניתן.

<p>(א) תשובות ביחס לשאלות לגבי פטור ממס</p> <p>תכנסה לפי החוק לעידוד קופות גמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נכון, קופת הגמל רשאית ליהנות מחטבות המיסוי הנובעות מהחוק לעידוד קופת גמל על מהחזקה, באמצעות שותפות מוגבלת או מיזם משותף אשר הינם ייעודיים לחשקעה. 2. כל אחד מהשותפים בשותפות כפוף לדין החל עליו. הטבת המס לפי החוק לעידוד קופות גמל, חלה על קופות גמל בלבד, כמשמען בחוק זה. 3. החחוקה בדירות אשר תיוחס לכל אחד מיחיד השותפות המוגבלת, תיספר לפי שיעור חלקו היחסי בשותפות. 4. לענין זה, מספר קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד יחשבו כקופת גמל אחת. 5. הבקשה נדחית. ראו סעיף 2(1) לחוק. המשרד שוקל האם יש מקום לתיקון החוק בענין. 6. הבקשה נדחית. ראו סעיף 2(1) סיפא לחוק. המשרד שוקל האם יש מקום לתיקון החוק בענין. 7. הבקשה נדחית. ראו סעיף 2(2) לחוק. על מנת להנות מהטבת המס לפי החוק, על היזם לקיים את תוראות המכרז באופן שאינו סותר את תוראות החוק, ולענין זה: לספק את השירותים הנלווים באמצעות תאגיד אחר. 8. על כל אחד מיחיד היזם יחול הדין הרלוונטי לגביו. 9. לענין קופת גמל - תשלום תהגנה 	<p>(א) הואיל וחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופות גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירת מגורים לטוות ארוך), התשע"ב-2012 (להלן - החוק לעידוד קופות גמל), דורש כי לשם קבלת פטור ממס הכנסה, על קופת הגמל להיות בעלים של בניין להשכרה, נבקש שתאשרו כי לשם קבלת הטבת המס כאמור, ובכפוף לקיום התנאים המפורטים בחוק הנייל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המציע יכול להיות שותפות או מיזם משותף. 2. הטבות המס יחולו על קופות הגמל ומשתתפות, גם מקום בו המציע מוחזק החזקה מעורבת על ידי קופת גמל, משתתפות וגוף עסקי. 3. החזקה של דירות באמצעות יזם מסוג שותפות מוגבלת, ותחשב כהחזקה של יחיד השותפות, על פי חלקם בשותפות, לרבות לענין סעיף 2 לחוק עידוד קופות גמל. 4. דרישת החחוקה של מאה הדירות תימדד בהתאם להיקף החחוקות ביזם, של כלל הגופים המוסדיים המוחזקים בידי אדם אחד. 5. הואיל ומכירת הדירות בפרויקט תתבצע בהדרגה, תינתן לקופות הגמל תקופת זמן למכירת דירות במסגרתה, ככל שקופות הגמל תחזקנה פחות ממאה דירות בשל המכירה ההדרגתית, לא תישלל מהן הטבת המס בחוק עידוד קופות גמל. 6. כי ככל שהקמת הפרויקט תעשה בשלבים, יחולו ההטבות על פי החוק לעידוד קופות גמל כבר בשלבי ההשכרה הראשוניים קרי, בשלב בו טרם הושלם הפרויקט במלואו וטרם עמידה בתנאי לפיו יוחזקו על ידי קופת הגמל 100 דירות (ראו לענין זה סעיף 10.4 לחוזה המכרז). 7. שירותי תפעול והחזקה, ככל שיינתנו על 	<p>מסמך א' - ההזמנה להציע הצעות, סעיף 5.34, וכן נספח "4" להזמנה</p>	<p>2.</p>
--	--	---	-----------

<p>בגין שינויי ריבית, לפי סעיף 12.6 להסכם העיקרי (מסמך ג' למסמכי המכרז), יחשב כהכנסה פטורה ממס לפי סעיף 2 לחוק לעידוד קופות גמל; לעניין חוק לעידוד השקעות חוץ- בכפוף לאישור של מרכז השקעות כי התשלום יוחרג מתקרת שכר הדירה הקבועה בנוהל של מרכז השקעות.</p> <p><u>(כ) לחלו הבחירות בנוגע לתשלום מע"מ:</u></p> <p>1. החכרת המקרקעין ע"י המדינה לקופת גמל, היא עסקת אקראי כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מע"מ, לפי החלופה השניה להגדרה "עסקת אקראי". לפי תקנה 66(ג) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976, החייב בתשלום המס במקרה של החכרה ממלכ"ר למלכ"ר הוא המוכר. לפי הגדרת מלכ"ר בחוק מע"מ, המדינה וקופת גמל הן מלכ"ר. בהתאם לכך, המדינה חייבת בתשלום מע"מ בגין החכרת המקרקעין הבקשה נדחית.</p> <p>2. לגבי חיום, כעיקרון, אם החלק המיועד להשכרה הוא בניין שאושר כבניין להשכרה לפי חוק עידוד השקעות חוץ, הן, התשי"ט-1959, ושמכירתו פטורה ממס לפי סעיף 31(א) לחוק או אם החלק המיועד להשכרה הוא בבניין להשכרה כהגדרתו בחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007, ונתקיימו התנאים שבסעיף 6 לחוק האמור, לא יראו בשימוש במקרקעין כשימוש לצורך עצמי. חיום לא יוכל לנכות מס תשומות, ההשכרה תחא פטורה ממס לפי סעיף 31(א) לחוק</p>	<p>ידו חיום כנדרש על פי המכרז, אינם בגדר שירותים נלווים השוללים את הטבת המס על פי חוק עידוד קופות גמל.</p> <p>8. במקרה של מיום משותף בין מוסדיים לגופים שאינם מוסדיים, ניתן יהיה לתחיל את חוק עידוד קופות גמל על חלק ההחזקה של קופות הגמל, ואת החוק לעידוד השקעות חוץ על חלק ההחזקה של הגוף העסקי.</p> <p>9. אם חיום יהיה זכאי לקבל מחמשרד את תשלום הגנה חד פעמי בגין שינויי ריבית, כהגדרתו בסעיף 12.6 לחוזה המכרז, יחשב תשלום זה כפטור ממס הכנסה, בהתאם לחוק עידוד קופות גמל, או בהתאם לחוק עידוד השקעות חוץ, או בהתאם לחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, ככל שהוראות אלו יחולו על חיום.</p> <p><u>(ב) נבקש לקבל את החברות הבאות בנוגע לתשלום מע"מ:</u></p> <p>1. נבקש כי נאחר והמתכירה היא המדינה, רכישת המקרקעין על ידו הגופים המוסדיים לא תתחייב במס ערך מוסף.</p> <p>2. נבקש כי האמור באישור המע"מ יחול גם על תאגיד בעלות מעורבת של קופת גמל ותאגיד עסקי לכל הפחות בהתאם ליחס ההחזקות בתאגיד המחווה את חיום וכי יחול גם במקרה של השקעה של גופים מוסדיים באמצעות שותפות מוגבלת.</p> <p>3. נבקש כי גם בהתאם לנוסח הדין הקיים, במתכונתנו הנוכחית, קופת גמל שמתקיימים בה הוראות סעיף 2 לחוק עידוד קופות גמל, יחול לגביה החריג שבתקנה 21(2) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (להלן - תקנות מע"מ).</p>	
---	---	--

<p>ומכירתו תהא פטורה ממס לפי סעיף 31(4) לחוק. מאחר וההתאגדות תיתכן רק כשותפות מוגבלת, האמור באישור מעיימ יחול רק על קופות גמל ורק במידה ותתקן התקנת. במקרה כזה לא יותר בניכוי מס התשומות על בניית הדירות, ההשכרה תהא פטורה ממס ומכירת הדירות תהא פטורה ממס.</p> <p>3. הבקשה נדחית. לא ניתן להרחיב את החריגים לתקנה 1(2) לתקנות מע"מ ללא תיקון התקנות. רשות המסים תמליץ לשר על שינוי החקיקה בהקדם, כך שגוף שחל עליו חוק לעידוד המוסדיים (קרי גוף מוסדי) יהיה פטור על השכרה ועל מכירה ולא ינכה מס תשומות. (נזכיר שלפי תקנה 1(2) לתקנות מע"מ, יש פטור של שנתיים להשכרה)</p>	<p>(ג) <u>מיסוי מקרקעין</u></p> <p>1. סעיף 3 למכתב רשות המסים קובע כי מס הרכישה יוטל על שווי המכירה בפועל. נבקש הבתרתכם בדבר שווי המכירה בפועל. בכלל זאת נבקש כי יובהר האם שווי המכירה בפועל הינו הסכום המשולם בפועל על ידי היום, האם שווי המכירה כולל גם את התשלום בגין עבודות פיתוח או שתהול על עבודות פיתוח אלו ההלכה אשר נקבעה בפסיקה לפיה אין לשלם מס רכישה בשל עבודות פיתוח אשר טרם בוצעו.</p> <p>2. נבקש כי יובהר כי ניתן יהיה לפצל את תשלום מס הרכישה כך שגם הרכישה בגין 85% מהתמורה ישולם במועד הרכישה, ואילו התשלום בגין יתרת התמורה, קרי-15% הנוספים ישולם רק ככל שתשתלם יתרה זו (ככל שתושלם).</p> <p>3. נבקש כי יובהר כי הפטור ממס שבת על פי סעיף 9(2) יינתן לקופות הגמל ולמשתתפות ברווחים גם כאשר ההחזקה של הדירות, ומכירתן לאחר מכן, נעשית על ידי יום מסוג שותפות מוגבלת בו מחזיקות קופות הגמל; דהיינו, נבקש כי יובהר כי השבח שייחוס לקופות הגמל ולמשתתפות ברווחים בעת מכירת הדירות על ידי השותפות יהיה פטור ממס שבה.</p>		
<p>(ג) <u>לחלו הבחירות בענין מיסוי מקרקעין:</u></p> <p>1. שווי המכירה הוא מחיר הקרקע בהצעה הזוכה (שווי המכירה בפועל כפי שנקבע במכרז), בתוספת עלות עבודות פיתוח שבוצעו עד ליום אישור העסקה ע"י המינהל, וללא תחשבות בעלות עבודות פיתוח שטרם בוצעו נכון למועד, כאמור.</p> <p>2. הבקשה נדחית. לא ניתן לתת אישור מראש. ניתן לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין בבקשה להסדר תשלום. יש לזכור כי הסדרי תשלום כוללים ריבית והפרשי הצמדה.</p> <p>3. הבקשה מתקבלת באופן חלקי. הפטור לפי סעיף 9(2) למקודה יונתן</p>			

<p>לקופת גמל לפרישה, כהגדרתה באותו הסעיף ובלבד שהזכויות במקרקעין הוחזקו בידי השותפות, כנדל"ן מניב, מעל 4 שנים. מובהר כי תשלום מס השבח נחשב כמקדמה על חשבון תשלום מס הכנסה. הואיל ולצורכי מיסוי מקרקעין המוכרת היא השותפות המוגבלת (בשלב המקדמה), הרי שרק בשלב חישוב ההכנסה החייבת בידי קופת הגמל, עפ"י חוראות הפקודה, יינתן הפטור.</p>			
<p>התיקון המוצע לתקנות מע"מ, המתואר בנספח "4" להזמנה להציע הצעות, מתייחס רק לקופות גמל. המציעים האחרים מופנים לתקנות 1(א) ו-1(ב)2(ב).</p>	<p>לעניין נושא המע"מ - נבקש לקבל הבהרה האם התיקון המוצע לתקנות מע"מ, המתואר בנספח "4" להזמנה להציע הצעות, מתייחס רק לקופות גמל או גם לבני זומים אחרים</p>	<p>נספח "4" להזמנה להציע הצעות</p>	<p>3.</p>
<p>בהתייחס לקופת הגמל - רק בחלוף מגבלת הזמן (4 שנים) מימוש הפרויקט יהא פטור ממס ערך מוסף בהתאם להוראות סעיף 31(4) לחוק וזאת גם אם חמדינה מוכרת את הדירות בשם קופת הגמל. על תזום יחולו חוראות הדין כאמור בתשובה לסעיף 2(ב)2(2).</p>	<p>בסעיף 12.5.5 להסכם העיקרי נקבע כי 80% מכל התקבולים שיתקבלו בגין הפרויקט /או מימושו יועברו למשרד. בפועל, תקבולים אלו כוללים מע"מ שיש על היום להעבירו לרשויות מע"מ.</p> <p><u>חבסשה</u> - להבהיר בסעיף הנייל כי המדובר בתקבולים לא כולל מע"מ.</p>	<p>מסמך ג' - ההסכם העיקרי, סעיף 12.5.5</p>	<p>4.</p>

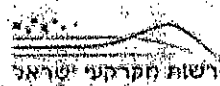

אבשלום כיר
 סגן מנהל מחלקת מיסים
 יו"ר ועדת המכרזים לחשב הכללי


רשות המיסים
 סמנכ"ל מנהל מיסים

משרד הבינוי והשיכון

משרד האוצר
אגף החשב הכללי

רשות מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב



דיוור להשכרה לטווח ארוך - רמות השירות והתשלום

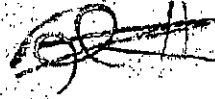
להלן תשובות רשות המסים וועדת המכרזים לשאלות ונקשות הבחירה שנתקבלו:

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1	מסמך א' - הזמנה להציע הצעות סעיף 5.34 וכן נספח "4" / "5" להזמנה והבהרות רשות המסים;	נבקש לקבל הבהרה כי תבהרת רשות המסים למה מס השבח ישולם במקדמה לצורכי מיסוי מקרקעין ובשלב הליטוב והכנסה החייבת יינתן לקופת המלך פטור וזיכוי בשל מס השבח שישולם יחול גם על מבטח לגבי השקעות העומדות כנגד התחייבויות תלויות תשואה (משותף)	מכלית השקעה במקרקעין להשכרה, שכל רכישתה מומנה מבספי פוליסות המשתתפות בדיווחים, לחייב במס שבה משלב המקדמה ובשלט הישג החפנטה החייבת, ע"י המקדמה, יחול החסד הענפי החל בעניינה (הואיל וצורכי מיסוי מקרקעין המוסדות היא השותפות המוגבלת).
2	נספח "4" / "5" להזמנה והבהרות רשות המסים;	לענין נושא המע"מ - א. נבקש לקבל תבהרה כי האמור בנספח "4" להזמנה להציע הצעות במכרז רמת"ש (נספח "5" במכרז הרצליה), יחול אף ללא תיקון חקיקה; ב. נבקש לקבל הבהרה כי האמור בנספח "4" להזמנה להציע הצעות במכרז רמת"ש (נספח "5" במכרז הרצליה) יחול גם על מבטח לגבי השקעות העומדות כנגד התחייבויות תלויות תשואה (משותף).	א. יובהר כי עד לתקון החקיקה יחולו הוראות תקנה 1(ג) לתקנות וראו בשימוש במקרקעין בשימוש לעורך עצמי עם זאת, לפי תקנה 1(ג) לתקנות אם געשה שימוש במקרקעין לשם השכרה פטורה במס לפי סעיף 1(ג) או 1(א) לחוק יראו בשימוש במקרקעין שימוש לצורך עצמי בתום תקופת מצטברת של 24 חודשים של השבת המקרקעין. ב. רשות המסים תמליץ לשר על תיקון תקנות בדומה לאמור בתקנה 1(ג) או 1(א) אשר יכלול הן את קופות המלך והן את קופות הפרטות המשתתפות בדיווחים.

חתימת המוציע:


<p>התשובה חייבת ובלבד שהיא שוטפת מוגבלת.</p>	<p>נבקש כי יבדוק כי המסוד ממש שבח מלח סעיף (2) לפקודת מש החקירה (נוסח חדש), התשי"א-1961 יחול ביתם למכרז זה על קופות גמל גם במקרה בו המציע חינו מיום משותף.</p>	<p>מסגרת א' - הזמנה להציע הצעות סעיף 5.34 וכן נספחים 4 ו- 5 (א) ו-15 (א) להזמנה.</p>	<p>3.</p>
--	--	--	-----------

הודעה זו מתווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז
המציע יחתום בשולי ההודעה זו ויצרפה להצעתו.



אבשלום בן עזר
יו"ר ועדת המכרזים

בכבוד רב,



סמיוכיל השו"ת האר"ם

חתימת המציע

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 4 - הזמנה;

לכבוד
מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
("המשרד")
רחוב קפלן 1
ירושלים

א.ג.נ,

כתב התחייבות וערבות

אנו הח"מ, _____ ח.פ., _____ ("בעל המניות") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ., _____ (להלן: "המציע"), במכרז מס' חי/265/2014 דיור להשכרה לטווח ארוך - חיפה ("המכרז") המהווה "חברה חדשה" כהגדרתה במכרז.
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים באופן ישיר ב _____% מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע (להלן - "חלק בעל המניות במציע").
3. אנו ערבים לכך שכל ההצהרות של המציע בקשר עם הליך הגשת המכרז, ובכל המסמכים שהוגשו על ידי המציע בקשר עם ההצעה למכרז הינן מלאות ונכונות וזאת אך ורק כדי "חלק בעל המניות במציע".
4. אנו ערבים לקיום כל התחייבויותיו של המציע במקרה של זכיית הצעתו במכרז, אם וככל שתיבחר כהצעה הזוכה, וזאת אך ורק כדי "חלק בעל המניות במציע".
5. בתוקף ערבותנו זו, ובכפוף לתקרת האחריות כאמור בסעיף 4 לעיל, אנו מתחייבים לשלם כל סכום כסף, ולבצע כל פעולה שתידרש מאיתנו, ואשר מהווה חלק מהתחייבויות המציע כאמור בסעיף 4 לעיל, וזאת מיד עם דרישתו הראשונה של המשרד מאתנו בכתב, ומבלי שהמשרד יידרש לפנות קודם לכן אל המציע ו/או לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ו/או לממש בטחונות אחרים.
6. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי המשרד, וכי השימוש במונחים "המציע" או "הערבות" נעשה למען הנוחות בלבד. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח - 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
7. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת, שכן המשרד מסתמך גם עליה, בין היתר, לצורך בחירת ההצעה הזוכה.
8. כתב התחייבות וערבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי.

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשות כעורך הדין של _____ ("החברה") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני 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/רו"ח	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 5 - הזמנה;

לכבוד
מדינת ישראל
משרד האוצר- החשב הכללי
("המשרד")
רחוב קפלן 1
ירושלים

א.ג.נ,

כתב התחייבות וערבות

אנו הח"מ, _____ ח.פ., _____ ("שותף מוגבל")
מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ.,
_____ (להלן: "המציע"), במכרז מס' חי/265/2014 דיור
להשכרה לטווח ארוך - חיפה ("המכרז") המהווה "שותפת מוגבלת חדשה"
כהגדרתה במכרז.
2. חלקנו בהון השותפות המוגבלת החדשה הינו % _____ (להלן - "חלק השותף
המוגבל במציע").
3. אנו ערבים לכך שכל ההצהרות של המציע בקשר עם הליך הגשת המכרז,
ובכל המסמכים שהוגשו על ידי המציע בקשר עם ההצעה למכרז הינן מלאות
ונכונות וזאת אך ורק כדי "חלק השותף המוגבל במציע".
4. אנו ערבים לקיום כל התחייבויותיו של המציע במקרה של זכיית הצעתו
במכרז, אם וככל שתיבחר כהצעה הזוכה, וזאת אך ורק כדי "חלק השותף
המוגבל במציע".
5. בתוקף ערבותנו זו, ובכפוף לתקרת האחריות כאמור בסעיף 4 לעיל, אנו
מתחייבים לשלם כל סכום כסף, ולבצע כל פעולה שתידרש מאיתנו, ואשר
מהווה חלק מהתחייבויות המציע כאמור בסעיף 4 לעיל, וזאת מיד עם
דרישתו הראשונה של המשרד מאתנו בכתב, ומבלי שהמשרד יידרש לפנות
קודם לכן אל המציע ו/או לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ו/או לממש
בטחונות אחרים.
6. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי
המשרד, וכי השימוש במונחים "המציע" או "הערבות" נעשה למען הנוחות
בלבד. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות
בחק הערבות, התשכ"ח - 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
7. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת, שכן המשרד מסתמך גם עליה,
בין היתר, לצורך בחירת ההצעה הזוכה.
8. כתב התחייבות וערבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי.

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשות כעורך הדין של
_____ ("החברה") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני 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/רו"ח	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

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 על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

* 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.

(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.

א2. (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.

(ב) (1) 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 וביטחוננו;

(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

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 7 – הזמנה;

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי

רחוב קפלן 1

ירושלים

הנדון: **ערבות מס'** _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 5,000,000 (במילים: חמישה מיליון) ₪, שיוצמד למדד המחירים לצרכן של חודש _____, נובמבר 2014 מתאריך 8.1.2015 ~~להערה – מדד הערבות ותאריך תחילת תוקף הערבות יתפרסמו על ידי ועדת המכרזים עד לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות), אשר תדרשו מאת:~~ מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם מכרז חי/2014/265.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום 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 8.1.2015 עד תאריך 25.5.2015 ~~7.7.2015-23.6.2015~~ ~~הערה – תאריך תחילת תוקף הערבות יתפרסם על ידי ועדת המכרזים עד לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות).~~

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ חתימה וחותמת

_____ שם מלא

_____ תאריך

_____ חתימת המציע:

התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של כל אחד מהבאים: מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה, אם ביקש להדגים באמצעותה, בכפוף להוראות סעיף 6.11 להזמנה, את תנאי הסף הפיננסיים)

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"), במכרז מס' חי/265/2014 דיור להשכרה לטווח ארוך - חיפה ("המכרז").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים באופן ישיר ב _____% [50.01% ומעלה] מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע / ביחיד מציע במיזם משותף / בעל מניות בחברה חדשה / בשותף בשותפות מוגבלת החדשה. *מחק המיותו היה והצעת המציע תיבחר על ידי וועדת המכרזים, אנו נמציא, בהתאם להנחיית וועדת המכרזים וכתנאי לזכיית הצעת המציע, התחייבות וערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת המשרד אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע במיזם משותף / בעל המניות בחברה חדשה / השותף בשותפות המוגבלת החדשה *מחק המיותו בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז;
3. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי המשרד, וכלפי המציע / יחיד המציע במיזם משותף / בעל המניות בחברה חדשה / השותף בשותפות המוגבלת החדשה *מחק המיותו, ולא כערבות, וכי השימוש במונח "המציע" / "יחיד המציע במיזם משותף" / "בעל המניות בחברה חדשה" / "שותף בשותפות מוגבלת חדשה" *מחק המיותו נעשה למען הנוחות בלבד. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח - 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
4. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.

תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת חברת האם
	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.		

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 9 – הזמנה;

הצהרת יחיד מציע/בעל מניות

-ימולא על ידי כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף ועל ידי כל אחד מבעלי המניות במקרה של חברה חדשה וכן ימולא על ידי המחזיק בשותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה, ככל שמבקש לעמוד בתנאי סעיף 6.16 להזמנה -

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

שיעור אחזקת החברה בזכויות ב- _____ ("המציע" / "השותף הכללי במציע") *למחוק את המיותר) עומד על ניהול % _____, שליטה % _____ ורווחים % _____.

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מרגב' _____ שזיהיתיו ושזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' _____ ולאחר שהזהרתי אותואה כי עליוה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתואה דלעיל וחתסאה עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 10 – הזמנה;

הצהרת שותף בשותפות מוגבלת חדשה

-ימולא על ידי כל אחד מהשותפים במקרה של הגשת הצעה באמצעות שותפות מוגבלת חדשה-

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

חלק החברה בהון השותפות המוגבלת החדשה הינו % ____.

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ שזיהיתיו/שזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' _____ ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 11 – הזמנה;

אישור עו"ד/רו"ח בדבר אחזקות יחיד מציע/בעל מניות

-ימולא על ידי עו"ד או רו"ח עבור כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף ועבור כל אחד מבעלי המניות במקרה של חברה חדשה, במקרה שמלאו את נספח 8 וכן עבור הגוף המחזיק בשותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה, ככל שמבקש לעמוד בתנאי סעיף 6.16 להזמנה -

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, המשמש כרו"ח/עו"ד של חברת _____, ח.פ. _____ ("החברה") מאשר בזאת כדלקמן:

בדקתי את הסכם השותפות/מסמכי ההתאגדות של _____ ("המציע" / "השותף הכללי במציע") *למחוק את המיותר) ובהתאם לכך הריני לאשר כי שיעור האחזקה של החברה בניהול, בשליטה וברוחי המציע/ השותף הכללי במציע עומד על _____ %.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 12 – הזמנה;

אישור עו"ד/רו"ח בדבר אחזקות שותף בשותפות מוגבלת חדשה

-ימולא על ידי עו"ד או רו"ח עבור כל אחד מהשותפים במציע, במקרה

של הגשת הצעה באמצעות שותפות מוגבלת חדשה -

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, המשמש כרו"ח/עו"ד של חברת
_____ ח.פ., _____ ("החברה") מאשר בזאת כדלקמן:

בדקתי את מסמכי ההתאגדות של _____ ("המציע") ובהתאם לכך הריני
לאשר כי חלק החברה בהון המציע הינו % ____.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 13 – הזמנה;

טופס מילוי תנאי סף פיננסיים

(טופס זה ימולא על ידי המציע, או במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או באמצעות חברה חדשה או באמצעות שותפות מוגבלת חדשה, ימולא בנפרד על ידי כל אחד מיחיד המציע או מבעלי המניות/שותפים, או במקרה של הסתמכות על "חברת אם" כאמור בסעיף 6.11 להזמנה ימולא גם על ידי חברת האם, ובכל מקרה ייחתם על ידי רו"ח מבקר של אותו מציע, יחיד מציע, בעל מניות, שותף וחברת אם, לפי העניין)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

1. מידע כללי

	שם המציע/ יחיד מציע/ בעל מניות/ שותף / חברה אם *מחק המיותר
	שיעור החזקה במציע/ החלק בהון המציע *אם רלוונטי (יחושב בהתאם לשיעור זכויות הניהול, השליטה והרווחים במציע)
	במקרה של חברה אם בלבד – שיעור אחזקה [50.1% ומעלה] באופן ישיר בזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע/ יחיד מציע/ בעל מניות / שותף. *מחק המיותר

2. מידע פיננסי

2.1 מציע או יחיד מציע או בעל מניות/ שותף שאינו "מבטח" או "קרן השקעות פרטית"

שנה פיסקאלית		
יש למלא את שנות הדיווח האחרונות, בהתאם להנחיות סעיף 6.10.1 להזמנה	2010/2011	2011/2012
2012/2013	שקלים חדשים	

חתימת המציע: _____

			מחזור הכנסות – כללי
			הון עצמי- הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה

2.2 מציע או יחיד מציע או בעל מניות/ שותף *מחק המיותר שהוא "מבטח"

	שנה פיסקאלית
2012/2013	יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 6.10.4 להזמנה
שקלים חדשים	
	"הון עצמי מינימאלי נדרש"- כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.
	"הון עצמי" כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.

2.3 מציע או יחיד מציע או בעל מניות *מחק המיותר שהינו גורם מוסדי ואינו "מבטח"

	שנה פיסקאלית
2012/2013	יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 6.10.4 להזמנה
שקלים חדשים	
	היקף הנכסים המנוהלים על ידו

לטופס זה יש לצרף דוחות כספיים מבוקרים לכל אחת מהשנים המפורטות בסעיף 2 לעיל, באמצעות עותק קשיח או באמצעות דיסק און קי. לחילופין, חברה ציבורית תהיה רשאית לצרף את הדוחות הכספיים באמצעות קישור לאתר הבורסה, שיפורט להלן:

3. הערת עסק חי

בהתאם לאמור בסעיף 6.10.8 להזמנה, הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר של המציע/יחיד המציע/בעל המניות / שותף *מחק המיותר. כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד הגשת טופס זה, לא צפויה אזהרת עסק חי בדוח הכספי הבא של המציע/יחיד המציע/בעל המניות / שותף *מחק המיותר.

4. הצהרת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים / רו"ח המבקר (*מחק המיותר) ממלא

המסמך

חתימת המציע: _____

אני, החתום מטה, _____, (שם ממלא המסמך: מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים/רו"ח המבקר *מחק המיותר של המציע/יחיד המציע/בעל המניות במציע /שותף במציע *מחק המיותר), המשמש כמנכ"ל/סמנכ"ל הכספים/רו"ח מבקר הדוחות הכספיים *מחק המיותר, המוסמך מטעם המציע/יחיד המציע/בעל המניות במציע /שותף במציע *מחק המיותר למלא מסמך זה על בסיס הדוחות הכספיים של _____ (המציע/יחיד המציע/בעל המניות במציע/שותף במציע *מחק המיותר), מצהיר בזאת כי הדוחות הכספיים המבוקרים של המציע/יחיד המציע/בעל המניות/שותף במציע *מחק המיותר, לשנים הפיסקאליות 2010, 2011 ו- 2012 או 2011, 2012 ו-2013 *מחק המיותר, ובמקרה של "מבטח" או "גורם מוסדי שאינו מבטח" – לשנה 2012/2013 *מחק המיותר המצורפים בזאת ואשר מהם נלקחו הנתונים המפורטים במסמך זה, הינם הדוחות הכספיים המבוקרים הסופיים של המציע/יחיד המציע/בעל המניות / שותף במציע *מחק המיותר. דוחות אלה נערכו על פי החוק, התקנות המחייבות במדינת הרישום של המציע/יחיד המציע/בעל המניות /שותף במציע *מחק המיותר ובהתאם לאחד מן הכללים המפורטים בסעיף 6.13 להזמנה.

4. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, והפרטים שמילאתי בטופס זה נכונים ומדויקים.

תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת המציע/יחיד המציע/בעל המניות /שותף במציע *מחק המיותר
	<p>הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____ (המציע/יחיד המציע/בעל המניות/שותף במציע *מחק המיותר) הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות המכרז.</p> <p>הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____ (המציע/יחיד המציע/בעל המניות/שותף במציע *מחק המיותר) 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>		
תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים *מחק המיותר של המציע/יחיד המציע/בעל המניות /שותף במציע *מחק המיותר
	<p>הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתום הינו מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים של _____ (המציע/יחיד המציע/בעל המניות /שותף במציע *מחק המיותר) וכי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתי כאמור, חתם בפני על טופס זה.</p>		

חתימת המציע: _____

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתום הינו רו"ח
המבקר את _____ (המציע/יחיד
המציע/בעל המניות/שותף במציע ***מחק המיותר**) וכי
החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה
צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן,
ולאחר שהזהרתיו כאמור, חתם בפני על טופס זה.

