

חוברת מכרז מס' י"ס/2016/372

לחכירת מגרש המיועד לבניית 450 יח"ד למגורים
המיועדות להשכרה ולמכירה
ושטחי תעסוקה (מסחר, תעסוקה, משרדים וחניון)
בשכונת קריית יובל (מתחם הדסה הקטנה)
בירושלים

תכולת חוברת המכרז:

מסמך א' - הזמנה לקבלת הצעות;

נספחי ההזמנה לקבלת הצעות:

- נספח "1" – מפת המדידה;
- נספח "2" – 3 החלטות מקדמיות מאת רשות המסים;
- נספח "3" – נוסח ערבות מחזיקים במציע;
- נספח "4" – תנאים בדבר הקצאת קרקע לזרים;
- נספח "5" – נוסח ערבות ההצעה;
- נספח "6" – נוסח כתב התחייבות חברת אם;
- נספח "7" – נוסח כתב התחייבות חברת האם – לאחר הזכייה במכרז;
- נספח "8" – הצהרת יחידי המציע בהצעה משותפת/מחזיקים בתאגיד חדש;
- נספח "9" – אישור עו"ד/רו"ח של יחידי מציע בהצעה משותפת/מחזיקים בתאגיד חדש;
- נספח "10" – טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים;
- נספח "11" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר;
- נספח "12" – טופס הוכחת ניסיון מקצועי;
- נספח "13" – החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום;
- נספח "14" – נוסח ערבות בנקאית - סרבני רישום;
- נספח "15" – פרטי הנציג המוסמך מטעם המציע;
- נספח "16" – אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה;
- נספח "17" – תצהיר המציע;
- נספח "18" – אישור משרד הביטחון מיום 14.8.2016.

נספח "19" - מכתב תמיכה מעיריית ירושלים;

נספח "20" - התחייבות הערייה לפינוי;

מסמך ב' – הצהרת המציע והצעת המחיר;

מסמך ג' – ההסכם העיקרי ונספחיו;

נספחי ההסכם העיקרי:

- נספח "א" - נוסח חוזה החכירה;
- נספח "ב" - מפרט טכני (דרישות מינימום) לבניינים המיועדים להשכרה;
- נספח "ג" - נוהל אישור מסמכי תכנון;
- נספח "ד" - מפרט התחזוקה;
- נספח "ה" – נוסח הסכם השכירות ונספחיו;
- נספח "ו" - החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה;
- נספח "ז" - נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים;
- נספח "ח" - נוסחי הערבויות לקיום הסכם;
- נספח "ט" - אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה;
- נספח "י" - אישורי קיום ביטוחים לתקופת ההשכרה;
- נספח "יא" - כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול;
- נספח "יב" - יפוי כח נוטריוני;
- נספח "יג" – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון;
- נספח "יד" – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות;

רשות מקרקעי ישראל
מרחב ירושלים



הזמנה לקבלת הצעות

לחכירת מגרש המיועד לבניית 450 יח"ד למגורים
המיועדות להשכרה ולמכירה
ושטחי תעסוקה (מסחר, תעסוקה, משרדים וחניון)
בשכונת קריית יובל (מתחם הדסה הקטנה)
בירושלים

מס' מכרז: ים/2016/372

דצמבר 2016

[מהדורת יולי 2017](#)

תוכן העניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
.1	רקע כללי	5
.2	מסמכי המכרז	6
.3	מידע הנמסר למציעים	7
.4	מטרת ההתקשרות והתחייבויות היזם	8
.5	עודפי עפר, עתיקות ומטרדים	15
.6	תנאים מיוחדים בקשר למקרקעין	18
.7	תנאי סף להשתתפות במכרז	20
.8	הבהרות, שינוי תנאי המכרז והארכת מועדים	29
.9	כנס מציעים	31
.10	נציג מוסמך	10
.11	ערבות ההצעה	31
.12	אופן ומועדי הגשת הצעות	33
.13	הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים	35
.14	בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה	37
.15	התמחרות	38
.16	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	39
.17	שמירה על סודיות	39
.18	חשיפת פרטי הצעת המציע	40
.19	הדין החל ותנאים כלליים	40

הזמנה לקבלת הצעות

1. רקע כללי

1.1. דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "החברה") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מזמינות 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 ברמ"י במועד החידוש (להלן: "חוזה החכירה"), בגין המקרקעין שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1.3 להלן.

מטרת החוזה הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים וחניון (להלן: "המתחם"), כמפורט להלן.

מובהר בזאת כדלהלן:

1.1.1. מתחם המגורים יכלול לפחות 450 דירות בארבעה מבני מגורים. מתוך סה"כ יח"ד יבנו לפחות 338 יח"ד להשכרה בשלושה בניינים (המבנים המסומנים כבניינים 1-3 בנספח הבינוי והפיתוח של התב"ע), המוגדרים להלן: "הבניינים המיועדים להשכרה". הדירות בבניינים המיועדים להשכרה תיועדנה למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן: "הדירות המיועדות להשכרה"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן – "היזם"/"הזוכה", לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות המיועדות להשכרה כולן או חלקן.

112 יח"ד הנותרות במגרש יבנו במבנה אחד (המבנה המסומן כבניין 4 בנספח הבינוי והפיתוח של התב"ע, והמוגדר להלן: "הבניין המותר למכירה") והיזם יהיה רשאי למכור את יח"ד בבניין המותר למכירה (להלן: "הדירות המותרות למכירה"), בהתאם להוראות כל דין, ולא יחויב להשכירן.

מס' הדירות הנקובים לעיל, כפופים להוראות המכרז בעניין אפשרות קבלת הקלת תוספת בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו.

1.1.2. קומת המסד במבנים תשמש למסחר, תעסוקה ומשרדים ולא תותר הקמת דירות בקומה זו, הכל בהתאם להוראות התב"ע (להלן, ביחד עם חלקם של שטחים אלו בחניון: "שטחי התעסוקה"). היזם יהא רשאי למכור את שטחי התעסוקה כנכס מניב במקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות), לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ולאחר אכלוסם בפועל (אכלוס מלא שלשל לפחות 80% שטחי המסחר ואכלוס של לפחות 50% משטחי המשרדים), בהתאם לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

(כלל העבודות כאמור תיקראנה להלן – "הפרויקט").

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

1.3. פרטי המקרקעין הינם כדלהלן:

מחיר מינימום	עמודה 3-4 (סה"כ הוצאות פיתוח נוספות) (עמודה 3+2+1)	הוצאות פיתוח נוספות בש"ח			מס' יח"ד למכירה	מס' יח"ד להשכרה	שטח במ"ר בערך	מגרש	חלקה (בחלק)	גוש
	סה"כ הוצאות פיתוח נוספות בש"ח	עמודה 3 בגין חלף פיתוח שטחים ציבורים (שצ"פ)	עמודה 2 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	עמודה 1 בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור						
יפרסם בהמשך 17,400,000 16,900,000	5,860,404 9,252,254 14,517,337	5,265,083	2,309,434 3,233,208	3,550,970 6,019,046	112	338	12,451	5	23	30397

על המגרש חלה תכנית מס' 101-0051771 על נספחיה (להלן – "התכנית") וייעודם הינו מגורים ומסחר (להלן – "המקרקעין").

1.4. מחיר מינימום

במכרז זה קיים מחיר מינימום. מחיר המינימום נגזר משווי הדירות המותרות למכירה, ועומד על 16,900,000 ₪ (שישה עשר מיליון ותשע מאות אלף ₪) (17,400,000 ₪ – (שבעה עשר מיליון וארבע מאות אלף ₪) – מחיר המינימום יפרסם בהמשך).

1.5. לכל המונחים המוזכרים במסמכי המכרז תוקנה המשמעות המוקנית להם בהסכם העיקרי (מסמך ג').

1.6. להלן המועדים הרלוונטיים לצורך הגשת הצעה במכרז זה:

9.2.2017-21.2.2017	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
26.3.2017-13.8.2017 (בין השעות 9:00-17:00)	המועד הראשון להגשת הצעות
27.3.2017-14.8.2017 (בין השעות 9:00-12:00)	המועד האחרון להגשת הצעות

2. מסמכי המכרז

2.1. מסמכי המכרז הינם כמפורט להלן:

2.1.1. מסמך א' - הזמנה לקבלת הצעות זו;

נספחי ההזמנה לקבלת הצעות הינם:

- נספח "1" – מפת המדידה;
- נספח "2" – 3 החלטות מקדמיות מאת רשות המסים;
- נספח "3" – נוסח ערבות מחזיקים במציע;
- נספח "4" – תנאים בדבר הקצאת קרקע לזרים;
- נספח "5" – נוסח ערבות ההצעה;
- נספח "6" – נוסח כתב התחייבות חברת אם;
- נספח "7" – נוסח כתב התחייבות חברת האם – לאחר הזכייה במכרז;

חתימת המציע:

- נספח "8" – הצהרת יחידי המציע בהצעה משותפת/מחזיקים בתאגיד חדש;
- נספח "9" – אישור עו"ד/רו"ח של יחידי מציע בהצעה משותפת/מחזיקים בתאגיד חדש;
- נספח "10" – טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים;
- נספח "11" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר;
- נספח "12" – טופס הוכחת ניסיון מקצועי;
- נספח "13" – החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום;
- נספח "14" – נוסח ערבות בנקאית - סרבני רישום;
- נספח "15" – פרטי הנציג המוסמך מטעם המציע;
- נספח "16" – אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה;
- נספח "17" – תצהיר המציע;
- נספח "18" – אישור משרד הביטחון מיום 14.8.2016.

• [נספח "19" - מכתב תמיכה מעיריית ירושלים;](#)

• [נספח "20" - התחייבות העירייה לפינוי;](#)

- 2.1.2. **מסמך ב'** – הצהרת המציע והצעת המחיר;
- 2.1.3. **מסמך ג'** – ההסכם העיקרי ונספחיו (נספחי ההסכם העיקרי הינם כמפורט בו);
- למען הסר ספק, בכל מקום בו נכתב "**המכרז**", הכוונה היא לכלל המסמכים המפורטים לעיל, על נספחיהם לרבות הבהרות שיפורסמו במהלך פרסום המכרז.
- 2.2. מסמכי המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף להוראות סעיף 2 להסכם העיקרי בדבר סתירה בין מסמכים.
- 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.
- 2.3. כל המסמכים הינם רכוש החברה ו/או רמ"י והם נמסרים למציע אך ורק לשם הגשת הצעתו. המציע, בין אם הגיש את הצעתו בין אם לאו, אינו רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש, לכל מטרה שהיא.
- 2.4. האמור בכתב הזמנה זה בא לתאר, באופן כללי, את מהות הזמנה זו ואת התנאים לביצועה, כאשר פרטיהם של הדברים מפורטים בהסכם העיקרי ובנספחי הזמנה זו.

3. מידע הנמסר למציעים

- 3.1. המידע המסופק למציעים במסגרת מכרז זה מהווה נתונים חלקיים וכלליים בלבד. על המציע לבדוק באופן עצמאי את כל ההיבטים הקשורים ו/או הנובעים מהמכרז, לרבות מלוא התנאים הפיזיים, הגיאוגרפיים, התכנוניים, המשפטיים והמסחריים הקשורים בכך.
- 3.2. הסתמכות המציע ו/או מי מטעמו על מידע הכלול במסמכי המכרז ו/או מידע שיימסר לידיה על ידי ועדת המכרזים, הינה באחריות המציע בלבד ורמ"י ו/או החברה ו/או ועדת המכרזים מטעמן לא תישאנה באחריות לכל נזק ו/או הפסד

שייגרם למי מהמציעים ו/או מי מטעמם ו/או לצד שלישי כלשהו עקב הסתמכות על מידע כאמור.

3.3. הגשת ההצעה פירושה שהמציע הבין את מהות הזמנה זו, הסכים לכל תנאיה, וכי בטרם הגישה קיבל את מלוא המידע, בדק את הנתונים, הפרטים והעובדות, והוא יהא מנוע, על כן, מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של הזמנה זו על כל פרטיה וחלקיה.

3.4. יודגש כי על המקרקעין חלה התכנית כהגדרתה לעיל, המהווה חלק בלתי נפרד מחוברת המכרז. באחריות המציעים לבדוק את כל מסמכי התכנית ו/או כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין אצל הרשויות המוסמכות ובכלל זה במשרדי הרשות המקומית והוועדה המקומית. אם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה ההוראות המגבילות יותר והזוכה במכרז לא ילן בעניין זה ולא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או ועדת המכרזים ו/או מי מטעמם בעניין זה.

4. מטרת ההתקשרות והתחייבויות היזם

4.1. היזם יחתום מול רמ"י על חוזה החכירה (נספח א' להסכם העיקרי), בכפוף ולאחר תשלום מלוא סכום ההצעה הכספית שהוצעה על ידו לרמ"י בתוספת מע"מ, חתימת ההסכם העיקרי, לרבות העמדת הערבויות הנדרשות לפי ההסכם העיקרי, ומילוי יתר הדרישות שהן תנאי לחתימת חוזה החכירה, כמפורט להלן. לאחר חתימה על חוזה החכירה, יקבל היזם זכות חכירה במקרקעין למשך תקופת החכירה, ויהיה חייב לבצע במהלכה, את כל התחייבויותיו תחת הסכם העיקרי.

תשלומים:

4.2. התמורה עבור המקרקעין – סכום התמורה שהוצעה בהצעה הכספית על ידי הזוכה במכרז, בתוספת מע"מ כדין (להלן – "התמורה") ישולם בתוך 90 ימים ממועד קביעת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים (להלן – "המועד הקובע"). לסכום זה לא יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

סכום התמורה בתוספת המע"מ ישולם ע"י הזוכה במכרז ישירות לרמ"י (כשסכום ערבות ההצעה ייזקף על חשבון סכום זה וימומש על ידי רמ"י). יודגש כי בתום 90 יום מהמועד הקובע לא יתקבל סכום כלשהו על חשבון התמורה.

אם בתום 90 יום מהמועד הקובע לא יתקבל מלוא סכום התמורה תפקע זכותו של הזוכה במכרז, ובמקרה זה, רמ"י רשאית לחלט את סכום ערבות ההצעה וזאת בכפוף לקבוע בסעיף 11.9 להלן.

מודגש בזה, כי תשלום מלוא התמורה בתוך 90 יום הינו, בין היתר, תנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז זה, והוא יחול על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת, מבלי לגרוע יתר הסעדים המגיעים לחברה ו/או לרמ"י במקרה כזה.

הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית ו/או אחרת כלפי החברה ו/או כלפי רמ"י בגין האמור בסעיף זה.

לידיעת המציע/הזוכה, כאשר המועד האחרון לתשלום התמורה לרמ"י חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית.

ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, יחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

במידה ותום 90 הימים לתשלום לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל או בימים בהם משרדי רמ"י סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שוברים מעודכנים ונכונים למועד התשלום.

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.

4.3. עבודות פיתוח ותשתית :

כללי

- 4.3.1 עבודות המים והביוב הינן באחריות תאגיד המים והביוב העירוני הגיחון בע"מ (להלן: "התאגיד").
- 4.3.2 עבודות התשתיות והפיתוח הציבוריות למעט עבודות המים והביוב הינן באחריות עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה (להלן: "עיריית ירושלים").
- 4.3.3 ידוע לזים כי חלק מעבודות התשתיות והפיתוח הציבוריות שבתחומי התכנית יבוצעו על ידי הזים על חשבונו ובאחריותו.
- 4.3.4 על הזים לבדוק מול עיריית ירושלים והתאגיד את חלוקת עבודות התשתיות והפיתוח לרבות עבודות המים והביוב ואת כל הכרוך בביצוע ובתשלום עבודות התשתיות והפיתוח לרבות קיזוז בגובה החיוב של אגרות והיטלי הפיתוח ו/או דמי ההקמה, ככל שיחול קיזוז כאמור.
- 4.3.5 על הזים לשללל בהצעתו לרכישת הזכויות בקרקע את התנאים האמורים לעיל והוא מצהיר ומתחייב שלא לחזור בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרמ"י ו/או לחברה בגין גובה התשלום שיחויב לשלם לעיריית ירושלים ו/או לתאגיד וגובה הקיזוז ככל שיחול מסך תשלומי אגרות והיטלי הפיתוח ודמי ההקמה, המלאים.
- 4.3.6 המציע מצהיר ומתחייב שלא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או החברה בכל הכרוך בטיב העבודות ו/או לוחות הזמנים לביצוען, וככל שכן, הוא מתחייב שלא להפנות אותן כלפי רמ"י ו/או החברה.

הוצאות פיתוח נוספות לגבייה באמצעות רמ"י (עמודות 3+2+1 בטבלה דלעיל)

- 4.3.7 בנוסף לתשלום עבור הקרקע בתוספת מע"מ, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את סה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות כולל מע"מ (עמודה 3-4 בטבלה לעיל) וכמפורט להלן, וזאת עד ולא יאוחר מ- 90 יום מהמועד הקובע.
- 4.3.8 הוצאות הפיתוח הנוספות המפורטות בטבלה לעיל צמודות למדד תשומות הבנייה בגין חודש אוקטובר 2016 שפורסם בתאריך 15.11.2016 (להלן: "מדד הבסיס להוצאות הפיתוח").
- 4.3.9 הסכום הנקוב בעמודה 1 בטבלה מהווה תשלום בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 1436 מיום 03.08.2015 בדבר פיתוח במקרקעי ישראל – השתתפות בהקמת מבני ציבור.
- 4.3.10 הסכום הנקוב בעמודה 2 בטבלה מהווה תשלום בגין "ישן מול חדש" בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1444 מיום 08.11.2015. הסכום הנקוב בעמודה 3 בטבלה מהווה תשלום בגין חלף פיתוח שטחים ציבורים (שצ"פ). הזוכה ישלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח הנוספות עבור השתתפות בהקמת מוסדות ציבור ועבור שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ועבור חלף פיתוח שטחים ציבורים בסכומים כמפורט בטבלה לעיל כשהם צמודים בסכום כמפורט בטבלה לעיל, כשהן צמודות למדד תשומות הבנייה ממדד הבסיס להוצאות הפיתוח ועד למדד הידוע במועד הקובע, ובלבד שהסכום לתשלום לא יפחת מהסכום המצויין בטבלה לעיל.

4.3.11. מובהר כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות ציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח, וכן בגין שדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות, הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או כלפי החברה בעניין זה המובהר בזאת שהרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות הציבור ומיקומן ולשדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או כלפי החברה בעניין זה.

4.3.12. אם יחוקקו ע"י הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור מוסדות ציבור ו/או חוק עזר לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ), 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 אם יחוקקו על ידי הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב רשאית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

4.3.13. כנגד תשלום זה (עמודה 1+2+3 לטבלה) יקבל הזוכה קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מס תשומות כתוצאה מהתשלום.

4.3.14. הזוכה מתחייב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות במלואם בתשלום אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

תנאי תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות

4.3.15. הזוכה מתחייב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח הנוספות במלואן בתשלום אחד, ללא פיצול שוברי התשלום. תוך 90 יום מהמועד הקובע כהגדרתו בסעיף 4.2 לעיל, יהיה על הזוכה במכרז לשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י (עמודות 1-23). התשלום לא נושא הפרשי הצמדה וריבית מהמועד הקובע ועד ליום התשלום בפועל.

4.3.16. החזר הוצאות הפיתוח הנוספות לזים בעקבות ביטול עסקה

4.3.16.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל, אזי תשיב רמ"י לזוכה את הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרשים ישוקו/ מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח הנוספות מהזוכה החדש.

4.3.16.2. החזר הוצאות הפיתוח הנוספות יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י ו/או לרשות המקומית בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

תכנון ובניית המתחם

4.4. היזם יתכנן ויקים את המתחם בהתאם להוראות התכנית על נספחיה, הוראות ההסכם העיקרי על נספחיו ובלוחות הזמנים המפורטים שם, כאשר המועד להשלמת הבנייה יעמוד על 48 חודשים מהמועד הקובע.

- למען הסר ספק, שלבי התכנון והבנייה המפורטים בהסכם העיקרי מתייחסים למתחם כולו, לרבות הבניין המותר למכירה ושטחי התעסוקה.
- 4.5 זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה כדין הינן בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.
- בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות יותר, והזוכה במכרז לא יבוא אל רמ"י ו/או החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.
- 4.6 ידוע לזוכה כי קודם הגשת הבקשה להיתר בניה לחתימת רמ"י ולאישור רשויות התכנון ידרש הזוכה במכרז, לתאם את הבקשה להיתר עם החברה כמתחייב מההסכם העיקרי.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת לזוכה כי רמ"י לא תחתום על בקשה להיתר בניה ללא אישור החברה בכתב.
- הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.
- 4.7 עד לתום תקופת ההשכרה, הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או חליפו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"). כמו כן לא יהיה הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או חליפו רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים ו/או לנייד זכויות בניה מהבניינים המיועדים להשכרה אל הבניין המותר למכירה.
- רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
- אם התכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או חליפו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והחברה בכתב ועל פי שיקול דעתן בלבד. מכל מקום, היזם לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.
- לא יותר שימוש בקרקע אשר אינו תואם את הכללים האמורים בחוברת המכרז על נספחיה.
- 4.8 ידוע למציע כי בהתאם לסעיף 4.1.2 סעיף קטן א שעניינו - "הוראות בינוי" נקבע כי "20% מיחידות הדיור בשטח התכנית, יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כ"א, כולל מרפסות וממ"ד, על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים)".
- 4.9 הזוכה יהיה מחויב לממש את מלוא זכויות הבניה לפי התכנית במסגרת הפרויקט, ולחלקן באופן שווה בין כל הבניינים במתחם (בכפוף למגבלות שיוטלו על ידי הוועדה המקומית). בעת הגשת מסמכי התכנון והבקשות להיתרים לאישור החברה כמפורט בנספח "ג", תהיה רשאית החברה להורות [לבקשת היזם](#), על מימוש זכויות הבניה בשיעור נמוך יותר, על מנת לוודא שהמתחם ייבנה באופן המיטבי ואשר יאפשר ניצול מקסימאלי של זכויות הבניה ומספר יח"ד. [הוראת סעיף זה מתייחסת לזכויות הבניה למגורים \(ולא לשטחי התעסוקה\)](#).
- 4.10 אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור במתחם, אזי מתחייב היזם להעמיד לפחות 75% מהדירות שהתווספו, כדירות המיועדות להשכרה בבניינים המיועדים להשכרה, בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, והכל בכפוף למגבלות שיוטלו על ידי הוועדה המקומית (להלן: "**הדירות הנוספות המיועדות להשכרה**"). למען הסר ספק,

25% מהדירות הנוספות המיועדות להשכרה תתווספנה כדירות בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות (נספח "ה"), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

4.11. ככל שתאושר הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבנייה, היזם ישא בכל חבות כספית, לרבות היטל השבחה, וכן מתחייב לשאת במלוא תשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר העירוניים ובמלוא תשלום דמי הקמה לתאגיד המים והביוב בהתאם לכלל דין, בגין הקלה כאמור, ככל שתאושר.

כמו כן, מתחייב היזם לשפות את רמ"י ו/או את החברה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.

היזם לא ידרש לשלם לרמ"י תשלום נוסף בגין הקרקע.

4.12. מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת המציע כי בסעיף 6.9 שעניינו: "תנאים למתן היתרי בניה" נקבע, בין היתר, כדלהלן:

סעיף 5 – " תנאי לפתיחת תיק להיתר בנייה יהא הכנה והגשה של תיק תיעוד למבנה הדסה הקטנה ופסל המפלצת".

סעיף 6 - " תנאי למתן היתר בניה קביעת המלצות בעניין ההגנה על הפסל במסגרת שלבי מימוש הבנייה".

4.13. מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית מובהר בזאת למציע כי בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתר בניה ולקבלת טופס אכלוס. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית ולבדוק את כל הדרוש בדיקה ברשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות. הזוכה מתחייב למלא אחר הוראות התכנית על נספחיה לרבות ההוראות בדבר התנאים למתן היתר בנייה, שלביות הביצוע וקבלת טופס אכלוס ולשאת בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי ועדת המכרזים ו/או כלפי החברה ו/או כלפי רמ"י בעניין האמור בסעיף זה.

