

# מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך

## מכרז מקוון

הכולל אפשרות להגשת ערבות דיגיטלית

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה  
להקמת מתחם מגורים הכולל 243 יח"ד לבניה רוויה,  
למטרת השכרה לטווח ארוך  
במתחם E בשכונת "פסגות אפק" בראש העין

ראש העין היישוב:

חכירה הצעות לרכישת זכויות:

בניה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך ייעוד:

243 מספר יחידות דיור:

מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה: 18.12.2022 לוח זמנים למכרז:

מועד אחרון להגשת הצעות: 16.1.2023

מועד תוקף ערבות ההצעה: 15.6.2023 לפחות

דיור להשכרה לטווח ארוך מתווה המכרז:

מכרז מקוון מס' מר/2022/261

## תכולת חוברת המכרז:

### נספח א' – הזמנה לקבלת הצעות

נספחי ההזמנה לקבלת הצעות:

- נספח א(1) – נוסח חוזה החכירה ;
- נספח א(2) – תשריט ;
- נספח א(3) – שש החלטות מקדמיות מאת רשות המסים ;
- נספח א(4) – חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;
- נספח א(5) – נוסח ערבות ההצעה פיזית ונוסח ערבות ההצעה דיגיטלית ;
- נספח א(6) – נוסח כתב התחייבות חברת אם ;
- נספח א(7) – נוסח כתב התחייבות קרן ריט ;
- נספח א(8) – פניה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף הפיננסיים ו/או ניסיון קודם ;
- נספח א(9) – מכתב אישור מאת גוף מממן ;
- נספח א(10) – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר ;
- נספח א(11) – טופס הוכחת ניסיון קודם בייזום ;
- נספח א(12) – סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ;
- נספח א(13) – נוסח ערבות סרבני רישום פיזית ונוסח ערבות סרבני רישום דיגיטלית ;
- נספח א(14) – תצהיר המציע ;
- נספח א(15) – נוסח חוזה תשתיות שייחתם עם עיריית ראש העין ;
- נספח א(16) – מכתב הרשות המקומית ;
- נספח א(17) – מכתב תאגיד המים והביוב ;
- נספח א(18) – החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז מיום 13.6.2022.

### נספח ב' – ההסכם העיקרי

נספחי ההסכם העיקרי:

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

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה להקמת מתחם מגורים  
הכולל 243 יח"ד לבניה רוויה, למטרת השכרה לטווח ארוך  
במתחם E בשכונת "פסגות אפק" בראש העין

תוכן עניינים

7	פרטי המתחם	.1
7	היבט תכנוני ופיזי	.2
11	מתווה מכרז – דיוור להשכרה לטווח ארוך	.3
15	תנאים נוספים	.4
18	תשלומים	.5
21	תנאים מוקדמים להגשת הצעה	.6
26	הגשת ההצעה, המועד האחרון להגשת הצעות ותקופת ההצעה	.7
26	ערבות ההצעה	.8
28	בחירת זוכה במכרז	.9
29	תנאים להתקשרות עם הזוכה	.10
31	הפרות וסעדים	.11
31	שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים	.12
33	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	.13
33	חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים	.14
34	כללי	.15

## מבוא

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

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

תשומת לב המציעים כי במכרז זה ניתן להגיש חלף ערבות פיזית אשר נדרש להגישה באמצעות תיבת המכרזים הפיזית במרחב, ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת ובכך להשלים את הגשת ההצעה המלאה באמצעות המערכת המקוונת.

מציע המגיש ערבות פיזית יקבל בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, מסמך עם מספר סימוכין המאשר את הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין"). על המציע להדפיס את מסמך הסימוכין ולהגישו בצירוף הערבות הפיזית לקיום ההצעה במעטפה סגורה עליה יצוין מספר המכרז ומספר הסימוכין, לתיבת המכרזים הפיזית אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

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

### **רישום להשתתפות במכרז:**

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

### **אופן הגשת הצעות:**

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

2. ערבות:

2.1. במקרה של הגשת ערבות פיזית יש להגיש את הערבות באופן פיזי בתיבת המכרזים אשר תוצב במשרדי המרחב הרלבנטי, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

2.2. במקרה של ערבות דיגיטלית תוגש הערבות במערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר יימסר למגיש ההצעה מהגורם מנפיק הערבות, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

3. על המציע לקחת בחשבון את הזמן הנדרש לשם הגעה אל משרדי המרחב, לרבות בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך.

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

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

ולחילופין הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת וכן מעטפה הכוללת ערבות פיזית, לא תימצא בתיבת המכרזים הפיזית, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

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

4. לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה כאמור, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.
- מובהר כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB.
- כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf".
5. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").
6. מציע המגיש הצעה בצירוף ערבות פיזית נדרש להדפיס את מסמך הסימוכין ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה, עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרזים אשר תוצב במרחב הרלבנטי.
7. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.
8. למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
9. מובהר בזאת כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת ובתיבת המכרזים הפיזית במרחב ככל שנדרש. תיבת המכרזים הפיזית במרחב תיסגר ומערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציע להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת והן להגיש פיזית את הערבות הפיזית בצירוף מסמך הסימוכין בתיבת המכרזים שבמשרדי המרחב הרלוונטי.
10. מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.
11. מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר). **ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.**
- על המציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.
- מקום בו מציע הגיש הצעה מתוקנת במערכת המכרזים המקוונת, לאחר המועד בו הגיש את הערבות הפיזית באמצעות התיבה הפיזית, ואולם תיקון ההצעה אינו דורש ערבות מתוקנת, המציע לא יידרש להגיש מסמך עם מספר סימוכין חדש בתיבה הפיזית בשנית. במקרה זה הוועדה תראה בערבות שהוגשה כמחייבת לעניין ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע.
12. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש)**, תעדכן את קודמתה, כלומר ההצעה הקודמת תיחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:
- 12.1. מציע אשר מעוניין להגיש **הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד** (אם תנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד**.
- 12.2. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, **תעדכן במלואה את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה.
- 12.3. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת, **אינו יכול להגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות**, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.
- 12.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו**, עליו **להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות** באתר ממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר

הוגשה על ידו לא תידון וההצעה האחרונה היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

13. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

14. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. יובהר, כלל המסמכים ימסרו למציעים רק באמצעות האזור האישי ולא ישלחו בדואר וכל ההתקשרות, לרבות חתימה על הסכם, תעשה באמצעות האזור האישי בלבד.

15. לצורך קבלת **סיוע טכני** בכל הקשור להגשת הצעות ניתן לפנות למוקד הטכני בטלפון 073-3429900 בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-14:00, ולמוקד הטלפוני של רשות מקרקעי ישראל במספר \*5575. ביום האחרון להגשת הצעות יינתן מענה עד לשעה 10:00 בלבד.

16. לא תתקבל כל טענה בדבר אי עמידה בתנאי המכרז, לרבות במועדי התשלום וביצוע יתר ההתחייבויות להתקשרות עם הרשות בשל תקלה טכנית או בשל כך שהמציע לא התעדכן באזור האישי. על המציע מוטלת האחריות לעקוב אחר האזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

17. על המציעים להתעדכן באתר רמ"י ובאתר דירה להשכיר בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות ולאחר דירה להשכיר בלבד (לא לאזור האישי). לאחר מועד סגירת המכרז ופרסום התוצאות יועלו המסמכים הרלבנטיים לאזור האישי.

## נספח א' – הזמנה לקבלת הצעות

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "חוזה החכירה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "המתחם" ו/או "המתחמים").

- נוסח חוזה חכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה מצ"ב **כנספח א' (1)** לחוברת המכרז.

מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 243 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיוור להשכרה" (להלן: "הדירות בשכר דירה מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "הדירות בשוק החופשי"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: "היזם"/"הזוכה", לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן: "הדירות להשכרה").

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

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

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

### 1. פרטי המתחם

מספר מתחם	גוש	חלקות (חלק)	מגרשים	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד	הוצאות פיתוח בש"ח	הוצאות פיתוח נוספות בש"ח	סה"כ תשלום למשרד בגין הוצאות פיתוח כולל הוצאות פיתוח נוספות בש"ח	גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח
						<u>עמודה 1</u> בגין פיתוח תשתיות ציבוריות	<u>עמודה 2</u> בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	<u>עמודות 1-2</u>	
72136	5955	83,82,69,102,101,121,120,176,157,183-ו	202,201,203-ו	17,004	243	48,129,805	9,469,953	57,599,758	13,449,000

\*עלויות הפיתוח המופיעות בטבלה צמודות למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 06/2022 שפורסם ביום 15.7.2022.

(להלן: "הקרקע" ו/או "המקרקעין" ו/או "המגרשים" ו/או "המתחם").

המגרשים במתחם ישווקו כחטיבה אחת לזוכה.

### 2. היבט תכנוני ופיזי

#### 2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בניה

**2.1.1.** על המגרשים מושא המכרז חלות תכנוניות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

(להלן: "חוק התכנון והבניה") התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלה (התקפה) הינה: רנ/300 א ו-418-0528687 (להלן: "התכנית").

## תשריט המגרשים מצ"ב כנספת א(2).

### ייעוד המגרשים הוא: מגורים ב'.

**2.1.2.** זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין מושא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות.

בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות או תנאי חוברת המכרז על נספחיה – יחולו ההוראות המגבילות, והמציע לא יבוא אל דירה להשכיר או אל הרשות או אל המשרד בטענה או תביעה כלשהי בעניין זה.

**2.1.3.** במהלך תקופת הבניה או תקופת ההשכרה, הזוכה (או מי מטעמו או חליפו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה אשר תוגש במהלך תקופת הבניה, וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים. יחידות דיור נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה כאמור, תיבנינה במהלך תקופת הבניה ולא לאחר מכן.

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

על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבקש מועדת המכרזים, באמצעות דירה להשכיר, לבצע שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאינה למטרת קבלת זכויות נוספות אלא הכרחית לשם מיצוי הזכויות הקיימות, ובכפוף לכך שאין בשינוי או בתכנית החדשה כאמור כדי לפגוע במטרת הפרויקט ובלוחות הזמנים שנקבעו במסגרת המכרז. ועדת המכרזים תבחן את בקשת היזם, בתיאום עם המרחב העסקי הרלוונטי ברשות ודירה להשכיר. בכל מקרה מובהר ומודגש כי אין ולא תהיה ליזם כל טענה או דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר או הרשות או המשרד או אל מי מטעמם במקרה של סירוב לאשר שינוי או תכנית חדשה כאמור או במקרה של מתן אישור חלקי, והחלטה נתונה לשיקול דעתן הבלעדי של ועדת המכרזים ובתנאים שייקבעו, והכל על מנת להשיג את מטרת הפרויקט באופן המיטבי ביותר.

**2.1.4.** היזם יחויב לבנות את מלוא הדירות שניתן על פי התכנית.

**2.1.5.** קודם הגשת הבקשה להיתר בניה לחתימת הרשות או לאישור רשויות התכנון יידרש הזוכה לתאם את הבקשה להיתר עם דירה להשכיר, כמתחייב מההסכם העיקרי. למען הסר ספק, הרשות לא תחתום על בקשה להיתר בניה ללא אישור דירה להשכיר בכתב, והזוכה לא יוכל לחזור אל הרשות או אל דירה להשכיר או אל המשרד או אל מי מטעמם בכל טענה או דרישה או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

**2.1.6.** אם התכנית הנוכחית (התקפה) תשונה על ידי גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו או חליפו, והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של הרשות, המשרד ודירה להשכיר בכתב ועל פי שיקול דעתם בלבד.

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

**2.1.8.** אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו (או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות), מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרשים 201, 202 ו-203 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות הנוספות במגרשים 201, 202 ו-203 תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את דירה להשכיר או את הרשות או את המשרד בגין כל טענה או דרישה או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.



**2.1.9.** בגין כל שינוי או הקלה בתכנית או בתכנון הגורם לפי קביעת הרשות ו/או המשרד להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנית או התכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

המשרד יגבה הוצאות פיתוח בגין הגדלת זכויות בנייה (להלן: "זכויות בנייה עתידיות") לרבות במסגרת הקלה, בתנאי שלא הסתיימו עבודות הפיתוח. לאחר סיום עבודות הפיתוח, תגבה העירייה אגרות והיטלים על פי הדין בגין הגדלת זכויות הבנייה.

חרף האמור לעיל, המשרד יגבה הוצאות פיתוח נוספות בסך 8,971 ₪ צמוד למדד תשומות הבנייה 6/2022, בגין כל יחידת דיור נוספת שתקבל היתר בניה בפועל, מעבר ליחידות דיור במכרז זה. ידוע ליזם כי הרשות המקומית לא תאשר היתר בניה בגין כל יחידה נוספת אלא לאחר שהיזם ישלם את התשלום האמור למשרד.

חרף האמור לעיל המשרד לא יגבה הוצאות פיתוח בגין עבודות מים וביוב עבור זכויות בנייה עתידיות. בגין זכויות בנייה עתידיות, יגבה תאגיד המים דמי הקמה, אגרות והיטלים על פי הדין.

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

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתר בניה. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית ולבדוק את כל הדרוש בבדיקה ברשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות, והוא לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר או כלפי הרשות או כלפי המשרד בעניין האמור בסעיף זה.

**2.1.11.** הזוכה מצהיר כי ידוע לו שהתכנית המפורטת מספר רנ/300/א, קובעת כי תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש וכי תכנית בינוי לביצוע הנה תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש. הזוכה מצהיר כי ידוע לו שתכנית בינוי לביצוע טרם אושרה על ידי המוסדות התכנוניים הרלוונטיים וכי הוא לקח זאת בחשבון במסגרת הצעתו וכי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או רמ"י בכל הנוגע למועד אישור תכנית בינוי לביצוע.

**2.1.12.** ידוע לזוכה כי התכנית קובעת כי לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור המטלות התחבורתיות ושלבי ביצוע על ידי הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה. ידוע לזוכה כי ביום 13 ביוני 2022 החליטה הוועדה המחוזית על השלכות התחבורתית המעודכנת. ההחלטה מצורפת **כנספח א(18)**.

## **2.2. מצב המקרקעין**

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

**2.2.2.** במתחם בו קיימים עצים, עקירתם או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום עם הרשות המקומית או קק"ל או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

**2.2.3.** פירוט מצב המתחם לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים או המפגעים או כל מידע אחר בקשר למתחם, ובאחריות המציע לבדוק את מצב המתחם בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל דירה להשכיר או אל הרשות או אל המשרד בכל טענה או דרישה או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

- 2.2.4** ידוע ליזם כי השטח נשוא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 4750, מיום 10.05.99). היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש על פי קביעת רשות העתיקות. מבלי לפגוע בכלליות האמור :
- 2.2.4.1** היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיו"ב יהיו, כפי שייקבעו על ידי רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל פי כל דין.
- 2.2.4.2** הזוכה מתחייב לפעול על פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבניה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
- 2.2.4.3** עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.
- 2.2.4.4** מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע הרשות, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- 2.2.4.5** הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.
- 2.2.4.6** נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- אם שחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את משך תקופת הביצוע.
- 2.2.4.7** כל עבודה שתבצע בתת הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.
- 2.2.4.8** הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות או דרישות או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות או אחרות, כלפי דירה להשכיר או כלפי הרשות או כלפי המשרד או כלפי מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- 2.2.5** הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שיווצרו כתוצאה מפיתוח המגרשים, על ידי הזוכה או מי מטעמו או כל גורם אחר, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כספית או אחרת, כלפי הרשות או כלפי העיריה או כלפי המשרד או מי מטעמם. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן יחולו גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת המציע במכרז תשקלל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, הרשות לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.
- 2.2.6** ידוע לזוכה כי לצורך טיפול בפסולת ועודפי עפר, הוא נדרש להתקשר עם מפעיל אתר לסילוק פסולת בעל רישיון. הזוכה יעביר לידי הרשות או מי מטעמה את אישור ההתקשרות שלו עם האתר, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בניין מינימליות צפויות.
- 2.2.7** ידוע לזוכה כי עליו לשמור קבלות ואישורי קליטה באתר של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.
- 2.2.8** ידוע לזוכה כי לצורך פינוי פסולת בניין עליו להתקשר רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.
- 2.2.9** הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.
- 2.2.10** המתחם מוקצה במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחם ואת סביבתו ובדק אותו ואת מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המתחם מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים או למתחם, לרבות טענת ברירה מחמת מום או פגם או אי התאמה.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי הרשות או כל גורם מפתח אחר, לרבות הרשות המקומית או המשרד או הרשות המקומית, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה או מילוי בשטח המגרשים טרם מסירתם לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרשים טרם קבלתם.

### 3. מתווה המכרז – דיוור להשכרה לטווח ארוך

#### 3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד ביחס לכלל המגרשים הכלולים במתחם (בטופס הצעה אחד בלבד), וכן לזכות בכלל המגרשים הכלולים במתחם והמפורטים בטבלה שבסעיף 1.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם כיחיד ובין אם במשותף, תראה הרשות, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

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

3.1.3. המכרז הינו ללא מחיר מינימום.

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

#### 3.2. המציע

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

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

חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 מצ"ב **כנספת א(4)** לחוברת המכרז.

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

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

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

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

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

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

על אף האמור, אם יוקם על ידי המציע (לרבות יחידי המציע) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות על חוזה החכירה עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל שיתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

3.2.5.1. המציע (לרבות יחידי המציע) ציין במפורש בעת הגשת ההצעה למכרז כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

**3.2.5.2** המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה החתום על ידו (סעיף 10.4.4).

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

### **3.3 הגשת הצעה המקוונת**

#### **3.3.1 הצעה מלאה:**

בהגשת הצעה עם ערבות דיגיטלית בלבד – הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש וערבות.

בהגשת הצעה עם ערבות פיזית – הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש וכן ערבות פיזית אשר תוגש במעטפה סגורה בתיבת המכרזים הפיזית במרחב הרלוונטי לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

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

**3.3.3** בסיום תהליך הגשת הצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת הצעה (להלן: "**מסמך הסימוכין**").

**3.3.4** מציע המגיש הצעה בצירוף ערבות פיזית נדרש להדפיס את מסמך הסימוכין ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרזים אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

למען הסר ספק, אין בטופס אישור על הגשת הצעה ו/או במספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של הצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

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

**3.3.5.1** מציע אשר מעוניין להגיש הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד (אם תנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעותיו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד**.

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

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

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

**3.3.5.5** מקום בו מציע הגיש הצעה מתוקנת במערכת המכרזים המקוונת, לאחר המועד בו הגיש את הערבות הפיזית באמצעות התיבה הפיזית, ואולם תיקון ההצעה אינו דורש ערבות מתוקנת, המציע לא יידרש להגיש מסמך עם מספר סימוכין חדש בתיבה הפיזית בשנית. במקרה זה הוועדה תראה בערבות שהוגשה כמחייבת לעניין ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע.

### **3.4 תנאים לבניית המתחם ולהשכרת הדירות להשכרה**

**3.4.1** היזם יחויב להשלים את בניית המתחם, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, בתוך 48 חודשים מהמועד בו נמסר המגרש ליזם בפועל, בהתאם להוראות חוזה התשתיות.

יתר שלבי התכנון והבניה, יהיו כלהלן ויימנו ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים מהמועד בו נמסר המגרש ליזם בפועל, בהתאם להוראות חוזה התשתיות:

**3.4.1.1** התכנון המוקדם למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר – לא יאוחר מאשר 6 חודשים.

**3.4.1.2** התכנון סופי למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר – לא יאוחר מאשר 9 חודשים.

**3.4.1.3** התכנון המפורט למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר – לא יאוחר מאשר 13 חודשים.

**3.4.1.4** הוצאת היתר בניה (בהבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם – לא יאוחר מאשר 19 חודשים.

**3.4.1.5** קבלת אישור דירה להשכיר בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם – לא יאוחר מאשר 29 חודשים.

**3.4.1.6** הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם – עד 48 חודשים.

(להלן: "שלבי התכנון והבניה").

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

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

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

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

- 3.4.5** נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):
- עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) – סך של 63 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;
- עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) – סך של 52 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;
- עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) – סך של 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;
- לעניין זה, "חדר" – משמעו חדר מגורים או חדר המיועד לשמש ללינה.
- לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 4.3 ₪ 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 הדירות בשוק החופשי.
- היזם מתחייב ליצור תמהיל מגוון, ככל הניתן, של דירות בשכר דירה מופחת.
- 3.4.6** היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ולרבות הוראות המפרט הטכני (דרישות מינימום) המצורף **כנספח ב(1)** להסכם העיקרי. לתשומת לב המציעים כי למפרט מצורפות דרישות בנוגע להתאמות נגישות בתוך חלק מהדירות. באחריות היזם הזוכה לבצע את התאמות הנגישות ב-3% (שלושה אחוזים) מהדירות להשכרה או בארבע דירות להשכרה, לפי הגבוה מבין אלו, ולקבל את אישור דירה להשכיר לתמהיל הדירות הנ"ל בשלב אישור התכנון הראשוני. לתשומת לב המציעים, המפרט הטכני הנ"ל עודכן בחודש יוני 2022.
- 3.4.7** היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות להשכרה שאינן בשכר דירה מופחת, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר לכך.
- 3.4.8** נוסח הסכם השכירות של הדירות להשכרה (לזכאים ולאילו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף **כנספח ב(4)** להסכם העיקרי, והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי או תוספת, בכפוף לאמור בהסכם העיקרי.
- 3.4.9** שיווק הדירות בשכר דירה מופחת, לרבות פרסומן וכן עריכת ההרשמות וההתקשרויות בהסכמי שכירות, ייעשו בהתאם להוראות ההסכם העיקרי על נספחיו, על חשבונו הבלעדי של היזם.
- 3.4.10** היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות להשכרה בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, וזאת הן ביחס לדירות להשכרה והן ביחס לרכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות יחלו להימנות, לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.
- מבלי לגרוע מכך ומכל דין אחר, יישא היזם באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות לפי מפרט התחזוקה (המצורף **כנספח ב(3)** להסכם העיקרי).
- כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות להשכרה עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו, כמפורט בהסכם העיקרי.
- 3.4.11** סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת הבניינים, בהפעלת המתחם, השכרתו ותחזוקתו, יחולו על היזם.
- 3.4.12** דירה להשכיר תבצע בקרה על בניית המתחם להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך הקמת המתחם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז וההסכם העיקרי.
- 3.4.13** לשם הבטחת התחייבויותיו במסגרת תקופת הבניה ותקופת ההשכרה, יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת הבניה, כהגדרתה בהסכם העיקרי, בסך של 20,000,000 ₪, ואשר תפחת בהתקיים התנאים הנקובים בהסכם העיקרי לסך של 15,000,000 ₪, ולאחר מכן יעמיד הזוכה

את הערבות לתקופת ההשכרה, בסך של 3,000,000 ₪. אין באמור כדי לגרוע מיתר הוראות ההסכם העיקרי, ביחס לערבויות.

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

### **3.5. הקצאה לבני מקום**

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.7.9 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

### **3.6. חתימה על ההסכם העיקרי**

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

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

## **4. תנאים נוספים**

### **4.1. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות**

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות (מבלי לפגוע מחובת השכרת הדירות להשכרה למשך תקופת ההשכרה) עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה על פי החוזה או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי הרשות וספרייה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל הרשות את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות ורישום הערות אזהרה.

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

### **4.2. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)**

ידוע למציע כי אם הקרקע מושא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו הפרצלציה תירשם לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

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

כן ידוע לזוכה, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספרייה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה והעברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה על ידי הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

### **4.3. מגבלות על שעבוד ורישום המקרקעין והעברת זכויות**

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

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

הרשות או דירה להשכיר או המשרד אינם אחראים ליחסי השיתוף שבין הזוכים במתחם לרבות במקרה בו הרשות או דירה להשכיר או המשרד יבטלו את הזכייה אם מי מהזוכים יחזור בו מזכייתו או לא יחתום על חוזה החכירה או על ההסכם העיקרי או לא יעמוד בהתחייבויותיו בהתאם לתנאי המכרז או ההסכם העיקרי או חוזה החכירה.

הזוכים במתחם מצהירים ומתחייבים ביחד ולחוד כי במקרה בו תבוטל זכייתם במכרז עקב אי עמידה בתנאי המכרז או בתנאי ההסכם העיקרי או בתנאי חוזה החכירה, על ידי הזוכים או מי מהם, שלא לחזור אל הרשות או דירה להשכיר או המשרד בכל טענה או דרישה או תביעה בעניין.

**4.3.3.** העברת זכויות החכירה במקרקעין במהלך תקופת הבניה או תקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי, ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות החכירה תבוצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע), ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה.

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

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

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

#### **4.4 סרבני רישום**

**4.4.1.** מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' בפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (**נספח א(12)**), עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה כמפורט **בנספח א(13)** (להלן: "**ערבות להבטחת הרישום**"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ-7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "**המועד האחרון לרישום**"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף או ברישום זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

הערבות להבטחת הרישום תונפק על ידי בנק בארץ או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 והמופיעה ברשימה בסעיף 2.5 להוראת תכ"ם 7.3.3 כפי שתעודכן מעת לעת.

ערבות להבטחת הרישום מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן ביטוח שלה. אם הערבות להבטחת הרישום לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

**4.4.2.** הערבות להבטחת הרישום תהא בסך 100,000 ₪ ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

**4.4.3.** הערבות להבטחת הרישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום לא נרשמו כל הבתים המשותפים או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות להבטחת הרישום, בכפוף לאמור בסעיף 11.1.

**4.4.4.** מובהר כי הערבות להבטחת הרישום תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.



4.4.5. לתשומת לב המציע, באתר הרשות שכתובתו [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il) מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

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

#### 4.5. איסור אפליה

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

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, דירה להשכיר או הרשות או המשרד או מי מטעמם יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ויחולו הוראות סעיף 11 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

#### 4.6. איסור תיאום הצעות

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

#### 4.7. תנאים מיוחדים

4.7.1. חוברת המכרז על נספחיה בה הציע הזוכה את הצעתו, לרבות הודעות ההבהרה שפורסמו, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.

4.7.2. החוכר מצהיר ומתחייב כי בדק את מסמכי התכנית כהגדרתה לעיל ביחס למגרשים מושא מכרז זה.

4.7.3. ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, כמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. אם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיור המהוות דירות להשכרה, יהיו הרשות או דירה להשכיר או המשרד רשאים לבטל את חוזה החכירה בגין ההפרה כאמור.

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

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

4.7.6. ידוע לחוכר כי השטח נשוא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 4750, מיום 10.05.99). היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש על פי קביעת רשות העתיקות.

4.7.7. עבודות הפיתוח בשכונה יבוצעו על ידי עיריית ראש העין (להלן: "הרשות המקומית") עבור המשרד. בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי הוראות התכנית מופיעה שלביות ביצוע ותנאים שונים להיתר שיהיו באחריות הרשות המקומית ויבוצעו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותה.

**4.7.8.** ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה והסכם הבניה, ככל שיש). בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

**4.7.9.** המגרשים מושא מכרז זה יירשמו על שם רשות הפיתוח בהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון שצורפה לתכנית. המציע מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהינה לו כל תביעות, טענות או דרישות, כספיות או אחרות, כלפי הרשות או דירה להשכיר או מי מטעמן בכל הנוגע לרישום כאמור.

**4.7.10.** ידוע למציע כי תכנית מס' רנ/300/א ממשיכה לחול בשטח התכנית, ככל שלא שונתה על ידי תכנית מס' 418-0528687. בין היתר, מופנית תשומת לב המציע להוראות סעיף 4 לפרק י"ב לתקנון תכנית מס' רנ/300/א לפיהן עליו לרשום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, לאור קרבתו של המתחם לשטח אש פעיל. כמו כן, מתחייב המציע להביא עובדה זו בפני רוכשי הדירות בחוזה הרכישה. ידוע למציע כי הוא לא יבוא בכל דרישה ו/או טענה כלפי דירה להשכיר ו/או המשדד ו/או רמ"י בגין האמור לעיל.

**4.7.11.** ביחס לחוזה החכירה המצורף כחלק מחוברת המכרז, מובהר בזה כי זכות החוכר לרשום הערות בגין העברת זכויות כמפורט בפסקה האחרונה בסעיף 7 לחוזה החכירה, לא תחול אלא בתום תקופת ההשכרה.

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

בנוסף, "המועד להשלמת הבניה" שבחוזה החכירה יהיה 48 חודשים מהמועד שבו נמסר המגרש לחוכר בפועל, בהתאם להוראות חוזה התשתיות.

## **5. תשלומים**

### **5.1 כללי**

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

**5.1.2.** חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא מחיר הקרקע וסה"כ תשלום הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), כמפורט בטבלה שבסעיף 1, אישור הרשות המקומית בדבר חתימה על חוזה התשתיות, **נספח א(15)**, ולאחר קבלת אישורה בכתב של דירה להשכיר בדבר השלמת הפעולות המפורטות בסעיף 10.4.5 להלן, לשביעות רצונה.

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

לאחר הזכייה, באזור האישי יצורפו המסמכים הרלוונטיים להתקשרות עם הרשות לרבות, מכתב הזכייה, הודעת אישור העסקה והשוברים הנדרשים לתשלום.

את השוברים ניתן לשלם על פי הכללים הרשומים על גבי כל שובר ובכלל זה באמצעות:

**5.1.3.1.** הדפסת השובר וביצוע התשלום באחד מהבנקים המסחריים או בבנק הדואר.

**5.1.3.2.** בתשלום מעל 1 מיליון ₪, ניתן לשלם באמצעות העברת זה"ב – נתוני IBAN מופיעים על גבי השובר.

**5.1.3.3.** ביצוע העברה בנקאית דרך שרת התשלומים הממשלתי, בתשלום אחד בלבד.

**5.1.3.4.** תשלום בכרטיס אשראי דרך שרת התשלומים הממשלתי (בתשלום אחד עד לסכום של 35,000 ₪ בלבד).

**5.1.4.** יובהר כי את השוברים לתשלום ניתן לקבל גם במשרדי הרשות ואין במידע המפורט באזור האישי כדי לגרוע מאחריות הזוכה לקבל את השוברים וביצוע כלל התשלומים הנדרשים במועדים הקבועים במכרז.

5.1.5. אם בתום מועד התשלום הרלוונטי לרשות ו/או למשרד חל בימים בהם אין קבלת קהל או בימים בהם משרדי הרשות ו/או המשרד יהיו סגורים, יהיה על הזוכה לוודא מראש שיש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

5.1.6. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרשות ו/או למשרד חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

5.1.7. לידיעת המציע/הזוכה, ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

## 5.2. תשלום התמורה עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

### 5.2.1. מימוש ערבות ההצעה

5.2.1.1. עם החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים") תממש הרשות את ערבות ההצעה, כהגדרתה בסעיף 7.1 להלן.

5.2.1.2. אם סכום ערבות ההצעה של המציע הזוכה גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מתוך ערבות ההצעה רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ, והזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מביניהם, כתב הארכת תוקף הערבות ל-90 יום לפחות לאחר המועד האחרון לתשלום. ככל שלא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת ערבות ההצעה כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה.

### 5.2.2. תשלום יתרת התמורה בתוספת מע"מ בגין הקרקע, תוך 90 יום

5.2.2.1. באחריות הזוכה להגיע למשרדי הרשות במרחב הרלוונטי ולקבל שובר תשלום בגין יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, ולשלם את הסכום הנקוב בשובר תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים. התשלום לא יישא הפרשי הצמדה וריבית.

5.2.2.2. אם לא תשולם מלוא התמורה, בתוספת מע"מ, תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים כמפורט לעיל, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את סכום הערבות בתוספת מע"מ, אשר יחשב ככפל דמי שימוש ראויים בגין התקופה שמיום אישור ועדת המכרזים ועד ליום חזרתו של הזוכה מהצעתו או ביטול ההצעה על ידי הזוכה וזאת בכפוף לסעיף 11.1 להלן.

5.2.2.3. למען הסר ספק, לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

## 5.3. תשלום הוצאות פיתוח למשרד

### 5.3.1. כללי

5.3.1.1. עבודות הפיתוח התשתיות הציבוריות, לרבות עבודות המים והביוב יבוצעו על ידי עיריית ראש העין (להלן: "הרשות המקומית" ו/או "החברה המפתחת") כמפורט בהסכם בינה לבין המשרד, הכל באחריותה של הרשות המקומית.

5.3.1.2. המציע מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י בכל הכרוך בטיב העבודות או לוחות הזמנים, וככל שיהיו לו טענות בעניין זה הוא מתחייב שלא להפנות אותן כלפי הרשות.

5.3.1.3. בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע, ישלם הזוכה במכרז למשרד הוצאות פיתוח כללי שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי הרשות המקומית ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (לעיל ולהלן: "סה"כ תשלום למשרד"), כמפורט בטבלה בסעיף 1 תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים. סכום זה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה לחודש יוני 2022 (שפורסם ביום 15.7.2022) וישולם על ידי הזוכה בצירוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל.

- 5.3.1.4** תמורת תשלום זה הכולל מע"מ יקבל הזוכה במכרז קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מסכום זה מס תשומות.
- 5.3.1.5** מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ומיקומם ושדרוג התשתיות בשכונות ותיקות, לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד, דירה להשכיר או הרשות בעניין זה.
- 5.3.1.6** אם קיימים או יחוקקו על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מבני ציבור אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.
- 5.3.1.7** המשרד יגבה הוצאות פיתוח בגין הגדלת זכויות בניה (להלן: "זכויות בניה עתידיות") לרבות במסגרת הקלה, בתנאי שלא יסתיימו עבודות הפיתוח. לאחר סיום עבודות הפיתוח, תגבה הרשות המקומית אגרות והיטלים על פי הדין בגין הגדלת זכויות הבניה.
- 5.3.1.8** חרף האמור לעיל המשרד לא יגבה הוצאות פיתוח בגין עבודות מים וביוב עבור זכויות בניה עתידיות. בגין זכויות בניה עתידיות, יגבה תאגיד המים והביוב דמי הקמה, אגרות והיטלים על פי דין.
- 5.3.1.9** על הזוכה לבצע על חשבונו את כל העבודות בגבולות המגרש הני"ל, וכמו כן לבצע את חיבורי המגרש למערכות הביוב, המים, החשמל והתקשורת הגובלות במגרש, הכל באישור ובתאום עם הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב. על המציע לברר בחברת חשמל ובחברת בזק אם התשלומים שעליו יהיה לשלם לצורך החיבורים.
- 5.3.1.10** על הזוכה לחתום על חוזה התשתיות המצורף לחוברת המכרז **כנספח א(15)** ולהמציא ערבות בנקאית על סך 5,000 ₪ להבטחת המצאת פוליסת ביטוח. הערבות תשוחרר עם המצאת הפוליסה.

**לתשומת לב הזוכה:** אם הזוכה לא ימציא פוליסת ביטוח עם עליית לקרקע, הערבות תחולט.

#### **5.3.2 החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה**

- 5.3.2.1** אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכיתו תבוטל על ידי הרשות, אזי ישיב המשרד לזוכה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרשים ישוקו מחדש והרשות תגבה את הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש.
- 5.3.2.2** החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), ביחס למדד במועד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרשות או לרשות המקומית ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

#### **5.4 מסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח**

- 5.4.1** הזוכה יישא בכל המסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.
- 5.4.2** הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות או לדירה להשכיר בכל טענה או דרישה תביעה בשל כך.
- 5.4.3** בנוסף לתשלום התמורה וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (לרבות הוצאות הפיתוח הנוספות), ישלם הזוכה אגרות והיטלים או דמי הקמה לרשות המקומית ולתאגיד המים והביוב בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, ובהתאם למכתבי הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב.
- מכתבי הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב מצ"ב **כנספח א(16)** ו**כנספח א(17)**.

- 5.4.4 באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה יישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על המתחם מושא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים והביוב בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים. הזוכה לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה בגין האמור לעיל.
- 5.4.5 בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים או אגרות בגין המתחם מושא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.
- 5.4.6 באחריות המציע לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – היבטי המע"מ, מס הרכישה, מס השבח ומס ההכנסה הרלוונטיים. מבלי לגרוע מאחריות המציעים כאמור, אישורי רשות המסים מצורפים **כנספח א(3)**.

## 6. תנאים מוקדמים להגשת הצעה

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

- 6.1 ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידיים (אך לא יותר משלושה) (להלן: "**הצעה משותפת**"), בכפוף לעמידת יחיד המציע בתנאי הסף, באופן המפורט להלן. כל אחד מהמציעים בהצעה המשותפת יקרא להלן: "**יחיד מציע**", ויחיד המציע בהצעה המשותפת ייקראו להלן ביחד ולחוד: "**המציע**".
- לעניין מגבלת שלושת תאגידיים בהצעה משותפת – מספר גופים מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד, ייחשבו כיחיד מציע אחד.
- הוגשה הצעה משותפת, יחובו כל אחד מיחיד המציע כלפי המשרד, דירה להשכיר והרשות, ביחד ולחוד.
- אם מי מיחיד המציע אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, עליו לפנות בבקשת הבהרה בכתב לוועדת המכרזים בעניין זה ולצרף אסמכתאות ונימוקים רלוונטיים, וועדת המכרזים תבחן את בקשתו.
- למען הסר ספק, במקרה של הצעה משותפת, ייחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע. בכל מקרה השותפות במקרקעין תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע). על יחיד המציע לציין בהצעתם את חלקו היחסי של כל יחיד מציע בהצעה המשותפת, במקרקעין ובמתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. אם לא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 6.2 המציע המציא כפיקדון ערבות אוטונומית (להלן: "**ערבות ההצעה**") בסך שלא יפחת מ-13,449,000 ₪, בנוסח המצורף **כנספח א(5)** להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף 7.1 להלן.

## 6.3 תנאים פיננסיים

- 6.3.1 בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע (שאינו יחיד מציע במסגרת הצעה משותפת) תידרש הוכחת התנאים הפיננסיים לפי ההוראות שלהלן:
- 6.3.1.1 עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (אך לא מוקדם יותר משנת 2018) (להלן: "**שנות הדיווח האחרונות**"), היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 40,000,000 ₪ (ובמילים: ארבעים מיליון שקלים חדשים). מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע יחושב על בסיס ממוצע פשוט על ידי חיבור סכומי מחזור ההכנסות בשנות הדיווח האחרונות וחילוק התוצאה בשלוש (להלן: "**מחזור ההכנסות השנתי הממוצע**").
- 6.3.1.2 בנוסף לעמידה בהוראת סעיף 6.3.1.1 המציע הינו בעל הון עצמי של לפחות 32,000,000 ₪ (ובמילים: שלושים ושניים מיליון שקלים חדשים) בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת הדיווח האחרונה (אך לא מוקדם יותר משנת 2020) (להלן: "**שנת הדיווח האחרונה**").
- 6.3.2 במקרה של הגשת הצעה משותפת ובכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, יידרשו יחיד המציע להוכיח את עמידתם בתנאי הסף הפיננסיים בסכומים הנקובים בסעיפים 6.3.1.1 ו-6.3.1.2 לעיל, כאשר

הסכומים יוכחו על ידי חיבור סכומי מחזורי ההכנסות השנתיים הממוצעים של כל יחיד המציע (כאשר כל מחזור הכנסות שנתי ממוצע יחושב בנפרד עבור כל יחיד מציע באופן המתואר בסעיף 6.3.1.1), ועל ידי חיבור סכומי ההון העצמי של כל יחיד המציע כפי שיחושבו כל אחד בנפרד לפי סעיף 6.3.1.2.