תאריך

חתימה וחותמת

רו"ח המבקר
המציע/יחיד
המציע/בעל
המניות / שותף
במציע ***מחק**
המיותר

**הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים
המפורטים בנספח 13 להזמנה (תנאי סף פיננסיים)**

(טופס זה ימולא ויחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע, או במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או באמצעות חברה חדשה או באמצעות שותפות מוגבלת חדשה, ימולא ויחתם **בנפרד** על ידי רואה החשבון המבקר של כל אחד מיחיד המציע או מבעלי המניות/שותפים, או במקרה של הסתמכות על "חברת אם" כאמור בסעיף 6.11 להזמנה ימולא ויחתם **גם** על ידי רואה החשבון המבקר של חברת האם.)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

**הנדון : אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת _____ לשנים
הפיסקאליות 2010, 2011 ו- 2012 או 2011, 2012 ו- 2013 *מחק המיזר,**

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

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של החברה משנת _____.
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לימים 31 בדצמבר 2010, 2011 ו- 2012 או 2011, 2012 ו- 2013 *מחק המיזר המצורפים בזאת ומסומנים בחותמתנו לשם זיהוי, בוקרו על ידי משרדנו.

3. נתונים פיננסיים

(1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2012/2013 *מחק המיזר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח.

(2) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה מחזור ההכנסות של החברה לימים 31 בדצמבר 2010, 2011 ו- 2012, 2011 ו- 2013 *מחק המיזר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, בהתאמה.

(3) במידה שהחברה הינה "מבטח":

בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ההון העצמי המינימאלי הנדרש של החברה ליום 31 בדצמבר 2012/2013 *מחק המיזר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח, והונה העצמי של החברה הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח (כהגדרתם בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשנ"ח-1988)

(4) במידה שהחברה הינה גורם מוסדי שאינו "מבטח":
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה היקף הנכסים המנוהלים על ידה ביחס לשנת 2012/2013 *מחק המיזר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח.

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

5. הרינו לאשר כי לחברה אין דו"חות מבוקרים מאוחרים יותר מהדו"ח הכספי
ליום 31 בדצמבר 2012/2013 *מחק המיותר.

תאריך

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של החברה

חתימת המציע: _____

ניסיון המציע / קבלן הראשי – הקמה

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי המציע/קבלן ראשי מטעם המציע (*למחוק את המיותר) (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 פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בארץ בלבד, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר.
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
		שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
		היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4".
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת המייל שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות ניתן לצרף בנפרד.

חתימת הקבלן הראשי:

חתימה וחותמת הקבלן הראשי (שהוא המציע/קבלן ראשי מטעם המציע/יחיד המציע) (*מחק המיותר)	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי (שהוא המציע/קבלן ראשי מטעם המציע/יחיד המציע) (*מחק המיותר)	תאריך
---	--	-------

חתימת המציע (ככל שהקבלן הראשי איננו המציע)

חתימה וחותמת המציע/	שם מלא של החותם בשם המציע	תאריך
---------------------	---------------------------	-------

הערה:

כמות הפרויקטים שצוינו הינם לפי דרישות המכרז ושיקול המציע, ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

חתימת המציע: _____

התחייבות הקבלן הראשי

(**רלוונטי ככל שהעבודות יבוצעו על ידי קבלן ראשי).

לכבוד

מדינת ישראל - משרד האוצר – החשב הכללי

א.ג.נ,

אני הח"מ _____, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי _____ (להלן: "המציע"), בקשר להצעתו במכרז מס' חי/2014/265 **דיור להשכרה לטווח ארוך - חיפה** (להלן: "המכרז") לבצע את כל עבודות הבנייה נשוא הפרויקט, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן: "הפרויקט" ו-"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב כי במידה ותתקבל הצעת המציע לביצוע הפרויקט, 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 למציע את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם המציע ועמו בלבד וכי אין לי דין ודברים עם המשרד ו/או כל מציע אחר במכרז. בהתאם לאמור, ידוע לי כי בכל מקרה של תביעה ו/או דרישת פיצוי שתהיה לי בקשר עם הפרויקט ו/או העבודות, תופנה התביעה או הדרישה אל המציע ישירות ואליו 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 בפני 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 המציע: _____

ניסיון חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה

להלן פירוט ניסיון ייזום הקמה של פרויקטים, המוצג על ידי המציע/בעל מניות במציע/יחיד מציע במיזם משותף/ שותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה (*למחוק את המיותר) (להלן: "חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה"):

1. חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה, לצרכי הצעתנו, היא

2. חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה עונה לאחת מהדרישות המפורטות להלן/יש לסמן את הרלוונטי) –

2.1. חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה הינה תאגיד אשר יזם ומימן הקמה של לפחות שני פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל, בסדר גודל של 150 יחידות דיור לפחות בכל פרויקט, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים האחרונות.

2.2. חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה הינה תאגיד אשר יזם ומימן הקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים - מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בישראל, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר.

3. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בייזום הקמת פרויקטים (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1	
	שם הפרויקט
	שם היזם (צריך להיות זהה לשמה של חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה)

	תיאור הפרויקט
	מספר יח"ד שהוקמו בפרויקט
	מקום ביצוע
תאריך גמר הביצוע	תאריך תחילת ביצוע
	שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
	היקף תקציבי של הפרויקט

4. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4".
5. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לבדוק את תוכנו של מסמך זה, לדרוש פרטים נוספים ו/או לבקר בפרויקטים שצוינו במסמך זה.

חתימת המציע:

	תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח מטעם המציע
--	-------	------------------------------	---

חתימת חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה (ככל שהמציע איננו חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה)

	תאריך	שם מלא של החותם בשם חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה	חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח מטעם חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה
--	-------	---	--

הערה:

כמות הפרויקטים שצוינו הינם לפי דרישות המכרז ושיקול המציע, ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

..... חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה - חיפה
נספח 18 - הזמנה ;

מס' : 1116
החלטה
תאריך : 5/9/07

הנדון : מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כב' באלול תשס"ז (5 בספטמבר 2007) (להלן: "ההחלטה") כדלקמן:

1. חברות קבלניות אשר הוגדרו או יוגדרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") כ"סרבניות רישום" תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי המינהל להקצאת קרקע, אלא אם קיימו אחד משני התנאים שלהלן:
 - א. השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בדירות על מקרקעי ישראל שנבנו ואוכלסו על ידן.
 - ב. הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 100,000 ₪, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.
2. ערבות בנקאית שהופקדה ע"י סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה זכויותיה לאחרים) תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.
3. בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.
4. בהחלטה זו:

"חברות קבלניות" – חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בניה של דירות מגורים בבתיים משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים.

"סרבניות רישום" – חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות משתכנים, בשני תיקי ממ"י או יותר, או בתיק אחד המתיחס ל-100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחייבותן כלפי המינהל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והמינהל הגיש נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב, תזכורת והתראה שנשלחו להן קודם לכן.
5. החלטה זו אינה באה לגרוע אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני המינהל לקדם את הרישום ולאכוף אותו.
6. המינהל יגבש נוהל שיבטיח ביצוע החלטה זו.

זאב בוים

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

מכרז דיור להשכרה - חיפה
נספח 19 - הזמנה;

מכרז מס' חי/2014/265

ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית צמודה מס' _____**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו חי/2014/265 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש בגינם תביעה משפטית.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 00 03 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל. הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל.

ערבות זו תהיה בתוקף 12 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו, מתאריך _____ ועד תאריך _____ ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

חותמת הבנק
וחתימות מורשי החתימה

חתימת המציע: _____

טופס פרטי נציג מוסמך

6. פרטי המציע

א. שם המציע :

ב. מס' מזהה של המציע (מס' תאגיד/עוסק מורשה) :

ג. שמות המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע ומספרי ת.ז. שלהם :

ד. שם הנציג המוסמך למכרז זה :

ה. כתובתו של הנציג המוסמך :

ו. טלפונים :

ז. פקסימיליה :

ח. כתובת דואר אלקטרוני :

חתימת המציע

חתימת המציע :

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, המשמשות כעוה"ד של _____
("המציע") מאשר בזה כי:

1. המציע הינו חברה רשומה / שותפות רשומה וקיימת כדין / המציע הינו מיזם משותף (*ימחק המייתר*) וקיבל/ה את ההחלטות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה למכרז מס' חי/265/2014 (להלן: "המכרז"), לרבות לפי ההזמנה להציע הצעות ונספחיהם וכל מסמך אחר הקשור במכרז זה ולרבות לצורך ביצוע מלוא ההתחייבויות על פי המכרז במקרה של זכיית הצעת המציע, והכל בהתאם למסמכי התאגדותו וכדין.
2. זכויות החתימה בשם המציע לצרכי המכרז נתונות לה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ה"ה _____ ת.ז. _____ כאשר חתימתם בצירוף חותמת המציע או על גבי שמו המודפס יחייבו את המציע לכל דבר ועניין לצרכי מכרז זה.
3. ה"ה _____, _____, המוזכרים בסעיף 2 לעיל חתמו על מסמכי המכרז בפניי והריני לאשר את חתימתם.

תאריך: _____
עו"ד _____

מכרז דיור להשכרה - חיפה
נספח 22 – הזמנה;

הצהרה בדבר הגשת הצעה יחידה

(על כל מציע להגיש הן מטעם עצמו, הן מטעם יחידיו (במקרה של מיזם משותף), הן מטעם בעלי המניות/השותפים בו (במקרה של חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה) והן מטעם קבלן ראשי – יש לסמן מטעם מי מוגשת ההצהרה).

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

החברה מהווה את המציע/ יחיד מציע במקרה של מיזם משותף / בעל מניות בחברה חדשה/ שותף בשותפות מוגבלת חדשה/ קבלן ראשי מטעם המציע *מחק המיותר

פרטי המציע מטעמו ניגשה החברה למכרז: _____, ח.פ.ח.צ. _____ ("המציע").

הריני לאשר כי לא הוגשה על ידי החברה כל הצעה נוספת והחברה לא ניגשה כחלק מהצעה נוספת למכרז זה, בין במישרין, ובין בעקיפין – באמצעות היותה חברה במיזם משותף המהווה מציע אחר, בעל מניות או שותף במציע אחר או קבלן ראשי מטעם מציע אחר, או בכל דרך אחרת.

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מרגבי' _____ שזיהיתיו ושזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' _____ ולאחר שהזהרתי אותואה כי עליוה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיהותהיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהותעשה כן, אישרה נכונות הצהרתואה דלעיל וחתסוה עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח 23 – הזמנה;

הצהרת מציע/יחיד מציע/בעל מניות/שותף

-ימולא על ידי המציע או כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או באמצעות כל אחד מבעלי המניות/שותפים במקרה של הגשת הצעה של חברה חדשה/שותפות מוגבלת חדשה-

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

1. אין לי 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.

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ שזיהיתיו/שזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' _____ ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/ה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתסו/ה עליה בפני. הריני לאשר כי מר/גב' _____ הנ"ל הינו מורשה חתימה מוסמך מטעם _____ ("החברה").

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

מסמך ב' למכרז מס' חי/2014/265

לכבוד

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל - משרד האוצר – החשב הכללי
משרד הבינוי והשיכון
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: הצעת מחיר לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 10733 ו-גוש 11359 חלקות 16, 30, 31, 32, 33, 47, 48, 54 (מגרשים מס' 2012, 2013, 2015, 2017, 2022 לפי תכנית חפ/2096/א בחיפה), לבניית פרויקט של 268 דירות ולהשכרת חלק מהדירות בו למשך 20 שנה

1. לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בקפידה את חוברת מסמכי המכרז הכוללת את מסמך א', הזמנה להציע הצעות ונספחיה, מסמך ב', הצעה זו, ומסמך ג', ההסכם העיקרי ונספחיו (לכולם יחד יקרא להלן "מסמכי המכרז") והבנתי את תוכנם, הנני מציע לרכוש את זכויות החכירה במקרקעין בהתאם לתנאי המכרז, במטרה לבנות את הפרויקט ולהשכיר את הדירות המיועדות להשכרה למגורים למשך תקופה של 20 שנה, בהתאם להוראות מסמכי המכרז.

2. הריני לאשר כי הנני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז והצעתי מוגשת בהתאם למפורט בהם וכי לא אציג כל תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או על אי הבנה, והנני מוותר מראש על כל טענה כאמור.

3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מצהיר בזה כי הצעתי זו מוצעת לאחר שבצעתי בדיקות ברשויות השונות, ולאחר שבקרתי במקום, ראיתי ובדקתי את המקרקעין, המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת קרקעיים, התוכניות החלות על המקרקעין והבנתי את הוראות מסמכי המכרז ביחס לתשתיות הקיימות במקרקעין, והנני מודע לכך שיהיה עלי לשאת בכל ההוצאות לצורך פינוי המחזיקים ופינוי המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים ותת קרקעיים ולרבות נשיאה בתשלום עבור העתקת ו/או ביטול תשתיות על ידי הרשות המקומית בסך המפורט במסמכי המכרז, ואני מוותר בזה על ברירת מוס או כל ברירה אחרת וכי קראתי את נוסח חוזי הפיתוח החכירה וכן את נוסח ההסכם העיקרי והבנתי את תוכנם.

אני מצהיר שראיתי ובדקתי את התב"ע, כהגדרתה בהזמנה, ואת התנאים להוצאת היתרי בניה ולא אבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי מי מכם בגינן.

אני מצהיר כי בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכניות, אם בשל מגבלות התכניות, אם בשל הנחיות שיינתנו על ידי

הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה, יחולו ההוראות המגבילות יותר ואני לא אוכל לחזור אל מי מכם בטענה ו/או תביעה כלשהי.

4. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז והנני מקבל על עצמי לקיים אחר כל התחייבויות היזם בהתאם לתנאי מסמכי המכרז, במקרה בו תבחר הצעתי כהצעה הזוכה.

5. הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים (למעט יחידי המציע במקרה של מיזם משותף, או בעלי מניות במקרה של חברה חדשה, ככל שהצעה זו מוגשת על ידי מי מאלה).

6. הנני מסכים כי תהיו רשאים, אך לא חייבים לראות בהצעתי זו כהצעה ללא חזרה כמשמעותה בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ולפיכך בקבלתה על ידכם ייכרת חוזה מחייב ביני לבינכם.

7. אני מצרף בזה את חוברת מסמכי המכרז בשלמותה, כפי שהומצאה לי ע"י המשרד לאחר שחתמתי על כל עמוד בחוברת המכרז. כמו כן אני מצרף את המסמכים על-פי המפורט בסעיף 11.4 לתנאי ההזמנה להציע הצעות במכרז (מסמך א').

8. בתמורה לזכויות שתוקנינה לי בהתאם למסמכי המכרז אני מציע לשלם את הסך שלהלן המהווה תשלום של דמי חכירה שנתיים משולמים מראש ל – 98 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולרבות חוזי הפיתוח והחכירה.

הסכום המוצע על-ידי ביחס למגרש 2012 הינו: _____ ₪

(ובמילים: _____ ש"ח).

הסכום המוצע על-ידי ביחס למגרש 2013 הינו: _____ ₪

(ובמילים: _____ ש"ח).

הסכום המוצע על-ידי ביחס למגרש 2015 הינו: _____ ₪

(ובמילים: _____ ש"ח).

הסכום המוצע על-ידי ביחס למגרש 2017 הינו: _____ ₪

(ובמילים: _____ ש"ח).

הסכום המוצע על-ידי ביחס למגרש 2022 הינו: _____ ₪

(ובמילים: _____ ש"ח).

חתימת המציע: _____

ובסד הכל _____ ש"ח) (להלן – "סכום
ההצעה הכולל").

ידוע לי כי הסכומים לעיל אינם כוללים מס ערך מוסף ואני מתחייב לשלם את המס כחוק במעמד תשלום התמורה, במזומן. כמו כן, ידוע לי כי לתמורה המפורטת לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד הבסיס, כהגדרת מונחים אלו בהזמנה ובהסכם העיקרי, והכל עד למועד פירעון הסכומים בפועל.

ידוע לי כי הסכום המוצע על ידי הינו עבור רכישת המקרקעין בלבד, ואינו כולל את הוצאות הפיתוח הנוספות (כהגדרתן בהזמנה להציע הצעות), וכן אינו כולל כל תשלום היטלי פיתוח ו/או יתר התשלומים שיחולו עליי בקשר עם ביצוע ההתחייבויות על פי המכרז, ושהנני מתחייב לשלם בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין, לפי העניין.

ידוע לי כי פירוט הסכומים במוצעים ביחס לכל מגרש כמפורט בסעיף 8 להצעתי לעיל הינו למטרות אדמיניסטרטיביות בלבד ורק הסכום הכולל יילקח בחשבון, בכפוף לאמור בסעיף 9 להלן, בהצעתי זו.

9. (יש לסמן ככל שרלוונטי)

אני מבקשות להחיל עלי את ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט (כולו או חלקו), כהגדרתה בהסכם העיקרי. ידוע לי, ואני מסכים לה, לכך שלצורך חישוב ההצעה הזוכה, ולצורך זה בלבד, יופחת מסכום ההצעה הכולל הנקוב בסעיף 8 לעיל סכום של שני מיליון (2,000,000) ₪.

ידוע לי כי מדובר בהפחתה לצורך חישוב ההצעה הזוכה בלבד, וכי היה והצעתי תזכה, ישולם על ידי מלוא סכום ההצעה הכולל הנקוב בסעיף 8 לעיל.

חתימת המציע: _____

10. להבטחת הצעתי במסמך זה, אני מצרף בזה ערבות אוטונומית בנוסח שהוגש לי על ידכם, בסכום של 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪).

11. ידוע לי כי תשלום התמורה וביצוע התשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות, המצאת הערבות לתקופת הבניה כהגדרתה במסמך "ג", המצאת כתב התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בצירוף פרוטוקול נלווה וכן ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר וכל יתר המסמכים והפעולות המפורטים בסעיף 14.5 למסמך א' (ההזמנה), במלואם ובמועדם על פי דרישות המכרז, הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה, ובמקרה של איחור כלשהו, אתם תהיו לבטל את הזכייה במכרז, מבלי לגרוע מיתר הסעדים המגיעים לו על פי המכרז ועל פי כל דין.

תאריך: _____ שם החברה: _____

חתימת המציע: _____

כתובת: _____
ת.ז.ח.פ (מס' החברה) _____
מס' טלפון: _____
מס' פקס: _____

חתימת/ות המציע/ים

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל, _____, ת.ז. _____, מוכרים לי אישית/הזדהו בפניי לפי _____, ת.ז. _____, והינם מורשי החתימה מטעם _____ ("המציע") וחתימתם בתוספת חותמת המציע מחייבת את המציע, לכל דבר ועניין לרבות לצרכי התחייבות המציע במכרז מס' חי/265/2014, ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

חתימה וחותמת

שם ות.ז. (עו"ד)

תאריך

חתימת המציע:

משרד הבינוי והשיכון

משרד האוצר
אגף החשב הכללי

רשות מקרקעי ישראל
מחוז חיפה



הסכם

**במסגרת מכרז לבניית דירות להשכרה ולמכירה
למגורים בחיפה**

מס' מכרז: חי/2014/265



משרד האוצר

ספטמבר 2014

מהדורה דצמבר 2014

מהדורה שנייה של חודש דצמבר 2014

תוכן עניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	5
2.	עדיפות בין מסמכים	9
3.	נספחים	10
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	11
5.	רכישת הזכויות במקרקעין וחתימת חוזה פיתוח וחוזי חכירה	15
6.	תכנון והיתרים	16
7.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	17
8.	פיקוח על העבודות במקרקעין המיועדים להשכרה	19
9.	פיתוח כללי ומוסדות ציבור, העתקת תשתיות וכן עלויות פיתוח נוספות	20
10.	מכירת הדירות המותרות למכירה	21
11.	השכרת הדירות המיועדות להשכרה בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	21
12.	דיווחים למינהלת	25
13.	מימון הפרוייקט להשכרה, איסור בדבר שיעבוד ורשת הגנה	26
14.	חברת האחזקה	32
15.	שיווק ופרסום הדירות בשכר דירה מפוקח	33
16.	מיסים ותשלומים	33
17.	בדק, אחריות ותיקון ליקויים	34
18.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	34
19.	ביטוח	36
20.	רישום הפרוייקט בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	39
21.	הסבת ההסכם, שינוי במבנה ההון של היזם או בבעלי המניות ו/או בשותפות ו/או בעסקה משותפת	39
22.	אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים	40
23.	הפרות, סעדים ותרופות	41

<u>4847</u>	24.	ערבויות לקיום הסכם
<u>4948</u>	25.	אירוע נזק
49	26.	קיזוז
49	27.	תשלום במקום היזם
49	28.	תניות שלובות
<u>5049</u>	29.	כללי
50	30.	כתובות והודעות

הסכם בניית דירות להשכרה ולמכירה למגורים בחיפה

מס': _____

אשר נערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____
2014

בין:

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד האוצר – החשב הכללי
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן - "המשרד")

מצד אחד;

לבין:

_____ מס' זיהוי/תאגיד
_____ מס' זיהוי/תאגיד
(להלן ביחד כל אחד כפי חלקו, כמפורט בנספח 9/10 להזמנה להציע הצעות - "היזם")

מצד שני;

הואיל והמשרד פרסם הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז מס' חי/265/2014 לחכירה, תכנון, הקמה, ותחזוקה של פרויקט אשר יבנה על המקרקעין, הכולל 268 יח"ד בחיפה, וזאת לצורך בניית חלק מהדירות והשכרתן למגורים, ולבניית יתרת הדירות ומכירתן לרוכשים (להלן – "המכרז");

והואיל ומטרת 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;

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

והואיל ומדינת ישראל/הקרן הקימת לישראל/רשות הפיתוח הינה הבעלים של המקרקעין;

והואיל ובכפוף לתשלום התמורה שבהסכם זה ויתר התשלומים החלים על היזם עד לאותו מועד, רמ"י יהא מוכן להעמיד את המקרקעין לרשות היזם לתקופת הפיתוח, בהתאם לתנאים שבחווזה הפיתוח המצורף להסכם זה **כנספח "ב"** וזאת לשם בניית הפרויקט, כמפורט להלן, להשכרה למגורים, כאשר תותר מכירת חלק מהדירות, והכל בהתאם להוראות ההזמנה להציע הצעות והסכם זה להלן, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו, בתנאים האמורים;

והואיל ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבחווזה הפיתוח ובהזמנה להציע הצעות ובהסכם זה, רמ"י יהיה מוכן להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי חוזה החכירה,

חתימת המציע: _____

המצורף להסכם זה כנספח "ג";

והואיל והיזם מתחייב לתכנן ולבנות את הפרוייקט ועם סיום בנייתו להשכיר את הדירות בפרוייקט לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות ולדאוג לתחזוקת הפרוייקט למשך כל תקופת ההשכרה, בכפוף לזכותו למכור חלק מהדירות, והכל בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

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

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי ההזמנה להציע הצעות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושה של המונחים שלהלן כרשום בצדס, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:
- "דירה"** כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב - 1992.
- "דירות"** כל הדירות אשר יבנו בפרוייקט.
- "דירות בשכר דירה מפוקח"** 25% מהדירות המיועדות להשכרה, כהגדרתן להלן, שתיכללנה בבניינים המיועדים להשכרה, כהגדרתם להלן, שתושכרנה לזכאים כמפורט בהזמנה להציע הצעות ובהסכם זה להלן.
- "דירות בשוק החופשי"** 75% מהדירות המיועדות להשכרה, כהגדרתן להלן, שתיכללנה בבניינים המיועדים להשכרה כהגדרתם להלן, שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.
- "הדירות המיועדות להשכרה"** 142 דירות (לפחות) בפרוייקט אשר תיבנה כולן בבניינים המיועדים להשכרה.
- "הדירות המותרות למכירה"** הדירות בפרוייקט אשר תיבנה כולן בבניינים המותרים למכירה, ואשר בהתאם להוראות הסכם זה, תותר מכירתן לרוכשים.
- "הבניינים ו/או "המבנים" או "הפרוייקט"** מבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, רכוש המשותף וכן שטחים נוספים, כמפורט בתב"ע ובהוראות הסכם זה.
- "הבניינים המותרים למכירה"** המבנים אשר יבנו על גבי המקרקעין המותרים למכירה כהגדרתם להלן, ואשר יכללו את הדירות המותרות למכירה בלבד, רכוש המשותף וכן שטחים נוספים המשויכים לבניינים אלו, כמפורט בתב"ע ובהוראות הסכם זה.
- "הבניינים המיועדים להשכרה"** המבנים אשר יבנו על המקרקעין המיועדים להשכרה כהגדרתם להלן, ואשר יכללו את הדירות המיועדות להשכרה בלבד, רכוש המשותף וכן שטחים נוספים המשויכים לבניינים אלו, כמפורט

בתב"ע ובהוראות הסכם זה.

"ההסכם" או "הסכם זה"

הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק ממסמכי ההזמנה להציע הצעות ובין שלא צורפו, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי ההזמנה להציע הצעות וכל מסמכי ההצעה שהוגשה ע"י היזם להזמנה להציע הצעות ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.

"הזמנה להציע הצעות" או "מסמכי ההזמנה"

כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את ההזמנה להציע הצעות והמצורפים אליה או שנמסרו לרוכשי מסמכי הזמנה להציע הצעות, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסר או ימסור המשרד לרוכשי מסמכי ההזמנה בכל שלבי ההזמנה להציע הצעות ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.

"החלטה בדבר דיור להשכרה"

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1310 בדבר דיור להשכרה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

"הסכם השכירות"

הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **נספח "ז"**.

"המועד הקובע"

מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים כמפורט במסמכי ההזמנה.

"המפקח"

המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי המינהלת לפקח פיקוח עליון על הקמת הביניינים המיועדים להשכרה ועל עמידת היזם בכל התחייבויותיו ביחס לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה על פי מסמכי ההזמנה והסכם זה.

"הקבלן"

הקבלן הראשי כפי שהוגש בהצעת היזם למכרז ו/או כפי שיוגש על ידו בהתאם להוראות סעיף 7.67-6 להלן.

"הפרשי הצמדה"

תוספת לסכום אשר על פי מסמכי ההזמנה ו/או הסכם זה נקבע כי יוצמדו למדד, המחושבים לפי שיעור העלייה של המדד הקובע - לעומת מדד הבסיס או למדד אחר הקובע בהסכם זה להלן.

"השכרה"

השכרה על פי הסכם השכירות.

"הערת אזהרה"

הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין המיועדים להשכרה כהגדרתם להלן, לטובת מדינת ישראל, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של המקרקעין המיועדים להשכרה ו/או של הבנוי עליהם, ללא הסכמת מדינת ישראל (המשרד), וכן (2) משיעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת מדינת ישראל (המשרד), והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, **נספח "יא"**.

"הוועדה המקומית"

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.

"זכאים"

הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח בהתאם להוראות **נספח "ז'1"**.

"חברת אחזקה"

חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה לבניינים המיועדים להשכרה עבור היזם.

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, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.	"טופס 5" או "תעודת גמר"
לוחות הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה.	"לוחות הזמנים"
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"
כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות.	"מדד הבסיס"
מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בהזמנה ו/או בהסכם זה לצורך חישוב הפרשי הצמדה.	"מדד הקובע"
מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי 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 תשומות הבניה למגורים"
מינהלת "דיור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי המשרד.	"מינהלת"
כמפורט בנספח "א" .	"מקרקעין"
מגרשים 2015, 2017 ו-2022 על פי התב"ע, לרבות כל אשר ייבנה עליהם.	המיועדים "המקרקעין להשכרה"
מגרשים 2012 ו-2013 על פי התב"ע, לרבות כל אשר ייבנה עליהם.	המותרים "המקרקעין למכירה"
קבלת טופס 4 ו- טופס 5, לפי המאוחר בין השניים, לכל הפרויקט.	"סיום תקופת הבניה"
כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות התחייבויותיו לתכנון, לבנייה ופיתוח, לתפעול ולתחזוקה של הפרויקט.	"עבודות"
ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם להקמת הפרויקט בתקופת הבניה וניהול ותחזוקת המקרקעין המיועדים להשכרה בתקופת השכרה, כמפורט בסעיף 2424 להלן. נוסח הערבויות	"ערבויות לקיום ההסכם" או "הערבויות"

מצורף כנספחים "ח" ו-"ט".

"פיתוח כללי"

עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובכל השטחים הציבוריים עד לגבולות המקרקעין, לרבות עבודות פיתוח לראש השטח אשר נוטלת הרשות המקומית על עצמה לבצע והיזם התחייב לשלם בגין אגרות והיטלים הכל בהתאם לתוכניות למפרטים הטכניים של הרשות המקומית ולהוראות הסכם זה.

"פיתוח צמוד"

פיתוח בתוך תחומי המקרקעין.

"קנסות"

תשלומים אשר על היזם לשלם למשרד ו/או למי שהמשרד יורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

"ריבית פיגורים של החשב הכללי" ריבית חשב"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.

"רכוש משותף"

השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובפרויקט כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים באותו בניין ו/או בפרוייקט, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות, מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים, ואולם הינם כלולים במבנים כהגדרתם ומלוא העבודות, לרבות שירותי התחזוקה (ביחס לבניינים המיועדים להשכרה), יינתנו אף ביחס אליהם.

"רמ"י"

רשות מקרקעי ישראל.

"רשות המקומית"

הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.

"שטח דירה"

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 (התיחום ייקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ"ר מעל הרצפה כאמור בתקנות התכנון והבניה) אופן חישוב שטח הדירה - כמפורט בהנחיות לעבודות תכנון חוברת 2.4 שבנספח "ה"1.

"שוכרים"

הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.

"שוכרים בשוק החופשי"

כל אדם שיבקש לשכור ו/או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.

"שכר הדירה המפוקח"

דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט בסעיף 114 להלן.

"שלבי התכנון והבניה"

כמפורט בנספח "ה" ולהלן:

התכנון המוקדם לבניינים המיועדים להשכרה יוגש לאישור המינהלת לא יאוחר מאשר - 6 חודשים מהמועד הקובע.

התכנון סופי לבניינים המיועדים להשכרה יוגש לאישור המינהלת לא יאוחר מאשר - 9 חודשים מהמועד הקובע.

התכנון המפורט לבניינים המיועדים להשכרה יוגש לאישור המינהלת לא יאוחר מאשר - 13 חודשים מהמועד הקובע.

הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל הפרוייקט (לרבות הבניינים המותרים למכירה), לא יאוחר מאשר - 19

חודשים מהמועד הקובע.

קבלת אישור המינהלת ו/או מי מטעמה בדבר סיום בניית השלד לכל הפרוייקט (לרבות הבניינים המותרים למכירה) - לא יאוחר מאשר - 29 חודשים מהמועד הקובע.

הוצאת טופס 4 טופס 5, יחד לכל הפרוייקט (לרבות הבניינים המותרים למכירה) - עד 39 חודשים מהמועד הקובע.

תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.

"תאגיד"

התכנית החלה על המקרקעין, כמפורט **בנספח "א"** על כל מסמכיה, לרבות כל תיקון לה שייקבע בעתיד, ככל שיהיה ו/או כל תכנית אחרת או נוספת החלה על המקרקעין.

"תב"ע"

אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מפוקח בפרוייקט.

"תעודת זכאות"

תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל הפרוייקט.

"תקופת הבניה"

תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלא כל התנאים המפורטים בסעיף [4.214.21](#) להלן.

"תקופת ההשכרה"

2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1. מסמכי ההסכם ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן.
- 2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל מסמכי ההזמנה וכל מסמכי ההצעה שהוגשו ע"י היזם ולרבות כל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה לבין הוראות הסכם זה, יגבר האמור בהסכם זה.
- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה והסכם זה לבין התב"ע, על כל מסמכיה, תקבענה הוראות התב"ע.
- 2.5. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה והסכם זה לבין החלטת המועצה בדבר דיור להשכרה (נספח "ז"1), תקבענה הוראות החלטת המועצה, נספח "ז"1.
- 2.6. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה הפיתוח וחוזה החכירה, יחייבו הוראות הסכם זה.
- 2.7. 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 המינהלת:
 - 2.7.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.
 - 2.7.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
 - 2.7.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י המינהלת.
 - 2.7.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.
 - 2.7.5. תקנים ישראלים.

- 2.7.6. 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.
- 2.8. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס להשכרת הדירות בפרוייקט - יגברו הוראות החלטת המועצה בדבר דיוור להשכרה (נספח "ז"1) ולאחר מכן ההוראות שבהסכם השכירות, **נספח "ז"**, על האמור בהסכם ו/או בהזמנה.
- 2.9. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס לתחזוקת הפרוייקט - יגברו ההוראות **שבנספח "ו"**.
- 2.10. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.
- 2.11. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאי המשרד 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 "א"** - תאור המקרקעין, התשלומים לרמ"י בגין מוסדות ציבור, העתקת תשתיות, עלויות פיתוח נוספות והוראות מיוחדות.
- 3.1.2. **נספח "ב"** - נוסח חוזה פיתוח למקרקעין.
- 3.1.3. **נספח "ג"1** - נוסח חוזה חכירה למקרקעין המיועדים להשכרה.
- 3.1.4. **נספח "ג"2** - נוסח חוזה חכירה למקרקעין המותרים למכירה.
- 3.1.5. **נספח "ד"** - מפרט טכני (דרישות מינימום) לבניינים המיועדים להשכרה.
- 3.1.6. **נספח "ה"** - נוהל אישור מסמכי תכנון למקרקעין המיועדים להשכרה.
- 3.1.7. **נספח "ו"** - מפרט התחזוקה לבניינים המיועדים להשכרה.
- 3.1.8. **נספח "ז"** - נוסח הסכם השכירות ונספחיו.
- 3.1.9. **נספח "ז"1** - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1310 בדבר דיוור להשכרה – אינה מצורפת בפועל ואולם ניתן לאתרה באתר רמ"י בכתובת <http://www.mmi.gov.il>.
- 3.1.10. **נספח "ז"2** - נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים.
- 3.1.11. **נספח "ח"** - נוסחי הערבויות לקיום הסכם - לתקופת הבניה.
- 3.1.12. **נספח "ט"** - נוסחי הערבויות לקיום הסכם - לתקופת ההשכרה.
- 3.1.13. **נספח "י"1** - אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה, ביחס לפרוייקט כולו.
- 3.1.14. **נספח "י"2** - אישורי קיום ביטוחים לתקופת ההשכרה, ביחס למקרקעין המיועדים להשכרה.
- 3.1.15. **נספח "יא"** - כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה, לרישום הערת האזהרה ונוסח פרטיכל.

- 3.1.16. **נספח "יב"** - יפוי כח נוטריוני.
- 3.1.17. **נספח "יג"** – נספח המפרט את סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה. נספח זה יצורף להסכם זה לאחר חתימתו, אם יצורף, בהתאם להוראות סעיף 13.413.4 להלן.
- 3.1.18. **נספח "יד" 1** – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון.
- 3.1.19. **נספח "יד" 2** – 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 ישראלים 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 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**

היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כי :

- 4.1. 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 המשרד על מלוא נזקיו בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.
- 4.3. בחן ובדק, את מצב הרישום של המקרקעין המפורטים ב**נספח "א"** בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה הפיתוח ואת חוזה החכירה **נספחים "ב" ו- "ג"** וידוע לו כי המידע המפורט ב**נספח "א"** אינו ממצה ו/או שלם וכי עליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.
- 4.4. בדק את 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 חתימת הסכם זה (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות ב**נספח "א"** באופן עצמאי והשלכותיהן 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 תלונות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או טענות ביחס למקרקעין

ו/או לאפשרות התכנון והבניה עליהם ו/או בקשר למפורט בנספח "א" על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.

מובהר כי ככל שבתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה כלפי רמ"י או כלפי המשרד בכל הנוגע להוצאת היתר בניה.

4.5 ביקר במקרקעין ובשטחים הסמוכים למקרקעין, ראה ובדק, לרבות באמצעות מומחים את מצבם הפיזי ואת סביבתם, כולל שטחים תפוסים, את מכלול הנתונים, התנאים (לרבות תנאים פיזיים, גיאולוגיים, משפטיים, תכנוניים, ארכיאולוגיים), את המטרדים ו/או המפגעים הקיימים, את המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים, את התשתיות העיליות והתת-קרקעיות הקיימות, בין אם פעילות ובין אם לאו והמתוכננות במקרקעין ובחן את מכלול הנסיבות הנוגעות לביצוע כל העבודות במקרקעין ובסביבתם, והוא מתחייב לשאת בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים ו/או הפולשים, המפגעים והמטרדים, ככל שישנם, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים בתחומי המקרקעין וכן בשטחים החורגים מתחום המקרקעין לתחום שטחים סמוכים. היזם מתחייב לפנות לרשויות המוסמכות ולקבל כל מידע ו/או אישור הנחוץ עפ"י דין לפינוי התפיסות ו/או המפגעים ו/או המטרדים כאמור, ככל שיחולו.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כנגד רמ"י ו/או כנגד המשרד בעניין זה ומתחייב לפנות לרשויות המוסמכות ולקבל כל מידע ו/או אישור הנחוץ עפ"י דין לפינוי התפיסות והמפגעים כאמור, ככל שיחולו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם מצהיר ומאשר כי קרא את הוראות ההזמנה להציע הצעות וכן את הוראות נספח "א" בקשר עם התשתיות הקיימות במקרקעין, ומאשר כי הבין אותם וכי אלו מקובלות עליו.

4.6 היזם מתחייב בזה לשתף פעולה, לסייע ולאפשר ביצוע עבודות על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, כמפורט בהזמנה ובהסכם זה, לבצע את התיאומים הנדרשים ולקיים את כל ההוראות אשר המנהלת תורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות מול הרשות המקומית כאמור לעיל.

המשרד לא יכיר בכל תביעה ו/או דרישה מצד היזם בקשר עם או בעבור עבודות אחרות כנ"ל, המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה והיזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה בכל הקשור לכך.

4.7 בנוסף לאמור לעיל ובכפוף לאמור בהזמנה ונספח "א", ככל ומצויים 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.

4.8 בדק את התוכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במשרין 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.

4.9 ידועות ליזם כל הנחיות רמ"י, ביחס להקמת הפרוייקט, שיוקו ואכלוסו, לרבות החלטה בדבר דיור להשכרה המצורפת בנספח "ז"1, או כל החלטה אחרת אשר תבוא במקומה. היזם יהיה מחויב לכל שינוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שתהיינה מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ"י תחייב את היזם.

4.10 בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרוייקט

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. הודעות רשות המסים בקשר עם האמור מצורפות **בנספח 3** למסמכי ההזמנה, והיזם מתחייב כי לא תהינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניינים אלה ו/או הנובעים מהם כלפי המשרד.

4.11. ידוע לו כי במסגרת המכרז, משווקות זכויות הבניה הניתנות למימוש עפ"י התב"ע שבתוקף במועד פרסום המכרז, וכן זכויות עתידיות. במידה שישופרו תנאי התוכניות לאחר זכיית היזם במכרז, לא ידרש היזם לשלם סכומים נוספים לרמ"י בגין שיפורים אלה.

4.12. הוא מתחייב לשלם לרשות המקומית ו/או לתאגיד את התשלומים, הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו/יבוצעו על-ידם כמפורט בסעיף 99 להלן. מובהר כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, הוא באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית ו ואין המשרד אחראי לביצוע עבודות אלה ו/או לתשלום עבורם.

4.13. באחריות היזם לבדוק אצל הרשות המקומית ו/או התאגיד כל נתון רלוונטי לעניין תשלום עבור הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין, לרבות קיומם של חובות קודמים ובמידה שיתברר כי קיים חוב, יחול חוב זה במלואו על היזם.

4.14. בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 31.12.2012, וכן מס' 1238 מיום 30.5.2011, בנוסף לתשלומים בגין הוצאות פיתוח כאמור לעיל החלים על היזם בהתאם לתנאי הסכם זה, ישלם היזם לרמ"י הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור, העתקת תשתיות וכן תשלומים בגין עלויות פיתוח נוספות (כהגדרתן בהחלטה 1238) כמפורט בסעיף 99 בהסכם זה.

4.15. הוא מתחייב לתכנן ולבנות את הפרוייקט, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.16. ידוע לו שהשימוש בכל אחת מן הדירות המיועדות להשכרה וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות המינהלת בקשר עם כך. יובהר, כי האיסור בדבר שינוי היעוד או השימוש במקרקעין הינה למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות הסכם החכירה וכן להוראות כל דין.

על היזם לשווק ולהשכיר את הדירות הנ"ל לשוכרים, כהגדרתם לעיל, בלבד, בהתאם להוראות הסכם זה.

4.17. ידוע לו שאת הדירות המותרות למכירה, יהיה רשאי היזם למכור לרוכשים, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין.

4.18. בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתב"ע ו/או שלא יינתנו הקלות כלשהן, אם בשל מגבלות בתב"ע ו/או המגבלות המפורטות **בנספח "א"**, ו/או מגבלות אחרות מכל מין וסוג שהוא ואם בשל הנחיות שיינתנו על-ידי הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית, היזם לא יוכל לחזור אל המשרד בכל טענה ותביעה כלשהי.

4.19. אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם לבנות לכל הפחות 142 דירות המיועדות להשכרה, בהתאם להסכם זה. מובהר כי אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות במקרקעין המיועדים להשכרה, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 25% מהדירות אשר נוספו, להשכרה כדירות בשכר דירה מפקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם

זה ובהסכם השכירות (נספח "ז"), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

4.20. היזם יהיה רשאי לבקש הקלה המאפשרת הקמת דירות נוספות בפרויקט, ובלבד ששיעור הדירות (באחוזים) שיתווסף כתוצאה מכך למגרשים המותרים למכירה, יתווסף באופן זהה למגרשים המיועדים להשכרה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם תאושר הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, ככל שתאושר, על גבי המקרקעין המיועדים להשכרה, יעמיד היזם 50% ממספר הדירות שנוספו במגרשים המיועדים להשכרה בעדיפות לבני מקום, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1300 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. הדירות שיוקצו לבני מקום כאמור, יהיו חלק מהדירות בשכר דירה מפוקח, אך לא יותר מ- 50% מסך הדירות בשכר דירה מפוקח, אלא אם תקבע החלטת המועצה אחרת. בכל מקרה מובהר כי אין בכך כדי לשנות את אחוז הדירות בשכר דירה מפוקח ביחס למקרקעין המיועדים להשכרה, באופן שיעלה על 25%.

קריטריון בני מקום יבוא בנוסף לכל קריטריון אחר הקיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

יובהר, כי יתר הדירות בשכר דירה מפוקח יושכרו במחיר מפוקח לכלל האוכלוסייה, בהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

4.21. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 ותעודת גמר לבניינים המיועדים להשכרה, חתימה על הסכם חכירה בין היזם לבין רמ"י ביחס למקרקעין המיועדים להשכרה, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 1414 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים למינהלת לגבי המקרקעין המיועדים להשכרה, כמפורט בסעיף 1919 להלן.

4.22. לאחר חתימת הסכם זה מתחייב היזם לרשום את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף 20.820.8 להלן.

4.23. לא ימכור ו/או ינסה למכור ו/או להסב, לרבות לא יתן אופציה לרכישת זכויותיו בפרוייקט ו/או במקרקעין עד לתחילת תקופת ההשכרה (למעט מכירת דירות המותרות למכירה, בהתאם להוראות הסכם זה), ובמהלך תקופת ההשכרה – בבניינים ו/או במקרקעין המיועדים להשכרה, אלא בהתאם להוראות סעיף 2124 להלן. במהלך ששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום בקשר עם העברת זכויות בבניינים ו/או במקרקעין המיועדים להשכרה כאמור, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי ביחס לשטח ו/או לזכויות כלשהן בבניינים המיועדים להשכרה ו/או במקרקעין המיועדים להשכרה, ולרבות, בין היתר, זכויות אופציה ו/או מכירה ו/או החכרה של דירות מתוך הבניינים המיועדים להשכרה.

4.24. לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של המשרד ו/או מי מטעמו, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, ככל שנעשו, מטעם רמ"י ו/או המשרד ו/או מטעם הרשות המקומית ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרוייקט, שנמסרו ו/או יימסרו לעיונו של היזם, ככל שנמסרו ו/או ימסרו, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד וכי המצאתם 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, וכי לא תהיה לו כלפי המשרד ו/או מי מטעמו ו/או כלפי הרשות המקומית 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.

4.25. לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי

ההזמנה להציע הצעות ו/או ההסכם 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 המשרד.

4.26. הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

4.27. אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

5. רכישת הזכויות במקרקעין וחתמת חוזה פיתוח וחוזי חכירה

5.1. היזם מצהיר כי קרא היטב את חוזי הפיתוח והחכירה, לרבות התנאים המיוחדים, שצורפו להם, וכי לא חלה עליו מגבלה כלשהי באשר להתקשרותו עם רמ"י וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן רמ"י להתקשר עמו על פי חוזים אלה.

5.2. המקרקעין יועמדו לרשות היזם לתקופת הפיתוח הקבועה בחוזה הפיתוח וזאת רק לשם בנייה של הפרויקט למטרת מגורים כאמור בהסכם זה, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו בתנאים האמורים.

5.3. בתוך 60 יום מהמועד הקובע, היזם מתחייב לחתום על חוזה הפיתוח בנוסח נספח "ב" ולשלם לרמ"י את התמורה המפורטת בהצעה הכספית של היזם, מסמך "ב" למסמכי המכרז (לעיל ולהלן - "התמורה"), כדמי חכירה שנתיים, מהוונים ומשולמים מראש לתקופה 98 שנה החל מהמועד הקובע (להלן-"תקופת החכירה"), עם אופציה להארכה למשך 98 שנים נוספות.

5.4. היזם מתחייב לחתום במועד החתימה על חוזה הפיתוח גם על חוזי החכירה המצורפים כנספח "ג". כל אחד מחוזי החכירה יכנס לתוקפו רק לאחר שרמ"י יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היזם ימלא אחר התחייבויות על פי חוזה הפיתוח כאמור לעיל ועל פי הסכם זה. כל עוד לא חתם רמ"י על כל אחד מחוזי החכירה, לא יחייבו תנאיו את הצדדים לו וחתירת היזם לבדה לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו. תאריך חתימתו של כל אחד מחוזי החכירה יחשב המועד שבו יחתום רמ"י על כל חוזה האמור.

5.5. מובהר בזאת במפורש כי לא יחתם חוזה החכירה עם היזם ביחס למקרקעין המותרים למכירה וכן לא תותר הפניית רוכשי דירות לחתימה על חוזי חכירה מול רמ"י, אלא בכפוף לכך שהחלה תקופת ההשכרה על פי תנאי הסכם זה.

5.6. מטרת החכירה תהא זהה למטרת הקצאת המקרקעין ליזם לבניית דירות למגורים, ולהשכרת הדירות המיועדות להשכרה למשך תקופת ההשכרה בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה. לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות המיועדות להשכרה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

5.7. המועד הקובע ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה החכירה וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים, למעט האמור בסעיף 4.134.13 לעיל.

5.8. יובהר בזאת כי מסמכי ההזמנה והוראות הסכם זה יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות חוזה הפיתוח וחוזה החכירה והפרת איזה מהוראות הזמנה להציע הצעות ו/או הסכם זה תהווה הפרת הוראות חוזי הפיתוח והחכירה לכל דבר ועניין, ולהיפך.

5.9. התמורה הינה עבור זכויות החכירה בלבד ואינה כוללת תשלומים כלשהם עבור הפיתוח הכללי ו/או עבור הקמת מוסדות ציבור ו/או העתקת תשתיות ו/או עלויות פיתוח נוספות ("ישן מול חדש"), כמפורט להלן.

5.10. היזם יהא אחראי על שמירת המקרקעין ומניעת תפיסות בהם על-ידי אחרים ולכל ארוע שיקרה במקרקעין, החל מהמועד הקובע.

6. תכנון והיתרים

- 6.1. היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את הבניינים המיועדים להשכרה, בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה שבהסכם זה, ובמיוחד, בהתאם ללוחות הזמנים ולהוראות שבנספח "ה" ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין ו/או תקן החל על בנייה למגורים. בכפוף להוראת סעיף 6.36.3 להלן, תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע, כפי שהינה נכון למועד פרסום המכרז, במקרקעין המיועדים להשכרה.
- 6.2. היזם יתכנן את הדירות בשכר דירה מפוקח, בשטח דירה כהגדרתו בהסכם זה, שלא יפחת מ- 70 מ"ר לדירה ושלא יעלה על 100 מ"ר לדירה.
- 6.3. היזם מתחייב לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתב"ע, כפי שהינה בתוקף נכון למועד פרסום המכרז. אין באמור כדי להוות הבטחה או מצג מצד המשרד לכך שתתקבלנה מלוא הזכויות ו/או בדבר התנאים לקבלתן. על אף האמור, יובהר כי המנהלת תהיה רשאית, אך לא חייבת, לאשר את תכנון המוצע על ידי היזם ואשר אינו כולל את מלוא שטחי השירות הניתנים לניצול. אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין והוראות התב"ע. מובהר שהוראה זו חלה אך ורק לגבי המקרקעין המיועדים להשכרה.
- 6.4. היזם מתחייב להמציא לאישור המינהלת את מסמכי התכנון המפורטים בנספח "ה" ובלוחות הזמנים המפורטים שם. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי המינהלת, יהא רשאי היזם להחתים את המינהלת על הבקשות להיתר בניה ולהגישן לועדה המקומית (לעיל ולהלן - "הבקשות להיתרים"). יובהר כי ללא המצאת האישור כאמור, רמ"י לא יחתום על הבקשות להיתרים. מובהר שהדרישה לאישור התכנון מול המנהלת חלה אך ורק לגבי המקרקעין המיועדים להשכרה, ומבלי לגרוע מכך שלגבי המקרקעין המותרים למכירה יחולו הוראות כל דין לגבי כל אישור נדרש.
- 6.5. מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע ובנספחים "ד", "ה" וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.
- 6.6. היזם יהיה רשאי להגיש תכנית חדשה או שינוי תב"ע כאמור (ולרבות תכנית בדבר ניווד זכויות בנייה מהמקרקעין המיועדים להשכרה אל המקרקעין המותרים למכירה), ובלבד שהינה בסמכות ועדה מקומית, בכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן במצטבר:
- 6.6.1. היזם ידאג לקבל את אישור המנהלת טרם הגשת התכנית כאמור, כאשר מובהר שהמנהלת תיתן את אישורה ככל שתשתכנע שאין בתכנית המבוקשת על ידי היזם כדי לגרוע מכמות הדירות במגרשים המיועדים להשכרה, לעומת כמות הדירות הנקובה במכרז זה בתוספת כמות הדירות שתתווסף, ככל שתתווסף, בהתאם להוראת סעיף 4.20 לעיל.
- 6.6.2. היזם יהיה רשאי לבקש מהמנהלת להאריך את לוחות הזמנים לתכנון ולבנייה בפרק זמן הנדרש באופן ישיר כתוצאה מייזום התכנית כאמור, אך בכל מקרה בפרק זמן שלא יעלה על 12 חודשים נוספים ביחס לבניינים המיועדים להשכרה. במקרה שהיזם יבקש הארכת לוחות זמנים כאמור, תחליט המנהלת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי על תקופת הארכה שתיתן על ידה ותודיע על כך ליזם, והיזם יהיה מחויב לשקול את היתכנות השלמת עבודות הבנייה בלוח הזמנים שאושר ולא יורשה לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך, לרבות כל תביעה ו/או בקשה הארכת לוחות זמנים ו/או לפיצוי בגין נזקים, במקרה בו חלילה חל

עיכוב בלוחות הזמנים עקב החלטת היזם לבצע את שינוי התכנון כאמור.

אישור המנהלת בדבר הארכת לוחות זמנים ייכנס לתוקפו אך ורק כנגד המצאת הערבות לתקופת הבנייה כשהיא מוארכת בהתאם לעדכון לוחות הזמנים.

6.6.3. היזם יישא בכל היטל, מס אגרה או כל תשלום אחר שינבע כתוצאה משינוי כאמור, לרבות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) היטל השבחה והוצאות פיתוח, ולא יורשה לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד בגין כך.

6.6.4. אין באמור לעיל כדי להוות מצג או הבטחה בדבר היתכנותו של כל הליך תכנון כאמור.

6.7. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי באישור המינהלת לתכנון ו/או לבקשות להיתרים לא יהיה משום אישור שהן תואמות את התבי"ע ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

6.8. היזם מתחייב לתת מענה בפרוייקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח – 1998.

6.9. היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרש/ים וגבולותיהם אינם סופיים וייתכן ויחולו בהם שינויים לאחר סימון גבולותיהם בשטח ו/או כתוצאה משינויים בתבי"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 המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

7. הבניה ולוחות הזמנים לבניה

7.1. היזם מתחייב לבנות את הפרוייקט בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבהסכם זה (וביחס לבניינים והדירות המותרים למכירה - לרבות כפי שמפורטים בחוזי הפיתוח והחכירה), לרבות הפיתוח הצמוד, ובהתאם להוראות הדין, התבי"ע, היתר הבניה, התקנים הרלוונטיים, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ובמיוחד הוראות **נספחים "ד", "ה"** וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

7.2. היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהפרוייקט ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראלים 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.

7.3. היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל הפרוייקט, ולקבלת אישור איכלוס מהרשות המקומית, ככל ואישור כזה ניתן על ידה, ובהתאם להוראות חוק התכנון ובניה **והכל בתוך 39 חודשים מהמועד הקובע**.

7.4. על אף האמור לעיל, היה ולאחר יום 30.5.2015 לא יהיה באפשרות היזם להתחיל בביצוע עבודות הבניה, וזאת כתוצאה ישירה מעיכוב בהעתקת התשתיות ו/או ביטולן על ידי הרשות המקומית, כמפורט **בנספח "א"**, שלא מסיבות התלויות ביזם, יהא היזם זכאי להתאמת לוח הזמנים לביצוע והשלמת עבודות הבניה, כפי שייקבע על ידי המינהלת על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכך שהיזם נקט את מירב המאמצים מצד היזם למזער את העיכוב כאמור ואת השלכותיו.

פרט להתאמת לוח הזמנים כאמור, היזם לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין האמור לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה מובהר

כי היזם לא יהא זכאי להחזר כלשהו בקשר עם עלויות ישירות ו/או עלויות תקורה ו/או עלויות אחרות כלשהן.

7.5 היזם מתחייב לבצע את הבנייה רק באמצעות הקבלן ומתחייב כי הקבלן קרא ובדק בעיון את הסכם זה, על נספחיו. היזם לא יהא רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר. על אף האמור, במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של המינהלת, היזם יהיה רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, העומד בתנאי סף, ככל שאותו קבלן חלופי אושר על ידי המנהלת מראש ובכתב. יובהר כי לא יהיה בהחלפת הקבלן, כדי לגרוע מאחריותו של היזם לעמוד בלוחות הזמנים לבנייה וביתר התחייבויותיו. המנהלת תהיה רשאית להחליט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם החלטת המנהלת.

7.6 ככל שהיזם לא הציג במסגרת הצעתו למכרז את הקבלן הראשי מטעמו, וזאת מהטעם שהינו (או מי מיחידו או מי מבעלי מניותיו, כמפורט בהזמנה) חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה, כמשמעות מונח זה בהזמנה להציע הצעות, יחולו ההוראות שלהלן:

7.6.1 לצורך ביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם להתקשר עם קבלן ראשי (או מספר קבלנים ראשיים) מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים הבאים, במצטבר:

7.6.1.1 הקבלן הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים, בענף ראשי בניה - 100, בקבוצה ג' בסיווג 5, לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988.

הקבלן יכול שיהיה מי מיחידו היזם או מי מבעלי מניותיו, ובלבד שיוצג הסכם התקשרות לביצוע עבודות הבנייה עם מי מאלה.

7.6.1.2 על הקבלן להיות בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בישראל, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר.

(כולם יחד יקראו להלן - "תנאי הסף לקבלן")

7.6.2 היזם מתחייב להציג למינהלת את פרטי הקבלן אשר עונה על תנאי הסף לקבלן שלעיל, וזאת לא יאוחר מאשר 6 חודשים מהמועד הקובע. המינהלת 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 המנהלת אישור בנוסח המצורף כנספח "יד"1 ביחס לניסיון הנדרש לעיל בצירוף התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקט ואת האחריות הכרוכה בכך, בנוסח נספח "יד"2.

7.6.3 היה והמינהלת תסבור כי הקבלן אינו עומד בתנאי הסף לקבלן, תהא רשאית המינהלת לדרוש מהיזם להתקשר עם קבלן אחר, אשר עומד בתנאי הסף כאמור.

7.6.4 לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 7.6-6 זה לעיל ו/או הקבלן לא עמד ו/או עומד בתנאי הסף לקבלן ו/או לא אישרה המינהלת את זהות הקבלן ו/או לא החליף היזם את הקבלן כאמור לעיל, רשאית

[2323](#) המינהלת להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף **2323** להסכם זה להלן.

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

7.8 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 המשרד וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

7.9 היזם מתחייב לבנות את הדירות המיועדות להשכרה בהתאם למפרט הטכני (דרישות מינימום) **שבנספח "ד"**. מובהר בזאת כי המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של המשרד בקשר עם בניית הדירות המיועדות להשכרה והינו אחיד לכל הדירות. במידה שהיזם יבקש לשדרג את המפרט לחלק מהדירות המיועדות להשכרה, על חשבוננו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות המיועדות להשכרה בפרוייקט ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. נדרש אישור מראש של המינהלת לכל שינוי במפרט, בהתאם למפורט **בנספח "ד"**.

7.10 היזם מתחייב כי בביצוע כל העבודות לפי הסכם זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המינהלת.

7.11 ידוע ליזם כי עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לסיים את העבודות עד לסיום תקופת הבניה ולעמוד, לגבי הדירות המיועדות להשכרה, בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה **ובנספח "ה"**.

7.12 לא עמד היזם, לדעת המינהלת ו/או מי מטעמה, בלוחות הזמנים ובשלבים הקבועים בהסכם זה ו/או איזה מהם, ביחס לדירות המיועדות להשכרה, יהא רשאי המשרד, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים למשרד לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף [24.1.124.1.1](#) את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות הקבועים בסעיף [23.1023.10](#) להלן, ככל והיזם לא שילמם.

8. פיקוח על העבודות במקרקעין המיועדים להשכרה

8.1 המינהלת, באמצעות המפקח, תפקח על העבודות שתבוצענה על גבי ו/או בקשר עם המקרקעין המיועדים להשכרה. 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.

8.2 היזם מתחייב לאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להיכנס בכל עת לאתר העבודות הנ"ל ולכל מקום אחר בו מבוצעת עבודה כלשהי הקשורה לביצוע הוראות הסכם זה בקשר עם המקרקעין המיועדים להשכרה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם הקשורים לביצוע העבודות או בהם מכינים מוצרים הקשורים לביצוע העבודות. היזם יאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להשתמש בכל המיתקנים והשירותים שהותקנו באתר.

8.3 היזם מתחייב כי הוא וכל המועסקים מטעמו ו/או על ידו בביצוע העבודות, יצייתו להוראות המפקח בכל הנוגע לביצוע העבודות וזאת תוך התקופה שתקבע על ידו.

8.4 ביצוע העבודות במקרקעין המיועדים להשכרה, 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.

8.5 היזם מצהיר כי ידוע לו שאין לראות בפיקוח ובסמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי המינהלת להבטיח כי היזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם, בקשר עם המקרקעין המיועדים להשכרה, ואין בו כדי להטיל על המשרד ו/או המינהלת ו/או המפקח אחריות. הפיקוח אינו נועד לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הפיקוח ו/או הוראותיו של המפקח לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי המשרד, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היזם לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היזם מתחייב לשפות את המשרד ו/או מי מטעמו ו/או המפקח בגין כל תביעה שתוגש כנגדם בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה.

9. פיתוח כללי ומוסדות ציבור, העתקת תשתיות וכן עלויות פיתוח נוספות

9.1 עבודות הפיתוח הכללי הדרושות לבנייה ולאכלוס של הדירות, בוצעו/ יבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, כל אחד לפי תחום אחריותו.

9.2 היזם מתחייב לשלם לרשות המקומית ו/או לתאגיד את התשלומים, הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין עבודות הפיתוח הכללי, בהתאם לחוקי העזר שיהיו תקפים במועד התשלום. מובהר כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, הוא באחריותם הבלעדית של הרשות המקומית ו/או התאגיד והיזם מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המשרד בכל הקשור לתשלום עבור הפיתוח הכללי ו/או לעבודות הפיתוח כללי ו/או לטיבן ו/או לוחות הזמנים לביצוען.