4.14. תנאים נוספים מפורטים בתקנון התכנית וכן אצל רשויות המוסמכות הרלוונטיות. בכל מקרה על היזם חלה אחריות לברר ולבדוק ברשויות התכנון, ובכל מקום נדרש אחר, את כל התנאים, הנתונים והדרישות התכנוניות המלאות לצורך מימוש הבנייה.

ניהול, תפעול ותחזוקת המתחם

4.15. בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה, כמפורט בהסכם העיקרי), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות המיועדות להשכרה לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

25% מהדירות המיועדות להשכרה (אשר תחולקנה בין הבניינים המיועדים להשכרה, כך שבכל בניין המיועד להשכרה תהיינה לא פחות מ-20% ולא יותר מ-30% מהדירות המיועדות להשכרה מדירות אלו) תיועדנה לזכאים בשכר דירה מפוקח (להלן - "הדירות בשכר דירה מפוקח"). שטח הדירות בשכר דירה מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 בדבר הקצאת קרקע לבניית דירות 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.

בכפוף לאמור לעיל, על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח, להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי (כהגדרתן בהסכם העיקרי).

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך ₪ 53 למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 48 נה למ"ר
עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 40 נה למ"ר
עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 5 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 36 נה למ"ר
עבור כל חודש שכירות.

לעניין זה, "חדר" – משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימאלי של 4 (ארבעה) נה עבור כל מ"ר משטח דירה בשכר דירה מפורק בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

הסכומים המפורטים בסעיף קטן זה צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016 שפורסם ביום 15.2.2016 (או בסמוך ליום זה) ויעודכנו, מעת לעת, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

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

נוסח הסכם השכירות של הדירות המיועדות להשכרה (לזכאים ולאילו שישוכרו בשוק החופשי) מצורף כנספח "ה" להסכם העיקרי, והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת, בכפוף לאמור בהסכם העיקרי.

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

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

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

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 ד' להסכם העיקרי). תחזוקת המתחם כמכלול תבוצע במשך התקופה המירבית המותרת על פי סעיף 6 לחוק המכר (דירות), ולאחר תקופה מירבית זו, יהא היזם אחראי לניהול ולאחזקה כאמור לעיל רק ביחס לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ולחלקים ברכוש המשותף המיוחסים לאלו – ~~בלבד~~, אלא אם החליטו בעלי הדירות בבניין המותר למכירה ובעלי הזכויות בשטחי התעסוקה, ברוב הנדרש עפ"י חוק המקרקעין, שברצונם להמשיך להתקשר עם חברת האחזקה מטעם היזם.

[חובת הניהול והתחזוקה כאמור לעיל, הינה למעט ביחס לשטח זיקת ההנאה \(כמוגדר להלן\), אשר תחזוקתו תעשה תחת אחריות העירייה בהתאם לתנאים שייקבעו בינה לבין היזם.](#)

4.19. סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת המתחם, בהפעלתו ובתחזוקתו, וכן אלו הכרוכים בהשכרת הדירות המיועדות להשכרה, יחולו על היזם.

4.20. החברה תבצע בקרה על בניית הבניינים והדירות המיועדים להשכרה ועל תחזוקתם והפעלתם. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך שלב ההקמה ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז וההסכם עיקרי, במהלך כל תקופת ההשכרה.

4.21. הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק ו/או השכרה ו/או מכירת יחידות הדיור ו/או שטחי תעסוקה, ולא יתנה השכרה ו/או מכירת יחידת דיור ו/או שטחי תעסוקה כאמור בתשלום ו/או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לשכור ו/או לרכוש יחידת דיור ו/או שטחי תעסוקה, וכן לא יתנה השכרה ו/או מכירה כאמור בהשכרת ו/או רכישת הצמדות ליחידת דיור ו/או לשטחי תעסוקה, השכרת ו/או רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

המציע מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותן על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהא ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה ו/או רמ"י במקרה זה.

רישום והעברת זכויות

4.22. לידיעת המציע, בגין המתחם ייחתם עם היזם חוזה חכירה אחד, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה.

4.23. מובהר כי ככל שההצעה למתחם תכלול יותר ממציע אחד במשותף תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף, ועם הזוכים ייחתם חוזה חכירה אחד לכל יחידות הדיור במתחם באופן שיחייב את הזוכים ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

רמ"י ו/או החברה אינם אחראים ליחסי השיתוף שבין הזוכים במתחם לרבות במקרה בו רמ"י ו/או החברה יבטלו את הזכיה במידה ומי מהזוכים יחזור בו מזכייתו ו/או לא יחתום על חוזה החכירה ו/או על ההסכם העיקרי ו/או לא יעמוד בהתחייבויותיו בהתאם לתנאי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או חוזה החכירה.

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

4.24. העברת זכויות החכירה במקרקעין במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 22 להסכם העיקרי וביחס להעברת זכויות החכירה בדירות המיועדות להשכרה, בכפוף לכך ~~בכפוף לכך~~ - שעד לתום תקופת ההשכרה העברת זכויות החכירה תתבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה. רישום העברת זכויות החכירה לרוכשי הדירות המותרות למכירה וכן רישום העברת זכויות מרוכשים אלו לכל מי שיבוא בנעליהם, יבוצע רק לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) ורישום בית משותף בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים בהתאם לנוהלי רמ"י ו/או על פי דין.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, באישור מראש ובכתב של החברה כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי החברה כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי לרבות סעיף 22 להסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י ולחברה את כל האישורים הדרושים על פי תנאי המכרז ו/או על פי דין.

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

4.25. מכירת שטחי התעסוקה תותר רק לאחר תחילת תקופת ההשכרה ואכלוס כל שטחי התעסוקה בפועל ב-80% לפחות במלאם (ולגבי שטחי המשרדים – במחציתם לפחות), ובלבד שימכרו כמקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות). לאחר תום תקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור את שטחי התעסוקה גם בצורה פרטנית, ולא במקשה אחת, בכפוף לכל דין.

רישום הזכויות בשטחי התעסוקה יבוצע לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) ורישום בית משותף בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים בהתאם לנוהלי רמ"י ו/או על פי דין.

אגרות, היטלים, דמי הקמה, מסים ותשלומים נוספים

4.26. היזם ישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.

4.27. היזם 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 מרמ"י על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא היזם בתשלום, ולא יבוא לרמ"י ו/או לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, ישלם היזם אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב על פי כל דין.

4.28. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים והביוב בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים. הזוכה לא יבוא אל רמ"י ו/או לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם נשוא המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם, בכפוף לאמור לעיל.

4.29. בנוסף לתשלומי החובה, על היזם יחולו כל העלויות הנובעות מהמטלות והעבודות שיבוצעו על ידי היזם במסגרת מילוי התחייבויותיו, ולרבות עלויות התכנון והבנייה של המתחם, שיווק ופרסום הדירות לשוכרים ו/או לרוכשים ו/או שיווק שטחי התעסוקה, וכלל פעולות ההפעלה והתחזוקה השוטפת בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. כל ההוצאות והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל תשלומי המסים, האגרות, ההיטלים ודמי ההקמה מכל מין וסוג שהוא החלים על רכישת המקרקעין ו/או על בנייתם ו/או מכירתם ו/או השכרתם ו/או תפעולם יחולו על היזם.

4.30. 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, אישור רשות המיסים מצורך כנספת 2 להזמנה זו.

5. עודפי עפר, עתיקות ומטרדים

5.1. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיוצא"ב שימצאו בשטח המתחם במועד מסירת המתחם לזוכה, או שנוצרו על ידי הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או כל גורם אחר כתוצאה מפיתוח המקרקעין ו/או במהלך הבניה וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית ו/או אחרת, כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת המציע במכרז, תשקלל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, רשות מקרקעית ישראל, לא תגבה מהזוכה תמורה עבור עודפים האמורים, ככל שיהיו.

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

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

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

הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

5.2 חלק מהמגרש משמש כשטח התארגנות של קבלן המבצע עבודות בקרקע סמוכה, מגרש הכדורגל וחניה. עדכון בעניין זה יימסר למציעים בהמשך.

ביחס לשטח ההתארגנות – מדובר בשטח בו עושה שימוש קבלן המבצע עבודות פיתוח ותשתית עבור חברת מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, ואשר זכויות השימוש בשטח הוקנו לו במסגרת הסכם שימוש שנחתם בינו לבין ממשלת ישראל באמצעות מנהלת הדיור הממשלתי, ביום 1.6.2014 ושהוארך מעת לעת (להלן: "הסכם השימוש"). במסגרת הסכם השימוש הובהר לקבלן "כי תקופת השימוש הנוספת הינה בכפוף לזכותה של המדינה לקצר את תקופת השימוש הנוספת במקרה של בנייה חדשה בשטח השימוש ובכפוף להתחייבות הקבלן לפנות את שטח השימוש עם קבלת הודעה על הבנייה החדשה מהמדינה". הדיור הממשלתי מסר הודעה בכתב לקבלן ביום 30.7.2017, ולפיה עליו לפנות את שטח השימוש עד ליום 31.10.2017.

ביחס למגרש הכדורגל/כדורסל והחניה – בהתאם לסיכום עם עיריית ירושלים, באחריות היזם יהיה לסלול חניה עילית זמנית של עד 80 מקומות חניה בהתאם להנחיות העירייה וכן לפתח מגרש כדורסל בתא שטח 4 או בשטח אחר עליו תורה העירייה בתחום התכנית או בסביבתה, חלף המתקנים המצויים במקרקעין כיום. לחילופין, אם העירייה תבקש להעתיק את מתקנים אלו ביוזמתה ובאחריותה, אזי יישא היזם בתשלום עלויות הביצוע בהן היה עליו לשאת אילו היה מבצע את עבודות ההעתקה בתא שטח 4, לפי אומדן שיערך על ידי חברת הבקרה של רמ"י, והסכום ישולם על ידי היזם לעירייה.

עיריית ירושלים התחייבה בפני רמ"י והחברה לפנות את שטח המגרש המשמש למגרש כדורגל/כדורסל וחניה לאחר הסדרת מקומות החניה ופיתוח מגרש הכדורגל/כדורסל החלופיים כאמור. התחייבות העירייה מצורפת כנספח 20 לחוברת המכרז.

5.3 ידוע למציע כי שטח המגרש משמש ברובו כגן ציבורי פתוח, המגודר חלקית בגדרות אבן ורשת, נטועים בו עצים וקיימים בו עמודי תאורה ועמודי חשמל.

בחלקו הדרומי של המגרש קיים מגרש כדורגל מגודר ומגרש חניה.

בחלקו המזרחי של המגרש קיים כביש אספלט המשמש כמגרש חניה ושבילים מרוצפים.

בנוסף, בגבולות המגרש קיימים, בין היתר, מבנה המשמש כחדר שנאים לטובת חברת חשמל, מדרכות, כבישי אספלט, גדרות אבן ובטון, תשתיות עיליות ותת קרקעיות פעילות וכיוצ"ב. הזוכה מצהיר ומתחייב לשמור על שלמותן של התשתיות הקיימות וכל פגיעה בהם תחייב את הזוכה לבצע בעצמו ועל חשבונו את התיקונים הנדרשים בהתאם לדרישות הרשות המקומית והרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

הממצאים המתוארים לעיל מסומנים במפת המדידה של המודד אהוד קראוס המצורפת כנספח 1 להזמנה זו.

האמור לעיל מובא כגילוי נאות בלבד ואין באמור התחייבות לאי קיומם של ממצאים/מטרדים אחרים במגרש. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, ממצאים/ מטרדים הקיימים לרבות ממצאים/מטרדים הנדסיים, עיליים ותת קרקעיים הקיימים במגרש, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח ואת כל התכניות החלות על המגרש.

הזוכה מתחייב לפנות בעצמו ועל חשבונו את השטחים התפוסים, המטרדים/ממצאים לרבות הממצאים ההנדסיים, וכן לטפל בעקירה/שימור/העתקה של העצים בתאום עם קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם להוראות התכנית ולכל דין, כמו כן מתחייב הזוכה לפנות בעצמו ועל חשבונו את כל המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, במידה וקיימים ו/או המטרדים/הממצאים שאינם מסומנים במפת המדידה.

מובהר בזאת לזוכה כי פינוי שטח ההתארגנות יהיה באחריות הדיור הממשלתי ובתיאום עמו ופינוי מגרש הכדורגל/כדורסל והחניה כאמור בסעיף 5.2 יהיו באחריות העירייה ובתאום עימה.

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

הזוכה מצהיר ומתחייב כי הצעתו הינה עבור הקרקע במצבה כמות שהיא (AS/IS) והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

5.4. במקרקעין קיימים עצים, עקירתם ו/או שימורם ו/או העתקתם יהיו באחריות הבלעדית ועל חשבונו של היזם, בתאום עם הרשות המקומית ו/או הקרן הקיימת לישראל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם להוראות התכנית ולכל דין.

5.5. היה והמקרקעין נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

5.5.1. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

5.5.2. הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו ועל אחריותו בלבד.

5.5.3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

5.5.4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע רשות העתיקות, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

5.5.5. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו. נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי החברה אורכה לתקופת הבנייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5.5.6. אם שחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול רמ"י ו/או החברה את משך תקופת הבנייה.

5.5.7. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

5.5.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.

6. תנאים מיוחדים בקשר למקרקעין

6.1. השטח המסומן בתשריט התכנית בקווים אלכסוניים בצבע אדום בתחום מגרש 4 המיועד ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" הינו שטח המיועד לזיקת הנאה למעבר ברכב לטובת מגרש 5 נשוא המכרז.

שטח זה יפותח כמעבר תת קרקעי לכלי רכב עבור חניה תת קרקעית במגרש נשוא המכרז (מגרש 5) ויהיה מקורה עם שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מעליו. שטח המעבר התת קרקעי יפותח ויתחזק על ידי הזוכה במכרז בעצמו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית על נספחיה ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות לרבות עיריית ירושלים.

הזוכה מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת הנאה כאמור בפנקסי המקרקעין כמתחייב על פי כל דין.

הזוכה מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו את הוראות התכנית לעניין זה, לתאם ולאשר מול עיריית ירושלים את כל ההיבטים המשפטיים, התכנוניים לרבות ההנדסיים והפיזיים בכל הכרוך בסעיף זה והוא מתחייב לא לחזור אל רמ"י ו/או החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בענין האמור בסעיף זה.

6.2. מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובהר בזאת למציע כי בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 – סעיף קטן ה' שעניינו "זיקת הנאה" לתקנון התכנית נקבע, בין היתר, כדלהלן:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי ולא תותר בו תנועת כלי רכב.

שטח זה יפותח ~~ביתחום~~ על ידי הזוכה במכרז בעצמו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית על נספחיה ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

מובא בזאת לידיעת המציע כי על אף הקבוע בסעיף 4.1.2 ה' – סעיף קטן ג', עיריית ירושלים התחייבה לקבל תחת אחריותה את אחזקת שטח זיקת הנאה כאמור וזאת לאחר השלמת פיתוחו ע"י הזוכה במכרז ובהתאם לתנאים שיקבעו בין הזוכה לעירייה.

הזוכה מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת הנאה כאמור בפנקסי המקרקעין וזאת כתנאי לטופס איכלוס, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

6.3. תצ"ר ובעלות

6.3.1. מובא בזאת לידיעת המציע כי רמ"י ו/או מי מטעמה מכינה תכנית לצרכי רישום (להלן: "תצ"ר").

6.3.2. על אף כל החלטת מועצה ו/או נוהל אחר הקיים אצל רמ"י, רמ"י לא תקנה ליום זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז עד לתום תקופת ההשכרה כהגדרתה בתנאי המכרז ובהסכם העיקרי. על אף האמור, הקניית זכות בעלות בדירות המותרות למכירה ו/או בשטחי התעסוקה תותר בהתאם לנוהלי רמ"י לאחר אכלוס שטחים אלו ורישומם במסגרת הבית המשותף.

6.3.3. ~~בנסח הרישום של המקרקעין רשומה חכירה לטובת הסתדרות נשים ציונית הדסה באמריקה איינק ולטובת הדסה מדיקל רליף אסוסיאשן איינק לפי שטר 3117/1963 מיום 6.10.1963, לתקופה של 49 שנים (להלן: "החכירה לטובת הדסה"). הדיוור הממשלתי ו/או מי מטעמו פועלים לביטול החכירה לטובת הדסה, אשר יושלם עד לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה. עדכון בדבר השלמת ביטול החכירה לטובת הדסה יימסר למציעים בהמשך.~~

6.4. הקבוע בסעיפים 1.8 עד 1.10 (כולל) וסעיף 1.12 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1467 (או כל החלטה שתבוא במקומה), שעניינם הטבה בשיעור של 15% ממחיר הצעה עבור הקרקע, אינו חל במכרז זה.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1481 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה) חלה על מכרז זה, למעט הקבוע בסעיף 2.1.2 להחלטה הנ"ל.

6.5. רישום

6.5.1. ידוע למציע כי המקרקעין נשוא המכרז טרם עברה חלוקה (פרצלציה). לפיכך, עד לרישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין יתנהל הרישום בספרי רמ"י.

לאחר חלוקה (פרצלציה) ורישומה בלשכת רישום המקרקעין מובהר בזאת כדלהלן:

6.5.1.1. הזוכה מתחייב לחתום מיד על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ובאותו מועד לרשום את הערת האזהרה כהגדרתה בהסכם העיקרי.

6.5.1.2. הזוכה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שלא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

6.5.1.3. הזוכה מצהיר ומאשר כי רמ"י לא תבצע כל פעולות רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

6.5.2. על אף האמור בחוזה החכירה, לא יבוצע רישום כלשהו (לרבות הערת אזהרה) בגין זכויות רוכשי הדירות ו/או מי מטעמם בבניין המותר למכירה ובגין זכויות רוכשי שטחי התעסוקה ו/או מי מטעמם, בספרי המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה.

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

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

6.6. אישור משרד הביטחון

6.6.1. תשומת לב המציע כי בסעיף 6.12 להוראות התכנית שעניינה "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" נקבעו תנאים שעל היזם למלאם ולקבל מראש את אישור משרד הביטחון כנדרש. החברה קיבלה אישור עדכני מאת משרד הביטחון, אשר מועד הוצאתו

הינו 14.8.2016 ולפיו רשאי היזם לתכנן ולהקים מבנים שלא יחרגו מגובה 60 מטר מעל פני השטח, 831 מטר מעל פני הים. אישור משרד הביטחון מצורף **כנספח 18** להזמנה זו.

אין באמור כדי להוות הבטחה או מצג מצד החברה ו/או רמ"י לכך שיתקבל אישור זהה ו/או אישור נוסף כלשהו בעתיד ו/או בדבר התנאים לקבלתו, והיזם לא יחזור אל החברה ו/או רמ"י ו/או ועדת המכרזים בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, במידה ואישור משהב"ט כאמור לא יוארך ו/או לא ינתן אישור חדש מכל סיבה שהיא.

6.7. חשמל

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 4.4.2 סעיף ב' 1 שעניינו "חשמל" נקבע כי: "תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג". באחריותו הבלעדית של המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול חברת החשמל וכל גורם רלוונטי אחר את הנדרש בעניין האמור בסעיף זה לרבות יתר הוראות התכנית ולפעול בהתאם להנחיותיהם והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות. הזוכה במכרז ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

7. תנאי סף להשתתפות במכרז

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

מציעים קשורים, כגון מציע יחיד וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – לא יהיו רשאים להגיש אלא הצעה אחת במסגרת מכרז זה (בין אם אחד מהגופים יגיש הצעה לבדו, ובין אם תוגש הצעה אחת במשותף על ידי מספר גופים) יהיה רק אחד מהגופים הקשורים כאמור רשאי להשתתף במכרז זה. קבוצות רכישה, אף אם התאגדו כגוף אחד, תהיינה מנועות מלהשתתף במכרז זה.

ואלו תנאי הסף -

7.1. המציע הינו תאגיד או יחיד, העומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 לצורך ההתקשרות עמו.

להוכחת תנאי סף זה, המציע יצרף להצעתו אישור ניהול פנקסים ואת התצהיר, הנדרשים לפי החוק הנ"ל (התצהיר מצורף כחלק מ**כנספח 17**).

למען הסר ספק, לגבי מציע שאינו "תושב ישראל", כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תידרש אך ורק המצאת התצהיר הנדרש בחוק.

7.2. ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידים ו/או יחידים (אך לא יותר משלושה) (להלן: **הצעה משותפת**), בכפוף לעמידת כל אחד מהיחידים ו/או התאגידים הנ"ל (להלן – **"יחיד המציע"**) בתנאי סעיף 7.1 לעיל וכן בכפוף לעמידת יחיד המציע ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן.

לעניין מגבלת שלוש בעלי הזכויות 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 החברה ורמ"י, ביחד ולחוד.

אם מי מיחיד המציע אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבותו 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 בהצעת המחיר מסמך "ב" את חלקו היחסי של כל יחיד במקרקעין ובמתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

7.3 תותר הגשת הצעה על ידי מציע שהינו תאגיד (חברה בע"מ, שותפות רשומה או שותפות מוגבלת) אשר הוקם למטרת הפרויקט בהתאם למכרז זה (להלן: **"תאגיד חדש"**), בכפוף לכך שבעלי המניות או השותפים בתאגיד החדש (להלן: **"המחזיקים במציע"**) מקיימים את התנאים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, וכן בכפוף לעמידת המחזיקים במציע ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן.

מס' המחזיקים במציע בכל מקרה לא יעלה על שלושה.

אם המחזיקים במציע הינם שותפים מוגבלים או בעלי מניות - יערבו המחזיקים במציע ביחד ולחוד לנכונות הצהרות התאגיד החדש בקשר עם הליך הגשת ההצעה למכרז זה וכן יידרשו לערוב כאמור לקיום התחייבויות התאגיד החדש במקרה של זכיית הצעתו במכרז, אם תיבחר כהצעה הזוכה, והכל בהתאם לכתב הערבות בנוסח **נספח 3** להזמנה זו.

אם מי מהמחזיקים במציע 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 הגשת הצעה על ידי תאגיד חדש, שם החייב בערבות ההצעה נדרש להיות זהה לשם התאגיד החדש.

תשומת לב המציעים להחלטת רשות המסים, בעניין האפשרות להקמת תאגיד חדש לאחר הזכייה, המצורפת כחלק מ**נספח 2**. 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. במקרה של הקמת תאגיד חדש לאחר הזכייה, יידרשו הזוכה והתאגיד החדש לעמוד בהוראות סעיף 22.5 להסכם העיקרי.

7.4 המציע (או מי מטעמו) שילם את סכום ההשתתפות במכרז וצירף להצעתו את הקבלה בגין התשלום/אישור בדבר העברה בנקאית. סכום ההשתתפות הינו 5,000 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת החברה באמצעות העברה בנקאית לחשבון החברה בבנק לאומי (10) סניף עסקים תל אביב (800) מס' חשבון 52932000. התשלום בגין השתתפות במכרז לא יוחזר למציע בכל מקרה, גם אם החליט המציע שלא להגיש הצעה במכרז, או לא זכה במכרז ואף אם החברה ורמ"י חזרו בהן מהזמנה זו.

על אף האמור, אם בעתיד תקבע ועדת המכרזים שיש לפטור מכרז זה מתשלום דמי השתתפות בהתאם להוראות חוק חובת המכרזים, הרי שסכום דמי ההשתתפות יושב למציעים.

7.5 למציע (או לכל יחיד המציע ו/או למחזיקים במציע) אין חובות אגרה שנתיות לרשות התאגידיים, ביחס לשנים שקדמו לשנת הגשת ההצעה, ואם מדובר בחברה – בתדפיס/נסח שהתקבל מהחברה לא מצוין שהיא מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק, והכל נכון למועד האחרון להגשת הצעות ואם התנאי לא התקיים עד המועד האחרון להגשת הצעות – אזי עד לכל המאוחר בתוך 7 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה לעיל, יצרף המציע תדפיס עדכני מאת רשם החברות – ביחס למציע וכן ביחס ליחיד המציע ו/או המחזיקים במציע, ככל שרלוונטי.