### 6.3.3

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

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

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

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

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

**6.3.3.5** במקרה של הסתמכות על בעל השליטה בחברת הניהול, בעל השליטה יצרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)**, בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדוחות הכספיים המבוקרים שלו וימציא את הדוחות הכספיים, כנדרש להלן.

**6.3.3.6** למען הסר ספק, התנאי הנוגע להערת עסק ח"י יוכח הן באמצעות קרן הריט באופן ישיר והן באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול לעליו מבוצעת הסתמכות.

**6.3.3.7** לצורכי סעיף זה:

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

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

**6.3.4** בדוח הכספי המבוקר האחרון ובדוח הסקור האחרון של המציע או של כל יחיד המציע לא נכללה הערת עסק ח"י, וכן ככל הידוע, לא צפויה אזהרת עסק ח"י בדוח הכספי הבא של המציע או כל יחיד המציע.

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

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

**6.3.5.1** המציע או מי מיחידי המציע, אך למעט קרן ריט המבקשת להוכיח את תנאי הסף באופן המפורט בסעיף 6.3.3 לעיל, רשאי להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תצרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)**, בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדוחות הכספיים המבוקרים שלה ותמציא את הדוחות הכספיים, בהתאם להוראות שלהלן וכן תחתום על כתב התחייבות כמצורף **כנספח א(6)**.

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

**6.3.5.2** למען הסר ספק, אם בחר המציע או מי מיחידי המציע להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע למלא הן בעצמו והן על ידי חברת האם את **נספח א(10)**, כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו על ידי חברת האם, למעט התנאי הנוגע להערת עסק חי אשר יוכח הן באמצעות המציע באופן ישיר והן באמצעות חברת האם.

**6.3.5.3** שיעור חלקו של כל אחד מיחידי המציע בהצעה המשותפת יהיה כמפורט בטופס ההצעה אשר ימולא על ידי המציע.

**6.3.5.4** בנוסף, רו"ח המבקר מטעם המציע או יחידי המציע יחתום על **נספח א(10)** (טופס הצהרת רו"ח המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).

**6.3.5.5** **נספח א(10)** ימולא בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדוחות הכספיים המבוקרים (להלן: "דוחות כספיים") של אותו גוף, הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

**6.3.5.5.1** תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

**6.3.5.5.2** כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP);

**6.3.5.5.3** התקינה החשבונאית הישראלית.

התבססות על דוחות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים 6.3.5.1 עד 6.3.5.3 לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

**6.3.5.6** בנוסף ל**נספח א(10)**, יגיש המציע או כל אחד מיחידי מציע, לפי העניין, את הדוחות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידו.

**6.3.5.7** במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע על חברת האם שלו, הנתונים מהדוחות הכספיים הרלוונטיים של חברת האם יוגשו גם הם במסגרת הגשת ההצעה, בנוסף לנתונים מהדוחות הכספיים של אותו מציע או יחיד מציע, והכללים של סעיף 6.3.5 זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

**6.3.5.8** על אף האמור בסעיף 6.3.5.4, קרן ריט המוכיחה הון עצמי במישרין (שלא באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) – רשאית להתבסס על דוח תקופתי מבוקר (פרופורמה) אחרון או דוח פרופורמה שצורף לתשקיף הנפקת קרן הריט (ובלבד שלא קיים דוח עדכני יותר, לעומת הדוח עליו מבוצעת הסתמכות). האמור יחול רק במקרה בו לא קיים, עבור קרן הריט, דוח כספי מבוקר עבור שנת הדיווח האחרונה.

**6.3.5.9** על אף האמור, במקרים שלהלן, יהיה גוף מסוים פטור מהמצאת דוחות כספיים:

**6.3.5.9.1** אם המציע או יחיד המציע היה במהלך שנות הדיווח האחרונות, כולן או חלקן, חברה לא פעילה אשר בהתאם לכל דין, לא הייתה חייבת בעריכת דוחות כספיים, ובכפוף לכך שהינו מסתמך על חברת אם לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים – לא יידרש אותו מציע או יחיד מציע להגיש דוחות כספיים בגין שנים בהן היה בגדר חברה לא

פעילה, ובלבד שיצורף אישור בכתב מאת המנכ"ל ורו"ח מבקר מטעם אותו גוף, שבו מאושר שהגוף היווה חברה לא פעילה ובציון השנים הרלוונטיות.

**6.3.5.9.2.** אם המציע או יחיד המציע הוקם במהלך השנה הקלנדארית שקדמה לשנת הגשת ההצעה או במהלך השנה שבמהלכה מוגשת ההצעה, ובכפוף לכך שהינו מסתמך על חברת אם לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים – לא יידרש אותו מציע או יחיד מציע להגיש דוחות כספיים, ובלבד שיומצא אישור בכתב מאת המנכ"ל ורו"ח המבקר של אותו גוף, לפיו לא קיימים לאותו גוף דוחות כספיים.

**6.3.5.10.** מבלי לגרוע מסמכויותיה של ועדת המכרזים על פי הזמנה זו או על פי כל דין, במקרה של סתירה בין הדוחות הכספיים לבין כל מסמך אחר שהוגש, הדוחות הכספיים יגברו.

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

**6.3.5.12.** כל הנתונים הכספיים הכלולים בדוחות הכספיים **ובנספח א(10)** להוכחת התנאים הפיננסיים כאמור לעיל יוגשו במטבע מסוג ש"ח.

אם הנתונים בדוחות הכספיים המקוריים או בדוחות הרלוונטיים שהוגשו בהתאם להוראות לעיל מוצגים במטבע מסוג אחר, יגיש המציע בקשת הבהרה לדירה להשכיר וזו תנחה בדבר שערי ההמרה.

#### **6.4 ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים**

בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, אחד מהגופים המנויים להלן נדרש להוכיח כי הוא יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים האחרונות, ולחילופין – יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שבנייתם הושלמה במהלך עשר השנים האחרונות, בהיקף מצטבר של 7000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-4000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

לתשומת לב המציעים, היזם הזוכה יידרש להציג קבלן ראשי מטעמו בעל ניסיון בביצוע פרויקטים, בהתאם לדרישות ההסכם העיקרי.

ואלו הגופים:

**6.4.1.** המציע.

**6.4.2.** בהצעה משותפת: יחיד מציע, כהגדרת מונח זה לעיל, אשר חלקו בהצעה המשותפת לפי טופס ההצעה הינו 40% או יותר, או לחילופין, כל יחיד המציע (אשר יוכיחו עמידה בתנאי כל אחד בנפרד, ולא במצטבר).

**6.4.3.** אם המציע הינו שותפות מוגבלת – התאגיד המחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה בשותף הכללי.

**6.4.4.** אם המציע או יחיד המציע המחזיק ב-40% או יותר מההצעה המשותפת הינו קרן ריט – בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו בסעיף 6.3.3.7).

**6.4.5.** גוף קשור (או מספר גופים קשורים במצטבר) לאחד הגופים המנויים בסעיפים 6.4.1 עד 6.4.4 לעיל.

בסעיף זה:

"גוף קשור" – בעל השליטה (במישרין או בעקיפין) באחד מהגופים המנויים בסעיפים 6.4.1 עד 6.4.4 לעיל או תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה (במישרין או בעקיפין).



"שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

"השלמת בניה" – משמעה מועד מתן טופס 4 למתחם.

לצורך הוכחת העמידה בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו את הטופס בנוסח המצורף **כנספח א(11)** ביחס לניסיון הנדרש לעיל, העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על היקף הבניה בהם, וכן העתק מטופס 4 שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים. במקרה שהניסיון שהוצג הינו בפרויקטים שבוצעו מחוץ לישראל, יצורפו התעודות המקבילות הנהוגות במדינה שבה בוצעו הפרויקטים.

אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" על ידי עו"ד.

6.5 לעניין אישור עמידה בתנאי הסף שבסעיפים 6.3 (תנאים פיננסיים) ו-6.4 (ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים) לעיל יש לבחור ולפעול בהתאם לאחד המסלולים שלהלן:

#### 6.5.1 מסלול א':

6.5.1.1 מציע או יחידי מציע בהצעה משותפת אשר הוכיחו עמידה בתנאי הסף הפיננסיים (לרבות באמצעות חברת אם או באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) ו/או ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים, באמצעות הצעה למכרז שהגישו/ לדירה להשכיר במהלך שנת 2022 או לאחר מכן (להלן: "**המכרז הקודם**"), יהא/יהיו רשאים לפנות לדירה להשכיר לשם קבלת פטור מהוכחת תנאי סף שבסעיפים 6.3 ו-6.4 במכרז זה ולצרף אישור זה להצעתו/ם (יודגש כי ניתן לפנות בבקשת פטור כאמור גם אם הדרישות במכרז הקודם היו נמוכות ו/או שונות מהדרישות במכרז זה).

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

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

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

6.5.1.3 להסרת ספק, בכל מקרה לא יחול פטור מהוכחת תנאי הסף שעניינו היעדר הערת עסק חיי, לפי סעיף 6.3.4 לעיל.

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

#### 6.5.2 מסלול ב':

מציע אשר לא ימציא אישור כמפורט ב"מסלול א'", בדבר עמידה בתנאי הסף שבסעיפים 6.3 (תנאים פיננסיים) ו-6.4 (ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים) לעיל בנוסח **נספח א(8)**, יידרש להוכיח את כל תנאי הסף באופן מלא כנדרש בתנאי מכרז זה.

## 7. הגשת ההצעה, המועד האחרון להגשת הצעות ותקופת ההצעה

7.1 בהגשת הצעה עם ערבות דיגיטלית בלבד – הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש וערבות, וכן כלל המסמכים הנדרשים בסעיף 6 לחוברת המכרז.

בהגשת הצעה עם ערבות פיזית – הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש, כלל המסמכים הנדרשים בסעיף 6 לחוברת המכרז, וכן ערבות פיזית אשר תוגש במעטפה סגורה בתיבת המכרזים הפיזית במרחב הרלוונטי לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

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

7.3 יובהר כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.

### 7.4 ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

7.4.1 טופס אישור ההצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז ובתנאי המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

7.4.2 תעודת רישום תאגיד של המציע / כל אחד מיחיד המציע.

7.4.3 ערבות הצעה בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

7.4.4 אישור מורשי חתימה של המציע או יחיד המציע בהתאם להוראות סעיף 7.10.1 להלן.

7.4.5 חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראת סעיף 4.4 לעיל.

7.4.6 מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים:

7.4.6.1 נספח א(8) – פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף הפיננסיים, כשהיא חתומה על ידי דירה להשכיר בשולי הטופס.

7.4.6.2 לחילופין – אישור מגוף מממן בנוסח נספח א(9).

7.4.6.3 לחילופין – נספח א(10) (טופס הצהרת רו"ח המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).

וכן –

במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים – כתב התחייבות חברת אם / התאגיד הרלוונטי, בנוסח נספח א(6). במקרה של הסתמכות על "בעל השליטה בחברת הניהול" – ייחתם על ידו נספח א(7).

7.4.7 מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף בדבר ניסיון קודם:

7.4.7.1 נספח א(8) – פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף בדבר ניסיון קודם, כשהיא חתומה על ידי דירה להשכיר בשולי הטופס.

7.4.7.2 לחילופין – נספח א(11) (טופס הוכחת ניסיון קודם בייזום), כשהוא חתום וכולל את כל הפרטים כנדרש בו, והאסמכתאות הרלוונטיות כמפורט באותו טופס.

7.4.8 נספח א(14) (תצהיר המציע), כשהוא חתום, מאומת וכולל את כל הפרטים כנדרש בו. במקרה של הצעה משותפת – יש להגישו על ידי כל אחד מיחיד המציע.

7.4.9 תדפיס עדכני מאת רשם החברות. במקרה של הגשת הצעה משותפת, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחיד המציע. על תדפיס החברה להעיד על כך שאין למציע חובות אגרה שנתיים לרשות התאגידים, ביחס לשנים שקדמו לשנת הגשת ההצעה, וכמו כן שלא מצוין בו שהמציע הינו חברה מפרת חוק או בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. במקרה של חובות או הערות

בתדפיס כאמור – תפנה דירה להשכיר למציע או ליחיד המציע, לפי העניין, על מנת לתקן את הטעון תיקון לכל המאוחר בתוך 7 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

7.5. המציע מתחייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים, בפרק הזמן שיחלוף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר זהות הזוכה ואם נקבע כיום – עד למועד החתימה על ההסכם העיקרי או על חוזה החכירה, לפי המאוחר.

7.6. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.

7.7. הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת, תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה או דרישה לביטול העסקה. יובהר כי הצעה או עדכון להצעה או ביטול הצעה אשר תמצא בתיבת המכרזים הפיזית מבלי שנשלחה במערכת המכרזים המקוונת לא תידון.

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

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

#### 7.10. הגשת הצעה על ידי תאגיד

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

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

#### 7.10.2. הגשת הצעה משותפת על ידי מספר תאגידים:

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

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

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

7.10.2.4. אם יחיד המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת תאגיד חדש – יחולו לעניין זה הוראות סעיף 3.2.5 לעיל.

7.10.3. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו בתאריך 16.1.2023 עד השעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה המלאה (הן בתיבת המקוונת והן בתיבת הפיזית ככל שנדרש).

7.10.4. הצעה בליווי כתב ערבות פיזית תוגש לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב מרכז רחוב מנחם בגין 125 תל אביב, קריית הממשלה, קומה 4, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.

- 7.10.5. על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי הרשות נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים הפיזית ולא תקלטנה במערכת המכרזים המקוונת עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.
- 7.10.6. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 15.6.2023 (להלן: "תקופת ההצעה").
- 7.10.7. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למתחם מסוים בזכייה או באי זכייה במתחם מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחם מסוים.
- 7.10.8. על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו (להלן: "הודעת ביטול") או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול או הצעה מתוקנת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל. כמו כן יובהר כי הגשת הצעה מתוקנת או הודעת ביטול בתיבת הפיזית מבלי שנשלחה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לא תידון.

## 8. ערבות ההצעה

### 8.1. ערבות לקיום הצעה

- 8.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "הערבויות" או "הערבות"). הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעה ברשימה בסעיף 2.5 להוראת תכ"ם 7.3.3 כפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות דיגיטלית או ערבות פיזית מקורית ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.
- הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז ולפחות עד ליום 15.6.2023.
- נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב כנספח א(5) לחוברת המכרז.
- 8.1.2. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. אם שם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע, תפסל ההצעה על הסף.
- 8.1.3. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. אם הערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח היא תפסל ההצעה על הסף.
- 8.1.4. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין. על מגיש ההצעה בליווי ערבות פיזית להדפיס מסמך זה ולהגישו בצירוף הערבות ומסמכים נוספים כאמור במעטפה סגורה עליה יצוין מספר המכרז ומספר הסימוכין, לתיבת המכרזים הפיזית אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

### 8.2. ערבות דיגיטלית

מבלי לגרוע מתנאי המכרז ובנוסף לקבוע בסעיף זה, מציע אשר מבקש להגיש הצעתו בליווי ערבות דיגיטלית יפעל כלהלן:

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

בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבות עבור כל מתחם ומתחם.

**להלן פירוט מספרי ההליכים עבור הערבויות הדיגיטליות:**

תוקף	סכום בש"ח	מתחם	תת הליך	הליך
15.6.2023	₪ 13,449,000	72136	יושלם בהמשך	יושלם בהמשך

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

מציע שלא עשה כן, תיפסלנה ההצעות עבור המתחמים שגובה הערבות בהם לא עומד בתנאי שלעיל, והכל על פי שיקול דעתה של הרשות.

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

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

על מגיש ההצעה לפנות בעצמו ולברר מול מנפיק הערבות כי הינו גורם מוסמך כאמור וכי יש בידו להנפיק הערבות בתנאים ובמועד כפי שנקבעו בתנאי המכרז. לא תתקבל כל טענה או תביעה לרבות בגין איחור במועד הפקדת הערבות בשל האמור.

8.3. על הערבות יצוין מספר המתחם בגינו הוגשה הערבות.

8.4. הערבות הפיזית תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, בדואר רשום, בהתאם לכתובת המצוינת בפרטי ההצעה.

8.5. ערבויות דיגיטליות של מציעים שלא זכו יושבו ישירות לגורם המנפיק בסמוך לפרסום תוצאות המכרז.

## 9. בחירת זוכה במכרז

9.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של דירה להשכיר והרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בתנאי המכרז, לרבות בסעיף 3 לעיל.

9.2. ועדת המכרזים של דירה להשכיר והרשות תכריז לפי שיקול דעתה על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה או סמכות המוקנית לה בהתאם להוראות המכרז או על פי דין.

9.3. אם יימצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהן ההצעות הגבוהות ביותר ובנוסף הן הצעות זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למחיר המוצע עבור הקרקע.

יובהר כי באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, ובמקרה זה ועדת המכרזים תיראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך התיחור, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

אם המציעים בעלי ההצעה הזוהה כאמור לעיל, יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה בניהם.

9.4. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות או המשרד או מי מטעמם, לביצוע עבודות תשתית או עבודות פיתוח במגרשים או מתחמים בתחומי התכנית.

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

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

## 10. תנאים להתקשרות עם הזוכה

10.1. לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאתר דירה להשכיר ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים להתקשרות עם הרשות, לרבות

הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום ונוסח חוזה החכירה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. יובהר, כלל המסמכים ימסרו למציעים רק באמצעות האזור האישי ולא ישלחו בדואר וכל ההתקשרות, לרבות חתימה על חוזה החכירה תעשה באמצעות האזור האישי בלבד.

**10.2.** יובהר כי ביצוע התשלום וההתקשרות אל מול הרשות יעשו רק באמצעות האזור האישי. על הזוכה להעלות לאזור האישי את האסמכתאות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז להתקשרות בחוזה, וכל פניה תעשה באמצעות האזור האישי.

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

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

**10.4.1.** הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה בגין הקרקע, בתוספת מע"מ כדין, בהפחתת סכום ערבות ההצעה אשר ימומש על ידי הרשות מיד עם הזכייה.

**10.4.2.** הזוכה שילם למשרד במועד את התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח.

**10.4.3.** הזוכה חתם על חוזה התשתיות, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות בנקאית לאי גרימת נזקים) מול הרשות המקומית, והמציא לרשות אישור מהרשות המקומית על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.

**10.4.4.** הזוכה חתם על חוזה חכירה והמציא (מסר) אותו לרשות.

**10.4.5.** הזוכה חתם על ההסכם העיקרי (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לדירה להשכיר, ובנוסף המציא לדירה להשכיר את הערבות להבטחת הבניה בהתאם לתנאי הסכם העיקרי, את כתב ההתחייבות להימנע מעשיית עסקה בצירוף הפרוטוקול הנלווה וייפוי הכוח הנוטריוני, המצורפים כנספחים להסכם העיקרי, כשהם חתומים ומאומתים כדין, ואת אישור ניהול הפנקסים אם לא הומצא בשלב הגשת ההצעה והכל בתוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.

למען הסר ספק, מודגש שהרשות תתנה את חתימתה על חוזה החכירה, בין היתר בקבלת אישור בכתב מאת דירה להשכיר, בדבר השלמת התחייבויות היזם לפי סעיף 10.4.5 זה כלפי דירה להשכיר.

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

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

אם לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבויות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכיתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 11 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על 7 ימי עבודה) בהמצאת חוזה התשתיות או חוזה חכירה או ההסכם העיקרי ונספחיו, חתום כדין, ישקלו הרשות, המשרד ודירה להשכיר לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר כי הרשות, המשרד ודירה להשכיר אינם מחויבים לאפשר לזוכה לרפא את הפגם ונדבר נתון לשיקול דעתם הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

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

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

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

## **11. הפרות וסעדים**

**11.1.** ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16ב(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 כמפורט להלן, ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות ההצעה (עד לסכום גובה ערבות ההצעה) והמציע/הזוכה יהיה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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

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

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

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

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

**11.2.** אין בחילוט ערבות ההצעה, כאמור לעיל, כדי למצות או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות או לדירה להשכיר על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהיינה הרשות או דירה להשכיר רשאיות לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או שיגרמו לרשות או לדירה להשכיר, או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו על ידי המציע.

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

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

### **12.1. שינוי תנאי המכרז והארכת מועדים**

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

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

**12.1.2.** בנוסף לזכות הרשות ודירה להשכיר לשינוי תנאי המכרז או המועדים הקבועים בו, אף המציעים רשאים לפנות בשאלות ובבקשות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז או בבקשות לשינוי איזה מהמועדים הקבועים במכרז, וזאת עד ליום 18.12.2022, ובכפוף לקבוע להלן:

**12.1.2.1.** שאלות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציג ועדת המכרזים בדוא"ל: [rshhayne@aprent.co.il](mailto:rshhayne@aprent.co.il). אם לא קיבל אישור בדוא"ל חוזר על קבלת הודעתו, על המציע חלה החובה לבדוק טלפונית כי הדוא"ל ששלח התקבל בידי מרכז ועדת המכרזים, בטלפון שמספרו 03-7900500.

**12.1.2.2.** הרשות ודירה להשכיר תהיינה רשאיות לדרוש מהמציעים לאשר בכל דרך שתמצאנה לנכון, לרבות באמצעות פקסימיליה או דוא"ל, קבלת הודעות.

**12.1.2.3.** יש לכתוב בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' מר/2022/261 – דיוור להשכרה לטווח ארוך – ראש העין".

**12.1.2.4.** צורת ההגשה לשאלות, הבהרות ובירורים יהיה כדלקמן:

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

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

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

**12.1.3.** הרשות ודירה להשכיר יודיעו על השינוי בתנאי המכרז באמצעות פרסום באתר הרשות ובאתר דירה להשכיר (להלן: "הודעת שינוי").

**12.1.4.** הודעת שינוי אשר פורסמה תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציעים.

**12.1.5.** באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות ועדת המכרזים בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להן. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז. על המציע לעקוב אחר ההודעות המפורסמות באתר דירה להשכיר או באתר הרשות באופן שוטף, על מנת לוודא שיש בידי אדם מלוא המידע הנדרש.

**12.1.6.** המציע לא יבוא בטענה, דרישה או תביעה כלשהי כנגד דירה להשכיר או הרשות או המשרד במקרה של שינוי בתנאי המכרז כאמור לעיל.

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

**12.2. ביטול או הקפאת המכרז**

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



### 12.3. כנס מציעים

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

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

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

### 13. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

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

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

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

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

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

### 14. חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים

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

14.2. המציע יהיה רשאי לסמן במסגרת הצעתו אילו מהפרטים הכלולים בהצעתו או שיוגשו לפי דרישת ועדת המכרזים לאחר מכן מהווים לעמדתו סוד מסחרי או סוד מקצועי. במקרה כזה, ועדת המכרזים לא

תחשוף את המידע שסומן כאמור לעיל בפני מציעים אחרים, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין או שתסבור על פי שיקול דעתה הבלעדי כי אין בכך כדי להוות סוד מסחרי, ואולם מובהר כי המציע שסימן פרטים כאמור בהצעתו לא יהיה רשאי לדרוש את קבלתם של פרטים דומים שהוגשו על ידי מציעים אחרים.

## **15. פללי**

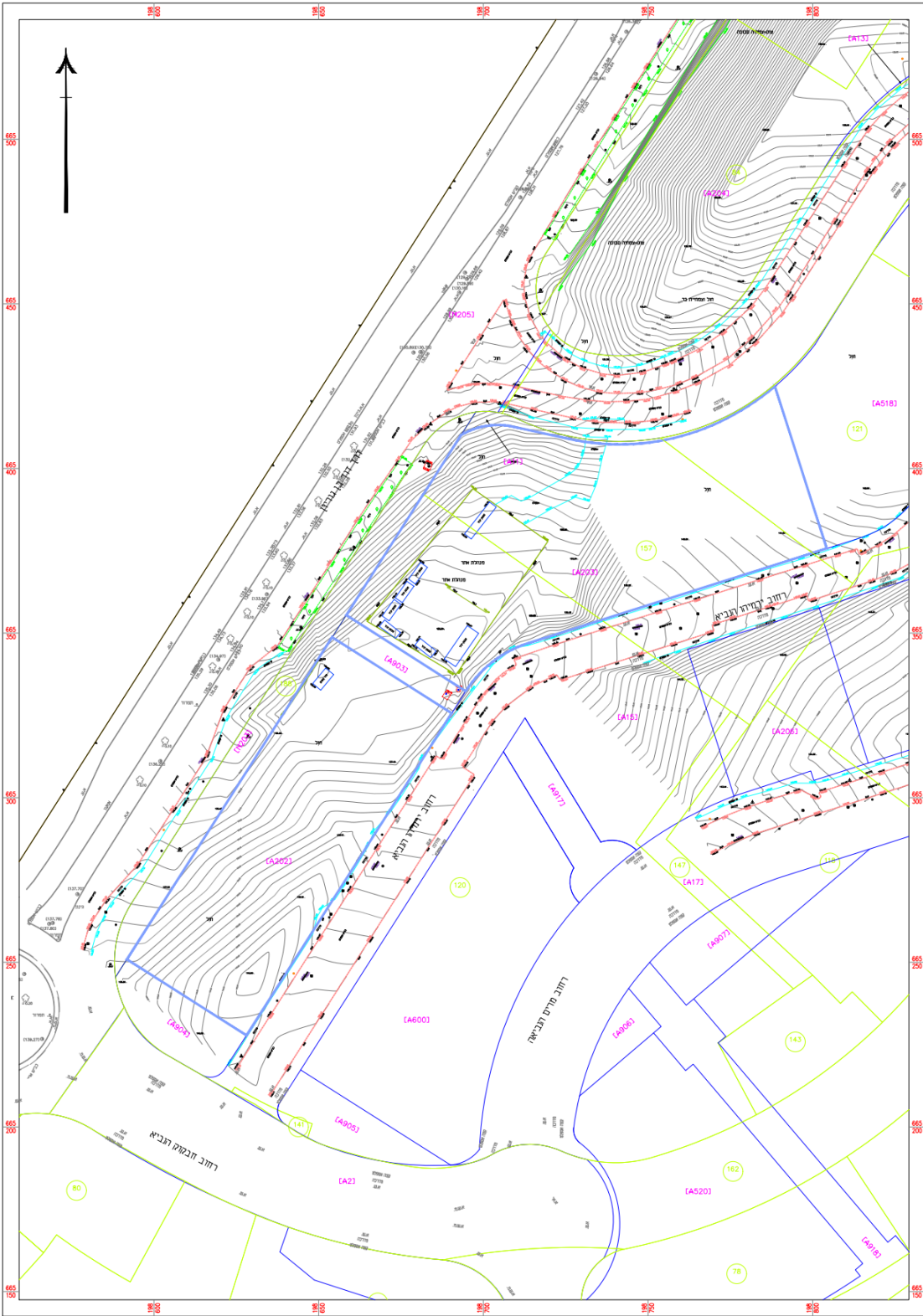
- 15.1.** מסמכי המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף להוראות סעיף 2 להסכם העיקרי בדבר סתירה בין מסמכים.
- 15.2.** למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש שחוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, ותנאי המכרז ייחשבו כחלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה, על כל המשתמע מכך.
- 15.3.** על מכרז זה יחולו הוראות הדין הישראלי. בכלל זאת, מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 והתקנות שהותקנו על פיו. אין בכתוב או במה שלא נכתב במכרז זה לעיל, כדי לפגוע בכל זכות או סמכות הקיימת לוועדת המכרזים או לדירה להשכיר או לרשות או למשרד על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 או על פי התקנות שהותקנו מכוחו.
- 15.4.** הצעת המציע תיערך ותוגש אף היא בהתאם להוראת כל דין, והמציעים ייחשבו לכל דבר ועניין כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך כך.
- 15.5.** אם ימצא בית משפט מוסמך כי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, או חלקי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, אין להם תוקף או שהם בטלים או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר חלקי מסמכי המכרז, אשר יוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין.
- 15.6.** הרשות, המשרד ודירה להשכיר רשאים (ביחד או לחוד), בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי וככל שיראו צורך בכך, לפרסם מכרז חדש.
- 15.7.** סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תיקבע על פי מקום הימצאות המקרקעין או בירושלים בלבד.

נספח א(1)

נוסח חוזה החכירה

יושלים בהמשך

תשריט



<b>מפת שיוך והקצאה</b> מספר תוכנית : 595 מספר חלקה : 5955 תאריך : 20.10.2022 מספר חלקה : 202.203					
<b>טבלת שטחים</b>					
שטח	מטר	מטר	מטר	מטר	מטר
4992	202	418	202	202	4992
768	202	202	202	202	768
187	187	187	187	187	187
<b>הערות</b> 1. תשריט עובד סדירה - 23/04/2022					
<b>נתוני רשת וגבולות</b> 1. המסלול מופיע ברישום 2022/12 2. גבולות חלקה עשויים להשתנות בהתאם לתוכנית 3. גבולות חלקה עשויים להשתנות בהתאם לתוכנית					
<b>פרטי התשריט</b> מספר ארטיקל בארכיון המפת : מספר התמנה ברשימה : מספר התמנה ברשימה :					
תחום סביבה - סגור פרטים : 16000					
<b>הצהרת המודד</b> אני מאשר כי מפה זו הוגנה וערכה כגובה סדירה... 1:500... היא תהיה נכונה על המפה המפורסרת... על שטח חזרות ושומרים... 14.06.2022... בהתאם לפרוטוקול של שירות המדינה... המפת מוגנה לפי חוק המפת... המפת מוגנה לפי חוק המפת... המפת מוגנה לפי חוק המפת...					
<b>פרטי המודד</b> שם המודד : תאריך :		<b>פרטי המודד</b> שם המודד : תאריך :			

## שש החלטות מקדמיות מאת רשות המסים



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ב חשוון תשע"ו  
04 נובמבר 2015

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

א.נ.

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

### 1. העובדות כפי שנמסרו על ידכם:

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



### המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

1.7 בהתאם לתנאי המכרז, היזם יחתום על הסכם המכר עם חלמיש וישלים את הליך הסבת הזכויות מול רמ"י. היזם יקבל לרשותו את המקרקעין למשך תקופת הפיתוח כ"בר רשות" ויהיה חייב לבצע במהלכה, את עבודות התכנון והבניה של הפרויקט. בכפוף לעמידת היזם בכל התחייבויותיו שבחווה הפיתוח, יחזיר רמ"י ליזם את המקרקעין.

1.8 על פי המתווה להשכרה, היזם שמציע את המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע הוא הזוכה.

1.9 במסגרת תנאי המכרז היזם הזוכה מתחייב:

1.9.1 להקים ולבנות, על חשבונו, דירות מגורים למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים. הזמנים המפורטים שם. התכנון והבנייה יעשו בהתאם להוראות כל דין, הנחיות היזם יתכנן ויקים את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ובלוחות התכנון המצורפות להסכם העיקרי, לתבי"ע ולרבות לעניין זכויות הבנייה, שיעור הניצול, שטח הבנייה, הצפיפות, התנאים להוצאת היתר בנייה וכל יתר הוראות התכנית.

1.9.2 היזם יישא באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של הפרויקט באמצעות חברת אחזקה.

1.9.3 על היזם הזוכה במכרז תוטל האחריות לפינוי וסילוק תפיסות, מחזיקים ומפגעים, ככל שיחולו, הן מתחומי המקרקעין והן מן השטחים החורגים מתחום המקרקעין לתחום שטחים סמוכים.

1.9.4 תקופת ההשכרה הכוללת של הפרויקט בתל אביב לא תפחת מ- 20 שנים ממועד סיום ההקמה (לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 לפרויקט כולו). בתקופת ההשכרה, יהיה היזם מחויב להשכיר 25% מהדירות בפרויקט לזכאים בשכר דירה מפקח, הנמוך ממחיר השוק.

1.9.5 שטח הדירות בשכר דירה מפקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יפחת מ-70 מ"ר ולא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מפקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1310 בדבר דיור להשכרה, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר לארכה של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. יצוין, כי השוכר יהיה רשאי להגיע להסכמה חדשה עם היזם בתום תקופת השכירות, לתקופת שכירות חדשה של 10 שנים (חמש שנות שכירות ואופציה לחמש שנים נוספות).

1.9.6 גובה שכר הדירה המוול והמפוקח ייקבע באופן ספציפי לכל אחד מהפרויקטים להשכרה ובהתאם למחירי השכירות הנהוגים בכל מקום. לשכר הדירה המפוקח שנקבע יתווספו דמי אחזקה.

1.9.7 היזם יהא מחויב לשאת, בכל תקופת ההשכרה, במלא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף.

1.9.8 היזם מתחייב להעסיק חברת אחזקה למשך כל תקופת השכירות ולדאוג לתחזוקה טובה של הנכס.



### המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

- 1.9.9 היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכר דירה 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, השוכר יוכל להתקשר לתקופת השכרה חדשה ל- 10 שנים נוספות (חמש שנים ואופציה לחמש שנים נוספות) ככל שיגיע להסכמה עם היזם. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכול בכמוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.
- 1.9.10 בתום תקופת ההשכרה המינימאלית, רשאי היזם למכור את כל הדירות בפרויקט בשוק החופשי.
- 1.10 המכרז פתוח למציעים שונים וביניהם עשויים להיות גם גופים שהם קופות גמל.
- 1.11 בכוונת החברה לפרסם מכרזים נוספים בעתיד, במקומות נוספים ברחבי הארץ, שעניינם הקמה והפעלה של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח (לעיתים תקופת ההשכרה תהא לתקופה מינימאלית של 10 שנים) במתווה זהה למתווה זה.

## 2. הבקשה:

- 2.1 לאשר כי לעניין חנות היזם במס רכישה, שווי המכירה במכרזי ההשכרה לטווח ארוך שמפרסמת החברה, כמתואר לעיל, יהיה בגובה ההצעה הזוכה במכרז.
- 2.2 לעניין תנאי הפטור הקבועים בסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 (להלן: "חוק עידוד מוסדיים"), לאשר כי ל"קופת גמל" יחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או המנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.
- 2.3 לאשר כי קופות גמל, כהגדרתן בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה"), הינן פטורות ממס שבח במכירת הדירות שבפרויקט, ככל שעומדות בתנאי הפטור הקבוע בסעיף 9(2) לפקודה.

## 3. הסדר המס:

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



### המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

בכבוד רב,

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

העתקים:

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





## המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

02 ינואר 2017

ד' טבת תשע"ז

MA50D1-7-208-17

לכבוד

דירה להשכיר- החב' הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, ק. אריה

פתח תקווה

### הנדון: רכישת זכויות עבור תאגיד פרויקט בהקמה

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



## המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

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

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

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

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

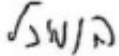
במקרה בו הזוכה או הזוכים, כאמור לעיל, הציגו בפני החברה אישור ממנהל מיסוי מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין בדבר היעדר חובות מס בגין העברת הזכויות בינם לבין תאגיד הפרויקט, תחיה רשאית החברה (או בעל המקרקעין, לפי העניין) לחתום על ההסכם ישירות מול תאגיד הפרויקט או להסכים להסבת זכויות והתחייבויות הזוכה ע"פ ההסכם,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



## המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

בכבוד רב,

  
מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית- מקרקעין וקבלנים



**החטיבה המקצועית  
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

י"ז אדר תשע"ז

15 מרץ 2017

לכבוד

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

**הנדון: הבהרה- החלטת מיסוי שכירות ארוכת טווח**

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

בכבוד רב,

קלאיב  
מיכל סופר

מנהלת המזלקה המקצועית מקרקעין וקבלנים

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

[www.mof.gov.il/taxes](http://www.mof.gov.il/taxes)



## המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ו שבט תשע"ח  
11 פברואר 2018

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

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

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

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

נכבוד רב,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים



החטיבה המקצועית  
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

MA50D1-7-861-17

יום ראשון כ"ד סיון תשע"ז

18 יוני 2017

לכבוד

דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, קריית אריה

פתח תקווה

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

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

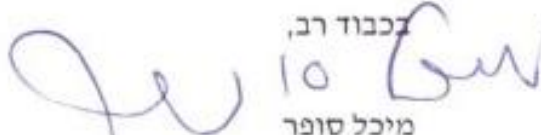
1. כל הפרויקט, על רכיביו התומכים השונים- ההשכרה, המסחר והמימוש, מהווים מקשה אחת של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כהגדרתם בסעיף 64א לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") בהתקיים התנאים הבאים:
  - 1.1 תקופת הבנייה של כלל רכיבים תהא זהה לתקופת הבנייה הנדרשת לשטחי ההשכרה למגורים, ולא תעלה על חמש שנים מיום הרכישה.
  - 1.2 לאחר סיום הבנייה הפכו כלל הרכיבים למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה בידי הקרן, דהיינו הושכרו ע"י הקרן לתקופה שלא תפחת מארבע שנים (להלן: "תקופת ההשכרה").
  - 1.3 יובהר כי הטבות המס הקבועות בפקודה להכנסות קרן הריט ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה יחולו על רכיב ההשכרה למגורים בלבד.



**החטיבה המקצועית  
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

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

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

בכבוד רב,  
  
מיכל סופר

מונהלת המחלקה המקצועית (מקרקעין וקבלנים)

רשות המסים



**החטיבה המקצועית  
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

ל' אב תש"ף  
20 אוגוסט 2020

לכבוד

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

דירה להשכיר

רח' אפעל 25

ת.ד. 3208

קרית אריה

**פתח תקווה 4951125**

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

**ארוכת טווח**

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

רחוב בנק ישראל 7, ג'נרי 2, ירושלים 9195024, טלפון: 0747613268  
[www.mof.gov.il/taxes](http://www.mof.gov.il/taxes)





## החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

- ההחזקה** ("). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.
- 4.6.4 מתן שירותי אחזקה בפרויקט בהתאם לתנאי המכרז, באמצעות חברה חיצונית שאינה קשורה במישרין או בעקיפין לקופות הגמל, לא תשלול את הפטור ממס בהתאם לחוק עידוד מוסדיים.
- 4.6.5 קופת גמל לפרישה תהא פטורה ממס שבח בעת מכירת המבנים שנבנו על מקרקעי המכרז, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 219 לפקודה.
5. לאור זאת, וככל שלא השתנו הנסיבות נשוא ההחלטה, הריני לאשר כי תוקפה של החלטת המיסוי יוארך בשנתיים נוספות, דהיינו, עד ליום 5.11.2022, והיא תחול על מכרזי החברה לשכירות ארוכת טווח (מינימום 10 שנים) שיפורסמו מעת לעת במתווה המתואר לעיל.

בכבוד דב

אפרת אברהם, ע"ד

מנהלת תחום - מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים

העתיקים:

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

## חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);  
"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;  
"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

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

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

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

(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;

\* 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.

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

א.2 (א) בסעיף זה –

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

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

(2) אורגן, 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 וביטחון;

(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 שייעודם 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 הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות פי דין.

אחר  
אחרת על

(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.