9.3 מובהר, כי ככול שקיים חוב בגין הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין, בגין חלקו של רמ"י במקרקעין, אף אם עילתו בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז, יחול תשלום החוב על היזם בלבד ובכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או התאגיד כלפי רמ"י לתשלום הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת רמ"י.

9.4 בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 31.12.2012 וכן מס' 1238 מיום 30.5.2011, בנוסף לתשלומים בגין הוצאות פיתוח כאמור לעיל, אשר יחולו על היזם בהתאם לתנאי הסכם זה, מתחייב היזם לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור, העתקת תשתיות ועלויות פיתוח נוספות (לעיל ולהלן - "הוצאות הפיתוח הנוספות") כמפורט במסמכי ההזמנה **בנספח "א"** וזאת בתוך 60 יום מהמועד הקובע, ובצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, כמפורט במסמכי ההזמנה. הסדרת תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, הינו תנאי לחתימת הסכם זה על-ידי המשרד.

מובהר כי תמורת תשלום זה, הכולל מע"מ, יקבל היזם קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מסכום זה מס תשומות. אין באמור לעיל כדי להתפרש כי היזם יוכל לקזז מס תשומות מכל תשלום אחר שיבצע על פי הסכם זה.

9.5. מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע לפיתוח גינות ציבוריות ולהקמת מוסדות הציבור, לביטול התשתיות ו/או העתקתן, כמפורט בסעיף 4.54.5 סיפא לעיל, ולשדרוג התשתיות. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י או כלפי המשרד בעניין זה.

9.6. במידה שיחוקקו על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור מוסדות ציבור ו/או אחרים אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו על ידי היזם, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהיזם את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו בהסכם זה בגין רכיבים אלו. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או מי מטעמו ו/או רמ"י, בקשר עם כך.

10. מכירת הדירות המותרות למכירה

על אף היותו של הפרויקט נשוא הסכם זה מיועד כפרויקט לדירור להשכרה ארוכת טווח, כמפורט במבוא להסכם, היזם יהיה רשאי למכור את הדירות המותרות למכירה, כהגדרתן לעיל, בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין.

מובהר כי בכל מקרה, אף אם יבחר היזם שלא למכור את הדירות המותרות למכירה, לא יחולו עליהן הוראות הסכם זה בקשר עם חובת השכרתן, ולרבות השכרה בשכר דירה מפוקח, וכן בכל מקרה לא תחול לגביהן ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה, כמפורט להלן.

11. השכרת הדירות המיועדות להשכרה בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה

11.1. כל הדירות המיועדות להשכרה תיועדה ותשמשה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. מובהר בזאת כי היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דירור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

11.2. היזם מתחייב להשכיר את הדירות המיועדות להשכרה בהתאם להסכם השכירות נספח "ז", אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים במשך כל תקופת ההשכרה.

11.3. לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע, מתחייב היזם למסור לאישור המינהלת חוברת הוראות תחזוקה לרכוש המשותף בבניינים המיועדים להשכרה. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי המינהלת, להסכם השכירות נספח "ז".

11.4. במהלך תקופת הבנייה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים המיועדים להשכרה בפרוייקט אשר יוצאו בגינם טופס 4 וטופס 5, בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה, לא תחשב במניין תקופת ההשכרה.

11.5. דירות בשכר דירה מפוקח

11.5.1. היזם מתחייב כי המקרקעין המיועדים להשכרה יכללו לא פחות מאשר 25% דירות בשכר דירה מפוקח וכי לא פחות מאשר 20% ולא יותר מאשר 30% מהדירות בכל בניין המיועד להשכרה, תיועדה לדירות בשכר דירה מפוקח. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן, ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

11.5.2. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה הנתונות לזכאים, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות ו/או האופציה, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף

להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות **נספח "ז"** (להלן - **"תקופת השכירות"** ו - **"תקופת האופציה"**, בהתאמה). למרות האמור לעיל מובהר כי בחידוש האחרון של הסכם השכירות לפני סיום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להאריך את תקופת השכירות ו/או האופציה, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה. תוקף הסכמי השכירות (לרבות כל תקופת האופציה) לא יעלה בשום מקרה על 10 שנים. יחד עם זאת, לאחר תום התקופה כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף. עוד יובהר כי בגין הסכמי שכירות שייחתמו במהלך שלוש שנים טרם תום תקופת ההשכרה, יהא היזם רשאי להשכיר רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, וללא תקופת אופציה.

11.5.3 למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, שלושה חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, להודיע ליזם 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 **נספח "ז"**.

11.5.4 תנאי למימוש כל אחת מתקופות האופציה, הינו תעודת זכאות לחסרי דירה שתונפק על ידי משרד השכון, בתוקף למועד חידוש האופציה של הזכאי, בכל אחד ממועדי מימוש האופציה, כמפורט בהסכם השכירות.

11.5.5 אופן הפניית ו/או בחירת ו/או הגרלת הזכאים על ידי היזם לשכירות דירות בשכר דירה מפוקח, יהא בהתאם למפורט **בנספחים "ז" 1 ו- "ז" 2**, והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהם.

11.5.6 שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי הממשלתי או מי מטעמו בסמוך למועד פירסום המכרז (להלן - **"השמאי"** ו- **"השומה"**, בהתאמה) ומפורט בהזמנה להציע הצעות. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיף [11.5.9](#) ו- [11.5.7](#) להלן, והכל בכפוף לכך שלא הוצאה שומה עדכנית טרם חתימת הסכמי שכירות בפרויקט, כמפורט בסעיף [11.5.7](#) ו- [11.5.9](#) להלן, שאז יחולו ההוראות המפורטות שם.

11.5.7 30 חודשים מהמועד הקובע, או עד 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, לפי המאוחר, ומדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, המשרד יעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי (כל קביעה כאמור תקרא להלן - **"העדכון"** והתאריך שביחס אליו תוצא השומה ייקרא להלן - **"מועד העדכון"**). המשרד ו/או המינהלת יהיו רשאים לעגל את הסכום שיצוין בכל שומה ו/או את סכום שכר הדירה המפוקח למ"ר שינבע ממנה, לסכום העגול הקרוב ביותר, כלפי מעלה בלבד, לפי שיקול דעתם הבלעדי וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות. למען הסר ספק, יובהר כי בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, מרפסת ומחסן.

11.5.8 שכר הדירה המפוקח שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינת הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף

[11.5.13+5.13](#) להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' –

דירה בשכר דירה מפוקח, שמתקיימים לגביה כל אלה:
תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2016;

בהתאם להוראות סעיף [11.5.13+5.13](#), גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.9.2015;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח עד לתאריך 1.9.2015, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח לאחר תאריך 1.9.2015, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

11.5.9 ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינאלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה שנקבע בה פורסם במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013 שפורסם ביום 15.1.2014) ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העידכון האמור (בגין שכר הדירה המפוקח הנומינאלי כפי שנקבע בשומה) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה שנקבע בה פורסם במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013 שפורסם ביום 15.1.2014) ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

11.5.10 לשכר הדירה המפוקח יווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע על ידי המינהלת בסמוך למועד פירסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עידכון שומת השמאי. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגין הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף [11.5.13+5.13](#) להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו על ידי המינהלת בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה להציע הצעות. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף [11.5.11+5.11](#) סיפא.

11.5.11 סכום דמי האחזקה למ"ר שיגבו על ידי היזם בגין דירות בשכר דירה מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח (בכפוף להפרשים בגין הצמדות, או עידכוני דמי האחזקה על ידי המינהלת כאמור לעיל ולהלן בלבד). כמו כן, דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

11.5.12 ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לדמי האחזקה שפורסמו במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013 שפורסם ביום 15.1.2014) ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העידכון האמור (בגין דמי האחזקה הנומינאליים) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון

(וביחס לדמי האחזקה שפורסמו במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013 שפורסם ביום 15.1.2014) ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

11.5.13. למען הסר ספק, היזם הוא שיהיה מחויב לפנות לשוכרים 120 יום מראש ובכתב טרם המועד הקבוע בהסכם השכירות עימם לתחילת תקופת האופציה, ולהודיע להם על גובה שכר הדירה המפוקח ודמי האחזקה לשכר הדירה המפוקח העדכניים ושצפויים לחיובם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט באם רצונם לממש את האופציה.

11.5.14. שכר דירה המפוקח ודמי האחזקה לשכר הדירה המפוקח, הינם סופיים וכוללים את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם ליזם.

11.5.15. במידה שלא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח לזכאים ו/או במידה שיתפנו דירות בשכר דירה מפוקח בפרוייקט במהלך תקופת ההשכרה, שלא בשל הפרה של היזם (להלן - "הדירות הפנויות"), מתחייב היזם לדווח על כך מיד למינהלת ולציין את מספר הדירות הפנויות, משך היותן פנויות, הסיבה לכך וכל מידע רלוונטי אחר.

11.5.16. היזם מתחייב לפרסם, על חשבוננו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף [1545](#) להלן **ובנספח "ז"2**.

11.5.17. פעל היזם בהתאם להוראות סעיף [11.5.16](#) ו-[11.5.16](#) לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף [1545](#) להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, כי אז יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח ודמי אחזקה לשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה לגבי דירות בשכר דירה מפוקח **ונספח "ז"1**. מובהר כי בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח ותושכר לזכאי.

11.6. דירות להשכרה בשוק החופשי

11.6.1. שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

11.6.2. הדירות בשוק החופשי בפרוייקט תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לדירות להשכרה בשוק החופשי, לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות **נספח "ז"1**. למרות האמור לעיל מובהר כי בחידוש האחרון של הסכם השכירות לפני סיום תקופת ההשכרה, יהיה רשאי היזם להאריך את תקופת השכירות רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה. תוקף הסכמי השכירות (לרבות כל תקופות האופציה) לא יעלה בשום מקרה על 10 שנים. יחד עם זאת, לאחר תום התקופה כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף. עוד יובהר כי בגין הסכמי שכירות שייחתמו במהלך חמש שנים טרם תום תקופת ההשכרה, יהא היזם רשאי להשכירן רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, וללא תקופות אופציה.

11.6.3. למרות האמור לעיל השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 3 חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות

האופציה, להודיע ליזם 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 **נספח "ז"**.

11.6.4 דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

11.6.4.1 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), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

11.6.4.2 בתקופת האופציה, יהיה היזם 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 [11.6.4.1](#) לעיל.

11.7 היזם מתחייב כי תנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות בפרוייקט לרבות על פי הסכם השכירות **נספח "ז"** לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.

12. דיווחים למינהלת

12.1 המינהלת תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ושיווקן וכן תהא רשאית לדרוש כל מידע ומסמך לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן לבצע ביקורת שוטפת אצל היזם ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, ליעודן ולמחיר השכירות בגינן.

12.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב כי 30 חודשים מהמועד הקובע ו- 4 חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, לפי המאוחר בין השניים, היזם יגיש למינהלת דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים:

12.2.1 מספר הדירות המיועדות להשכרה בפרוייקט ושטח דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).

12.2.2 שכר הדירה ודמי האחזקה המפוקחים החודשיים שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מפוקח.

(להלן-"**הדו"ח המקדמי**")

12.3 לא המציא היזם את הדו"ח המקדמי, תהייה רשאית המינהלת לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף [23.1023-10](#) להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות למינהלת, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.

12.4 בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היזם להמציא למינהלת ב- 31 לינואר, ב- 30 לאפריל, 31 ליולי וב- 31 לאוקטובר, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי הרבעון החולף, בנוגע לכל הדירות המיועדות להשכרה בפרוייקט, אשר יכלול את הנתונים הבאים:

- 12.4.1 שם השוכר ובציון היותו בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מפוקח או לא.
- 12.4.2 שטח כל דירה המיועדת להשכרה, כהגדרתו בהסכם זה לעיל.
- 12.4.3 שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.
- 12.4.4 שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו רבעון, בגין כל דירה המיועדת להשכרה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו רבעון, בגין כל הדירות.
- 12.4.5 תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה המיועדת להשכרה, וככל שבאותו רבעון תמה תקופת השכירות ו/או האופציה – ציון של מספר הימים מתוך הרבעון בהם התקיימה התקשרות בהסכם שכירות ביחס לכל דירה המיועדת להשכרה.
- 12.4.6 האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.
- 12.4.7 מספר הדירות המיועדות להשכרה הפנויות בפרויקט. היזם יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מפוקח.
- 12.4.8 ביטול של הסכם שכירות בגין דירה המיועדת להשכרה בפרויקט ו/או התראה בגין ביטול הסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות והסיבה לביטול.
(להלן - "הדו"ח הרבעוני").
- 12.5 הדו"ח המקדמי והדו"ח הרבעוני יחתמו בידי מנכ"ל היזם וסמנכ"ל הכספים של היזם. המינהלת תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רוה"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.
- 12.6 לבקשת המינהלת היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו ביחס לדירות המיועדות להשכרה.
- 12.7 לא המציא היזם את הדו"ח הרבעוני, תהייה רשאית המינהלת לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף [23.1023.10](#) להלן, וככל שהיזם לא ישלם למינהלת לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף [2424](#) להלן באופן מלא או חלקי.

13. מימון הפרויקט להשכרה, איסור בדבר שיעבוד, ורשת הגנה

- 13.1 **איסור בדבר שיעבוד המקרקעין המיועדים להשכרה וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת המשרד והגוף המממן**
- היזם מתחייב בזאת מפורשות כי המקרקעין המיועדים להשכרה, וכל זכויות היזם בגינם (לרבות כל ההכנסות מהמקרקעין המיועדים להשכרה) לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את הלוואות החוב הבכיר (כהגדרתה להלן), וככל שתועמד ליזם הגנה על ערך מינימאלי של הפרויקט להשכרה (כהגדרתה להלן) היזם מתחייב בזאת כי השיעבוד כאמור יחול גם לטובת המשרד כמפורט בסעיף [13.4.4.713.4.4.7](#) להלן. להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף [20.820.8](#).
- 13.2 היזם מתחייב להכליל בכל הסכם אשר יחתם עם הגוף המממן:
- 13.2.1 הוראה כי הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף [2323](#) (הפרות, סעדים ותרופות).

- 13.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם במקרקעין המיועדים להשכרה והקובעת גם כי במקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.
- 13.2.3. הוראה בדבר שלילה מהגוף המממן של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, לרבות כל ההכנסות מהפרויקט, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("פרויקט סגור").
- 13.3. המשרד מתחייב לאשר את בקשת היזם, ככל שיבקש, לרשום שיעבוד לטובת גוף מממן, אשר העמיד ליזם את הלוואות החוב הבכיר, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 13.4. **רשת הגנה**
- 13.4.1. בכוונת המשרד להעמיד לטובת היזם רשת הגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה, כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שהיזם עמד במלוא התנאים לקבלת רשת ההגנה כמפורט להלן.
- 13.4.2. לצורכי סעיף 1343 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:
- 13.4.2.1. "חוב בכיר" - הלוואה או העמדת מימון שניתנה ליזם על ידי גוף מממן, לצורך מימון הפרויקט להשכרה, באמצעות הסכמי מימון, אשר אין התחייבות אחרת של היזם שהיא בכירה ממנה על פי תנאיה.
- למען הסר ספק, אשראי ספקים לא ייחשב כחוב בכיר.
- 13.4.2.2. "חוב בכיר לטווח ארוך" - סכום הלוואה הניתנת במסגרת החוב הבכיר, אשר מועד פירעונה חל 7 שנים ויותר מתחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם זה) ובלבד שהחוב כאמור גויס על ידי היזם באמצעות הסכמי מימון.
- 13.4.2.3. "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם יועמד החוב הבכיר ליזם, על כל נספחיהם אשר יובאו לאישור המשרד, ויאושרו על ידו טרם חתימתם, ואשר יחתמו על ידי היזם והגוף המממן עד לא יאוחר מתום חמישים וחמישה (55) חודשים מהמועד הקובע.
- 13.4.2.4. "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו -
- 13.4.2.4.1. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון, כהגדרת מונח זה להלן, לאישור המשרד כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מ- (iIAA) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מ- (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

- 13.4.2.4.2. קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לחוק ני"ע, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל, ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהל על ידו הינו לפחות 2 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף.
- 13.4.2.4.3. בנק מסחרי ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעל דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון, כהגדרת מונח זה להלן, לאישור המשרד, כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (BBB-) בסולם הדירוג של חברות Fitch ,S&P או בדירוג (Baa3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.
- 13.4.2.5. "הפרויקט להשכרה" – הינו המקרקעין הבניינים והדירות המיועדים להשכרה בלבד, וללא המקרקעין ו/או הבניינים ו/או הדירות המותרים למכירה.
- 13.4.2.6. "חוב הבלון" - סכום הכולל חלק מהחוב הבכיר לטווח ארוך (כהגדרתו לעיל) הכולל קרן ויכול שיכלול ריבית צבורה עד סיום תקופת ההשכרה, ככל שנקבע בהסכם המימון, אשר בהתאם לוח הסילוקין שבהסכם המימון, פירעון הסכום (קרן וריבית במידה שנצברה) אינו מתחיל לפני תום תקופת ההשכרה. למען הסר ספק, סכום זה אינו כולל ריבית פיגורים ו/או עמלות ו/או קנסות, מכל מין וסוג שהם. סכום זה יכול שיורכב ממספר משיכות, כאשר סכום כל משיכה יצבור הפרשי הצמדה, בהתאם לשיעור השינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד משיכת אותו סכום מתוך חוב הבלון על ידי היזם (בהגדרה זו - "המדד הידוע לחוב הבלון") לבין המדד הידוע בתום 55 חודשים לאחר המועד הקובע. בתום 55 חודשים מהמועד הקובע יצברו כל סכומי משיכות חוב הבלון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו עליהם עד לאותו מועד, הפרשי הצמדה בהתאם לשיעור השינוי שבין המדד הידוע בתום 55 החודשים כאמור ועד למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד סיום תקופת ההשכרה. מובהר בזאת כי הסכום כאמור, לא יפחת אף אם המדד שיהיה ידוע בתום 55 חודשים מהמועד הקובע יפחת מהמדד הידוע לחוב הבלון ו/או אם המדד שיהיה ידוע במועד סיום תקופת ההשכרה, יפחת מהמדד הידוע בתום 55 חודשים מהמועד הקובע.
- 13.4.2.7. "סכום ההגנה הקבוע" – סך של 75,000,000 ₪ (שבעים וחמישה מיליון ₪). סכום זה יצבור הפרשי הצמדה, בהתאם לשיעור השינוי שבין מדד הבסיס

לבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד סיום תקופת ההשכרה (להלן בסעיף זה - "המדד הידוע"). על אף האמור, סכום ההגנה הקבוע לא יפחת אף אם המדד הידוע יפחת ממדד הבסיס.

13.4.3.

המשרד מתחייב לשלם ליזם, בכפוף למילוי כל התנאים המפורטים בסעיף [13.4.413.4.4](#) להלן, את הסכום הנמוך מבין (1) סכום ההגנה הקבוע, או (2) 80% מסך חוב הבלון כפי שצוין בנספח "יג" או (3) 80% מסך יתרת חוב הבלון במועד סיום תקופת ההשכרה. למען הסר ספק, סכום זה אינו כולל ריבית פיגורים ו/או עמלות ו/או קנסות, מכל מין וסוג שהם (להלן - "סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה"). סכום ההגנה על הערך להוראות הסכם זה, יהווה הלוואה ליזם (להלן - "הלוואת המשרד"), אשר פירעונה ייעשה מתוך תקבולי הפרויקט, כמפורט להלן. הלוואת המשרד תשולם בתוך 10 ימים מסיום תקופת ההשכרה (הוראה זו גוברת על כל הוראה אחרת בהסכם זה בדבר מועדי תשלום על ידי המשרד), לחשבון הבנק של היזם המפורט בנספח "יג" להסכם זה. ביום שבו ישולם סכום הלוואת המשרד ליזם, תועמד הלוואת המשרד לפירעון באופן מיידי. למען הסר ספק, לא תוטל על היזם חבות כלשהי לפירעון הלוואת המשרד אלא באמצעות מימוש המקרקעין והפרויקט כבטוחה (Non Recourse), כמפורט להלן.

עם קבלת סכום הלוואת המשרד, לא יהיו ליזם כל טענות ו/או דרישות ביחס לפרויקט להשכרה ו/או המקרקעין המיועדים להשכרה ו/או כל הבנוי עליהם, והוא לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או תקבול ו/או רווח ו/או הכנסות ו/או לכל זכות אחרת שינבעו מהפרויקט להשכרה החל ממועד ביצוע התשלום הנ"ל.

13.4.4.

התחייבות המשרד לפי סעיף [13.4.313.4.3](#) לעיל כפופה לקיומם של כל התנאים המפורטים להלן:

13.4.4.1. היזם בקש בהצעת המחיר (מסמך ב למסמכי המכרז) כי הגנה זו תחול עליו.

13.4.4.2. חוב הבלון אושר על ידי המשרד בטרם חתימת הסכמי המימון.

13.4.4.3. הצדדים חתמו על מסמך בנוסח נספח "יג" להסכם זה אשר מפרט את סכום ההגנה הקבוע, את סכום 80% מחוב הבלון, את סכום 80% מחוב הבלון כפי שהינו בתום תקופת ההשכרה וכן את פרטי חשבון הבנק של היזם אליו יתבצע תשלום סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה והכל במועדים הרלוונטיים שנקבעו בנספח "יג".

13.4.4.4. היזם שלח הודעה למשרד, בכתב, לפחות 90 ימים לפני סיום תקופת ההשכרה, בדבר רצונו לקבל את הלוואת המשרד וכן;

13.4.4.5. היזם חתם על הסכמי המימון ונספחיהם (כולל לוח סילוקין) וכן הציג למשרד כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכמי המימון בטרם חתימתם, והמשרד אישר כי אין מניעה מבחינתו לחתימת אותו שינוי או תיקון או תוספת, וכן;

13.4.4.6. חשבון הבנק של היזם המפורט בנספח "יג" שועבד לטובת הגוף המממן, וכן;

- 13.4.4.7. בנוסף לשעבוד הפרוייקט להשכרה, וכל זכויות היזם בגין הפרוייקט להשכרה (לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט להשכרה) לטובת הגוף המממן אשר העמיד את הלוואות החוב הבכיר לטווח ארוך, שועבדו הפרוייקט וכן כל זכויות היזם בגין הפרוייקט להשכרה (לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט להשכרה) בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה גם לטובת המשרד וזאת לשם הבטחת פירעון הלוואות המשרד. השעבודים לטובת הגוף המממן והשעבוד לטובת המשרד יהיו שניהם שעבודים בדרגה ראשונה בהתאם ליחס המפורט בסעיף [13.4.4.12](#) להלן, ולא יהיה שיעבוד לטובת גורם אחר כלשהו על הפרוייקט להשכרה ו/או כל חלק ממנו. להסרת ספק, התחיבות המשרד לפי סעיף [13.4.3](#) לא תחול בטרם יוצג למשרד אישור רשם המקרקעין ואישור רשם החברות ו/או רשם המשכונות (לפי העניין) המעידים על כך שנתקיימו כל התנאים הנ"ל, וכן;
- 13.4.4.8. השיעבודים כאמור יבטיחו חוב בסכום השווה ל 125% מסכום הלוואות המשרד וכן את ההוצאות המפורטות בסעיף [13.4.5](#) להלן (להלן - "סך השיעבוד"), וכן;
- 13.4.4.9. הוראות סעיף [13.1](#) לעיל קויימו במלואן כאשר בנוסף הסכם המימון יכלול הוראה מפורשת בדבר איסור שיעבוד הפרוייקט להשכרה, וכל זכויות היזם בגין הפרוייקט להשכרה (לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט להשכרה) או כל חלק מהם לטובת כל גוף אחר וכן;
- 13.4.4.10. הסכמי המימון לא יאפשרו מכירה של הפרוייקט להשכרה, אלא בהתאם להוראות סעיף [21.4](#) להלן, וכן;
- 13.4.4.11. הסכמי המימון לא יאפשרו מכירה של החוב הבכיר לטווח ארוך אלא לגוף מממן אחר (אחד או יותר), וכן;
- 13.4.4.12. השעבודים כאמור יחולו באופן יחסי על המשרד ועל הגוף המממן כאשר המשרד יובטח בשיעור של 80% מסך השיעבוד (כהגדרתו לעיל), והגוף המממן יובטח בשיעור של 20% מסך השיעבוד (כהגדרתו לעיל) (להלן - "חלק חוב הבלון המובטח"), וכן;
- 13.4.4.13. יתרת החוב לגוף המממן (לרבות כל חוב בכיר בגין הלוואות החוב הבכיר לטווח ארוך אשר חורג מסך השיעבוד כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף זה להלן) יהיה נחות, ויפרע רק לאחר פירעון מלוא סכום הלוואות המשרד וחלק חוב הבלון המובטח כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף זה להלן, ותשלום ההוצאות כמפורט בסעיף [13.4.5](#) להלן, וכן;
- 13.4.4.14. השיעבודים יכללו הוראה מפורשת לפיה הגוף המממן מודע ומאשר שבמקרה של מימוש, המימוש יהיה כפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

13.4.4.15. לא הוקנתה זכות כלשהי בפרויקט להשכרה לצדדים שלישיים, בתקופה שלאחר תום תקופת ההשכרה, ולרבות זכויות לרכישת חלקים ו/או דירות בפרויקט להשכרה ו/או מתן אופציה לרכישה כאמור ו/או השכרת חלקים או זכויות בפרויקט להשכרה, והפרויקט להשכרה פונה בפועל על ידי היזם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע.

ממועד הלוואת המשרד יישאו הן הלוואת המשרד והן חלק חוב הבלון המובטח הפרשי הצמדה, בהתאם למדד המחירים לצרכן הידוע במועד תשלום הלוואת המשרד, וכן את ריבית חוב הבלון. וכן;

13.4.5. הגוף המממן יהיה אחראי לטפל במימוש השעבודים כאמור בדרך של מכירת הפרויקט להשכרה (בין במלואו ובין באמצעות מכירת דירות) ויתחייב לכך באופן ישיר כלפי המשרד, ללא שתשולם לו עמלה כלשהי מהמשרד בשל כך, למעט כמפורט מפורשות בסעיף זה להלן.

הגוף המממן יתחייב להעביר למשרד דיווחים מפורטים בדבר כל מכירה כאמור, וכן בדבר כל תקבול שיתקבל בנוגע לפרויקט להשכרה, הן בגין מימוש הפרויקט להשכרה או כל חלק ממנו, והן הכנסות משכר דירה, דמי אחזקה, או כל הכנסה אחרת. הדיווח יעשה בהתאם להנחיות המשרד מעת לעת, וכן יכלול כל מסמך, הסכם או תיעוד אחר לפי הנחיית המשרד. בגין הטיפול כמפורט בסעיף 13.4.5+13.4.7 זה, הגוף המממן יהיה רשאי לגבות הוצאות סבירות ששולמו על ידו לצד ג' לצורך מימוש השעבודים כאמור בסעיף 13.4.4.7+13.4.7, אשר יחולקו פרי פסו בין המשרד לגוף המממן (80%-ו-20% בהתאמה), וכן;

הגוף המממן יעביר למשרד בתוך 7 ימים מתום כל חודש קלנדארי 80% מכל התקבולים שהתקבלו בגין הפרויקט להשכרה ו/או מימושו, כאמור בסעיף זה לעיל ובצירוף דו"ח מפורט בהתאם להנחיות המשרד. ככל שמכירת הפרויקט להשכרה תהיה חייבת במע"מ, ישולם מע"מ בגין המכירה, טרם חלוקת תקבולי המימוש בין המשרד לגוף המממן.

13.4.5.א. במקרה בו ניתנה ליזם ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה, אזי כל יתרת זכות שתיוותר מתקבולי הפרויקט להשכרה, לאחר פירעון מלוא הלוואת המשרד ומלוא החוב הגוף המממן, והכל לרבות הפרשי הצמדה, ריביות, עמלות, שכר טרחה ויתר ההוצאות הנלוות, לרבות הוצאות הכרוכות במימוש ו/או בתפעול הפרויקט להשכרה, יועברו ליזם על ידי הגוף המממן.

למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש, כי אין באמור כדי להעניק ליזם זכות להעלות איזה שהיא טענה ביחס לאופן מכירת הזכויות בפרויקט להשכרה ו/או מחירי המכירה כפי שייקבעו בעת מימוש הפרויקט להשכרה ו/או לקצב המכירה, לרבות לעצם ההחלטה אם לבצע מכירה, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשרד ו/או הגוף המממן בקשר עם האמור.

13.4.6. מובהר כי במקרה של ביטול הסכם זה על ידי המשרד ו/או במקרה של העמדה לפירעון מיידי של החוב על ידי הגוף המממן, לא יהא בכך כדי להקדים את המועד שנקבע בהסכם זה לתשלום הלוואת המשרד.

13.5. הוראות כלליות בדבר ביצוע תשלומים

- 13.5.1. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, כולו או חלקו, טרם תחילת תקופת ההשכרה, לא יהיה היזם זכאי לתשלום המפורט בסעיף 1313 זה או לכל חלק ממנו.
- 13.5.2. ככל שמועד תשלום סכום כלשהו לפי סעיף זה חל ביום שאינו יום עסקים בישראל, יידחה תשלומו ליום העסקים הראשון הבא לאחריו.
- 13.5.3. תנאי מוקדם לביצוע תשלומים ליזם, הוא שימציא היזם למשרד ו/או למי שהמשרד יורה עליו צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן-"**החוק**") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) או מרואה חשבון או יועץ מס כי היזם מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהיזם נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי החוק.
- 13.5.4. הותנה סכום לתשלום על פי הסכם זה במילוי תנאי מוקדם כלשהו על ידי היזם (כגון המצאת חשבונית מס, אישורים וכיוצ"ב), יידחה תשלום הסכום הרלוונטי עד לשבוע ממועד קיום התנאי בהתאם להוראות הסכם זה והוא ישולם בערכים נומינליים ובסכום שאמור היה להיות משולם אלמלא האיחור, או בערכים נמוכים (במקרה של ירידת המדד החדש בתקופת האיחור). למען הסר ספק מובהר, כי דחיית התשלום כאמור לא תזכה את היזם בתשלום ריבית או כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא.
- 13.5.5. מובהר במפורש כי היזם יישא במס הכנסה ו/או מס רווחי הון, ו/או בכל מס אחר ככל שיחולו בגין כל תשלום שישולם לו על פי סעיף 1313 זה, ככל שיגיע ליזם.