7.6 המציע המציא כפיקדון ערבות אוטונומית (להלן – **"ערבות ההצעה"**) בסך שלא יפחת מ- **10,000,000** ₪ (עשרה מיליון ₪), בנוסח המצורף כ**נספח 5** להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף 11 להלן.

למען הסר ספק, הוגשה הצעה במכרז זה על ידי מציע שהינו תאגיד חדש - שם החייב בערבות ההצעה נדרש להיות זהה לשם התאגיד החדש.

תנאים פיננסיים

7.7. במקרה של מציע, שאינו יחיד מציע במסגרת הצעה משותפת או תאגיד חדש או מבטח או קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר (כהגדרת מונחים אלו להלן), תידרש הוכחת מחזור הכנסות וכן הוכחת הון עצמי, לפי ההוראות שלהלן –

7.7.1. במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות (קרי, 2014, 2015 ו-2016, או אם במועד האחרון להגשת הצעות אין בידי המציע דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2016, אזי בנסיבות אלו בלבד יורשה להתבסס על דו"חות כספיים מבוקרים עבור השנים 2013, 2014 ו-2015). (קרי, 2013, 2014 ו-2015) (להלן – "שנות הדיווח האחרונות"), היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 120,000,000 ₪..

מחזור ההכנסות השנתי הממוצע, יחושב כדלקמן:

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

כאשר:

TO – מחזור הכנסות לשנת דיווח

t – שנת הדיווח האחרונה

(להלן – "מחזור ההכנסות השנתי הממוצע")

7.7.2. דרך חלופית להוכחת מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של 120,000,000 ₪, תהיה באמצעות עמידה בשני התנאים המצטברים כמפורט להלן:

7.7.2.1. על המציע להוכיח שלכל הפחות, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לא פחות מ-35,000,000 ₪.

7.7.2.2. אם ההון העצמי של המציע כפי שיוכח כמפורט בסעיף 7.7.3 להלן (להלן – "ההון העצמי בפועל"), גבוה מ-70,000,000 יתווסף למחזור ההכנסות השנתי הממוצע שהוכח על ידי אותו מציע סכום המהווה שלישי מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין 70,000,000.

אם לאחר הוספת שלישי מסכום ההפרש כאמור לסכום שהוכח על פי סעיף קטן 7.7.2.1 לעיל, יגיע מחזור ההכנסות השנתי הממוצע ל-120,000,000 ₪ ייחשב הדבר כהוכחת עמידה בתנאי סעיף 7.7.1 לעיל.

לדוגמה - מציע בעל הון עצמי של 130,000,000 ₪ יידרש להציג מחזור הכנסות שנתי ממוצע שלא יפחת מ-100,000,000 ₪, שכן יתווסף למחזור ההכנסות השנתי הממוצע שהוכח על ידו, סכום של 20,000,000 ₪ בגין הפרש ההון העצמי.

7.7.3. בנוסף לעמידה בהוראת סעיף 7.7.1 או בהוראת סעיף 7.7.2 לעיל, המציע הינו בעל הון עצמי של לפחות 70,000,000 בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2016 או אם במועד האחרון להגשת הצעות אין בידי המציע דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2016, אזי בנסיבות אלו בלבד יורשה להתבסס על דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2015 בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2015 (להלן – "שנת הדיווח האחרונה").

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

7.8 במקרה של הגשת הצעה משותפת או הגשת הצעה על ידי תאגיד חדש, תידרש הוכחת מחזור הכנסות וכן הוכחת הון עצמי, לפי ההוראות שלהלן:

7.8.1 במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של כל יחיד מציע או מחזיק במציע לפחות 1,200,000 ₪ (מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים), בעבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע, וכן כל אחד מיחיד המציע או המחזיקים במציע הינו, בשנת הדיווח האחרונה, בעל הון עצמי של לפחות 700,000 ₪ (שבע מאות אלף שקלים חדשים) עבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע, והכל למעט ביחס ליחיד מציע שהינו מבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, כהגדרת מונחים אלו להלן, שלגביו יחולו הוראות סעיף 7.9.2 או סעיף 7.10 או סעיף 7.11, לפי העניין.

על אף האמור בסעיף קטן זה לעיל, אם ההון העצמי של אחד או יותר מיחיד המציע או אחד או יותר מהמחזיקים במציע (שאינו מבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר), בשנת הדיווח האחרונה, עומד על 70,000,000 ₪ לפחות, אזי לא מחויב אותו יחיד מציע/מחזיק במציע להוכיח עמידה בתנאי המתייחס למחזור הכנסות שנתי ממוצע, ובלבד שקיים יחיד מציע או מחזיק במציע, במסגרת אותה הצעה, העומד בתנאי סעיף 7.8.2.1 להלן.

במקרה שאותו יחיד מציע או מחזיק במציע הוקם לאחר יום 31.12.2015, אזי ההון העצמי, כהגדרתו לעיל, יכול שיימדד בהתבסס על דו"ח מיוחד מבוקר שיוגש על ידו ביחד עם ההצעה חלף הדוחות כספיים, ושיהא נכון למועד האחרון להגשת הצעות או לכל היותר עד 3 חודשים לפני מועד זה (להלן: "הדוח המיוחד").

7.8.2 בנוסף, תידרש עמידה באחת החלופות שלהלן:

7.8.2.1 יחיד מציע או מחזיק במציע אשר חלקו במציע ~~הגבוה ביותר מבין כלל יחיד המציע או המחזיקים~~ ~~בככל מקרה~~ אינו פוחת מ- 40% – עומד בתנאי סעיף 7.7 לעיל או בתנאי החל על מבטח כמפורט בסעיף 7.9.1 או בתנאי החל על קרן השקעות פרטית או על גורם מוסדי אחר, כמפורט בסעיפים 7.10-7.11 להלן.

לחילופין יחולו הוראות סעיפים 7.8.2.2-7.8.2.3 להלן –

7.8.2.2 במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות, הסכום המצטבר של מחזורי ההכנסות השנתיים הממוצעים של כל יחיד המציע או המחזיקים במציע, כשהם מוכפלים בשיעור חלקם במציע (ממוצע משוקלל), הינו לפחות 120,000,000 ₪, כאשר לצורך חישוב זה, ייחשב מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של יחיד מציע או מחזיק במציע שחלקו במציע נמוך מעשרה אחוזים (10%), כאפס.

למען הסר ספק, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של כל יחיד מציע או מחזיק במציע, יחושב בהתאם לנוסחה שבסעיף 7.7.1 לעיל, ויוכפל בשיעור חלקו

של אותו יחיד מציע/מחזיק במציע באחוזים, (או) יוכפל ב-0, אם אחזקותיו נמוכות מ-10%.

הסכום המצטבר יחושב על ידי חיבור התוצאות שהתקבלו ביחס לכל יחיד מציע/מחזיק במציע.

7.8.2.3

בנוסף, הסכום המצטבר של ההון העצמי של כל יחיד המציע או המחזיקים במציע, כשהוא מוכפל בשיעור חלקם במציע (ממוצע משוקלל), בשנת הדיווח האחרונה, הינו סך של לפחות 70,000,000 ₪ (שבעים מיליון ₪), כאשר ההון העצמי של יחיד מציע או מחזיק במציע שאחזקותיו במציע נמוכות מעשרה אחוזים (10%), ייחשב כאפס (0).

למען הסר ספק, ההון העצמי של כל יחיד מציע או מחזיק במציע יוכפל בשיעור חלקו של אותו יחיד מציע/מחזיק במציע באחוזים, (או ב-0, אם אחזקותיו נמוכות מ-10%).

הסכום המצטבר יחושב על ידי חיבור התוצאות שהתקבלו ביחס לכל יחיד מציע/מחזיק במציע.

7.8.2.4

למען הסר ספק, במקרה של הגשת הצעה משותפת כאשר מי מיחיד המציע הינו מבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, ניתן להוכיח עמידה בתנאי הסף של הון עצמי ומחזור הכנסות, באמצעות סעיף 7.8.2.1 בלבד ולא באמצעות החלופה המתוארת בסעיפים 7.8.2.2-7.8.2.3.

7.9 במקרה של מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע שהוא "מבטח" כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, תידרש הוכחת התנאי שלהלן:

7.9.1 במקרה שהמבטח הינו המציע – עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 70,000,000 ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה, מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש.

7.9.2 במקרה של יחיד מציע או מחזיק במציע - עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 700,000 ₪ עבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע, מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש, ביחס לשנת הדיווח האחרונה.

לצורך סעיף זה-

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

7.10 במקרה של מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע שהינו "קרן השקעות פרטית", כהגדרתה להלן, תידרש הוכחת התנאים שלהלן במצטבר:

7.10.1 הוכחת התחייבויות משקיעים בקרן בסך של לפחות 500,000,000 ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה, ללא תלות בשיעור האחזקה במציע.

7.10.2 הוכחת ביצוע השקעה ו/או השקעות בעשר השנים האחרונות, בין במישרין ובין על ידי קרנות אחרות שבשליטת השותף הכללי בקרן, בהיקף של 250,000,000 ₪ לפחות.

"קרן השקעות פרטית" הינה קרן שמרבית משקיעיה (כלומר, המשקיעים המחזיקים בלמעלה מ-50% מהאחזקות בקרן) הינם גורמים מוסדיים ישראליים, ושאיננה רשומה למסחר.

למען הסר ספק, חברה המעוניינת להיחשב כ"קרן השקעות במקרקעין" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה, נדרשת לעמוד בתנאי הסף באופן רגיל (בין אם

כתאגיד, תאגיד חדש או כתאגיד הניגש במסגרת הצעה משותפת), ובכל מקרה
-לא תידרש לעמוד בתנאי סעיף 7.10 זה.

7.11. במקרה של מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע שהינו גורם מוסדי ושאינו
"מבטח" או "קרן השקעות פרטית", כגון קופות גמל, קופות תגמולים קרנות
פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 4-2 לתוספת הראשונה של
חוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל
(לעיל ולהלן: "גורם מוסדי אחר"), יוצג ניהול היקף הנכסים של לפחות 2
מיליארד ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה (כהגדרתה לעיל), ללא תלות בשיעור
האחזקה במציע.

7.12. בדו"ח הכספי המבוקר האחרון ובדוח הסקור האחרון של המציע או של כל
יחיד המציע או של כל המחזיקים במציע לא נכללה הערת עסק חי, וכן ככל
הידוע, לא צפויה אזהרת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע או כל יחיד
המציע או כל המחזיקים במציע. יחיד מציע או מחזיק במציע העומד בתנאי
סעיף 7.8.1 פסקה שלישית, יוכל להוכיח עמידה בתנאי זה על בסיס הדו"ח
המיוחד, חלף דוח כספי ודוח סקור אחרון.

למען הסר ספק, תנאי זה יחול על כל סוגי המציעים ו/או המחזיקים במציע
ו/או יחיד המציע, לרבות מבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר.

7.13. לצורך הוכחת כלל או חלק מהתנאים הפיננסיים הנקובים בסעיפים 7.7-7.12
לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

7.13.1. המציע או מי מיחיד המציע או מי מהמחזיקים במציע (כל אחד
מהם), אך למעט קרן השקעות פרטית, רשאי להסתמך על חברת
האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תמלא את
נספח 10 ותצטרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **נספח 11**, בהתבסס
על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים
שלה ותמציא את הדו"חות הכספיים, בהתאם להוראות סעיף
7.13.3 להלן וכן תחתום על כתב התחייבות וערבות כמצורף
נספח 6. לצורך סעיף זה, "חברת אם", משמעה חברה (או
תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר
מזכויות השליטה, ~~הניהול והרווחים~~ במציע, ביחיד המציע או
במחזיק במציע, לפי העניין.

למען הסר ספק, אם בחר המציע או מי מיחיד המציע או מי
מהמחזיקים במציע להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש
המציע למלא הן בעצמו והן על ידי חברת האם את נספחים 10 ו-
11 וכן להוכיח עמידתו בתנאים הפיננסיים הנוגעים להערת עסק
חי הן באמצעות עצמו באופן ישיר והן באמצעות חברת האם.

7.13.2. להוכחת שיעור חלקו של כל אחד מיחיד המציע או של כל אחד
מהמחזיקים במציע – יפורט **בנספח 8** להזמנה זו חלקו של כל
אחד מהם במציע, ~~באחוזים ולא בכל דרך אחרת (כלומר – חלקו~~
~~של כל אחד מיחיד המציע/המחזיקים במציע – בניהול, שליטה~~
~~וברוחי המציע וביחס לשותף מוגבל – חלקו ברווחי המציע),~~ וכן
יצורף אישור עו"ד/רו"ח המאשר את שיעור חלקו כאמור של כל
אחד מהם, בנוסח **נספח 9**.

7.13.3. בנוסף, המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים מטעם המציע או יחיד
המציע או המחזיקים במציע ימלא ויחתום על **נספח 10** (תנאי
סף פיננסיים) ורוה"ח המבקר מטעמם יחתום על **נספח 11** (טופס
הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).

נספח 10 ונספח 11 ימולאו בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר
נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים (להלן: "דו"חות
כספיים") של אותו גוף, הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

7.13.3.1. תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

7.13.3.2. כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP);

7.13.3.3. התקינה החשבונאית הישראלית;

התבססות על דו"חות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים 7.13.3.3-7.13.3.1 לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

בנוסף לנספח 10 ולנספח 11, יגיש המציע או כל אחד מיחידיו מציע או כל אחד מהמחזיקים במציע, לפי העניין, את הדו"חות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידו.

במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע על חברת האם שלו, הנתונים מהדו"חות הכספיים הרלוונטיים של חברת האם יוגשו גם הם במסגרת הגשת ההצעה, בנוסף לנתונים מהדו"חות הכספיים של אותו מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע, והכללים של סעיף 7.13.3 זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

במקרה של הסתמכות על חברת אם מצד מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע, שהיה במהלך שנות הדיווח האחרונות חברה לא פעילה אשר בהתאם לכל דין לא היתה חייבת בעריכת דוחות כספיים - לא יידרש אותו מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע להגיש דוחות כספיים בגין שנים בהן היה בגדר חברה לא פעילה, ובלבד שיצורף אישור בכתב מאת סמנכ"ל הכספים ורו"ח מבקר מטעם אותו גוף, ובו מאושר שהגוף היווה חברה לא פעילה ובציון השנים הרלוונטיות.

כמו כן, במקרה של הסתמכות על חברת אם מצד מציע או מחזיק במציע, אשר הוקם במהלך השנה הקלנדארית שקדמה לשנת הגשת ההצעה או במהלך השנה שבמהלכה מוגשת ההצעה, לא יידרש אותו מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע להגיש דו"חות כספיים, ובלבד שיומצא אישור בכתב מאת המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של אותו גוף, לפיו לא קיימים לאותו גוף דו"חות כספיים.

7.13.4. מבלי לגרוע מסמכויותיה של ועדת המכרזים על פי הזמנה זו או על פי כל דין, במקרה של סתירה בין הדו"חות הכספיים, לבין כל מסמך אחר שהוגש, הדו"חות הכספיים יגברו.

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

7.13.6. **המרת מטבע עבור דו"חות כספיים**

7.13.6.1. כל הנתונים הכספיים הכלולים בנספחים להוכחת התנאים הפיננסיים כאמור לעיל יוגשו במטבע מסוג ₪.

7.13.6.2. היה והנתונים בדו"חות הכספיים המקוריים מוצגים במטבע מסוג דולר ארה"ב (US\$), אירו (€) או לירה שטרלינג (£), ימיר המציע את הנתונים הכספיים בהתאם להנחיות שלהלן:

7.13.6.2.1. מחזור הכנסות:

מחזורי הכנסות לשנים 2014-2016, או 2013-2015 או 2013-2015 יומרו ל-₪ בהתאם לשער החליפין הממוצע לאותה שנה:

שקל חדש (₪)				מטבע
2016	2015	2014	2013	
3.8406	3.8839	3.5774	3.6094	1 דולר ארה"ב (US\$)
4.2496	4.3116	4.7466	4.7965	1 אירו (€)
5.2101	5.9394	5.8882	5.6500	1 לירה שטרלינג (£)

7.13.6.2.2. הון עצמי:

ההון העצמי יומר ל-₪ בהתאם לשער החליפין ליום 31.12 בשנת הדיווח האחרונה:

שקל חדש (₪)		מטבע
2016	2015	
3.8450	3.9020	1 דולר ארה"ב (US\$)
4.0438	4.2468	1 אירו (€)
4.7252	5.7840	1 לירה שטרלינג (£)

7.13.6.3 היה והנתונים בדו"חות הכספיים מוצגים במטבע אחר אשר שערי המרתו לש"ח מפורסמים על ידי בנק ישראל, ימיר המציע את הנתונים הכספיים לש"ח בהתאם לשערי החליפין המפורסמים על ידי בנק ישראל, נכון למועד הדו"ח הסופי (ובהתאם לכללים המפורטים בסעיפים 7.13.6.1-7.13.6.2 הנ"ל)

7.13.6.4 היה והנתונים בדו"חות הכספיים מוצגים במטבע אחר אשר שערי המרתו לש"ח אינם מפורסמים על ידי בנק ישראל, ימיר המציע את הנתונים הכספיים לדולר קנדי (CAD), ולאחר מכן לש"ח, ע"פ שערי ההמרה המפורסמים ע"י הבנק המרכזי של קנדה (Bank of Canada) [1] וע"י בנק ישראל, נכון למועד הדו"ח הכספי.

7.13.6.5 ישות משפטית אשר מועד הדו"חות הכספיים שלה אינו ב-31 בדצמבר, נדרשת לבקש את אישור החברה לשערי חליפין אחרים, וזאת לפחות ארבעה עשר (14) ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות. הבקשה תפרט את טבלאות שערי

[1] ראה/ראי קישור לאתר המקוון של בנק קנדה: <http://www.bankofcanada.ca/rates/exchange/10-year-lookup>

החליפין המוצעים, עליהן היא מבקשת להסתמך, וזאת בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

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

ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים

7.14 המציע או מחזיק במציע/יחיד מציע אשר חלקו במציע לפי נספחים 8-9 הינו 40% או יותר, וביחס לתאגיד חדש מסוג שותפות מוגבלת - התאגיד המחזיק ב- 40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים בשותף הכללי בתאגיד החדש - 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 150 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 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 40,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

אם אין בידי המציע או בידי מחזיק במציע/יחיד מציע אשר חלקו במציע הינו 40% או יותר, או בידי התאגיד המחזיק ב- 40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים בשותף הכללי בתאגיד חדש מסוג שותפות מוגבלת, את הניסיון הנדרש בסעיף זה - אזי ניתן יהיה להוכיח את העמידה בתנאי גם באמצעות הצגת פרדיקטים כאמור לעיל, שאת הקמתם יזם ומימן בעל השליטה (במישרין או בעקיפין) בגוף הנ"ל ו/או שאת הקמתם יזמו ומימנו תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה (במישרין או בעקיפין):

אחד מהגופים המנויים להלן 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 150 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 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 40,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות)

ואלו הגופים:

- 7.14.1 המציע.
- 7.14.2 מחזיק במציע, כהגדרת מונח זה לעיל, אשר חלקו במציע לפי נספחים 8-9 הינו 40% או יותר.
- 7.14.3 יחיד מציע, כהגדרת מונח זה לעיל, אשר חלקו במציע לפי נספחים 8-9 הינו 40% או יותר.
- 7.14.4 אם המציע הינו תאגיד חדש מסוג שותפות מוגבלת - התאגיד המחזיק ב- 40% או יותר מזכויות השליטה בשותף הכללי בתאגיד החדש.
- 7.14.5 גוף קשור (או מספר גופים קשורים במצטבר) לאחד הגופים המנויים בסעיף 7.14.1-7.14.4 לעיל.

"גוף קשור" - בעל השליטה (במישרין או בעקיפין) באחד מהגופים המנויים בסעיף 7.14.1-7.14.4 לעיל ("בעל השליטה") ו/או תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה (במישרין או בעקיפין).

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

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

לצורך הוכחת העמידה בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו אישור בנוסח המצורף **כנספח 12** ביחס לניסיון הנדרש לעיל, העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על היקף הבנייה בהם, וכן העתק מטופס ה-4 שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד. במקרה של הוכחת התנאי על ידי הגוף המחזיק בשותף הכללי, על הגוף הנ"ל וכן על עו"ד או רו"ח מטעמו למלא ולחתום על נוסח **נספחי 8 ו-9** להזמנה על מנת להוכיח את שיעור חלקו כאמור.

חברה סרבנית רישום

- 7.15. מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בהחלטת מועצה מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (להלן: **"ערבות להבטחת רישום"**), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: **"המועד האחרון לרישום"**), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, ורמ"י הגישה לגביהם תביעה משפטית.
- 7.16. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- 7.17. הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות להבטחת רישום.
- 7.18. הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.
- 7.19. לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של רמ"י שכתובתו www.land.gov.il, מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.
- 7.20. מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע שהוא חברה קבלנית ובעלי השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.
- 7.21. החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב כנספח 13.

8. הבהרות, שינוי תנאי המכרז והארכת מועדים

- 8.1. ועדת המכרזים רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: **"שינוי תנאי המכרז"**). החלטת ועדת המכרזים על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. [הודעת שינוי כאמור תישלח למציעים ששילמו דמי השתתפות והמציאו את פרטי הנציג המוסמך וכן תפורסם באתר רמ"י ובאתר החברה](#). הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של רמ"י והחברה, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.
- 8.2. ועדת המכרזים תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.
- 8.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות ועדת המכרזים בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז, [לרבות במקרה שהמציע לא צירף את פרטי הנציג המוסמך ובשל כך לא קיבל הודעה כלשהי בדוא"ל ולרבות במקרה שהודעה נשלחה על](#)

ידי הוועדה אך לא הגיעה לתיבת הדוא"ל של המציע מסיבות טכניות ואחרות. על המציע לעקוב אחר ההודעות המפורסמות באתר האינטרנט של החברה ו/או של רמ"י עד למועד האחרון להגשת ההצעות, על מנת לוודא שיש בידיו את מלוא המידע הנדרש.

8.4 בנוסף לזכות הוועדה לשינוי תנאי המכרז ו/או המועדים הקבועים בו, אף המציעים רשאים לפנות בשאלות ו/או בבקשות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז ו/או בבקשות לשינוי איזה מהמועדים הקבועים במכרז, וזאת עד ליום 9.2.2017 ולעניין זה יחולו הוראות סעיפים 8.1-8.4 בשינויים המחויבים.

8.5 שאלות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציג ועדת המכרזים, מר אבי בוכשרייבר שפרטי ההתקשרות עמו: hadasa@aprent.co.il. ככל שלא קיבל אישור בדואר אלקטרוני חוזר על קבלת הודעתו, על המציע חלה החובה לבדוק טלפונית כי הדואר האלקטרוני ששלח התקבל בידי מרכז ועדת המכרזים, בטלפון שמספרו 03-7900500.

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

8.6 יש לרשום בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' 372/2016 - דיוור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה – קריית היובל, ירושלים"

8.7 פורמט ההגשה לשאלות, הבהרות וביירוטים יהיה כדלקמן:

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

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

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

8.10 שאלות הבהרה יתקבלו אך ורק ממציעים אשר שילמו את סכום ההשתתפות במכרז והציגו אסמכתא על ביצוע התשלום, באמצעות הנציג שמונה על ידי כל מציע לצורך כך, כמפורט בסעיף 9.1 להלן.

8.11 ועדת המכרזים תהיה רשאית, אך לא חייבת, להשיב על שאלות או בקשות הבהרה כאמור. הבהרות או תיקונים של מסמכי המכרז לא יחייבו את ועדת המכרזים אלא אם נעשו בכתב על ידי הנציג שהוסמך לכך. הבהרות או תיקונים שיבצעו, יישלחו בכתב על ידי ועדת המכרזים לכל המציעים אשר שילמו את סכום ההשתתפות במכרז. במקרה של משלוח הבהרות או תיקונים כאמור, על

המציע לצרף הבהרות או תיקונים אלו להצעתו במסגרת הגשת ההצעה למכרז.
לכל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בע"פ לא יהיה תוקף מחייב.

8.12. 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.