דוד בן-גוריון	לוי אשכול	משה דיין
ראש הממשלה	שר האוצר	שר החקלאות

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

נוסח ערבות ההצעה

תאריך: \_\_\_\_\_

שם הבנק / חברת הביטוח: \_\_\_\_\_

מס' הטלפון: \_\_\_\_\_

מס' הפקס: \_\_\_\_\_

כתב ערבות

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

מרחב עסקי מרכז

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 13,449,000 ₪ (במילים: שלוש עשרה מיליון וארבע מאות ארבעים ותשע אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (שייקרא להלן: "החייב")

בקשר עם מכרז מס' מר/2022/261.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 03 00 1. 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.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 15.6.2023 ועד בכלל. כל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידי המשרד החתום מטה שמענו הוא:

\_\_\_\_\_

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק / לחברת הביטוח באמצעות פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר, וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק / חברת ביטוח \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_

[ניתן למלא סכום ערבות גבוה יותר או לציין תאריך פקיעת תוקף מאוחר יותר מאלו המפורטים לעיל].

**נוסח כתב התחייבות חברת אם**

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

לכבוד

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

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_ (להלן: "חברת האם") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת \_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע" / "יחיד המציע"), במכרז מס' מר/261/2022 (להלן: "המכרז").

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

[במקרה שערבות זו ניתנת על ידי גוף קשור המשמש כחברת האם לפי סעיף 6.3.5.1 להזמנה לקבלת הצעות, תבוא הפסקה שלהלן, חלף הפסקה לעיל]:  
אנו מצהירים כי אופן ההחזקות בנו ובגוף המחזיק \_\_\_\_\_% 50.01 ומעלה מזכויות השליטה במציע / ביחיד המציע [מחק המיותר] הינו זהה עד לרמת הפרטיים, וימשיך להיות זהה למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.

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

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

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

תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת
	<p>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.</p>		

## נוסח כתב התחייבות קרן ריט

[טופס זה ימולא על ידי בעל השליטה בחברת הניהול כהגדרתו בסעיף 6.3.3.7 להזמנה לקבלת הצעות, ככל שהוא מוכיח את תנאי ההון העצמי או את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע]

לכבוד

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

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, מס' חברה \_\_\_\_\_, מהווים את בעל השליטה בחברת הניהול של קרן הריט ששמה \_\_\_\_\_, מס' חברה \_\_\_\_\_ [יצוינו פרטי קרן הריט], חברת הניהול הינה \_\_\_\_\_, מס' חברה \_\_\_\_\_ [יצוינו פרטי חברת הניהול] (להלן: "**בעל השליטה בחברת הניהול**").

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת קרן הריט במכרז מס' מר/2022/261 (להלן: "**המכרז**").

2. אנו מצהירים כי אנו בעלי השליטה בחברת הניהול המעניקה שירותי ניהול לקרן הריט, כנדרש בסעיף 6.3.3.4 להזמנה לקבלת הצעות.

3. [סעיף זה ייחתם רק במקרה של הוכחת ההון העצמי על ידי בעל השליטה בחברת הניהול] אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של קרן הריט בקשר עם המכרז, ההסכם והפרויקט, כהגדרתם במכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל מהכרזתה של קרן הריט כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת מסמך או אישור נוסף מצידנו.

התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה וכלפי קרן הריט, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז-1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.

**חתימת וחותמת בעל השליטה בחברת הניהול:** \_\_\_\_\_

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

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

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



7. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: \_\_\_\_\_

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

**פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי סף פיננסיים ו/או ניסיון קודם**

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

תאריך הפנייה: \_\_\_\_\_

שם התאגיד/ים: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

נבקשכם לפטור אותנו מהוכחת תנאי סף פיננסיים (סעיפים 6.3.1-6.3.3 להזמנה) ו/או מהוכחת ניסיון קודם בהתאם לסעיף 6.4 להזמנה [יש למחוק המיותר, אם נדרש] במכרזי דיור להשכרה לטווח ארוך, וזאת בהתבסס על עמידתנו בתנאי הסף במכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המכרז הקודם"), אשר הצעתנו בו הוגשה על ידינו במהלך שנת 2022 או לאחר מכן.

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

חתימת התאגיד/ים: \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ .

חתימת חברת האם, אם הוצגה כזו במסגרת המכרז הקודם: \_\_\_\_\_ .

חתימת בעל השליטה בחברת הניהול, אם הוצג כזה במסגרת המכרז הקודם: \_\_\_\_\_ .

[חלק זה מיועד למילוי על ידי דירה להשכיר]

אישור וחתימת דירה להשכיר בדבר הפטור המבוקש: \_\_\_\_\_ .

תוקף האישור: \_\_\_\_\_ .

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

**מכתב אישור מאת גוף מממן**

לכבוד

\_\_\_\_\_ (להלן: "המציע")

א.ג.נ.,

**הנדון: מכרז מס' מר/2022/261 – דיוור להשכרה לטווח ארוך בראש העין**

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

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

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

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

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

חתימת הגוף המממן: \_\_\_\_\_.

## טופס הצהרת רואה החשבון המבקר

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

[ניתן למלא על "נייר פירמה" של רואה החשבון]

### **פרויקט דיור להשכרה למגורים**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
[המציע]

**הנדון: אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת \_\_\_\_\_ לשנים**  
**הפיסקאליות 2019, 2020 ו-2021 או 2018, 2019 ו-2020 או בהתאם לדוח המיוחד**

מתאריך \_\_\_\_\_ [מחק המיותר]

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

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של התאגיד משנת \_\_\_\_\_.  
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 או לימים 31 בדצמבר 2018, 2019 ו-2020 או הדוח המיוחד שבנדון [מחק המיותר] בוקרו/ על ידי משרדנו.

### **נתונים פיננסיים**

3. (1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 או 2020 או במועד הדוח המיוחד שבנדון [מחק המיותר] ההון העצמי (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) של התאגיד הסתכם לסך של \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח.

(2) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד לשנים שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 או ב-31 בדצמבר 2018, 2019 ו-2020 [מחק המיותר] הסתכם לסך של \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח, \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח, ו- \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח, בהתאמה (\*).

4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון של התאגיד / בדוח המיוחד שבנדון. (\*\*\*) [מחק המיותר]

5. לצורכי דיווח הצהרה זו, קיבלתי דיווח מהנהלת התאגיד לגבי תוצאות פעילותו מאז הדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכתי דיון בנושא העסק החי עם הנהלת התאגיד (\*\*)(\*\*\*).

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

7. הרינו לאשר כי לתאגיד אין דוחות מבוקרים מאוחרים יותר מהדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2021/2020 [מחק המיותר] (\*\*\*) .

(\*) אין דרישה לסעיף 3(2) להצהרה זו במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי בלבד.

(\*\*) אין דרישה לסעיפים 5 ו-6 להצהרה זו אם ממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים.

(\*\*\*) אין דרישה לסעיף 7 להצהרה זו במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי באמצעות דוח פרופורמה.

(\*\*\*) אין דרישה להתייחס לדוחות סקורים, אם לא קיימים עבור התאגיד דוחות כאמור.

---

תאריך

---

חתימה וחותמת רואה החשבון המבקר של התאגיד

## **טופס הוכחת ניסיון קודם בייזום**

[טופס זה ימולא וייחתם על ידי התאגיד באמצעותו מוכח הניסיון בייזום, וכן ייחתם על ידי כל אחד מהגורמים כמצויין בשולי הטופס]

1. התאגיד/ים שבאמצעותו/ם מוכח הניסיון בייזום לפי הוראת סעיף 6.4 להזמנה לקבלת הצעות, לצרכי הצעתנו, הוא/הם \_\_\_\_\_ (להלן יחד: "התאגיד").
2. התאגיד עונה לאחת מהדרישות המפורטות להלן: [יש לסמן את הרלוונטי]

2.1. תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בתקופה המפורטת בהזמנה לקבלת הצעות.

2.2. תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים או למסחר או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שבנייתם הושלמה בתקופה המפורטת בהזמנה לקבלת הצעות, בהיקף מצטבר של 7000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-4000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

"השלמת בניה" – משמעה מועד מתן טופס 4 למתחם.

3. פירוט הקשר בין התאגיד/ים המוכיח/ים את הניסיון כאמור לבין המציע:

-----  
-----  
-----

"שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

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

מתחם מס' 1		
		שם המתחם
		שם היזם (צריך להיות זהה לשם התאגיד)
		ייעוד המתחם (מגורים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, מסחר או משרדים)
		מספר יחידות דיור
		מקום הביצוע
	תאריך השלמת בנייה (מועד מתן טופס 4)	תאריך תחילת הביצוע
		שטח המתחם במ"ר (שטח עיקרי ושירות)
		היקף תקציבי

5. לצורך הוכחה בדבר ייזום וסיום ביצוע כל אחד מהמתחמים שפורטו לעיל מצורפים העתקים מטבלאות פירוט שטחים מתוך היתרי הבניה שניתנו למתחמים הרלוונטיים או אסמכתאות אחרות המעידות על היקף הבניה בהם, וכן העתק מטופסי ה-4 שניתנו ביחס למתחמים הרלוונטיים. במקרה שהניסיון שהוצג הינו בפרויקטים שבוצעו מחוץ לישראל, יצורפו התעודות המקבילות הנהוגות במדינה שבה בוצעו הפרויקטים. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" על ידי עו"ד.

6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לבדוק את תוכנו של מסמך זה, לדרוש פרטים נוספים או לבקר במתחמים שצוינו במסמך זה.

**חתימת המציע:**

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח מטעם המציע	שם וחתימה מלאים של החותם בשם המציע	תאריך

**חתימת התאגיד/ים שבאמצעותו/ם מוכח הניסיון:**

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח מטעם התאגיד	שם וחתימה מלאים של החותם בשם התאגיד	תאריך

[ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו]



נספח א(12)

**סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר  
סרבני רישום**

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

נספח א(13)

נוסח ערבות סרבני רישום פיזית ונוסח ערבות סרבני רישום  
דיגיטלית

יושלים בהמשך

## תצהיר המציע

[ימולא על ידי המציע. במקרה של הצעה משותפת יש למלא עבור כל אחד מיחיד המציע]

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

1. התאגיד מהווה את המציע / יחיד מציע במקרה של הצעה משותפת. [מחק המיותר]
2. פרטי המציע מטעמו ניגש התאגיד למכרז: \_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").
3. הריני לאשר שלא הוגשה על ידי התאגיד כל הצעה נוספת והתאגיד לא ניגש כחלק מהצעה נוספת למכרז זה, בין במישרין, ובין בעקיפין – באמצעות היותו חלק מהצעה משותפת המהווה מציע אחר – או בכל דרך אחרת. אין לתאגיד שותף או משקיע או בעל מניות שליטה או בעל עניין סמוי או נסתר (להלן: "בעל עניין נסתר") לרבות הסכם עם בעל עניין נסתר או התחייבות כלפי בעל עניין נסתר.
4. התאגיד אינו מגיש את ההצעה בנאמנות עבור אחר, למעט עבור תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה ושיוחזק בבעלות מלאה של המציע / יחיד המציע, אם הדבר צוין על ידי המציע בהצעת המחיר.
5. עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז מס' מר/2022/261: [יש לסמן את החלופה הרלוונטית]

לא הורשע התאגיד ולא הורשע בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

התאגיד או בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, ואולם במועד האחרון להגשת הצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

6. עוד הריני לאשר בזאת כדלקמן: [יש לסמן את החלופה הרלוונטית]

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

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

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

7. 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' \_\_\_\_\_ שזיהיתו/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. הריני לאשר כי מר/גב' \_\_\_\_\_ הנ"ל הינו מורשה חתימה מוסמך מטעם \_\_\_\_\_.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

נספח א(15)

נוסח חוזה תשתיות שייחתם עם עיריית ראש העין

יושלים בהמשך

**מכתב הרשות המקומית**

נספח \_\_\_\_\_

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

מנהל מחוז \_\_\_\_\_

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט(מחוז, יישוב, אתר) ראש העין – אתר E תכנית 418-0528687 על שינויה אישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מימן / יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים,

והואיל ומו שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח (להלן: "הוצאות הפיתוח");

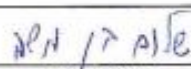
אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת רחובות	100% קיזוז מלא	100% קיזוז מלא
היטל תיעול	100% קיזוז מלא	100% קיזוז מלא
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	100% קיזוז מלא	100% קיזוז מלא

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) (להלן: "זכויות בניה עתידיות") שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז בתנאי שלא הסתיימו עבודות הפיתוח. לאחר סיום עבודות הפיתוח תגבה העירייה אגרות והיטלים על פי הדין בגין זכויות בניה עתידיות.

הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.

  
גזבר הרשות

  
ראש המחוז

אישור חתימות אני הח"מ \_\_\_\_\_ ע"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו במני על מסמך זה.

מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_  
מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

החתימה ע"ד  
ג"ד מרומה פורת  
מ.ר. 12108  
יועצת משפטית  
"יועצת ראש העין"

47  
תאריך

**מכתב תאגיד המים והביוב**

נספח \_\_\_\_\_

מכתב לעניין קיזוז הוצאות פיתוח מתשלומי דמי הקמה - יודפס וייחתם על ידי התאגיד

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:  
מנהל מחוז מרכז  
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט: ראש העין מתחם E מס' תכנית: רנ/300/א על שינוייה  
אישור קיזוז דמי הקמה

**הואיל** משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מימן חלק מעבודות הפיתוח אשר באחריות עין אפק בע"מ (להלן: "התאגיד") בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיוזמים;

**והואיל** ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היוזמים"), יהויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

**והואיל** ובגין הבניה יהויבו המשתכנים ו/או היוזמים בתשלום דמי הקמה, עבור תשתיות המים והביוב, לפי הוראות כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015 (להלן: "כללי דמי הקמה") שנכנסו לתוקף ביום 1.5.2015;

**והואיל** והמשרד והתאגיד התמו על חסכם פיתוח שחל, בין היתר, על פרויקט זה, לפיו, התאגיד יגבה מהיוזמים ו/או המשתכנים את דמי החקמה בהפחתת החלק היחסי של עלות העבודות שביצע ו/או יבצע המשרד, והכל בהתאם להוראות החסכם.

**אי לכך, התאגיד יקזז מדמי החקמה שיגבה מהיוזמים ו/או המשתכנים בגין הבניה נשוא הפרויקט את הסכום המפורט בטבלה שלהלן:**

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מדמי הקמה מלאים בגין השטח המבונה
דמי הקמה למגורים	סך של 6,970 ₪ ליה"ד כולל מע"מ (בצמוד למדד תשומות חבניה 04/13)
דמי הקמה (משטחי מסחר ותעסוקה לפי 120 מ"ר שטח עיקרי בלבד שווה ערך ליה"ד אחת)	סך של 6,970 ₪ ליה"ד כולל מע"מ (בצמוד למדד תשומות חבניה 04/13)
דמי הקמה (שטחי מוסדות ציבור עיקריים במגרשים מעורבים)	אין קיזוז (זיכוי)
שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונות למועד פרסום המכרז	

  
מנהל הכספים בתאגיד

  
מנכ"ל התאגיד

אישור חתימות אני הח"מ \_\_\_\_\_, ע"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לתתם ולהתחייב כדין בשם התאגיד על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מרגבי יאיר ארזגן תפקיד \_\_\_\_\_  
מרגבי אריאל תפקיד \_\_\_\_\_

וכי כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות התאגיד על פי מסמך זה התקבלו, כדין.  
תאריך 06/07/12  
מס' רישיון 45643  
נדעון מישר ושות' ע"מ

## החלטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז מיום 13.6.2022



עמוד: 17  
תאריך: 04/08/2022

ישיבה מספר: 2022014 תאריך הישיבה: 13/06/2022

**7-11. תוכניות: רנ/ 50 א – מתחם B, רנ/ 280 א - מתחם F; רנ/ 265 א - מתחם A; רנ/ 300 א - שכונה E; רנ/ 275 א - שכונה D; רנ/ 250 א - מתחם 418-0195958 C; מתחם C צפון; 418-0329904 - מתחם C דרום - שינוי התניות תחבורתיות בראש העין.**

### רקע:

על פי הוראות התכניות רנ/ 50 א, רנ/ 280 א, רנ/ 265 א, רנ/ 300 א, רנ/ 275 א ו-רנ/ 250 א, קבעה הוועדה המחוזית התניות תחבורתיות כתנאי לאישור היתרי בנייה. משרד הבינוי והשיכון פנה לאורך השנים מספר פעמים לשינוי ההתניות התחבורתיות וזאת התאם לשיווקים שנעשו והתקדמות ביצוע ההתניות התחבורתיות.

### השתלשלות האירועים:

ביום 10.3.2014 דנה מליאת הוועדה המחוזית בנושא שלביות ביצוע התניות תחבורתיות והחליטה לגבי התניות תחבורתיות להיתרי בניה מ 2,500 עד 8,500 יח"ד בהתאם למפורט בהחלטה.

בתאריך 7.8.2017 דנה מליאת הוועדה המחוזית בנושא שלביות ביצוע התניות תחבורתיות לגבי היתרי בנייה מ- 8,500 עד 12,500 יח"ד וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בהחלטה.

בנוסף קבעה הוועדה בסעיף 6 כי "ככל שיימצא קושי במילוי אחד מהתנאים המפורטים לעיל, ניתן יהיה לפנות לוועדה לבחינת התנאי. הצגת פתרון חלופי ידרוש אישור הוועדה המחוזית ובכפוף לכך שהוא מציע שיפור על פני התנאים המנויים בהחלטה זו".

בתאריך 26.11.2018, נדונה בקשת משרד השיכון בוועדה המחוזית והוחלט לשנות את ההנחיות כך שההתניות יחולקו ל- 3 קבוצות שונות:

מעל 12,500	12,500 – 11,000	בין 8,500 ל- 11,000
תחנת רכבת ראש העין דרום	נת"צ 444 ממחלף קסם ועד הרכבת	נת"צ 444 ממחלף 10 עד 483
גשר הולכי רגל ואופניים מרחוב המרץ לתחנת רכבת ראש העין דרום	נת"צ 5 בין שער שומרון לקסם	נת"צ 5 ממערב לקסם עד 20
	נת"צ ב- 483 בצמת גנים	נת"צ בקצוות של 471 - קצה מזרחי
	שביל אופניים לסגולה	נת"צ בקצוות של 471 - קצה מערבי
	חניון הכולל מסוף ברחוב המרץ	מחלף 444-10
	נת"צ על 5 מאבן עזר עד קסם והעדפה באבן עזר	שביל אופניים לת"ר ראש העין צפון
	חיבור ישיר ראש העין לתחנת רכבת ראש העין צפון	נת"צ יהודה הלוי - 444
	העדפה לתח"צ בשלמה המלך	ציר העדפה 483 עד לסגולה
	חנה וסע באזור ראש העין	ציער העדפה 444 בין 10 ל-471
		מסוף תח"צ יהודה הלוי
		העדפה לתח"צ בקיבוץ גלויות
		העדפה לתח"צ במרץ
		צומת 444-4711-471
		נת"צ 444 ממחלף מ-483 ועד קסם
		שדרוג יהודה הלוי עם 444 (פניה שמאלה אל העיר)
		שדרוג שלמה המלך עם 444 (פניה שמאלה אל העיר)
		שדרוג המרץ עם 444 (פניה שמאלה אל העיר)



עמוד: 18  
תאריך: 04/08/2022

ישיבה מספר : 2022014 תאריך הישיבה : 13/06/2022

בתאריך **27.7.2020** נדונה בקשת משרד הבינוי והשיכון מיום 20.7.2020. לאור התנגדות משרד התחבורה ועיריית ראש העין, דחתה הועדה המחוזית את הבקשה, זאת לאחר שמעבר לבקשה, לא הוצג לוועדה מידע הכולל את משמעות תוספת יחידות הדיור הללו על המערכת הקיימת, וכן לא הוצגה התקדמות הפרויקטים שנקבעו בהתניות התחבורתיות.

בתאריך **17.3.2021**, הוגשה בקשה נוספת ממשרד הבינוי והשיכון לפיה מבוקש לשנות את ההתניות התחבורתיות ולאפשר הוצאת היתרי בנייה עבור 800 יח"ד מעבר ל-8,500 יח"ד. בישיבה מיום 31.5.21 הוחלט **לקבל את בקשת משרד הבינוי והשיכון ולאפשר הוצאת היתרי בניה עבור 500 יח"ד נוספות (מאחר וכבר ניתנו היתרים עבור 8,800 יח"ד תאפשר הוצאת היתרים עד לסה"כ של 9,300 יח"ד)**.

בתאריך 14.4.22 התקבלה פניית נציג משרד השיכון, נציגת משרד התחבורה וראש העיר ראש העין אשר מבקשים לבצע שינוי בשלבים כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 26.11.18. לבקשה זאת צורפה בדיקה תחבורתית ועל סמך בדיקה זאת גובשה המלצה לעדכון השלבים.

בפניה צוין כי ההסכמות כוללות את כלל הפרויקטים בטבלה בהתאם לשלבים המפורטים בה, למעט נושא תוספת השירות, שמבוקש לקבוע כתנאי נוסף להיתרי בנייה מעל 11,500 יח"ד. ונושא זה יובא להכרעת הוועדה במסגרת הדיון בבקשה.

#### החלטה:

לאחר ששמעה את נציגי משרד השיכון, נציגת משרד התחבורה ונציגי ראש העין ולאחר שהוצגה בפניה העבודה המעמיקה אשר כללה ניתוח מרחבי של ראש העין, חיבורים אל מוקדי משיכה מרכזיים והפרויקטים התחבורתיים המוצעים לשיפור ושדרוג לאורך השנים ואישור משרד התחבורה לשינויים המבוקשים, **מחליטה הועדה כי ניתן לאשר את שינוי השלבויות כפי שהוצג פרט לנושאים הבאים:**

1. בשלב הנוכחי הוועדה סבורה ציר העדפה של נת"צ 444 ממחלף כפר קאסם לתחנת הרכבת נכון שיהיה לביצוע בשלב שבין 11500 עד 12500 מדובר בציר חשוב ולכן אין מקום בשלב זה לדחותו לשלב הבא.
2. לגבי קווי אוטובוס ליעדים עיקריים – יובהר כי מדובר בתוספת שרות ובבחינת הצורך בתוספת קווים חדשים.

פרויקט	החלטת הועדה המחוזית מ-2018	המלצת משרד התחבורה וראש העין
		שינוי היקף יח"ד לשלב 9,300 – 11,500
תחילת ביצוע נת"צ 444 ממחלף 10 עד 483	8,500-11,000	9,300-11,500
תחילת ביצוע נת"צ 5 ממערב לקסם עד 20	8,500-11,000	9,300-11,500
תחילת ביצוע נת"צ בקצוות של 471 - קצה מזרחי	8,500-11,000	9,300-11,500
תחילת ביצוע נת"צ בקצוות של 471 - קצה מערבי	8,500-11,000	9,300-11,500
תחילת ביצוע מחלף 10-444	8,500-11,000	9,300-11,500
תחילת ביצוע שביל אופניים לת"ר ראש העין צפון	8,500-11,000	11,500-12,500
תחילת ביצוע נת"צ יהודה הלוי - 444	8,500-11,000	11,500-12,500
תחילת ביצוע ציר העדפה 483 עד לסגולה	8,500-11,000	11,500-12,500 תכנון, ביצוע מעל 12,500
תחילת ביצוע ציר העדפה 444 בין 10 ל-471	8,500-11,000	9,300-11,500
תחילת ביצוע מסוף תח"צ יהודה הלוי	8,500-11,000	11,500-12,500

עמוד: 19  
תאריך: 04/08/2022

ישיבה מספר : 2022014 תאריך הישיבה : 13/06/2022

11,500-12,500 תכנון, וביצוע מעל 12,500	8,500-11,000	תחילת ביצוע העדפה לתח"צ בקיבוץ גליות
9,300-11,500	8,500-11,000	תחילת ביצוע העדפה לתח"צ במרץ
9,300-11,500	8,500-11,000	תכנון ראשוני צומת 444-4711-471
9,300-11,500	8,500-11,000	תחילת ביצוע נת"צ 444 ממחלף מ-483 ועד קסם
9,300-11,500	8,500-11,000	שדרוג יהודה הלוי עם 444 (פניה שמאלה אל העיר)
9,300-11,500	8,500-11,000	שדרוג שלמה המלך עם 444 (פניה שמאלה אל העיר)
9,300-11,500	8,500-11,000	שדרוג המרץ עם 444 (פניה שמאלה אל העיר)
11,500-12,500 תכנון מפורט מעל 12,500 ביצוע	11,001-12,500	תחילת ביצוע נת"צ 444 ממחלף קסם ועד הרכבת
11,500-12,500 מקטע אבן העזר -קסם מעל 12,500 אבן העזר-שער שומרון	11,001-12,500	תחילת ביצוע נת"צ 5 בין שער שומרון לקסם
11,500-12,500 תכנון מפורט מעל 12,500 ביצוע	11,001-12,500	תחילת ביצוע נת"צ ב- 483 בצומת גנים
11,500-12,500	11,001-12,500	תחילת ביצוע שביל אופניים לסגולה
11,500-12,500	11,001-12,500	תחילת ביצוע חניון הכולל מסוף ברחוב המרץ
11,500-12,500	11,001-12,500	תחילת ביצוע נת"צ על 5 מאבן עזר עד קסם והעדפה באבן עזר
לא נדרש/ הושלם	11,001-12,500	חיבור ישיר ראש העין לתחנת רכבת ראש העין צפון
11,500-12,500	11,001-12,500	תחילת ביצוע העדפה לתח"צ בשלמה המלך
מעל 12,500	11,001-12,500	תכנון חנה וסע באזור ראש העין
מעל 12,500	+12,501	תחנת רכבת ראש העין דרום
11,500-12,500	+12,501	גשר הולכי רגל ואופניים מרחוב המרץ לתחנת רכבת ראש העין דרום
11,500-12,500		קווי אוטובוס ליעדים העיקריים + קיבולת שעתית עבור 50% פיצול
לא רלוונטי		מסוף תח"צ גבעות המזרח פעיל
לא רלוונטי - תוספת ניתנה בשלב אחד		תוספת מערך קווי תח"צ למוקדי ביקוש עיקריים
כ"ל		מערך תחבורה ציבורית הנותן מענה ל-50% פיצול

תאריך: 16.6.22

  
גיא קפלן  
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

  
דינה בן עבו  
מזכירת הוועדה המחוזית



נספח ב' – ההסכם העיקרי

במסגרת מכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בראש העין

מכרז מס' מר/2022/261

## תוכן עניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	4
2.	עדיפות בין מסמכים	7
3.	נספחים	8
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	9
5.	תכנון והיתרים	11
6.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	12
7.	בקרה על קיום ההסכם	13
8.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	14
9.	דיווחים לחברה	18
10.	מימון הפרויקט ואיסור בדבר שיעבוד	19
11.	ניהול ואחזקת המתחם	21
12.	שיווק ופרסום הדירות	22
13.	מיסים ותשלומים	23
14.	אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים	24
15.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	24
16.	ביטוח	26
17.	רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	28
18.	העברת או הסבת זכויות	28
19.	הפרות, סעדים ותרופות	31
20.	ערבויות לקיום ההסכם	36
21.	אירוע נזק	37
22.	קיזוז	37
23.	תשלום במקום היזם	38

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

## הסכם

לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בראש העין  
במסגרת מכרז מס' מר/2022/261

אשר נערך ונחתם בעיר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### **בין:**

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

### **מצד אחד;**

### **לבין:**

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד ולחוד: "היזם")

### **מצד שני;**

**הואיל** והחברה פרסמה ביחד עם רמ"י את מכרז מס' מר/2022/261 – דיור להשכרה לטווח ארוך בראש העין לחכירה של המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות במכרז, לתכנון, להקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט");

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

**והואיל** והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

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

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

**והואיל** והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם 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 המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.

\_\_\_\_\_ חתימת היזם:

1.3 החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

1.4 בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

**"הבניינים"**  
המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף וכן שטחים נלווים או נוספים, אם קיימים, כמפורט בתכנית ובהוראות חוברת המכרז.

**"דירה"**  
כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב-1992.

**"הדירות"**  
הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי.

**"הדירות בשכר דירה מופחת"**  
הדירות שתושכרנה לזכאים, כמפורט בחוברת המכרז.

**"הדירות בשוק החופשי"**  
הדירות שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, כמפורט בחוברת המכרז, אם הוגדרו דירות כאמור.

**"החלטה בדבר דיור להשכרה"**  
פרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו "מכרז דיור להשכרה".

**"ההסכם" או "הסכם זה"**  
הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק מחוברת המכרז ובין שלא צורפו, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה על ידי היזם, ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים או תכניות נוספות.

**"הסכם השכירות"**  
הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ב(4)**.

**"הערת האזהרה"**  
הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה או החכרה של הבניינים, ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, **נספח ב(11)**, וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רמ"י.

**"הוועדה המקומית"**  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שבתחומה נמצא המקרקעין.

**"זכאים"**  
הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מופחת העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.

**"חברת אחזקה"**  
חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למתחם, בהתאם להוראות הסכם זה.

**"חוברת המכרז"**  
כל המסמכים, המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנמסרו למשתתפים במכרז, לרבות כל תוספת או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה או רמ"י או ועדת המכרזים מטעמן למשתתפים במכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.	"חוק המכר (דירות)"
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	"חוק התכנון והבניה"
כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981.	"טופס 4"
כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.	"תעודת גמר"
מגרש לבניה כפי שהוא מופיע בתכנית.	"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.	"מדד המחירים לצרכן"
מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.	"מדד הבסיס"
מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז.	"המדד הקובע"
מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.	"המועד הקובע"
המועד בו התמלאו כל התנאים המפורטים בסעיף 4.11 להלן.	"מועד תחילת תקופת ההשכרה"
מנהלת "דיוור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי החברה ואשר לגבי זהותה תישלח הודעה בכתב ליזם, והכל אם תבחר החברה למנותה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	"מנהלת"
המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה, כמפורט בסעיף 7 להלן.	"המפקח"
כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.	"המקרקעין"
כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות.	"המתחם"
כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות התחייבויותיו לתכנון ולבניה, לתפעול ולתחזוקה של הבניינים.	"עבודות"
ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם על פיהמכרז, כמפורט בסעיף 20 להלן. נוסח הערבויות מצורף <u>כנספת ב(7)</u> .	"ערבויות לקיום ההסכם" או "הערבויות"
הקבלן הראשי כפי שיאושר על ידי החברה, בהתאם להוראת סעיף 6.5 להלן.	"הקבלן"



תשלומים אשר על היזם לשלם לחברה או למי שהחברה תורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.	"קנסות"
ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.	"ריבית פיגורים של החשב הכללי"
השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובמתחם כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים והמחזיקים באותו בניין או במתחם, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות, מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים.	"רכוש משותף"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.	"הרשות המקומית"
הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.	"שוכרים"
כל אדם שיבקש לשכור או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.	"שוכרים בשוק החופשי"
שטח התחום על ידי קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.	"שטח הדירה"
דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מופחת, כמפורט בסעיף 8 להלן, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו בהתאם להוראות חוברת המכרז.	"שכר הדירה המופחת"
המועדים המפורטים בהזמנה לקבלת הצעות.	"שלבי התכנון והבניה"
השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראת כל דין.	"השמאי"
תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.	"תאגיד המים והביוב"
כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.	"התכנית"
אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מופחת.	"אישור זכאות"
תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד תחילת תקופת ההשכרה.	"תקופת הבניה"
כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.	"תקופת ההשכרה"

## 2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1 מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן. למען הסר ספק, כלל הצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות – תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 2.2 מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.
- 2.3 בכל מקרה של סתירה בין מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות ההזמנה לקבלת הצעות, תקבענה הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה (**נספח 5**), תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.6. במקרה בו חלים על המתחם מושא המכרז דברי חקיקה כלשהם, לרבות (אך לא רק) התוספת השישית לחוק התכנון והבניה או הוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 או תקנות מכוח דברי החקיקה הנ"ל, אז במקרה של סתירה בין הוראות דבר החקיקה הרלוונטי לבין הוראות חוברת המכרז, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי, ובשום מקרה אין לפרש את הסכם זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי החקיקה הרלוונטיים.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה החכירה, תחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השתיים, כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.8. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, דו משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי החברה:
- 2.8.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.
  - 2.8.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
  - 2.8.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב על ידי החברה.
  - 2.8.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבניה.
  - 2.8.5. תקנים ישראליים.
  - 2.8.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראליים.
- הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם, כפי שייקבע על ידי החברה.
- 2.9. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.
- 2.10. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון על ידי הודעה על כך ליזם.

### 3. נספחים

- 3.1. מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
- 3.1.1. **נספח ב(1)** - מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם ;
  - 3.1.2. **נספח ב(2)** - נוהל אישור מסמכי תכנון ;
  - 3.1.3. **נספח ב(3)** - מפרט התחזוקה ;
  - 3.1.4. **נספח ב(4)** - נוסח הסכם השכירות ונספחיו ;

- 3.1.5 **נספח ב(5)** - פרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בדבר דיור להשכרה - אינו מצורף בפועל ואולם ניתן לאתר באתר רמ"י בכתובת <http://www.land.gov.il>;
- 3.1.6 **נספח ב(6)** - נוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים;
- 3.1.7 **נספח ב(7)** - נוסח הערבויות לקיום הסכם;
- 3.1.8 **נספח ב(8)** - נספח ביטוח;
- 3.1.9 **נספח ב(9)** - נוסח אישור ביטוחי הבנייה;
- 3.1.10 **נספח ב(10)** - נוסח אישור ביטוחי ההשכרה;
- 3.1.11 **נספח ב(11)** - נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול;
- 3.1.12 **נספח ב(12)** - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר;
- 3.1.13 **נספח ב(13)** - נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון;
- 3.1.14 **נספח ב(14)** - נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות.
- 3.2 **מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:**
- 3.2.1 התכנית;
- 3.2.2 המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת;
- 3.2.3 תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת;
- 3.2.4 הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חוברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתר באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת [http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot\\_leavodot\\_tichnun/hanhayot\\_leavodot\\_tichnun.pdf](http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf) (אתר משרד הבינוי והשיכון, תחת לשונית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").
- 4 **הצהרות והתחייבויות היזם**
- מבלי לגרוע מהצהרות היזם ומהתחייבויותיו כמפורט ביתר חלקי חוברת המכרז (לרבות ההזמנה לקבלת הצעות), היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:
- 4.1 היזם קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.
- 4.2 ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפיצוי החברה ורמ"י על מלוא נזקיהן בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.
- 4.3 היזם בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה החכירה **נספח א(1)** וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצה או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין או הזכויות במקרקעין או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.

- 4.4. היזם בדק את התכנית, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז, (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה מושא 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 או תביעות או דרישות או טענות ביחס למקרקעין או לאפשרות התכנון והבניה עליהם או בקשר למפורט במסמכי המכרז בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה או פגם או מום.
- אם בתכנית קיימים תנאים להוצאת היתר בניה או לאכלוס, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה או דרישה או תביעה כלפי רמ"י או כלפי החברה בכל הנוגע לכך.
- 4.5. בנוסף לאמור לעיל, אם מצויים מבנים בשטחי המקרקעין או בשטחים סמוכים 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 או להסיט או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיו"ב.
- 4.6. בדק את התכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.
- 4.7. היזם בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרויקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים וכן את היבטי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 או דינים נוספים אחרים החלים על בניינים להשכרה, ומבלי שיש בכך משום מצג של החברה שדינים אלה או אחרים חלים על הפרויקט.
- 4.8. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים או אגרות בגין המקרקעין מושא המכרז, אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.
- 4.9. היזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.
- 4.10. ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים כהגדרתם לעיל, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות דברי החקיקה החלים על שיווק המקרקעין או את הוראות ההחלטה בדבר דיוור להשכרה או את האמור בהסכם זה או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונוהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לכל דין.
- 4.11. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 ותעודת גמר לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 להלן והמצאת אישור עריכת ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 16 להלן. למען הסר ספק, אם בדבר חקיקה כלשהו קבועים תנאים אחרים או נוספים לתחילתה של תקופת ההשכרה – אזי הם יחולו בנוסף לאמור.
- 4.12. היזם לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – אלא בהתאם להוראות סעיף 18 להלן. במהלך 12 החודשים

האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

4.13 היזם לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה או רמ"י או מי מטעמן, לרבות דוחות או בדיקות שנעשו או נמסרו, אם נעשו, מטעם רמ"י או החברה או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט. כל דוחות או בדיקות כאמור, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד והמצאתם ליזם, או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, ולא תהיה לו כלפי החברה או רמ"י או מי מטעמן או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה או טענה או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.

4.14 היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוברת המכרז או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות או הנובע ממנו והוא מותר בזה על כל טענה או דרישה או תביעה כנגד החברה וכנגד רמ"י.

4.15 הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות מושא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התש"ל"ו-1976.

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

## 5. תכנון והיתרים

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

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

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

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

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

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

5.5 היזם מתחייב לתת מענה במסגרת הפרויקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו מכוחו.

5.6. ידוע לזים ששטחי המגרש/ים וגבולותיהם אינם סופיים וייתכן שיחולו בהם שינויים לאחר סימון גבולותיהם בשטח או כתוצאה משינויים בתכנית או בהסדר קרקעות או תכניות החלוקה או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה לזים כל טענה או דרישה או תביעה כנגד החברה או כנגד רמ"י או כנגד הרשות המקומית בקשר לכל שינויים בשטחים או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

## 6. הבניה ולוחות הזמנים לבניה

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

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

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

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

6.4. הזים מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו או מי מטעמו ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים או הרישיונות על ידי מבצעי העבודות. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה הזים את החברה, את רמ"י, וכן את כל צד ג' על נזק שייגרם למי מהם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

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

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

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

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

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

6.6. הזים מתחייב לבצע את הבניה רק באמצעות הקבלן ומתחייב שהקבלן יקרא ויבדוק בעיון את הסכם זה, על נספחיו, טרם ההתקשרות עמו. הזים לא יהא רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, אלא במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובכפוף לעמידת הקבלן החלופי בתנאי הסף לקבלן. לא יהיה

בהחלפת הקבלן, כדי לגרוע מאחריותו של היזם לעמוד בלוחות הזמנים לבניה וביתר התחייבויותיו. החברה תהיה רשאית להחליט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תהיה ליזם כל טענה או דרישה או תביעה בקשר עם החלטתה.

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

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

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

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

6.11. לא עמד היזם בשלבי התכנון והבניה או באיזה מהם, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לחברה לפי הסכם זה או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף 20.1 את הפיצויים המוסכמים או הקנסות הקבועים בסעיף 19.10 להלן, אם היזם לא שילם.

## 7. בקה על קיום ההסכם

7.1. החברה תהיה רשאית לערוך בקרה על העבודות באמצעות המפקח. המפקח יהא רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים בהם משתמש היזם ואת טיב ביצוע העבודות. כן רשאי המפקח לבדוק אם היזם מפרש ומבצע כהלכה את הסכם זה ואת הוראותיו, והיזם מתחייב לעזור ולספק למפקח כל המידע הדרוש לצורך הבדיקות הנ"ל.

7.2. היזם מתחייב לאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להיכנס בכל עת לאתר העבודות ולכל מקום אחר בו מבוצעת עבודה כלשהי הקשורה לביצוע הוראות הסכם זה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם הקשורים לביצוע העבודות או בהם מכינים מוצרים הקשורים לביצוע העבודות. היזם יאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להשתמש בכל המתקנים והשירותים שהותקנו באתר.