14. חברת האחזקה

- 14.1. היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתם התקינה של הדירות והרכוש המשותף בבניינים המיועדים להשכרה בעצמו ו/או באמצעות חברת אחזקה מטעמו כמפורט בסעיף 1414 זה להלן, בהתאם למפרט התחזוקה נספח "ו".
- "**תחזוקה תקינה**" משמע- שמירה על רכוש המשותף במצבו כפי שהיה בעת תחילת תקופת ההשכרה, לרבות שיפוצים ושיפורים אשר בוצעו בו לאחר מכן על-ידי היזם או בהסכמתו.
- 14.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח "ו", 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 המינהלת.
- 14.3. היזם מתחייב כי יתקשר עם חברת אחזקה אשר תעמוד בכל התנאים הבאים, במצטבר:
- 14.3.1. חברת האחזקה תקיים אחר כל הדרישות על פי כל דין, לרבות כל רישוי נדרש, בקשר עם שירותי האחזקה הניתנים על ידה.
- 14.3.2. חברת האחזקה ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"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 מסמכי ההזמנה.

14.3.3. 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 חולים, בתי אבות, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים שלא יפחתו מ- 5,000 מ"ר שטחים עיקריים לכל מבנה, וזאת במשך תקופה של לפחות שלוש שנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור המנהלת כמפורט להלן. לחילופין – חברת האחזקה מנהלת או מפעילה מבני משרדים ו/או מסחר בשטח מצטבר שלא יפחת מ- 250,000 מ"ר ברוטו (ללא חניונים), במשך תקופה של לפחות שלוש שנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור המנהלת.

(כולם יחד יקראו להלן - "תנאי הסף לחברת אחזקה")

14.4. היזם מתחייב להציג למינהלת את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת לא יאוחר מאשר 6 חודשים מהמועד הקובע. על היזם יהיה להגיש לאישור המנהלת הסכם סופי ומחייב שנחתם בינו לבין חברת האחזקה, וזאת טרם קבלת אישורה לזהות חברת האחזקה. המינהלת תהא רשאית לדרוש מסמכים ו/או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. היה והמינהלת תסבור כי חברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית המינהלת לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

14.5. מובהר בזאת כי הוראות סעיף 1414 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וככל וחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון המינהלת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית המינהלת להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. ככל והמינהלת תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת המינהלת ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

14.6. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 14.414.4 לעיל ו/או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה ו/או לא אישרה המינהלת את זהות חברת האחזקה ו/או לא החליף היזם את חברת האחזקה כאמור לעיל, רשאית המינהלת להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 2323 להסכם זה להלן.

15. שיווק ופרסום הדירות בשכר דירה מפוקח

לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע או שישה חודשים קודם למועד תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם בין השניים וכן במהלך תקופת ההשכרה, אך לא יאוחר מאשר 7 ימים מהמועד בו קיבל היזם הודעה מהשוכרים בדבר פינוי ו/או פינוי בפועל של הדירות בשכר דירה מפוקח, לפי המוקדם בין השניים, מתחייב היזם לפרסם, בכפוף לאישור המינהלת מראש ובכתב לתוכן הפרסום, את הדירות בשכר דירה מפוקח ואת שכר הדירה ודמי האחזקה המפוקחים, בהתאם לעדכון האחרון באותה העת, באתר האינטרנט הייעודי לפרוייקט אשר יוקם על ידי היזם וכן באתר משרד הבינוי והשיכון, והכל כמפורט בנספח "ז"2 (לעיל ולהלן - "מועד הפרסום"). בכל פרסום כאמור מתחייב היזם לציין כי הדירות מושכרות במסגרת פרויקט בנייה להשכרה למגורים שיזמו המשרד, משרד הבינוי והשיכון ורמ"י.

16. מיסים ותשלומים

16.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים 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 הפרוייקט על המקרקעין ו/או על מכירת הדירות המותרות למכירה ו/או על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות המיועדות להשכרה ו/או בקשר לפרוייקט 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 **נספח "ז"** ו/או להטיל על רוכשי דירות לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

16.2 מבלי לגרוע באמור לעיל, היזם ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין, לרבות חובות עבר לרשות המקומית בגין פיתוח אם בוצע טרם המועד הקובע, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לחוקי העזר העירוניים ובכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית כלפי רמ"י לתשלום הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין.

16.3 חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

17. **בדק, אחריות ותיקון ליקויים**

17.1 היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרוייקט, לטיב החומרים ואיכותם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לעניין אחריות היזם תחולנה גם ההוראות שלהלן.

17.2 בכל הנוגע לבדק ואחריות יחולו על היזם החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר.

17.3 מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר, לגבי כל דירה ודירה מהדירות המיועדות להשכרה, יחל מתאריך מסירת כל אחת מהדירות לשוכר הראשון שאכלס את אותה דירה, ולגבי הרכוש המשותף החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים בפרוייקט. 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 בתקופת הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת המשרד. האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות היזם לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

17.4 מובהר בזאת כי האמור בסעיף [17.47](#) 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 בפרוייקט, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימה תקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר.

18. **אחריות על נזק או אובדן ושיפו**

18.1 היזם יהיה אחראי 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. היזם מתחייב לשלם דמי נזק ו/או פיצויים ו/או כל תשלום אחר המגיע על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו של היזם כתוצאה מתאונה או נזק שנגרמו תוך כדי ו/או במהלך ביצוע העבודות. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי המשרד ו/או רמ"י לא ישאו בכל נזק או פיצוי ו/או תשלום ו/או אובדן כאמור.

18.2 האחריות הבלעדית לתכנון ובניית הפרוייקט תחול על היזם ולפיכך אישורי המינהלת ו/או המשרד לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרוייקט 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 המשרד ו/או על מי מטעמו אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

- 18.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנשוא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.
- 18.4. 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 לפרוייקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרוייקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון המינהלת והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.
- 18.5. 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 ההקמה ו/או עבודות התיקון התחזוקה והבדק על ידם בתקופת הבדק ו/או בתקופת ההשכרה.
- 18.6. ביחסים שבין היזם למשרד ו/או המינהלת ו/או מי מטעמם - היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות המשרד 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 לפרוייקט 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 הפרוייקט 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.
- 18.7. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין 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 בתקופת הבניה ו/או במהלך תקופת ההשכרה ו/או בתקופת הבדק.
- 18.8. 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 רצונו של המשרד 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.
- 18.9. היזם פוטר בזאת את המשרד ו/או עובדיו ו/או כל מי שבא מטעמו מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מיטעמו.
- 18.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי המשרד במידה שיתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הנזכרים בסעיפים [18.148.4](#) - [18.948.9](#) לעיל.
- 18.11. היזם מצהיר בזאת כי במידה שיוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה

כנגד המשרד ו/או מי מטעמו כאמור, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקש על ידי המשרד ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא התייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר המשרד ימצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתו המוחלט ולשאת בתשלומים.

18.12. היזם מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את המשרד בכל סכום אשר יפסק לחובתו של המשרד בפסק דין שלא עוכב ביצועו בקשר לנזקים אשר היזם אחראי להם, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, ובלבד שניתנה ליזם הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה.

18.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד המשרד צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את המשרד 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.

18.14. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את המשרד על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה ו/או על כל סכום שהמשרד יחויב 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 המפורט בהסכם ו/או קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו למשרד במלואן.

18.15. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 1818 זה, והמשרד חויב כדין לשלמו, יהיה המשרד רשאי, מבלי לגרוע מיתר זכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת המשרד בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 2424 להלן.

19. ביטוח

19.1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה ומאחריות לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם לבטח לפני תחילת העבודות (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן), את העבודות ולהבטיח אחריות כאמור בביטוחים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובתנאים המפורטים בטופסי אישור קיום הביטוחים המצורפים **כנספת "1"** (להלן - **"אישור קיום ביטוחים בתקופת הבניה"** או **"אישור ביטוח העבודות"**).

19.2. לפני תחילת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עליה על המקרקעין ו/או שישה חודשים אחרי המועד הקובע, לפי המוקדם מביניהם, ימציא היזם למשרד אישור קיום הביטוחים בתקופת הבניה בנוסח **שנספת "1"**. היזם מתחייב להמציא למשרד את אישור קיום הביטוחים בתקופת הבניה, חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, למשך כל תקופת הבניה ועד לתחילת תקופת ההשכרה, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד המשרד. המצאת אישור קיום ביטוחים בתקופת הבניה בנוסח **שנספת "1"**, חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

19.3. כתנאי לתחילת תקופת ההשכרה או במועד התחלת אכלוס איזה מהדירות בבניינים המיועדים להשכרה, שבנייתן הסתיימה טרם תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם מביניהם, ומבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההשכרה וכל עוד קיימת אחריות שבדין כלפיו ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובגבולות ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים באישור על קיום הביטוחים **שנספת "2"** (להלן - **"אישור קיום ביטוחים**

בתקופת ההשכרה".

- 19.4. בכל הביטוחים הנ"ל, וכן בביטוחים הנוספים שיערוך היזם, מדינת ישראל, הגופים המממנים, עובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של המשרד יהיו נקובים כמבוטחים נוספים בקשר עם ביצוע הסכם זה ובביטוחי החבויות יכלל "סעיף אחריות צולבת".
- 19.5. בכל הביטוחים יכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי המפורטים לעיל בסעיף 19.419.4, עובדיהם וכלפי כל הפועל בשמו ומטעמו של המשרד בקשר עם ביצוע הסכם זה, וכן ויתור על זכות השתתפות בביטוחי הנ"ל ואישור המבטחים כי הביטוחים הנערכים על ידי היזם הם "ביטוחים ראשוניים" המופעלים לפני כל ביטוח הנערך על ידי המשרד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יכללו גם התנאים והסעיפים הנכללים באישורי קיום ביטוחים, **נספח "2"**. הוויתור על תחלוף האמור לעיל לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 19.6. ללא צורך בכל דרישה מצד המשרד, מתחייב היזם להמציא לידי המשרד לא יאוחר מאשר 14 יום לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה או 14 ימים לפני מועד התחלת אכלוס איזה מהדירות בבניינים המיועדים להשכרה שבנייתם הסתיימה טרם תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם מביניהם, את אישור קיום הביטוחים בתקופת ההשכרה **שבנספח "2"**, כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל.
- 19.7. היזם ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן ההשכרה ו/או משך חלותו של הסכם זה, לפי המאוחר, את אישור קיום הביטוחים לתקופת ההשכרה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמשרד.
- 19.8. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי המשרד כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למשרד כנגד היזם על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את היזם מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 19.9. המצאת אישורי קיום ביטוחים תקינים, בנוסח **נספח "1" ו-"2"** כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.
- 19.10. היזם ישא, בכל מקרה, בסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן ישא בכל נזק שיגרם לעבודות ו/או לפרוייקט עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, הקבלן, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמו, שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של היזם ו/או הקבלן. היזם יהיה אחראי בגין נזקים בלתי מבוטחים לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
- 19.11. הפר היזם ו/או הקבלן את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיהם ו/או את זכויות המשרד, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו למשרד באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי המשרד והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי המשרד.
- 19.12. היזם מתחייב כי עד לתחילת תקופת ההשכרה - במקרה של נזק לפרוייקט, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הפרוייקט כחדש. לאחר תחילת תקופת ההשכרה - תחול התחייבות זו רק בקשר עם הבניינים והדירות המיועדים להשכרה. הנ"ל יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.
- 19.13. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. בנוסף, היזם מתחייב כי הקבלן ישמור ויקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כאמור לעיל.
- 19.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 19.4 זה, והמשרד חויב כדין לשלמו, יהיה המשרד רשאי, מבלי לגרוע מיתר זכויותיו

על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שייגיע ליזם מאת המשרד בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 2424 להלן.

20. רישום הפרוייקט בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה

- 20.1. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצעה על ידי היזם ועל חשבונו.
- 20.2. במקרה של אי רישום תכנית איחוד וחלוקה של המקרקעין (להלן - "התוכנית") על ידי הרשות המקומית, מתחייב היזם לרשום את התכנית על חשבונו ולהמציא למינהלת העתק מהתוכנית שנרשמה כאמור, וזאת לא יאוחר מאשר המועד שנקבע לסיום הבנייה או מועד איכלוס דירה הראשונה בבניין. לפי המוקדם מהשניים.
- התוכנית תכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים במקרקעין לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמוסדות ציבור ו/או שצ"פים וכדומה. אי רישום תכנית איחוד וחלוקה לא יעכב, מבחינת המנהלת, את הליכי התכנון והבנייה ו/או את תחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לכל דין ובפרט בכפוף לקבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרוייקט.
- 20.3. היזם מתחייב לרשום על חשבונו את הפרוייקט כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין ולרישום הדירות המותרות למכירה ע"ש רוכשי הדירות, הכל בהתאם להוראות חוק המכר ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- 20.4. למרות האמור לעיל, באם נרשמה התוכנית קודם למועד חתימת הסכם זה או שתרשם במהלך תקופת הבנייה שלא על ידי היזם, אזי מתחייב היזם לרשום את כל אחד מהבניינים כבתים משותפים כאמור לעיל, בלוחות הזמנים המפורטים בחוק המכר (דירות) לעניין רישום בתים משותפים.
- 20.5. היזם מתחייב, כי הוא יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי הדירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי הדירות ובדיקת אישורי מיסים.
- 20.6. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, במידה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והמינהלת תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית המינהלת לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 2424 להלן.
- בנוסף, לאמור לעיל תהא רשאית המינהלת, להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר המינהלת תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.
- 20.7. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, בפרוייקט ו/או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצ"ב תעשנה על ידי היזם ועל חשבונו.
- 20.8. היזם מתחייב לרשום מיד לאחר רישום האיחוד והחלוקה וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם, את הערת האזהרה, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף כנספח "א" להסכם זה, בדבר התחייבותו להימנע משעבוד המקרקעין המיועדים להשכרה וממכירתם בניגוד להוראות הסכם זה. לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, יהא רשאי המשרד לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 23.1023-10 להלן. לא ישלם היזם את הקנסות, תהא רשאית המינהלת

לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 2424 להלן. לבקשת המשרד, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרטיכל היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

20.9. בתום תקופה ההשכרה, היזם יהא אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות לרישום רוכשי הדירות המיועדות להשכרה בלשכת רישום המקרקעין.

20.10. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור המינהלת, יהא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה למינהלת בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והמינהלת תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. יובהר כי עם מחיקת הערת האזהרה תסתיים התחייבות היזם עפ"י כתב התחייבות נספח "יא" להסכם העיקרי, בכפוף לאי מימוש הזכות לקבלת ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה.

20.11. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור למשרד במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **נספח "יב"** המייפה את כוחו של המשרד לרשום במקום היזם את הערת האזהרה וכן את פרטיכל היזם, בנוסח המצורף **כנספח "יא"**.

20.12. מסירת יפוי הכח והפרטיכל, לא תשחרר את היזם מן החובה לרשום בעצמו את הערת האזהרה ו/או לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לצורך רישומה.

21. הסבת ההסכם, שינוי במבנה ההון של היזם או בבעלי המניות ו/או בשותפות ו/או בעסקה משותפת

21.1. 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 חוזי הפיתוח והחכירה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה - **העברת זכויות אסורה** ו - **הנעבר** בהתאמה).

על אף האמור, לאחר תחילת תקופת ההשכרה על פי הסכם זה, יהיה היזם רשאי למכור את המקרקעין המותרים למכירה.

בנוסף, אין באמור כדי לגרוע מזכויות היזם למכור דירות בבניינים המותרים למכירה ו/או לשעבד את המקרקעין או חלקים מהם, בהתאם להוראות הסכם זה.

21.2. בכל מקרה בו היזם התאגד באמצעות חברה חדשה או באמצעות שותפות מוגבלת חדשה כהגדרתה בהזמנה להציע הצעות, היזם מתחייב שלא לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה של מניות או זכויות ביזם. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה או שעבוד של מניות או זכויות אשר כתוצאה מכך, יחדל בעל השליטה ביזם, במישרין, או בעל שליטה ביזם, בין במישרין ובין בעקיפין, אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מתנאי הסף הנדרשים בסעיף 6 להזמנה להציע הצעות, מלהיות בעל השליטה בתאגיד היזם.

לעניין זה, **"שליטה"** כמשמעה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1986.

כל פעולה כאמור בסעיף זה לעיל, תחשב להעברת זכויות אסורה על ידי היזם ולהפרה יסודית של הסכם זה.

21.3. בכל מקרה בו היזם מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה ו/או כמיזם משותף, אזי השותפים בשותפות ו/או במיזם משותף 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.

21.4. על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתם המפורשת של רמ"י והמשרד ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

21.4.1. הנעבר עומד בתנאי הסף הפיננסיים המפורטים במסמכי ההזמנה.

21.4.2. הנעבר עומד בכל הוראות ו/או בכללי רמ"י, לרבות לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

21.4.3. היזם קיבל את אישור המשרד מראש ובכתב להעברת הזכויות לרבות לזהות הנעבר.

21.4.4. הסתיימה בניית הבניינים המיועדים להשכרה והתקבלו בגינם טופס 4 ותעודת גמר. אין באמור כדי לגרוע מהוראת סעיף [23.423.4](#), לעניין גוף חליף.

21.4.5. נחתם בין רמ"י לבין היזם חוזה החכירה.

21.4.6. העברת הזכויות במקרקעין המיועדים להשכרה תחול לגבי כל זכויות היזם במקרקעין המיועדים להשכרה או בחלקים בלתי מסויימים מהם ובשום מקרה, לא בחלקים מסויימים. להסרת ספק, היזם לא יהא רשאי למכור את חלק מזכויותיו כאמור בכל אחת מהדירות ו/או מהבניינים המיועדים להשכרה.

21.4.7. במקרה שהעברת הזכויות במקרקעין המיועדים להשכרה תעשה לגבי חלקים בלתי מסויימים בפרוייקט, אזי היזם והנעברים יהיו בעלי זכויות במשותף במקרקעין המיועדים להשכרה, וזאת עד לארבעה (4) גופים נוספים, כך שבכל מקרה לא יהיו יותר מחמישה (5) בעלי זכויות במשותף במקרקעין המיועדים להשכרה. להסרת ספק, היזם לא יהא רשאי למכור את חלק מזכויותיו כאמור בכל אחת מהדירות ו/או מהבניינים המיועדים להשכרה.

21.4.8. תשמר מטרת ההקצאה של המקרקעין המיועדים להשכרה לדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

21.4.9. הנעבר יתחייב בכתב כלפי המשרד להכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין ולמלא אחר כל התחייבויות היזם על פי מסמכי ההזמנה, חוזה החכירה והוראות הסכם זה ויחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי המשרד ו/או רמ"י בקשר עם כך.

21.4.10. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף [2424](#) להלן, בידי המשרד.

21.4.11. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח "י"**.

21.5. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו מובהר בזאת כי המשרד לא יהיה חייב לנמק החלטתו, וכי שיקול דעתו של המשרד, אם ליתן ההסכמה ו/או לגבי התנאים הנדרשים על ידו, הינו מוחלט ובלעדי והוא יהיה רשאי להתנות את הסכמתו במילוי תנאים שונים. אין באמור כדי לגרוע מהוראת סעיף [23.423.4](#), לעניין גוף חליף.

21.6. יובהר, כי לאחר תום תקופת ההשכרה, ובכפוף לכך שלא נוצלה ההגנה על הערך המינימאלי של הפרוייקט להשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף [2121](#) זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 21.4, ובכפוף להוראות הסכם החכירה וכן להוראות כל דין.

22. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

22.1. כל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, ועצים שימצאו במקרקעין אינם נכללים בהקצאת המקרקעין ליזם על פי חוזה הפיתוח ו/או החכירה. היזם מתחייב לאפשר לרמ"י ו/או למי מטעמו להוציא או לנצל

בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, והעצים האמורים לעיל בהתאם לדין והסכם זה, למעט עודפי עפר כמפורט להלן.

22.2. עודפי עפר ועצים

22.2.1. כל עודפי העפר במקרקעין, בין כאלה שיוותרו בתחום המקרקעין לאחר פיתוח המקרקעין על ידי הרשות המקומית ו/או עודפי העפר שיווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידו, יהיו שייכים ליזם, והיזם לא יידרש לשלם לרמ"י תמלוגים בגין עודפי העפר והוא יהיה אחראי עליהם ולא יבוא בכל טענה ו/או תלונה כספית או אחרת כלפי רמ"י ו/או כלפי משרד הבינוי והשיכון ו/או כלפי המשרד ו/או כלפי מי מטעמם.

22.2.2. היזם מתחייב שלא יעקור עצים הנמצאים במקרקעין אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של רמ"י ואלה רשאיות להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

22.2.3. הפר היזם את הוראות סעיף 22.2.222-2.2 לעיל, רשאי רמ"י לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות העצים שתיקבע על-ידי רמ"י. היזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי רמ"י בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

22.3. עתיקות

22.3.1. "עתיקות", כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות.

22.3.2. היזם 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.

22.3.3. ככל והמקרקעין ו/או חלק מהם הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על-ידי רשות העתיקות, ישא היזם בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין בהתאם להוראות כל דין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו, כפי שיידרש, על-פי קביעת רשות העתיקות. ליזם לא תהינה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמו בקשר עם כך, לרבות תביעות ו/או בקשות בקשר לביטול העיסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

22.3.4. מוסכם בזה כי אם כתוצאה מגילוי העתיקות תאלץ המינהלת לצמצם את העבודות ו/או לבטלן, לא יהיה בכך משום הפרתו.

23. הפרות, סעדים ותרופות

ידוע ליזם כי מטרת המשרד בחתימתו 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, השקיע המשרד משאבים רבים, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקצאת המקרקעין (לרבות המקרקעין המותרים למכירה), העמדת רשתות הגנה וכיוצא"ב. לפיכך, היזם מאשר כי ידוע לו כי הפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את המשרד בתרופות וסעדים המפורטים לעיל ולהלן.

23.1. 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 המשרד על פי ההסכם על נספחיו.

23.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית יהא המשרד רשאי, לאחר

מתן הודעה מראש של 30 יום ליזם, לבטל הסכם זה/או ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף [23.923.9](#) להלן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשרד. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי המשרד יבוטלו כתוצאה מכך גם חוזה הפיתוח וחוזה החכירה.

המשרד יהיה רשאי לבטל את ההסכם כולו ולסלק את היזם מכל שטחי המקרקעין או לבטלו בחלקו, ולרבות ביחס לחלק מהמגרשים בלבד, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

23.3. כל אחת מן ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של ההסכם :

- 23.3.1. כשהיזם הפר את חוזה הפיתוח.
- 23.3.2. כשהיזם יפר את איזה מהסכמי החכירה.
- 23.3.3. במקרה שהוגשה כנגד היזם ו/או מי מיחידו, בקשה לבית משפט להקפאת הליכים ו/או להסדר נושים מכל סוג שהוא או לפירוק היזם ו/או מי מיחידו, או לכינוס נכסים או להכריזו כפושט רגל, או בקשה למנות לו מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין, ו/או ניתן צו פירוק או צו קבלת נכסים ו/או צו הקפאת הליכים או צו למינוי כונס נכסים או שהיזם ו/או מי מיחידו עושה סידור עם או לטובת נושיו והבקשות ו/או הצווים כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או מי מיחידו ו/או בהסכמתו, או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 60 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין.
- 23.3.4. היזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה. על אף האמור, ככל שהיזם עומד בלוחות הזמנים ביחס לבניינים המיועדים להשכרה ואולם אינו עומד באבני הדרך הקבועות בהסכם זה לעניין גמר השלד וקבלת טופס 4 וטופס 5 ביחס לבניינים למכירה, תינתן ליזם ארכה של 6 חודשים ביחס לבניינים המותרים למכירה בלבד, על מנת לתקן את ההפרה לפי סעיף קטן זה, וככל שלא תוקנה ההפרה בתוך 6 חודשים כאמור, ייחשב הדבר להפרה יסודית.
- 23.3.5. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או הפרוייקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידו בגין המקרקעין ו/או הפרוייקט, או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל נגדם והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.
- 23.3.6. כשהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או בפרוייקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף [1313](#) לעיל בפרט.
- 23.3.7. 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 בחלקו, בניגוד להוראות סעיף [2121](#) לעיל. להסרת ספק, התקשרות היזם עם גוף מממן להקמת הפרוייקט להשכרה ו/או חתימת הסכמי השכירות מול השוכרים ו/או מכירת הדירות המותרות למכירה לרוכשיהן, ובלבד שייעשו בהתאם להוראות המכרז ולרבות הוראות הסכם זה, לא יחשבו כהסבת זכויות היזם לצורך סעיף זה.
- 23.3.8. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות המיועדות להשכרה 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 המיועדים להשכרה לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את ייעוד המקרקעין המיועדים להשכרה ו/או מכר ו/או

ניסה למכור את הדירות המיועדות להשכרה ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

23.3.9. כשהיזם לא מסר למשרד את הערבויות שבסעיף 2424 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.

23.3.10. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא למשרד העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.

23.3.11. כשהקבלן או היזם, במהלך תקופת הבניה, הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש בה לדעת המשרד כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

23.3.12. כשיש בידי המשרד הוכחות להנחת דעתו כי היזם 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 בניצוע ההסכם.

23.3.13. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש על ידי המשרד לעשות זאת.

23.4. גוף חליף

23.4.1. ביקש המשרד לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, יודיע המשרד ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתו כאמור (להלן – "הודעת טרום הביטול"). מסר המשרד הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת המשרד להחליף את היזם בגוף חליף (להלן – "בקשה להחלפת היזם" ו-"הגוף החליף", בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל המשרד עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

בנוסף, הגוף המממן יהיה מחויב לפנות מיוזמתו אל המשרד, בבקשה להחלפת היזם, כהגדרתה לעיל, אף אם לא נשלחה על ידי המשרד כל הודעת טרום ביטול, ובלבד שהתרחש אחד או יותר מהאירועים הבאים:

23.4.1.1. התקיימה עילה למימוש השעבוד לטובת הגוף המממן, והגוף המממן מבקש לממש את השעבוד;

23.4.1.2. היזם הפר את הסכם המימון, בהפרה יסודית המקנה לגוף המממן זכות לבטל את הסכם המימון, והגוף המממן מבקש לבטל את הסכם המימון כאמור;

23.4.2. הגוף המממן ימציא למשרד, 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, מובהר כי המשרד יהיה רשאי, ככל שיראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

23.4.3. הומצא למשרד המידע כאמור, ייתן המשרד את החלטתו בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לו מלוא המסמכים והמידע כאמור, וינמק את החלטתו.

הסכמת המשרד לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום הביטול על ידי המשרד, הושלמה החלפת היזם בגוף החליף והגוף החליף תיקון בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת היזם, לשביעות רצון המנהלת.

23.4.4 לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי המשרד ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון המנהלת, יחולו הוראות סעיף [23.5.23.5](#) להסכם העיקרי.

23.4.5 תוקנו ההפרות לשביעות רצון המנהלת בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, היזם והמשרד 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 המשרד.

23.4.6 למען הסר ספק, מובהר כי סעיף [23.4.23.4](#) זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

23.5 בוטל הסכם זה על ידי המשרד עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את הפרוייקט או חלקיו, לפי העניין, ומסר את הפרוייקט או חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי המשרד, או למי שהמשרד יורה, ובמקרה זה בלבד, ישלם המשרד ליזם את **הנמוך** מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף [23.5.3.23.5.3](#) להלן:

23.5.1 המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת הפרוייקט, ולגבי הבניינים המיועדים להשכרה - גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך ביצוע תיקונים)). החשבון הסופי יערך על ידי המינהלת 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 -

23.5.2 שווי השוק של הפרוייקט (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה ע"י המשרד כפי שיהיה במועד ביטול ההסכם, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו בפרוייקט (עבודות הקמה, שיפוץ ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה כקבוע בהסכם זה) והערכת שווים.

על אף האמור, ככל שהיזם זכאי על פי תנאי הסכם זה, לקבלת סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרוייקט להשכרה וכן ככל שסכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרוייקט להשכרה הינו גבוה משני הסכומים המפורטים בסעיף [23.5.1.23.5.4](#) ו- [23.5.2.23.5.2](#) זה, יחולו ההוראות הבאות ביחס למקרקעין המיועדים להשכרה (ככל שביטול ההסכם נגע אליהם) -

המשרד ישלם ליזם את סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרוייקט להשכרה, חלף הסכומים הנקובים לעיל, ביחס לפרוייקט להשכרה, בכפוף להוראות סעיף [13.4.3](#) להסכם זה וכן ובכפוף להוראות סעיף [23.5.3.23.5.3](#) להלן.

לעניין סעיף זה, תותאם הגדרת "סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרוייקט להשכרה" כדלקמן: הסכום הנמוך מבין (1) 75,000,000 (שבעים וחמישה מיליון) ₪; או (2) 80% מסך חוב הבלון (כהגדרת מונח זה בסעיף [13.4.2.6.13.4.2.6](#) לעיל) כפי שצוין בנספח

"ייד" או (3) 80% מסך יתרת חוב הבלון כפי שהינו במועד ביטול הסכם השכירות על ידי המשרד. למען הסר ספק, סכום זה אינו כולל ריבית פיגורים ו/או עמלות ו/או קנסות, מכל מין וסוג שהם. הפרשי הצמדה בגין הסכומים הנ"ל יחושבו עד למועד ביטול ההסכם על ידי המשרד.

למען הסר ספק, ביחס למקרקעין המותרים למכירה יחולו הוראות סעיף 23.5.1 זה, טרם תיקונו לעיל ימשיכו לחול הוראות סעיף 23.5.1 והוראות הפסקה הראשונה בלבד של סעיף 23.5.2.

23.5.3 מהסכום האמור בסעיף 23.5.23.5 זה לעיל לפי העניין (להלן – "סכום ההחזר לחישוב"), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

23.5.3.1 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 המיועדות להשכרה בפרוייקט.

23.5.3.2 הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.

23.5.3.3 הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום ההחזר לחישוב.

23.5.3.4 כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו למשרד, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהמשרד שילמם או התחייב לשלמם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.