9. כנס מציעים

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

9.2. במהלך כנס המציעים, רשאים נציגי החברה ורמ"י ו/או מי מטעמן להשיב לשאלות שיועלו על ידי מציעים וכן למסור מידע לפי שיקול דעתם, בהתאם למתכונת שימצאו לנכון, אולם בכל מקרה, לא יהיה תוקף להבהרות, מידע והסברים שימסרו בעל פה במהלך כנס המציעים כאמור, או בכל הזדמנות אחרת, ולא יהיה בהם כדי לשנות את האמור במסמכי המכרז או להוסיף עליהם או כדי לחייב את החברה ו/או רמ"י בכל צורה שהיא, אלא אם באו לידי ביטוי בהודעה רשמית בכתב כאמור בסעיף 9.3 להלן. מצגות שיוצגו בכנס המציעים או ימסרו לאחר הכנס למציעים לא יחשבו לחלק ממסמכי המכרז והפרטים שיכללו בהם לא יהוו מצג מצד החברה ו/או רמ"י אלא אם נקבע אחרת במפורש ובכתב על ידי הוועדה.

9.3. פרוטוקול כנס המציעים חתום על ידי המציע, אם יפורסם על ידי ועדת המכרזים, יצורף למסמכי המכרז, יהווה חלק בלתי נפרד ממנו וישמש אישור להסכמת הצדדים לכל הכתוב בו וזאת אף אם הפרוטוקול לא צורף להצעה.

10. נציג מוסמך

10.1. כל מציע ימנה נציג מטעמו אשר במהלך המכרז יהיה מוסמך לפנות לוועדת המכרזים ולקבל הנחיות ו/או הודעות עבור המציע בדוא"ל ו/או בפקס. פרטי הנציג המוסמך ימולאו ויפורטו **בנספח 15** להזמנה זו ויימסרו לנציג ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 8.5 לעיל בתוך 7 ימים ממועד תשלום דמי ההשתתפות במכרז, בצירוף אישור ביצוע ההעברה הבנקאית בסך דמי ההשתתפות.

11. ערבות ההצעה

11.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח **נספח 5** לחוברת המכרז. סכום הערבות לא יפחת מעשרה מיליון ₪ (10,000,000 ₪) (להלן ולעיל - "**ערבות ההצעה**" / "**פיקדון**"). יש לצרף ערבות בעותק מקורי ובנוסח **נספח 5** בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל. ערבות ההצעה תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום **23.9.2017**. ערבות ההצעה יכול שתונפק על ידי בנק בארץ או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981.

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

11.2. נוסח ערבות ההצעה מצ"ב **נספח 5** לחוברת המכרז.

11.3. שם החייב בערבות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות הצעה בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע או מספר ערבויות (אך לא יותר מ-3), כל אחת על שם אחד או יותר מיחיד המציע ובלבד שסכום כל הערבויות במצטבר לא יפחת מסכום ערבות ההצעה הנקוב לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה

ושם החייב בערבות ההצעה לא יהיה זהה לשם המציע או לשמו של אחד או יותר מיחיד המציע (לפי העניין), תיפסל ההצעה על הסף.

11.4. מובהר בזאת למציע כי עם זכייתו במכרז, ימומש סכום הפיקדון שהגיש כמקדמה על חשבון תשלום התמורה.

11.5. המציע יישא לבדו בהוצאות ערבות ההצעה.

11.6. מציע שלא יצרף ערבות ההצעה בהתאם לאמור לעיל - תיפסל הצעתו. על אף האמור, ועדת המכרזים תהיה רשאית להחליט שלא לפסול הצעה אף אם נתגלו פגמים בערבות, אם התרשמה שמדובר בפגמים שאינם מהותיים ושאינם פוגעים בשוויון בין המציעים.

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

11.8. אם הצעתו של המציע תידחה או תיפסל על הסף, ועדת המכרזים תשיב למציע את ערבות ההצעה מיד לאחר בחירת המציע במכרז, ובלבד שלא נתקיימה עילה לחילוטה, ובכפוף לאמור בסעיף 16 להלן לגבי מינוי מציע מס' 2 כ"ז חלופי".

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

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

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

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

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

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

אין בחילוט ערבות ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרמ"י ו/או לחברה על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהא רמ"י ו/או החברה רשאית לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרמ"י ו/או לחברה, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע, בכפוף לדין.

בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהיינה רמ"י והחברה רשאיות לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. רמ"י והחברה תהיינה חופשיות ורשאיות לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצאו לנכון.

11.10. המציע יהיה רשאי לפנות לוועדת המכרזים, עד 10 ימים לפני המועד הראשון להגשת הצעות, ולהגיש לאישורה באמצעות כתובת הדוא"ל הנזכרת לעיל, טיוטה של ערבות ההצעה מאת הגורם המנפיק ובנוסח המצורף כנספח 5. ועדת המכרזים תבחן את טיוטת הערבות ותהיה רשאית לדרוש שינויים בנוסח על מנת להתאימו לדרישות מכרז זה. אין באמור כדי לגרוע מזכות ועדת המכרזים לדרוש עריכת שינויים או תיקון פגמים בנוסח הערבות ו/או להתעלם מהם בהתאם להוראות הזמנה זו.

אין בבדיקת ערבות ההצעה על ידי ועדת המכרזים ו/או מי מטעמה כדי להטיל אחריות ו/או חבות כלשהי על ידי ועדת המכרזים ו/או רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמן, וכן אין בה כדי לשחרר את הזוכה מאחריות על בדיקת הערבות, והוא לא יחזור אל ועדת המכרזים ו/או רמ"י ו/או החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי.

12. אופן ומועדי הגשת הצעות

12.1. **התקופה שנקבעה לצורך הגשת הצעות הינה החל מיום 26.3.2017-13.8.2017 מהשעה 09:00 ועד לשעה 17:00 וביום 27.3.2017-14.8.2017 החל משעה 09:00 ועד השעה 12:00 בצהריים (לעיל ולהלן: "המועד האחרון להגשת הצעות").** הצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה שתמצא במשרדי דירה להשכיר קומה 6, ברחוב אפעל ברחוב אפעל 25 פתח תקוה, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במשרדי החברה.

12.2. הגשת מעטפות המכרז לתיבת המכרזים כפופה לנהלי הביטחון הקבועים במקום. הצעות שלא תהיינה מכל סיבה שהיא בתיבת המכרזים עד לתאריך ולשעה הנקובים לעיל לא תתקבלנה.

12.3. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום 23.9.2017 (להלן: "**תקופת הצעה**").

על אף האמור, לוועדת המכרזים הזכות להודיע, בכל עת לאחר המועד האחרון להגשת הצעות וכל עוד ההצעות בתוקף, על הארכת תוקף ההצעות במשך 90 ימים נוספים, ללא צורך בהסכמת המציעים, ובמקרה כזה יידרשו המציעים להאריך את תוקף ערבויות ההצעה שהומצאו על ידם, והם מתחייבים לעשות כן בתוך 7 ימים מיום שנדרשו. תנאי זה הינו תנאי יסודי.

12.4. המציע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה סופית ובלתי מותנית.

12.5. על אף האמור לעיל, מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "**הודעת ביטול**") ו/או כתב הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה - "**הצעה מתוקנת**" ו-"**הצעה קודמת**"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

12.6. ועדת המכרזים רשאית בכל עת להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות מטעמים הנראים לה, וזאת אף במקרה בו כבר הוגשו הצעות לתיבת המכרזים טרם חלוף המועד האחרון להגשת הצעות. עשתה כן, תודיע לכל המציעים בכתב.

12.7. על גבי מעטפת המכרז לא יהיה כל ציון וסימן מלבד ציון ברור של שם ומספר המכרז כדלקמן: "מכרז פומבי מספר ים/372/2016 פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך (הדסה הקטנה- קריית היובל, ירושלים)".

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

המעטפה האחת (אשר יצוין עליה - "מעטפה א") תכלול את כל מסמכי המכרז (פרט למסמך ב' - הצעת המחיר), לרבות נספחיהם וצרופותיהם, כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך על ידי מורשי החתימה מטעם המציע ולאחר שהושלמו כל הפרטים הטעונים השלמה, והכל בשני מקורות וכן בעותק אלקטרוני שיוגש על גבי החסן נייד (דיסק און קי). ביחס לדוחות הכספיים – לא נדרשת חתימה על כל עמוד, למעט חתימת רו"ח המבקר על העמ' הראשון והאחרון של כל דוח.

המעטפה השנייה (אשר יצוין עליה - "מעטפה ב") תכלול את מסמך ב' - הצעת המחיר המוצע בגין המקרקעין (ללא מע"מ, ללא אגרות והיטלים לרשות המקומית, ללא דמי הקמה לתאגיד המים והביוב וללא הוצאות פיתוח מכל מין וסוג שהוא), אשר תוגש במקור אחד בלבד. על המציע למלא את הפרטים

הדרושים בהצעת המחיר ולחתום עליה חתימה מלאה וכן לאמת זהות החותמים וסמכותם לחתום בשם המציע על ידי עורך דין.

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

- 12.7.1. הזמנה לקבלת הצעות זו.
- 12.7.2. נספחים 1-2, 4 ו-18, 19 ו-20, כשהם חתומים על ידי המציע בכל דף.
- 12.7.3. במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש - כתב ערבות מאת בעלי המניות או השותפים המוגבלים בו, בנוסח נספח 3.
- 12.7.4. ערבות ההצעה, נספח 5 להזמנה.
- 12.7.5. במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים - כתב התחייבות חברת אם, בנוסח נספח 6 (את נספח 7 לא נדרש להגיש אלא לאחר הזכייה).
- 12.7.6. במקרה של הגשת הצעה משותפת או הצעה של תאגיד חדש - הצהרת יחידי המציע או המחזיקים במציע לגבי שיעור חלקם במציע בנוסח נספח 8, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 9. במקרה של הסתמכות על גוף המחזיק בשותף הכללי בתאגיד חדש, בהתאם להוראת סעיף 7.14 לעיל, יש לצרף גם את הצהרת אותו גוף לגבי חלקו בשותף הכללי בנוסח נספח 8, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 9.
- 12.7.7. טופס הוכחת עמידה תנאי סף פיננסיים כשהוא ממולא, בנוסח נספח 10, וכן הדו"חות הכספיים שנדרש צירופם, אשר יצורפו באמצעות דיסק און קי או באמצעות עותקים קשיחים.
- כן יצורף נספח 11 (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).
- מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע העומד בתנאי סעיף 7.13.3 (אחת משתי הפסקאות האחרונות), יגיש אישור סמנכ"ל כספים ורו"ח מבקר, או אישור מנכ"ל וסמנכ"ל כספים, לפי העניין, חלף הדו"חות הכספיים במקרה של הסתמכות של מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע שהינו חברה לא פעילה, על חברת אם, יצורף אישור מאת סמנכ"ל הכספים ורו"ח מבקר מטעם אותו גוף על כך שהיווה חברה לא פעילה, בציון השנים הרלוונטיות – חלף הדוחות הכספיים של אותן שנים.
- 12.7.8. במקרה של הסתמכות על חברת אם, יש לצרף את נספחים 10 ו-11 ואת הדו"חות הכספיים גם ביחס לחברת האם.
- 12.7.9. אישור בדבר פירוט ניסיון בייזום, בנוסח המצורף כנספח 12 להזמנה והאסמכתאות הרלוונטיות כמפורט באותו טופס.
- 12.7.9. אם המציע הינו חברה סרבנית רישום - ערבות בנקאית של סרבני רישום, בנוסח נספח 14. במקרה שיחיד מציע או מחזיק במציע (כהגדרתם לעיל) או בעל שליטה הינו חברה קבלנית סרבנית רישום – ימציא גוף זה ערבות כאמור.
- 12.7.10. טופס פרטי הנציג המוסמך (אם לא נשלחו לוועדה קודם לכן), בנוסח נספח 15.
- 12.7.11. אישור עו"ד המאשר את זכויות החתימה המחייבות את המציע ביחס למכרז, או במקרה של הצעה משותפת – מס' אישורי עו"ד המאשרים את זכויות החתימה המחייבות את כל אחד מיחיד המציע ביחס למכרז, בנוסח המצורף כנספח 16 להזמנה.

- 12.7.12. תצהיר חתום על ידי המציע ו/או על ידי המחזיקים במציע, ובמקרה של מיזם משותף – גם על ידי כל אחד מיחיד המציע, בנוסח המצורף **כנספח 17** להזמנה זו.
- 12.7.13. קבלה או אישור ביצוע העברה בנקאית בגין תשלום סכום ההשתתפות במכרז.
- 12.7.14. פרוטוקול כנס מציעים, אם נערך כנס ופורסם פרוטוקול.
- 12.7.15. ההסכם העיקרי ונספחיו, לרבות כל תשובות ההבהרה שנשלחו, אם נשלחו, כשהם חתומים על ידי המציע בכל עמ'.
12.7.16. אישור ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו – 1976.
במקרה של הגשת הצעה משותפת או הצעה של תאגיד חדש, יוגש האישור ביחס לכל אחד מיחיד המציע או ביחס לכל אחד מהמחזיקים במציע, לפי העניין (ביחס לתאגיד החדש עצמו – האישור לא נדרש בשלב הגשת הצעה).
- 12.7.17. תדפיס עדכני מאת רשם החברות. במקרה של הגשת הצעה משותפת או הצעה של תאגיד חדש, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחיד המציע או המחזיקים במציע, לפי העניין.
- 12.7.18. החסן נייד (disk on key) הכולל עותק סרוק של כל המסמכים המפורטים לעיל.
- למען הסדר הטוב ועל מנת להקל על הליך בדיקת ההצעות, המציעים מתבקשים להגיש את מסמכי ההצעה באופן מסודר, כשהם מתויקים בקלסר או כרוכים ובסדר הופעתם לעיל.
- 12.8. המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת הצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, ורמ"י רשאית לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.9 לעיל.
- בפרט מודגש, שכל מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע רשאי להציע הצעה אחת בלבד.
- 12.9. ההצעות על כל צרופותיהן תוגשנה בשפה העברית בלבד ו/או בשפה זרה ובלבד שיצורף תרגום לעברית המאושר על ידי נוטריון ישראלי, למעט דוחות כספיים שיוגשו בשפה האנגלית – אשר לגביהם לא יידרש תרגום.
- 12.10. אין לעשות שינוי בטופס ההצעה, או במסמכי המכרז ובנספחיו, למעט הוספת הפרטים הטעונים השלמה במקומות הנדרשים לכך.
- 12.11. 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 כיזם – עד למועד החתימה על ההסכם העיקרי ו/או על חוזה החכירה, לפי המאוחר.

13. הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים

- 13.1. הרשות בידי ועדת המכרזים לראיין את המציעים, יחידים מציעים והמחזיקים במציעים, כולם או חלקם, ולקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים. בכלל זאת, תהיה רשאית ועדת המכרזים לדרוש מכל מציע מידע ופרטים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, וכן כל מידע שלדעתה יש עניין בגילויו. כן תהיה ועדת המכרזים רשאית לבקר במתחמים של המציע או מי מטעמו עליו הוא מסתמך כאמור במסמכי הזמנה זו במסגרת בדיקתו. מציע שיימנע ממסירת פרטים מלאים ומדויקים לפי דרישת ועדת המכרזים, רשאית ועדת המכרזים לפסול את הצעתו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לועדת המכרזים על פי המכרז, לרבות זכות ועדת המכרזים לחילוט ערבות

ההצעה. זכה המציע ולאחר מכן התברר כי נמנע מלמסור מידע או פרטים כלשהם, רשאית ועדת המכרזים לשלול את זכייתו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין כך ומבלי לגרוע מיתר זכויות ועדת המכרזים על פי המכרז ו/או על פי דין.

13.2. ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעה שלא הוגשה על פי ההוראות המפורטות בהזמנה זו או אם המציע אינו עומד לדעתה בדרישות הנקובות בקשר אל אילו מהמסמכים הנ"ל ולרבות כל הצעה אשר יש בה התניה, שינוי, הסתייגות, תוספת או השמטה ביחס לתנאי המכרז. לחילופין, ועדת המכרזים תהיה רשאית לדרוש מהמציע שיוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את אילו מהמסמכים שהוגשו ו/או לדרוש את הסרתה של כל אי-בהירות אחרת העלולה להתעורר במהלך בדיקת ההצעות. ועדת המכרזים תהיה רשאית גם להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מהותיים.

על המציע יהיה לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במתן כל הבהרה, השלמה ו/או תיקון כאמור.

13.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שומרת לעצמה ועדת המכרזים את הזכות לפסול על הסף מציע אשר ההצעה הכספית שהוצעה על ידו הינה מעורפלת ו/או תכסיסנית ו/או גירעונית ו/או הצעה שאינה סבירה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים. במקרים כאלה, תינתן למציע זכות טיעון בכתב או בע"פ לפני מתן החלטה סופית, וזאת בכפוף לשיקול דעתה של ועדת המכרזים.

13.4. ועדת המכרזים תסתייע בוועדות משנה לשם בדיקת ההצעות. ועדות המשנה יכול שיכללו את חברי ועדת המכרזים, עובדי ו/או נציגי החברה ו/או רמ"י שאינם חברי ועדה ויועצים חיצוניים.

להלן שמות היועצים החיצוניים שנטלו חלק בניסוח מסמכי המכרז וייטלו חלק בוועדות המשנה המייעצת לוועדת המכרזים:

משרד עו"ד מ. פירון ושות';

BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ;

אפיק שמאות מקרקעין;

(להלן: "יועצי הפרויקט")

העסקת יועצי הפרויקט, לצורך המכרז, על ידי המציעים – אסורה.

בנוסף, אסורה העסקת יועצים חיצוניים המספקים שירותים לחברה בפרויקטים מסוג הפרויקט (כלומר – מכרזים לרכישת מקרקעין, להקמה ולהפעלה של מתחם מגורים להשכרה ארוכת טווח) לצורך מכרז זה, אלא אם החברה הסכימה לכך בכתב.

למען הסר ספק, המציעים אינם מנועים מלהעסיק לצורך המכרז יועצים חיצוניים אשר מספקים שירותים לחברה בפרויקטים שאינם מסוג הפרויקט (כלומר – מכרזים שאינם לרכישת מקרקעין, להקמה ולהפעלה של מתחם מגורים להשכרה ארוכת טווח) (להלן: "היועצים האחרים").

בעצם הגשת הצעתו למכרז מתחייב המציע שלא להעסיק, לצרכי מכרז זה, את מי מבין היועצים שהעסקתם אסורה לפי הזמנה זו.

כן מתחייב המציע, במקרה שמי מהיועצים האחרים מועסקים על ידו לצרכי מכרז זה, להודיע לחברה על העסקה כאמור בעת הגשת הצעתו ו/או טרם לכך, להודיע לחברה בכל מקרה שמתעורר חשש לקיומו של ניגוד עניינים עקב העסקה כאמור וכן לנקוט בכל האמצעים שידרשו למניעת קיומו של ניגוד עניינים, והכל כפי שתורה החברה ובהתאם להנחיותיה.

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

14. בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה

- 14.1. בעת פתיחת ההצעות על ידי ועדת המכרזים, תיפתחנה תחילה המעטפות הכוללות את מסמכי ההצעה של כל מציע, פרט להצעה הכספית, ותיבחן עמידת כל מציע בתנאי הסף.
- 14.2. לאחר שנבחנה על ידי ועדת המכרזים עמידת כל אחד מהמציעים בתנאי הסף, תיפתחנה המעטפות הכוללות את הצעת המחיר של כל מציע שעמד בתנאי הסף כאמור. ביחס למציע שלא עמד בתנאי הסף - לא תיפתח המעטפה הכוללת את הצעת המחיר שהוגשה על ידו.
- 14.3. לאחר פתיחת הצעת המחיר של כל מציע העומד בתנאי סף, תבחר ועדת המכרזים בהצעת המחיר הגבוהה ביותר העומדת בתנאי הסף, וזאת בכפוף למנגנון ההתמחרות המפורט בסעיף 15 להלן.
- 14.4. הודעה למציע בדבר זכייתו, תשלח בדוא"ל ובדואר רשום לנציג המוסמך מטעם הזוכה, בהתאם לפרטי הקשר שצוינו על ידו (להלן: "הודעת הזכייה").
היזם ייחשב כמי שקיבל את ההודעה על הזכייה במכרז בחלוף 72 שעות ממועד שליחת ההודעה בדואר רשום כאמור לעיל.
- 14.5. מציע שקיבל הודעה על זכייה חייב להופיע במקום עליו תורה ועדת המכרזים, וזאת בתוך 90 יום מהמועד הקובע ולהמציא את כל המסמכים ולבצע את הפעולות, ביחד ובעת ובעונה אחת, לפי הפירוט כדלקמן:
- לשאת בתשלום מלוא התמורה (כולל מע"מ), בהתאם להצעת המחיר ובהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל. ערבות ההצעה תמומש על ידי רמ"י מיד עם הזכייה ותבוא על חשבון התמורה.
 - לשאת בתשלום הוצאות הפיתוח הנוספות;
 - לחתום על חוזה החכירה בנוסח שצורף לחוברת המכרז שיכלול את התנאים המיוחדים כמפורט בתנאי המכרז ונספחיו.
 - להמציא את הערבות לקיום ההסכם, כהגדרתה בהסכם העיקרי;
 - להמציא את כתב ההתחייבות להימנע מעשיית עסקה בצירוף הפרוטוקול הנלווה וכן ייפוי הכוח הנוטריוני, המצורפים כנספחים להסכם העיקרי, כשהם חתומים ומאומתים כדן.
 - אם המציע או מי מיחידי המציע או מהמחזיקים במציע הסתמך על חברת אם, אשר חתמה על **נספח 6** להזמנה זו – תומצא התחייבות וערבות אוטונומית בלתי מותנית, החתומה על ידי חברת האם, בנוסח **נספח 7**.
 - להמציא את מסמכי ההתאגדות של המציע וכן פרוטוקול הנהלה ובו החלטה על ביצוע העסקה.
 - להמציא נסח רישום עדכני של המציע מרשם החברות.
 - להמציא אישור רואה חשבון או אישור עו"ד על זהות מורשי החתימה מטעם המציע.
 - להמציא אישור רואה חשבון ו/או עורך דין בדבר בעלי השליטה בזוכה, עד לרמת הפרט.
 - להמציא את ההסכם העיקרי על נספחיו ללא סימונים, כשהוא חתום על ידי המציע ומאומת על ידי עו"ד, בשני מקורות.
 - אם הזוכה במכרז הוא תאגיד חדש - להמציא את האישור והתצהיר הנדרשים בסעיף 7.1 לעיל.
- למען הסר ספק, רמ"י תחתום על חוזה החכירה עם היזם, אך ורק לאחר שהיזם יעמוד בכל תנאי הזמנה זו ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין והעמדת הערבות לתקופת הבנייה ובכפוף לעמידתו של היזם בתנאי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1960. רמ"י תתנה את חתימתה על חוזה החכירה, בין היתר בקבלת אישור בכתב מאת החברה, בדבר השלמת התחייבויות היזם לפי סעיף 14.5 זה לעיל, כלפי החברה.

14.6. מודגש בזה, כי מועד תשלום התמורה, מועד תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, הפקדת הערבות לתקופת הבנייה וחתימה על ההסכם העיקרי עם החברה, לרבות חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י כאמור בתנאי המכרז, הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

אין לראות את הודעת הזכייה כקיבול ההצעה הזוכה מצד ועדת המכרזים, והיזם יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות רק לאחר חתימת חוזה החכירה על ידי רמ"י, חתימת ההסכם העיקרי על ידי החברה ועמידה בתנאים הקבועים שם ובתנאים הנקובים בסעיף 14.5 לעיל, לשביעות רצון ועדת המכרזים.

14.7. ועדת המכרזים תהיה רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

14.8. למען הסר ספק, ההתקשרות בהסכם העיקרי ובחוזה החכירה כפופה להוראות חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1960. לאחר המצאת המסמכים הנזכרים בסעיף 14.5 לעיל, תבדוק רמ"י את עמידת הזוכה במכרז בתנאים הנדרשים בדבר הקצאת קרקע לזרים בחוק הנ"ל ותהיה רשאית לקבוע שהזוכה אינו עומד בתנאי החוק, ולחלופין לעשות שימוש בכל סמכות המוקנית לה ו/או למי מטעמה על פי החוק על מנת לאפשר את ההתקשרות עם הזוכה. לשם ביצוע הבדיקה, תהיה ועדת המכרזים רשאית לדרוש מהזוכה מידע ו/או מסמכים ו/או הסברים נוספים, אם יידרשו, והזוכה מתחייב לשתף פעולה עם כך.