7.3. היזם מתחייב שהוא וכל המועסקים מטעמו או על ידו בביצוע העבודות, יצייתו להוראות המפקח בכל הנוגע לביצוע העבודות וזאת תוך התקופה שתקבע על ידו.

7.4. ביצוע העבודות, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מבוצעות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המפקח והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה. היזם מתחייב בזה למלא אחר ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המפקח בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למפקח בהסכם זה, המפקח יכריע בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיזם ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על פי הסכם זה, לא יפטור את היזם מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היזם לא יוכל לבוא בטענה או בתביעה כלשהי בגין פיקוח או ניהול כושל או לא משביע רצון.

7.5 אין לראות בקיום הבקרה ובסמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי החברה להבטיח שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם ואין בו כדי להטיל על החברה או המפקח אחריות. הבקרה לא נועדה לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הבקרה או הוראותיו של המפקח או אי מינוי מפקח או אי מתן הוראות על ידו לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי החברה, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היזם לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היזם מתחייב לשפות את החברה או מי מטעמה או את המפקח בגין כל תביעה שתוגש כנגדם בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה.

7.6 החברה רשאית לקבוע על פי שיקול דעתה הבלעדי את היקף פעולות הבקרה שיתבצעו בקשר עם ההסכם, להקטין ולהגדיל את היקף פעולות אלו מפעם לפעם, ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו של היזם בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם ליתר תנאי המכרז.

## 8. השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה

8.1 כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור או להשכיר את הדירות או לתת בהן זכות שימוש אחרת או ליעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן או בתי אבות או דירות נופש וכיו"ב.

8.2 היזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול הדעת הבלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.

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

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

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

## 8.6 דירות בשכר דירה מופחת

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

8.6.2 הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לתקופות הנקובות בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה: "תקופת השכירות" ו"תקופות האופציה"), בהתאמה). לאחר תום תקופות השכירות והאופציה יהיה השוכר רשאי



להירשם כמתעניין בשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט, ובכפוף לעמידתו בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לשכור דירה בשכר דירה מופחת, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

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

8.6.3 למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות 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.

8.6.4 תנאי למימוש כל אחת מתקופות האופציה, הינו קיומה של תעודת זכאות לחסרי דירה שתונפק על ידי משרד השיכון, בתוקף למועד חידוש האופציה של הזכאי, בכל אחד ממועדי מימוש האופציה או אסמכתה אחרת שתאושר על ידי החברה.

8.6.5 אופן הפניית או בחירת או הגרלת הזכאים על ידי היזם לשכירות דירות בשכר דירה מופחת, יהא בהתאם למפורט **בנספח ב(5) ובנספח ב(6)** והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהם.

8.6.6 שכר הדירה המופחת לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי (להלן: "השומה"), ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המופחת למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

8.6.7 כ-6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן מדי כל חמש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי (כל קביעה כאמור תקרא להלן: "העדכון" והתאריך שביחס אליו תוצא השומה ייקרא להלן: "מועד העדכון"). החברה תהיה רשאית לעגל את הסכום שיצוין בכל שומה או את סכום שכר הדירה למ"ר שינבע ממנה, לסכום העגול הקרוב ביותר, כלפי מעלה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי וליזם לא תהיה כל טענה או דרישה או תביעה בקשר עם כך. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, תשעה חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת העדכון.

שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התכנית).

8.6.8 שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' –

דירה בשכר דירה מופחת, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2032;

בהתאם להוראות סעיף 8.6.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.10.2031;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת עד לתאריך 1.10.2031, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת לאחר תאריך 1.10.2031, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

8.6.9 ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינאלי, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית, ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינאלי שנקבע בשומה.

לאחר מכן, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינאלי כפי שנקבע בשומה אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינאלי שנקבע בשומה.

8.6.10 לשכר הדירה המופחת יתווספו דמי אחזקה למ"ר אשר יוכפלו בשטח הדירה, עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות, וכפי שיעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 8.6.11 סיפה.

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

8.6.12 ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

לאחר מכן, יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

8.6.13 היזם יהיה מחויב לפנות לשוכרים 90 יום מראש ובכתב טרם המועד הקבוע בהסכם השכירות עימם לתחילת תקופת האופציה, ולהודיע להם על גובה שכר הדירה המופחת ודמי האחזקה לשכר הדירה המופחת העדכניים ושצפויים לחייבם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט אם ברצונם לממש את האופציה.

8.6.14 שכר דירה המופחת, כהגדרתו לעיל, הינו סופי וכולל את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם ליוזם.

8.6.15 אם לא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מופחת לזכאים או אם יתפנו דירות בשכר דירה מופחת במהלך תקופת ההשכרה, שלא בשל הפרה של היזם (להלן: "הדירות הפנויות"), מתחייב היזם לדווח על כך מיד לחברה ולציין את מספר הדירות הפנויות, משך היותן פנויות, הסיבה לכך וכל מידע רלוונטי אחר.

8.6.16. היזם מתחייב לפרסם, על חשבונו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף 12 להלן **ובנספח ב(6)**.

8.6.17. אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 8.6.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 12 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מופחת, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מופחת. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מופחת ותושכר לזכאי. הוראת סעיף קטן זה לא תחול ביחס לדירות אשר הוגדרו בהוראת דין או בהוראות התכנית כדירות בשכר דירה מופחת.

#### 8.7. דירות להשכרה בשוק החופשי

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

8.7.2. הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה: "**תקופת השכירות**") ו"**תקופת האופציה**", בהתאמה). לאחר תום התקופות כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

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

8.7.3. למרות האמור לעיל, השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות 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.

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

8.7.4.1. בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנומינאליים.

8.7.4.2. בתקופת האופציה, יהיה 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 8.7.4.1 לעיל.

8.8. היזם מתחייב שתנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות לרבות על פי הסכם השכירות לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.

- 8.9. היזם מתחייב להטמיע בחוזי השכירות שייחתמו עם השוכרים שזכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד, והשוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה או שיעבוד ביחס לדירה וכי חוק הגנת הדייר לא יחול עליו.
- 8.10. היזם מתחייב לתאם מראש ובכתב עם החברה כל הודעת דיוור רוחבית שיבקש לשלוח לשוכרי הדירות במתחם או לחלקם.
- 8.11. אם יוקמו במתחם שטחים או חדרים שאינם דירות, אזי אלו ישמשו את כלל שוכרי הדירות במתחם, ולרווחתם, ובכל מקרה לא יושכרו או ייועדו באופן בלעדי לשימוש של שוכר מסוים.

## 9. דיווחים לחברה

- 9.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה ואף קודם לכן, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ועל שיווקן וכן תהא רשאית לדרוש ולקבל כל מידע ומסמך בקשר עם הפרויקט, והדרושים לה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן תהא רשאית לבצע ביקורת שוטפת אצל היזם ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, לייעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והיזם מתחייב להמציא כל מסמך או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.
- 9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב ש-4 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, היזם יגיש לחברה דוח אשר יכלול את הנתונים הבאים:
- 9.2.1. מספר הדירות במתחם ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).
- 9.2.2. שכר הדירה המופחת (לרבות דמי האחזקה) שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מופחת.
- (להלן: "הדוח המקדמי").
- 9.3. לא המציא היזם את הדוח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.
- 9.4. בנוסף לדוח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לחברה ב-31 לינואר וב-30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דוח מפורט ומעודכן לגבי החציון החולף, בנוגע לכל הדירות, אשר יכלול את הנתונים הבאים:
- 9.4.1. שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילם, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מופחת או לא.
- 9.4.2. שטח כל דירה.
- 9.4.3. שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח הדירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.
- 9.4.4. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון בגין כל דירה, חישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון בגין כל הדירות.
- 9.4.5. תקופת השכירות או האופציה לגבי כל דירה.
- 9.4.6. האם ניתנה לזים הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.
- 9.4.7. מספר הדירות הפנויות. היזם יפרט בדוח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירה מופחת.
- 9.4.8. דיווח על אירוע ביטול של הסכם שכירות 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.

- 9.4.9. מספר הדירות המושכרות, ואשר ליזום ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים, וכן פירוט הפעולות שמבצע היזום לשם סילוק יד השוכרים הני"ל.
- 9.4.10. דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי **נספח ב(3)**.
- 9.4.11. מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט.
- 9.4.12. מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן.
- 9.4.13. מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט או למתחם.  
(להלן: "הדוח החצי שנתי").
- 9.5. הדוח המקדמי והדוח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזום הרשאים בחתימתם לחייב את היזום לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רואה החשבון המבקר של היזום, והיזום מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.
- היזום יקיים אחר הוראת כל דין, לרבות בכל הקשור לשמירת הפרטיות של השוכרים, לרבות כמפורט בהוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 (להלן בסעיף קטן זה: "החוק"), התקנות מכוחו (להלן בסעיף קטן זה: "התקנות") והנחיות של רשם מאגרי המידע והרשות להגנת הפרטיות (להלן בסעיף קטן זה: "ההנחיות"), כפי שישתנו מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור, היזום מתחייב כי המידע אודות השוכרים התקבל, מנוהל, מוחזק במאגר המידע של היזום ומועבר לחברה, בין היתר במסגרת הדוח החצי שנתי, בהתאם להוראות החוק, התקנות וההנחיות. החברה תהא רשאית לעשות שימוש במידע אודות השוכרים ובין היתר לנהוג במידע כאמור מנהג בעלים והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ומבלי שליוזם תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה בקשר עם כך.
- 9.6. לבקשת החברה, היזום מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו במתחם.
- 9.7. לא המציא היזום את הדוח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזום בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן, וככל שהיזום לא ישלם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן באופן מלא או חלקי.
10. **מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד**
- 10.1. איסור בדבר שעבוד המתחם, המקרקעין וכל זכויות היזום בהם, למעט לטובת הגוף המממן
- היזום מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט (ולמען הסר ספק – בכלל זאת, אף החלקים או השטחים במתחם שאינם הדירות, אם ישנם כאלו), וכל זכויות היזום בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזום את ההלוואה (כהגדרתה להלן), ואך ורק לצורך הבטחת המימון שיועמד על ידי הגוף המממן בקשר עם הפרויקט. להבטחת התחייבותו זו ירשום היזום את הערת האזהרה לטובת החברה, כמפורט בסעיף 17.5.
- יצירת שעבודים כאמור על חלקים או שטחים במתחם, שאינם הדירות (אם ישנם כאלו), תתאפשר רק לאחר שהועבר לעיון החברה ואושר על ידה הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בחלקי המתחם המיועדים להשכרה ארוכת טווח.
- 10.2. היזום מתחייב לכלול בכל אחד מהסכמי המימון:
- 10.2.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).
- 10.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזום בפרויקט, במתחם ובמקרקעין, הקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.

10.2.3. הוראה בדבר שלילה מהגוף המממן של כל זכות קיזוז או עיכובן או פירעון מהפרויקט המקרקעין והמתחם, לרבות כל ההכנסות מאלו, בשל כל חוב או חבות או הלוואה וכיו"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("פרויקט סגור").

10.3. טיוטת הסכמי המימון וכן השעבודים שיבקש היזם לבצע בקשר עם ההלוואה יובאו לאישור החברה מראש. החברה מתחייבת לאשר את בקשת היזם, ככל שיבקש, לרשום שעבוד לטובת גוף מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

10.3.1. לצורכי סעיף 10 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה :

10.3.1.1. "ההלוואה" - הלוואה או הלוואות או העמדת מימון שניתנה ליזם על ידי גוף מממן, לצורך מימון הפרויקט, באמצעות הסכמי מימון.

10.3.1.2. "הסכם המימון" או "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה ליזם, על כל נספחיהם, אשר יובאו לאישור החברה, ויאושרו על ידה טרם חתימתם, לרבות כל נספחי ההסכם או ההסכמים הנ"ל ולרבות המודל הפיננסי.

אם לא קיים מודל פיננסי שנמסר לגוף המממן, אזי ימסור היזם לחברה קובץ אקסל הכולל את הנתונים הבאים (בגליונות נפרדים): סיכום/תוצאות, הנחות, תזרים (בהקמה-רבעוני, בהפעלה-חצי שנתי, לפחות), יחסי כיסוי (חצי שנתי לפחות, בתקופת ההפעלה בלבד), מבנה המימון וההלוואות, מאזן (שנתי, או לפחות הון עצמי וחוב פיננסי, לבחינת היקף המינוף).

להסרת ספק, המודל הפיננסי או תדפיס הגליונות הפיננסיים, לפי העניין, ייחשב כסוד מסחרי או מקצועי של היזם, והחברה לא תחשוף את המידע הכלול בו בפני צד ג', למעט ליועציה, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין.

10.3.1.3. "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו :

10.3.1.3.1. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (iLAA) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מדירוג (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

10.3.1.3.2. קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה של חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהלים על ידו הינו לפחות 2 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף. ככל שהמשקיע האמור הינו הגורם המארגן את מימון החוב הבכיר, עליו להיות בעל היקף נכסים מנוהלים שאינם פחות מ-40 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף.

10.3.1.3.3. בנק מסחרי או חברת ביטוח ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעלי

דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (A-) בסולם הדירוג של חברות S&P, Fitch או מדירוג (A3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

## 11. ניהול ואחזקת המתחם

11.1. היזם יהא אחראי לניהול ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם כמפורט בסעיף 11 זה להלן, ובהתאם למפרט התחזוקה **נספח ב(3)**.

11.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה **ובנספח ב(3)**, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי התחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על ידי החברה.

11.3. היזם מתחייב להתקשר עם חברת אחזקה אשר תעמוד בכל התנאים הבאים, במצטבר:

11.3.1. חברת האחזקה תקיים אחר כל הדרישות על פי כל דין, לרבות כל רישוי נדרש, בקשר עם שירותי האחזקה הניתנים על ידה.

11.3.2. חברת האחזקה ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, לא הורשע ביותר משתי עבירות בגין הפרת חוקי העבודה המפורטים ברשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, בשלוש השנים האחרונות ממועד ההרשעה האחרונה ועד מועד הגשת חברת האחזקה לאישור החברה.

11.3.3. חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה לפחות 3 מתקנים או בניינים בתחומים הבאים: בנייני דירות או מעונות שבכל אחד למעלה מ-60 יחידות דיור, בתי מלון, בתי משפט, בתי חולים, בתי אבות בארץ או בחו"ל, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים שלא יפחתו מ-5,000 מ"ר שטחים עיקריים לכל מבנה, וזאת במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה כמפורט להלן. לחילופין – חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה מבני משרדים או מסחר בארץ או בחו"ל בשטח מצטבר שלא יפחת מ-20,000 מ"ר ברוטו (ללא חניונים), במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה.

(כולם יחד יקראו להלן: "תנאי הסף לחברת האחזקה").

היזם יהיה רשאי להעניק את שירותי האחזקה בעצמו, חלף התקשרות עם חברת אחזקה, אם יציג עמידה בתנאי הניסיון שפורט בסעיף זה לעיל בעצמו או באמצעות בעל השליטה ביזם או תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה, במישרין או בעקיפין.

"שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

11.4. היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת עד 18 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. על היזם יהיה להגיש לאישור החברה הסכם סופי ומחייב שנחתם בינו לבין חברת האחזקה, וזאת טרם קבלת אישורה לזהות חברת האחזקה. החברה תהא רשאית לדרוש מסמכים או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. אם החברה תסבור שחברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

11.5. על אף כל האמור מובהר, שלחברה שמורה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר חברת אחזקה שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת אחזקה, אף אם אינם

מקיימים את תנאי סעיף 11.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

11.6. הוראות סעיף 11 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וככל שחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית החברה להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. אם החברה תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה בכפוף למתן התראה ליזם בת 14 ימים לשם תיקון פעולות חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

11.7. ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, **נספח ב(3)** (להלן – "תכנית התפעול"). החברה תעביר את אישורה או הערותיה בתוך 45 יום ממועד קבלת תכנית התפעול והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראותיה, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפעול הסופית עד 15 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. אין במתן אישור או הערות על ידי החברה כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפעול, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה על נספחו.

11.8. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 11 זה או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה או לא אישרה החברה את זהות חברת האחזקה או לא החליף היזם את חברת האחזקה כאמור לעיל או לא הוצגה או תוקנה תכנית התפעול, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

#### 12. מיתוג, שיווק ופרסום המתחם והדירות

12.1. היזם יפרסם את המתחם ואת היצע הדירות להשכרה באמצעי פרסום מקובלים, במועדים לפי שיקול דעתו. בנוסף לכך, יחולו ביחס לדירות בשכר דירה מופחת חובות הפרסום כמפורט בנוהל ההגרלות המצורף **כנספח ב(6)**.

12.2. היזם מתחייב להציב ולתחזק באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד לשלט האתר המרכזי (שלט יועצים) ובמיקום מרכזי ובולט, שלט בגודל שלא יפחת מ-4\*3 מ', הכולל את שם ולוגו החברה ומיתוג החברה, כפי שיימסרו לו על ידי החברה, במחצית משטח השלט, בכיתוב ברור.

12.3. כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב ולתחזק שלט על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, לפי עיצוב ומפרט טכני כפי שיימסר לו על ידי החברה.

12.4. היזם מתחייב לכלול את שם ולוגו החברה ומותג החברה על פי הנחיות המותג שיימסרו על ידי החברה ליזם מעת לעת (בגודל ובמיקום זהה ללוגו היזם) ותכנים נוספים כפי שיצוין להלן, בכל מידע פרסומי או שיווקי שיופץ על ידי היזם או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, ובכלל זה בכל האמצעים המפורטים להלן:

12.4.1. בכל מידע פרסומי או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט, שילוט הקבע על גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב.

12.4.2. על גבי שילוט שיוצב באירועי הפרויקט (כגון הנחת אבן פינה, טקס אכלוס, הזמנות לאירועים הני"ל). בנוסף לאמור, תתואם הדוברות באירועים הני"ל עם החברה על מנת לכלול את נציג/ת החברה כדובר/ת.

12.4.3. על גבי אישורי הרשמה והודעות תוצאות ההגרלה הנמסרות למשתתפים בכל הגרלה.

12.4.4. על גבי תקנון ההגרלה.

12.4.5. על גבי כל "סטנד" או "רול אפ" או עלוני שיווק וכיו"ב, שישופקו ליזם על ידי החברה ויוצבו במשרד המכירות. גודל ה"סטנד" יהיה קומפקטי ככל שניתן ומתוך התחשבות בשטח משרד המכירות.



- 12.4.6. בכל אמצעי דיגיטלי בו מבוצע פרסום לפרויקט, ובכלל זה מודעות פרסום, דפי נחיתה, חשבונות אינסטגרם, פייסבוק ורשתות חברתיות נוספות וכן באתר האינטרנט של הפרויקט, הן ביחס לדירות שכר הדירה המופחת והן ביחס לדירות השוק החופשי. בתיאום עם החברה, יכלל באמצעים הנ"ל תוכן נוסף, כדוגמת יתרונות הדיור בהשכרה.
- 12.4.7. בפרסומי רדיו שיבוצעו לפרויקט, יצוין שם החברה ויתואם עימה תוכן הפרסום.
- 12.4.8. על גבי "גדר מדברת" (אם תוקם על ידי היזם).
- כל תוכן פרסומי או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), ובכלל זה כל תוכן באמצעים שפורטו לעיל, יובא על ידי היזם לאישור החברה מראש ובכתב טרם פרסומו.
- 12.5. מובהר כי מלוא האחריות למילוי התחייבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל תחול על היזם באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי או רישויי או כספי שהוא. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות הפקה, הצגה, פרסום, לרבות אגרות או היטלים (אם וככל שיחולו).
- 12.6. החברה תהיה רשאית לקבוע, בכל עת, כי פרסום המתחם או הדירות, באופן מלא או חלקי, יבוצע גם באתר החברה או בכל מדיה אחרת, ובמקרה כזה יחול האמור להלן:
- 12.6.1. החברה תהא רשאית לעשות שימוש בשמו של היזם או בשם הפרויקט במסגרת הפרסום, לדרוש ולקבל מהיזם את תוכן הפרסום או מידע אחר שיידרש לצורך הפרסום (לרבות חומרי צילום, הדמיות, אילוסטרציה, לוגו, טקסט, שרטוטים, מסמכי אדריכלות ותכנון, שמות הנרשמים ופרטיהם ועוד) (להלן: "החומר השיווקי"). אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לפרסם כל חומר שיווקי אחר בקשר למתחם, שיגיע לידה או יוצר על ידה, אף אם לא התקבל מאת היזם.
- 12.6.2. החברה תהא רשאית להציג באתר החברה קישור לאתר האינטרנט של היזם, לפי שיקול דעתה.
- 12.6.3. היזם מסכים ומתחייב לביצוע הפרסום באופן האמור לעיל ונותן לחברה הרשאה בלתי חוזרת לכך והכל מבלי שהיזם או מי מטעמו יהיה זכאי לתמורה כלשהי מאת החברה.
- 12.6.4. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את התוכן המלא של כל חומר שיווקי כפי שיועבר על ידי היזם או לפרסמו בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה בקשר עם כך.
- 12.6.5. היזם מצהיר כי הינו בעל מלוא הזכויות וידאג להיות בעל מלוא הזכויות (לרבות זכויות היוצרים) בכל חומר שיווקי שיועבר על ידו לחברה וכי כל חומר שיווקי שיימסר לא יהווה הפרה של זכויות צדדים שלישיים, לרבות זכויות קניין רוחני או זכויות יוצרים. היזם ישא בכל תוצאה שתחול כתוצאה מהפרה של התחייבות זו.
- 12.6.6. למען הסר ספק, זכות החברה לעשות שימוש בחומר השיווקי תמשך לחול אף לאחר תום תקופת ההשכרה.
- 12.7. היזם מתחייב לפנות לנרשמים ולמתעניינים בשכירות (זכאים או שוכרי דירות בשוק החופשי), ולבקש את הסכמתם, בהתאם להוראות הדין החלות, הן להעברת פרטיהם לחברה (לרבות שם, פרטים ליצירת קשר ועוד) והן לכך שהחברה תפנה אליהם באמצעים שונים לרבות סמס, הודעות, דוא"ל ועוד בהודעות שיווקיות או בקשר עם הצעת שירותי החברה ואספקתם, הצעות להשתתף בסקרים, הזמנות לכנסים ועוד. היזם מתחייב להעביר לחברה רק פרטים של נרשמים ומתעניינים אשר נתנו בפועל ובכתב את הסכמתם המפורשת לאמור לעיל. היזם נושא באחריות מלאה כלפי החברה וכל מי מטעמה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל. לבקשת החברה, יעביר היזם לחברה את ההסכמות של הנרשמים והמתעניינים כאמור לעיל.

### 13. מיסים ותשלומים

13.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין או על רכישת המקרקעין או על בניית המתחם על המקרקעין או על השכרת הדירות או על השכרת או על מכירת שטחים בייעודים שונים, אם ישנם או על תחזוקת המתחם או בקשר למתחם או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן: "המיסים") יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות או להטיל על רוכשים או שוכרים של שטחים בייעודים שונים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

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

### 14. אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים

14.1. היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם או בהסכמתו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות כל דין, לעניין אחריות היזם תחולנה גם ההוראות שלהלן.

14.2. בכל הנוגע לבדק ואחריות יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות).

14.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), לגבי כל דירה, יחל מתאריך מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף המיוחס לדירות - החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים. אם צוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). היזם יהיה אחראי ישירות כלפי השוכרים לתקן את הליקויים כאמור לעיל בתקופות הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת החברה. האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות היזם לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

14.4. האמור בסעיף 14 זה לעיל אינו גורע מאחריות או התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים במתחם, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימה תקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

### 15. אחריות על נזק או אובדן ושיפוי

15.1. היזם יהיה אחראי באופן מוחלט לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על ידו ובין אם הן מבוצעות על ידי מי מטעמו וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם.

15.2. האחריות המלאה הבלעדית לביצוע הפרויקט, על מלוא העבודות הכלולות בו, תחול על היזם ולפיכך אישורי החברה לתכניות או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרויקט או אשר הוכנו על ידי היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון או התכניות או המסמכים האמורים.

- 15.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק או הפסד או הוצאה שייגרמו לחברה או למי מטעמה או לצד שלישי בגין התכנון או עקב כך שמושא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.
- 15.4. היזם יהיה אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות או המקרקעין, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות או לאתר העבודות או למקרקעין או למבנה או לפרויקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרויקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון החברה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.
- 15.5. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן או קבלני משנה או עובדיהם או צד שלישי כלשהו הפועל מטעמם או ברשותם תוך כדי ביצוע עבודות הבניה או עבודות תיקון, תחזוקה ובדק על ידם בתקופת הבדק או בתקופת ההשכרה.
- 15.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק או אבדן או חבלה או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף או רכוש אשר יגרמו לכל אדם או איגוד, לרבות החברה או לכל רשות עירונית או ממשלתית או לקבלנים אחרים או לכל מבנה המצוי באתר העבודות או במקרקעין או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות או למקרקעין או לפרויקט או לכל צד שלישי אחר או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה או מהשכרת הפרויקט או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם או על ידי קבלן מטעמו או עובדיהם או שלוחיהם או קבלני משנה המועסקים על ידי מי מהם או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו בין בתקופת הבניה, בין בתקופת ההשכרה או בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס או פיצוי או תשלום או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו או יחולו עקב כל מעשה או מחדל כאמור או כתוצאה מהם.
- 15.7. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים או שיגיעו לכל עובד או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק או אבדן או תאונה או חבלה כלשהם במהלך ביצוע העבודות.
- 15.8. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של החברה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת קרקעיים העוברים במקרקעין.
- 15.9. היזם פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליוזם או למי מטעמו. החברה לא תשא בכל נזק או פיצוי או תשלום או אובדן כאמור.
- 15.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם תיתבע ביחד או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 15.1-15.9 לעיל.
- 15.11. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי החברה או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא יתייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר החברה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.
- 15.12. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה באופן מלא ומייד עם קבלת דרישה בכתב, על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה או על כל סכום שהחברה תחויב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומייד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדו או נגד מי מטעמו בגין כל תאונה, חבלה או נזק שהינם באחריות היזם לפי המפורט בהסכם או לפי קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לחברה במלואן.

15.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד החברה צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את החברה על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחולל ביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.

15.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 15 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה או על פי כל דין, לגבות או לנכותו מכל סכום המגיע או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

15.15. לענין סעיף 15 זה, "החברה" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי או דירה להשכיר או רמ"א או משרד הבינוי והשיכון או חברות הבנות או חברות קשורות או חברות שלובות או חברי הנהלה או נושאי משרה או מנהלים או עובדיהם או יועציהם של כל הנ"ל או מי מטעמם.

#### 16. ביטוח לתקופת הבנייה ולתקופת ההשכרה

16.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים וההוראות כמפורט בנספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב(8)**.

16.2. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכמי המימון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, למימון הפרויקט (להבדיל ממימון רכישת המקרקעין בלבד), תסכים דירה להשכיר שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: "דירה להשכיר").

לענין סעיף זה, "סכום ההלוואה" – קרן ההלוואה והפרשי הצמדה וריבית המגיעים לגוף המממן מכוח הסכם המימון, ובכל מקרה לא עמלות, קנסות, ריביות פיגורים או תשלומים אחרים כלשהם בגין הסכם המימון.

במקרה של אירוע נזק ותשלום תגמולי ביטוח, דירה להשכיר או הגוף המממן, לפי העניין, יעבירו את תגמולי הביטוח ליזם, לאחר שהיזם יציג לדירה להשכיר או לגוף המממן, לפי העניין, תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק, אשר בכל מקרה תתואם עם דירה להשכיר כך שתהיה לשביעות רצונה.

היזם מתחייב שבמקרה של נזק לפרויקט, המבוטח על פי פוליסות הרכוש, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הפרויקט כחדש. קימום הנזקים כאמור יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.

על אף האמור, אם כינון הנזק וקימום הפרויקט אינם ניתנים, באופן מוחלט, לביצוע, אף אם יועמדו מלוא הכספים שיידרשו לשם כך, יהיה היזם רשאי להודיע לדירה להשכיר, עד לחלוף 120 ימים מקרות הנזק, על כך שכינון הנזק וקימום הפרויקט אינם אפשריים, תוך נימוק והבאת אסמכתאות לשביעות רצון דירה להשכיר.

בנוסף, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט ניתנים לביצוע, אך לא קיים כיסוי ביטוחי או קיים כיסוי ביטוחי אך תגמולי הביטוח לא יספיקו לכינון הנזק ולקימום הפרויקט (ובלבד שהדבר אינו נובע מהפרה של הסכם זה מצד היזם), ואלו יהיו טעונים הוספת סכום נוסף בסך שיעלה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) מעבר למלוא תגמולי הביטוח (הסכום העולה על עשרה מיליון ₪ ייקרא להלן: "ההון הנוסף"), יהיה היזם רשאי להודיע, עד לחלוף 120 ימים מהמועד בו קרה הנזק, על היקף הנזק שאירע עם פירוט ואסמכתאות בדבר עלויות קימום וכינון לשביעות רצון דירה להשכיר, ועל רצונו שלא להעמיד את ההון הנוסף. כל אחת מהודעות היזם לפי סעיף קטן זה, תיקרא להלן: "הודעת היזם".

למען הסר ספק, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט טעונים הוספת סכום (מעבר למלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו) שאינו עולה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪), יהיה היזם מחויב להעמיד סכום זה ויהיה עליו לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט. אם

לא ניתנה הודעת היזם בתוך המועדים הקבועים לעיל, לא תקום ליזם כל זכות להודיע על רצונו שלא לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט או שלא ניתן לעשות כן, והוא יהיה מחויב לעשות כן.

במקרה של קבלת הודעת היזם, דירה להשכיר תודיע ליזם בכתב, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת היזם, האם היא חולקת על הודעת היזם, ובמקרה בו מדובר באירוע נזק שלגביו נדרש להשקיע את ההון הנוסף האם דירה להשכיר מעוניינת להעמיד את סכום ההון הנוסף בעצמה (מעבר ל-10 מיליון ₪ שיועמדו על ידי היזם כאמור) – הכל לפי העניין (להלן: "הודעת החברה").

אם דירה להשכיר הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יהיה היזם מחויב לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט. בכל מקרה של אי הסכמה בין היזם דירה להשכיר בקשר עם האפשרות לכינון הנזק ולקימום הפרויקט או בקשר עם ההון הנוסף הנדרש לשם כך, יופקדו מלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו, בידי נאמן צד ג' (שהותו תוסכם על ידי דירה להשכיר) עד להכרעה בסכסוך בהתאם להוראות ההסכם. התגמולים שיופקדו אצל הנאמן ימשיכו להיות משועבדים לטובת דירה להשכיר או לטובת הגוף המממן, בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

אם דירה להשכיר לא חלקה על הודעת היזם, וכן (ובמקרה הרלוונטי) לא הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יבוטל הסכם זה על ידי דירה להשכיר ויחולו ההוראות הבאות:

(1) היזם יפנה בפועל את הפרויקט (בכפוף לזכויות השוכרים ומחזיקי שטחים ביעודים שונים, אם ישנם), ימסור את המקרקעין והפרויקט וכל הזכויות בהם ויעבירם לידי דירה להשכיר, או למי שדירה להשכיר תורה, הן פיזית והן קניינית, כשאלו נקיים מכל זכות צד ג' (לרבות מזכויות הגוף המממן), והכל בכפוף לזכויות השוכרים בפרויקט וזכויות מחזיקי שטחים ביעודים שונים, אם ישנם. כל המחוברים של קבע, הקיימים בפרויקט, יעברו לבעלות דירה להשכיר ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכוב, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.

(2) תגמולי הביטוח, עד לגובה סכום ההלוואה כהגדרתו לעיל ישולמו לגוף המממן כנגד כך שהגוף המממן ידאג לביטול כל השעבודים הרשומים לטובתו בקשר עם המקרקעין והפרויקט (גם אם לא יהיה בתגמולי הביטוח כדי לפרוע את מלוא החוב לגוף המממן).

(3) יתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה ישולמו לדירה להשכיר ויהיו שייכים לדירה להשכיר בלבד ללא כל טענה או דרישה מצד היזם או הגוף המממן בקשר עם כך.

(4) מעבר לאמור לעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום או פיצוי או כל תמורה אחרת או נוספת עקב מסירת והעברת הזכויות כאמור, ותשלום תגמולי הביטוח כאמור לעיל יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה או טענה או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

כתנאי להסכמת דירה להשכיר לשעבוד תגמולי הביטוח לטובת הגוף המממן כאמור לעיל, יחתום הגוף המממן בעת אישור הסכמי המימון, על התחייבותו לעשות שימוש בתגמולי הביטוח בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת דירה להשכיר, לתקן את אישורי הביטוחים (**נספח ב(9)** ו**נספח ב(10)**), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי דירה להשכיר והגוף המממן יחד.

16.3 הפרת הוראות נספח הביטוח או כל אחת מהוראות סעיף 16 זה על ידי היזם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16.4 כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות נספח הביטוח או הוראות סעיף 16 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה או על פי כל דין, לגבותו או לנכותו מכל סכום המגיע או

שיגיע לזים מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהזים בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

#### **17. רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה**

- 17.1. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצעה על ידי הזים ועל חשבונו.
- 17.2. בטרם או בסמוך לאחר סיום תקופת הבניה, הזים מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מספר בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וללוחות הזמנים המפורטים שם, בשינויים המחויבים.
- 17.3. מבלי לגרוע מאחריות הזים לביצוע הרישומים האמורים לעיל, אם הזים לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר (דירות) בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי הזים והחברה תהיה רשאית לחייב את הזים בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם הזים את הקנסות כאמור, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן.
- בנוסף, לאמור לעיל במקרה של הפרת התחייבות הזים כאמור, תהא רשאית החברה להורות לזים והזים נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר החברה תורה, על חשבון הזים, ולחייב את הזים בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.
- 17.4. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, במתחם או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיו"ב יבוצעו על ידי הזים ועל חשבונו.
- 17.5. הזים מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם הזים בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל על מלוא שטח המקרקעין, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף **נספח ב(11)** להסכם זה.
- לא רשם הזים את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום הזים ולחייב את הזים בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן. לא ישלם הזים את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן. לבקשת החברה, הזים מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות או את פרוטוקול הזים כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.
- 17.6. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור החברה, יהא רשאי הזים למחוק את הערת האזהרה. הזים יפנה לחברה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והחברה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם לזים. עם מחיקת הערת האזהרה תסתיים התחייבות הזים על פי כתב התחייבות **נספח ב(11)**.
- 17.7. להבטחת התחייבויות הזים לרישום הערת האזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב הזים למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **נספח ב(12)** המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום הזים את הערת האזהרה וכן את פרוטוקול הזים בנוסח המצורף.
- 17.8. מסירת יפוי הכח והפרוטוקול לא תשחרר את הזים מן החובה לרשום בעצמו ועל חשבונו את הערת האזהרה או לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לצורך רישומה.

#### **18. העברת או הסבת זכויות**

- 18.1. הזים מתחייב שלא להעביר או למכור או להסב או להמחות לאחר או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו או בהתחייבויותיו שבהסכם זה או על פי חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**העברת זכויות אסורה**" ו"**הנעבר**" בהתאמה).
- אין באמור כדי לגרוע מזכות הזים לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים בייעודים

שוניים (כגון שטחי מסחר או תעסוקה או דירות למכירה) – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

18.2. בכל מקרה בו היזם התאגד באמצעות תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, היזם מתחייב שלא לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה של מניות או זכויות ביזם. כל פעולה כאמור תיחשב להעברת זכויות אסורה ולהפרה יסודית של הסכם זה.

כמו כן, בכל מקרה בו יחדל בעל השליטה ביזם, אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מתנאי הסף הפיננסיים הנדרשים בסעיף 6 להזמנה לקבלת הצעות, מלהיות בעל השליטה כאמור או בכל מקרה בו יחול שינוי באחזקות בעל השליטה ביזם בגוף קשור אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מהתנאים הפיננסיים הנ"ל או בכל מקרה אחר בו יחול שינוי כלשהו באחזקות ביזם או בגוף קשור ליזם, שהינו בניגוד למצג שהוצג לחברה **בנספח א(6)** (התחייבות חברת אם) למסמכי המכרז – תיחשב פעולה זו להעברת זכויות אסורה ולהפרה יסודית של הסכם זה.

אין באמור כדי לאסור על שעבוד זכויות בעלי המניות או השותפים ביזם, לרבות שעבוד הון המניות והזכות לקבלת תקבולים המגיעים לבעלי המניות או לשותפים, לטובת הגוף המממן, ובלבד שהשעבוד ייעשה בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם להוראות סעיף 10 בפרט.

18.3. בכל מקרה בו היזם מורכב ממספר שותפים או מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, אזי השותפים בשותפות לא יהיו רשאים לצרף שותף או למכור או להעביר או להמחות או להסב את חלקם בשותפות, לנעבר או בין שותף אחד למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

18.4. על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מן הפעולות האמורות לעיל, אם הנעבר הינו תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, אשר יהיה בבעלות מלאה של היזם (ואם היזם מורכב ממספר מציעים במסגרת הצעה משותפת – בבעלות יחידה היזם, בהתאם לשיעור חלקם בהצעה המשותפת), ובכפוף להמצאת כתב התחייבות וערבות בעלי מניות/שותפים, בנוסח **נספח א(6)** להזמנה (בשינויים המחויבים) ולהמצאת כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, אישור ניהול פנקסים ותצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ביחס לתאגיד החדש ואת מסמכי ההתאגדות של התאגיד החדש, הכל לשביעות רצון החברה. היזם ישא בכל מס שיוטל עקב העברה כאמור וימציא את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וידאג לרישום ההעברה במרשמי המקרקעין. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה או הוראות כל דין. למען הסר ספק, הוראות סעיף קטן זה אלו יחולו גם לגבי העברה לתאגיד חדש, אשר צוינה בהצעת המחיר של היזם, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

18.5. בנוסף היזם או מי מיחידיו במקרה של הצעה משותפת, יהיה רשאי לבצע העברת חלק בלתי מסוים מזכויותיו והתחייבויותיו למבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות, ובכפוף לעמידה בתנאים באים:

18.5.1. הנעבר לא יחזיק בלמעלה מ-49% מזכויות השליטה ביזם או בלמעלה מ-49% מהזכויות במקרקעין ובכל מקרה לא יהיו יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם.

18.5.2. תוכח עמידה במלוא תנאי הסף שנכללו בהזמנה לקבלת הצעות, כאילו היה הנעבר שותף להגשת ההצעה במקור וביחס למועד הגשת ההצעה, לשביעות רצון החברה.

18.5.3. יומצאו כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, הכל לשביעות רצון החברה.

18.5.4. היזם והנעבר ישאו בכל מס או תשלום שיוטל עקב העברה כאמור, ימציאו את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וכן אסמכתה בדבר ביצוע כל תשלום נוסף שיידרש, אם יידרש.

18.5.5. השלמת העברת הזכויות כאמור תבוצע עד לא יאוחר מ-90 יום מהמועד הקובע כהגדרתו בהסכם העיקרי.