23.5.4 יתרת הסכום שתיוותר לאחר שינוכו הסכומים שלעיל מתוך סכום ההחזר לחישוב, תשולם ליזם על ידי המשרד אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והפרוייקט על ידי יזם חליף, ולחילופין – ככל שהמשרד לא יבקש לאתר יזם חליף או מכל סיבה אחרת לפי שיקול דעת המשרד – תשולם היתרה אף קודם לכן. על אף האמור, בכל מקרה לא תעלה התקופה לביצוע התשלום ליזם על 24 חודשים מהמועד בו בוטל ההסכם, בכפוף לשני תנאים אלה: (1) היזם פינה בפועל את הפרוייקט מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס לפרוייקט. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרי דירות המיועדות להשכרה ולזכויות רוכשי דירות המותרת למכירה, ככל שתהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם ליזם יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.

23.5.5 הסכום שישולם, ככל שישולם יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי המשרד בגין כל העבודה שבוצעה בפרוייקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

23.6 מובהר כי אין באמור בסעיף 23.5.23.5 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המשרד כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

23.7 מובהר בזאת בנוסף לאמור לעיל, כי המשרד רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות, תוך התחשבות במהות הפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד הפרה ו/או ההפרות.

23.8 מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המשרד כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

23.9. סילוק יד היזם

- 23.9.1. בכל מקרה שהמשרד ישתמש בזכותו לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והפרוייקט תפקע לאלתר זכות היזם במקרקעין ומלוא הזכויות יועברו למשרד, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית למשרד. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו (לרבות קבלן ראשי בתקופת הבניה, קבלן הפעלה בתקופת ההשכרה, וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. מובהר כי האמור לעיל לא יחול על שוכרים.
- 23.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והפרוייקט או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחוברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות המשרד ולחזקתו, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.
- 23.9.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כי אין לו ולא תהיה לו זכות עיכבון כלשהי לגבי האתר ו/או הפרוייקט 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 המשרד מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו.
- 23.9.4. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהמקרקעין והפרוייקט כאמור לעיל, יהיה המשרד זכאי 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.
- 23.9.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על המשרד חובה להשלים את העבודות ו/או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והמשרד יהא זכאי 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 [2424](#) להלן.
- 23.10. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאי המשרד על פי דין או על פי הסכם זה, יהיה המשרד זכאי גם לקנסות המפורטים להן, במצטבר:
- בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת המינהלת ו/או מי מטעמה, ישלם היזם למשרד ו/או למי מטעמו, בהתאם להוראות המשרד את הקנסות שלהלן:
- 23.10.1. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון הראשוני, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.
- 23.10.2. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון הסופי, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.
- 23.10.3. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון המפורט, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.
- 23.10.4. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת היתר הבניה לכל

הפרוייקט (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

23.10.5 בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב גמר שלד, בכפוף לאישור המינהלת, או מי מטעמה, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. על אף האמור, ככל שהיזם עומד בלוחות הזמנים לגמר השלד ביחס לבניינים המיועדים להשכרה והעיכוב הוא ביחס לגמר השלד לבניינים המותרים למכירה בלבד, תינתן ליזם ארכה של 6 חודשים על מנת לתקן את ההפרה לפי סעיף קטן זה, טרם גביית הקנס כאמור.

על אף האמור בסעיפים 23.10.123-10.4-23.10.523-10.5 לעיל, ככל והיזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר לבניינים המיועדים להשכרה בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב ליזם סכום של 80% מכל קנס שהושת עליו ושולם על ידו למינהלת, 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.

23.10.6 בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לבניינים המיועדים להשכרה סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, המשרד ו/או המינהלת, יהיו רשאים לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתם הבלעדי, ככל ותוך 40 חודשים מהמועד הקובע, לא יתקבלו בגין כל הבניינים המיועדים להשכרה, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא. על אף האמור, ככל שהיזם עומד בלוחות הזמנים לקבלת טופס 4 וטופס 5 ביחס לבניינים המיועדים להשכרה והעיכוב הוא ביחס לקבלת טופס 4 וטופס 5 לבניינים המותרים למכירה בלבד, תינתן ליזם ארכה של 6 חודשים על מנת לתקן את ההפרה לפי סעיף קטן זה, טרם גביית הקנס כאמור.

23.10.7 בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם למשרד סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון המינהלת בתוספת מע"מ כדין.

23.10.8 בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה על ידי היזם, לרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום הדירות בשכר דירה מפוקח, המצאת אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלות לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת אזהרה, רישום התוכנית (איחוד וחלוקה) – ככל שרישומה יוטל על היזם, רישום בית משותף וכיוצ"ב, ישלם היזם למשרד סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת המינהלת.

23.10.9 בגין אי קיום התחייבויות היזם בקשר עם תחזוקת הבניינים המיועדים להשכרה שלא בהתאם להוראות הסכם זה ולמפרט התחזוקה, יחולו הקנסות המפורטים במפרט התחזוקה, נספח "ו".

23.11 מבלי לגרוע מכל סעד העומד למשרד לפי כל דין /או הסכם זה, לא שילם היזם את הקנסות שבהסכם זה למשרד ו/או למי מטעמו, לפי דרישת המינהלת, תהא רשאית המינהלת לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 2424 להלן, באופן מלא או חלקי.

- 23.12. למניעת ספק מובהר כי אין בזכותו של המשרד ו/או מי מטעמו, לגבות ולקבל את הקנסות מהיזם, כדי לגרוע מזכותו לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס ו/או פיצוי אחר המוקנה לו 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.
- 23.13. לסכומים הנקובים בסעיף 2323 זה לעיל לעיל יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע"מ כדין.
- 23.14. אין באמור בסעיף 2323 זה לעיל כדי למצות את זכויות המשרד ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים למשרד בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

24. ערבויות לקיום הסכם

- 24.1.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי המשרד במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום של 35,000,000 ₪ (שלושים וחמישה מיליון שקלים חדשים). נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח "ח" להסכם (להלן - "הערבות לתקופת הבניה").
- 24.1.2. בגמר בניית השלד של כל הבניינים המיועדים המיועדים להשכרה, בכפוף לאישור המינהלת, או מי מטעמה, תופחת הערבות לתקופת הבניה לסכום של 30,000,000 ₪ (שלושים מיליון שקלים חדשים).
- 24.1.3. הערבות לתקופת הבניה תהא בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה, ובכפוף למסירת הערבות לתקופת ההשכרה כמפורט להלן.
- 24.1.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור המינהלת או מי מטעמה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על סך של 3,000,000 ₪, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח "ט" להסכם (להלן - "הערבות לתקופת ההשכרה").
- 24.1.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לבניינים המיועדים להשכרה;
- 24.1.4.2. נחתם הסכם חכירה בין היזם לבין רמ"י;
- 24.1.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 1414;
- 24.1.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים למינהלת בגין תקופת ההשכרה, בנוסח שבנספח "י", כמפורט בסעיף 1919.
- 24.1.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מפקח להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 1515 והוראות נספח "ז"2.
- 24.1.4.6. נערכה על ידי היזם ההגדרה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מפקח, כמפורט בנספח "ז"2.
- 24.1.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא המינהלת רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות

הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.

24.1.6 מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, המשרד ו/או המינהלת רשאים לחלט את מלוא כספי הערבויות הנזכרות בסעיפים [24.1.124.1.1](#) ו- [24.1.424.1.4](#) ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתם 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 למשרד ו/או למי מטעמו מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את המשרד בתביעותיו מהיזם והמשרד יהיה רשאי לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לו מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שהוא ימצא לנכון.

24.1.7 היזם מתחייב כי במידה שהערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בסעיף [24.1.124.1.1](#) ו- [24.1.424.1.4](#).

24.1.8 בתום תקופת ההשכרה, תבוטל הערבות לתקופת ההשכרה ותושב ליזם.

24.2 מובהר בזאת כי היזם לא יוכל להעמיד ערבות עצמית, (שלו או של מי מחברי היזם) אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג הערבויות הנדרשות בהסכם זה.

25. אירוע נזק

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק לפרויקט, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, היזם מתחייב לכוון כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את הפרויקט מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא תקבולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור. על אף האמור, לאחר תחילת תקופת ההשכרה, יהיה היזם מחויב לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט כאמור – ביחס לבניינים ולדירות להשכרה בלבד.

26. קיזוז

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכותו של המשרד 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 שנמסרו לו על פי הסכם זה, יהיה המשרד רשאי לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע למשרד מאת היזם, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת המשרד, על פי הסכם זה או בקשר אליו. בכפוף לאמור לעיל, המשרד לא יקזז ו/או ינכה ו/או יעכב כל סכום שיגיע למשרד מאת היזם שלא על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת המשרד, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

ליזם לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי המשרד. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט לרבות כל ההכנסות ממנו, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("פרויקט סגור").

27. תשלום במקום היזם

27.1 כל סכום אשר המשרד ישלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון היזם ו/או שהיזם חייב להחזירו למשרד ו/או לשפות את המשרד בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה היזם מחויב להחזירו ו/או לשלמו למשרד לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת המשרד ו/או המינהלת, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המשרד בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי המשרד ו/או מהמועד אשר בו זכאי המשרד לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי המשרד בפועל.

27.2. למען הסר ספק, מובהר כי 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.

28. תניות שלובות

ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת ההשכרה, התחייבויות היזם לפי הסכם זה ונספחיו ועל על פי חוזה הפיתוח 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 מההוראות חוזה הפיתוח ו/או חוזה החכירה יחשב כהפרה ו/או קיום של הסכם זה ולהיפך וביטולו כדין שלו חוזה הפיתוח ו/או של חוזה החכירה יהווה בד בבד גם ביטולו כדין של הסכם זה.

29. כללי

29.1. בכל מקום בו ניתן למינהלת ו/או למשרד שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, הם יהיו רשאים לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לו רלוונטיים, ליזם לא תהיה כל טענה המשרד בגין כך.

29.2. היזם מתחייב לעמוד בכל שינוי שיקבע לאחר מועד חתימת הסכם זה, בכל חוק או דין בקשר עם הפרוייקט ו/או איכלוסו ו/או מכירת דירות ו/או השכרת דירות ו/או נכסים ו/או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הבניינים והדירות המיועדות להשכרה או דומיו, לרבות שינויים שיידרשו על מנת לעמוד בדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות רשות כיבוי אש ופיקוד העורף, לצורך אכלוס הפרוייקט או המשך אכלוסו, וביחס לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה - יחויב היזם בכל האמור לעיל, אף במהלך כל תקופת ההשכרה.

29.3. מקום השיפוט לעניין הסכם זה יהיה בערים ירושלים, חיפה ותל-אביב בלבד.

29.4. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש להסכם שייעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של המשרד והיזם.

29.5. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

29.6. המשרד לא יראה כמוותר על זכות כלשהי על פי הסכם זה ע"י התנהגותו, אלא אם הויתור כלול במסמך החתום על ידו. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של אותו צד.

30. כתובות והודעות

30.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תימסרנה בכתב. הודעה שתישלח בדואר תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכתורת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.

30.2. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה 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

המשרד

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

מכרז דיור להשכרה - חיפה

נספח "א" – הסכם עיקרי;

תיאור המקרקעין – חיפה

חוזה פיתוח מהווה לתקופה של 39 חודשים שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה לתקופה של 98 שנים עם אופציה לעוד 98 שנים בגין המקרקעין המפורטים בטבלה שלהלן בחיפה.

סה"כ הוצאות פיתוח לרמ"י ב- מע"מ כולל	הוצאות פיתוח לרמ"י ב- ש כולל מע"מ*				מס' יח"ד	שטח במ"ר בערך	מס' חלקה (/ חלק)	מס' גוש	מספר מגרש לפי תכנית חפ/2096 א/
	בגין עלויות פיתוח נוספות ("ישן מול חדש")**	בגין תשתיות שטרם שולמו ע"י רמ"י	בגין תשתיות ששולמו ע"י רמ"י	בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור					
3,077,784	509,980	1,773,297	331,852	462,655	86	6,460	31,30 33,32	10733	2012
1,265,400	237,200	684,850	128,162	215,189	40	2,028	48,47		2013
1,408,454	237,200	805,353	150,712	215,189	40	2,869	54		2015
1,195,374	201,620	683,024	127,820	182,910	34	2,428			2017
2,355,878	403,240	1,336,674	250,143	365,820	68	4,651	16	11359	2022
9,302,890	1,589,240	5,283,197	988,690	1,441,763	268	18,436			סה"כ

*הסכומים צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים 7/2014

**עלויות פיתוח נוספות ("ישן מול חדש") יעודכנו ביום 1.1.2015 בהתאם לשיעור עליית מדד תשומות הבנייה למגורים מחודש נובמבר 2013 עד חודש נובמבר 2014.

1. תב"ע – חפ/2096 א וחפ/2096 א/1 – בתוקף.

2. הסדרים ותניות נוספות –

2.1. מכתב מהנדס העיר חיפה מיום 11.9.2014 צורף למסמכי ההזמנה.

2.2. במקרקעין קיימות תשתיות וחלקי תשתיות שונות, עיליות ותת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, בזק, הוט, ביוב, מבנים להריסה וכו'), אשר יש להעתיקן ו/או לבטלן ואשר לא ניתן יהיה להתחיל בפעולות בנייה על המקרקעין מבלי שיועטקו ו/או יבוטלו כאמור. העתקת התשתיות ו/או ביטולן הינה באחריות הרשות המקומית ותבוצע על ידיה ו/או על ידי מי מטעמה (בכפוף לביצוע התשלומים בגין העתקת ו/או ביטול תשתיות על ידי היוזם, כמפורט לעיל ולהלן), ואין המשרד אחראי לביצוע עבודות אלה.

היוזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי מי מחברי ועדת המכרזים ו/או כלפי הרשות המקומית בקשר עם גובה התשלום אותו נדרש לשלם, וזאת אף אם לדעתו עלות ביטול התשתיות ו/או העתקן היתה נמוכה יותר.

חתימת המציע:

עבודות העתקת ו/או ביטול התשתיות תבוצענה תוך כדי ובמקביל לעבודות הפיתוח, כאשר הרשות המקומית תפעל לסיומן עד ליום 30.5.2015 ולמסירת המקרקעין ליזם לצורך עבודות הבנייה, כשהם פנויים מכל תשתית פעילה. באחריות היזם יהיה לפנות על חשבונו, במידת הצורך, כל תשתית מבוטלת שתישאר בשטח המקרקעין לאחר ביצוע העבודות כאמור על ידי הרשות המקומית, ועליו להביא זאת בחשבון במסגרת הצעתו.

מובהר בזאת, כי מאחר שביטול ו/או העתקת התשתיות תלויים בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הרשות המקומית, כגון בעלי התשתיות, עתירות משפטיות, זיהומי קרקע, תשתיות שלא ידוע עליהן טרם פרסום מכרז זה וכיו"ב, כל איחור בהשלמת עבודות ביטול ו/או העתקת התשתיות מעבר לתאריך הנקוב לעיל ומסירת המקרקעין כאמור, הנובע מפעולות או ממחדלי גורמים חיצוניים כאמור, לא יהוו הפרה של התחייבות הרשות המקומית. כמו כן, במידה ועבודות ההעסקה ו/או הביטול תיפסקנה כתוצאה מגורם או נתון חיצוני שאינו בשליטת הרשות המקומית או באשמתה, הרי שהאיחור שייגרם כתוצאה מכך בהשלמת העבודות לא יהווה הפרה של הרשות המקומית.

היזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי מי מחברי ועדת המכרזים ו/או כלפי הרשות המקומית בגין כל נזק שייגרם לו, אם ייגרם, כתוצאה מהעבודות החלות על הרשות המקומית לפי סעיף זה, לרבות בגין עיכוב בביצוע העבודות הנ"ל, או בגין הצורך לפנות תשתיות מבוטלות ו/או בגין עיכוב בקבלת היתר בנייה הנובע מעיכוב בביצוע העבודות האמורות.

על אף האמור לעיל, היה ולאחר יום 30.5.2015 לא יהיה באפשרות היזם להתחיל ביצוע עבודות הבניה, וזאת כתוצאה ישירה מעיכוב בהעתקת התשתיות ו/או ביטולן על ידי הרשות המקומית, כמפורט לעיל, שלא מסיבות התלויות ביזם, יהא היזם זכאי להתאמת לוח הזמנים לביצוע והשלמת עבודות הבנייה, כפי שייקבע על ידי המנהלת על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכך שהיזם נקט את מירב המאמצים מצד היזם למזער את העיכוב כאמור ואת השלכותיו.

פרט להתאמת לוח הזמנים כאמור, היזם לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין האמור לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה מובהר כי היזם לא יהא זכאי להחזר כלשהו בקשר עם עלויות ישירות ו/או עלויות תקורה ו/או עלויות אחרות כלשהן.

בנוסף לאמור לעיל, על פי הוראות סעיף 6.16 לתב"ע, נעשה דוח הערכת סיכונים ונקבעה מגבלת תכנון לפיה בחזית מגרשים 2012, 2013, 2015 ו 2022, הפונה לכביש מס' 3, תיאסר הצמדת שטחים לדירות ויצירת גינות פרטיות בקומת הקרקע, במרחק הקטן מ-5 מטרים מקווי החשמל, המתוכננים בגבול המגרשים עם כביש מספר 3.

מכרז דיור להשכרה - חיפה
נספח "ב" – הסכם עיקרי;

מס' התיק: _____

מס' החשבון: _____

חוזה פיתוח

מהוון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

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

מצד אחד;

לבין

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

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

מצד שני;

מבוא

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

הואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם 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' 2012, 2013, 2015, 2017 ו-2022 לפי תכנית מפורטת מס' חפ/2096/א

חתימת המציע: _____

"המבנים": המבנים שניתן לבנות על המגרש בהתאם לשיעור הניצול

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

"תקופת הפיתוח": 39 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום ____/____/____.

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"תקופת חכירה נוספת": 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת ההקצאה": **מגורים**

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו: **מגורים**.

"שיעור הניצול": כמפורט בתכנית הנ"ל.

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

(_____).

"המדד היסודי": מדד הבסיס שנקבע בהסכם העיקרי.

"התמורה":

סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כחוק. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

"חייבים נוספים":

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

"המועד להגשת התכניות": כמפורט בהסכם העיקרי.

"המועד להתחלת הבניה": כמפורט בהסכם העיקרי.

"המועד להשלמת השלד": כמפורט בהסכם העיקרי.

"המועד להשלמת הבניה": כמפורט בהסכם העיקרי.

ו ה ו א י ל ו - **מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרון 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 בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

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

_____ חתימת המציע:

12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל 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 מגרשים 2012 ו-2013 בלבד, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה.;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם וזכויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה כל אחד מהם לפי חלקו כמפורט בהסכם העיקרי;

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

1. חוזה פיתוח זה הינו חלק ממכרז מס' חי/265/2014 לדיור להשכרה לטווח ארוך, בו זכה היוזם (להלן: "המכרז"), הכולל בין היתר הסכם שנחתם בין היוזם לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל משרד האוצר – החשב הכללי (לעיל ולהלן: "ההסכם העיקרי").
2. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה פיתוח זה.
3. הוראות חוזה פיתוח זה משלימות את הוראות ההסכם העיקרי וכפופות להוראותיו. בכל מקרה של סתירה בין חוזה הפיתוח להסכם העיקרי יחולו הוראות ההסכם העיקרי.
4. מבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם העיקרי מתחייב היוזם שלא למכור כל חלק מן המגרש ו/או ממה שייבנה עליו ו/או איזה מן הדירות שתיבנה על המגרש אלא בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.
5. על מגרשים 2015, 2017 ו-2022 תירשם הערה בדבר התחייבות להימנע מעשיית עסקה בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בהסכם העיקרי. מובהר כי תנאי לרישום זכויות החכירה במגרשים אלו ע"ש היוזם, הינו שבאותו מועד תירשם ההערה כאמור (ובנוסף לאמור בסעיף 4 לעיל).
6. בנוסף, לא תותר הפניית רוכשי דירות מטעם היוזם לחתימה על חוזה חכירה ולא ייחתמו עם היוזם ו/או עם רוכשי דירות מטעמו חוזה חכירה ביחס למגרשים 2012 ו-2013, אלא בכפוף לכך שהושלמה הקמת הבניינים המיועדים להשכרה (במגרשים 2015, 2017 ו-2022 על פי התכנית) והחלה תקופת ההשכרה לגביהם, כמפורט בהסכם העיקרי.
7. ידוע ליוזם כי תצ"ר לקרקע נשוא החוזה הוכן ע"י העירייה ויאושר על ידה. עם רישום התצ"ר ובכפוף להוראות חוזה זה וחוברת המכרז, על היוזם לדאוג לרישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין על שמו. הטיפול ברישום יהיה על אחריותו ועל חשבונו של היוזם.
8. בתחומי המגרשים קיימות תשתיות המיועדות לביטול ו/או העתקה. באחריות עיריית חיפה לבצע ביטול ו/או העתקה של כל התשתיות העיליות והתת קרקעיות משטחי המגרשים. העירייה תמסור ליוזם את המגרשים לאחר פינוי/ביטול התשתיות כאמור, ורק ממועד מסירת המגרשים יוכל היוזם לפעול להקמת המבנים במגרשים.
9. באם יישארו תשתיות מבוטלות, באחריות היוזם לפנותן על חשבונו.
10. בשטח המתחם צמחיה ופסולת, עמודי מתח גבוה, דרך עפר, קו חשמל מ"ג. בתחום מגרש 2022 מבנה ועמוד חשמל
11. קיימות תכנית חפ/2096/א-1 – תוספת שטח בנייה בתחום תכנית חפ/2096/א.
12. על פי הוראות סעיף 6.16 לתכנית חפ/2096/א, נעשה דוח הערכת סיכונים ונקבעה מגבלת תכנון לפיה בחזית מגרשים 2012, 2013, 2015 ו-2022, הפונה לכביש מס' 3, תיאסר הצמדת שטחים לדירות ויצירת גינות פרטיות בקומות הקרקע, במרחק הקטן מ-5 מטרים מקווי החשמל, המתוכננים בגבול המגרשים עם כביש מספר 3. בעת תכנון המגרשים יש לקחת בחשבון הנחיה זו כמחייבת.

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. היוזם 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 והמדד 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 וכן החלה תקופת ההשכרה ביחס למגרשים 2015, 2017 ו-2022 על פי התכנית, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, 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 במגרשים 2012 ו-2013 בלבד, 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) החלה תקופת ההשכרה ביחס למגרשים 2015, 2017 ו-2022 על פי התכנית, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.
(4) 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, ובכפוף לתנאים (1)-(4) הנקובים לעיל, יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרשים 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 המגרשים וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחזרו 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 יוחזרו 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 ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

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

.4

התמורה

- (א) תמורת התחייבותיה 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) בואל- להכין ולהגיש לרשות לאישורה את תכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבניה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב בהסכם העיקרי.
- (ב) לעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות. 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 יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיים יציקת היסודות הנקוב במבוא.
- (ה) לסיים בניית שלד המבנים ונגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהו חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.
- (ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד תום תקופת הפיתוח.

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.

חתימת המציע: _____

(ח) 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, ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב.

הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוננת 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, וזאת מבלי לגרוע מהחובה להשכיר את הדירות במגרשים 2015, 2017 ו-2022 למשך כל תקופת ההשכרה.

(ז) 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, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי הרשות.

(ח) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ד)-(ז) 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 במועדם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

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

היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום כנ"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 היטלים 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 ו/או בגין שצ"פים, 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 חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.

(2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.

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 רבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפירעון 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 יזקף 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 ותבצע בהתאם לנהליה כפי שיהיו באותה עת ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

(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 ותבצע 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 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד" -

כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה" -

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

"פעולה באיגוד" -

כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף 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 לפי הוראות ההסכם העיקרי או 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, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והרשות תהיה 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. בנוסף, כל הפרה יסודית מצד היוזם המזכה בביטול ההסכם העיקרי, תהווה הפרה יסודית גם של הסכם זה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן תהא הרשות רשאית לבטל את החוזה במלואו או בחלקו 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 במגרשים, במלואם או בחלקם, כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמם.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י 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.
- (5) אם בוטל ההסכם העיקרי עם היוזם, במלואו או בחלקו.

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

בסעיף-קטן זה, "זר" - כהגדרתו בחוק חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960

(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 שלושה, 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 תשלומם ועד ליום ההחלטה.

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

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

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

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

- (1) לפנות מיד את המגרש.
 - (2) להחזירו מיד 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 - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - 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 ההוצאות 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 השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים.

- (4) לשלם לרשות כל הסכומים כדלקמן :
- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי ;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל ;
- (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל ;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס על פי ההסכם העיקרי 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-ידי השמאי הממשלתי 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 שיגיע 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 הענין, 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 תהיה הרשות רשאית לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.
- (ז) מובהר כי אין בהוראות סעיפים 12 ו 13 לעיל כדי לגרוע מהוראות ההסכם העיקרי לענין הפרות וסעדים.

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 העיסקה 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, וכל מחצבים אחרים למיניהם (למעט עודפי עפר שלגביהם יחולו הוראות ההסכם העיקרי) 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 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 או 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 הדרישה לתשלום.

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

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.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חב' _____

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

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

_____ חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה - חיפה
נספח "ג"1 – הסכם עיקרי;

מס' התיק:

מס' החשבון:

חוזה חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

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

מצד
אחד;

לבין

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

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

מצד
שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הני"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/99.

הואיל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

והואיל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השמוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בניית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המחכירה על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

_____ חתימת המציע:

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוכרים") (המגרש עם המחוכרים ייקרא להלן - "המחוכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכירה ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכירה - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכירה, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכירה תחתום גם היא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכירה. כל עוד לא חתמה המחכירה על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתירת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו תחתום עליו המחכירה;

ו ה ו א י ל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינניים.

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א/3) של חוזה חכירה 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:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך

גוש: _____ חלקות: _____

מגרשים (מס' 2015, 2017 ו-2022 לפי תכנית מפורטת מס' חפ/2096/א

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

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- ____/____/____ ועד ____/____/____.

"תקופת חכירה נוספת": 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": מגורים, בכפוף לחובת השכרה למגורים לתקופת ההשכרה כהגדרתה בהסכם העיקרי

"קיבולת הבניה": על פי התכנית.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל

המחכירה בסך _____ ש"ח. (להלן - "דמי חכירה מהוונים").

דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו,

ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.

"חייבים נוספים":

כמוגדר בחוזה הפיתוח.

"הערך היסודי של המגרש": _____ ש"ח (_____)

ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן שהינו מדד הבסיס על פי ההסכם העיקרי.

חתימת המציע: _____

"היעוד": מגורים

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם וזכויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה כל אחד מהם לפי חלקו כמפורט בהסכם העיקרי;

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

- א. חוזה חכירה זה הינו חלק ממכרז מס' חי/265/2014 לדיור להשכרה לטווח ארוך, בו זכה החוכר (להלן: "המכרז"), הכולל בין היתר הסכם שנחתם בין החוכר לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל משרד האוצר – החשב הכללי (לעיל ולהלן: "ההסכם העיקרי").
- ב. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה חכירה זה.
- ג. הוראות חוזה חכירה זה משלימות את הוראות ההסכם העיקרי וכפופות להוראותיו. בכל מקרה של סתירה בין חוזה החכירה להסכם העיקרי יחולו הוראות ההסכם העיקרי.
- ד. כל הפרה יסודית מצד החוכר המזכה בביטול המכרז ו/או ההסכם העיקרי, תהווה הפרה יסודית גם של הסכם זה. במקרה בו יבוטל המכרז ו/או ההסכם העיקרי, יבוטל גם הסכם זה.
- ה. מבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם העיקרי מתחייב החוכר שלא למכור כל חלק מן המגרש/ים ו/או ממה שייבנה עליהם ו/או איזה מן הדירות שתיבנה על המגרש/ים וכן לא לשעבד את איזו מזכויותיו בפרויקט ובמגרש/ים אלא בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.
- ו. החוכר מצהיר כי ידוע לו כי להבטחת ההתחייבות האמורה בפסקה ה' לעיל - תירשם על המגרש הערה בדבר התחייבות להימנע מעשיית עסקה בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בהסכם העיקרי. מובהר כי תנאי לרישום זכויות החכירה במגרש ע"ש החוכר, הינו שבאותו מועד תירשם ההערה כאמור.
- ז. ידוע לחוכר כי תצ"ר לקרקע נשוא החוזה הוכן ע"י העירייה ויאושר על ידה. עם רישום התצ"ר על החוכר לדאוג לרישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין על שמו. הטיפול ברישום יהיה על אחריותו ועל חשבונו של החוכר.

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.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה חכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:	החוכר:
שם .1 _____	שם .1 _____
תואר _____	מס' זיהוי _____
המשרה _____	חתימה _____
חתימה _____	
שם .2 _____	שם .2 _____
תואר _____	מס' זיהוי _____
המשרה _____	חתימה _____
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 _____

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה - חיפה
נספח "ג"2 – הסכם עיקרי;

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהוו

ת.הפקה:
13:50:58

11/02/2014 בתוקף

חוזה: 207/19 תנאים: 206/11

מס' התיק :

מס' החשבון :

חוזה חכירה

(בנייה רוויה – מהוון)

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: _____

מצד אחד ;

לבין

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

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שייקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא _____

מצד שני ;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

והואיל והחוכר:-

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

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

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

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוכר" ו/או "המחוכרים");

ו ה ו א י ל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוכר לפניו;

ו ה ו א י ל והחוכר מאשר כי בדק את המוכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמוכר מוכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה 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:

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

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

המקום: _____

הכתובת: _____

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

גוש/כרך: _____ חלקה/ד: _____

מגרש(ים) מס' _____ 2012 ו-2013 לפי תכנית מפורטת מס' חפ/2096/א

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

גוש/כרך: _____ חלקה/ד: _____ חלקת משנה: _____

שטח הרצפה: _____ מ"ר

מספר החדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: _____

"צמידויות":

בשטח _____ מ"ר

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": שנים, החל מתאריך _____ /____/____ וכלה בתאריך _____ /____/____.

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

"מטרת החכירה": _____

"הייעוד": _____

"קיבולת הבניה": _____

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך ש"ח, שולמו למחכירה מראש.