אין בקביעת הזוכה על ידי ועדת המכרזים ו/או במתן הודעת הזכייה משום אישור שהזוכה עומד בתנאי החוק הנ"ל והוא לא יורשה לבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי ועדת המכרזים ו/או החברה ו/או רמ"י במקרה של החלטה שלא להשלים את ההתקשרות עמו, מטעמי אי עמידה בתנאי החוק.

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

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

15. התמחרות

15.1. במקרה שהוגשו שתי הצעות זהות או יותר במחיר הגבוה ביותר ו/או במקרה שהוגשה הצעה אחת או יותר, שהפער בינה לבין ההצעה הגבוהה ביותר אינו עולה על 3% (שלושה אחוזים) ממחיר ההצעה הגבוהה ביותר, ובכפוף לכך שההצעות הנ"ל נמצאו מתאימות, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים, לזכייה במכרז, ועדת המכרזים תזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת הצעה נוספת כאמור, עדיין תיוותרנה מספר הצעות אשר האמור לעיל חל לגביהן, תזמן ועדת המכרזים את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת, וחוזר חלילה. מנגנון זה יחול בסה"כ 3 פעמים (כך שביחד עם בדיקת ההצעה לראשונה, טרם ההתמחרות, יבדקו המחירים 4 פעמים), ולאחר מכן – תבחר ועדת המכרזים את ההצעה הגבוהה ביותר, אף אם קיים פער כאמור בינה לבין ההצעות האחרות. למרות זאת, היה ונותרו שתיים או יותר הצעות זהות, שהן הגבוהות ביותר, תימשך ההתמחרות בין הצעות אלו בלבד, עד לקבלת הצעות שאינן זהות, שאז תיבחר ההצעה הגבוהה. אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותה של ועדת המכרזים לבטל את המכרז בכל שלב ואף טרם או במהלך הליך ההתמחרות, בהתאם להוראת סעיף 13.5 לעיל, אם תבחר לעשות כן.

15.2. אופן ניהול ההתמחרות יקבע על ידי ועדת המכרזים, בהתאם להוראות הדין.

15.3. בסיום שלב ניהול ההתמחרות תקבע ועדת המכרזים את מי שהצעתו תתקבל.

15.4. בכל מקרה של התמשכות ביצוע ההתמחרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה, יאריכו כל המציעים המשתתפים בהתמחרות את תוקפה של

ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי ועדת המכרזים, לפחות 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערבות.

16. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

16.1. ועדת המכרזים תהא רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ועל פי טעמים הנוגעים לדעתה לטובת המכרז, החברה ורמ"י, שהמציע אשר הגיש את ההצעה המדורגת במקום השני ייחשב כ – "יזם חלופי".

16.2. אם ועדת המכרזים תקבע את זהות ה"יזם חלופי" כאמור לעיל, היא תודיע על כך לאותו מציע והצעתו של היזם החלופי תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין, וכן חתימתו על מסמכי 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.

16.3. בכל תקופת קיום מעמדו של היזם החלופי, ערבות ההצעה שהוגשה על ידו כחלק מהצעתו תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו בהתאם לתנאי מכרז זה. בשלב קבלת ההודעה על היותו יזם חלופי, לא יידרש היזם החלופי להאריך את ערבות ההצעה. 14 ימים טרם המועד הצפוי לפקיעתה של ערבות ההצעה, מתחייב היזם להאריכה אם מעמדו כיזם חלופי עדיין בתוקף, ואם לא יעשה כן עד לשבעה (7) ימים עובר לפקיעת תוקפה, תהיה ועדת המכרזים רשאית לחלטה, בכפוף לסעיף 11.119.

16.4. בנוסף לכל הוראה אחרת המקנה לוועדת המכרזים זכות לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.9, ועדת המכרזים תהיה רשאית לחלטה בכל עת שבה הצעתו של היזם החלופי אמורה להיות תקפה כאמור לעיל אך בוטלה ו/או סויגה על ידו, בכפוף לסעיף 11.9. ערבות ההצעה של היזם החלופי תבוטל ו/או תוחזר לו בקרות המוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים על אי תקפות הצעתו בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה; או (2) החלפתה בערבות לתקופת הבנייה, בהתאם לאמור להלן.

בכל מקרה, ועדת המכרזים תהיה רשאית להודיע ליזם החלופי עד 180 ימים ממועד זכיית היזם המקורי במכרז, אם ועדת המכרזים תבטל את זכיית היזם הזוכה במכרז עד לאותו מועד, על קביעתו של היזם החלופי כזוכה במכרז. במקרה כאמור, יפעל היזם החלופי בהתאם לכל תנאי המכרז, לרבות ביצוע התשלום עבור הקרקע בהתאם להצעת המחיר שהציע היזם החלופי במכרז, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס, המצאת הערבות לתקופת הבנייה וכיו"ב. במקרה זה, יראו את מועד מסירת ההודעה ליזם החלופי בדבר הפיכתו ליזם, כ"מועד הקובע" לצורך הוראות המכרז.

16.5. אם בפועל נדרשה הארכת ערבות ההצעה על ידי היזם לתקופה של מעבר ליום 23.9.2017 - היזם החלופי יהיה זכאי לתשלום העלות הישירה שבה נשא לגוף מנפיק הערבות בגין הארכת ערבות ההצעה, החל מיום 24.9.2017 ועד למועד תום תוקף הצעתו של היזם החלופי כפי שהוארכה בהתאם לאמור בסעיף זה ולפי אסמכתאות שיועדו לוועדת המכרזים, וזאת עד לסכום כולל של 6,000 ₪ לכל חודש או חלק יחסי ממנו בו הערבות הוארכה, החל ממועד ההכרזה על הזוכה המקורי במכרז. סכום זה ישולם תוך 30 ימים ממועד השבת ערבות ההצעה של היזם החלופי ו/או החלפתה בערבות לתקופת הבנייה, לפי העניין, כנגד המצאת אסמכתאות מספקות בגין העלויות בפועל וחשבונית מס כדין.

על אף האמור לעיל, במקרה שהיזם החלופי יזם הליך משפטי בקשר למכרז זה כנגד החברה או מי מטעמה, תשלום כאמור מכוח סעיף קטן זה יינתן רק לאחר הגעה למועד הקובע על ידי הזוכה במכרז לאחר החלטה סופית בהליך המשפטי שלא ניתנת לערעור.

אם החברה ו/או רמ"י או מי מטעמן יהיו זכאים לסכום כסף עקב ההליך המשפטי כאמור, החברה ו/או רמ"י תהא זכאית לקזז סכום זה מהפיצוי שזכאי לו היזם החלופי מכוח סעיף קטן זה, גם אם החלטה אינה סופית.

17. שמירה על סודיות

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

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

18. חשיפת פרטי הצעת המציע

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

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

18.3. העיון במסמכי ההצעה הזוכה יעשה תמורת תשלום, לכיסוי העלות הכרוכה בכך.

19. הדין החל ותנאים כלליים

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

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

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

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

19.5. סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תהיה נתונה לבתי המשפט בעיר ירושלים בלבד.

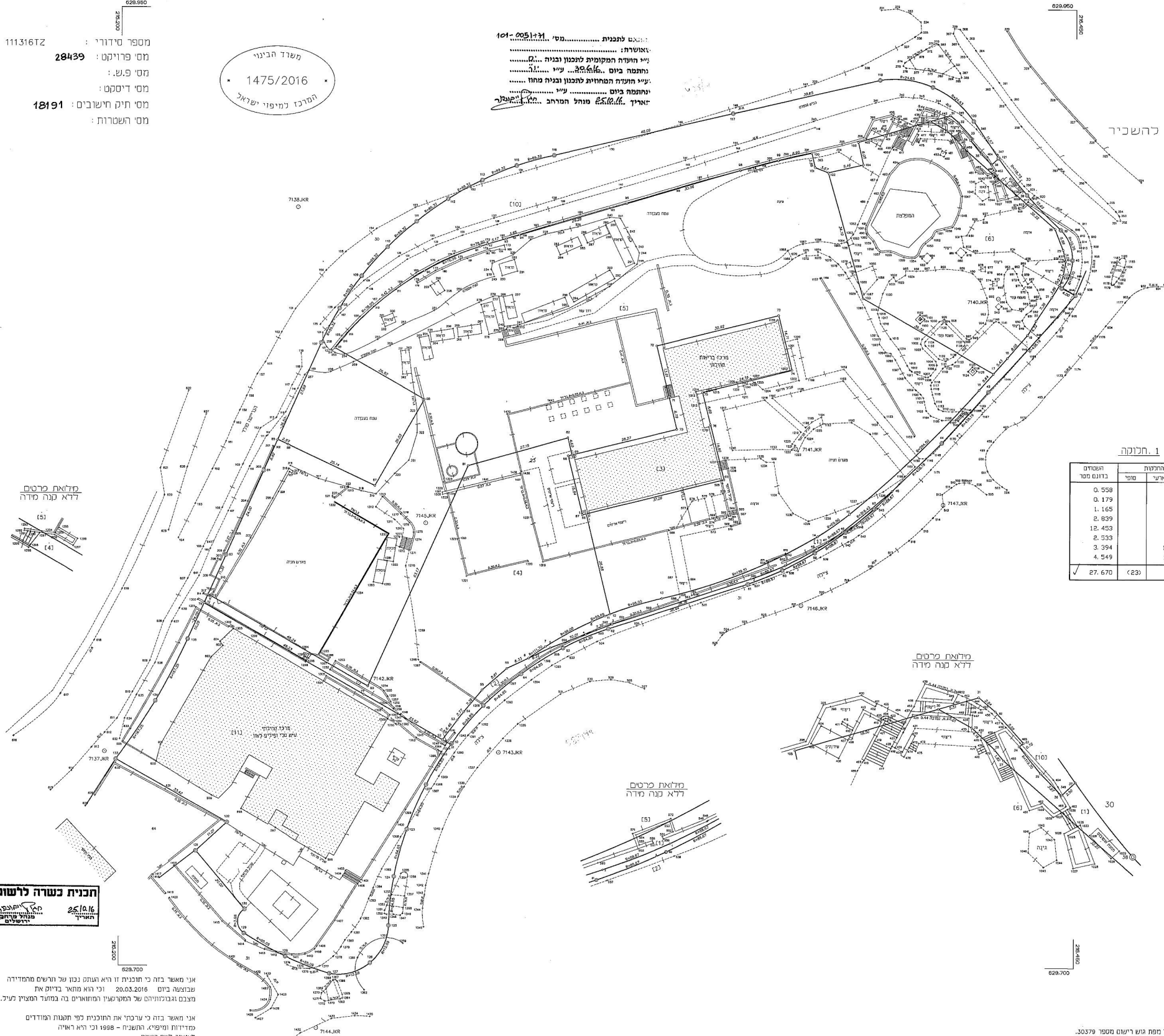
מספר סידורי : 111316T2
 מס' פרויקט : 28439
 מס' פ.ש. :
 מס' דיסקט :
 מס' תיק חישובים : 18191
 מס' השמרות :

משרד הבינוי
 1475/2016
 המרכז למיפוי ישראל

מס' תכנית : 101-0051-101
 ואושרת :
 ימי חתימה המקומית לתכנון ובניה : 20.03.2016
 נתמכה ביום : 20.03.2016 ע"י :
 ועדת המחוזית לתכנון ובניה מחוז :
 ניתמכה ביום : ע"י :
 זאריך : 25.10.16 מנהל המרחב : 101-0051-101

מחוז : ירושלים
 נפה : ירושלים
 מקום : ירושלים
 גוש : 30397
 חלקות : 23

הוכן עבור: דירה להשכיר



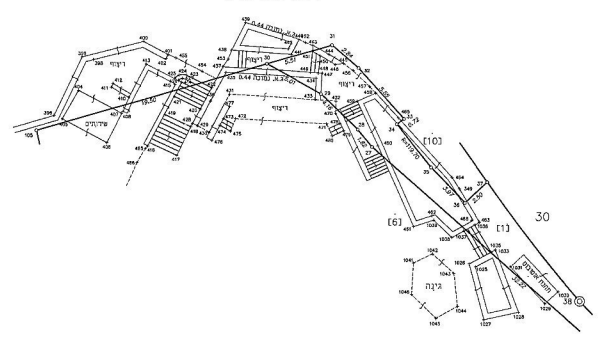
1. חלקה

המטרים בדונם מסר	מספרי החלקות	
	סופי	אדעי
0.558	1	
0.179	2	
1.165	3	
2.839	4	
12.453	5	
2.533	6	
3.394	10	
4.549	11	
27.670	(23)	

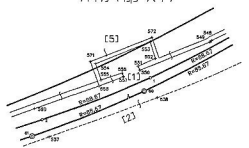
דרך
 מנבים ומסודות ציבור
 מנבים ומסודות ציבור
 מגורים ומסחר
 עצים



מולדת מרטים
 דלא קנה מידה



מולדת מרטים
 דלא קנה מידה



תכנית כשרה לרשום
 25.10.16
 התאריך

אני מאשר בה זה היא תוכנית זו היא העומת נכון על הורשם מהמדינה
 שבוצעה ביום 20.03.2016 וכי הוא מתאר בדיוק את
 מצבם וגבולותיהם של המקרקעין והחומרים בה במעמד המצויין בעל.

אני מאשר בה כי ערכת את התוכנית כפי תמנת המודדים
 מדידות ומיפוי. התעתיב - 1998 וכי היא ראויה
 לאשר לשם רישום.

זאריך גמר הבנת התכנית : 24.07.2016
 זאריך עדכון התכנית :
 מקום : ירושלים



אדור סראם, רח' הרטום 8, ירושלים
 שם המודד ומענו

- הערות :
1. התכנית מבוססת על מפת גוש רישום מספר 30379.
 2. ככל נסודות הגבול שלא חזאר ארת הם מסוג ב.ד.
 3. ככל נסודות הגבול שלא חזאר ארת אנו מסומנות בשטח.
 4. שטח מדידת הגבולות היא מוטבית.
 5. שטח מדידת הפרטים היא מוטבית.
 6. התכנית הינה בהתאם לתוכנית המאשרות הבאות 101-005171.



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ב חשון תשע"ו
04 נובמבר 2015

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

א.נ.,

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

1. העובדות כפי שנמסרו על ידכם:

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

2. הבקשה:

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

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

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

3. הסדר המס:

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

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

בכבוד רב,

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

העתקים:

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

02 ינואר 2017

ד' טבת תשע"ז

MA50D1-7-208-17

לכבוד

דירה להשכיר- החב' הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, ק. אריה

פתח תקווה

הנדון: רכישת זכויות עבור תאגיד פרויקט בהקמה

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

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

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

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

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

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

בכבוד רב,

המש"כ
מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית- מקרקעין וקבלנים



החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

MA50D1-7-861-17

יום ראשון כ"ד סיון תשע"ז

18 יוני 2017

לכבוד

דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, קריית אריה

פתח תקווה

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

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

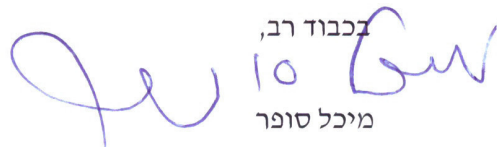
1. כל הפרויקט, על רכיביו התומכים השונים- ההשכרה, המסחר והמימוש, מהווים מקשה אחת של "מקרקעין לצורכי דיוור להשכרה", כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א- 1961 (להלן: "הפקודה") בהתקיים התנאים הבאים:
 - 1.1 תקופת הבנייה של כלל רכיבים תהא זהה לתקופת הבנייה הנדרשת לשטחי ההשכרה למגורים, ולא תעלה על חמש שנים מיום הרכישה.
 - 1.2 לאחר סיום הבנייה הפכו כלל הרכיבים למקרקעין מניבים לצרכי דיוור 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 דיוור להשכרה יחולו על רכיב ההשכרה למגורים בלבד.



החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

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

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

בכבוד רב,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית (מקרקעין וקבלנים)

רשות המסים

לכבוד

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

א.ג.נ,

כתב התחייבות וערבות

אנו הח"מ, _____ ח.פ., _____ ("בעלי המניות"/"השותפים המוגבלים") מצהירים ומתחייבים, ביחד ולחוד, בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע"), במכרז מס' ים/372/2016 דיור להשכרה לטווח ארוך - שכונת קריית יובל (הדסה הקטנה) בירושלים ("המכרז") המהווה "תאגיד חדש" כהגדרתו במכרז.
2. אנו ערבים לכך שכל ההצהרות של המציע בקשר עם הליך הגשת המכרז, ובכל המסמכים שהוגשו על ידי המציע בקשר עם ההצעה למכרז הינן מלאות ונכונות.
3. אנו ערבים לקיום כל התחייבויותיו של המציע במסגרת ההצעה, בין כמציע ובין כיוזם, אם תיבחר הצעתו כהצעה הזוכה.
4. בתוקף ערבותנו זו, אנו מתחייבים לשלם כל סכום כסף, ולבצע כל פעולה שתידרש מאיתנו, ואשר מהווה חלק מהצהרות ו/או מהתחייבויות המציע כאמור בסעיפים 2-3 לעיל, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה מאתנו בכתב, ומבלי שהחברה תידרש לפנות קודם לכן אל המציע ו/או לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ו/או לממש בטחונות אחרים.
5. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, ושהשימוש במונחים "המציע" או "הערבות" נעשה למען הנוחות בלבד. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
6. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת, שכן החברה מסתמכת גם עליה, בין היתר, לצורך בחירת ההצעה הזוכה.
7. כתב התחייבות וערבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי.

_____ חתימה

_____ חתימה

_____ חתימה

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשות כעורך הדין של _____ ("התאגיד") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ (ת.ז. _____) ו _____ (ת.ז. _____) אשר חתמו בשם התאגיד, וכי הם מוסמכים בחתימתם לחייב את התאגיד לכל דבר ועניין.

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

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשות כעורך הדין של
_____ ("התאגיד") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____
_____ (ת.ז. _____) ו _____ ת.ז. _____ אשר חתמו בשם
התאגיד, וכי הם מוסמכים בחתימתם לחייב את התאגיד לכל דבר ועניין.

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

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשות כעורך הדין של
_____ ("התאגיד") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____
_____ (ת.ז. _____) ו _____ ת.ז. _____ אשר חתמו בשם
התאגיד, וכי הם מוסמכים בחתימתם לחייב את התאגיד לכל דבר ועניין.

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

חתימת המציע: _____

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן
הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או
במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה
על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

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

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

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

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

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

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

א.2. (א) בסעיף זה –

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

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960; "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים

נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

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

(א) טובת הציבור וביטחוננו;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

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

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח 5 – הזמנה;

שם הבנק _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

מרחב עסקי ירושלים

אדוניים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 10,000,000 ₪ (במילים: עשרה מיליון ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן - "החייב")

בקשר עם מכרז מס' **372/2016/ים**.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 00 03 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 23.9.2017 ועד בכלל. וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי המשרד החתום מטה שמענו הוא: _____.

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

בנק/חברת ביטוח _____

סניף _____

(*ניתן למלא סכום ערבות גבוה יותר ו/או לציין תאריך פקיעת תוקף מאוחר יותר מאלו המפורטים לעיל).

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח 6 - הזמנה;

התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של כל אחד מהבאים: מציע או יחיד המציע או מחזיק במציע, אם ביקש להדגים באמצעותה, בכפוף להוראות סעיף 7.13 להזמנה, את תנאי הסף הפיננסיים)

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

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע"/"יחיד המציע"/"המחזיק במציע"), **מכרז מס' ים/372/2016** דיור להשכרה לטווח ארוך - שכונת קריית יובל (הדסה הקטנה) בירושלים ("המכרז").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים במישרין או בעקיפין ב _____% [50.01%*] ומעלה] מזכויות השליטה, ~~הניהול והרווחים~~ במציע / ביחיד המציע / במחזיק במציע. *מחק המיותו
3. אם הצעת המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע תיבחר על ידי ועדת המכרזים, אנו נמציא, בהתאם להנחיית ועדת המכרזים וכתנאי לזכייה, התחייבות וערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת החברה אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע / המחזיק במציע *מחק המיותו בקשר עם המכרז, ההסכם והפרויקט, כהגדרתם במכרז;
4. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע / יחיד המציע / המחזיק במציע *מחק המיותו, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

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

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים
נספח 7 - הזמנה;

התחייבות חברת אם (לאחר זכייה במכרז)

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם אשר באמצעותה הוכחו תנאי הסף הפיננסיים, לאחר הזכייה במכרז)
אנו הח"מ, _____, ח.פ/צ.ח.פ. _____ ("חברת האם") מצהירים ומתחייבים
בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____ (להלן: "היזם"/"יחיד היזם"/"המחזיק ביזם"), במכרז מס' ים/372/2016 דיור להשכרה לטווח ארוך - שכונת קריית יובל (הדסה הקטנה) בירושלים ("המכרז").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים במישרין או בעקיפין ב _____% [*50.01 ומעלה] מזכויות השליטה, ~~הניהול והרווחים~~ ביזם / ביחיד היזם / במחזיק ביזם. *מחק המינות
3. אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של היזם / יחיד היזם / המחזיק ביזם *מחק המינות בקשר עם המכרז, ההסכם והפרויקט, כהגדרתם במכרז;
4. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי היזם / יחיד היזם / המחזיק ביזם *מחק המינות, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

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.

תאריך

חתימה
וחותמת
חברת האם

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח 8 – הזמנה;

הצהרת יחיד מציע/מחזיק במציע

-ימולא על ידי כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה משותפת ועל ידי כל אחד מהמחזיקים במציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש. במקרה של הסתמכות על מי שמחזיק בשותף כללי לצורך הוכחת התנאי שבסעיף 7.14 להזמנה – יש למלא את נספח זה גם ביחס אליו -

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

במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד חדש, שאינו שותפות מוגבלת:
שיעור אחזקת התאגיד בזכויות הניהול, השליטה והרווחים בתאגיד החדש עומד על _____ %.

במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד חדש מסוג שותפות מוגבלת:
שיעור אחזקת התאגיד ברווחי התאגיד החדש עומד על _____ %.

במקרה של הצעה משותפת:
שיעור חלקו היחסי של התאגיד בהצעה המשותפת עומד על _____ % . (*יש לציין את החלק בשבר פשוט, ועליו להיות זהה לחלק היחסי במתחם, כפי שצוין בנספח "ב" (הצעת המחיר))

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מרגב' _____ שזיהיתיו ושזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' _____ ולאחר שהוזהרתי אותואה כי עליוה 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 וחתס/ה עליה בפני.

חתימת המציע: _____

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

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה
בירושלים

נספח 9 – הזמנה;

אישור עו"ד/רו"ח בדבר אחזקות יחיד מציע/מחזיק במציע

-ימולא על ידי עו"ד או רו"ח עבור כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה משותפת ועבור כל אחד מהמחזיקים במציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש. במקרה של הסתמכות על מי שמחזיק בשותף כללי לצורך הוכחת התנאי שבסעיף 7.14 להזמנה – יש למלא את נספח זה גם ביחס אליו -

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

במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד חדש, שאינו שותפות מוגבלת:
שיעור אחזקת התאגיד בזכויות הניהול, השליטה והרווחים-בתאגיד החדש עומד על _____ %.

במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד חדש מסוג שותפות מוגבלת:
שיעור אחזקת התאגיד ברווחי התאגיד החדש עומד על _____ %.

במקרה של הצעה משותפת:
שיעור חלקו היחסי של התאגיד בהצעה המשותפת עומד על _____ % (*יש לציין את החלק בשבר פשוט, ועליו להיות זהה לחלק היחסי במתחם, כפי שצוין בנספח "ב" (הצעת המחיר)).