- 18.5.6. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה או הוראות כל דין.
- 18.6. כמו כן, תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא באלו, ככל שהקמתם מתחייבת על פי דין לשם בניית המתחם או קבלת טופס 4 או תעודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה.
- 18.7. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות בסעיפים 18.1 עד 18.3 לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת לפי חוזה החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:
- 18.7.1. הנעבר עומד בכל הוראות או בכללי רמ"י, לרבות לפי חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.
- 18.7.2. היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים. במסגרת החלטתה, תבחן החברה האם הנעבר הינו בעל היכולת הפיננסית והמקצועית ליטול ולבצע את כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה.
- 18.7.3. העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היזם במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי בלתי מסוים (במושע).
- 18.7.4. במקרה שהעברת הזכויות תעשה במושע, אזי מספר בעלי הזכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לא יעלה על שלושה (3), וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ"י לבקשה זו.
- 18.7.5. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.
- 18.7.6. הנעבר יתחייב בכתב כלפי החברה להכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין ולמלא אחר כל התחייבויות היזם על פי חוברת המכרז, חוזה החכירה והוראות הסכם זה ויחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי החברה או רמ"י בקשר עם כך.
- 18.7.7. יקוימו כל נוהלי רמ"י בקשר עם חתימת מסמכים, המצאת אישורי מיסים וכיו"ב, כנדרש בעת ביצוע העברת זכויות.
- 18.7.8. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 20 להלן ואת כתב ההתחייבות, יפוי הכוח והפרוטוקול להבטחת רישום הערת האזהרה, בידי החברה.
- 18.7.9. הנעבר הפקיד אישורי עריכת ביטוחים בנוסח **נספח ב(9)** ו**נספח ב(10)**.
- 18.8. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו, מובהר בזאת שהחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה, ושיקול דעתה אם ליתן ההסכמה או לגבי התנאים הנדרשים על ידה הינו מוחלט ובלעדי והיא תהיה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים.
- 18.9. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 18 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 18.7 לעיל, ובכפוף להוראות חוזה החכירה, לנהלי רמ"י וכן להוראות כל דין.
- 18.10. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לבצע את הפעולות שבסעיף 18 זה לעיל, ככל שאלו נדרשות לצורך עמידתו בתנאים החלים על "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "ה**פקודה**"), ובכלל זאת רישום למסחר בבורסה, ביצוע פעולות של "העברת מקרקעין" כהגדרת מונח זה בפקודה, וכן דילול שליטה בהתאם להוראות הפקודה, ובלבד שטרם ביצע כל פעולה כאמור, יפנה לקבלת הסכמת החברה תוך פירוט בקשתו ומדוע היא נדרשת על פי הוראות הפקודה, ויקבל את הסכמתה בכתב ומראש לכך.



**19. הפרות, סעדים ותרופות**

ידוע ליזם כי מטרת החברה בחתימתה על הסכם זה הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר, ולצורך כך, השקיעה החברה משאבים רבים. לפיכך, היזם מאשר שידוע לו שהפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את החברה בתרופות וסעדים המפורטים לעיל ולהלן.

19.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של החברה על פי ההסכם על נספחיו.

19.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 21 יום ליזם, לבטל הסכם זה ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף 19.9 להלן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי החברה יבוטל כתוצאה מכך גם חוזה החכירה. למען הסר ספק, אם בסעיף 19.3 שלהלן או בהוראה אחרת בהסכם זה, נקבע סד זמנים לתיקון הפרה כלשהי, הוא יימנה במקביל ובאופן חופף לתקופת 21 הימים הנזכרת בסעיף זה לעיל.

על אף האמור לעיל ולהלן מובהר, שביחס לכל אחד מהמקרים הנזכרים בסעיף 19.3 להלן, הרי שזכות החברה לביטול ההסכם ולסילוק יד היזם תחול מיידי, ללא צורך במתן התראה כלשהי מראש.

החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם כולו ולסלק את היזם מכל שטחי המקרקעין או לבטלו בחלקו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

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

19.3.1. כשהיזם הפר את חוזה החכירה.

19.3.2. במקרה שנפתחו כנגד היזם או מי מיחידיו או מי מהגופים המחזיקים בו או מי מהגופים אשר היזם הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף 19.3 זה, לרבות היזם: "הגופים"), הליכי חדלות פרעון לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פרעון") או הוגשה בקשה להבאת הסדר חוב כנגד מאיזה מהגופים או הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים (לרבות זמני) או מפרק (לרבות זמני) או נאמן (לרבות זמני) עבור איזה מהגופים או לנכסיו, כולם או חלקם, או לעסקיו או הוגשה כנגד איזה מהגופים בקשה לצו על פי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או לעיקול חלק מהותי מנכסיו, הכל לפי העניין, או כל הליך דומה או בעל משמעות דומה, והליכים, צווים ובקשות כאמור נפתחו או הוגשו לבקשת מי מהגופים הנ"ל או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם או הוצאתם, לפי העניין.

19.3.3. במקרה שניתנו נגד היזם או מי מהגופים צו או החלטה על פתיחת הליכים או לסעד זמני בהתאם לחוק חדלות פרעון או לכינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 או צו הקפאת הליכים או צו פירוק או צו כינוס נכסים או צו אכיפת שעבודים או פשיטת רגל או במקרה שהיזם או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו.

19.3.4. במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה או במועד גמר תקופת הבניה או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה או במקרה בו הופרה הוראה אחרת בהסכם זה אשר הוגדרה כהפרה יסודית.

19.3.5. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין או על המתחם או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם או למי מיחידיו בגין המקרקעין או בגין המתחם או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או במקרה שיינתן צו שיפוטי בגין המקרקעין או על המתחם או על הפרויקט, ואלו לא יוסרו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום מתן הצו.

- 19.3.6. במקרה שיינתן צו שיפוטי או שיוטל עיקול או תינקט פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם או של מי מהגופים או הליכים כאמור אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום מתן הצו או מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת הפעולה למימוש.
- 19.3.7. במקרה שהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין, במתחם או בפרויקט או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 10 לעיל בפרט.
- 19.3.8. כשהיזם יסב או ימחה או יעביר או ישעבד או ינסה להסב או להמחות או להעביר או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 18 לעיל.
- 19.3.9. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות או נתן זכות אחרת בהן או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה או שינה את יעוד המקרקעין או מכר או ניסה למכור את הדירות או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.
- 19.3.10. כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 20 להלן, בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבויות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבויות לאחר חילוטן או חילוט כל חלק מהן.
- 19.3.11. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה או לא המציא לחברה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על עריכת הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.
- 19.3.12. כשהקבלן או היזם, במהלך תקופת הבניה, הושעה מרישום בפקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש בה לדעת החברה כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 19.3.13. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.
- 19.3.14. כשהיזם הפר התחייבות יסודית כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל.
- 19.3.15. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 21 ימים מיום שנדרש על ידי החברה בכתב לעשות זאת.
- 19.4. גוף חליף
- 19.4.1. ביקשה החברה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, תודיע החברה ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתה כאמור (להלן: "**הודעת טרום הביטול**"). מסרה החברה הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת החברה להחליף את היזם בגוף חליף (להלן: "**בקשה להחלפת היזם**" ו"**הגוף החליף**"), בהתאמה, ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל החברה עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.
- בנוסף, הגוף המממן יהיה מחויב לפנות מיוזמתו אל החברה, בבקשה להחלפת היזם, כהגדרתה לעיל, אף אם לא נשלחה על ידי החברה כל הודעת טרום ביטול, ובלבד שהתרחש אחד או יותר מהאירועים הבאים:
- 19.4.1.1. התקיימה עילה למימוש השעבוד לטובת הגוף המממן, והגוף המממן מבקש לממש את השעבוד;

- 19.4.1.2. היזם הפר את הסכם המימון בהפרה יסודית המקנה לגוף המממן זכות לבטל את הסכם המימון, והגוף המממן מבקש לבטל את הסכם המימון כאמור ;
- 19.4.2. הגוף המממן ימציא לחברה, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהיזם לפני חתימתו של הסכם זה ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת היזם בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.
- 19.4.3. הומצא לחברה המידע כאמור, תתן החברה את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה.
- הסכמת החברה לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום הביטול על ידי החברה, הושלמה החלפת היזם בגוף החליף והגוף החליף תיקן בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת היזם, לשביעות רצון החברה.
- 19.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יבוטל הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 19.5 להלן.
- 19.4.5. תוקנו ההפרות לשביעות רצון החברה בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, היזם והחברה וכן הגוף החליף, היזם והגוף המממן, בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות היזם על פי ההסכם, בנוסח שיידרש על ידי החברה.
- 19.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 19.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, הגוף המממן, כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.
- 19.5. בוטל הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את המתחם או חלקיו, לפי העניין, ומסר את המתחם או חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי החברה, או למי שהחברה תורה, ובמקרה זה בלבד, תשלם החברה ליזם את **הנמוך** מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 19.5.3 להלן:
- 19.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים בהן מצויות הדירות – גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית, אם בוצעו (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך תיקונים)). החשבון הסופי יערך על ידי החברה בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15% (חמישה עשר אחוזים);
- או –
- 19.5.2. שווי השוק של המתחם (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה על ידי החברה כפי שיהיה במועד ביטול ההסכם, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו במתחם (עבודות הקמה, שיפוץ ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה כקבוע בהסכם זה) והערכת שווים.
- 19.5.3. מהסכום האמור בסעיף 19.5 זה לעיל לפי העניין (להלן: **"סכום ההחזר לחישוב"**), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:
- 19.5.3.1. בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום

- עיכוב או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם.
- 19.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.
- 19.5.3.3. הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום ההחזר לחישוב.
- 19.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלם, כתוצאה או בקשר או עקב ביטול ההסכם.
- 19.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם ליזם על ידי החברה אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והמתחם על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) היזם פינה בפועל את המתחם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס למתחם. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים ביעודים נוספים (אם קיימים כאלו), אם תהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם ליזם יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.
- לחברה שמורה הזכות שלא לאתר יזם חליף ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת – לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר.
- 19.5.5. הסכום שישולם, ככל שישולם יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה או טענה או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.
- 19.6. אין באמור בסעיף 19 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה או לפי דין.
- 19.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם להוראות חוזה החכירה וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה כמפורט לעיל.
- 19.8. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים או הקנסות, תוך התחשבות במהות הפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד הפרה או ההפרות.
- 19.9. **סילוק יד היזם**
- 19.9.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והמתחם, תפקע לאלתר זכות היזם במקרקעין ומלוא הזכויות יועברו לחברה, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית לחברה. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו (לרבות הקבלן בתקופת הבניה, חברת האחזקה וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. האמור לעיל לא יחול על שוכרים או מחזיקי שטחי מסחר.
- 19.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והמתחם או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשחררים מכל עיכוב, שיעבוד או זכות צד ג' אחרת. בנוסף מתחייב היזם להעביר לרשות החברה את כל מסמכי העבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') בקשר עם ביצוע העבודות, ולחברה יוקנו מלוא הזכויות בכל אלו.
- 19.9.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכוב כלשהי לגבי האתר או הפרויקט או הבניינים או חומרים או חלפים או ציוד או תכניות או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') והוא אינו

זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב או צו מניעה או צו אכיפה או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את החברה מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו, לרבות עם הקבלן.

19.9.4. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהמקרקעין והמתחם כאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לפנות לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות – שימנע מן היזם או כל מי מטעמו מלהימצא באתר או להפריע להמשך העבודה או להוציא את החומרים, המוצרים החלפים והציוד שיהיו באתר.

19.9.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על החברה חובה להשלים את העבודות או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והחברה תהא זכאית לבטל הסכם זה ולקבל את מלוא הפיצויים והקנסות שלעיל או שלהלן ולמלוא הסעדים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין היתר באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן.

19.10. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאית החברה על פי דין או על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית גם לקנסות המפורטים להלן, במצטבר:

בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת החברה או מי מטעמה, ישלם היזם לחברה או למי מטעמה, בהתאם להוראות החברה, את הקנסות שלהלן:

19.10.1. בגין אי עמידה בשלב התכנון הראשוני, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.2. בגין אי עמידה בשלב התכנון הסופי, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.3. בגין אי עמידה בשלב התכנון המפורט, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.4. בגין אי עמידה בשלב הוצאת היתר הבניה לכל המתחם (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון, אם יוצא בנפרד) סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.5. בגין אי עמידה בשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

על אף האמור בסעיפים 19.10.1-19.10.5 לעיל, אם היזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב ליזם סכום של 100% מכל קנס שהושת עליו ושולם על ידו לחברה, בגין אי עמידה בשלבי תכנון ובניה קודמים. כל סכום כאמור יושב ליזם בערכו הנומינאלי, וללא תוספת הפרשי הצמדה או ריבית כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר ביצוע תשלומים.

19.10.6. בגין אי עמידה בשלב הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לכל המתחם סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, החברה תהיה רשאית לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה להוצאת טופס 4 ותעודת גמר, לא יתקבלו בגין כל הבניינים במתחם, טופס 4 ותעודת גמר יחד, מכל סיבה שהיא.

19.10.7. בגין אי קיום התחייבויות היזם או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון החברה בתוספת מע"מ כדין.

19.10.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת הבניה, שאינה נמנית לעיל ולרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום, המצאת אישורי עריכת ביטוחים, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלה לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה וכיו"ב, ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

19.10.9. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת ההשכרה, ולרבות התחייבויות על פי מפרט התחזוקה, הסכם השכירות וכיו"ב, ישלם היזם לחברה קנס בשיעור של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה הפרה או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום קנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.

מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי כל דין /או הסכם זה, לא ישלם היזם את הקנסות שבהסכם זה לחברה או למי מטעמה, לפי דרישת החברה, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן, באופן מלא או חלקי.

אין בזכות החברה או מי מטעמה, לגבות ולקבל את הקנסות מהיזם, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס או פיצוי אחר המוקנה לה לפי הוראות הסכם זה או בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם לה עקב הפרת ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין, לרבות ובלתי לפגוע בכלליות האמור, בגין הפסדים ונזקים מכל מין וסוג שהוא שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי היזם.

19.11. הסכומים הנקובים בסעיף 19 זה לעיל לעיל יוצמדו למדד המחירים לצרכן ויתעדכנו בהתאם לשינוי שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, אך בכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנומינאליים הנקובים לעיל. לסכומים כאמור יתווסף מע"מ כדין.

19.12. אין באמור בסעיף 19 זה לעיל כדי למצות את זכויות החברה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד או תרופה או זכות אחרים המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין.

## 20. ערבויות לקיום ההסכם

20.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי החברה במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות. נוסח הערבות יהיה בנוסח **שבנספח (7)** להסכם (להלן: "**הערבות לתקופת הבניה**").

20.2. בגמר בניית השלד של כל הבניינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה, לבקשת היזם, לסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות.

20.3. הערבות לתקופת הבניה תהא בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה, ובכפוף למסירת הערבות לתקופת ההשכרה כמפורט להלן.

20.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על הסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח **שבנספח (7)** להסכם (להלן: "**הערבות לתקופת ההשכרה**").

20.4.1. התקבל טופס 4 ותעודות גמר לכל הבניינים במתחם;

20.4.2. היזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זאת אינו נמצא בהפרה כלפי רמ"י או כלפי החברה;

- 20.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 לעיל;
- 20.4.4. הומצא אישור עריכת ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח **שבנספח ב(10)**, כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 20.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מופחת להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל והוראות **נספח ב(6)**.
- 20.4.6. נערכה על ידי היזם ההגדרה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מופחת, כמפורט **בנספח ב(6)**.
- 20.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. היזם מתחייב לחדש את תוקף הערבות הנ"ל 45 ימים לפחות לפני פקיעתה. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.
- 20.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום או תשלום או פיצוי או קנסות אשר יגיעו לחברה או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.
- 20.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה או לתקופת ההשכרה תמומשה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות.
- 20.8. בתום תקופת ההשכרה, תבוטל הערבות לתקופת ההשכרה ותושב ליזם.
- 20.9. מובהר בזאת כי היזם לא יוכל להעמיד ערבות עצמית (שלו או של מי מיחידיו היזם או המחזיקים בו) אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג הערבויות הנדרשות בהסכם זה.
- 20.10. במקרה שהיזם מורכב ממספר גופים ניתן להגיש מספר ערבויות (אך לא יותר מ-3) ובלבד שסכומן המצטבר מגיע לכדי סכום הערבות הנדרש.

## 21. **אירוע נזק**

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק למתחם, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, היזם מתחייב לכוון כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את המתחם מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא תגמולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 16 לעיל.

## 22. **קיזוז**

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכות החברה לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה או לפי כל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבויות, תהיה החברה רשאית לקזז או לנכות כל סכום שיגיע לחברה מאת היזם, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תקזז או תנכה או תעכב כל סכום שיגיע לחברה מאת היזם שלא על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

ליזם לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז או עיכבון או פירעון מהפרויקט, מהמתחם או מהמקרקעין, לרבות כל ההכנסות מהם, בשל כל חוב או חבות או הלוואה וכיו"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט או למתחם או למקרקעין.

**23. תשלום במקום היזם**

- 23.1. כל סכום אשר החברה תשלם לצד ג' כלשהו במקום או על חשבון היזם או שהיזם חייב להחזירו לחברה או לשפות את החברה בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה היזם מחויב להחזירו או לשלמו לחברה לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת החברה, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של החברה בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי החברה או מהמועד אשר בו זכאית החברה לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי החברה בפועל.
- 23.2. תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

**24. תחולת ההסכם**

ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת ההשכרה, התחייבויות היזם לפי הסכם זה ונספחיו ועל על פי חוזה החכירה שיחתם בין היזם לבין רמ"י הינן בבחינת תניות שלובות כמשמעותן של אלו על פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי קיום או הפרה של איזה מהוראות חוזה החכירה יחשב כהפרה או קיום של הסכם זה ולהיפך וביטולו כדין של חוזה החכירה יהווה בד בבד גם ביטולו כדין של הסכם זה.

**25. כללי**

- 25.1. בכל מקום בו ניתן לחברה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים, ליזם לא תהיה כל טענה החברה בגין כך.
- 25.2. החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות או ההתחייבויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המנהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהואצלו כאמור, כל אחת לחוד.
- 25.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק או דין או קביעה של רשות שיפוטית או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז או בקשר עם הפרויקט או המתחם או איכלוסו או מכירת דירות או השכרת דירות או נכסים או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו, ולשאת על חשבונו הבלעדי בכל עלות הכרוכה בכך, והוא לא יורשה לבוא בכל טענה או דרישה או תביעה בעניין זה כלפי החברה או רמ"י או מי מטעמן.
- 25.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין או רשות מוסמכת או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, בנוסף לכל דרישות ההסכם, והוא לא יורשה לבוא לחברה בכל טענה או דרישה או תביעה בקשר לכל חובה נוספת שתחול עליו בקשר עם הפרויקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.
- 25.5. מקום השיפוט יהיה כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות.
- 25.6. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם שיעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של החברה והיזם.
- 25.7. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.
- 25.8. החברה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי הסכם זה על ידי התנהגותה, אלא אם הויתור כלול במסמך החתום על ידה. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של היזם.

**26. כתובות והודעות**

- 26.1. 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 בכותרת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.

26.2. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה או דוא"ל ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה או בדוא"ל של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד, ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ החברה  
\_\_\_\_\_ היזם

## 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.

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ שם  
\_\_\_\_\_ חתימה



## דיור להשכרה – מפרט אחיד

### מהדורה 06/2022

לכל המונחים בנספח זה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי.

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התכניות 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, הנחיות יועצים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.

באחריות היזם ליישם את הוראות ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה ("בנייה ירוקה") מטעם היזם, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לפעול על פי הוראות התכנית לעניין בנייה ירוקה.

להלן מפורטות דרישות תכנון משלימות/מדגישות ביחס לנדרש במסמכי ההזמנה לקבלת הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון/מנהל התכנון וההנדסה, במהדורתן המעודכנת.

## תוכן העניינים

1. פרק א': דירת המגורים
2. פרק ב': בניין המגורים
3. פרק ג': דגשים והשלמות – ציבור חרדי ודתי
4. פרק ד': דירות מונגשות

<b>פרק א': דירת המגורים</b>		
1.1	רכיבי דירת מגורים	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר/חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.
1.2		דירה לא תכלול יותר מחצי חדר/חדרון ו/או חלל אחר אחד למעט חדר שינה או חדר רחצה (כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו').
1.3		המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר/חדרון בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות. תוכנן חדרון/חצי חדר במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחב ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלוונטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.
1.4		המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום ולתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" שאינם מנוצלים נכון לאורח החיים בדירה.
1.5		גובה הדירה (הנמדד מהרצוף עד התקרה) לא יקטן מ-2.65 מ' למעט אזורים שמתחת לקורות והנמכות. בכל מקום הגובה לא יקטן מ-2.10 מ'.
2.1	הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים	<b>הגדרות:</b>
2.1.1		"שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנייים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר.
2.1.2		"שטח מזערי" – השטח העומד במידת הרחוב המינימאלי המפורט סעיף הרלוונטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר/ החלל בתקנות התכנון הבנייה.
2.1.3		"רוחב" – המידה הנמדדת בין ציפויים, חיפויים, גמר, מסד, מעקות ומסדים, מדוד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה.
2.2		השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיה כמפורט להלן (בכל מקרה מידות ושטחים לא יפחתו מהנדרש בתקנות תכנון והבניה):
2.2.1		חדר שינה: שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר מידות הרוחב בין קירות חדר שינה לא יפחת מ-2.80 מ'.
2.2.2		שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר. מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ-2.90 מ'. א. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ'. ב. בדירה ששטחה מעל 75 מ"ר ניתן ששטח המזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' רק אם תוכנן בחלל אחר מקום חלופי לארון בגדים באורך 200 ס"מ לפחות (חדר ארונות, מבואה בחדר וכו').

<p>שטח חדר דיור ופינת אוכל :  א. השטח המזערי של חדר דיור ופינת אוכל לא יפחתו מהמפורט להלן :  דירת 3, 3.5 חדרים : 21 מ"ר ;  דירת 4, 4.5 חדרים : 23 מ"ר ;  דירת 5, 5.5 חדרים : 25 מ"ר ;  דירת 6 חדרים ומעלה : 26 מ"ר .</p> <p>ב. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר דיור ופינת אוכל לא יפחת מ-18 מ"ר .</p> <p>ג. בדירת 4 חדרים ומעלה מידת הרוחב של חלל חדר הדיור לא תפחת מ-3.60 מ' .</p>	<p>2.2.3</p>	
<p>חדר רחצה : מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין .</p>	<p>2.2.3</p>	
<p>מרפסת שירות :  א. בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו ולא יעלה על 3.5 מ"ר , רוחב לא יפחת מ-1.30 מ' .  בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי לא יפחת מ-1.70 מ"ר לא יעלה על 2.5 מ"ר ומידת הרוחב לא יפחת מ-1.0 מ' .</p> <p>ב. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה .  בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוורור חוץ , אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה החיצונית .</p> <p>ג. הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור ומתקן לתליית כביסה , הכולל כמפורט בסעיף 12 במפרט .</p>	<p>2.2.4</p>	
<p>מרפסת שמש – חלק חיצוני של דירה אשר מתקיימים בו התנאים שלהלן :  א. רצפתו קושרה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם .  ב. לא יותר מ-3/4 היקף רצפתו מוקפים קירות .  ג. לאורך יתר שוליו ניצב מעקה בהתאם לדרישות ת"י 1142 .  ד. המרפסת פונה לאוויר החוץ לפחות ב-1/4 מהיקף רצפתו .  ה. מובהר שפניה לחצר פנימית או לפיר אינם עונים להוראות אלה .  ו. מידת הרוחב לא תפחת מ-1.10 מ' נטו .  ז. מרפסת סוכה – ראה סעיף 40 .  ח. גישה למרפסת שמש תהיה מחדר דיור (סלון) .  ט. ככל ותוכננו בדירה מספר מרפסות שמש , הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר דיור .</p>	<p>2.2.5</p>	
<p>( א ) הגדרות :  "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת , אסלה וכיור רחצה ;  "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/160 ס"מ , אסלה וכיור רחצה ;  "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור קטן ;  "חדר רחצה" – חדר מקלחת , חדר אמבטיה וחדר שירותים .</p>	<p>3</p>	<p>מספר חדרי רחצה בדירת מגורים</p>

( ב ) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן :					
5 ומעלה	4-4.5	3.5	3	2-2.5	מספר חדרים בדירה
+	+			+	חדר מקלחת
+	+	+	+		חדר אמבטיה
+		+	+		חדר שירותים
עם כיור קטן		עם כיור קטן	עם כיור קטן		

קירות ומחיצות	4.1	קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן : עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד אקוסטי באמצעות צמר סלעים/זכוכית/מינרלי בצפיפות 12 ק"ג למ"ק ובעובי 2" לפחות. מכל צד של מחיצות גבס יהיו אחד מאלה : 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחלופין : לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות) ; יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.			
	4.2	בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ברנוביץ' ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקנים הרלוונטיים לרבות בת"י 1045 – בידוד תרמי של בניינים.			
	4.3	בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ- "עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.			
עבודות גמר	5.1	(א) הגדרות : "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן. (ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן :			
		<b>ריצוף</b>	<b>גמר תקרה</b>	<b>גמר קירות</b>	
		סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות % BIA-0.5 גודל האריח במטבח, בפינת אוכל ובחדר דיור 80X80 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R9 – 2279. שיפולים בגובה 7 ס"מ.	טיח + סיד סינתטי	טיח (שפכטל ע"ג לוחות/בלוקי גבס) + צבע אקרילי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	<b>5.2 כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה</b>
			טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	<b>5.3 מ"מ"ד</b>
			טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר [ספיגות אריח עד 10%] ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של	<b>5.4 מטבח</b>

		החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה מעל 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.	
גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R10 – 2279. רצפת תא מקלחת - R11.	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת או עד לתקרה המונמכת (ככל שבוצע) מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	<b>5.5 חדר מקלחת, חדר אמבטיה, חדר שירותים</b>
גרניט פורצלן לבחירת היזם; שטח אריח בודד - לפי בחירת היזם. התנגדות להחלקה לפי ת"י R10 – 2279.	טיח+סיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי	<b>5.6 מחסן</b>
גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R10 – 2279 במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		זהה לגמר החזיתות של הבניין. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	<b>5.7 מרפסות</b>
לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.		5.8	
הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.		5.9	
בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:		6.1	<b>ארון מטבח תחתון</b>
הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור וכריים (כולל חיתוך תואם במשטח עבודה), הכנה למדיח כלים.		6.1.1	
עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.		6.1.2	
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.		6.1.3	
בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.		6.1.4	
לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת היזם משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. היזם רשאי לבצע התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.		6.1.5	
מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:		6.2	<b>מבנה ארון מטבח תחתון</b>
גוף הארון ומדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מדיקט בעובי 5-6 מ"מ. דלתות הארון וחזיתות המגירות תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) או MDF.		6.2.1	
הארון יכלול יחידת מגירות ברוב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.		6.2.2	

6.2.3	ארון המטבח התחתון יכלול לכל היותר פינה אחת בלבד. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו מדפים נשלפים כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע. אורך החזית הקצרה של הארון (במקרה של פינה) לא יקטן מ-60 ס"מ.	
7.1	בכל דירה יותקן ארון מטבח עליון. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	ארון מטבח עליון
7.1.1	הארון יכלול דלתות ומדפים.	
7.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-30 ס"מ לפחות; גובה הארון – 60 ס"מ.	
7.2	מבנה ארון מטבח עליון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ'). גב הארון יהיה מדיקט בעובי 5-6 מ"מ. דלתות הארון והחזיתות תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) או MDF.	מבנה ארון מטבח עליון
8.1	האורך המזערי של ארון המטבח <b>התחתון</b> ומשטח העבודה לא יפחת מהמצוין: דירת 2.5-2 חדרים : 3.5 מ"א; דירת 3 חדרים ו-4 חדרים - 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א.	אורך מזערי של ארונות מטבח
8.2	האורך המזערי של ארון המטבח <b>העליון</b> לא יפחת מהמצוין: דירת 2.5-2 חדרים : 1.2 מ"א; דירת 3 חדרים ומעלה : 1.6 מ"א.	
8.3	מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.	
8.4	חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.	
8.5	המטבח יתוכנן כך שרוחב של מקום המיועד למקרר לא יפחת מ-95 ס"מ. בדירות 3 חדרים ומטה ניתן לתכנן את המקום המיועד למקרר ברוחב של 85 ס"מ.	נישה למקרר
9	סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: ציפוי חיצוני: HPL (פורמייקה). ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או HPL (פורמייקה).	ציפוי ארונות המטבח
10	ידיות מתכת, דלתות ארון המטבח ומגירות תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.	פירזול המטבח
11	בכל אחד מחדרי הרחצה (אמבטיה ומקלחת) בדירה יהיה ארון תחתון עשוי עץ לבד או טרספה. הארון יהיה תלוי או מונח, הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ, משולב בכיור שמידותיו 45X30 ס"מ לפחות. בחדר אמבטיה אורך האורך יהיה 80 ס"מ לפחות. במקלחת אורך האורך יהיה 60 ס"מ לפחות.	ארון חדר אמבטיה
12	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	מרפסת שירות



<p>למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ. אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. מידות רוחב החלון ואופן הפתיחה יהיו כאלו שיאפשרו לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-65 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין, והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. לא יאושר להתקין מתקנים (דוגמת דוד חשמל, מזגן) בתחום של מתקן לתליית הכביסה או באופן שיפגעו בגישה ו/או בתליה של הכביסה לכל אורך המתקן. לא ניתן לתכנן גישה/פתח לתליית כביסה מחלון חדר דיור/ חלון פינת אוכל/ חלון חדר שינה.</p>	<p>12.1</p>	
<p>למרפסת תותקן דלת כניסה, לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר הרחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות הפנים במפרט זה.</p>	<p>12.2</p>	
<p>הכנה למייבש כביסה : מעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה. הזנת חשמל. הערה : ניתן להוציא פליטת אדים אל פיר אוורור.</p>	<p>12.3</p>	
<p>הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל.</p>	<p>12.4</p>	
<p>מתקן חימוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורך הכבלים לא יפחתו מ-800 ס"מ. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.</p>	<p>12.5</p>	
<p>לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר הצמודה במקום מוצנע שאינו נצפה בחזית המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יעמוד בכל הדרישות המפורטות לעיל.</p>	<p>12.6</p>	
<p>בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת ניקוז של הבניין. המפלט העליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלט הריצוף הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתור הכביסה בתנאי שלא יפריעו לתליית הכביסה בתחום המתקן.</p>	<p>13</p>	<p>מסתור כביסה</p>
<p>דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן : א. דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. ג. כנף הדלת יהיה בגמר "צבע בתנור"/פורניר, משקוף הדלת – צביעה באתר. ד. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת היזם.</p>	<p>14</p>	<p>דלת הכניסה לדירת המגורים</p>
<p>דלתות הפנים בדירת המגורים תהינה בהתאם למפורט להלן : א. דלתות הכניסה לחדרים ולחללים אחרים בדירה יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה.</p>	<p>15</p>	<p>דלתות הפנים</p>

<p>ב. כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד או חומר אחר ש"ע בכל היבט תפקודי; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. בחדרי האמבטיה והמקלחת כנף הדלת תכלול הגנה מפני תנאי לחות מוגברים עם תחתית פולימריט עמידה למים.</p>		
<p>ג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיזוני מתועש.</p>		
<p>ד. הדלתות תהינה עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.</p>		
<p>ה. משקוף הדלת והלבשות יהיו עמידים במים ובגמר וגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה.</p>		
<p>ו. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת.</p>		
<p>ז. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במצב פתיחה מרבית, הדלת לא תבלוט יותר מ-18 ס"מ ממישור הקיר אליו נפתחת. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין פגיעה תפקודית בדירה.</p>		
<p>ח. בנוסף לדלת פלדה תותקן דלת עץ העונה על הדרישות המפורטות לעיל.</p>		
<p>דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמדה בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" יהיה אחד מאלה: א. תריס גלילה חשמלי. ב. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי 1635 – סורגים לפתחים בבניינים. ג. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח העונה לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (1). ד. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי העונה על דרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).</p>	<p>16</p>	<p>דלת יציאה לגינה (דירות גן)</p>
<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	<p>17.1</p>	<p>חלונות, תריסים ורשתות</p>
<p>חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בהתאם לדרישות תקנים ישראליים רלוונטיים. היזום יציג אישור יועץ אלומיניום מטען היזום על התאמת מערכות האלומיניום לדרישות התקן בצירוף אישור מעבדה לכל סוגי מערכות חלונות האלומיניום המותקנות. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.</p>	<p>17.1.1</p>	
<p>חלון הממ"ד יכלול את המרכיבים הבאים: א. חלון פלדה עם כנף/כנפיים נגרר/נגררות אל תוך כיס/כיסים. ב. חלון אלומיניום כנף על כנף עם זיגוג כפול. (ככל שלא קיים בשוק חלון אלומיניום מאושר ע"י פיקוד העורף עם זיגוג כפול, יותר שימוש בחלון מאושר עם זיגוג טריפלקס או אחר. ג. תריס רפפה נגרר לתוך כיס. הכל בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p>	<p>17.1.2</p>	
<p>חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף; רוחב הוויטרינה לא יקטן מ-2.80 מ' (מידת פתח בניה). בדירות 3 חדרים ומטה רוחב הוויטרינה לא יקטן מ-2.60 מ'.</p>	<p>17.1.3</p>	

17.2	פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדרי שירותים וחדר רחצה, יהיו בעלי תריסי גלילה חשמליים.	
17.2.1	בחדר הדיור יורכב תריס גלילה חשמלי בשילוב מנגנון פתיחה ידנית.	
17.2.2	בממ"ד ובפתח של מרפסת השירות יותקנו תריסי הזזה.	
17.2.3	בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריטן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות יועץ אלומיניום מטעם היזם.	
17.3	בכל החלונות תותקן כנף הזזה עם רשתות נגד יתושים. הכנף תותקן על נתיב מסילה נפרד. לא יותקנו רשתות על חלונות חדרים רטובים ושירותים. בממ"ד תותקן רשת נגד יתושים נגללת או הזזה.	
17.4	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח משותף ובין חלונות גובלים של דירות.	
17.4.1	אין להפנות חלונות של דירה אל השטחים המוצמדים לדירות אחרות.	
17.4.2	החברה רשאית לאשר סטייה נקודתית מהוראות אלה אם תשכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת התנאיים להלן: א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי/המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנעו אפשרות הצצה מהשטח הציבורי/המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה.	
17.4.3	לא תותר הפניית חלונות חדרי שינה ודיור למרחב מקורה המיועד לתליית כביסה/למסתור כביסה לחללי שירות או שטחים משותפים מקורים.	
17.5	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, המטבח בדירה יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס.	
17.5.1	הפניית חלון למרפסת אשר חזיתה חסומה ע"י מסתור כביסה או הפונה למרחב מקורה וסגור מצדדיו בקירות, לא תחשב כעונה על דרישה זו.	
17.5.2	אוורור מכני לא יכול להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלונות הנדרשים בחדרי המגורים, השינה והמטבח.	
17.5.3	דלת המפרידה בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש לפי כל דין.	
18	מתקני הברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:	מתקני תברואה וכלים סניטריים
18.1	חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה (הל"ת – טבלה 3.6.3.1 הערה 1) ולמעט כיור לנטילת ידיים, מכונת כביסה ואסלות.	
18.2	אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, כולל קונסטרוקציית תמיכה מפלדה מגולוונת.	
18.3	כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבול מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.	
18.4	בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגם מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ.	