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

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

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

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

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

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

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכירה או של המשכן. בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/ שעבודים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

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

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

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 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 המחכיר במקרה כזה.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:		החוכר:	
<p>1. שם _____</p> <p>תואר _____</p> <p>המשרה _____</p> <p>חתימה _____</p>	<p>1. שם _____</p> <p>מס' זיהוי _____</p> <p>חתימה _____</p>		
<p>2. שם _____</p> <p>תואר _____</p> <p>המשרה _____</p> <p>חתימה _____</p>	<p>2. שם _____</p> <p>מס' זיהוי _____</p> <p>חתימה _____</p>		

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 _____

מפרט טכני לפרויקט (דרישות מינימום)

*המפרט אינו חל על הבניינים והדירות המותרים למכירה

1. כללי

- 1.1. לכל המונחים בנספח זה תהא המשמעות אשר ניתנה להסכם בהסכם העיקרי.
- 1.2. 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 הטלויזיה בכבלים/חברת הטלויזיה 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, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.
- 1.3. להלן מפורטות דרישות תכנון משלימות/מדגישות ביחס לנדרש במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי, ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון/מנהל התכנון וההנדסה, במהדורתן המעודכנת, לרבות במיוחד הנחיה מס' 2.3: "בנייני מגורים: ריכוז דרישות/רשימת בקרה".
- 1.4. סקר קרקע והנחיות ביסוס
- באחריות היזם לבצע במקרקעין סקרי קרקע, ולהעסיק יועץ קרקע מומחה בתחומו למתן הנחיות ביסוס למבנים ולפיתוח במקרקעין.
- 1.5. מוסכם בזה שהדרישות במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי, הינן דרישות יסוד מינימליות אשר משמשות כהנחיות תכנון ליזם לגבי הצורה, האופן והאיכות של הבניה. היזם רשאי להציע שימוש בחומרים, ו/או במוצרים, ו/או בתגמירים משובחים יותר מאלה שנדרשו. הנ"ל יחול לגבי כלל הדירות בפרויקט. הפרויקט יתוכנן ויבוצע בהתאם לתכניות היזם לאחר שקיבל את כל האישורים הנדרשים על פי דין ובמסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי.
- 1.6. מודגש שבאחריות היזם לתכנן ולהקים פרויקט מושלם וראוי לתפעול מכל בחינה שהיא, כאשר כל חלק ממלא את ייעודו, ואפילו אם חלק זה או אחר לא נדרשו במפורש במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי.

1.7. מודגש שהמינהלת דורשת בניה איכותית ומוקפדת, על פי העקרונות שגיבשה והמצוינים במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהלן. על הבניה לתת מענה מלא ומותאם ("CUSTOM MADE") לדרישות ולעקרונות אלה, וכפי שידונו עם היזם במהלך אישור התכנון, ולכל אורך תקופת הבניה.

1.8. כל חומר, אביזר או מתקן הנדרשים לבניה ושישולבו בפרויקט יעמדו בדרישות התקנים הישראליים המתאימים ובהעדרם - במפרטי מכון התקנים. בהיעדר תקנים ו/או מפרטי מכון תקנים רלבנטיים - יעמדו בתקנים של מדינות זרות, כמפורט בהסכם העיקרי. על כל חומר, מוצר או תגמיר לעמוד בדרישות האיכות של המנהלת ככל שיוצגו, ללא פשרות.

2. פרוט דרישות לגבי חללים ורכיבים בפרויקט

2.1. תניון תת-קרקעי

2.1.1. החניון יתוכנן לפי כל הכללים לתכנון חניונים של משרד התחבורה והמפקח על התעבורה.

2.1.2. החניון יסומן, ישולט ויתומרר היטב על פי התקנות, בהתאם לתכנון מתכנן שילוט ובתאום עם האדריכל ויועץ הבטיחות. בחניון ישולב שילוט הדרכה לנהגים אשר ידריך לכיוון היציאה. השילוט יותקן במיקום ובממדים שיאפשרו נראות ממושבת הנהג במרחק סביר. בנוסף, יותקן שילוט להולכי רגל המדריך אל המעליות ואל המדרגות. שילוט חירום – בהתאם למפרט הנחיות יועץ הבטיחות הנחיות רשות כיבוי. כל מיקום חניה יסופרר במספר רץ.

2.1.3. החניון יופרד ממגדל המגורים שמעליו כאגף אש עצמאי.

2.1.4. קיום תנאי בטיחות והגנה מפני אש (גילוי וכיבוי אש) - עפ"י הוראות רשות כיבוי, ועפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.

2.1.5. בחניון ישולבו סידורים לאוורור, לרבות של גז רדון, וגלאים לגילוי הצפה וגז CO.

2.1.6. צנרת גלויה תהיה מוגנת כך שרכב מתמרן לא יפגע בה.

2.1.7. במעברי הולכי רגל ישולבו עמודי חסימה למניעת חסימתם ע"י חניית כלי רכב.

2.1.8. הכניסה לחניון תהיה מבוקרת באמצעות מחסום מתרומם המופעל באמצעות שלט מרחוק, כמותו יסופקו באחריות היזם ועל חשבונן לכל אחד מהדיירים כמספר תאי החניה שנמסרו לחזקתם.

2.1.9. רצפת מרתף חניה תוחלק בהליקופטר. פני הרמפות יחרצו, למניעת החלקה. יציקת הבטון תבוצע עם תפר התפשטות, תפרים קונסטרוקטיביים וניסור פני בטון בתפרי דמה במשבצות במידות של עד כ – 4.0 X 4.0 מ' ואיטום התפרים.

3. שלד המבנה העליון

- 3.1. קירות מפרידים בין דירות: מבטון או מבלוקי בטון, בעובי מזערי של 20 ס"מ. עמידה בתקן 1004.
- 3.2. קירות חדרי מדרגות: מבטון או מבלוקי בטון, בעובי מזערי של 20 ס"מ. עמידה בתקנים 1045 ו-1004.
- 3.3. מחיצות פנים בדירות בחללים רטובים: מבטון (עם חריצים מובנים לשילוב צנרת אנכית) בעובי מזערי של 15 ס"מ, או מבלוקי בטון, בעובי מזערי של 10 ס"מ.
- 3.4. גגות מבטון מזויין, עם איטום ובידוד תרמי. שילוב מעקות תקינים סביב הגגות. שילוב מסתורים להסתרת רכיבי מערכות מיזוג אויר ותברואה, לרבות קולטים ודודים של מערכות אנרגיה סולרית.
- 3.5. חלונות מרחבים מוגנים יכללו כיס להסתרת כנף הפלדה במצב פתוח.
- 3.6. בכפוף לאישור המנהלת מראש ובכתב, יהיה היזם רשאי לעשות שימוש בחומרים שווי ערך לאמור בסעיף זה, ובלבד שאיכות החומרים כאמור, לא תפחת בשום אופן מאיכות החומרים המפורטים בסעיף 3 זה לעיל.

4. איטום ובידוד נגד מים

- 4.1. גג עליון: יישום שכבות איטום ובידוד תרמי במתכונת "גג הפוך".
- 4.2. איטום הגג העליון באמצעות שתי יריעות ביטומניות עם SBS בעובי מזערי של כ"א 4 מ"מ, בהדבקה מלאה לתשתית. שיפוע מזערי לא יפחת מ- 2%.
- 4.3. ניקוז כל הגגות והמרפסות באמצעות גשמות סמויות. בכל משטח מנוקז תשולב גם זרבובית גלישה.
- 4.4. איטום קירות תת-קרקעיים הבאים במגע עם הקרקע באמצעות יריעות איטום ביטומניות, כולל הגנה על האיטום. שילוב אמצעים לניקוז, על חוות דעת יועץ איטום מטעם היזם.

5. חדרי מדרגות

- 5.1. עליה לגג באמצעות חדר מדרגות.

5.2. מספר חדרי המדרגות וממדיהם- על פי חוק התכנון והבניה ועפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.

6. בנייה בת קיימה ("בניה ירוקה")

6.1. יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.

6.2. באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.

7. נגרות ומסגרות

7.1. מטבחים לדירות בפרוייקט :

7.1.1. בדירת 3 חדרים ומטה: מטבח הכולל ארון תחתון וארון עליון באורך שלא יפחת מ- 300 ס"מ.

7.1.2. בדירת 4 חדרים: מטבח הכולל ארון תחתון וארון עליון באורך שלא יפחת מ- 360 ס"מ.

7.1.3. בדירת 5 חדרים: מטבח הכולל ארון תחתון וארון עליון באורך שלא יפחת מ- 420 ס"מ.

7.1.4. משטחי עבודה ייעשו מאבן קיסר או מגרניט, בעובי 30 מ"מ, בעומק 60 ס"מ לפחות, בעיבוד קצה חופשי פוסט פורמינג, עם חריץ אף מים תחתון.

7.1.5. ארונות נגרות ייעשו כארונות מודולריים המיוצרים ע"י חברה המתמחה במטבחים, מעץ לבוד בעובי מזערי 18 מ"מ. כנפי דלתות ייעשו מ- MDF בגמר פוסט פורמינג. הפרזול שישולב יהיה איכותי וממתכת.

7.1.6. דלתות כניסה לדירות יהיו דלתות מיגוניות מפלדה. הצד החיצוני של הכנפיים יהיה אחיד מראה, בציפוי וינוריט

7.1.7. עבור כל דירה יוכן מסתור עבור כביסה ומעבה יחידת מיזוג האוויר.

8. מסגרות אומן (אלומיניום)

8.1. כל החלונות בפרוייקט ייעשו ממסגרות אומן (אלומיניום). בגמר צבע בתנור.

8.2. התקנת הפריטים על גבי מלבנים סמויים מפח מגולוון, מבוטנים.

9. מערכת מיזוג אוויר

- 9.1. בכל הדירות בפרוייקט תותקן מערכת מיזוג אויר מיני מרכזית דירתית או כל פיתרון אחר אשר יכלול מיזוג אויר לכל הדירה.
- 9.2. במרחבים מוגנים יותקן מסנן, ויבוצעו הכנות להתקנת מזגן עצמאי.

10. מערכת גז

- 10.1. הספקת הגז לדירות תתבסס על מתקן מרכזי.
- 10.2. בכל הדירות יותקנו נקודות הגז הבאות:
- 10.2.1. נקודת בישול אחת במטבח לכיריים 5 להבות, כולל: ברז ניתוק ושסתום ספיקת יתר.
- 10.2.2. נקודת חימום אחת ב"אגף יום", כולל: ברז ניתוק, ברז שחרור מהיר ושסתום ספיקת יתר.
- 10.2.3. נקודה אחת למחמם מים מידי, כולל: ברז ניתוק וברז שחרור מהיר.
- 10.3. חשובי הצריכה יתבססו על:
- 10.3.1. 0.5 ק"ג/שעה לנקודת בישול אחת.
- 10.3.2. 0.5 ק"ג/שעה לנקודת חימום אחת.
- 10.3.3. 2.2 ק"ג/שעה לנקודת מחמם מים מידי אחת.
- 10.3.4. סה"כ לצריכה בעונה הקריטית (חורף): 4.0 ק"ג/שעה (כולל מקדם ביטחון).

11. תגמירים

- 11.1. חומרים ותגמירים במבנים יהיו כולם סוג א', איכותיים, בריאים לשימוש, בטיחותיים לשימוש, עמידים בקרינה V.U. ובלתי דוהים, זמינים, אנטי וואנדליים ונוחים לתחזוקה.
- 11.2. תגמירים הפונים לחוץ:
- 11.2.1. יתאימו לדרישות התב"ע, ולהנחיות מהנדסי העיר הרלבנטיים.
- 11.2.2. לא יפחתו באיכותם מציפוי אבן עמידה מלוטשת.
- 11.2.3. קומות עמודים מפולשות וחדרים על גג, ככל שיכללו, יחופו בחומר זהה לחומר חיפוי החזיתות המאושר.
- 11.2.4. בראש כל קיר ישולב נדבך ראש (קופינג) מאבן נסורה.

חתימת המציע: _____

12. תגמירי פנים של שטחים משותפים

- 12.1. מבואה חיצונית/פנימית, מעברים ראשיים- חיפוי קירות באבן נסורה מלוטשת עד גובה התקרה. ריצוף באבן נסורה מלוטשת.
- 12.2. חדרי מדרגות- חיפוי קירות באבן נסורה מלוטשת-עד גובה התקרה עד גובה 1.20 מ'. רומים, שלחים ושיפולים מאבן נסורה מלוטשת.
- 12.3. מרתפי חניה- בטון מוחלק. רצפת הבטון תטופל בחומר המונע היווצרות אבק ומקשיח את פני הבטון כדוגמת "LIQUI-HARD", או ש"ע.
- 12.4. חדר אשפה- ריצוף וחיפוי קירות בכל גובהם באריחי גרניט פורצלן או קרמיקה. שילוב מגינים מפלב"מ סביב הקירות ולהגנת הפתחים.

13. תגמירי פנים של דירות:

- 13.1. רצפה- ריצוף באריחי גרניט פורצלן.
- 13.2. קירות- צביעה בצבע אקרילי.

14. פיתוח צמוד

14.1. כללי:

- 14.1.1. באחריות היזם לתכנן ולבצע פיתוח צמוד מלא ואינטנסיבי בתוך גבולות המקרקעין, ולרבות בשטחים שמעבר למקרקעין, אשר יושפעו ממהלך העבודות במקרקעין (כגון לצורך חיבורים למערכות, הסדרת דרכי גישה וכיוצ"ב).
- 14.1.2. עבודות הפיתוח תכלולנה, בין היתר, סלילת רחובות, קירות תומכים, מסלעות, אבני שפה, מדרכות, שבילים, מיסעות, גדרות, שערים, מחסומי רכב, תאורה, ריהוט גן, אדמת גן, מערכות השקיה נטיעה ושתילה, רהוט רחובות, מגינים וסורגים לעצים, תמרורי סימון וצביעה, שילוט – הכול לפי תכניות סלילה ופיתוח שיאושרו ע"י המנהלת.
- 14.1.3. תכנון הפיתוח יתואם ע"י היזם מול הרשות המקומית לרבות לגבי, בין היתר: דרכי הגישה, מקומות החדירה למקרקעין, מיקום מתקנים הנדסיים וחיבורים, הסדרי החניה במקרקעין, סילוק מטרדים, הסדרת ניקוז וכיוצ"ב.

14.1.4. תכנון הפיתוח יתואם ע"י היזם מול רשות הכבאות המקומית, לרבות לגבי, בין היתר: מיסעות לרכב כיבוי והצלה בחצרות ובשולי המקרקעין, רחבות התארגנות, שילוב אמצעי כיבוי במקרקעין וכיוצ"ב.

14.1.5. כל החומרים, התגמירים והאביזרים המשולבים יהיו מסוגים המיועדים לשימוש מאומץ ("הווי דיוטי") ואנטי-וונדלי.

14.1.6. בכל מקום שנקבע כמיועד למעבר ולשימוש לנוסעים ולהולכי רגל, יותקנו סידורים המבטיחים את המעבר והשימוש גם לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק ולתקנות.

14.1.7. מתקנים של מערכות השירות לסוגיהן (פילרים, ארונות חשמל, ארונות סעף, הידרנטים, ארונות כיבוי וכד'), יהיו משולבים היטב בפיתוח, וסמויים ככל הניתן.

14.1.8. בתום העבודה כל שטח המקרקעין יהיה נקי ופנוי ממפגעי בטיחות, ולא ישאירו בו פסולת בניין או בורות לאחר עבודות בניה או שיפוצים.

14.2. שבילים ומדרכות:

14.2.1. כל שבילי הגישה והמדרכות יהיו מרוצפים, ופניהם יהיו מחוספסים קלות למניעת החלקה.

14.2.2. שיפוע השבילים יהיה מתון (6% מקסימום).

14.3. גינון והשקיה:

14.3.1. עבודת היזם תכלול גינון מלא בכל שטח הגינות המשותפות, לרבות מתקן השקיה ממוחשב.

14.3.2. העצים והצמחייה שישולבו בתכנון יהיו רב שנתיים, ירוקי עד, לא קוצניים, בלתי רעילים, ובלתי אלרגניים.

אישור מסמכי תכנון

מסמך זה אינו חל על הדירות והבניינים המותרים למכירה

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 לפרוייקט, 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 המינהלת מסמכי תכנון הנוגעים לפרוייקט ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.
- 1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור המינהלת למסמכים ו/או לתוכניות ו/או לבקשה להיתר בניה.
- 1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י המינהלת בשלבו הקודם.
- 1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.
- 1.7. אישור המינהלת ייחשב רק אישור בכתב.

2. אישור תכנון ראשוני

על היזם להגיש לאישור המינהלת תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון ראשוני), כמפורט להלן, ביחס לכל הפרוייקט, תוך שישה (6) חודשים מהמועד הקובע:

- 2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי הפרוייקט 1: 250
- 2.2. תכניות כל מפלסי המבנים בפרוייקט 1: 100
- 2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים בפרוייקט (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 הפרוייקט, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.

חתימת המציע: _____

- 2.6. חישוב שטחים מפורט, עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 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.

3. אישור תכנון סופי

על היזם להגיש לאישור המינהלת תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל הפרוייקט תוך תשעה (9) חודשים מהמועד הקובע:

3.1. אדריכלות:

- 3.1.1. תכנית העמדה מעודכנת. 1: 250
- 3.1.2. תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים בפרוייקט. 1: 50
- 3.1.3. חתכים וחזיתות סופיים. 1: 50
- 3.1.4. פרטים סופיים של מעטפת החניון, איטום ובידוד, ניקוז, מדרגות, רמפה וכיוצ"ב בחניון. 1: 1, 1: 5, 1: 10
- 3.1.5. תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1: 50
- 3.1.6. פרטים סופיים של מעטפת הבניין, איטום ובידוד, ניקוז, מדרגות, שירותים, מטבחונים, מזנון וכיוצ"ב. 1: 1, 1: 5, 1: 10
- 3.1.7. רשימות גמר לכל החללים.

3.2. קונסטרוקציה:

- 3.2.1. תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף. 1: 50
- 3.2.2. תכניות ביסוס. 1: 50
- 3.2.3. תכניות רצפות ותקרות. 1: 50
- 3.2.4. תכניות קורות יסוד + חתכים. 1: 20
- 3.2.5. פרטי עמודים/קורות. 1: 5, 1: 10
- 3.2.6. תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים. 1: 20
- 3.2.7. חתכים טיפוסיים לכל קומה. 1: 20
- 3.2.8. פרטי חיבור רכיבים טרומיים/מתועשים. 1: 1, 1: 5, 1: 10
- 3.2.9. חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.
- 3.2.10. חישובים תרמיים.

3.3. מתקני תברואה:

- 3.3.1. תכנית שטח -חיבורי חוץ. 1: 250
- 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. פרוט מתקני גז.

חתימת המציע:

3.3.7 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 1: 50
- 3.4.3 הארקות יסוד 1: 50
- 3.4.4 כליא ברק 1: 50
- 3.4.5 ארונות חשמל - לוחות חשמל.
- 3.4.6 סכמות חשמל.
- 3.4.7 חשמל למעליות.
- 3.4.8 חשמל למיזוג אוויר.
- 3.4.9 פרוט חדרי מכונות.
- 3.4.10 גנרטור.
- 3.4.11 תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות 1: 50
- 3.4.12 סכמות תקשורת.
- 3.4.13 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.

3.6 פיתוח:

- 3.6.1 תכניות במפלסי הקרקע 1: 250
- 3.6.2 תכנית תנועה וחניה בחניון 1: 100

3.7 מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז:

- 3.7.1 תכניות ומפרטים טכניים.

3.8 מערכת ספרינקלרים:

- 3.8.1 תכניות מפורטות של מערך הספרינקלרים בחניון ובכניסות לדירות כולל תכנית צנרת, תכנית חדרי מכונות, קווי אספקה ראשיים ומיכלי אגירה.

3.9 מעליות:

- 3.9.1 תכניות בניה, והתקנה.
- 3.9.2 תכניות הקבינות.

3.10. כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבהרת התכנון.

4. אישור תכנון מפורט

על היזם הזוכה להגיש לאישור המינהלת תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, תוך שלושה עשר (13) חודשים מהמועד הקובע:

- 4.1. תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.2. רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום, ביחס לכל המפלסים.
- 4.3. רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
- 4.4. תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות, ביחס לכל המפלסים.
- 4.5. תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
- 4.6. כתב כמויות מפורט, ומפרטים 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 המינהלת

- 5.1. מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם למינהלת, בשלושה עותקים. המינהלת רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.
- 5.2. המינהלת תעביר ליזם את אישורה, או את הערותיה, תוך 14 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.
- 5.3. מסמכים שלגביהם היו למינהלת הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות.
- 5.4. תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות המינהלת תאשר המינהלת את המסמכים ותעבירם ליזם תוך 14 ימים מיום הגשתם.
- 5.5. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.
- 5.6. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם למינהלת שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע ("MADE-AS") ויספק למינהלת 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).
- 5.7. הכנת כל ההעתקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"י היזם.
- 5.8. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרוייקט, אלא כשהיו בידיו תכניות חתומות המאושרות לביצוע ע"י המינהלת.

5.9. אישור תכניות ע"י המינהלת 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 המינהלת. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי המינהלת אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהיא על עבודות 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.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות למינהלת לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה המינהלת את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות

מסמך זה אינו חל ביחס לדירות ולבניינים המותרים למכירה

מפרט

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשטחים משותפים

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. שטחים משותפים

2.1.1. אחריות היזם לשטחים המשותפים

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים בשטחים משותפים

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בשטחים משותפים

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 דייר

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 וכן בדירות המושכרות.
- 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 במבנה מיועדות להבטיח את שלמות המבנה, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של המבנה וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבנין.
- 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 הדירה/המבנים והשטחים המשותפים 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 לפנייות הדיירים בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירה או בשטחים המשותפים לבניין, 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.
- חתימת המציע: _____

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי הנובע מזדון או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו ע"י מי מהדיירים בלא שקיבל אישור מראש ובכתב מהיזם לביצוע, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע מזדון או מרשלנות השוכר או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו על ידי מי מהדיירים, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע מזדון או מרשלנות השוכר או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו על ידי מי מהדיירים אשר לא תוקנו על ידי אותו דייר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין.

1.1.10. היזם יעביר למינהלת לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים בשטחים המשותפים ובדירות.

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשטחים משותפים

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 14 ימי עבודה מעת ההודעה או על פי אופי התיקון.

1.2.1.5. עליה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים בשטחים המשותפים 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 מיידיית וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן חתימת המציע: _____

לבדודו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו ראשי, הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטח ציבורי, 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 חיצוני 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 לסכן 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 חיצוני וכדומה.

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1 שטחים משותפים

2.1.1 אחריות היזם לשטחים המשותפים

2.1.1.1 היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על השטחים המשותפים ובהם הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, המבנה והמערכות לרבות אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות המבנה 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 בשטחים המשותפים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן הכלול ו/או שכלל במבנה לאחר מכן 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 המבנה.
- 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 המבנה (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 המבנה לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7 מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחים המשותפים במבנה 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 מכונות, 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 בשטחים משותפים

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, המבנה 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 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט 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.

חתימת המציע:

- 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 בשטחים משותפים

- 2.1.4.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות בשטחים המשותפים 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.

2.1.5.1.2 מיסעים ומעברים

חתימת המציע:

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוי 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

2.1.5.1.3 חלקי המבנה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוי 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

2.1.5.1.4 מערכות חשמל

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטים וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהדייר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג 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

חתימת המציע:

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהדייר 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 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 בחוזה. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות למבנה 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, מובהר כי היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש הדיירים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

חתימת המציע:

- 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 המבנה 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 הדיירים.
- 2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למינייהם, 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, המבנה 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) ובפרט 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 דייר

2.2.4.1. היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת דייר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:

מובהר כי האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין המשכיר 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 כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות 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 כיורים 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 ואוורור.
- 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 אוורור, 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 משמוש 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 בפרויקט.
- 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 המשכיר, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

4. פרוטוקול מסירת דירה לדייר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ זירה 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.

חתימת המציע: _____

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.
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	שם וחתימה	תאריך
(השוכר)	(היזם – קבלן, בעל הנכס) נציג החברה המוסרת	

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע:

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

בין

מרחוב _____, מס' חברה _____
(להלן: "המשכירה")
מצד אחד;

ל בין

ת.ז. _____
ת.ז. _____
שכתובתם _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")
מצד שני;

ו 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 סמוך לתחילת תקופת ההשכרה, וככל שיחולו שינויים בפרטים – אף לאחר מכך)

ו ה ו א י ל והמשכירה הקימה על הקרקע פרויקט בניה הכולל _____ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "הפרויקט"); (להשלמה על ידי המשכירה סמוך לתחילת תקופת ההשכרה)

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה בפרויקט, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **בנספח א'** להסכם זה (וכן מקום חניה, ככל שמושכר 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 הפרויקט.

1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;

1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.

1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;

חתימת המציע: _____

- 1.2.6. נספח ו' – 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.

2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי עיין 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, כי מצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, כי הוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, וכי בכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.
- 2.3. ככל שהסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור **בנספח ט'** להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט **בנספח ט'**.
- 2.4. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר, כי הוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.
- 2.5. ידוע לשוכר כי הפרויקט, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שהוצא על ידי מדינת ישראל ובו זכתה המשכירה. למדינת ישראל, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות בפרויקט, ולרבות 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 המדינה או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר, כי מדינת ישראל אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות, 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.
- סעיף זה הינו חוזה לטובת צד שלישי והוא מדינת ישראל ו/או מי מטעמה.
- 2.6. השוכר לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום הערה כאמור.

3. הצהרות המשכירה

- 3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, כי המושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין וכי לא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.
- 3.2. המשכירה מצהירה כי המושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים, כי כל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, וכי לא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר.

3.3. ככל שהסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה כי עד למועד מסירת החזקה בדירה תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים ב**נספח 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, כי השוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם וכי המשכירה 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 ב**נספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט ב**נספח 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-90 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;

(2) (לזכאים בלבד -) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בת תוקף לחסרי דירה;

(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-90 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;

ככל שעל 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. מובהר בזאת כי לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסיומו בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) או לחלופין בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות שלאחריה, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום אותה שנת שכירות. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיומה 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.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, כי ככל שיאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת שהיא במהלך תקופת השכירות, להמשיך לשכור את המושכר במחיר מפוקח, ייתן למשכירה הודעה על

כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אישור בכתב של משרד הבינוי והשיכון על העדר זכאותו.

בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, תסתיים תקופת השכירות בתום שנת השכירות הקרובה (כלומר - בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן), שהינה לפחות 90 ימים לאחר מועד קבלת הידיעה בדבר אובדן זכאות השוכר והשוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום שנת השכירות כאמור. התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ישולמו על ידו עד למועד פינוי המושכר על ידו בפועל, בהתאם להוראות הסכם זה.

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 הפרויקט

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה בפרויקט של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובפרויקט, 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 הפרויקט, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של הפרויקט ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שתקנון הפרויקט, המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, וכי הפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות 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 בנספח א', כשהדירה נקייה ופנויה מכל אדם וחפץ ותואמת את האמור במפרט הטכני **נספח ז'** (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"). למען הסר ספק מובהר, כי 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 וייחתם 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 הפרויקט בהתאם להוראות החוברת.

9. שינויים במושכר:

9.1. ידוע לשוכר, כי נאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, היצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (ככל שלא 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 **4.24.2** 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 **9.19.1** לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר

חתימת המציע:

זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנת.

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 שהפרויקט הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך מובהר כי דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי השמאי הממשלתי או מי מטעמו.

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו _____ מ"ר. (**יש למלא את שטח הדירה המהווה 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 (התיחום ייקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה כאמור בתקנות התכנון והבניה))

בנוסף, גובה דמי האחזקה שישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי המינהלת שהוקמה מטעם המדינה.

מדינת ישראל או מי מטעמה רשאית להוציא שומה עדכנית מפעם לפעם וכן לקבוע (באמצעות המינהלת) סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומים אלו יחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת, ככל שתהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 120 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 יוכלו להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד -) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

(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), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

למען הסר ספק, דמי השכירות לא יפחתו במקרה של ירידת המדד אל מתחת למדד הבסיס.

10.3. דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד -) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה) לעלייה בלבד, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע ביום קביעת המינהלת את גובה דמי האחזקה, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

(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) לעלייה בלבד, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

למען הסר ספק, דמי האחזקה לא יפחתו במקרה של ירידת המדד אל מתחת למדד הבסיס.

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, כי גם 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, במועד 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: "**חשבון ההרשאה**"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון ההרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם **כנספת ג**). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון ההרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון ההרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.

11. הוצאות, מיסים ותשלומי חובה

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 לחודש דמי שכירות בתוספת חודש דמי אחזקה.

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 **כנספת ה'** להסכם זה.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת, טרם פקיעתה, או למועד שהינו 75 ימים לאחר מועד סיום השכירות, לפי המוקדם מהשניים. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, ככל שלא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-75 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופניונו המושכר על ידי השוכר.

בכל מקרה שהסכם זה מקנה לשוכר זכות להארכת תקופת השכירות והשוכר עשה שימוש בזכותו זו, יאריך השוכר את הערבות לשנה נוספת, טרם פקיעתה, או למועד שהינו 75 ימים לאחר מועד סיום תקופת האופציה, לפי המוקדם מהשניים.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית.

חתימת המציע:

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפקדון ולרבות הפרשי ההצמדה והריבית שהתווספו לו, ככל שלא חולט, בתוך לא יאוחר מ-30 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. מובהר כי המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפרשי ההצמדה ו/או הריבית 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 זרישת המשכירה לכך.

12.2. שטר חוב

שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף כנספח ו' להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-30 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.3. הצדדים יציינו בנספח א' את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.

12.4. המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה של הפרה יסודית של הסכם השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה.

12.5. השוכר מצהיר ומתחייב, כי ידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או במימושם 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

ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת דירה הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או יישות 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.

המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה בפרויקט כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, בתוך עשרה ימים ממועד העברת זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכירה/החדשה.

14. שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים

בנוסף לאמור בתקנון הפרויקט 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 במעשה או במחדל, לרבות עקב שימוש רשלני מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות הפרויקט. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצועו. 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. המושכר, לעניין סעיף זה, משמעו לרבות הרפוש המשותף. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של

חתימת המציע:

השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו דייר 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. מובהר כי 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 הדירה לראשונה על ידי השוכר הראשון, כמצוין בנספח א' להסכם זה.

14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, אף במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וכן בכפוף להוראות כל דין נוסף שיחול לעניין זה, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

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 הפרויקט 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.