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

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח 10 – הזמנה;

טופס מילוי תנאי סף פיננסיים

(טופס זה ימולא על ידי המציע, או במקרה של הגשת הצעה משותפת או באמצעות תאגיד חדש, ימולא **בנפרד** על ידי כל אחד מיחיד המציע או המחזיקים במציע, ובמקרה של הסתמכות על "חברת אם" כאמור בסעיף 7.13.1 להזמנה ימולא **גם** על ידי חברת האם)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

1. מידע כללי

	שם המציע/ יחיד מציע/ מחזיק במציע / חברה אם * מחק המיותר
	שיעור החזקה במציע/ החלק בהון המציע * אם רלוונטי (יחושב בהתאם לנספחים 8-9 לשיעור זכויות הניהול, השליטה והרווחים במציע)
	במקרה של חברה אם בלבד – שיעור אחזקה [50.1% ומעלה] בזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע/ יחיד מציע/ מחזיק במציע. * מחק המיותר

2. מידע פיננסי

2.1 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע או חברת אם שאינם "מבטח", "קרן השקעות פרטית" או גורם מוסדי אחר"

שנה פיסקאלית	2013/2014	2014/2015	2015/2016	לחילופין – בהתאם לדו"ח המיוחד
יש למלא את שנות הדיווח האחרונות, בהתאם להנחיות סעיף 7.7.1 ו- 7.7.3 להזמנה או בהתאם להנחיות סעיף 7.8.1 להזמנה, לפי העניין				

חתימת המציע: _____

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

2.2 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע או חברת אם *מחק המיותו שהם "מבטח"

שנה פיסקאלית	יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 7.9 להזמנה
2015/2016	
שקלים חדשים	
"הון עצמי מינימאלי נדרש"- כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.	
"הון עצמי" כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.	

2.3 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע או חברת אם *מחק המיותו שהינם "קרן השקעות פרטית"

שנה פיסקאלית	יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 7.10 להזמנה
2014-2016/2015	
שקלים חדשים	
סך היקף התחייבויות משקיעים	
סך ההשקעות שבוצעו בעשר השנים האחרונות, שבוצעו על ידי _____ שהינה _____ [יש לפרט את שם הקרן שביצעה ההשקעה בפועל וזיקתה לקרן הניגשת למכרז] [ניתן להוסיף שורות]	

2.4 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע או חברת אם *מחק המיותו שהינם "גורם מוסדי אחר".

חתימת המציע: _____

<p style="text-align: center;"><u>2015/2016</u></p>	<p style="text-align: center;">שנה פיסקאלית</p> <p style="text-align: center;">יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 7.11 להזמנה</p>
<p>שקלים חדשים</p>	
<p>היקף הנכסים המנוהלים על ידו</p>	

1. לטופס זה יש לצרף דוחות כספיים מבוקרים לכל אחת מהשנים המפורטות בסעיף 2 לעיל או את הדו"ח המיוחד שמועדו הינו, עד לכל המוקדם, 3 חודשים טרם המועד האחרון להגשת הצעות, באמצעות עותק קשיח או באמצעות דיסק און קי.

2. אם המציע או יחיד המציע או מחזיק במציע או חברת אם הינם "קרן השקעות פרטית", יצורפו דו"חות כספיים לשנת 2015 הדיווח האחרונה, כמו גם בגין תקופה שבמהלכה בוצעו השקעות בהיקף שלא יפחת ממאתיים וחמישים מיליון שקלים חדשים (250,000,000 ₪).

3. **הערת עסק חי**
 בהתאם לאמור בסעיף 7.12 להזמנה, הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון/בדו"ח המיוחד של המציע/יחיד המציע/ המחזיק במציע/חברת האם *מחק המיותר.
 כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד חתימת טופס זה, בהתבסס על תוצאות פעילות המציע/יחיד המציע/ המחזיק במציע/חברת האם *מחק המיותר מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים ועל מאזני בוחן שהוכנו למציע/ליחיד המציע/למחזיק במציע/חברת האם *מחק המיותר (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), לא בא לידיעתי מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע/יחיד המציע/ המחזיק במציע/חברת האם *מחק המיותר עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר כ"עסק חי".

(* אין דרישה לסיפא של סעיף 3 זה, בהינתן וממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים.

4. הצהרת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים / (*מחק המיותר) ממלא המסמך

אני, החתום מטה, _____, (שם ממלא המסמך: מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים/רו"ח המבקר *מחק המיותר של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר), המשמש כמנכ"ל/סמנכ"ל הכספים *מחק המיותר, המוסמך מטעם המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר למלא מסמך זה על בסיס הדוחות הכספיים של _____ (המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר), מצהיר בזאת כי הדוחות הכספיים המבוקרים של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר, לשנים הפיסקאליות 2013, 2014 ו- 2015, או 2014, 2015 ו-2016 *מחק המיותר ובמקרה של "מבטח" או "גורם מוסדי אחר" או "קרן השקעות פרטית" – לשנה 2015 או 2016 *מחק המיותר המצורפים בזאת ואשר מהם נלקחו הנתונים המפורטים במסמך זה, הינם הדוחות הכספיים המבוקרים הסופיים של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר. דוחות אלה נערכו על פי החוק, התקנות המחייבות במדינת הרישום של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר ובהתאם לאחד מן הכללים המפורטים בסעיף 7.13.3 להזמנה.

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

תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר
	הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____ (המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע /חברת האם *מחק המיותר) הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות המכרז.		
	הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____ (המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע *מחק המיותר) הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה.		

תאריך	חתימת וחותמת עו"ד	תאריך	חתימה וחותמת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים *מחק המיותר של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ חברת האם *מחק המיותר
	הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתום הינו מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים של _____ (המציע/יחיד המציע/מחזיק במציע/חברת האם *מחק המיותר) וכי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתי כאמור, חתם בפני על טופס זה.		

_____ חתימת המציע:

ביחס לקרן השקעות פרטית, ייחתם גם אישור עוה"ד שלהלן -

הריני מאשר בחתימתי שהמשקיעים בקרן המחזיקים בלמעלה מ-50% בה, הינם גורמים מוסדיים ישראלים, וכי הקרן איננה רשומה למסחר.

_____ (תאריך) _____ (חתימת, חותמת ומס' רישיון)

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה
הקטנה בירושלים

נספח 11 – הזמנה;

הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים המפורטים בנספח 10 להזמנה (תנאי סף פיננסיים)

(טופס זה ימולא ויחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע, או במקרה של הגשת הצעה משותפת או באמצעות תאגיד חדש, ימולא ויחתם בנפרד על ידי רואה החשבון המבקר של כל אחד מיחיד המציע או מהמחזיקים במציע, או במקרה של הסתמכות על "חברת אם" כאמור בסעיף 7.13.1 להזמנה ימולא ויחתם גם על ידי רואה החשבון המבקר של חברת האם).

פרויקט דיור להשכרה למגורים

הנדון : אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת _____ לשנים
הפיסקאליות 2013, 2014 ו-2015 או 2014, 2015 ו-2016 או בהתאם לדו"ח המיוחד
מתאריך _____ *מחק המיותר

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

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבוקרים של התאגיד משנת _____.
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2013, 2014 ו-2015 או 2014, 2015 או 2016 או הדו"ח המיוחד שבנדון *מחק המיותר המצורף/ים בזאת ומסומנים בחותמתנו לשם זיהוי, בוקרו על ידי משרדנו.

3. נתונים פיננסיים

(1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, ליום 31 בדצמבר 2015 או 2016 או במועד הדו"ח 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 2013, 2014 ו-2015 או 2014, 2015, 2016 מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה.

(3) במקרה של תאגיד העומד בתנאי סעיף 7.8.1 להזמנה (פסקה שנייה או שלישית) - סעיף זה אינו נדרש.
אם התאגיד הינו "מבטח":

בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד ההון העצמי המינימאלי הנדרש של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2015 או 2016 מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח, והונו העצמי של התאגיד הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח (כהגדרתם בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשנ"ח-1988)

(4) אם התאגיד הינו גורם מוסדי אחר, כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות - בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד היקף הנכסים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2015 או 2016 מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי שקלים חדשים.

(5) אם התאגיד הינו "קרן השקעות פרטית":

א. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סך היקף התחייבויות המשקיעים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2015/2016 *מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי שקלים חדשים.

חתימת המציע: _____

- ב. היקף ההשקעות אשר בוצעו על פני תקופה שלא עולה על עשר (10) השנים האחרונות, בין במישרין ובין על ידי קרנות אחרות שבשליטת השותף הכללי בקרן, הסתכם לסך של לא פחות מ- 250,000 אלפי שקלים חדשים.
4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדו"ח הכספי האחרון המבוקר ובודוח הסקור האחרון של התאגיד/בדו"ח המיוחד שבנדון. *מחק את המיותר
5. לצורכי דיווח הצהרה זו, קיבלתי דיווח מהנהלת התאגיד לגבי תוצאות פעילותו מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים וכן ערכתי דיון בנושא העסק החי עם הנהלת התאגיד (*).
6. ממועד החתימה על הדו"חות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתי על הצהרה זו, לא בא לידיעתי, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 5 לעיל ועל מאזני 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 כ"עסק חי" (*).
7. הרינו לאשר כי לתאגיד אין דו"חות מבוקרים מאוחרים יותר מהדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015 (**).

(*) אין דרישה לסעיפים 5 ו-6 לתצהיר זה, בהינתן וממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים.

(**) אין דרישה לסעיף 7 לתצהיר זה, אם הנתונים בתצהיר זה מתבססים על [דו"חות מבוקרים לשנת 2016 או על הדו"ח המיוחד כהגדרתו בסעיף 7.8.1 להזמנה](#).

תאריך

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של התאגיד

הוכחת ניסיון קודם בייזום

להלן פירוט ניסיון ייזום הקמה של פרויקטים, המוצג על ידי המציע/יחיד המציע/
מחזיק במציע/מי שמחזיק בשותף הכללי בתאגיד חדש (*למחוק את המיותר)

1. התאגיד/ים שבאמצעותו/ם מוכח הניסיון בייזום לפי הוראת סעיף 7.14
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 150 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם
הושלמה בעשר השנים האחרונות.

2.2. תאגיד אשר יזם, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה
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, אשר בנייתם הושלמה במהלך 10 (עשר) השנים
האחרונות בהיקף מצטבר של 40,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות,
מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר (שטח עיקרי
ושירות).

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

3. פירוט הקשר ל"תאגיד":

(*יש למלא רק אם "התאגיד" אינו המציע/יחיד המציע /מחזיק במציע/מי שמחזיק בשותף
הכללי בתאגיד חדש. בנוסף, ניתן למחוק את סעיף משנה 3.2 או את סעיף משנה 3.3 שלהלן,
אם איזה מהם אינו רלוונטי)

3.1. המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/מי שמחזיק בשותף הכללי בתאגיד
חדש הרלוונטי לנספח זה הינו _____ (*יש לפרט שם אחד
בלבד).

3.2. "התאגיד" הוא בעל השליטה (במישרין או בעקיפין) במציע/יחיד
המציע/המחזיק במציע/ מי שמחזיק בשותף הכללי בתאגיד חדש.
(*אם רלוונטי רק ביחס לחלק מהתאגידים המפורטים בסעיף 1, יש לפרט את
שמותיהם להלן: _____).

חתימת המציע: _____

3.3. "התאגיד" הינו גוף בשליטתו של אותו בעל שליטה (במישרין או בעקיפין) במציע/יחיד המציע/המחזיק במציע/ מי שמחזיק בשותף הכללי בתאגיד חדש הרלוונטי לנספח זה.
 (*אם רלוונטי רק ביחס לחלק מהתאגידים המפורטים בסעיף 1, יש לפרט את שמותיהם להלן: _____).

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"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 ה"תאגיד")		
ייעוד המתחם (מגורים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, מסחר ו/או משרדים)		
מספר יח"ד		
מקום ביצוע		
תאריך תחילת ביצוע	תאריך השלמת בנייה (מועד מתן טופס 4)	
שטח המתחם במ"ר (שטח עיקרי ושירות)		
היקף תקציבי		

חתימת המציע: _____

5. לצורך הוכחה בדבר ייזום וסיום ביצוע כל אחד מהמתחמים שפורטו מצורפים העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות על היקף הבנייה בהם, וכן העתק מטופס ה-4 שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.

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

חתימת המציע:

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

במקרה של הצעה משותפת או של תאגיד חדש – חתימת יחיד המציע/ המחזיק במציע/מי שמחזיק בשותף הכללי בתאגיד חדש, שבאמצעותו או על ידי חברות הקשורות אליו מוכח התנאי:

תאריך	שם וחתימה מלאים של החותם	חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח
-------	--------------------------	------------------------

חתימת התאגיד (אם המציע /יחיד המציע/ המחזיק במציע/מי שמחזיק בשותף הכללי בתאגיד חדש איננו התאגיד שבאמצעותו מוכח הניסיון)

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

הערה:

ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח 13 – הזמנה;

מס' החלטה: 1116
תאריך: 5/9/07

הנדון: מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום

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

1. חברות קבלניות אשר הוגדרו או יוגדרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") כ"סרבניות רישום" תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי המינהל להקצאת קרקע, אלא אם קיימו אחד משני התנאים שלהלן:
 - א. השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בדירות על מקרקעי ישראל שנבנו ואוכלסו על ידן.
 - ב. הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 100,000 ₪, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.
 2. ערבות בנקאית שהופקדה ע"י סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה זכויותיה לאחר(ים) תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.
 3. בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.
 4. בהחלטה זו:
- "חברות קבלניות" – חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בניה של דירות מגורים בבתיים משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים.
- "סרבניות רישום" – חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות משתכנים, בשני תיקי ממ"י או יותר, או בתיק אחד המתיחס ל-100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחיבותן כלפי המינהל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והמינהל הגיש נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב, תזכורת והתראה שנשלחו להן קודם לכן.
5. החלטה זו אינה באה לגרוע אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני המינהל לקדם את הרישום ולאכוף אותו.
 6. המינהל יגבש נוהל שיבטיח ביצוע החלטה זו.

זאב בויס

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים
נספח 15 – הזמנה;

טופס פרטי נציג מוסמך

פרטי המציע

א. שם המציע / שמות יחידים המציע:

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

ג. שם הנציג המוסמך למכרז זה:

ד. כתובתו של הנציג המוסמך:

ה. טלפונים:

ו. פקסימיליה:

ז. כתובת דואר אלקטרוני:

חתימת המציע/יחידים המציע

----- חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח 16 – הזמנה;

אישור עו"ד

(במקרה של הצעה משותפת יש להגיש אישור עו"ד בנפרד עבור כל אחד מיחיד המציע)

אני הח"מ, _____, עו"ד, המשמש/ת כעוה"ד של _____
("התאגיד") מאשר בזה כי:

1. התאגיד הינו חברה רשומה / שותפות רשומה וקיימת כדין (ימחק המיותר) וקיבל את ההחלטות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה למכרז מס' ים/372/2016 (להלן: "המכרז"), לרבות לפי ההזמנה לקבלת הצעות ונספחיה וכל מסמך אחר הקשור במכרז זה ולרבות לצורך ביצוע מלוא ההתחייבויות על פי המכרז במקרה של זכיית הצעת התאגיד, והכל בהתאם למסמכי התאגדותו וכדין.
2. זכויות החתימה בשם התאגיד לצרכי המכרז נתונות לה"ה _____ ת.ז. _____ וה"ה _____ ת.ז. _____ כאשר חתימתם בצירוף חותמת התאגיד או על גבי שמו המודפס יחייבו את התאגיד לכל דבר ועניין לצרכי מכרז זה.
3. ה"ה _____, _____, המוזכרים בסעיף 2 לעיל חתמו על מסמכי המכרז והריני לאשר את חתימתם.

תאריך: _____
עו"ד _____

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים
נספח 17 – הזמנה;

הצהרת המציע

(על כל מציע להגיש הן מטעם עצמו, והן מטעם יחיד המציע (במקרה של הצעה משותפת) או מטעם המחזיקים במציע (במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד חדש).

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

3. התאגיד מהווה את המציע / יחיד מציע במקרה של הצעה משותפת / מחזיק במציע *מחק המיותר

4. פרטי המציע מטעמו ניגש התאגיד למכרז: _____, מס' חברה _____ ("המציע").

5. 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, מחזיק במציע אחר או בכל דרך אחרת. אין לתאגיד שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניין סמוי או נסתר (להלן: "בעל עניין נסתר") לרבות הסכם עם בעל עניין נסתר או התחייבות כלפי בעל עניין נסתר.

6. 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 בסעיף 11 להצעת המחיר.

7. עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז ים/372/2016 - (יש לסמן את החלופה הרלוונטית)

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

התאגיד ו/או בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים) הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, ואולם, במועד האחרון להגשת הצעות למכרז ים/372/2016, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

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

חתימת המציע: _____

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

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

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

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

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

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

חתימת המציע: _____



התכנון	התשתית	אגף
והפריסה		מחלקת
03-5690480		טל':
03-5698095		פקס:
2/46329/16	שוטף:	מספר
התשע"ו	באב	"
2016	באוגוסט	14

לכבוד,
אדר' הילה סדן
יגאל לוי אדריכלים

הנדון: תכנית 101-0051771 הדסה הקטנה - חידוש אישור - עמדת צה"ל

אג"ת/תו"פ 2/13089/15 מתאריך 22.2.2015

1. הועברה להתייחסותנו התכנית שבנדון ויצאה עמדת צה"ל שבסימוכין.
2. נתוני התכנית:
 - א. מיקום:
 - 216192/629753
 - 216269/629695
 - 216463/629881
 - 216406/629937
 - 216264/629893
 - ב. גובה התכנית: 60 מ' מעפ"ש, 831 מ' מעפ"י.
3. לצה"ל אין התנגדות לאישור התכנית שבנדון בהתאם להתניות שלהלן:
 - א. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 - ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
 - ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:
 - 1) בפקס למספר: 03-60659954 או במייל: air21@idf.gov.il
 - 2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866
4. תוקף אישור זה הינו לפרק זמן של **שלוש שנים** ממועד הוצאתו. בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתנו, אלא אם כן אושרה התכנית במהלך תקופה זו.
5. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של אישור התכנית, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.
6. אין מסמך זה מחליף כל היתר אחר המתחייב עפ"י כל דין.
7. בברכה,

שני כנעני, סרן
מ"מ נציג שר הביטחון
בועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים



בי אב תשע"ז
25 יולי 2017
סימוכין: 156-0181-2017

לכבוד

מר עוזי לוי, מנכ"ל

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולחשכרה בע"מ

Uzi@aprent.co.il

שלום רב,

הנדון: מכרז להקמת פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח - מתחם הדסה הקטנה ירושלים

עיריית ירושלים מברכת על פרסום מכרז לשיווק מתחם הדסה הקטנה להשכרה ארוכת טווח ורואה בתכנית, הכוללת 450 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה, ובמכרז עצמו, כפרויקט חשוב של העיר.

לכשיגיע המועד המתאים, תפעל עיריית ירושלים לסייע, ככל הניתן, בקידום הליכי הרישוי לפרויקט חשוב זה ותעניק לזוכה במכרז את חלוני המתאים אשר יסויע בידו לקדם את הוצאתם בזמן קצר ככל הניתן.

מברכה
א. אלפז
אדרי שלמה אשכול
מהנדס העיר

העתקים: מר ניר ברקת, ראש העיר

עו"ד אמנון מרחב, מנכ"ל העירייה

מר אהרון בן נון, מנהל אגף מבני ציבור

ג' אב תשע"ז
26 יולי 2017
סימוכין : 2017-0181-158

לכבוד
מר אסף רפלד
מנהל מחוז ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: כתב התחייבות לפינוי למגרש מספר 5 בתכנית 101-0051771 (להלן: "המגרש")

הואיל: ועפ"י המידע המצוי בידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") המגרש תפוס על ידי העירייה/המנהל הקהילתי ומשמש כמגרש ספורט וחנייה, בין היתר, לבאי המתנ"ס.
והואיל: והרשות וחברת דירה להשכיר פרסמה מכרז לשיווק המגרש הידוע כמתחם "הדסה הקטנה" ולצורך כך נדרש פינוי המגרש.
והואיל: ובמסגרת הסכמות שהתקבלו בין הרשות, העירייה וחברת "דירה להשכיר" התחייבה העירייה לפנות מייד את המגרש לאחר פיתוח מגרש חניה חלופי ומגרש כדורסל.
והואיל: והעירייה מודעת לכך כי דבר התחייבות העירייה לפינוי יובא לידיעת המציעים במכרז.

לפיכך אנחנו מתחייבים כי המגרש יפונה, כאמור לעיל, ויימסר לידי היזם ריק ופנוי מכל אדם ו/או חפץ עד המועד הנקוב לעיל.

ב ב ר כ ה
אדרי' שלמה אשכול
מהנדס העיר

העתקים: מר עוזי לוי, מנכ"ל דירה להשכיר

מר יורי גמרמן, מנהל אגף הנדסה ופיתוח תשתיות, רמ"י

מר אהרליה בן נון, מנהל אגף מבני ציבור

גב' ריטה לדז'ינסקי, מנהלת אגף נכסי העירייה

מר חגי רגב, ממונה על כלכלה אורבנית

מר ליאור בנימין, עוזר בכיר למנכ"ל העירייה

מסמך ב' למכרז מס' ים/372/2016

לכבוד

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: הצעת מחיר במסגרת מכרז ים/372/2016 לבניית 450 יח"ד להשכרה ולמכירה ושטחי תעסוקה (מסחר, תעסוקה, משרדים וחניון) בשכונת קריית יובל (מתחם הדסה הקטנה) בירושלים

מגרש 5 לפי תב"ע 101-0051771 ; חלקה 23 (בחלק) בגוש 30397

1. לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בקפידה את חוברת המכרז על כל נספחיה (להלן: "חוברת המכרז") והבנתי את תוכנה, הנני מציע לרכוש את זכויות החכירה במקרקעין בהתאם לתנאי המכרז, במטרה לבצע את הפרויקט, כהגדרתו בחוברת המכרז, ולהשכיר את הדירות המיועדות להשכרה, כהגדרתן בחוברת המכרז, למגורים למשך תקופה של 20 שנה, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

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

3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מצהיר בזה כי הצעתי זו מוצעת לאחר שביצעתי בדיקות ברשויות השונות, ולאחר שביקרתי במקום, ראיתי ובדקתי את המקרקעין, המטרדים הקיימים, לרבות המטרדים ההנדסיים העיליים והתת קרקעיים, התכניות החלות על המקרקעין, והנני מודע לכך שיהיה עלי לשאת בכל ההוצאות לצורך פינוי המחזיקים ופינוי המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים. אני מוותר בזה על ברירת מוס או כל ברירה אחרת.

אני מצהיר שראיתי ובדקתי את התכנית על נספחיה נשוא המכרז לרבות התנאים להוצאת היתרי בניה ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמן.

אני מצהיר כי בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, אם בשל הנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה ו/או תנאי המכרז ו/או כל גורם מוסמך אחר, יחולו ההוראות המגבילות יותר ואני לא אחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי.

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

5. אני מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתי או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת הצעה. ידוע לי כי הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, ורמ"י תהיה רשאית לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.9 להזמנה לקבלת הצעות.

6. הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים.

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

8. אני מצרף בזה את חוברת המכרז בשלמותה, כפי שהומצאה לי על ידכם לאחר שחתמתי על כל עמוד בחוברת המכרז. כמו כן אני מצרף את המסמכים על-פי המפורט בסעיף 12.7 להזמנה לקבלת הצעות במכרז (מסמך א').

בתמורה לזכויות שתוקנינה לי, אני מציע לשלם את הסך כדלהלן המהווה תשלום של דמי חכירה שנתיים משולמים מראש ל - 98 שנים (מהוונים) עם אופציה לחדש את החכירה לתקופת נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות מקרקעי ישראל בעת החידוש אם אזכה במכרז, הכל בהתאם לתנאי המכרז וחוזה החכירה.

הסכום המוצע על ידי למתחם (מגרש 5):

בספרות: _____ בש"ח.

(במילים): _____ בש"ח).