18.5	במטבח תותקן קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ או קוורץ גרניט או נירוסטה.	
18.6	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברו והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	
18.7	יותקנו אסלות תלויות ועשויות מחרס עם מיכל הדחה ניסתר (ניאגרה). מיכל ההדחה יהיה דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה.	
18.8	כיוורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת - ראה סעיף 11 – "ארון חדר אמבטיה" לעיל.	
18.9	משטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר. גמר הרצפה העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.	
18.10	מקלחון – בכל תא מקלחת יותקן מקלחון עשוי זכוכית. כל האביזרים והפרופילים יהיו עשויים אלומיניום ו/או פלדת אל חלד.	
18.11	במקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוף 4 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה אנכי באורך 60 ס"מ לפחות, מזלף וזרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.	
18.12	בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה לפיית מילוי אמבטיה ולצינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	
18.13	במרפסות שמש יותקן ברו ניל למים קרים.	
19	אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:	מערכת אספקת מים חמים
19.1	לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן ("שעון שבת") המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.	
19.2	היזום יחבר כמה שיותר דירות למערכת הסולארית.	
19.3	דירות שלא ניתן לחבר למערכת הסולארית יותקן בהן דוד עם "משאבת חום" או מערכת אחרת כפי שנדרש בתקנה 8286 – פרק יא של תקנות התכנון והבניה (מערכות סולאריות) 2018.	
19.4	מכל האגירה (דוד) יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמה באזור של מסתור הכביסה ו/או סמוך אליו ו/או על גג המבנה.	
19.5	נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:	
	א. יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;	
	ב. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;	
	ג. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.	
20	בכל דירה תותקן צנרת גז עבור נקודת הגז הראשית במטבח לכל דירה יותקן מונה גז דירתי.	מערכות גז
21	בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.	מערכת אוורור

מתקני חשמל ותקשורת		22	מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :		
		22.1	שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים ;		
		22.2	נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר ;		
		22.3	בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד ;		
		22.4	גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים ניתן שהחיבור הדירתי יהיה חד-פאזי 1X40 אמפר ;		
		22.5	יבוצעו הזנות חשמל ולחצנים לכל התריסים החשמליים ;		
		22.6	נקודות חשמל למיזוג אוויר בהתאם לתכנון של מתכנן מיזוג אוויר וחשמל.		
מתקני חשמל ותקשורת – מיקום		23	מיקום וכמות מתקני החשמל יהיה לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן. בדירות הכוללות 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.		
מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון, סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			- פעמון + לחצן - אינטרקום עם מסך טלויזיה ציבעוני - לחצן תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון תקשורת
חדר דיוור ופינת אוכל	2	4		1	
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" יבוצעו 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2			- מיקום בתי התקע יהיה בהתאם לתכנון המטבח. - האביזרים יהיו מוגנים נגד מים לפי דרישות חוק החשמל והתקנים הישראליים
					3 - כל אחד במעגל נפרד עבור : תנור, מקרר, מדיח כלים (מוגן מים) 2 - בתי תקע כפולים 1 – תלת פאזי עבור כיריים

		חשמליות			
חדר שינה עיקרי (הורים)	1		6 (מתוכם 4 ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	
ממ"ד	1		4	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	
חדר שינה משני (ילדים)	1		4	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה		1 (בית תקע לתנור)	1 בדרגת הגנה IP44	1 (מוגן מים)	
שירותים				1	
מרפסת שירות		2 מוגן מים IP44 למכונת כביסה ולמייבש		1 (מוגן מים)	
מרפסת שמש			1 IP44 (מוגן)	1 (מוגן)	
מחסן				1	
מסתור כביסה		1 (פקט) למזגן			
גינה דירתית	ראה סעיף 37				

<p>הגדרות :  <b>"בית תקע כוח במעגל נפרד"</b> – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח חשמל באמצעות מוליכים 2.5 ממ"ר. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מז"א 16 אמפר עם אופיין מכשירים.</p> <p><b>"בית תקע כפול"</b> – אביזר הכולל שני בתי תקע או שני בתי תקע סמוכים אחד לשני ומוזנים מאותו מקור.</p> <p><b>"בית תקע לתנור חימום באמבטיה"</b> – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.</p> <p><b>"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"</b> – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח חשמל, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, ההגנה בלוח חשמל באמצעות מא"ז 3X16 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p><b>"בית תקע במעגל מאור משותף"</b> – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.</p> <p><b>"נקודת דוד חשמלי"</b> – תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל עד לדוד, מוליכים 2.5 ממ"ר, לרבות מפסק בטחון להתקנה חיצונית ליד הדוד, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.</p> <p><b>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"</b> – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי התקנות, מגיע כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p><b>"נקודת מאור"</b> – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה.</p>	<p>23.1</p>	<p>מתקני חשמל - הגדרות</p>
<p>מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן :</p>	<p>24</p>	<p>מתקני קירור וחימום</p>
<p>סוגי המערכת האפשריים לבחירת היזם : מיני מרכזי, מזגנים מפוצלים, אינוורטר, VRF.</p>	<p>24.1</p>	
<p>התקנה מלאה של מערכת מיזוג אוויר אשר תכלול :</p> <p>א. מיזוג לכל החדרים כולל ממ"ד.</p> <p>ב. ביצוע התשתיות הנדרשות, לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, חיבור חשמל על פי סוג מערכת המזוג, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה.</p> <p>ג. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת אחת, יותקן בנוסף מזגן/נים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות הזנות חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.</p>	<p>24.2</p>	
<p>מערכת מיזוג אוויר תבוצע על פי חישוב יועץ מיזוג ותכלול בין היתר תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פיקוד מרכזי.</p> <p>התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר : התקנה 4.</p>	<p>24.3</p>	

<p>ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, תותקן מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:</p> <p>א. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה.</p> <p>ב. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה.</p> <p>ג. חימום תת-רצפתי בתפוקה 80-120 קק"ל/מ"ר לפי חישוב המתכנן מטעם היזם.</p>	<p>24.4</p>	
<p>בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.</p>	<p>24.5</p>	
<p><b>פרק ב': בניין המגורים</b></p>		
<p>בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:</p> <p>א. קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה.</p> <p>היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין היזם איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>ב. בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר</p>	<p>25</p>	<p>תיאור בניין המגורים</p>
<p>בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:</p> <p>א. דלת כניסה ראשית לבנין עם פתיחה מבוקרת.</p> <p>ב. גישה נוחה למעליות ולמדרגות.</p> <p>ג. גישה ישירה לתיבות דואר.</p>	<p>26.1</p>	<p>מבואה ראשית</p>
<p>שטח המבואה הראשית לא יפחת מ- 0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מביניהם:</p> <p>בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר.</p> <p>בבניין הכולל 5 - 9 קומות – 14 מ"ר.</p> <p>בבניין הכולל 9 קומות ומעלה – 20 מ"ר.</p>	<p>26.1.1</p>	
<p>לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, המעלית, או שטח סגור סמוך אחר; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים, המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא יכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות של כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהיו יותר מ-40% משטח המבואה.</p>	<p>26.1.2</p>	
<p>בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות נגיש לכל דיירי הבניין בשטח של 10 מ"ר. ככל שנדרשת עפ"י כל דין התקנת חניה לאופניים, היא תיעשה בנוסף לחדר העגלות.</p>	<p>26.2</p>	
<p>תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.</p>	<p>26.3</p>	
<p>בחזית הבניין יותקנו נקודות מאור בכל כניסה וכן מספר בניין חיצוני מואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.</p>	<p>26.4</p>	



<p>בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה תותקן מעלית. במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות טכניות, קומות מחסנים וקומות חניה תיכללנה במספר הקומות אלא אם כן מתקיימים לגביהן התנאים האמורים בסעיף 27.1.1.</p>	<p>27.1</p>	<p>מעליות בבניין מגורים</p>
<p>קומות חניה לא תיכללנה במספר הקומות רק אם עונות במצטבר על התנאים להלן: א. תוכננה חניה ו/או אחסנה בלבד ואין בה שימושים נוספים מעבר לחניה ו/או אחסנה. ב. קומת החניה ממוקמת בקומה עליונה או תחתונה של מבנה.</p>	<p>27.1.1</p>	
<p>הקומות שמתחת למפלס הכניסה של הבניין, לא תיכללנה במספר הקומות אם הבניין עונה במצטבר על כל התנאים שלהלן: א. הכניסה היחידה לבניין היא בקומה האמצעית של הבניין. ב. הכניסה מהחניה של המבנה היא רק באותה כניסה כאמור בסעיף א'. ג. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה האמורה בסעיף א'.</p>	<p>27.1.2</p>	
<p>בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים/יורדים לא יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.</p>	<p>27.2</p>	
<p>המעלית תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית, קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים למעלית הבניין שתאפשר גישה ישירה לכל הקומות.</p>	<p>27.3</p>	

<p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ותכנון של יועץ מעליות אך לא יפחת מהמצוין להלן:  "מספר קומות" – כמפורט בסעיפים 27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2.  "קומה טיפוסית" – הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.</p>	27.4																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="256 367 619 517">הערות</th> <th data-bbox="624 367 754 517">מהירות מינימאלית של מעלית (מ"/שניה)</th> <th data-bbox="759 367 879 517">כמות נוסעים למעלית</th> <th data-bbox="884 367 1003 517">כמות מעליות</th> <th data-bbox="1008 367 1129 517">מס' קומות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="256 524 619 831"> <p>2* מעליות יידרשו במקרים הבאים:  א. בניין בן 5 קומות ומעלה כולל 6 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.  ב. בניין בן 6 קומות ומעלה כולל 5 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.  ג. בניין בן 7 קומות כולל 4 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.</p> </td> <td data-bbox="624 524 754 831">1.0</td> <td data-bbox="759 524 879 831">6</td> <td data-bbox="884 524 1003 831">1 או 2*</td> <td data-bbox="1008 524 1129 831">3 - 7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 837 619 987"> <p>* בבניינים בני 8-9 קומות הכוללים 2 יח"ד בלבד בקומה טיפוסית ניתן להתקין 2 מעליות נוסעים כל אחד.</p> </td> <td data-bbox="624 837 754 987">1.0</td> <td data-bbox="759 837 879 987">8, 8 או 6, 6*</td> <td data-bbox="884 837 1003 987">2</td> <td data-bbox="1008 837 1129 987">8 - 9</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 994 619 1111"> <p>* בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ/שניה.</p> </td> <td data-bbox="624 994 754 1111">1.6 או *2.0</td> <td data-bbox="759 994 879 1111">13, 8</td> <td data-bbox="884 994 1003 1111">2</td> <td data-bbox="1008 994 1129 1111">10 - 14</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1117 619 1308"> <p>* בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה ניתן להתקין 2 מעליות 8 ו-13 נוסעים, בעלות מהירות 1.6 מ"/שניה לפחות כל אחת.</p> </td> <td data-bbox="624 1117 754 1308">1.75</td> <td data-bbox="759 1117 879 1308">13, 8, 8</td> <td data-bbox="884 1117 1003 1308">3 או *2</td> <td data-bbox="1008 1117 1129 1308">15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1314 619 1431"> <p>* בבניין הכולל 6 יח"ד ויותר בקומה טיפוסית המעליות יהיו במהירות 2.5 מ"/שניה.</p> </td> <td data-bbox="624 1314 754 1431">2.0 או 2.5*</td> <td data-bbox="759 1314 879 1431">13, 8, 8</td> <td data-bbox="884 1314 1003 1431">3</td> <td data-bbox="1008 1314 1129 1431">16 - 19</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1438 619 1588"> <p>* בבניין בן 15 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה ופחות ניתן להתקין 4 מעליות כמפורט עבור בניין בן 21 קומות.</p> </td> <td data-bbox="624 1438 754 1588">2.0</td> <td data-bbox="759 1438 879 1588">*13, 8, 8</td> <td data-bbox="884 1438 1003 1588">3 או *4</td> <td data-bbox="1008 1438 1129 1588">20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1594 619 1668"></td> <td data-bbox="624 1594 754 1668">2.0</td> <td data-bbox="759 1594 879 1668">8, 8, 8, 13</td> <td data-bbox="884 1594 1003 1668">4</td> <td data-bbox="1008 1594 1129 1668">21 ומעלה</td> </tr> </tbody> </table>	הערות	מהירות מינימאלית של מעלית (מ"/שניה)	כמות נוסעים למעלית	כמות מעליות	מס' קומות	<p>2* מעליות יידרשו במקרים הבאים:  א. בניין בן 5 קומות ומעלה כולל 6 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.  ב. בניין בן 6 קומות ומעלה כולל 5 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.  ג. בניין בן 7 קומות כולל 4 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.</p>	1.0	6	1 או 2*	3 - 7	<p>* בבניינים בני 8-9 קומות הכוללים 2 יח"ד בלבד בקומה טיפוסית ניתן להתקין 2 מעליות נוסעים כל אחד.</p>	1.0	8, 8 או 6, 6*	2	8 - 9	<p>* בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ/שניה.</p>	1.6 או *2.0	13, 8	2	10 - 14	<p>* בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה ניתן להתקין 2 מעליות 8 ו-13 נוסעים, בעלות מהירות 1.6 מ"/שניה לפחות כל אחת.</p>	1.75	13, 8, 8	3 או *2	15	<p>* בבניין הכולל 6 יח"ד ויותר בקומה טיפוסית המעליות יהיו במהירות 2.5 מ"/שניה.</p>	2.0 או 2.5*	13, 8, 8	3	16 - 19	<p>* בבניין בן 15 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה ופחות ניתן להתקין 4 מעליות כמפורט עבור בניין בן 21 קומות.</p>	2.0	*13, 8, 8	3 או *4	20		2.0	8, 8, 8, 13	4	21 ומעלה	
הערות	מהירות מינימאלית של מעלית (מ"/שניה)	כמות נוסעים למעלית	כמות מעליות	מס' קומות																																					
<p>2* מעליות יידרשו במקרים הבאים:  א. בניין בן 5 קומות ומעלה כולל 6 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.  ב. בניין בן 6 קומות ומעלה כולל 5 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.  ג. בניין בן 7 קומות כולל 4 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.</p>	1.0	6	1 או 2*	3 - 7																																					
<p>* בבניינים בני 8-9 קומות הכוללים 2 יח"ד בלבד בקומה טיפוסית ניתן להתקין 2 מעליות נוסעים כל אחד.</p>	1.0	8, 8 או 6, 6*	2	8 - 9																																					
<p>* בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ/שניה.</p>	1.6 או *2.0	13, 8	2	10 - 14																																					
<p>* בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה ניתן להתקין 2 מעליות 8 ו-13 נוסעים, בעלות מהירות 1.6 מ"/שניה לפחות כל אחת.</p>	1.75	13, 8, 8	3 או *2	15																																					
<p>* בבניין הכולל 6 יח"ד ויותר בקומה טיפוסית המעליות יהיו במהירות 2.5 מ"/שניה.</p>	2.0 או 2.5*	13, 8, 8	3	16 - 19																																					
<p>* בבניין בן 15 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה ופחות ניתן להתקין 4 מעליות כמפורט עבור בניין בן 21 קומות.</p>	2.0	*13, 8, 8	3 או *4	20																																					
	2.0	8, 8, 8, 13	4	21 ומעלה																																					
<p>המעליות יעמדו בדרישות ת"י 2481.</p>	27.5																																								
<p>פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). בבניין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשניה באותה שורה, יהיה פיקוד "יעד".</p>	27.6																																								
<p>פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ.</p>	27.7																																								

<p>קירות ודלתות תא המעלית יצופו בפלבי"מ. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה מעקה התא ועד לתקרה ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט פורצלן או אבן טבעית מנוסרת מלוטשת בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.</p>	<p>27.8</p>	
<p>ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג גרניט פורצלן.</p>	<p>28</p>	<p>ריצוף בניין המגורים</p>
<p>א. גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. ב. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין. ג. כל מערכות צבע הפנים יהיו בעלי תו תקן ירוק ישראלי.</p>	<p>29</p>	<p>גימור קירות חוץ</p>
<p>עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>30</p>	<p>עבודות גמר מבואת כניסה</p>
<p>א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקוף דלת הכניסה לפחות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.</p>		
<p>ב. גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.</p>		
<p>ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות %0.5Bia, שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר ; התנגדות להחלקה לפי ת"י R9 – 2279.</p>		
<p>ד. דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן או מנוע חשמלי.</p>		
<p>ה. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 (לא פחות מ- 115 מ"מ גובה, 260 מ"מ רוחב, 360 מ"מ עומק) ; בנוסף לתיבות עבור כל יח"ד, תותקן תיבה גדולה יותר עבור ועד בית.</p>		
<p>עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>31</p>	<p>עבודות גמר חדרי מדרגות</p>
<p>א. חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.</p>		
<p>ב. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.</p>		
<p>ג. איטום, בידוד אקוסטי ותרמי בין חללים המשותפים לבין יח"ד יבוצע על פי הוראות כל דין.</p>		
<p>ד. בבניין המגורים רום ושלח של המדרגות יהיו עשויים מאבן נסורה או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.</p>		
<p>עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p>	<p>32</p>	<p>עבודות גמר מבואה קומתית</p>
<p>א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.</p>		
<p>ב. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי או תקרת משנה בגימור מתאים.</p>		
<p>ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות %0.5Bia ; התנגדות להחלקה לפי ת"י R9 – 2279.</p>		

<p>עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>33</p>	<p>עבודות גמר מרתף וחניה</p>
<p>א. גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.</p>		
<p>ב. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה מבטון מוחלק או באבן משתלבת.</p>		
<p>עבודות הגמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ; ניתן לבצע גימור רצפה בבטון מוחלק בציפוי צבע אפוקסי.</p>	<p>34</p>	<p>חדר אשפה</p>
<p>מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>35</p>	<p>מתקני חשמל</p>
<p>א. בבניין המגורים יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואת הכניסה.</p>		<p>– בניין מגורים</p>
<p>ב. בבניין שבו קיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות ביחס למפלס הכניסה הראשית, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העולות ולקומות היורדות.</p>		
<p>ג. בתי תקע בפרוזדורים עבור מחסנים : בית תקע 1 לכל 10 מחסנים או בית תקע 1 לכל מקבץ נפרד של מחסנים (אף אם המקבץ כולל פחות מ-10 מחסנים).</p>		
<p>א. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב</p>	<p>36</p>	<p>פיתוח המגרש</p>
<p>ב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות. לא תותר שתילת עצי פרי לרבות הדרים.</p>		
<p>ג. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר, בעל גינון מלווה לציודו בשטח של 20 מ"ר לפחות, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.</p>		
<p>ד. ככל שתוכננה חניה עילית, תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED.</p>		
<p>הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים שלהלן : א. יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה. ב. הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף. ג. הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים. ד. כל שטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה, השטח יהיה פנוי ממתקנים ומכשולים. ה. רוחב השטח המיועד לשהות לא יפחת מ-2.0 מ' נטו. ו. רוחב השטח המיועד למעבר ו/או לטיפול נופי לא יפחת מ-1.1 מ' נטו. ז. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות, מעקות וכו'.</p>	<p>37</p>	<p>חצר צמודה לדירה</p>
<p>ביציאה מחדר הדיור אל החצר יבוצע משטח מרוצף. מידת מינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ' ושטחו המינימאלי לא יקטן מ-12 מ"ר. סוג הריצוף : גרניט פורצלן בסיווג נגד החלקה R11.</p>	<p>37.1</p>	
<p>בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף באורך מינימאלי של 1.20 מ' וברוחב שלא יפחת מרוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.</p>	<p>37.2</p>	
<p>בשטח החצר תפוזר אדמה גננית או מצע גידול על פי מפרט אדריכל נוף, ובעומק של לא פחות מ-40 ס"מ.</p>	<p>37.3</p>	
<p>בהיקף החצר הצמודה לדירה תותקן גדר עם גימור דו-צדדי עפ"י היתר בנייה ועפ"י תכנית פיתוח מאושרת.</p>	<p>37.4</p>	
<p>באזור המשטח המרוצף יותקן גוף תאורה מוגן מים לכל 15 מ"ר של שטח המשטח עם הדלקה מתוך הדירה. כמו כן, יותקן שקע חשמל מוגן. בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של דירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע נוספים.</p>	<p>37.5</p>	

37.6	תבוצע נקודת מים עם ברז גן לחיבור מערכת השקיה וברז "דלי" לשימוש כללי.	
37.7	תבוצע הכנה למערכת השקיה על ידי פריסת צינור השקיה תת קרקעי מנקודת ברז גן ובהיקף החצר. הצינור יהיה מסוג פוליאאתילן בקוטר 20 מ"מ, דרג 6. קצוות הצינור יהיו מעל פני האדמה, עם הגנה מפני כניסת האדמה אל תוך הצינור.	
38	יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.	בנייה בת קיימה
38.1	באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.	("בניה ירוקה")
38.2	דירוג אנרגטי של מבנה יהיה בדרגת B לפי הגדרתו בתקן 5282.	
39	חניה, לפי הנחיות תכנית, תקן תקף והוראות החוזה.	חניה
39.1	כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תיועדנה לחניות אורחים.	
39.2	לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. עודף חניות יוצמד באופן יחסי בין הדירות למכירה לבין הדירות להשכרה.	
39.3	כל החניות המוצמדות ליח"ד תהיינה עצמאיות למעט במקרה של 2 חניות צמודות לאותה דירה שבו מותר שתהיה חניה עוקבת אחת.	
39.4	בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר ב-"הנחיות לתכנון והבניה" של משרד התחבורה עפ"י המהדורה העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.	
39.5	אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה. אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעות מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.	
39.6	אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הוועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה" של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית ובהתאם להוראות ת"י 5437. בכל מקרה, גובה ראש מינימלי לתא חניה במתקן לא יקטן מ-1.85 מ'.	
39.7	לא תתאפשר הקצאת חניות נגישות (חניית נכים) במתקני חניה מכניים.	
39.8	בתי תקע – יותקנו בתי תקע 220 וולט מוגן מים לשימוש הדיירים (שירות). יותקן בית תקע 1 לכל 25 מקומות חניה או לפחות בית תקע אחד לכל קומה של חניון (לפי המספר הגדול מביניהם).	
39.9	עמדות טעינה לרכבים חשמליים – יותקנו עמדות טעינה לפי דרישות התקן של בניה ירוקה או כל דין.	
39.10	בחניון תת קרקעי יותקנו מכשירי הגדלת טווח אות סלולרי שיבטיחו קליטה סלולרית בכל חלקי המרתף.	

### פרק ג': דגשים והשלמות – ציבור חרדי ודתי

א.	בבניין עם מעלית – מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להנחיות כל דין.	40	מבנה
ב.	שעון שבת לתאורת חדרי מדרגות, מבואות כניסה ומעברים משותפים.		
ג.	מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבניין או פתרון אחר.		
א.	לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן	41	דירה

שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה. רוחבה יהיה 1.3 מ' לפחות ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).		
ב. כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים ע"פ החלטת היזם.		
ג. שעון שבת דירתי.		
ד. בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.		
ה. כיור נטילת ידיים יותקן מחוץ אך סמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.		

<b>פרק ד': דירות מונגשות</b>		
הנגישות מהכניסה למגרש עד לדלת הכניסה לדירת מגורים מונגשת תהיה בהתאם להוראות תקנות הנגישות החלות על בניין מגורים חדש. הדירה תהיה ללא מפלסים פנימיים.	42	בניין המגורים
הפרש גובה בסף דלת : א. מותר עד 1.5 ס"מ בין פנים דירה למרפסת או שטח מחוץ לדירה, בין ממ"ד למסדרון. ב. בחדר מקלחת, בין משטח רצפה רטוב ליבש, מותר הפרש גובה עד 0.5 ס"מ.	43	
רוחב דלת כניסה ראשית לדירה – רוחב פתח אור יהיה 90 ס"מ נטו (לבנייה 100 ס"מ לפחות).	44	
דלתות פנים עם פתח אור ברוחב 80 ס"מ (לבנייה 90 ס"מ לפחות) : א. דלת לחדר השינה הגדול ביותר, מפתחת לתוך החדר. ב. דלת לחדר שינה נוסף (בדירה שיש בה שני חדרי שינה ויותר), נפתחת לתוך החדר. ג. דלת לחדר רחצה מונגש, נפתחת למסדרון או דלת ההזה. ד. דלת יציאה למרפסת ראשית, נפתחת לתוך הדירה או דלת ההזה.	45	
דלתות פנים עם פתח אור ברוחב 70 ס"מ נטו (לבנייה 80 ס"מ לפחות) : א. כל הדלתות האחרות נפתחות לתוך החדר. ב. ממ"ד – מול דלת ההדף הדירתית מצוי קיר במרחק הגדול מ-130 ס"מ. הדלת נפתחת למסדרון.	46	
רוחב מסדרון בתוך דירה : א. 90 ס"מ נטו לפחות. ב. 110 ס"מ נטו לפחות, במקום שבו מול דלת עם פתח אור ברוחב 80 ס"מ מצוי קיר. ג. 130 ס"מ נטו לפחות, במקום שבו מול דלת עם פתח אור ברוחב 70 ס"מ מצוי קיר.	47	
חדר רחצה מונגש : א. החדר יכלול אסלה, כיור ומקלחת. אם תהיה בו אמבטיה היא תהיה בנוסף למקלחת. ב. דלת חדר הרחצה תיפתח החוצה כלפי המסדרון, או שתהיה דלת ההזה. ג. מול אסלה, כיור ומשטח רחצה במקלחת יהיה שטח רצפה פנוי במידות 150\150 ס"מ נטו או 130\170 ס"מ נטו. מותר שהשטח הפנוי יהיה בחפיפה עם משטח הרחצה והחלל שמתחת לכיור, עד לעומק של 25 ס"מ בכל אחד מהם. ד. אורך האסלה 65-70 ס"מ, גובה פני האסלה ללא הקרש 42-40 ס"מ מהרצפה. אפשר מיכל הדחה סמוי או גלוי. אפשר אסלה תלויה או אסלה על רגל.	48	

<p>ה. מידות משטח רחצה במקלחת 120\120 ס"מ. מידות השטח התחום במקלחות 100\100 ס"מ. גובה ידית הפעלה של ברז מקלחת 85-110 ס"מ מהרצפה.</p> <p>ו. מידות כיור רחצה 40\52 ס"מ לפחות. גובה פני שפת כיור מהרצפה 80-85 ס"מ. נדרש חלל פנוי לברכיים מתחת לכיור\משטח, ברוחב 75 ס"מ ובגובה 70 ס"מ.</p> <p>ז. בסמוך לאסלה, בטווח הגעה של אדם היושב על האסלה, יותקנו ברז וצינור שטיפה.</p>		
<p>דלתות יציאה למרפסת, חלונות ותריסים :  א. מנגנון פתיחה של דלת\חלון יהיה בגובה 65-140 ס"מ מהרצפה. המנגנון יתאים לפתיחה ביד אחת. היכן שלא ניתן, יהיה אוורור מאולץ.  ב. כל תריסי הגלילה יהיו בעלי מנגנון פתיחה חשמלי.</p>	49	
<p>אמצעי הפעלה כגון מתגים, שקעים, ברזים, מנעולים וידיות :  א. כל אלה יותקנו בגובה 85-110 ס"מ מהרצפה, אלא אם נדרש אחרת משיקולי בטיחות.  ב. בחדר הרחצה המונגש יהיו שני שקעי חשמלי מוגנים מים.  ג. ברזים וידיות יהיו מסוג מנוף, או שיתאימו לדחיפה\לחיצה או משיכה בכף יד פתוחה.</p>	50	
<p>מטבח :  א. אורך משטחי העבודה לפי המפרט הסטנדרטי.  ב. ככל הניתן, מול משטחי העבודה, הכיור, המקרר, תנור אפייה, כיריים לבישול, מדיח כלים, ושולחן אוכל ישמר מרווח פנוי במידות 150\150 ס"מ או 130\170 ס"מ.  ג. ככל הניתן, האחסון בארון תחתון יהיה במגירות.</p>	51	

נספח ב(2)

**אישור מסמכי תכנון**

**1. כללי**

- 1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.
- 1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:
  - 1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).
  - 1.2.2. תכנון סופי.
  - 1.2.3. תכנון מפורט.
- 1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.
- 1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים או לתכניות או לבקשה להיתר בניה.
- 1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון על ידי החברה בשלבו הקודם.
- 1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.
- 1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

**2. אישור תכנון ראשוני**

- על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:
- 2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי המתחם .....1: 250
  - 2.2. תכניות כל מפלסי הבניינים במתחם .....1: 100
  - 2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של הבניינים במתחם (לפחות 2 חתכים צולבים ולפחות 4 חזיתות, לכל מבנה).....1: 100
  - 2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת, איטום, בידוד וכד' .....1: 20, 1: 10, 1: 5
  - 2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבניה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים על פי הצורך.
  - 2.6. חישוב שטחים מפורט, על פי חוק התכנון והבניה ופירוט ניצול זכויות בניה הנקובים בתכנית שבתוקף.
  - 2.7. פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.
  - 2.8. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.
  - 2.9. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתכנית, ככל שחל.

הערה: ציון קנה מידה בסעיף זה ובסעיפים הבאים – אינו מחייב. על היזם להגיש את התכניות בקנה מידה הנהוג בתכניות מכל סוג בשלבים המתאימים. אם לדעת החברה התכניות שהוגשו



לאישור אינן קריאות עקב קנה מידה לא מתאים – על היזם להגיש את התכנית הלא קריאות בקנה מידה לשביעות רצון החברה.

### 3. אישור תכנון סופי

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

#### 3.1. אדריכלות:

- 3.1.1. תכנית העמדה מעודכנת..... 1: 500 \ 1: 250
- 3.1.2. תכניות אדריכלות של כל מפלסי הבניינים במתחם..... 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.3. חתכים וחזיתות סופיים..... 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.4. תכניות וחתיכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1: 50
- 3.1.5. פרטים סופיים של מעטפת הבניין.
- 3.1.6. רשימות גמר לכל החללים.

#### 3.2. קונסטרוקציה:

- 3.2.1. תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף..... 1: 50
- 3.2.2. תכניות ביסוס ..... 1: 50
- 3.2.3. תכניות רצפות ותקרות..... 1: 50
- 3.2.4. תכניות קורות יסוד + חתכים ..... 1: 20
- 3.2.5. תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים..... 1: 20
- 3.2.6. חתכים טיפוסיים לכל קומה..... 1: 20
- 3.2.7. חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.
- 3.2.8. חישובים תרמיים.

#### 3.3. מתקני תברואה:

- 3.3.1. תכנית שטח-חיבורי חוץ ..... 1: 500 \ 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. פירוט חדרי מכונות
- 3.3.7. פרוט מתקני גז.
- 3.3.8. פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.

#### 3.4. חשמל ותקשורת:

- 3.4.1. חיבורי חוץ..... 1: 250
- 3.4.2. תכניות פריסה על פי קומות לכוח תקשורת ותאורה ..... 1: 50
- 3.4.3. הארקות יסוד ..... 1: 50
- 3.4.4. כליא ברק ..... 1: 50

- 3.4.5. פריסת לוחות חשמל.
- 3.4.6. חשמל למעליות.
- 3.4.7. חשמל למיזוג אוויר.
- 3.4.8. גנרטור.
- 3.4.9. תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות 1: 50
- 3.4.10. תכניות חד-קו - תקשורת.

**3.5. מיזוג אוויר :**

- 3.5.1. תכניות עקרוניות של שילוב מתקני מיזוג אוויר.
- 3.5.2. תכניות של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א (מאיידים ומעבים).
- 3.5.3. תכניות אוורור החניון, חדרי מדרגות.

**3.6. פיתוח :**

- 3.6.1. תכניות במפלסי הקרקע ..... 1: 250
- 3.6.2. תכנית תנועה וחניה בחניון ..... 1: 250 – 1: 100

**3.7. מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז :**

- 3.7.1. תכניות ומפרטים טכניים.

**3.8. מעליות :**

- 3.8.1. תכניות בניה והתקנה.
- 3.8.2. תכניות הקבינות.

**3.9. תכנית בטיחות מאושר על ידי רשויות כיבוי אש.**

3.10. כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבהרת התכנון.

**4. אישור תכנון מפורט**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז.

- 4.1. תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.2. רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.
- 4.3. רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
- 4.4. תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות.
- 4.5. תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
- 4.6. מפרטים טכניים מיוחדים לכל העבודות בכל הדיספלינות.
- 4.7. תכניות פיתוח מפורטות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.

4.8. רשימות חומרים ומוצרים, מלוות בפרוספקטים.

## 5. אישור תכניות על ידי החברה

- 5.1. מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו על ידי היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.
- 5.2. החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.
- 5.3. מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר או לאשר או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התכנית לעניין אופן מיצוי זכויות הבניה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים לשטחים בייעודים אחרים או נוספים, אם קיימים במתחם.
- 5.4. מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו על ידי היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך.
- 5.5. תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.
- 5.6. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.
- 5.7. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות על גבי החסנים ניידים, כמפורט. כמו כן במהלך הבניה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "AS-MADE" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות על גבי החסנים ניידים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).
- 5.8. הכנת כל ההעתיקים וההחסנים הניידים כמפורט לעיל תהיה על חשבון היזם.
- 5.9. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרויקט, אלא כשיהיה בידיו אישור החברה בכתב לתכנון המפורט כמפורט לעיל.
- 5.10. אישור תכניות על ידי החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הוועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלוויזיה כבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיו"ב כנדרש.

**6. אחריות היזם למסמכי התכנון**

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון והבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר בפרט, לעניין תכניות הקונסטרוקציה (ובכלל זה החישובים הסטטיים הכלולים בהן), שבדיקת התכניות על ידי החברה כאמור תתמצה בבדיקת עצם הגשת התכניות לידי החברה ועובדת חתימתן על ידי קונסטרוקטור מטעם היזם. האחריות המלאה לתקינות התכניות והתאמתן להוראות ההסכם והוראות כל דין (כמו גם לחישובים הסטטיים הכלולים בתכניות כאמור), תחול על היזם במלואה.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות לחברה לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה החברה את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

## **תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות**

### **מפרט**

#### **1. הנחיות כלליות**

1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

#### **2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם**

2.1. הרכוש המשותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

2.1.4. שמירת ערך תשתיות, בניינים ומערכות

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

#### **3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר**

#### **4. פרוטוקול מסירת דירה**

## 1. הנחיות כלליות

### 1.1. כללי

- 1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות, ואין בו כדי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין.
- 1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפיות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.
- 1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.
- 1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.
- 1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק על ידי איש מקצוע מתאים.
- 1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/הבניינים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראליים החלים עליהם (אם ישנם).
- 1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דוח 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 שנקטו על מנת למנוע הישנותן.

- 1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע משימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע משימוש בלתי סביר אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין ולפי הסכם השכירות.
- 1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

## **1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף**

- 1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:
- 1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.
- 1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.
- 1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.
- 1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 30 ימים מעת ההודעה.
- 1.2.1.5. עלייה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.
- 1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות
- 1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מיידי או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.
- 1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידי וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו ראשי, הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל לדירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

1.2.2.3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן 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 רכוש משותף**

#### **2.1.1 אחריות היזם לרכוש המשותף**

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ועל אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ובין היתר הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם או בהסכמתו.

אחריות היזם כאמור לעיל תכלול, בין היתר, ביצוע אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול או שייכלל בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה 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 על ידי השוכר ועל חשבוננו של השוכר.
- 2.1.1.1.3 החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.
- 2.1.1.1.4 תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.
- 2.1.1.1.5 אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.
- 2.1.1.1.6 ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7 מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 2.1.1.1.8 מרתפים, חדרי מכוונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.
- 2.1.1.1.9 הגינות ומערכת ההשקיה.
- 2.1.1.1.10 מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 2.1.1.1.11 מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 2.1.1.1.12 מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.
- 2.1.1.1.13 מעליות.
- 2.1.1.1.14 מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.

- 2.1.1.1.15 מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.1.16 מערכות מיזוג אוויר ואוורור.
- 2.1.1.1.17 מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.1.18 כל נזק שנגרם על ידי היזם עובדיו או שלוחיו.
- 2.1.1.1.19 כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.
- 2.1.2 תכולת העבודות
- 2.1.2.1 פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.
- 2.1.3 תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף
- 2.1.3.1 היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (בניינים – 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 וכ"ו – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.9 מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

- 2.1.3.1.10 מערכות חשמל – פעם בשנה.
  - 2.1.3.1.11 מערכות תאורה – פעם בשנה.
  - 2.1.3.1.12 מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.
  - 2.1.3.1.13 תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.
  - 2.1.3.1.14 ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.
  - 2.1.3.1.15 מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.
  - 2.1.3.1.16 צביעה של חדרי מדרגות ולוביים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.
  - 2.1.3.1.17 ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.
  - 2.1.3.1.18 הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.
  - 2.1.3.1.19 גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.
  - 2.1.3.1.20 כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.
- 2.1.4 זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף
- 2.1.4.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.
- 2.1.5 מדדי טיב תשתיות, בניינים ומערכות
- 2.1.5.1 ירידת הספקים ואיכויות:
    - 2.1.5.1.1 כללי
- שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, על ידי היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן על פי האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה או הספקים המפורטים במסמך זה או של לפחות 90% מהתפוקה או ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות או 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

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
כבישים, מדרכות מסעים בחצרות	מתחם הכביש	חריצים מעל 3 מ"מ
	מתחם הכביש	שקיעות מעל 3 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוב של מעל 5 ס"מ

2.1.5.1.3 חלקי המבנה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוב 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 מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של גופי 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 שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה וואו ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5 מזגנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

2.1.5.1.6 ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות (כדוגמת מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

2.2 אחזקת דירות

2.2.1 אחריות היזם לדירות

2.2.1.1 כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבניין כולו, המשרתות את המושכר.

2.2.1.2 פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3 היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4 כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו על ידי השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.2.1.6. כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקלפו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למיניהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד: ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם על ידי היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאיילה תשל"א-1971.

## 2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים,

ידיות, מנעולים, מסילות וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (בניינים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה

מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

### 2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

### 2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:

(האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין היזם לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן).

2.2.4.1. קילוף צבע רופף ואזורים לחים או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.2. 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.

2.2.4.3. החלפה של זוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

2.2.4.4. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

- 2.2.4.5 טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.
- 2.2.4.6 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.
- 2.2.4.7 בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.
- 2.2.4.8 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.
- 2.2.4.9 שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.
- 2.2.4.10 טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.
- 2.2.4.11 טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.4.12 בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 2.2.4.13 הזמנת בדיקה של מערכת הגז.
- 2.2.4.14 בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.
- 2.2.4.15 בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.
- 2.2.4.16 בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.17 ביצוע ניקיון של הדירה.
- 2.2.4.18 ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.19 ממ"ד: איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.20 בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

### **3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר**

- 3.1 השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.
- 3.2 השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.



- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר או לדירות אחרות או לחלקים אחרים במתחם.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.
- 3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
- 3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי היזם, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

#### 4. פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב \_\_\_\_\_ רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת ( היזם ) \_\_\_\_\_ כצד מוסר לבין מר/גב' ( השוכר ) \_\_\_\_\_ כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון מים

שעון חשמל

קריאת מונה גז

הערות:

---

---

---

---

הצהרות:

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.
2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבות 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 ( השוכר )	שם וחתימה ( היזם – קבלן, בעל הנכס ) נציג החברה המוסרת	תאריך
------------------------	---	-------

יש לכתוב את שמות החותמים באופן ברור

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

נספח ב(4)

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

בין

מרחוב \_\_\_\_\_, מס' חברה \_\_\_\_\_  
(להלן: "המשכירה")  
מצד אחד;

לבין

ת.ז. \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")  
מצד שני;

**ה ו א י ל** והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_, מגרש \_\_\_\_\_ לפי תכנית \_\_\_\_\_ המצויים בעיר \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין"); (להשלמה על ידי המשכירה)

**ו ה ו א י ל** והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל \_\_\_\_\_ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "המתחם"); (להשלמה על ידי המשכירה)

**ו ה ו א י ל** וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **בנספח א'** להסכם זה (וכן מקום חניה או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין **בנספח א'** וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "המושכר" או "הדירה"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

**ו ה ו א י ל** והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים
  - 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
  - 1.2. רשימת נספחים:
    - 1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;
    - 1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחם.
    - 1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;
    - 1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.
    - 1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;
    - 1.2.6. נספח ו' – נוסח שטר חוב;

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

- 1.2.7. נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר
- 1.2.8. נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר.
- 1.2.9. נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים.
- 1.2.10. נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה.
- 1.2.11. נספח י"א – מפרט תחזוקה.
- 1.2.12. נספח י"ב – תוספת להסכם השכירות בעניין איחור במסירה.

## 2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.
- 2.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור **בנספח ט'** להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט **בנספח ט'**.
- 2.4. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על פי הסכם זה.
- 2.5. ידוע לשוכר שהמתחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ובו זכתה המשכירה, ועל כן יחולו הוראות סעיף 18 להלן.
- 2.6. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה או הערת אזהרה או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות או זכות שכירות או שעבוד כאמור.
- 2.7. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

## 3. הצהרות המשכירה

- 3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בניה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בניה שבוצעה במושכר.
- 3.2. המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראות כל דין, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר **בנספח א'**.
- 3.3. המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופת השכירות.
- 3.4. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים **בנספח ט'**.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר
- 4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר או המושכר או השכירות על פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהן.
- 4.2. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח או תשלום 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 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-60 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;
- (2) (לזכאים בלבד) - השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בתוקף, לפיה הינו חסר דירה (ובכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן);
- (3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;
- (4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;
- (5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.
- אם על פי **נספח א'** ישנה יותר מתקופת שכירות נוספת אחת (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת השנייה**") – יחולו הוראות סעיף זה לעיל, אף על תקופת השכירות הנוספת השנייה, בשינויים המחויבים.
- 5.4. הוארכה תקופת השכירות על פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.
- 5.5. לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסימו כדלקמן:
- בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות במהלך תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד ולא יאוחר מ-60 ימים לפני תום אותה שנת שכירות.

**או**

באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום שנת שכירות אודות סיום ההסכם בכל מועד אחר **במהלך שנת השכירות שלאחריה**. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיימה במועד שצוין בהודעת השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמה: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.3.2031 שברצונו לסיים את תקופת השכירות בסיום שנת השכירות, כלומר

ביום 30.4.2031, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2031 ועד ליום 30.4.2032.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת במהלך תקופת השכירות, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אסמכתה על העדר זכאותו. בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, יפקע הסכם זה בתום שנת השכירות הקרובה (ובלבד שחלפו שלוש שנות שכירות לפחות) או במועד אחר שיוסכם בין המשכירה לשוכר.