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 בפרויקט, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של הפרויקט וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה הפרויקט וממערכותיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של הפרויקט או מי מטעמה.

15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר ו/או במערכותיו 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 ו/או חברת האחזקה מטעמה מצהירה כי היא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי מדינת ישראל/ממשלת ישראל, כמפורט להלן:

15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה הפרויקט ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המקובלים 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 בניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.6.2. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש ונזקים תוצאתיים הנובעים מנזקים כאמור. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין

חתימת המציע:

אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט וסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה יכלול סעיף אחריות צולבת.

15.6.3. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.

15.7. 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.

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 כדין, 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 (הצביעה תבוצע על-ידי המשכירה). הוראה זו גוברת על הוראת סעיף 2.2.4 למפרט התחזוקה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, 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 14.144.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, ככל שנמשכה 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 כדין 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, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. אין בפיצוי המוסכם בסעיף זה כדי למנוע מהמשכירה לדרוש, בנוסף, שיפוי בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, 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 המתחייבים 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 כי במהלך 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.

17.2. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדן, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם-נקט השוכר בצעדים הדרושים לתיקון ההפרה תיקון השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

17.3. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא 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. על אף האמור לעיל, איחור בתשלום של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים.

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.

17.4. מוסכם מפורשות בין הצדדים, כי חילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

18. כללי

18.1. מוסכם בזאת כי בשום מקרה, לא יהא השוכר זכאי לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו שעליו לשלם על-פי הוראות הסכם זה מסכום כלשהו המגיע לו, לדעתו, מהמשכירה. המשכירה תהא רשאית לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו ששעליה לשלם על פי הוראות הסכם זה. בכך מוותר השוכר ויתור סופי ומוחלט על כל טענת קיזוז ועל כל טענת עיכוב.

18.2. 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.

18.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי המשכירה, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

18.4. 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.

18.5. 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 כויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

18.6. 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.

19. כתובות הצדדים

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין **בנספח א'**. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכירה

השוכר

חתימת המציע: _____

נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים

המבוא להסכם - הגדרות המושכר
דירה מס' _____, בת _____ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס' _____ ברחוב _____ מס' _____, כמסומן בתכניות;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/תת חלקה _____; גוש: _____;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____ (הקרקע/מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

(לזכאים בלבד -)

סעיף 5 - תקופת השכירות ותקופת הנוספות

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת השנייה (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 4 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי 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 תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(לזכאים בלבד -)

סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

חתימת המציע: _____

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

בכל תקופת שכירות נוספת יעודכנו דמי האחזקה ודמי השכירות בהתאם לשומת דמי השכירות העדכנית ובהתאם להחלטת המינהלת מטעם המדינה לדמי אחזקה 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.

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.

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.

סעיף 12 - סוגי בטחונות שניתנו על ידי השוכר
פקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך _____ ₪. (*יש למחוק את המיותר)

שטר חוב בסך _____ ₪.

סעיף 14.2 - מועד תחילת תקופת הבדק (אכלוס הדירה לראשונה)
יום _____.

סעיף 16.2 - אופן השבת הדירה בעת פינויה
(לזכאים בלבד -)

סך של 500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן _____ (יושלים מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד -)

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

חתימת המציע: _____

סעיף 20 –
הצדדים

כתובת השוכר: _____ ;

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____ ;

המשכירה

השוכר

חתימת המציע: _____

נספח ב' להסכם השכירות – תקנון הפרויקט

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 הפרויקט
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 והפרויקט.
 - 4.2 סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים בפרויקט, 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 בפרויקט 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.
- 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 הפרויקט, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
7. אין לקיים אירועים ולערוך התכנסויות בשטחים הציבוריים. שימוש בגינות בפרויקט לצורך ימי הולדת יתאפשר אך ורק לאחר תיאום 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 בפרויקט 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 בפרויקט.
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 2121 להלן.
11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו בפרויקט. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמא: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיות המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיות המחמד מחוץ לדירה.
12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות הפרויקט. 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 לפרויקט, 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.
18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של הפרויקט.
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).

כללי

20. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני הפרויקט המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.
21. 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.
22. 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 הפרויקט 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: _____

רחוב _____ מס' _____ עיר _____ מיקוד _____
 נותנים לכם בזה הוראה לחייב את חשבונינו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עובר בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות ע"י _____ כמפורט מטה בפרטי הרשאה.

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 ידי/נו 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 הרשאה, 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, וידוע 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

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 _____

חתימת המציע: _____

יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעל/י החשבון או כל עוד לא הוצא/ו בעל/י החשבון מן ההסדר. אישור זה לא יפגע בהתחייבויותיכם כלפינו לפי כתב השיפוי שנחתם על ידיכם.

בכבוד

תאריך: _____
רב,

_____ בנק

_____ סניף

_____ (חתימה וחותמת הסניף)

חתימת המציע: _____

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח

חתימת המציע: _____

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 _____ (במידה ותמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
- 5.

_____ חתימת המציע:

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:	ת.ז.:
1. _____	_____	_____
2. _____	_____	_____

חתימת המציע: _____

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: _____

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ זירה 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:

1. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
2. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
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. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

חתימת המציע: _____

שם וחתימה
(השוכר)

שם וחתימה
(נציג המשכירה)

תאריך

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע: _____

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 _____ ₪.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: _____

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

על החתום

חתימת השוכר

חתימת המשכירה

חתימת המציע: _____

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

חתימת המציע: _____

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח "ו" להסכם העיקרי

חתימת המציע: _____

נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מפוקח

בפרויקט "דיור להשכרה" בחיפה

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם")..

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בפרויקט.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח בפרויקט.
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 מפוקח בפרויקט 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.

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 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, כהגדרתה בהסכם, בקשר עם הקצאת קרקעות המיועדות להקמת פרויקטים לדיור להשכרה למגורים, ישכיר היזם 25% מהדירות אשר יבנו על ידו בפרויקט להשכרה, לזכאים כהגדרתם בהסכם, בשכר דירה מפוקח ובדמי אחזקה מפוקחים, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

מובהר בזאת כי ככל ותאושר ליזם הקלת תוספת דירות בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן-"**הקלת תוספת דירות**" ו-"**התקנות**"), בהתאמה, יועמדו חלק מהדירות שיתווספו בעדיפות לבני מקום, כמפורט בהסכם העיקרי.

2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק הפרויקט על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מפוקח, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

3. פרסום ושיווק הדירות בפרויקט

שיווק הדירות בפרויקט להשכרה ופרסומן לשוכרים בשוק החופשי ולזכאים, על ידי היזם, יחל לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע, או שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם ביניהם, ובמהלך תקופת ההשכרה מידי שישה חודשים לפחות, יפרסם היזם את הדירות בשכר דירה מפוקח, הפנויות ו/או שעומדות להתפנות בפרויקט, להשכרה לזכאים (להלן-"**הדירות הפנויות בשכר דירה מפוקח**").

היזם יפרסם את הדירות בפרויקט בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

3.1. באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.2. באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון. היזם יעביר את מודעות הפרסום של הפרויקט למשרד הבינוי והשיכון אשר יעלה לאתר משרד הבינוי והשיכון את הפרסום. באתר יהא קישור לאתר האינטרנט של היזם. אין באמור כדי להטיל חובה על משרד הבינוי והשיכון לפרסם את תוכן המלא של מודעות הפרסום כפי שיועברו על ידי היזם ו/או לפרסמן בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

4. מוקד טלפוני של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מפקח בפרויקט ופרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן.

5. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. האתר חייב לכלול את כל אלה:

5.1. הדירות הפנויות בשכר דירה מפקח, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מפקח, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

5.2. מועדי עריכת ההגרלות לזכאים ונוהל עריכתן.

5.3. נוהל זה, במלואו.

5.4. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מפקח בפרויקט ו/או הדירות הפנויות בשכר דירה מפקח.

5.5. טפסי בקשה להרשמה לפרויקט הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן - "בקשת הרשמה") ופירוט על אופן הגשתם.

5.6. החלטת מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף בדבר דיור להשכרה, הקובעת את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן - החלטה בדבר דיור להשכרה").

5.7. נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.

5.8. פרטי חשבון הבנק של היזם אליו ישולם הפיקדון.

5.9. אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.

5.10. יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יצוין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמו המשרד, משרד הבינוי והשיכון ורמ"י.

6. משרדי היזם באתר הפרויקט

היזם יפתח באתר הפרויקט, 30 חודשים מהמועד הקובע, או 6 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם ביניהם, משרד, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון (להלן - "משרדי היזם בפרויקט"). משרדי היזם בפרויקט 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 מפוקח בפרויקט

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 מפוקח בפרויקט, תערך 30 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה או לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם בין שניהם (להלן - "ההגדרה הראשונה").

8.2. הגרלות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מפוקח, תתקיימנה אחת לשישה חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 יום ממועד הפרסום הרלוונטי כהגדרתו להלן (להלן - "ההגדרות בתקופת ההשכרה").

(להלן יחד - "מועדי ההגדרות")

9. הזכאים להירשם להגדרה

זכאים בעלי תעודת זכאות בתוקף לשישה חודשים לפחות ממועד ההרשמה להגדרה (לעיל ולהלן - "תעודת זכאות בתוקף"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור קבלת הבקשה, יהיו רשאים להירשם להגדרה.

תעודת הזכאות תונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון ובה יפורטו בין היתר "משקולות" הזכאים בהגדרה, כפי שיקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון, המהווים את ההסתברות לזכות בהגדרה, בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה (להלן - "המשקולות").

10. ההרשמה להגדרה

10.1. ההרשמה להגדרה הראשונה תמשך במשך 40 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן - "תקופת ההרשמה הראשונה").

10.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך 30 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן - "תקופת ההרשמה השנייה").

תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן "תקופת ההרשמה".

- 10.3. זכאים בעלי תעודת זכאות בתוקף כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.
- 10.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם בפרויקט ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, במהלך תקופת ההרשמה.
- 10.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר שבעה ימים לפני מועד ההגרלה הרלוונטי שיפורסם על ידי היזם (להלן- "מועד ההרשמה האחרון").
- 10.6. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:
- 10.6.1. עותק "נאמן למקור" של תעודת הזכאות בתוקף, בה יפורטו "המשקלות".
- 10.6.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.
- 10.6.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.
- 10.6.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם ו/או המנהלת.
- 10.6.5. אישור בדבר "בן מקום" בהתאם להוראות הדין, ככל שרלוונטי.
- 10.7. בעת הגשת בקשת הרשמה בכפוף למילוי כל הפרטים המפורטים בה וצרוף כל המסמכים, ללא יוצא מהכלל, הנדרשים להגשתה על פי נוהל זה והמפורטים לעיל, יקבלו הזכאים אישור הכולל מספר סידורי של הבקשה (להלן- "אישור קבלת הבקשה"). מועמד אשר הגיש הבקשה באמצעות הדואר ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, בכפוף לאישורה כאמור, יקבל אישור קבלת הבקשה בחוזר מהיזם, בין בפקס, בדואר אלקטרוני ו/או בדואר רשום. בקשת הרשמה שאין בגינה אישור קבלת הבקשה תיפסל ולא תכנס להגרלה.
- 10.8. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת לפרויקט, 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 פרויקט.
- "משק בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (ככל וקיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

11. עריכת ההגרלה

- 11.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם, 7 ימים ממועד ההרשמה האחרון.
- 11.2. ההגרלה תבוקר ותפוקח על ידי המנהלת ו/או מי מטעמה.

סיכוי הזכייה בהגרלה ישתנו בהתאם "למשקלות" הזכאי שייקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו.

לדוגמה - הבקשות ו/או "הפתקים" יהוו משקולות להסתברות לזכות, כך זוג אשר שירת שרות צבאי מלא עם ילד אחד לפחות, יקבל 3 קולות - הסתברות לזכות גדולה פי 3 משל רווק שלא שירת.

11.3. תינתן עדיפות מוחלטת לנכים רתוקים לכיסאות גלגלים כמפורט בהחלטה בדבר דיור להשכרה.

11.4. כל הבקשות שהוגשו, ישתתפו בהגרלה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות בפרויקט.

11.5. כל מספר בקשה שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן - "המספר הסידורי").

11.6. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה.

12. הודעות על תוצאות ההגרלה

עד ולא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ו-2 ימי עסקים לאחר יתר ההגרלות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגרלה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים:

12.1. **הודעת זכייה** - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן - "הזוכים") תישלח הודעה בדואר רשום וכן בדואר אלקטרוני, ככל שמסרו כתובת דואר אלקטרוני כאמור, בדבר הזכייה, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט, 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 מפוקח", בהתאמה).

12.2. **הודעה על כניסה לרשימת המתנה** - לזכאים שמספר הסידורי של בקשתיהם הוא הנמוך ביותר לאחר בקשות הזוכים תישלח הודעה בדואר רשום כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת המתנה. רשימת המתנה לא תכלול מעבר ל-40 שמות (להלן - "רשימת המתנה").

12.3. **הודעת על אי זכייה** - לזכאים אשר בקשתם לא עלתה בהגרלה ולא נכנסה לרשימת המתנה, תשלח הודעה בדואר רשום כי בקשתם לא עלתה בהגרלה.

12.4. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה.

13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה

- 13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן-"**הפיקדון**") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, 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 מפוקח, ולא יוחזר לזוכים.
- 13.3. לזוכים אשר לא יממשו את זכיותם, לא יוחזר הפיקדון.

14. בחירת דירה בשכר דירה מפוקח והפנייה לחתימת הסכם השכירות

- 14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מפוקח.
- 14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן- "**מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח**").
- 14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, מתוך הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות.
- 14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).
- על אף האמור, מובהר כי זוכה אשר הינו "בן מקום", יהיה זכאי לעדיפות על פני זוכים שקדמו לו בסדר הבחירה (ובלבד שאינם בני מקום), וזאת בכפוף לכך שמספר בני המקום שתינתן להם עדיפות כאמור, לא יעלה על מספר הדירות המיועדות לבני מקום, כמפורט בסעיף 1 לעיל, בהפחתה של מספר הדירות אשר מושכרות לבני מקום.
- 14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מפוקח במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.
- 14.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן-"**מועד החתימה על הסכם השכירות**").
- 14.7. 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.

14.8. במידה והזוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתאום עם המנהלת לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, בהתאם לשיקול דעת היזם.

15. אי עמידת הזוכה בלוחות הזמנים

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 מפוקח ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתאום עם המנהלת, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם בתאום עם המנהלת.

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 המנהלת, 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

17.1. זוכה שחזר בו מבקשתו 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, בתאום עם המנהלת והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתאום עם המנהלת.

17.2. יובהר, כי סעיף זה לא יחול לגבי זוכה שוויתר על זכייתו מהטעם שבמועד בו מוזמן לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, לא נותרו לבחירה דירות כאמור, בגודל המתאים למספר הנפשות שיתגוררו בדירה ומטעם זה, זכייתו בוטלה.

18. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח בפרויקט לזכאים שברשימת ההמתנה, בתאום עם המנהלת, כמפורט להלן.

18.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם המנהלת.

במקרה כזה, יצטרף הזכאי מרשימת ההמתנה, לסוף התור לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח ויהיה אחרון לבחור דירה כאמור בפרויקט.

18.2.2. במקום זוכה, אשר בחר דירה בפרויקט ולא חתם על הסכם השכירות במועדים הקבועים לעיל.

במקרה כזה, יהיה הזכאי מרשימת ההמתנה רשאי לשכור את אותה דירה בפרויקט שנבחרה על ידי הזוכה עמו לא נחתם הסכם השכירות.

18.2.3. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

18.2.4. באם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, לרבות תעודת זכאות בתוקף במועד החתימה על הסכם השכירות ו/או לא ימצא מסמכים כנדרש, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

18.2.5. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 6 חודשים בלבד. יובהר בזאת, כי ככל שמספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי תעודת זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו שישה (6) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתנינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה.

מכרז דיור להשכרה – חיפה

נספח "ח" - הסכם העיקרי;

לכבוד

ממשלת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 35,000,000 ₪ (במילים: שלושים וחמישה מיליון שקלים חדשים) שיוצמד למדד המחירים לצרכן _____ (*ישראל המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) מתאריך _____ (*תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה ולמכירה במתחם מגורים בחיפה לפי מכרז מס' חי/265/2014.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום 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 _____ (*על התאריך להיות זהה לתאריך הנקוב לעיל) 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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה – חיפה
נספח "ט" - הסכם העיקרי;

לכבוד
ממשלת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'
שם הבנק/חברת הביטוח _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 3,000,000 ₪ (במילים: שלושה מיליון שקלים חדשים) שיוצמד למדד המחירים לצרכן _____ (*ייושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) מתאריך _____ (*תאריך תחילת תוקף הערבות) אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה ולמכירה במתחם מגורים בחיפה לפי מכרז מס' חי/265/2014.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום 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 _____ (*על התאריך להיות זהה לתאריך הנקוב לעיל) עד תאריך _____
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____ שם הבנק/חב' הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף _____
כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח _____

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

תאריך _____ שם מלא _____ חתימה וחותמת _____

חתימת המציע: _____

אישור עריכת ביטוחים בתקופת הבניה

לכבוד

מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי
(להלן - "המשרד")

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "היזם" ו/או "הקבלן מטעם היזם" להלן בקיצור – "הקבלן") בגין הקמת פרויקט/ בניין/בנייני מגורים, במקרקעין הידועים: כגוש _____ חלקה _____ כתובת _____ בעיר _____ וביצוע עבודות נלוות (להלן "העבודות") בקשר עם הסכם מיום _____ (להלן "ההסכם")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות/ עבודות הקמה בגין ביצוע העבודות בערך כולל של העבודות במקרקעין _____ ₪ (פוליסה מספר _____) (להלן: _____)

פרק א' - ביטוח רכוש, הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע פרעות, שביתות ונזק בזדון, בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף, לתת ביטוח עבור:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך מיליון (1,000,000) ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪.	(1) רכוש סמוך
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך מיליון (1,000,000) ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪.	(2) רכוש שעליו עובדים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך (400,000) ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪.	(3) פינוי הריסות
סכום ביטוח מלא	(4) נזק עקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה, חומרים לקויים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך מיליון (4,000,000) ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪.	(5) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 200,000 ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪.	(6) הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה
לרבות הוצאות מומחים, יבוא אירי, עבודות לילה, עבודה בשבתות וחגים, הוצאות משלוח מיוחדות, הכל עד סכום השווה ל-20% מהנזק.	(7) הוצאות האצה של תיקון נזקים (Expediting Costs)

בסכום השווה ל- 20% מסכום ביטוח הפרויקט, אך לא פחות מסך 2,000,000 ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪.	(8) הרכוש בהיותו באיחסון - רכוש המהווה חלק מהפרויקט באתרים חיצוניים לאתר הפרויקט, לרבות בעת ביצוע עבודות השלמה באתרי קבלני משנה
---	--

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 80,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח. הבטוח מורחב לכסות גם:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הקבלן כלפי המשרד.	אחריות המשרד כלפי עובדי הקבלן וכל הפועל בשמו ומטעמו
מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 4,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח	אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו
40 מיליון ₪.	תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי
10 מיליון ₪.	אחריות בגין רעד, ויברציה, הסרת תמיכות
עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪	אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 20,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

2. הפוליסות תהינה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים, כמפורט להלן, ממועד סיום העבודות וקבלת טופס 4 וטופס 5 (המאוחר מביניהם) וכן תקופת ניסוי והרצה בת 60 יום.

3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____ עד _____ (שני התאריכים נכללים) (____ חודשים). תקופת הביטוח לא תפחת מ 36 חודשים) וכן לתקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים. תקופת הביטוח כוללת תקופת ניסוי והרצה בת 60 יום.

4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או המשרד שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד המשרד, המממנים, עובדיהם ומנהליהם וכל הבא מטעם המשרד. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה הקבלן ו/או המשרד ו/או המממנים ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

חתימת המציע: _____

"המשרד" לעניין אישור זה, מדינת ישראל בשם ממשלת ישראל באמצעות משרד האוצר-החשב הכללי, עובדים ומנהלים של הנ"ל.

(ב) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן, ליזם ולמשרד הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש.

(ג) תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו למשרד או למי שהמשרד יורה בכתב לשלם.

(ד) סעיף אחריות צולבת.

(ה) הפוליסה כוללת סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

(ו) הפרת תנאי הפוליסות על ידי מי מהמבוטחים, לא תפגע בזכויות המשרד.

(ז) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן (ובכל מקרה רק לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5) יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש כאמור בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי המשרד, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המשרד, ולגבי המשרד הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את המשרד במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בבטוחי המשרד, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי המשרד לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי המשרד וכלפי מבטחיו. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי המשרד.

9. תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור, נקיטת אמצעי זהירות וכו' וכן כל חריג או תנאי בפוליסה המקטינים את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן/קבלני משנה, לא יחול על חבות המבטח כלפי המשרד. כמו כן זכויות המשרד לא תפגענה מחמת אי הודעה על קרות האירוע, הגשת תביעה וכו' ובתנאי שהנהלת המשרד (מנהל או ראש אגף) לא ידעה על קרות האירוע.

10. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

11. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום

חתימה וחותמת המבוטח

שם החותם

תאריך

פרטי סוכן הביטוח: שם _____ טלפון: _____ פקס: _____

חתימת המציע: _____

אישור עריכת ביטוחים בתקופת ההשכרה "ביטוחי קבע"

לכבוד
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי
(להלן - "המשרד")

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "היזם" ו/או "חברת אחזקה מטעמו של היזם" להלן בקיצור – "החברה") בגין שירותי ניהול, הפעלה, תחזוקה, תפעול ושירותים נלווים לפרוייקט/ בניין/בנייני מגורים להשכרה, במקרקעין הידועים: כגוש _____ חלקה _____ כתובת _____ בעיר _____ בקשר עם הסכם מיום _____ (להלן "ההסכם")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לחברה את הביטוחים בקשר עם בצוע השירותים, כמפורט להלן:

א. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) (פוליסה מספר _____)

גבול אחריות: תובע, מקרה ותקופת ביטוח שנתית	₪ 50,000,000
תאור כיסוי:	אחריות החברה על פי דין בגין מעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של העובדים הנשלחים על ידה לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמה ומטעמה של החברה, בקשר ו/או כתוצאה מהשירותים.
הרחבות נוספות	1. כיסוי אחריות המשרד בגין ו/או בקשר עם השירותים שמספקת החברה והפועלים מטעמה. 2. אחריות צולבת. 3. כיסוי בגין תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי כלפי המשרד. 4. למען הסר ספק, המשרד, דיירי הבניין ושוכרים ייחשבו כצד שלישי. 5. חריג אחריות מקצועית לא יחול על השירותים. 6. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים והשוכרים כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הבניין וסביבתו הקרובה, וכן בגין אחריות ישירה ו/או שילוחית למעשי ו/או מחדלי החברה בבניין.

ב. ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" למבנה הבניין ומערכותיו (פוליסה מספר _____)

הרכוש המבוטח:	מבנה הבניין, מערכות מכניות ואחרות וציוד מכל סוג ותאור המהוה רכוש משותף ו/או שטחים ציבוריים ו/או ציוד הקשור במישרין לניהול הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים בבניין. ביטוח המבנה במלא ערך כינון בסך _____ ₪.
הסיכונים המבוטחים:	הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, התפוצצות, נזקי טבע, פרעות, שביתות ונזק בזדון, נזקי מים, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, נזקי גניבה פריצה,

חתימת המציע: _____

פגיעה תאונתית (impact) פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס וחפצים הנופלים מהם, רעם על-קולי וכן הרחבה ל"כל הסיכונים".	
תנאים נוספים:	הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור על זכות השיבוב (תחלוף) כלפי המשרד, דיירים, שוכרים וכל הבא מטעמם, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

2. תקופת הביטוח היא החל מ- _____ ועד _____ (כולל).
3. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:
- א. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת החברה ו/או ביזמתנו ו/או לשנוי תנאיהן לרעה במהלך תקופת הביטוח, אלא לאחר שנמסור לחברה ולמשרד הודעה בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- ב. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- ג. כל הביטוחים כוללים סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי המשרד, השוכרים והדיירים לרבות כל הבאים מטעמם, למעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
4. החברה לבדה אחראית לתשלום דמי הבטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.
5. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המשרד, ולגבי המשרד הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המשרד במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בבטוחי המשרד מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי המשרד להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981. למען הסר ספק, אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המשרד.
6. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונה במפורש באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.
7. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויבת החברה בקשר עם ביצוע השירותים, ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות שינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח, אלא לאחר מתן הודעה למשרד כאמור בסעיף 3(א) לעיל.

_____ תאריך

_____ חותמת חברת הביטוח
חתימת מורשה חתימה

סוכן ביטוח: _____ טלפון: _____ פקס: _____

_____ חתימת המציע:

לכבוד

מדינת ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה

גוש 10733 חלקות 30, 31, 32, 33, 47, 48, 54 וכן גוש 11359 חלקה 16 בחיפה

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 10733 חלקות 30, 31, 32, 33, 47, 48, 54 וכן גוש 11359 חלקה 16 (מגרשים 2015, 2017 ו-2022 לפי תכנית חפ/2096/א 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 הסכם חכירה מיום _____, אשר נחתם בינינו לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "ההסכם") מתחייבים בזאת עפ"י ההסכם להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או את הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת מדינת ישראל ו/או מי מטעמה.

עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמינו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת מדינת ישראל ו/או מי מטעמה.

אישור

אני מעיד כי היום _____ התייצב/ו לפניי, _____ ולאחר שזהיתי אותם 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

_____ חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה – חיפה

נספח "יא" 2 להסכם העיקרי;

(שם החברה)

**ח.פ.
להלן- ("החברה")**

פרטיכל 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 כל זכות מסוג אלה של המקרקעין הידועים כגוש 10733 חלקות 30, 31, 32, 33, 47, 48, 54 וכן גוש 11359 חלקה 16 בחיפה (מגרשים 2015, 2017 ו-2022 לפי תכנית חפ/2096/א 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 הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת מדינת ישראל (משרד האוצר) וכל הבקשות, מסמכים, ייפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת מדינת ישראל (משרד האוצר) על המקרקעין.

הוחלט:

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת מדינת ישראל (משרד האוצר) וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת מדינת ישראל (משרד האוצר) על המקרקעין.
2. לייפות את כוחה של מדינת ישראל ו/או מי שהיא תסמיך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת מדינת ישראל, על המקרקעין ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה הדרושים לכך.
3. להסמיך את ה"ה _____ ו- _____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.
4. 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 החלטתה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
 2. ה"ה _____ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
 3. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה _____ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
 4. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

חתימה:

תאריך:

חתימת המציע:

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ

מס' תאגיד _____

ממנים בזה את מדינת ישראל ו/או מי שהיא תסמיך (להלן: "מיופי הכוח"), להיות מורשינו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת מדינת ישראל (משרד האוצר) בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש 10733 חלקות 30, 31, 32, 33, 47, 48, 54 וכן גוש 11359 חלקה 16 בחיפה (מגרשים 2015, 2017 ו-2022 לפי תכנית חפ/2096/א 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 ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או את הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת מדינת ישראל ו/או מי מטעמה;
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הריני מסמיך 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, הריני מסמיך 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 ולפטר 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 מדינת ישראל 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 המציע: _____

נספח "יג" להסכם העיקרי;

סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה כהגדרתו בסעיף 13.4.3 להסכם

נספח זה ימולא ויצורף להסכם העיקרי אך ורק אם יש למלאו בהתאם להוראות סעיף 13.4.4 להסכם העיקרי

סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה יהא הנמוך מבין:

(1) **"סכום ההגנה הקבוע"** – 75,000,000 ₪ (שבעים וחמישה מיליון ₪), אשר יוצמד למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם העיקרי.

(2) **80% מחוב הבלון** – (מורכב מסך המצטבר של סכומי כל המשיכות מתוך חוב הבלון שבוצעו מכוח הסכמי המימון עד למועד הקבוע לכך בסעיף 13.4.2.3 להסכם העיקרי כפול 80%), כמפורט להלן –

(א) _____ ₪¹, צמוד למדד המחירים לצרכן של יום המשיכה, שהינו _____.

(ב) _____ ₪², צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המשיכה, שהינו _____.

(ג) _____ ₪³, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המשיכה, שהינו _____.

(ד) _____ ₪⁴, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המשיכה, שהינו _____.

(ה) _____ ₪⁵, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המשיכה, שהינו _____.

החל מתום 55 חודשים מהמועד הקובע, יישאו כל הסכומים הנ"ל (בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו בגינם עד ליום זה), הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע בתום 55 חודשים כאמור, שהינו מדד _____⁶.

ובסה"כ: 80% * _____ ₪⁷, צמוד למדד המחירים לצרכן של _____ חודש.

¹ ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

² ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

³ ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

⁴ ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

⁵ ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

⁶ ימולא בתום 55 חודשים מהמועד הקובע

⁷ ימולא בתום 55 חודשים מהמועד הקובע

(3) 80% מסך יתרת חוב הבלון במועד סיום תקופת השכרה - _____ נה⁸.

פרטי חשבון הבנק של היזם, אשר אליו יתבצע (בכפוף להוראות ההסכם) תשלום סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט להשכרה (כהגדרת מונח זה בהסכם העיקרי) הינם כדלהלן:
חשבון מס' _____ בבנק _____, סניף שמספרו ע"ש _____ (היזם).

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המשرد

_____ היזם

⁸ ימולא במועד מתן הודעת היזם למשרד, בדבר רצונו לקבל את הלוואת המשרד

⁹ ימולא במועד משיכת הסכום הראשון מתוך החוב הבכיר לטווח ארוך

_____ חתימת המציע:

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 פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בארץ בלבד, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר.
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
		שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
		היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4".
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 וחותמת הקבלן הראשי
-------	---------------------------------	--------------------------

הערה:
ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

לכבוד
מדינת ישראל - משרד האוצר – החשב הכללי

א.ג.נ,

אני הח"מ _____, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי _____ (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז מס' חי/265/2014 דיור להשכרה לטווח ארוך - חיפה (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. בהתאם לאמור, ידוע לי כי בכל מקרה של תביעה ו/או דרישת פיצוי שתהיה לי בקשר עם הפרויקט ו/או העבודות, תופנה התביעה או הדרישה אל היזם ישירות ואליו 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 בפני 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 המציע: _____