אם תהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לבין הסכום הנקוב במילים, תבחרנה רמ"י והחברה בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

ידוע לי כי הסכום המוצע על ידי הינו עבור הקרקע בלבד, לא כולל מע"מ, לא כולל הוצאות פיתוח ו/או הוצאות פיתוח נוספות, כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות, חיובי אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, בהתאם לדיון ולחוקי העזר התקפים.

אני מתחייב לשלם את המע"מ על פי החוק במעמד תשלום התמורה, במזומן.

חתימת המציע: _____

9. אני מצרף בזה כ"פקדון" ערבות אוטונומית בנוסח שהוגש לי על ידכם (ערבות ההצעה נספח 5) בסכום שלא יפחת מ- 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) (להלן - "הפיקדון")

ידוע לי כי תהיו רשאים לגבות את סכום הפיקדון מיד עם זכייתי במכרז כמקדמה על חשבון התשלום בגין הקרקע.

10. ידוע לי כי תשלום מלוא התמורה הינה תנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז זה, ובמקרה של איחור כלשהו, אתם תהיו רשאים לבטל את הזכייה במכרז ולחלט את הפיקדון כפיצוי קבוע ומסוכם בכפוף לסעיף 11.9 לתנאי ההזמנה לקבלת הצעות, מבלי לגרוע מיתר הסעדים המגיעים לכם על פי תנאי המכרז ועל פי כל דין.

11. לידיעת המציע:

* אם בכוונת המציע לרכוש את הזכויות בשם תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה ושיוחזק בבעלות מלאה של המציע/יחיד המציע במכרז זה, יש לסמן זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה להלן, ולציין את חלקו של המציע/כל אחד מיחיד המציע בתאגיד שיקום:

בכוונתי לרכוש את הזכויות בשם תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה.
א. חלקו של המציע בתאגיד יהיה 100% / חלקם של יחיד המציע בתאגיד יהיה כמפורט בנספחים 8-9 להזמנה לקבלת הצעות. [יש לסמן את החלופה הרלוונטית].

ב. סוג ההתאגדות: חברה בע"מ/שותפות כללית/שותפות מוגבלת [יש לסמן את החלופה הרלוונטית].

אין באמור כדי לגרוע מזכויות המציע לבצע העברת זכויות לאחר הזכייה במכרז, אם הצעתו תזכה, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

לתשומת לבכם – רמ"י תחתום חוזה אחד משותף עם כל יחיד המציע המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם, בכפוף לאמור בנספח 2 ולעמידה בנוהלי רמ"י לעניין העברת הזכויות.

* הוגשה הצעה על ידי מספר יחיד מציע, יציינו יחיד המציע בהצעתם המשותפת את חלקו של כל יחיד מציע במגרש.

* רישום חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד.

* אם לא יצינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים, ולא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

חתימת המציע: _____

פרטי המציע:

<u>מציע 3</u>	<u>מציע 2</u>	<u>מציע 1</u>	<u>תיאור</u>
<u>הצעה המוגשת על ידי פרטיים</u>			
			שם משפחה:
			שם פרטי:
			מס' ת.ז.
			מלא: כולל ספרת ביקורת
			רחוב ומספר:
			ישוב:
			מיקוד:
			טלפון:
			נייד:
			פקס:
			דואר אלקטרוני:
			תאריך:
			חתימה:
			חלקו היחסי של המציע במתחם
<u>הצעה המוגשת על ידי תאגיד</u>			
			שם תאגיד:
			מס' רישום תאגיד:
			רחוב ומספר:
			ישוב:
			מיקוד:
			טלפון:
			נייד:
			פקס:

חתימת המציע: _____

			דואר אלקטרוני:
			תאריך:
			חתימה וחותמת:
			חלקו היחסי של המציע במתחם

תאריך: _____

[במקרה של הצעה משותפת – יש למלא את הפרטים הנ"ל ביחס לכל אחד מיחיד המציע]

חתימה חתימה חתימה

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל, _____, ת.ז. _____, ו-
 _____, ת.ז. _____, מוכרים לי אישית/הזדהו בפניי לפי
 ת.ז. _____ והינם מורשי החתימה מטעם _____ ("המציע"/"יחיד המציע")
 וחתימתם בתוספת חותמת המציע מחייבת את המציע/יחיד המציע, לכל דבר ועניין לרבות
 לצרכי התחייבות המציע/יחיד המציע במכרז מס' ים/372/2016 ולרבות לצורך ההתחייבות
 לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

חתימה וחותמת שם תאריך

במקרה של יחיד מציע נוספים, יש למלא אישור עו"ד בנפרד עבור כל אחד מהם:

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל, _____, ת.ז. _____, ו-
 _____, ת.ז. _____, מוכרים לי אישית/הזדהו בפניי לפי
 ת.ז. _____ והינם מורשי החתימה מטעם _____ ("יחיד המציע") וחתימתם
 בתוספת חותמת יחיד המציע מחייבת את יחיד המציע, לכל דבר ועניין לרבות לצרכי
 התחייבות יחיד המציע במכרז מס' ים/372/2016 ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע
 תשלום התמורה על פי מסמך זה.

חתימת המציע: _____

חתימה וחותמת

שם

תאריך

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל, _____, ת.ז. _____, ו- _____, מוכרים לי אישית/הזדהו בפניי לפי _____, ת.ז. _____, והינם מורשי החתימה מטעם _____ ("יחיד המציע") וחתימתם בתוספת חותמת יחיד המציע מחייבת את יחיד המציע, לכל דבר ועניין לרבות לצרכי התחייבות יחיד המציע במכרז מס' ים/372/2016 ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

חתימה וחותמת

שם

תאריך

_____ חתימת המציע:

הסכם

**במסגרת מכרז לחכירת מגרש המיועד לבניית 450
יח"ד למגורים המיועדות להשכרה ולמכירה
ושטחי תעסוקה (מסחר, תעסוקה, משרדים וחניון)
בשכונת קריית יובל (מתחם הדסה הקטנה)
בירושלים**

מס' מכרז: ים/2016/372

תוכן עניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	425
2.	עדיפות בין מסמכים	929
3.	נספחים	10210
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	10210
5.	רכישת הזכויות במקרקעין	13213
6.	תכנון והיתרים	13213
7.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	15215
8.	בקרה על קיום ההסכם	17217
9.	עלויות פיתוח נוספות	18218
10.	שטחי התעסוקה	18218
11.	מכירת הדירות המותרות למכירה	20
12.	השכרת הדירות המיועדות להשכרה בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	18218
13.	דיווחים לחברה	22222
14.	מימון הפרוייקט ואיסור בדבר שיעבוד	24224
15.	ניהול ואחזקת המתחם	25225
16.	שיווק ופרסום הדירות	27227
17.	מיסים ותשלומים	27227
18.	בדק, אחריות ותיקון ליקויים	27227
19.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	28228
20.	ביטוח	29229
21.	רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה	40240
22.	העברת ו/או הסבת זכויות	40240
23.	אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים	40240

40240	.24 הפרות, סעדים ותרופות
44244	.25 סילוק יד היזם
46246	.26 ערבויות לקיום ההסכם
47247	.27 אירוע נזק
48	.28 קיזוז
48	.29 תשלום במקום היזם
48248	.30 תחולת ההסכם
48248	.31 כללי
49249	.32 כתובות והודעות

הסכם לבניית דירות להשכרה ולמכירה למגורים ושטחי תעסוקה בירושלים

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;

והחברה ביחד עם רמ"י פרסמה את מכרז מס' ים/372/2016 לחכירה של המקרקעין
כהגדרתם להלן, לתכנון והקמה של מתחם מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים וחניון
תעסוקה, ולהשכרת הדירות בשלושה ממבני המגורים כמפורט להלן (338 דירות
לפחות), בהשכרה ארוכת טווח (להלן – "המכרז" ו-"הפרויקט");

הואיל

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

וקרן קיימת לישראל הינה הבעלים של המקרקעין;

והואיל

ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבחווה החכירה ובחוברת המכרז, רמ"י תהיה
מוכנה להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי חוזה החכירה, המצורף להסכם זה
כנספח "א", 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
המיועדות להשכרה, כהגדרתן להלן, לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות
ולדאוג לתחזוקת המתחם, והכל בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל

והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסייהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;

והואיל

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

חתימת המציע:

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושם של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:
- ו/או **"הבניינים"** המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף, את שטחי התעסוקה וכן שטחים נוספים, כמפורט בתב"ע ובהוראות הסכם זה.
- "המבנים"**
- "דירה"** כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב - 1992.
- "דירות"** כל הדירות אשר יבנו במתחם.
- "דירות בשכר דירה מפוקח"** 25% מהדירות המיועדות להשכרה, כהגדרתן להלן, שתיכללנה בבניינים המיועדים להשכרה, כהגדרתם להלן, ושתושכרנה לזכאים.
- "דירות בשוק החופשי"** 75% מהדירות המיועדות להשכרה, כהגדרתן להלן, שתיכללנה בבניינים המיועדים להשכרה כהגדרתם להלן, שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.
- "הדירות המותרות למכירה"** כלל הדירות אשר תיבנה בבניין המותר למכירה, ואשר בהתאם להוראות הסכם זה, תותר מכירתן לרוכשים. מס' הדירות המותרות למכירה לא יעלה על 112, בכפוף להוראות המכרז בעניין אפשרות קבלת תוספת דירות.
- "הדירות המיועדות להשכרה"** כלל הדירות אשר תיבנה בבניינים המיועדים להשכרה, ואשר מספרן לא יפחת מ-338 דירות, בכפוף להוראות המכרז בעניין אפשרות קבלת תוספת דירות.
- "חוברת המכרז"** כל המסמכים, המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנמסרו למשתתפים במכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה ו/או רמ"י ו/או ועדת המכרזים מטעמן למשתתפים במכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.
- "הבניין המותר למכירה"** המבנה המסומן כבניין 4 בנספח הבינוי והפיתוח של התב"ע אשר יבנה על גבי המקרקעין כהגדרתם להלן, ואשר יכלול את הדירות המותרות למכירה, חלק יחסי ברכוש המשותף, אשר יחושב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, וכן שטחים נוספים המשויכים לבניין זה, כמפורט בתב"ע ובהוראות הסכם זה.
- "הבניינים המיועדים להשכרה"** המבנים המסומנים כבניינים 1-3 בנספח הבינוי והפיתוח של התב"ע, אשר יבנו על המקרקעין כהגדרתם להלן, ואשר יכללו את הדירות המיועדות להשכרה, חלק יחסי ברכוש המשותף אשר יחושב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, וכן שטחים נוספים המשויכים לבניינים

אלו, כמפורט בתב"ע ובהוראות הסכם זה.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".	"החלטה בדבר דיור להשכרה"
הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק מחוברת המכרז ובין שלא צורפו, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה ע"י היזם ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.	או "ההסכם" "הסכם זה"
הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ה" .	"הסכם השכירות"
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 ו/או החכרה של המבנים, ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, נספח "יא" , וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל.	"הערת האזהרה"
תוספת לסכום אשר על פי חוברת המכרז נקבע כי יוצמדו למדד, המחושבים לפי שיעור העלייה של המדד הקובע - לעומת מדד הבסיס או למדד אחר הקבוע בהסכם זה להלן.	"הפרשי הצמדה"
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.	"הוועדה המקומית"
הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.	"זכאים"
חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למתחם, בהתאם להוראות הסכם זה.	"חברת אחזקה"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.	"חוק המכר (דירות)"
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.	"חוק התכנון והבניה"
כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.	"טופס 4"
כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.	או "טופס 5" "תעודת גמר"
לוחות הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם	"לוחות הזמנים"

בהתאם להוראות הסכם זה.

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.

"מגרש"

מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו: אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מדד המחירים לצרכן"

מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

"מדד הבסיס"

מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז לצורך חישוב הפרשי הצמדה.

"המדד הקובע"

מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.

"המועד הקובע"

מנהלת "דיור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי החברה ואשר לגבי זהותה תישלח הודעה בכתב לזים, והכל אם תבחר החברה למנותה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

"מנהלת"

המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה, כמפורט בסעיף 888 להלן.

"המפקח"

תא שטח (מגרש) 5 לפי התכנית כהגדרתה להלן, הידוע גם כגוש 30397 חלקה 23 (בחלק) בירושלים.

"המקרקעין"

המתחם אשר ייבנה על גבי המקרקעין, ואשר יכלול את המבנים, על כל הכלול בהם.

"המתחם"

כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות התחייבויותיו לתכנון ולבנייה, לתפעול ולתחזוקה של המבנים.

"עבודות"

ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם ע"פ המכרז, כמפורט בסעיף 262626 להלן. נוסח הערבויות מצורף כנספח "ח".

"ערבויות להסכם"

או

"הערבויות"

הקבלן הראשי כפי שיאושר על ידי החברה, בהתאם להוראת סעיף 7.57.57.5 להלן.

"הקבלן"

תשלומים אשר על היזם לשלם לחברה ו/או למי שהחברה תורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

"קנסות"

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

"ריבית פיגורים של החשב הכללי"

השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובמתחם כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים והחוכרים באותו בניין ו/או במתחם, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות,

"רכוש משותף"

מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים.

רשות מקרקעי ישראל.	או	"רמ"י" "הרשות המקומית" "עיריית ירושלים" "העירייה" "שוכרים" "שוכרים בחופשי" "שטח דירה" "שטחי התעסוקה" "שכר הדירה המפוקח" "שלבי התכנון והבניה" "התאגיד המים והביוב" "התב"ע" "התכנית"
הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.		
הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.		
כל אדם שיבקש לשכור /או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.		
שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.		
השטחים שיעודם למסחר, תעסוקה, משרדים וחניון במקרקעין, כמסומן וכמפורט בתכנית.		
דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט בסעיף 13 להלן, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה להלן.		
כמפורט בנספח "ג" ולהלן:		
התכנון המוקדם למתחם יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 6 חודשים מהמועד הקובע.		
התכנון הסופי למתחם יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 9 חודשים מהמועד הקובע.		
התכנון המפורט למתחם יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 13 חודשים מהמועד הקובע.		
הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם לא יאוחר מאשר - 20 חודשים מהמועד הקובע.		
קבלת אישור החברה בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם - לא יאוחר מאשר - 39 חודשים מהמועד הקובע.		
הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם - עד 48 חודשים מהמועד הקובע.		
תאגיד המים והביוב בתחום הרשות המקומית.		
תכנית מס' 101-0051771 על כל מסמכיה ונספחיה, לרבות כל תיקון לה שייקבע בעתיד, ככל שיהיה, וכל תכנית אחרת או נוספת החלה או שתחול בעתיד על		

המקרקעין.

אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מפוקח במתחם.	"תעודת זכאות"
תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד תחילת תקופת ההשכרה.	"תקופת הבניה"
תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלא כל התנאים המפורטים בסעיף 4.144.144 להלן.	"תקופת ההשכרה"

2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1. מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן.
- 2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין יתר מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות הסכם זה, יגבר האמור בהסכם זה.
- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות החמירות.
- 2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה (**נספח "ו"**), תקבענה הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- 2.6. 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.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר במפורש שזכות היזם לרשום הערות בגין העברת זכויות כמפורט בפסקה האחרונה בסעיף 7 לחוזה החכירה, תחול אך ורק בכפוף להוראות סעיף 11 להלן, ושזכות הביטול המוקנית ליזם כמפורט בסעיף 11(ב)(3) לחוזה החכירה, לא תחול כלל. כמו כן, "המועד להשלמת הבנייה" שבהסכם החכירה יהא 48 חודשים מהמועד הקובע, בהתאם להוראות הסכם זה.

בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת ע"י החברה:

 - 2.6.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.
 - 2.6.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
 - 2.6.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י החברה.
 - 2.6.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.
 - 2.6.5. תקנים ישראלים.
 - 2.6.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראלים.

הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס להשכרת הדירות - יגברו הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה (**נספח "ו"**) ולאחר מכן ההוראות שבהסכם השכירות, **נספח "ה"**, על האמור בחוברת המכרז.

- 2.8 בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס לתחזוקת המתחם - יגברו ההוראות שבנספח "ד".
- 2.9 בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.
- 2.10 בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך ליזם.

3. נספחים

- 3.1 מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
- 3.1.1 נספח "א" - נוסח חוזה חכירה.
- 3.1.2 נספח "ב" - מפרט טכני (דרישות מינימום) לבניינים המיועדים להשכרה.
- 3.1.3 נספח "ג" - נוהל אישור מסמכי תכנון.
- 3.1.4 נספח "ד" - מפרט התחזוקה לבניינים המיועדים להשכרה.
- 3.1.5 נספח "ה" - נוסח הסכם השכירות ונספחיו.
- 3.1.6 נספח "ו" - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" - אינה מצורפת בפועל ואולם ניתן לאתרה באתר רמ"י בכתובת <http://www.land.gov.il>.
- 3.1.7 נספח "ז" - נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים.
- 3.1.8 נספח "ח" - נוסחי הערבויות לקיום הסכם.
- 3.1.9 נספח "ט" - אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה.
- 3.1.10 נספח "י" - אישורי קיום ביטוחים לתקופת ההשכרה.
- 3.1.11 נספח "יא" - כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה, לרישום הערת האזהרה ונוסח פרטיכל.
- 3.1.12 נספח "יב" - יפוי כח נוטריוני.
- 3.1.13 נספח "יג" - נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון.
- 3.1.14 נספח "יד" - נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות.
- 3.2 מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה
- 3.2.1 התב"ע.
- 3.2.2 המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 3.2.3 תקנים ישראלים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 3.2.4 הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חוברות 2.3 2.4] - מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתר באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanh_ayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf (אתר משרד הבינוי והשיכון, תחת לשוניית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").
4. הצהרות והתחייבויות היזם
- בנוסף על ההצהרות וההתחייבויות המפורטות בהזמנה לקבלת הצעות, היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:

- 4.1 קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.
- 4.2 ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפי צו החברה ורמ"י על מלוא נזקיהן בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.
- 4.3 בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, את חוזה החכירה **נספח "א"** וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצה ו/או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.
- 4.4 בדק את התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין, לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה נשוא הסכם זה, בדק את תיק המידע ברשות המקומית ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות, הן הפיזית הן התכנונית והן המשפטית, וכי לא תהיינה לו תלונות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או טענות ביחס למקרקעין ו/או לאפשרות התכנון והבניה עליהם ו/או בקשר למפורט במסמכי המכרז בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.
- אם בתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה ו/או לאכלוס, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י או כלפי החברה בכל הנוגע לכך.
- 4.5 אם מצויים מבנים בשטחי המקרקעין ו/או בשטחים סמוכים ו/או תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכיו"ב, בין עיליים ובין תת קרקעים, בין קיימים ובין שימצאו לאחר חתימת הסכם זה, ככל שימצאו, היזם יהא אחראי לפנות ו/או להסיט ו/או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיוצא"ב.
- 4.6 בדק את התוכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.
- 4.7 ידועות ליזם כל הנחיות רמ"י, ביחס להקמת המתחם, שיוקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה המצורפת **כנספח "ו"**. היזם יהיה מחויב לכל שינוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שתהיינה מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ"י יחייב את היזם. למען הסר ספק, רמ"י לא תחייב את היזם בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח" או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מפוקח, מעל ל-25% מכלל הדירות המיועדות להשכרה.
- מובהר בזאת שהקבוע בסעיפים 1.8 עד 1.10 (כולל) וסעיף 1.12 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1467 (או כל החלטה שתבוא במקומה), שעניינם הטבה בשיעור של 15% ממחיר הצעה עבור הקרקע, אינו חל במכרז זה.
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1481 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה) חלה על מכרז זה, למעט הקבוע בסעיף 2.1.2 להחלטה הנ"ל.
- 4.8 בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרויקט ומבלי לגרוע

מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים וכן את היבטי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ו/או דינים נוספים אחרים החלים על מבנים להשכרה.

4.9 היזם מתחייב לשלם אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב – תאגיד הגיחון על פי כל דין, הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו/יבוצעו על-ידם כמפורט בסעיף ~~8-698.6~~ להלן. ביצוע עבודות הפיתוח הכללי כמפורט בסעיף ~~8-69~~ להלן על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, הוא באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית ואין החברה ו/או רמ"י אחראיות לביצוע עבודות אלה ו/או לתשלום עבורם.

4.10 באחריות היזם לבדוק ברשות המקומית ו/או בתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות פיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין נשוא 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 אל רמ"י ו/או החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

4.11 בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המקרקעין נשוא המכרז, אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.

4.12 הוא מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.13 ידוע לו שהשימוש בכל אחת מן הדירות המיועדות להשכרה 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 ההחלטה בדבר דיוור להשכרה ו/או האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונוהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת.

4.14 התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף ~~151515~~ להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף ~~20.120.1~~ להלן.

4.15 לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל ההעברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – (למעט מכירת דירות המותרות למכירה ולמעט מכירת שטחי התעסוקה, בהתאם להוראות הסכם זה), אלא בהתאם להוראות סעיף ~~222222~~ להלן. במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות המיועדות להשכרה, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי ביחס לזכויות כלשהן בבניינים המיועדים להשכרה, אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

4.16 לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, ככל שנעשו, מטעם רמ"י ו/או החברה ו/או מטעם הרשות המקומית ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט, שנמסרו ו/או יימסרו לעיונו של היזם, ככל שנמסרו ו/או ימסרו, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד וכי המצאתם ליזם, ו/או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, וכי לא תהיה לו כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן ו/או כלפי הרשות המקומית ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה

- בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם לזים.
- 4.17 לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוברת המכרז או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה וכנגד רמ"י.
- 4.18 הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 4.19 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.
- 4.20 היזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק ו/או השכרה ו/או מכירת הדירות, ולא יתנה השכרה ו/או מכירת דירה ו/או שטחי תעסוקה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לשכור ו/או לרכוש את הדירה ו/או שטחי תעסוקה, וכן לא יתנה השכרה ו/או מכירה כאמור בהשכרת ו/או רכישת הצמדות לדירה ו/או לשטחי התעסוקה, השכרת ו/או רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.
- היזם מצהיר בזאת, שהוא יודע שאם יפר התחייבות זו, החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכיינתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסמכים בשיעור 15% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהא ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה ו/או רמ"י במקרה זה.

5. רכישת הזכויות במקרקעין

- 5.1 היזם מצהיר שקרא היטב את חוזה החכירה, לרבות תנאי המכרז, ולא חלה עליו מגבלה כלשהי באשר להתקשרותו עם רמ"י.
- 5.2 למען הסר ספק, בחוזה החכירה יכללו התנאים המיוחדים כמתחייב מתנאי חוברת המכרז, והכל לפי שיקול דעתה של רמ"י וכפי שתראה לנכון. המקרקעין יועמדו לרשות היזם לתקופת החכירה הקבועה בחוזה החכירה וזאת לשם ביצוע הפרויקט כאמור בהסכם זה, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו בתנאים האמורים.
- 5.3 עד לא יאוחר מ- 90 יום מהמועד הקובע, היזם מתחייב לחתום על חוזה החכירה בנוסח **נספח "א"** ולשלם את מלוא התמורה המפורטת בהצעה הכספית של היזם, **מסמך "ב"** למסמכי המכרז בתוספת מע"מ כדין (לעיל ולהלן - "**התמורה**"), התמורה מהווה תשלום של דמי חכירה שנתיים, מהוונים ומשולמים מראש לתקופה 98 שנה החל מהמועד הקובע (להלן - "**תקופת החכירה**"), עם אופציה להארכה למשך 98 שנים נוספות בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש.
- 5.4 המועד הקובע ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה החכירה וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים.
- 5.5 היזם יהא אחראי על שמירת המקרקעין ומניעת תפיסות בהם על-ידי אחרים ולכל ארוע שיקרה במקרקעין, החל מהמועד הקובע.
- 5.6 לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף לכל דין.

6. תכנון והיתרים

- 6.1 היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם, בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה שבהסכם זה, ובמיוחד, בהתאם ללוחות הזמנים ולהוראות שב**נספח "ג"** ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין ו/או כל תקן החל על בנייה למגורים או לתעסוקה וכיו"ב. תכנון היזם יכלול את כל

הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.