על אף האמור, אם השוכר ירכוש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות, ידווח על כך למשכירה מיד עם ביצוע הרכישה וימסור לה העתק מהסכם הרכישה ובו יצוין תאריך מסירת החזקה בדירה החדשה. במקרה כזה: (א) אם מדובר ברכישת יחידת דיור חדשה שעתידיה להיבנות, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחוייה, בכפוף לכך שהשוכר המציא אישור על הדחייה מהמוכר; (ב) אם מדובר ברכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור שרכש או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם.

#### 6. מטרת השכירות וייחודה

6.1. מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

6.2. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר או על השימוש בו.

#### 7. שירותי האחזקה ותקנון המתחם

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על ידי המשכירה או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, **נספח י"א** להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, **נספח י"א**, ייקראו להלן: "**שירותי האחזקה**").

7.2. בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה. עוד ידוע לשוכר כי ההפרה השלישית של איזו מהוראות התקנון, בכפוף למתן התראות בכתב, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

#### 8. מסירת החזקה במושכר

בכפוף להמצאת הבטחונות, מתן הוראת הקבע וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקובה **בנספח א'**, כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ותואם את האמור במפרט הטכני **נספח ז'** (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"). למען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד המסירה ייערך 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 המתחם בהתאם להוראות החוברת.

9. שינויים במושכר:

9.1. ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבונו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנות.

9.3. המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרוש את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולידיעת כלל השוכרים.

10. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1. (לזכאים בלבד – ) היות שהמתחם הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכיר.

דמי השכירות לא יפחתו מהסכומים שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוצאה למתחם – סך של 63 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים; סך של 52 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים; סך של 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים.

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו \_\_\_\_\_ מ"ר. (\*\*\*)יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום על ידי קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (התייחסו 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 דירה להשכיר או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה תעדכן את שומת דמי השכירות מדי חמש (5) שנים וכן תקבע סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומי דמי השכירות ודמי האחזקה החלים על השוכר יעודכנו בהתאם, ויחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 90 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכל להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד – ) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה, כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד – ) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנקובים בנספח א' או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.3. דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט **בנספח א'**.

(לזכאים בלבד – ) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למי"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד – ) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה הנקובים בנספח א' או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב-1 בכל חודש קלנדר. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות 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 הרשאה**"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון הרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם **בנספח ג')**. ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון הרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון הרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על פי הוראות הסכם זה.

10.7. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

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 או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "**התשלומים למוסדות**").

11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלוםם 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 או שיוטל על בעלים של נכס.

## 12. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הביטחונות המפורטים להלן:

### 12.1. ערבות בנקאית או פיקדון מזומן

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן כנספח ה' להסכם זה.

הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפיקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו, אם לא חולט, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו כאמור.

12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

### 12.2. שטר חוב

שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על ידי השוכר, בנוסח המצורף כנספח ו' להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

### 12.3. המחאות עבור תשלומים למוסדות

שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והרשות המקומית. המחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.4. הצדדים יציינו כנספח א' את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.

12.5. המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן או נשא בעלות התיקון של נזק כאמור בסעיף 14.1 להלן או במקרה בו השוכר לא נשא בתשלום דמי האחזקה או בתשלום מהתשלומים החלים עליו לפי סעיף 11 או במקרה בו השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל בכפוף

למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.

12.6. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על פי הסכם זה או במימושם על ידי המשכירה משום ויתור או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי הסכם זה או על פי דין.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

### 13. העברת זכויות

13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם או לישות משפטית כלשהי או למסור או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה או להרשות לשום אדם או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו או לשתף שום אדם או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.

13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:

13.2.1. (לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) זהות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים. השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, ולמשכירה תהא הזכות להודיע לשוכר בכתב, בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעתו כאמור, על כך שהמשכירה תפעל לאיתור שוכר חדש אשר יתקשר עימה בהסכם שכירות חדש, ובמקרה כזה השוכר יהיה משוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בתוך 60 ימים ממועד מתן הודעת השוכר כאמור.

13.2.2. (לזכאים בלבד –) השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות. במשך התקופה שעד לאיתור שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13.2.3. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.

13.2.4. השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי.

13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, לפני המועד שבו המשכירה צפויה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכירה/ה החדשה/ה ודרכי ההתקשרות עמו/ה.

13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תנאי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

### 14. שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים

בנוסף לאמור בתקנון המתחם **נספח ב'** ובמפרט התחזוקה **נספח י"א**, יחולו ההוראות שלהלן:

14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר

באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצעו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.

14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין **בנספח א'** להסכם זה.

14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל 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 או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכתיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן 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 או אלה הגרים עימו במושכר או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל, ולרבות למקרי ונדליזם שיבוצעו על ידי מי מהנ"ל. השוכר ישא בעלות תיקון הנזקים שיגרמו כאמור לעיל.

15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן 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 או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות במתחם, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה המתחם וממערכתיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.

15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר או במערכתיו שנמסרו לשוכר או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף או לרכוש בתחום המושכר או לנזקים שנגרמו לגוף או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים במושכר.

15.6. המשכירה (לרבות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כמפורט להלן:

15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה המתחם ומערכתיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכוללים בין השאר את הסיכונים הבאים: סיכוני אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרעות, שביתות ונזק בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכלול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והגרים עימו וכן נגד בעלי

זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.6.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל למעט פריצה או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.6.3. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף או לרכוש, לרבות נזקי גרר. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים או המשותפים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה בגין אחריותו למעשי או מחדלי המשכירה או חברת האחזקה ולעניין זה ייכלל סעיף אחריות צולבת.

15.6.4. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.

15.7. המשכירה (לרבות חברת האחזקה מטעמה) פוטרת את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.

15.9

15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או מנהליהם או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.9 זה בלבד: **"המשכירה או דירה להשכיר ומי מטעמן"**) ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

15.9.2. השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 15.9.1 לעיל, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.9.3. השוכר פוטר את המשכירה או דירה להשכיר ומי מטעמן (כהגדרתן בסעיף 15.9.1 לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

## 16. פינוי המושכר

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת או ביטולו של ההסכם כדן, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד – ) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט **בנספח א'** בגין סיווד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיווד/הצביעה תבוצענה על ידי המשכירה אן השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, יבצע פעולות סיווד וצביעה של המושכר וישיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. הצדדים יפרטו **בנספח א'** מה הוסכם ביניהם לעניין זה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות].

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.

16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם 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 המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית או ממשלתית או אחרת או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן או ריבית או הפרשי הצמדה או קנסות או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

## 17. הפרות ותרופות

17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.

17.2. ידוע לשוכר, כי הפעלת אלימות במתחם, מכל צורה שהיא, פיזית או מילולית כלפי יתר הדיירים במתחם או כלפי מבקרים או כלפי מי מעובדי המשכירה או מי מטעמה, הינה הפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכירה את האפשרות של ביטולו.

17.3. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

17.4. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים העומדים למשכירה על פי דין 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 או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.

17.5. מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

#### 18. מסירת מידע והגנת הפרטיות

18.1. השוכר מסכים שהמידע שהוא מסר וימסור בעתיד למשכירה, בין בע"פ ובין בכתב וכן כל מידע שיתקבל אצל המשכירה בקשר עם השוכר, ניתן בהסכמתו וברצונו ואינו נובע מחובה חוקית. המידע שיימסר למשכירה כאמור יישמר במאגרי המידע של המשכירה וישמש לצרכי ניהול ותפעול המתחם.

כמו כן, המשכירה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים אשר מעניקים למשכירה שירותים שונים ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, עורכי דין או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למשכירה שירותים בקשר עם פעילותה.

18.2. ידוע לשוכר כי המשכירה תעביר לדירה להשכיר, מעת לעת, מידע, דיווחים ופרטים אודות המתחם בו מצוי המושכר, מידע אודות השוכר (לרבות שם מלא של השוכר ובני משפחתו, ת.ז., גיל של השוכר ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, היותו של השוכר בן מקום, פרטים בדבר זכאות השוכר, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם השכירות ותנאי השכירות ועוד. המידע ישמש את דירה להשכיר לצורכי עמידה בהוראות הדין, עריכת בקרה כמפורט בסעיף 18.4 להלן, ולצורך עריכת סקרים, מחקרים, בדיקות סטטיסטיות ועוד.

18.3. (לזכאים בלבד –) השוכר מסכים שדירה להשכיר תהיה רשאית להעביר את מידע אודותיו למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביצוע בדיקות ובקורות ועמידה בהוראות דין.

18.4. בנוסף, לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במתחם, ובכלל זאת את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה או אל מי מטעמה בכל טענה או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.

זכויות דירה להשכיר כאמור בסעיף 18.3 זה הינן בגדר חוזה לטובת צד שלישי (דירה להשכיר או מי מטעמה).

#### 19. כללי

19.1. חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה לזה עקב השכירות מושא הסכם זה, ניתנים לקיזוז.

19.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין על ידי שני הצדדים.

19.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי הצדדים.

19.4. כל איחור על ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו או בכל חלק מהן, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

19.5. לא יהיה בכל שיהוי או המתנה או העדר פעולה או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כוויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם או על הסכמה להפרה.

19.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

#### 20. כתובות הצדדים

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין **בנספח א'**. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

המשכירה

---

השוכר

**נספח א' להסכם השכירות – תוספת תנאים מסחריים**

**המבוא להסכם הגדרת המושכר** – דירה מס' \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים, הנמצאת בקומה \_\_\_\_\_ של בניין מס' \_\_\_\_\_ ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_, כמסומן בתכניות;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/תת חלקה \_\_\_\_\_; גוש: \_\_\_\_\_;

וכן -

חניה שמספרה \_\_\_\_\_ הנמצאת בקומת \_\_\_\_\_ (הקרקע/מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

מחסן שמספרו \_\_\_\_\_ הנמצא בקומת \_\_\_\_\_ (הקרקע/מרתף), כמסומן בתכניות.

\* המשכירה תהא רשאית להחליף, באופן זמני, את חניית השוכר בחניה אחרת במתחם, במקרה שנדרשות עבודות תחזוקה או הכרח תפעולי אחר, וזאת לתקופה מוגבלת עד לסיום הטיפול בעבודות הנ"ל.

\* המשכירה תהיה רשאית להחליף את חניית השוכר לצמיתות, לאור נסיבות תפעוליות או תחזוקתיות כגון התקנת עמדות טעינה חשמלית, בחניה אחרת במתחם.

**סעיף 3.2 – פגם, מום או ליקוי במושכר או הפרעה לשימוש בו, הידועים למשכירה**

(לזכאים בלבד -)

**סעיף 5 – תקופת השכירות ותקופת השכירות הנוספת**

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

\*\*\*משך כל תקופת השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד -)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

חתימת היזם: \_\_\_\_\_



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, האחזקה ודמי ואופן עדכונם**

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

בכל תקופת שכירות נוספת יעודכנו דמי האחזקה ודמי השכירות בהתאם לשומת דמי השכירות העדכנית ובהתאם להחלטת דירה להשכיר או מי מטעמה 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.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן

הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות כאמור לעיל או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעלייה של עד 5% לעומת דמי השכירות הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה כאמור לעיל או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי האחזקה בעלייה של עד 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

פיקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך \_\_\_\_\_ ₪. (\*יש למחוק את המיותר)

**סעיף 12 - סוגי בטחונית שניתנו על ידי השוכר**

שטר חוב בסך \_\_\_\_\_ ₪.

3 המחאות למוסדות.

יום \_\_\_\_\_ .

**סעיף 14.2 - מועד תחילת תקופת הבדק (אכלוס הדירה לראשונה)**

(לזכאים בלבד - )

**סעיף 16.2 - אופן השבת הדירה בעת פינויה**

סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן \_\_\_\_\_ . (יושלם מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיוד ולצביעת המושכר [יש לסמן את הרלוונטי]

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד - )

\_\_\_\_\_  
(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 – כתובות  
הצדדים  
כתובת השוכר: \_\_\_\_\_ ;

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: \_\_\_\_\_ ;

---

המשכירה

---

השוכר

## נספח ב' להסכם השכירות – תקנון המתחם

### תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות או בנספחיו.
3. כל מונח או עניין או ביטוי או פירוש או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.

### התנהלות בשטחי המתחם

4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
  - 4.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
  - 4.2. סיכון לפגיעה בגוף או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים או המשתמשים או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
  - 4.3. מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש או לריח כאמור לצאת או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 16:00-14:00 ובין השעות 07:00-23:00.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה או חברת האחזקה מטעמה יפסיק או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע או מטרד כאמור.
- לא נענה השוכר לדרישת המשכירה או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת או הסרת המפגע או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
7. אין לקיים אירועים ולערוד התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע או תקלה בדירה או במתחם בהקדם האפשרי.
9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
10. הרשות בידי המשכירה או חברת האחזקה או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 23 להלן.
11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו במתחם. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמה: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד או נזק שתגרום חיות המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה או לשטחים הציבוריים 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 המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).
15. חל איסור מוחלט לקדוח או לחורר באמצעות מסמרים או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותו.
17. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.
18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.
19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב), ובנוסף:
- 19.1. יעשה שימוש בחניון בהתאם לכמות החניות המוקצות לפי הסכם זה בלבד.
- 19.2. ישמור על נקיון החניה, לרבות ניקיון כתמי שמן.
- 19.3. ידווח למשכירה מבעוד מועד אודות פרטי הרכב שברשותו לשימוש בחניון.
- 19.4. יפעל בהתאם לכללים הנדרשים בחניון מבנה מגורים לרבות הגבלת גובה ומשקל של הרכב, ואי הכנסת רכבים המונעים בגז.
20. השימוש בחניון המתחם לרכב או לרכב דו גלגלי, הינו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשכירת מקום חניה מתאים לסוג הרכב, וככל שלא שכר חניה לרכב או רכב דו גלגלי, אין באפשרותו לחנות בחניון המתחם, וחניה בחניון המתחם בניגוד לאמור בהסכם ובהוראות סעיף זה בפרט, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.
21. חניית אופנועים תתאפשר רק במקומות המסומנים לחניית אופנועים בחניון, אם מסומנים. שוכר אשר יחנה את אופנועו במקום שאינו מיועד לכך, ייקנס לפי שיקול דעת המשכירה, לאחר התראה בכתב. סכומי הקנסות יפורסמו על ידי המשכירה מראש לשוכרים.

כללי

22. אין להשתמש בציוד או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.
23. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.
24. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם 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 חשבוננו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עבור \_\_\_\_\_ בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות על ידי \_\_\_\_\_ כמפורט מטה בפרטי הרשאה.

2. ידוע לי/נו כי:
- א. הוראה זו ניתנת לביטול על ידי 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 הרשאה 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 על ידי 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 לביצוען.
6. הבנק רשאי להוציא/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר \_\_\_\_\_ בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת על ידי \_\_\_\_\_ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
9. **פרטי החיוב:**

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	סוג הצמדה בסיס	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
			<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי <input type="checkbox"/> _____		

חתימת בעלי החשבון \_\_\_\_\_

**אישור בנק**

לכבוד _____	קוד מסלקה	סוג חשבון	מס' חשבון בנק
	בנק	סניף	

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

קיבלנו הוראות מ- \_\_\_\_\_ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוני/גם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעלי החשבון או כל עוד לא הוצאו/ בעלי החשבון מן ההסדר.

בכבוד רב,

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ בנק

\_\_\_\_\_ סניף

(חתימה וחותמת הסניף)

\_\_\_\_\_ חתימת היזם:

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח



נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית

בנק  
סניף

לכבוד

(המשכירה) \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון:

ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ (יחד להלן: "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ) שקלים חדשים (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום \_\_\_\_\_.  
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:  
א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן: "המדד החדש") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_ שפורסם ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "מדד הבסיס") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.  
(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו: "סכום הערבות הצמוד").
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ (כולל) או עד ליום \_\_\_\_\_ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה.

**נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב**

**שטר חוב בלתי סחיר**

שנעשה ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת \_\_\_\_\_ (להלן: "המשכירה"), סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

התמורה קיבלתי בשכירות.

מקום התשלום: \_\_\_\_\_

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש \_\_\_\_\_ אשר פורסם ב-15 לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_

חתימת עושה השטר: \_\_\_\_\_

**ערבות אוואל**

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

**חתימות הערבים:**

_____	_____	1.
_____	_____	2.
_____	_____	
_____	_____	

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

נספח ח' להסכם השכירות – טופס מסירת חזקה במושכר

### פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: \_\_\_\_\_

עיר/ישוב \_\_\_\_\_ רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ 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 ומערכתיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

5. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

שם וחתימה (השוכר)	שם וחתימה (נציג המשכירה)	תאריך
----------------------	-----------------------------	-------

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

**נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת \_\_\_\_\_ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא \_\_\_\_\_ שח.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: \_\_\_\_\_

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

על החתום

\_\_\_\_\_

חתימת השוכר

\_\_\_\_\_

חתימת המשכירה

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

**נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה**

יצורף נספח ב(3) להסכם העיקרי



נספח י"ב להסכם השכירות – תוספת להסכם שכירות בעניין איחור במסירה

## תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום

שנערכה ונחתמה בעיר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין

\_\_\_\_\_ מס' חברה \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

מצד אחד;

(להלן: "המשכירה")

לבין

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שכתובתם \_\_\_\_\_

מצד שני;

(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום \_\_\_\_\_ הסכם שכירות בלתי מוגנת בקשר עם דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ בפרויקט \_\_\_\_\_ במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ המצויים בעיר \_\_\_\_\_ (להלן: "החווה"); ובניית הפרויקט והדירה טרם הושלמו; והואיל והואיל וברצון הצדדים להסדיר את האפשרות של איחור בתחילת תקופת השכירות;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא והגדרות

- 1.1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. למונחים ולהגדרות המופיעים בנספח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה זולת אם יצוין במפורש אחרת.
- 1.3. הוראות החוזה ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים למעט השינויים המוסדרים בנספח זה.

#### 2. איחור במסירת הדירה

- 2.1. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר לא יעלה על 15 יום, לא יהיה זכאי השוכר לכל פיצוי.
- 2.2. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר יעלה על 15 יום אך לא יעלה על 60 יום, יהיה זכאי הקונה לפיצוי בסך של 50% מדמי השכירות היומיים, כשהסכום מוכפל במס' ימי העיכוב. אם ביטל השוכר את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד ליום הביטול, ובמקרה כזה ישולם לו הפיצוי בתום 60 יום ממועד משלוח הודעת ביטול בכתב למשכירה. אם בחר השוכר שלא לבטל את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד למועד המסירה בפועל של הדירה והפיצוי ישולם על דרך הנחה מדמי השכירות שעליו לשלם למשכירה.
- 2.3. אין באמור בסעיף 2.2 לעיל כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו הכספיות של השוכר על פי הסכם השכירות, כגון תשלום דמי אחזקה, תשלום ארנונה, תשלום לחברת החשמל, תשלום אגרות מים וביוב, תשלום עבור גז וכיוצא"ב, החל מתחילת תקופת השכירות בפועל.
- 2.4. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות העולה על 60 יום, ייחשב הדבר כהפרה של המשכירה לכל דבר ועניין, המזכה את השוכר בכל הסעדים לפי כל דין.

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

2.5. בכל שלב תעמוד לשוכר זכות לבטל את ההסכם, בהתראה של 15 ימים מראש ובכתב, ובלבד שהעיכוב לא בא לסיומו במהלך אותם 15 ימים, וזאת ללא צורך בתשלום פיצוי כלשהו למשכירה.

2.6. על אף האמור לעיל, אם העיכוב בתחילת תקופת השכירות נובע מגורם אשר אין למשכירה שליטה עליו ושהסיכון להתרחשותו ולתוצאותיו אינו מוטל על המשכירה, אזי העיכוב הנ"ל לא יהווה הפרה מצד המשכירה והשוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כך. אין באמור כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר.

2.7. בגין כל עיכוב כאמור – יעודכנו תקופת השכירות בהתאם.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

השוכר

---

המשכירה

נספח ב(6)

**נוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת  
בפרויקט "דיור להשכרה"**

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

תוכן עניינים :

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכר דירה מופחת.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.
19. סמכויות החברה.
20. נספח א' – נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה.
21. נספח ב' – נוסח אישור נציג היזם.

**1. כללי**

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם את הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם קיימות או תיקבענה בעתיד הוראות דין או הוראות על ידי ממשלת ישראל או כל גוף או ועדה מטעמה, ביחס לנהלי השכרה לזכאים או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו או ישנו או יתקנו או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה. באחריות היזם לקיים כל הוראת חוק או תקנות העוסקות בנושא עריכת הגרלות לזכאים ובשום מקרה אין לפרש נוהל זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי חקיקה העוסקים בכך. כמו כן, ההגרלה תיערך בכפוף להיתר הנדרש על פי לערכיתה ולתנאיו.

**2. מטרת הנוהל**

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

לחברה תהיה הסמכות להורות על תיקון כל הוראה מהוראות הנוהל מעת לעת, לבקשת היזם או בתיאום עמו.

**3. מיתוג, פרסום ושיווק הדירות בשכר דירה מופחת**

3.1. שיווק הדירות בשכר דירה מופחת ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה כמפורט להלן.

3.2. הוראות סעיף 12 להסכם העיקרי יחולו ביחס לפרסום הדירות כאמור בסעיף זה.

3.3. מבלי לגרוע באמור בסעיף 3.2, היזם יפרסם את הדירות בשכר דירה מופחת באמצעי הפרסום שלהלן:

3.3.1. טרם תחילת תקופת ההשכרה ייעשה פרסום הדירות בשכר דירה מופחת בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, ייעשה פרסום הדירות בשכר דירה מופחת אחת ל-18 חודשים (לפחות), כ-45 ימים טרם מועד פקיעתה של רשימת ההמתנה כמפורט בסעיף 18.6 להלן, בעיתון יומי מוביל אחד לפחות, ולמשך תקופת זמן שתיקבע לפי שיקול דעת היזם.

3.3.2. טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

**4. המוקד הטלפוני של הפרויקט**

שישה 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 מופחת במתחם, פרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

**5. אתר האינטרנט של הפרויקט**

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. באתר יכלול תקנון ביצוע ההגרלה, אשר יאושר מראש על ידי החברה, ויכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

- 5.1. שם היזם.
- 5.2. הדירות הפנויות בשכר דירה מופחת, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 5.3. מועד עריכת ההגרלה לזכאים, מקום עריכת ההגרלה ושיטת ההגרלה. על היזם להבהיר באופן ברור מהי סוג תעודת הזכאות הנדרשת מהזכאים לצורך השתתפותם בהגרלה לדירות בשכר דירה מופחת (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן"), לרבות פרסום דוגמה גנרית של נוסח האישור הנדרש.
- 5.4. נוהל זה, במלואו.
- 5.5. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
- 5.6. טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן: "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.
- 5.7. סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החל על הפרויקט והקובע את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן: "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").
- 5.8. פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.
- 5.9. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיוב'.  
נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.
- 5.10. פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק או בהעברה בנקאית, לידי היזם.
- 5.11. אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניית אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.
- 5.12. יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט להשכרה למגורים שיזמה החברה.
- 5.13. מועד ודרך פרסום תוצאות ההגרלה.
- 5.14. הבהרה מפורשת כי המידע שיימסר על ידי הנרשמים להגרלה (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר תעודת זכאות, כתובת ופרטים מזהים נוספים), יועבר לידי החברה או לידי משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות זכאותו של הנרשם, וכי בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.
- 5.15. נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה, מצורף **כנספת א'** לנוהל זה.
6. **משרדי היזם באתר הפרויקט**
- היזם יפתח משרד באתר המתחם, שישה חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של החברה (להלן: "**משרדי היזם במתחם**"). משרדי היזם במתחם יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.
7. **סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם**
- סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.

**8. מועדי ההגרות**

- 8.1. ההגרה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר ארבעה חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן: "**ההגרה הראשונה**").
- 8.2. הגרות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מופחת, תתקיימה אחת לשמונה עשר (18) חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 ימים ממועד הפרסום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל (להלן: "**ההגרות בתקופת ההשכרה**").
- (להלן ביחד: "**מועדי ההגרות**").

**9. הזכאים להירשם להגרה**

- 9.1. זכאים בעלי אישור זכאות במועד ההרשמה להגרה (לעיל ולהלן: "**אישור זכאות**"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגרה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**חברות הסיוע**"). סמוך טרם עריכת ההגרה בפועל ייבדק תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרה אך נמצא כי אינו זכאי – לא ישתתף בהגרה.
- 9.2. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרה היזם והמפקח מטעם היזם, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם. לעניין זה, "**בן משפחה**" – בן/בת זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.

**10. ההרשמה להגרה**

- 10.1. ההרשמה להגרה הראשונה תמשך במשך 40 ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגרה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל (להלן: "**תקופת ההרשמה הראשונה**").
- 10.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך 30 ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגרה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל (להלן: "**תקופת ההרשמה השנייה**").
- תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן: "**תקופת ההרשמה**".
- 10.3. זכאים בעלי אישור זכאות כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.
- 10.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם (ביחס להגרה הראשונה בלבד) או באתר האינטרנט של הפרויקט או באמצעות דואר רשום או דואר אלקטרוני או בפקס, ועליה להתקבל אצל היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרה.
- 10.5. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:
- 10.5.1. עותק של אישור הזכאות, כפי שהתקבל מחברות הסיוע.
- 10.5.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.
- 10.5.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.
- 10.5.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם או החברה.

10.6. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.

"משק בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

10.1. לאחר סגירת ההרשמה להגרלה, תועבר רשימת הזכאים שנרשמו להגרלה (להלן: "הרשימה") לאישור החברה בצורה מאובטחת בהתאם להנחיות אבטחת המידע של החברה או מי מטעמה. ידוע ליזם כי הרשימה תיבדק על ידי החברה בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון או כל גורם אחר.

יחד עם העברת הרשימה לידי החברה, היזם יעביר לחברה אישור נציג מטעמו מלווה בחתימת מנהל מטעם היזם, על כך שהרשימה ומלוא הפרטים בה נבדקו לעומת תעודות הזהות ותעודות הזכאות של הנרשמים ונמצאו תקינים ומדויקים. נוסח אישור נציג היזם, מצורף **כנספח ב'** לנוהל זה.

## 11. עריכת ההגרלה

11.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, כ-14 ימים מתום תקופת ההרשמה.

11.2. הליך ההגרלה יבוקר על ידי החברה או מי מטעמה. ההגרלה תבוצע בנוכחות החברה או עורך דין או רואה חשבון מטעמה, ולפיכך על היזם לתאם עם החברה את המיקום הסופי ואת שעת עריכת ההגרלה.

11.3. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישימש כמפקח מטעם היזם על הליך ההגרלה, ובכלל זה על הפרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה, על מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועל עריכת ההגרלה בפועל ופרסום תוצאות ההגרלה (לעיל ולהלן: "המפקח").

11.4. היזם מתחייב כי ההגרלה תיערך באופן המעניק הזדמנות שווה לכל זכאי העומד בתנאי נוהל זה להשתתף בהגרלה (ובכפוף להוראות המקנות עדיפות לחלק מהנרשמים להגרלה, כמפורט בתנאי המכרז). לצורך כך, היזם יבצע בדיקה מקדימה של הרשימה טרם עריכת ההגרלה בפועל, ויוודא כי כל זכאי ומשק בית של כל זכאי רשומים להגרלה פעם אחת בלבד וכי תעודות הזכאות תקינות. הבדיקה תאושר על ידי המפקח מטעם היזם. כמו כן, היזם יבצע את ההגרלה באמצעות תוכנה ממוחשבת בלבד.

11.5. כל הבקשות שהוגשו על ידי זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להגרלה, זכאותם, כפי שרשומה בנתוני משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגרלה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות במתחם.

11.6. 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"), ובכפוף להוראות המכרז והוראות נוהל זה בדבר מתן עדיפות לבני מקום או עדיפויות אחרות אם קיימות בתנאי המכרז.

11.7. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:

### 11.7.1. הגדרות:

11.7.1.1. "דירות הזכאים" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).

11.7.1.2. "דירות בני מקום" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.

11.7.1.3. "יתרת דירות הזכאים" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.

דוגמה להמחשה – אם בפרויקט הוקצו 100 דירות לזכאים ונקבע בהוראות המכרז כי מתוכן 30 דירות יוקצו לבני מקום, אזי יתרת דירות הזכאים בפרויקט הינה 70.

11.7.2. אם נקבעה בהוראות המכרז עדיפות לבני מקום, אזי **בשלב הראשון** תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.

11.7.3. **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 11.7.2 לעיל (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").

בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך יש משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שלא עלו בהגרלה**").

11.7.4. **השלב השלישי** מטרתו לקבוע את סדר בחירת הדירות. בשלב זה תיערך הגרלה בה ישתתפו בני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים בלבד. יובהר כי בשלב זה אין כל עדיפות לבני מקום.

11.7.5. לאחר השלמת שלושת השלבים המפורטים לעיל, יכין היזם רשימה אחת מאוחדת אשר הראשונים בה יהיו כלל המוגרלים בשלב השלישי בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה, ולאחריהם יהיו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה בשלב השני (להלן: "**הרשימה לפרסום**").

לדוגמה, ככל ובני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים מהווים ביחד 30 אנשים, אזי ברשימה לפרסום הם יוצגו ב-30 המספרים הסידוריים הראשונים בהתאם לתוצאות השלב השלישי והחל ממספר סידורי 31 ואילך יוצגו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לתוצאות השלב השני.

הזכאים שלא עלו בהגרלה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 18.6 להלן.

11.8. על אף האמור, במקרה של עריכת הגרלה בפרויקט לאחר תחילת תקופת ההשכרה, כאשר אין בפרויקט דירות פנויות לאכלוס (אלא כלל המשתתפים בהגרלה ייכנסו לרשימת המתנה כמפורט סעיף 18.6 להלן), אזי אין דרישה לשלושה שלבי הגרלה כאמור לעיל, וההגרלה תיערך בשלב אחד בו ישתתפו כלל הנרשמים להגרלה שנמצאו זכאים להשתתף (בני מקום ושאינם בני מקום), ומספרם ברשימת המתנה יהיה בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה זו.

11.9. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט. יודגש, כי הרשימה לא תכלול פרטים אישיים מוגנים ("מידע רגיש"), בהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ותקנותיו.



## **12. הודעות על תוצאות 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 אלקטרוני, בה יצוין דבר זכיייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליום (להלן: "הודעת הזכייה" ו"המועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת", בהתאמה).

12.2. הודעה על כניסה לרשימת המתנה – ליתר הזכאים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת המתנה (להלן- "רשימת המתנה").

12.3. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובת דוא"ל, יידרש היזם למסור הודעה באמצעי מקובל אחר, בתיאום עם החברה.

## **13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה**

13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליום, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 ₪ (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה (להלן: "הפיקדון") וכן להמציא ליום עד או במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, אישור על תשלום הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליום, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מופחת, ולא יוחזר לזוכים.

13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

## **14. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות**

14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר 14 ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת").

14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך מלאי הדירות בשכר דירה מופחת הקיים באותו מועד.

14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).

14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מופחת במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.

14.6. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו בהמשך הליך הבחירה דירות נוספות בשכר דירה מופחת, היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה.

14.7. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "מועד החתימה על הסכם השכירות").

14.8. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

14.9. אם זוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.

14.10. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה לאדם אחר.

#### **15. אי עמידת הזוכה בלוחות זמנים**

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

#### **16. מסירת מידע מטעה או חלקי**

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי או שאינו נכון על ידי הזכאי או מי מטעמו (להלן: "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי או את הזכייה או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

#### **17. חזרה מבקשת הרשמה**

זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתיאום עם החברה.

#### **18. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה**

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מופחת במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתיאום עם החברה.

18.2. בכפוף להוראות סעיף 18.4 להלן, הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתיאום עם החברה.

- 18.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.
- 18.3. אם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.
- 18.4. על אף האמור בסעיף 18.2 לעיל, מובהר כי העדיפות לבני מקום תחול גם ביחס לרשימת ההמתנה. ככל ויחול אחד מהמקרים הקבועים בסעיף 18.2 לעיל, ועקב כך תפחת כמות הדירות המאוכלסות בפועל על ידי בני מקום מכמות הדירות המוקצה לבני מקום מסך הדירות בפרויקט (בהתאם לקבוע בהוראות המכרז), אזי הזכאי אשר יהיה רשאי לשכור את הדירה המתפנה הוא הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה **שהינו בן מקום** והוא בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר.
- 18.5. זכאי שנעשתה אליו פנייה למימוש הזכייה, במקרה של דירה שהתפנתה, ובחר שלא לממש את הזכייה, בין אם מהסיבה שלא היתה במלאי דירה פנויה לשביעות רצונו או מכל סיבה אחרת – יאבד את מקומו ברשימת המהתנה והיזם לא יחויב לשוב ולעדכנו במועד שתתפנה דירה נוספת.
- 18.6. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 18 חודשים בלבד. אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו 18 חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתניים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמות החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

## **19. סמכויות החברה**

- 19.1. החברה תהא מוסמכת להכריע בכל סוגיה שתתעורר בכל עת במהלך ביצוע הליך ההגרלה, החל ממועד פרסום הדירות בשכר דירה מופחת ועד לפרסום תוצאות ההגרלה, מימוש הזכייה ומימוש הזכאות על פי רשימת ההמתנה ושכירת הדירות, ובכפוף לכך שתישמר מטרת המכרז ומטרת ביצוע ההגרלה בהליך הוגן.
- 19.2. בנוסף, לחברה לחברה הסמכות לתקן או לשנות את איזה מהמועדים הקבועים בנוהל זה או איזו מהוראות נוהל זה בשינוי אשר מתחייב מהוראת כל דין.
- 19.3. לחברה הסמכות להורות על פיצול ההגרלה באותו פרויקט למספר הגרלות נפרדות (אשר כל אחת מהן תבוצע ביחס לחלק אחר של הפרויקט), וזאת אם לדעתה נכון וסביר לעשות כן. החברה תקבע את הכללים בנוגע לפיצול הגרלה למס' הגרלות כאמור.
- 19.4. לחברה יוקנה שיקול הדעת הבלעדי להכריע בשאלת זכאותו של נרשם כלשהו להשתתף בהגרלה, בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה כהגדרתה לעיל ולהוראת כל דין.
- 19.5. לחברה יוקנה שיקול הדעת לשנות את איזו מהוראות הקבועות בסעיפים 3 עד 7 לנוהל זה.
- 19.6. כמו כן, לחברה תהיה הסמכות להורות, בכל עת, על ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות על עריכת פרסומים מחדש או תיקונים, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה, ביטול הודעות זכייה או אחרות שניתנו לנרשמים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 19.7. סמכויות החברה כאמור בסעיף 19 זה יופעלו על מנת להביא להגשמת מטרת המכרז המפורטת בסעיף 1 באופן המיטבי ועל מנת להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

נספח א' לנוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

## תקנון הגרלת בחירת זכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דירור להשכרה"

[הערה: נוסח זה הינו נוסח מוצע לנוחות היזם בלבד. באחריות היזם להתאים את נוסח תקנון זה למצב המשפטי החל על הפרויקט, להיתר עריכת ההגרלה, לנתוני המכרז ולכל הוראה רלוונטית אחרת]

### 1. מטרת התקנון

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת הזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת בפרויקט.

במסגרת ההגרלה יושכרו \_\_ דירות בשכר דירה מופחת [הערה: להשלמת היזם. אם אין במועד עריכת ההגרלה דירות פנויות, יש לכתוב: יושכרו דירות שיתפנו בעתיד], לתקופות שכירות של עד 10 שנים, לזכאים העומדים בקריטריונים להשתתפות בהגרלה, הכל כמפורט להלן.

### 2. הגדרות

בן זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.	"בן משפחה"
זכאי שמקום מגוריו נמצא בעבר או בהווה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה נבנה הפרויקט, והכל לפי הכללים שיגדיר משרד הבינוי והשיכון וכפי שיצוין באישור הזכאות של הזכאי.	"בן מקום" או "בני מקום"
הליך הכולל פרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה או הגרלות לשכירות, מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועריכת ההגרלה; הליך ההגרלה יחל ביום הפרסום הראשון של ההגרלה ויסתיים ביום פרסום תוצאות ההגרלה.	"הליך הגרלה"
כהגדרתם בסעיפים 4.8 (מכרז דירור להשכרה) או 9.1.221 (מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה – שלושה מכרזים) [הערה: על היזם לציין את החלטת הרלוונטית למכרז בלבד] לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובכל החלטה שתבוא במקומה או בנוסף אליהן שעניינה מכרזי דירור להשכרה.	"זכאים"
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ.	"החברה"
חברת _____ [הערה: להשלמה על ידי היזם], שהינה יוזמת הפרויקט.	"היזם"
עורך דין או רואה חשבון שמונה בידי היזם לפקח על הליך ההגרלה.	"מפקח"
סך של 2,000 (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולמו כמפורט בתקנון זה, על ידי הזוכים בהגרלה בלבד, כתנאי למימוש זכיותם על ידי בחירת דירה.	"הפיקדון"
[הערה: על היזם לציין את שם העיר, שם הפרויקט ופרטים נוספים לזיהוי כגון כתובת או גוש חלקה]	"הפרויקט"
תקופה בת _____ ימים, החל מתאריך _____ בשעה _____ ועד לתאריך _____ בשעה _____ [הערה: הפרטים להשלמה על ידי היזם, כאשר הרשמה להגרלה ראשונה תתאפשר למשך 40 ימים והרשמה לכל הגרלה לאחר אכלוס הפרויקט תתאפשר למשך 30 ימים. הרשמה תסתיים עד 14 ימים לפני מועד ההגרלה שבסעיף 3.2. כל המועדים הינם בהתאם לנוהל ההגרלות שצורף למכרז]	"תקופת ההרשמה להגרלה"

### 3. מועדים

3.1. ההגרלה תיערך על ידי היזם ביום \_\_\_\_\_, בפיקוח המפקח. [הערה: להשלמה על ידי היזם, התאריך יהיה 14 ימים לאחר סיום תקופת ההרשמה]

3.2. ההרשמה להגרלה תתאפשר במשך תקופת ההרשמה להגרלה, כהגדרתה לעיל.

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

4. מספר ופרטי הדירות שלגביהן נערכת ההגרלה

- 4.1. בפרויקט קיימות \_\_\_ דירות פנויות, לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים. [הערה: להשלמה על ידי היזם]
- 4.2. מתוך סך הדירות הנ"ל, \_\_\_ דירות הן בנות שלושה חדרים (כולל סלון) ו- \_\_\_ דירות הן דירות הן בנות ארבעה חדרים (כולל סלון). [הערה: להשלמה ולהתאמת הסעיף על ידי היזם]
- 4.3. \_\_\_ דירות מתוך \_\_\_\_\_ הדירות הפנויות לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים, יוקצו לבני מקום. [הערה: מס' הדירות בעדיפות להשלמה על ידי היזם בהתאם לנתוני הפרויקט]
- 4.4. כמו כן, תינתן עדיפות מוחלטת לנכים רתוקים לכיסא גלגלים, ולפיכך זכאי שיימצא כעומד בקריטריון זה יקבל עדיפות על פני כל יתר הזכאים, כולל בני מקום. [הערה: לא רלוונטי בכלל הפרויקטים. לבדיקת היזם]
- 4.5. [הערה: בפרויקט בו אין דירות פנויות וההגרלה היא לרשימת המתנה בלבד, יש לכתוב במקום האמור לעיל:]
- בשלב זה אין דירות פנויות בשכר דירה מופחת, ולפיכך ההגרלה היא לשם קביעת סדר עדיפות ברשימת המתנה, למקרה בו יתפנו דירות. רשימת המתנה תהא בתוקף למשך 18 חודשים ממועד עריכתה, ולאחר מכן תיערך הגרלה חדשה.

5. הרשמה להגרלה

- 5.1. בהגרלה ישתתפו זכאים בעלי אישור זכאות (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן") בתקופת ההרשמה להגרלה (להלן: "אישור זכאות"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון של תקופת ההרשמה להגרלה, וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה.
- 5.2. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים והפרטים הבאים:
- 5.2.1. עותק של אישור זכאות. את אישור הזכאות על הזכאי להנפיק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות הסיוע"), שפרטי ההתקשרות עימן: \_\_\_\_\_ [להשלמת היזם].
- 5.2.2. צילום תעודות זהות כולל ספח של הנרשם/ים.
- 5.2.3. פרטי התקשרות של הנרשם/ים: מספרי טלפון, כתובת, דוא"ל.
- 5.2.4. כל מסמך נוסף שיידרש מאת היזם ו/או החברה, אם יידרש.
- טופס בקשת ההרשמה ניתן להורדה בכתובת: \_\_\_\_\_ [להשלמת היזם].
- 5.3. על משק בית אחד להגיש בקשת הרשמה אחת. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה אחת ע"ש בן/בת זוג אחד/ת, ובקשת הרשמה נוספת ע"ש בן/בת זוג השני.
- "משק בית" – משמע, הזכאי, בן/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע בציבור וילדים מתחת לגיל 18.
- 5.4. סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל היזם יבדוק את תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי בעל אישור זכאות בתוקף – לא ישתתף בהגרלה, מבלי שתימסר לנרשם הודעה על כך.

5.5. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה היזם והמפקח מטעמו, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.

5.6. זכאי יהיה רשאי להירשם לכמה הגרלות (כלומר, בפרויקטים נוספים לשכירות ארוכת טווח פרט לפרויקט זה) בעת ובעונה אחת, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן.

במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת לשכירת דירה בשכ"ד מופחת בפרויקט אחר, וחתם על הסכם שכירות בפרויקט האחר – אזי אותו זכאי יורשה להשתתף בהגרלה זו, אך במקרה של זכייה בהגרלה זו ומימוש הזכייה, יהיה עליו לסיים את הסכם השכירות בפרויקט האחר, בהתאם להוראותיו.

## 6. מקום ואופן עריכת ההגרלה

6.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה.

6.2. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישימש כמפקח מטעמו על הליך ההגרלה.

6.3. ההגרלה תיערך באמצעות תוכנה ממוחשבת.

6.4. כל מספר בקשה של זכאי שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי בהתאם לסדר עלייתו בהגרלה. דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל במקום הראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל במקום השני ימוספר "2" וכך הלאה, ובהתאם לסדר העלייה בהגרלה – יזומנו הזוכים לבחירת דירה.

6.5. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:

6.5.1. הגדרות:

6.5.1.1. "דירות הזכאים" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).

6.5.1.2. "דירות בני מקום" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.

6.5.1.3. "יתרת דירות הזכאים" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.

6.5.1.4. דוגמה להמחשה – [תצורף דוגמה התואמת את נתוני הפרויקט הרלוונטי].

6.5.2. ככל והוראות המכרז קובעות עדיפות לבני מקום, אזי **בשלב הראשון** תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.

6.5.3. **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 6.5.2 לעיל (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").

6.5.4. בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך **יש משמעות** לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שלא עלו בהגרלה**").

6.5.5. **השלב השלישי** מטרתו לקבוע את סדר בחירת הדירות. בשלב זה תיערך הגרלה בה ישתתפו בני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים בלבד. יובהר כי בשלב זה אין כל עדיפות לבני מקום.

6.5.6. לאחר השלמת שלושת השלבים המפורטים לעיל, יכין היזם רשימה אחת מאוחדת אשר הראשונים בה יהיו כלל המוגרלים בשלב השלישי בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה, ולאחריהם יהיו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה בשלב השני (להלן: "**הרשימה לפרסום**").

לדוגמה, ככל שבני המקום הזוכים ויתרת הזכאים מהווים ביחד 30 אנשים, אזי ברשימה לפרסום הם יוצגו ב-30 המספרים הסידוריים הראשונים בהתאם לתוצאות השלב השלישי והחל ממספר סידורי 31 ואילך יוצגו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לתוצאות השלב השני.

הזכאים לא עלו בהגרלה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.

[הערה: במקרה של עריכת הגרלה בפרויקט לאחר תחילת תקופת ההשכרה, כאשר אין בפרויקט דירות פנויות לאכלוס (אלא כלל המשתתפים בהגרלה ייכנסו לרשימת המתנה כמפורט בסעיף 18 להלן), אזי אין דרישה לשלושה שלבי הגרלה כאמור לעיל, וההגרלה תיערך בשלב אחד בו ישתתפו כלל הנרשמים להגרלה שנמצאו זכאים להשתתף (בני מקום ושאינם בני מקום), ומספרם ברשימת המתנה יהיה בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה זו – הוראו התקנון יותאמו בהתאם]

## 7. הודעות לזכאים על תוצאות ההגרלה

7.1. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. פרוטוקול ההגרלה והרשימה המודפסת יפורסמו לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט בכתובת: \_\_\_\_\_, עד ליום \_\_\_\_\_.

[הערה: להשלמה על ידי היזם. על היזם להשלים תאריך שהינו עד שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה בפרויקט, או תאריך שהינו שני (2) ימי עסקים אם מדובר בהגרלה לאחר אכלוס]

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

7.2. בנוסף, לכל מי שזכה בהגרלה (כלומר, הזכאים שזכו במקומות 1 - \_\_ להגרלה נהערה: המספר יושלם בהתאם למספר הדירות המוגרלות) תישלח על ידי היזם הודעת זכייה בכתובת הדוא"ל של הזכאי כפי שנמסרה במסגרת ההרשמה.

בהודעה יצוין המועד בו מוזמן הזוכה לבחור דירה, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון על מנת לשריין את הדירה עד לחתימת הסכם שכירות. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם.

7.3. לכל זכאי שנרשם להגרלה אך לא נכלל ברשימת הזוכים, תישלח הודעה בדוא"ל על כניסה לרשימת המתנה (להלן: "רשימת המתנה").

7.4. באחריות הזכאים לוודא את תקינות כתובת הדוא"ל הנמסרת על ידם ולעקוב אחר קבלת ההודעה.

7.5. בירור תוצאות ההגרלה או בחירת הדירה לא יהיו מותנים בתשלום, בפעולה או עמידה בתנאי נוסף כלשהו, לרבות לא בהסכמת הזוכה לפרסום פרטיו או תמונתו ולמעט תשלום פיקדון אשר כנגדו תישמר הדירה הנבחרת לזכאי, עד להתקשרותו בהסכם שכירות.

#### 8. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות

8.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

8.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר 14 ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת").

8.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.

עד למועד בחירת הדירה וכתנאי לבחירתה, על הזוכה לשלם את הפיקדון, לחשבון שפרטיו: \_\_\_\_\_ [להשלמת היזם] או באמצעות שיק שיומץ במועד בחירת הדירה בשכר דירה מופחת, ולהמציא אישור ליזם בדבר תשלום הפיקדון. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה לפני שבחר דירה – יושב לו הפיקדון.

8.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה), אך בכל מקרה מובהר כי ייתכן וזימון הזוכים לבחירת דירה ייעשה בקבוצות, כאשר מס' זוכים אשר סדר זכיותם קרוב זה לזה, יזומנו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפנויות הקיים באותה העת.

8.5. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכיותו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות בשכר דירה מופחת - היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה.



8.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "מועד החתימה על הסכם השכירות").

8.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

8.8. אם הזוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי, בתיאום עם החברה, לבטל את זכייתו ללא צורך בהודעה מראש ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת, לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.

8.9. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

#### 9. ביטול השתתפות וביטול זכייה

9.1. בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי או מי מטעמו (להלן: "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של הליך ההגרלה, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי או את הזכייה.

9.2. זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה או זוכה שלא ביצע במועד את הנדרש ממנו על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה - תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה, והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, והכל ללא צורך בהודעה מראש.

#### 10. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה

10.1. אם לאחר מיצוי רשימת הזוכים תיוותרנה דירות פנויות, היזם יפנה לזכאים שברשימת ההמתנה.

10.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

10.2.1. במקום זוכה אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתיאום עם החברה.

10.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

10.3. אם בעת הפנייה לזכאי שברשימת ההמתנה, יימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

10.4. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 18 חודשים בלבד.

10.5. אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, היזם יפרסם ויערוך הגרלה נוספת, גם אם טרם חלפו 18

חודשים ממועד ההגרה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת המתנה לא ישתתפו בהגרה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת המתנה.

10.6 היזם רשאי לרענן את רשימות המתנה במועד מוקדם יותר, בתיאום עם החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

#### 11. פרטי התקשרות עם היזם

ניתן ליצור קשר עם נציגי היזם, בנוגע לתקנון זה ולהרשמה, בטלפון שמספרו: \_\_\_\_\_ בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00, בפקס מס' \_\_\_\_\_ או בדוא"ל שכתובתו: \_\_\_\_\_ . [להשלמת היזם]

#### 12. מסמכים נוספים בהם ניתן לעיין:

12.1 בקשת הרשמה להגרה ניתנת להורדה בקישור שלהלן: \_\_\_\_\_ . [להשלמת היזם]

12.2 נוסח הסכם השכירות שייחתם על ידי הזוכים ניתן להורדה בקישור שלהלן: \_\_\_\_\_ . [להשלמת היזם]

#### 13. הוראות כלליות

13.1 הנרשמים להגרה מאשרים כי קראו בעיון את הוראות תקנון זה.

13.2 כל שינוי בהוראות תקנון זה יבוצע בכפוף לאישור החברה, ובכלל זה:

13.2.1 תיקון או שינוי המועדים הקבועים בתקנון זה.

13.2.2 ביטולו של כל שלב בהליך ההגרה וקיומו מחדש, לרבות עריכת פרסומים מחדש או תיקונם, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה וכן ביטול הודעות זכייה או אחרות שניתנו לנרשמים.

13.2.3 אם יבוצע שינוי בתקנון כאמור לעיל, אזי הוא יבוצע במטרה להביא לכך שההגרה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרה.

13.3 תקנון זה כפוף לדין הישראלי בלבד, לרבות להיתר הכללי לעריכת הגרלות בפרויקטים לשכירות ארוכת טווח, כפי שפורסם ברשומות.

13.4 לידיעת הנרשמים, המידע שיימסר על ידי הנרשמים (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר תעודת זכאות, כתובת ופרטים מזהים נוספים), יועבר לידי החברה ו/או לידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות זכאותו של הנרשם. בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נספח ב' לנוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

לכבוד  
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

**הנדון: רשימת הנרשמים להגרלת דירות בשכר דירה מופחת הצפויה להיערך ביום 00.00.0000**  
**("הרשימה" ו"ההגרלה" בהתאמה)**  
**מכרז מס' XX/XX/XX**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, [שם נציג היזם], מאשר/ת בזה שהרשימה שבנדון נבדקה על ידי, וכי:

1. בדקתי את הנתונים המופיעים ברשימה ומצאתי שהרשימה תקינה וכשירה לצורך עריכת ההגרלה.

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, הריני לאשר את הדברים המפורטים להלן:

א. בדקתי את פרטי תעודות הזהות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזהות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.

ב. בדקתי את פרטי השמות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזכאות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.

ג. בנוסף, אם בתעודת זכאות צוינו שמות של שני בני הזוג, אזי שני שמות הזכאים מופיעים ברשימה (באותה שורה). אם בתעודת זכאות צוין שם אחד, אזי שם זה בלבד מופיע ברשימה (ללא בן/בת זוג).

חתימת נציג היזם: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_

חתימת מנהל ביזם: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימת היזם:

**נספח ב(7)**

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

מס' הטלפון: \_\_\_\_\_

מס' הפקס: \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_  
להלן, אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "סכום הערבות") כשהוא צמוד למדד כמפורט  
"החייב") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה לפי מכרז מס' \_\_\_\_\_.

סכום הערבות יוצמד למדד בהתאם לאמור להלן:

(א) אם יתברר שמדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), עלה לעומת מדד המחירים לצרכן בגין חודש \_\_\_\_\_ שפורסם ביום \_\_\_\_\_ (\*ייושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) (להלן: "מדד הבסיס"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד לעומת מדד הבסיס.

(ב) אם יתברר שהמדד החדש ירד או שווה למדד הבסיס, אזי לא יהיה שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו: \_\_\_\_\_

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ בנק / חברת ביטוח

\_\_\_\_\_ סניף

\_\_\_\_\_ חתימת היזם:

**נספח ב(8)**

**נספח ביטוח**

תאריך: \_\_\_\_\_:

מוסכם כי התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור להלן אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת נוסח אחר של אישורי הביטוח (אישור ביטוח אחיד) מכוח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 או כל חוק אחר בעניין זה. למען הסר ספק נוסח אחר של אישור ביטוח אשר יוכתב לצדדים על פי חוק לא יפגע בהתחייבות החוזית לעריכת ביטוחים בהתאם למצוין בהסכם על נספחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בנספח זה לבין האמור באישור הביטוח האחיד, מתחייב היזם לגרום לשינוי פוליסות הביטוח על מנת להתאימו להוראות הסכם זה.

1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי ובתנאי שחבותו הישירה והשילוחית תכוסה בכל הביטוחים שיפורטו להלן), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד כלשהו לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מבניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ויציאת היזם ו/או הקבלן מטעמו מאתר העבודות, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מההיקף המפורט בהסכם להלן ו/או באישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה **כנספח ב(9)** (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה**" ו/או "**אישור ביטוחי הבנייה**").

2. מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם החלה תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים בהיקפים שלא יפחתו מהמפורט בהסכם ו/או באישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **כנספח ב(10)** (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה ו/או אישור ביטוחי ההשכרה**"), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

(אישור עריכת הביטוחים – תקופת הבנייה ואישור עריכת הביטוחים – תקופת ההשכרה, ייקראו כולם ביחד להלן - "**אישורי עריכת הביטוחים**") והביטוחים שיערוך היזם לפי הסכם זה ולפי אישורי עריכת הביטוחים, ייקראו להלן, על כל תנאיהם - "**ביטוחי היזם**" או "**הביטוחים**", והכל כמפורט להלן.

3. לעניין נספח הביטוח ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

4. **ביטוחי היזם – לתקופת הבנייה**

4.1 **ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות**

4.1.1 הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת העבודות ועד מסירתן המלאה של העבודות. היה ותקופת הביטוח מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת בסמוך לפני מועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו, ובכל מקרה טרם סיום תקופת הביטוח.

4.1.2 הביטוח ייערך על שם החברה ו/או היזם ו/או הקבלן, קבלנים ממונים וקבלני משנה (מכל דרגה).

4.1.3 הביטוח יכלול תקופת תחזוקה בת 24 חודשים אשר תחול על כל פרקי הפוליסה.

4.1.4 הביטוח יכלול סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות. בפרקי החבויות - במקרה שגבולות האחריות הנקובים במסגרת הביטוח ימוצו,

חתימת היזם: \_\_\_\_\_:

במלואם או בחלקם (אך לא פחות מסכום השווה לרבע מגבולות האחריות המקוריים) עקב תשלום תביעה שהוגשה כנגד היזם ו/או הקבלן ו/או החברה ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), על היזם להשיב את גבולות האחריות האמורים לקדמותם ולשאת בפרמיה הכרוכה לשם כך.

4.1.5 הביטוח יכלול, בין היתר, את ההוראות כדלקמן –

4.1.5.1 במקרה בו תופסק ההתקשרות עם היזם מכל סיבה שהיא, הביטוח ימשיך להיות בתוקף ויכסה את החברה, וכל יזם אחר שהכללתו תתבקש בהתאם להוראה בכתב למבטח מאת החברה.

4.1.5.2 במקרה של הארכת משך העבודות, תוארך תקופת הביטוח לבקשת החברה ו/או היזם מראש.

4.1.5.3 כיסויי לנזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.

4.1.5.4 כיסוי לנזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.

4.1.5.5 כיסוי לנזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

4.1.5.6 עבודות בגובה או בעומק.

4.1.5.7 עבודות הריסה.

4.1.5.8 תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.9 תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.10 הביטוח יורחב לכלול כמבוטח נוסף כל אדם ו/או גוף, שעל החברה החובה לשפוטו או לכלול לטובתו ויתור על זכות התחלוף, ובלבד שחבות זו ניטלה בידי החברה טרם קרות מקרה הביטוח.

4.2 הביטוח יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב(9)** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.3 **ביטוחי רכב וצמ"ה**

מועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות על היזם לערוך בעצמו ו/או באמצעות קבלנים מטעמו את הביטוחים להלן:

4.3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה.

4.3.2 **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או ציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 750,000 ₪ לכלי רכב בגין נזק אחד ומסך של 2,000,000 ₪ לכלי צמ"ה בגין נזק אחד.

4.3.3 **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לכלל כלי הרכב והציוד המכני הנדסי המובאים לאתר בקשר עם העבודות. על אף האמור לעיל, ליזם ו/או לקבלנים מטעמו הזכות שלא לערוך ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים" כאמור בסעיף זה, במלואם או בחלקם, אולם האמור בסעיף 8.16 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.

#### 4.4 ביטוח אחריות מקצועית

- 4.4.1 הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים), ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.
- 4.4.2 הביטוח יכסה את חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 4.4.3 הביטוח יורחב לשפות את החברה כמבוטח נוסף בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על החברה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.
- 4.4.4 הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.
- 4.4.5 הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.
- 4.4.6 הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת ביצוע העבודות.
- 4.5 הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

#### 4.6 ביטוח חבות המוצר

- 4.6.1 הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או כל חלק מהן (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.
- 4.6.2 הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 4.6.3 הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריות החברה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"
- 4.7 הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

#### 5. ביטוחי היזם – תקופת ההשכרה

5.1 **ביטוח "אש מורחב"** - ביטוח הפרויקט על מערכותיו וצמודותיו (מבנה או כל רכוש אחר) וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור היזם ו/או מי מטעמו על בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, ובין היתר ההרחבות הבאות על בסיס "נזק ראשון" למקרה ולתקופה - נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪, "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪, "התמוטטות מבנים" בסך 12,000,000 ₪, הוצאות אדריכלים בסך של 5,000,000 ש"ח. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו לטובת המזמין וישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

5.2 **ביטוח חבות כלפי צד שלישי** לכיסוי חבות היזם ו/או החברה על פי דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת

ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של היזם ו/או מי מטעמו מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או החברה כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או כל הבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

5.3. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות היזם כלפי המועסקים במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח יורחב לשפות את החברה היה ותיחשב כמעסיק של מי מעובדי היזם.

5.4. **ביטוח אובדן תוצאתי** המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 5.1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 5.1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של לפחות- 24 חודשים.

5.5. **ביטוח אחריות מקצועית** הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ותחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה.

הביטוח יכסה את חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יכלול את ההוראות הבאות:

5.5.1. הביטוח יורחב לשפות את החברה כמבוטח נוסף בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על החברה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.

5.5.2. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

5.5.3. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.5.4. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת תקופת ההשכרה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו.

5.5.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.6. **ביטוח חבות המוצר** - הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תקופת ההשכרה.

5.6.1. הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

5.6.2. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריות החברה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"

6. הביטוחים המפורטים בסעיפים 5.1 - 5.6 יכללו את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי ההשכרה**, המצורף **כנספח ב(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.



**7. הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי היזם:**

- 7.1. היקף הכיסוי לפי הביטוח יהיה בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביטוי" "מגדלביטי" "פסגה" "הראלביטי" "מנוביטי" כל נוסח שלא יפחת תנאי ביט, (למעט אחריות מקצועית).
- 7.2. הביטוחים לא יכללו התניות לעניין מיגון ו/או התניות לעניין אמצעי בטיחות כלשהם, באופן שקיומם יהווה תנאי לכיסוי על פי הפוליסות השונות בכל תקופה.
- 7.3. היזם מתחייב לכלול את החברה כמבוטח נוסף בהתאם להוראות המפורטות בכל אחד מהביטוחים בסעיפים 5.1-5.6 בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" בביטוחים הרלבנטיים, לרבות בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים, וזאת מבלי שהדבר יטיל על החברה חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, ו/או כל התניה אחרת.
- 7.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי החברה ו/או מי מטעמה ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 7.5. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחיד המבוטח ו/או הבאים מטעמו, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
- 7.6. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם ראשוניים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי החברה ו/או כל אדם או גוף שעל החברה החובה בכתב לשפוטו בטרם קרות מקרה הביטוח, וכי המבטח מתחייב שלא להעלות כל טענה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.
- 7.7. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על היזם ו/או כל מבוטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות החברה לקבלת שיפוי.
- 7.8. היזם אחראי לתשלום השתתפויות עצמיות ודמי ביטוח באופן בלעדי וובה זו לא תחול על החברה בשום מקרה.

**8. הוראות כלליות החלות על היזם לתקופת הבנייה ותקופת ההשכרה:**

- 8.1. היזם מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועד. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי הפרמיות.
- 8.2. היזם מתחייב כי ביטוחי היזם יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט בסעיפים 4.1, 4.4, 4.6.1, 5.5 ו-5.6 לעיל, ובין היתר, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.
- 8.3. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 8.4. **המצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם:**

**תקופת הבנייה -**

- 8.4.1. על היזם להמציא לידי החברה, לא יאוחר מ-30 ימים טרם תחילת ביצוע העבודות, את אישור עריכת ביטוחי הבנייה המצורף **כנספח ב(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו חתום על ידי מבטח היזם.
- 8.4.2. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 4.1-4.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת ביצוע העבודות.

8.4.3. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי היזם או כל חלק מהם, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הבנייה או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 4.4.1 ו- 4.6.1 לעיל.

#### תקופת ההשכרה -

8.4.4. 30 יום טרם תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם, על היזם להמציא לחברה את אישור ביטוחי ההשכרה מסומן **נספח (ב10)**.

8.4.5. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 5.1-5.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם.

8.4.6. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי ההשכרה, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי היזם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 5.5 ו-5.6 לעיל.

8.5. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כשהם חתומים כדין על ידי המבטח הינו תנאי מקדמי ומתלה להתחלת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עלייה על המקרקעין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או התחלת תקופת ההשכרה.

8.6. כמו כן מוסכם כי אי המצאת "אישורי עריכת הביטוחים" במועדים הקבועים בהסכם זה, אינה פוטרת את היזם מהתחייבות כלשהי על פי כל דין ועל פי ההסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התחייבויות בדבר לוחות זמנים, ובכל חובת תשלום שחלה על היזם גם אם ימנע ממנו ביצוע העבודה.

8.7. אין בהמצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ו/או בעריכת השינויים כאמור בסעיף 8.8 להלן, כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי היזם לדרישות נספח זה, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה או לצמצם את אחריות היזם על פי החוזה או על פי כל דין.

#### **8.8. בדיקת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם -**

8.8.1. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם, שיומצאו על ידי היזם כאמור בנספח זה, ועל היזם לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי היזם להתחייבויות היזם עם פי הסכם זה.

8.8.2. זכויות החברה לבדיקת אישורי קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ולדרישת השינויים כמפורט בסעיף 8.8.1 לעיל, אינן מטילות על החברה או על מי מטעם החברה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי היזם, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על היזם על פי נספח זה, וזאת בין אם החברה דרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם החברה בדקה את אישור קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם ובין אם לאו.

8.9. משך כל התקופות הנקובות בביטוחי היזם לעיל (לפי העניין) על היזם לפעול כדלקמן -

8.9.1. לשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח הנקובים בביטוחי היזם.

8.9.2. להאריך את ביטוחי היזם מדי פעם בפעם לפי הצורך.

8.9.3. להודיע מיד בכתב למבטח ולחברה, על קרות אובדן או נזק ו/או פגיעה לעבודות ו/או לפרויקט ו/או לצדדים שלישיים ו/או לעובדים, ולשתף פעולה עם המבטח והחברה לשם בירור האובדן או הנזק, שמירה ומימוש של זכויות החברה על פי ביטוחי היזם.

8.9.4. לקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי היזם (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ואת תנאי המיגון ו/או כל תנאי ביטוחי היזם);

- 8.9.5. לערוך טרם תחילת ביצוע עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין צדדים שלישיים, דוח הנדסי בדבר מצב הרכוש, הקרקע או הבניין האמורים, המתאר פגמים קיימים, ככל וקיימים, והוראות לנקיטת אמצעי מניעה, אותן ימלא ההיזם טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 8.9.6. לוודא טרם תחילת ביצוע העבודות אצל הרשויות המתאימות, את המיקום המדויק, בו מצויים באזור התת קרקעי של האתר, צינורות, כבלים וכל מתקן אחר שהוא.
- 8.10. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה ועריכת ביטוחי היזם בהתאם להן, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של היזם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ואין בהן כדי לשחרר את היזם מאחריות כלשהי בגין אובדן או נזק או הפסד, המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי היזם.
- 8.11. על היזם האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי היזם. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החזרה מכל סכום שיגיע ליזם על פי ההסכם.
- 8.12. על היזם מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לנזקים שיגרמו לחברה ו/או לבאים מטעמה כתוצאה מהפרת תנאי ביטוחי היזם על ידי היזם ו/או הבאים מטעם היזם, באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או את זכויות החברה על פי ביטוחי ההיזם, וליזם לא תהיינה דרישות ו/או תביעות ו/או טענות כספיות ו/או אחרות כלפי החברה ו/או הבאים מטעמה בקשר לכך.
- 8.13. היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהיזם וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.
- 8.14. ככל שלדעת היזם קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי היזם או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי היזם, על היזם להרחיב את היקף ביטוחי היזם ו/או לערוך על חשבון היזם את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור לעיל, ולהחיל על הביטוח הנוסף או המשלים את ההוראות המפורטות בנספח זה.
- 8.15. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. על היזם לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 8.16. היזם מצהיר, בשמו ובשם מי מטעמו, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך כאמור לעיל ולהלן, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות וכן לכל אבדן ו/או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש ו/או לציוד של היזם ו/או הנמצא בפיקוחו או באחריותו, לרבות רכוש המובא על ידי מי מטעמו ו/או עברו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 8.17. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשוא הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצא"ב) (להלן: "**נותני השירותים ליזם**"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית ו/או חבות המוצר, למשך כל

- תקופה בה הם עשויים להיות אחראים על פי דין ולמצער לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.
- 8.18 לבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישור עריכת ביטוחים חתום על ידי המבטחים של נותני השירותים ליזם, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת ולבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישורי ביטוח מעודכנים של נותני השירותים ליזם כאמור לעיל.
- 8.19 היזם מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים ליזם הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את החברה ו/או היזם בקשר עם מעשי ו/או מחדלי נותן השירותים ו/או מי מטעמו. כמו כן, היזם יוודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים ליזם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיומו ו/או להיעדרו של כיסוי ביטוחי נאות לנותני השירותים, מוטלת על היזם בלבד.
- 8.20 בכל פעם שמבטח היזם יודיע ליזם ו/או החברה כי איזה מביטוחי היזם עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.
- 8.21 למען הסר ספק מובהר בזאת כי על היזם תחול החובה לתקן, על חשבונו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עברה כאמור לעיל ולהלן.
- 8.22 הפר היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או הקבלן ו/או את זכויות החברה, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לחברה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי החברה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי החברה.
- 8.23 כל סעיפי הביטוח לעיל, יהיו בתוקף למשך כל תקופת ההסכם ויחולו, בשינויים המחויבים, על כל שלבי הפרויקט.
- 8.24 **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.**

**נספח ב(9)**

**אישור ביטוחי הבניה**

תאריך: \_\_\_\_\_

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור עריכת ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בבנייה					
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>							
מבקש	מעמד האישור *	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	המבוטח	מבקש האישור *			
<input type="checkbox"/> יזם הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר : מזמין			שם	מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "החברה")			
			ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ. - 515009652			
			מען	מען- אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125			
כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום הביטוח/ שווי העבודה		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
<b>309</b> ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור <b>313</b> כיסוי בגין נזקי טבע <b>314</b> כיסוי גניבה פריצה ושוד <b>316</b> כיסוי רעידת אדמה <b>317</b> מבוטח נוסף אחר (קבלנים) וקבלני משנה בכל דרגה <b>318</b> מבוטח נוסף - מבקש האישור <b>324</b> מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור <b>328</b> ראשוניות		כלול					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה
		15,000,000 ₪					רכוש עליו עובדים
		15,000,000 ₪					רכוש סמוך
		5,000,000 ₪					רכוש בהעברה/אחסנה
		10,000,000 ₪					פינוי הריסות
		15,000,000 ₪					הוצאות תכנון ופיקוח, שכ"ט אדריכלים
		2,000,000 (מקסימום) ₪ (לפריט 40,000)					ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי
		כלול במלוא סכום הביטוח					נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

	₪	1,000,000					הוצאות תביעה	הכנת
	₪	עד לסך של 15,000,000					נזק ישיר	
	₪	בסכום של 20% מהנזק ולא יפחת מ- 5,000,000 ₪					הוצאות נזק ותיקונים זמניים	להחשת
	₪	עד לסך של 15% מהנזק					דרישת רשויות	
		כלול במלוא סכום הביטוח					הוצאות מנע	
	₪	1,000,000					שחזור מסמכים, נתונים ומודלים	
302 אחריות צולבת	₪	40,000,000					צד ג'	
307 הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה	₪	10,000,000					רעד והחלשת משען	
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור		כלול					חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה	
312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה							חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח בסך	
315 כיסוי לתביעות המל"ל	₪	2,000,000					כיסוי נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים,	
317 מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה)							הגנה בהליכים פליליים/מנהליים	
318 מבוטח נוסף – מבקש האישור	₪	5,000,000					אחריות מעבידים	
322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה							אחריות מעבידים	
328 ראשוניות							אחריות מעבידים	
329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'	₪	1,000,000					אחריות מעבידים	
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	₪	40,000,000					אחריות מעבידים	
317 מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה)							אחריות מעבידים	
318 מבוטח נוסף – מבקש האישור							אחריות מעבידים	
328 ראשוניות							אחריות מעבידים	
302 אחריות צולבת	₪	8,000,000					ביטוח חבות מוצר	
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור							ביטוח חבות מוצר	
321 מבוטח נוסף בגין מעשי או							ביטוח חבות מוצר	

מחדלי המבוטח – מבקש האישור 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי (12 חודשים)							
301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת 303 דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 325 מרמה ואי יושר עובדים 326 פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית 327 עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי (6 חודשים)	נח	8,000,000					ביטוח אחריות מקצועית
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *							
009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות							
ביטול / שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור המבטח:							

נספח ב(10)

אישור ביטוחי ההשכרה

אישור עריכת ביטוחים		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה *	מעמד מבקש האישור *
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "החברה")	שם	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן	<input type="checkbox"/> משכיר
ת.ז. / ח.פ. - 515009652	ת.ז. / ח.פ.	<input type="checkbox"/> שירותים	<input type="checkbox"/> שוכר
מען - אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען	<input type="checkbox"/> אספקת מוצרים	<input checked="" type="checkbox"/> זכיון
		<input type="checkbox"/> אחר:	<input type="checkbox"/> קבלני משנה
			<input type="checkbox"/> מזמין שירותים
			<input type="checkbox"/> מזמין מוצרים
			<input type="checkbox"/> אחר:

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום הביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים							רכוש אובדן תוצאתי
313 כיסוי בגין נזקי טבע							
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד							
316 כיסוי רעידת אדמה							
328 ראשוניות							
324 מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור							
302 אחריות צולבת							
307 הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה	₪	20,000,000					צד ג'
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור							



<p>דיירים ו/או שוכרים  <b>315</b> כיסוי לתביעות המל"ל  <b>318</b> מבוטח נוסף מבקש          – האישור /          דיירים ו/או שוכרים  <b>322</b> מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה  <b>328</b> ראשוניות  <b>329</b> רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'</p>							
<p><b>309</b> ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים  <b>319</b> מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח  <b>328</b> ראשוניות</p>	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
<p><b>302</b> אחריות צולבת  <b>309</b> ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור דיירים ו/או שוכרים  <b>310</b> כיסוי למשווקים במסגרת חבות המוצר  <b>321</b> מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח מבקש          – האישור  <b>328</b> ראשוניות  <b>332</b> תקופת גילוי (12 חודשים)</p>		₪ 8,000,000					אחריות המוצר
<p><b>301</b> אובדן מסמכים  <b>302</b> אחריות צולבת  <b>303</b> דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע  <b>309</b> ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים</p>		₪ 5,000,000					אחריות מקצועית

<p><b>321</b> מבוטח נוסף                  בגין מעשי או                  מחדלי המבוטח                  מבקש                  –                  האישור  <b>325</b> מרמה ואי                  יושר עובדים  <b>326</b> פגיעה                  בפרטיות                  במסגרת כיסוי                  אחריות                  מקצועית  <b>327</b>                  עיכוב/שיהוי                  עקב מקרה                  ביטוח  <b>328</b> ראשוניות  <b>332</b> תקופת גילוי                  (12 חודשים)</p>							
---	--	--	--	--	--	--	--

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): \*

ביטול / שינוי הפוליסה \*  
 שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור  
 המבטח:

**נספח ב(11)**

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר")  
א.ג.נ.,

**הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה**

**גוש 5955 חלקה/ות 69, 82, 83, 101, 102, 120, 121, 157, 176 ו-183 בעיר ראש העין**

אנו הח"מ \_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 5955 חלקה/ות 69, 82, 83, 101, 102, 120, 121, 157, 176 ו-183 בעיר ראש העין (מגרש/ים 202, 201 ו-203 לפי תכנית רנ/300 א ו-418-0528687) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיייווצרו כתוצאה מרישום או חידוש רישום או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), על פי חוזה חכירה מיום \_\_\_\_\_, מתחייבים בזאת להימנע ממכירה או החכרה או שעבוד של המקרקעין כולם או כל חלק מהם או כל זכות בהם או של הבנוי עליהם או כל חלק מהבנוי או דירה או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בינינו לבין דירה להשכיר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם").

עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר או מי מטעמה. התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

**אישור**

אני מעיד כי היום \_\_\_\_\_ התייצבו/ו לפניי, \_\_\_\_\_ ולאחר שזהיתי אותם/ם והסברתי ל/ו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן ל/ו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם. אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חותמת (שם וכתובת)

\_\_\_\_\_ תאריך

(שם החברה)

מס' חברה \_\_\_\_\_  
(להלן: "החברה")

פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה  
במשרדה של החברה ביום \_\_\_\_\_

נוכחים: \_\_\_\_\_

ליו"ר נבחר: \_\_\_\_\_

על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת או החכרת או שעבוד המקרקעין הידועים כגוש 5955 חלקה/ות 69, 82, 83, 101, 102, 120, 121, 157, 176 ו-183 בעיר ראש העין (מגרש/ים 202, 201 ו-203 לפי תכנית רנ/300 א ו-418-0528687) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיוצרו כתוצאה מרישום או חידוש רישום או צירוף (איחוד) או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), כולם או כל חלק מהם או כל זכות בהם או כל הבנוי עליהם או כל חלק ממנו או דירה או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר"), אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לבין דירה להשכיר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם"), וחתימה על כל הבקשות, מסמכים, יפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר או בגין המגבלות החלות על המקרקעין. ההתחייבות מושא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

**הוחלט:**

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת או החכרת או שעבוד המקרקעין כולם או כל חלק מהם או כל זכות בהם או כל הבנוי עליהם או כל חלק ממנו או דירה או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
2. ההתחייבות מושא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.
3. לייפות את כוחה של דירה להשכיר או מי שהיא תסמיך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר, או לרשום הערה דומה כנזכר לעיל על המקרקעין ולחתום על כל מסמך או בקשה הדרושים לכך.
4. להסמיך את ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

5. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

\_\_\_\_\_  
יו"ר

### אישור עורך דין של החברה

- אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד מ \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי:
1. \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "החברה") היא חברה רשומה וקיימת כדין וקיבלה החלטה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
  2. מנהלי החברה המפורטים לעיל השתתפו בישיבת הדירקטוריון.
  3. ה"ה \_\_\_\_\_ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
  4. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה \_\_\_\_\_ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
  5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

\_\_\_\_\_ : חתימה

\_\_\_\_\_ : תאריך

נספח ב(12)

## יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ מס' תאגיד \_\_\_\_\_

ממנים בזה את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "דירה להשכיר") או מי שהיא תסמיד (להלן: "מיופי הכוח"), להיות מורשינו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת דירה להשכיר בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש 5955 חלקה/ות 69, 82, 83, 101, 102, 120, 121, 157, 176 ו-183 בעיר ראש העין (מגרש/ים 201, 202 ו-203 לפי תכנית מס' רנ/300 א ו-418 0528687) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום או חידוש רישום או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה או החכרה או שעבוד של המקרקעין כולם או כל חלק מהם או כל זכות בהם או של הבנוי עליהם או של כל חלק ממנו או של דירה או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר או מי מטעמה;
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחם של מיופי הכוח לחתום על כל בקשה או התחייבות או מסמך או תצהיר או שטר במקומנו או בשמנו, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר או בגין המגבלות החלות על המקרקעין, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחם 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 או חלקו לאחר או לאחרים או למנות מידי פעם בפעם מורשה או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה או חלקו ולפטר כל נעבר 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 שימצאו מיופי הכח לנכון;
5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק או מתן צו קבלת נכסים או מינוי כונס נכסים או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו;
6. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה;
7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם;

ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_ באמצעות מורשי חתימה

\_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**נספח ב(13)**

**נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון**

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היזם (להלן: "הקבלן הראשי"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת \_\_\_\_\_.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988. מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר שנים האחרונות, ולחילופין בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים או למסחר או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 7000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-4000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).
4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בהקמה (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1	
שם הפרויקט וסוג הפרויקט	
המזמין	דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____ מס' טלפון: _____
תיאור העבודה – הקמה	
מקום ביצוע	
תאריך תחילת ביצוע	תאריך גמר הביצוע

חתימת היזם: \_\_\_\_\_

	שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
	היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצונה של דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על השלמת הבניה ועל מועד השלמת הבניה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" על ידי עו"ד.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת הדואר האלקטרוני 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.



נספח ב(14)

**נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות**

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

א.ג.נ,

אני הח"מ \_\_\_\_\_, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי  
\_\_\_\_\_ (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבניה מושא מכרז \_\_\_\_\_  
(להלן: "המכרז") לבצע את כל עבודות הבניה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן:  
"הפרויקט" ו"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות  
המכרז, לרבות ההסכם העיקרי.

הנני מאשר כי קראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר כי אני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי המכרז, כי אין  
כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק ליזם את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם היזם ועמו בלבד.

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימת וחותמת הקבלן הראשי

**אישור**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ עורך דין, המשמשות כעורך/ת הדין של \_\_\_\_\_ (להלן:  
"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 היזם: \_\_\_\_\_