6.2. היזם יתכנן את הדירות בשכר דירה מפוקח, בשטח דירה כהגדרתו בהסכם זה, שלא יעלה על 100 מ"ר לדירה. בכפוף לאמור לעיל, על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח, להיות ביחס דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.

6.3. בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתב"ע ו/או שלא יינתנו הקלות כלשהן, אם בשל מגבלות בתב"ע ו/או המגבלות המפורטות במסמכי המכרז ו/או מגבלות אחרות מכל מין וסוג שהוא ואם בשל הנחיות שיינתנו על-ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית, היזם לא יוכל לחזור אל החברה ו/או אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי.

6.4. אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות במתחם, אזי מתחייב היזם להעמיד לפחות 75% מהדירות שהתווספו, כדירות המיועדות להשכרה בבניינים המיועדים להשכרה, בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, והכל בכפוף למגבלות שיוטלו על ידי הוועדה המקומית (להלן: **"הדירות הנוספות המיועדות להשכרה"**). למען הסר ספק, 25% מהדירות הנוספות המיועדות להשכרה תתווספנה כדירות בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות (**נספח "ה"**), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

היזם ישא בכל חבות כספית, לרבות היטל השבחה, בגין הקלה כאמור, אם תאושר וכן מתחייב לשאת בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר העירוניים ובתשלום דמי הקמה לתאגיד המים והביוב בהתאם לכל דין, בגין האמור לעיל.

כמו כן, מתחייב היזם לשפות את רמ"י ואת החברה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.

היזם לא ידרש לשלם לרמ"י תשלום נוסף בגין הקרקע.

6.5. היזם מתחייב להמציא לאישור החברה את מסמכי התכנון המפורטים ב**נספח "ג"** ובלוחות הזמנים המפורטים שם. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי החברה, יהא רשאי היזם להחתים את הבקשות להיתר בניה אצל רמ"י ולהגישן לאישור וחתימת הוועדה המקומית (לעיל ולהלן - **"הבקשות להיתרים"**).

6.6. היזם יהיה מחויב לממש את מלוא זכויות הבנייה לפי התכנית במסגרת הפרויקט, ולחלקן באופן שווה בין כל הבניינים במתחם (בכפוף למגבלות שיוטלו על ידי הוועדה המקומית). בעת אישור מסמכי התכנון והבקשות להיתרים כמפורט ב**נספח "ג"**, תהיה רשאית החברה להורות, לבקשת היזם, על מימוש זכויות הבניה בשיעור נמוך יותר, על מנת לוודא שהמתחם ייבנה באופן המיטבי ואשר יאפשר זכויות הבנייה ומס' הדירות [הוראת סעיף זה מתייחסת לזכויות הבנייה למגורים \(ולא לשטחי התעסוקה\)](#).

6.7. עד לתום תקופת ההשכרה, היזם ו/או מי מטעמו ו/או חליפו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה (למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה) או לקדם תכנית חדשה וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בנייה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים ו/או לנייד זכויות או שטחים מהבניינים המיועדים להשכרה אל הבניין המותר למכירה.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה. אם תאושר הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבנייה, היזם ישא, בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית ובתשלום דמי הקמה לתאגיד המים והביוב בהתאם לכל דין, בגין האמור לעיל. למען הסר ספק, אם יחול היטל השבחה בגין ההקלה כאמור, ישא היזם בתשלום, ולא יבוא לרמ"י ו/או לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

6.8. מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע וב**נספחים "ב"**, **"ג"** וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

החברה תהא רשאית להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים

ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם. בפרט, ומבלי לגרוע מכלל סמכויות החברה כאמור לעיל, תהיה רשאית החברה להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע וכן תהיה רשאית להעיר לעניין תכנון הממשקים בין המגורים לשטחי התעסוקה.

לעניין זה, "חדר" – משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

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

למען הסר ספק, על היזם להגיש את מסמכי התכנון המפורטים **בנספח "ג"** ביחס לכל המתחם, לרבות ביחס לבניין המותר למכירה, ואולם, ככלל, החברה תתייחס להיבטי התכנון הנוגעים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ו/או להיבטים אחרים הנובעים מהסכם זה, ביחס למתחם בכללותו.

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

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

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

7. הבניה ולוחות הזמנים לבניה

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

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

7.3. היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, **והכל בתוך 48 חודשים מהמועד הקובע**.

אכלוס הדירות המיועדות להשכרה יבוצע בד בבד עם אכלוס הדירות המותרות למכירה, והיזם מתחייב שהדירות המיועדות להשכרה תהיינה מוכנות לאכלוס עד לא יאוחר מ-60 ימים מהמועד שבו היו 80% מהדירות המותרות למכירה מוכנות לאכלוס.

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

7.5. לצורך ביצוע עבודות הבניה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם

להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים שלהלן, במצטבר. ניתן להתקשר עם מספר קבלנים ראשיים ובמקרה כזה יידרש כל אחד מהם בנפרד לעמוד בתנאים שלהלן:

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

7.5.2. על הקבלן להיות בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 150 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים האחרונות, ולחילופין – בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, בתי משפט, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שבנייתם הושלמה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 40,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

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

היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי הקבלן אשר עונה על תנאי הסף לקבלן שלעיל, וזאת לא יאוחר מאשר 6 חודשים מהמועד הקובע. החברה תהא רשאית לדרוש השלמות ו/או הבהרות בקשר עם הקבלן ו/או בקשר עם איזה מהמסמכים שהוצגו לה.

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

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

לא פעל היזם על פי הוראות סעיף זה לעיל ו/או הקבלן לא עמד ו/או עומד בתנאי הסף לקבלן ו/או לא אישרה החברה את זהות הקבלן ו/או לא החליף היזם את הקבלן כאמור לעיל, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף [25.6.25.6](#) להסכם זה להלן.

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

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

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

- 7.8. היזם מתחייב שבביצוע כל העבודות לפי הסכם זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות החברה.
- 7.9. עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לסיים את העבודות במועד הנקוב בהסכם זה ולעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה **ובנספח "ג"**.
- 7.10. לא עמד היזם בלוחות הזמנים ובשלבים הקבועים בהסכם זה ו/או באיזה מהם, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לחברה לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף **26.126.126.1** את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות הקבועים בסעיף **25.625.625.6** להלן, אם היזם לא שילם.

8. בקרה על קיום ההסכם

- 8.1. החברה, תהיה רשאית לערוך בקרה על העבודות באמצעות המפקח, בקשר עם הבניינים המיועדים להשכרה. המפקח יהא רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים בהם משתמש היזם ואת טיב ביצוע העבודות. כן רשאי המפקח לבדוק אם היזם מפרש ומבצע כהלכה את הסכם זה ואת הוראותיו, והיזם מתחייב לעזור ולספק למפקח כל המידע הדרוש לצורך הבדיקות הנ"ל.
- 8.2. היזם מתחייב לאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להיכנס בכל עת לאתר העבודות ולכל מקום אחר בו מבוצעת עבודה כלשהי הקשורה לביצוע הוראות הסכם זה בקשר עם הבניינים המיועדים להשכרה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם הקשורים לביצוע העבודות או בהם מכינים מוצרים הקשורים בביצוע העבודות. היזם יאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להשתמש בכל המתקנים והשירותים שהותקנו באתר.
- 8.3. היזם מתחייב שהוא וכל המועסקים מטעמו ו/או על ידו בביצוע העבודות, יצייתו להוראות המפקח בכל הנוגע לביצוע העבודות וזאת תוך התקופה שתקבע על ידו.
- 8.4. ביצוע העבודות בבניינים המיועדים להשכרה, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מבוצעות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המפקח והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה. היזם מתחייב בזה למלא אחר ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המפקח בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למפקח בהסכם זה, המפקח יכריע בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיזם ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על-פי הסכם זה, לא יפטור את היזם מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היזם לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהי בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משיביע רצון.
- 8.5. אין לראות בקיום הבקרה ובסמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי החברה להבטיח שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם, בקשר עם הבניינים המיועדים להשכרה, ואין בו כדי להטיל על החברה ו/או המפקח אחריות. הבקרה אינה נועדה לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הבקרה ו/או הוראותיו של המפקח ו/או אי מינוי מפקח ו/או אי מתן הוראות על ידו לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי החברה, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היזם לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היזם מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה ו/או את המפקח בגין כל תביעה שתוגש כנגדם בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 8.6. 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.

9. עלויות פיתוח נוספות

עבודות הפיתוח הכללי הדרושות לבנייה ולאכלוס המתחם, בוצעו ו/או יבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התאגיד ו/או מי מטעמם, כל אחד לפי תחום אחריותו.

9.1. היזם מצהיר ומתחייב שלא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה ו/או כלפי רמ"י בכל הקשור לתשלום עבור הפיתוח הכללי ו/או לעבודות הפיתוח הכללי, הקמת מוסדות הציבור ושדרוג התשתיות ו/או לטיבן ו/או או לוחות הזמנים לביצוען, ואלו אינן באחריות החברה ו/או רמ"י.

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

10. שטחי התעסוקה

10.1. שטחי התעסוקה יוקמו על ידי היזם כחלק מביצוע הפרויקט. לאחר תחילת תקופת ההשכרה ולאחר אכלוס שטחי התעסוקה בפועל **ב-80% לפחות במלואם** (וביחס לשטחי המשרדים המהווים חלק משטחי התעסוקה – במחציתם לפחות), יהיה היזם רשאי למכור את שטחי התעסוקה, כנכס מניב ובמקשה אחת (כלומר, המכירה תיעשה ביחס לכל שטחי התעסוקה או ביחס לחלק יחסי (במושע), ולא במכירה פרטנית של יחידות).

10.2. על אף האמור בחוזה החכירה, היזם לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי שטחי התעסוקה ו/או לטובת מי מטעמם הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או בעלויות ו/או לבצע כל רישום אחר בספרי המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל ביחס לזכויותיהם במקרקעין, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה.

10.3. בכל מקרה מובהר שחברת האחזקה, כהגדרתה להלן, תידרש לספק את שירותי התחזוקה גם לשטחי התעסוקה בהתאם להוראות הסכם זה.

10.4. לאחר תום תקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור את שטחי התעסוקה גם בצורה פרטנית (מכירה של יחידות בנפרד), ולא במקשה אחת, בכפוף לכל דין.

10.5. רישום הזכויות בשטחי התעסוקה יבוצע לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) ורישום בית משותף בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים בהתאם לנוהלי רמ"י ו/או על פי דין.

11. מכירת הדירות המותרות למכירה

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

גם אם יבחר היזם שלא למכור את הדירות המותרות למכירה, לא יחולו עליהן הוראות הסכם זה בקשר עם חובת השכרתן בתנאי הסכם זה.

11.2. על אף האמור בחוזה החכירה, היזם לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי הדירות המותרות למכירה ו/או לטובת מי מטעמם הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או בעלויות ו/או לבצע כל רישום אחר בספרי המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל ביחס לזכויותיהם במקרקעין, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה.

11.3. רישום הזכויות בדירות המותרות למכירה יבוצע לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) ורישום בית משותף בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים בהתאם לנוהלי רמ"י ו/או על פי דין.

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

- 12.1. כל הדירות המיועדות להשכרה תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או ליעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.
- 12.2. היזם מתחייב להשכיר את הדירות המיועדות להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות **נספח "ה"**, אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים. 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.
- 12.3. לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף בבניינים המיועדים להשכרה. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי החברה, להסכם השכירות **נספח "ה"**.
- 12.4. עד לתחילת תקופת ההשכרה, היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים המיועדים להשכרה בפרוייקט אשר הוצאו בגינם טופס 4 וטופס 5, בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה ולא תיחשב במניין תקופת ההשכרה.
- 12.5. 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.
- 12.6. דירות בשכר דירה מפוקח
- 12.6.1. הבניינים המיועדים להשכרה יכללו לא פחות מאשר 25% דירות בשכר דירה מפוקח. לא פחות מאשר 20% ולא יותר מאשר 30% מהדירות בכל בניין המיועד להשכרה, תיועדנה לדירות בשכר דירה מפוקח. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם התביע מאפשרת בניית מחסנים), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.
- 12.6.2. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה הנתונות לזכאים, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות ו/או האופציה, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות (להלן - **"תקופת השכירות"** ו - **"תקופות האופציה"**, בהתאמה). לאחר תום התקופה כאמור, יהיה השוכר רשאי להירשם כמתעניין בשכירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרוייקט, ובכפוף לעמידתו בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לשכור דירה בשכ"ד מפוקח, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.
- במקרים של חתימת הסכם שכירות במהלך עשר השנים האחרונות לתקופת ההשכרה ו/או של מימוש תקופת האופציה במהלך ארבע השנים האחרונות לתקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.
- 12.6.3. למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, שלושה חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או

לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

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

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

12.6.6. שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי שמאי מטעם החברה (להלן – "השומה"), ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המפוקח למ"ר וסכום דמי האחזקה למ"ר פורטו בהזמנה לקבלת הצעות. לסכומים אלו יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיף [12.6.9](#)~~12.6.9~~~~12.6.9~~ להלן. האמור בסעיף קטן זה כפוף לכך שלא הוצאה שומה עדכנית טרם חתימת הסכמי שכירות במתחם, כמפורט בסעיף [12.6.7](#)~~12.6.7~~~~12.6.7~~ להלן, ושלא בוצע עדכון של סכום דמי האחזקה, כמפורט בסעיף [12.6.10](#)~~12.6.10~~~~12.6.10~~ להלן, שאז יחולו ההוראות המפורטות שם.

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

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

12.6.8. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינת הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף [12.6.13](#)~~12.6.13~~~~12.6.13~~ להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' –

דירה בשכר דירה מפוקח, שמתקיימים לגביה כל אלה :
תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2022 ;

בהתאם להוראות סעיף [12.6.13](#)~~12.6.13~~~~12.6.13~~, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.9.2021 ;

אזי :

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח עד לתאריך 1.9.2021, יחול העדכון על תקופת האופציה ; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח לאחר תאריך 1.9.2021, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

12.6.9. ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינאלי בגובה הפרשי הצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה

שנקבע בה פורסם במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016 שפורסם ביום 15.2.2016 או בסמוך ליום זה) ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העידכון האמור (בגין שכר הדירה המפוקח הנומינאלי כפי שנקבע בשומה) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה שנקבע בה פורסם במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016 שפורסם ביום 15.2.2016 או בסמוך ליום זה) ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

12.6.10. לשכר הדירה המפוקח יווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע על ידי החברה בסמוך למועד פירסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עידכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף ~~12.6.13~~ ~~12.6.13~~ ~~12.6.13~~ להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו על ידי החברה 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 ~~12.6.11~~ ~~12.6.11~~ ~~12.6.11~~ סיפא.

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

12.6.12. ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לדמי האחזקה שפורסמו במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016 שפורסם ביום 15.2.2016 או בסמוך ליום זה) ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העידכון האמור (בגין דמי האחזקה הנומינאליים) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לדמי האחזקה שפורסמו במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2016 שפורסם ביום 15.2.2016 או בסמוך ליום זה) ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

12.6.13. היזם יהיה מחויב לפנות לשוכרים 120 יום מראש ובכתב טרם המועד הקבוע בהסכם השכירות עימם לתחילת תקופת האופציה, ולהודיע להם על גובה שכר הדירה המפוקח ודמי האחזקה לשכר הדירה המפוקח העדכניים ושצפויים לחייבם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט אם ברצונם לממש את האופציה.

12.6.14. שכר דירה המפוקח, כהגדרתו לעיל, הינו סופי וכולל את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם לזים.

12.6.15. אם לא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח לזכאים ו/או אם יתפנו דירות בשכר דירה מפוקח במתחם 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.

12.6.16. היזם מתחייב לפרסם, על חשבוננו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף ~~16.16~~ ~~16.16~~ ~~16.16~~ להלן ובנספח "ז".

12.6.17. אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף ~~12.6.16~~~~12.6.16~~12.6.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף ~~16~~~~16~~16 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח ותושכר לזכאי.

12.7. דירות להשכרה בשוק החופשי

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

12.7.2. הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לדירות המיועדות להשכרה בשוק החופשי, לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות. לאחר תום התקופה כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים של חתימת הסכם שכירות במהלך עשר השנים האחרונות לתקופת ההשכרה ו/או של מימוש תקופת האופציה במהלך חמש השנים האחרונות לתקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

12.7.3. למרות האמור לעיל, השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 3 חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

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

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

12.7.4.2. 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 ~~12.7.4.1~~~~12.7.4.1~~12.7.4.1 לעיל.

12.8. 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) תשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.

12.9. היזם מתחייב להטמיע בחוזי השכירות שייחתמו עם השוכרים שזכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד, והשוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או שיעבוד ביחס לדירה וכי חוק הגנת הדייר לא יחול עליו.

13. דיווחים לחברה

- 13.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ושיווקן 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, ליעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והיזם מתחייב להמציא כל מסמך ו/או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.
- 13.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב ש- 4 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, היזם יגיש לחברה דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים:
- 13.2.1. מספר הדירות במתחם, תוך פירוט מספר הדירות המיועדות להשכרה ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).
- 13.2.2. שכר הדירה ודמי האחזקה המפוקחים החודשיים שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מפוקח.
(להלן - "הדו"ח המקדמי")
- 13.3. לא המציא היזם את הדו"ח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 25-625.625-6 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.
- 13.4. בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לחברה ב- 31 לינואר וב- 30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי החציון החולף, בנוגע לכל הדירות המיועדות להשכרה, אשר יכלול את הנתונים הבאים:
- 13.4.1. שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילים, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מפוקח או לא.
- 13.4.2. שטח כל דירה המיועדת להשכרה.
- 13.4.3. שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.
- 13.4.4. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל דירה המיועדת להשכרה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל הדירות המיועדות להשכרה.
- 13.4.5. תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה המיועדת להשכרה.
- 13.4.6. האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.
- 13.4.7. מספר הדירות המיועדות להשכרה, הפנויות בפרוייקט. היזם יפרט בדו"ח אילו מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מפוקח.
- 13.4.8. דיווח על אירוע ביטול של הסכם שכירות בגין דירה המיועדת להשכרה בפרוייקט ו/או התראה בגין ביטול הסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות והסיבה לביטול.
- 13.4.9. מספר הדירות המושכרות, ואשר ליזם ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים וכן פירוט הפעולות שמבצע היזם לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.
- 13.4.10. דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי נספח "ד".

- 13.4.11. מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט ;
- 13.4.12. מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן ;
- 13.4.13. מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ו/או למתחם ;
(להלן - "הדו"ח החצי שנתי").
- 13.5. הדו"ח המקדמי והדו"ח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזם הרשאים בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רוה"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.
- היזם יקיים אחר הוראת כל דין הנוגעת לשמירת ולאגירת המידע בדבר השוכרים אצלו, לרבות לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א -1981.
- 13.6. לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו ביחס לדירות המיועדות להשכרה, כולן או חלקן.
- 13.7. לא המציא היזם את הדו"ח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף [25-625.625-6](#) להלן, ואם היזם לא ישלם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף [262626](#) להלן באופן מלא או חלקי.
- 14. מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד**
- 14.1. **איסור בדבר שעבוד המתחם, הבניינים וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת החברה והגוף המממן**
- היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט, וכל זכויות היזם בהם, לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את ההלוואה (כהגדרתה להלן).
- יצירת שעבוד כאמור, תתאפשר רק לאחר שאושר על ידי החברה הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בבניינים ובדירות המיועדים להשכרה, כמפורט בסעיף 14.3 להלן.
- להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף [21-1021.1021-10](#).
- 14.2. היזם מתחייב לכלול בכל הסכם אשר ייחתם עם הגוף המממן :
- 14.2.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף [024](#) (הפרות, סעדים ותרופות).
- 14.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם בפרויקט, במתחם ובמקרקעין, והקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.
- 14.2.3. הוראה בדבר שלילה מהגוף המממן של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, המקרקעין והמתחם, לרבות כל ההכנסות מאלו, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("פרויקט סגור").
- 14.3. 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, ובכפוף לאמור בסעיף 14.1 לעיל.
- 14.4. לצורכי סעיף [141414](#) זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה :
- 14.4.1. "ההלוואה" – כל הלוואה או העמדת מימון שניתנה ליזם על ידי גוף מממן, לצורך מימון הפרויקט ו/או כל חלק ממנו, באמצעות הסכמי מימון.

14.4.2. "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה לזם, על כל נספחיהם אשר יובאו לאישור החברה, ויאושרו על ידה טרם חתימתם.

14.4.3. "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו -

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

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

14.4.3.3. בנק מסחרי או חברת ביטוח ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון, כהגדרת מונח זה להלן, לאישור החברה. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (A-) בסולם הדירוג של חברות S&P, Fitch או בדירוג (A3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

15. ניהול ואחזקת המתחם

15.1. היזם יהא אחראי לניהול ותחזוקתו התקינה של הרכוש המשותף במלוא חלקי המתחם, וכן לתחזוקת הדירות המיועדות להשכרה, בהתאם למפרט התחזוקה נספח "ד", וזאת למשך התקופה המירבית המותרת על פי סעיף 6א לחוק המכר (דירות). בתום התקופה המירבית כאמור, היזם יהא אחראי לניהול ולתחזוקה התקינה כאמור לעיל רק ביחס לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ולחלקים ברכוש המשותף המיוחסים לאלו-בלבד, אלא אם החליטו בעלי הדירות והיחידות בבניין המותר למכירה, ברוב הנדרש עפ"י חוק המקרקעין, כי ברצונם להמשיך להתקשר עם חברת האחזקה מטעם היזם.

חובת הניהול והתחזוקה כאמור לעיל, הינה למעט ביחס לשטח זיקת ההנאה (כמוגדר להלן), אשר תחזוקתו תעשה תחת אחריות העירייה בהתאם לתנאים שייקבעו בינה לבין היזם.

היזם מתחייב להתקשר (ולחילופין – שחברת האחזקה מטעמו תתקשר) עם רוכשי הדירות ו/או מי מטעמם וכן עם רוכשי שטחי התעסוקה ו/או מי מטעמם בהסכמי ניהול ואחזקה מתאימים, הכוללים את ההוראות הרלוונטיות שבהסכם זה, לרבות הוראה בדבר עריכת ביטוחי הרכוש ואחריות כלפי צד שלישי כאמור להלן, בגין כל המתחם לרבות שטח זיקת ההנאה (כמוגדר להלן), כמקשה אחת, ושבתמורה של פקיעת ההסכם עמם, מחובתם לוודא קיומו של ביטוח בעצמם ו/או באמצעות חברת האחזקה עמה התקשרו.

15.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ו**בנספח "ד"**, למשך כל

תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול והתחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על-ידי החברה.

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

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

15.3.2. חברת האחזקה ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תש"ל-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.

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

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

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

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

15.4. היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת לא יאוחר מאשר 18-24 (שמאונה עשרים וארבעה) חודשים מהמועד הקובע. על היזם יהיה להגיש לאישור החברה הסכם סופי ומחייב שנחתם בינו לבין חברת האחזקה, וזאת טרם קבלת אישורה לזהות חברת האחזקה. החברה תהא רשאית לדרוש מסמכים ו/או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. אם החברה תסבור שחברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

15.5. 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 15.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

15.6. הוראות סעיף 15 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 בכפוף למתן התראה ליזם בת 14 ימים לשם תיקון פעולות חברת האחזקה. אם החברה תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

15.7. ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, נספח "ד", (להלן -

"תכנית התפעול"). החברה תעביר את אישורה ו/או הערותיה בתוך 45 יום ממועד קבלת תכנית התפעול והיזום מתחייב לתקן בהתאם להוראותיה, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפעול הסופית בתוך 21 חודשים מהמועד הקובע. אין במתן אישור ו/או הערות על ידי החברה כדי לגרוע מאחריות היזום לתכנית התפעול, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה על נספחו.

15.8. לא פעל היזום על פי הוראות סעיף 15 לעיל ו/או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה ו/או לא אישרה החברה את זהות חברת האחזקה ו/או לא החליף היזום את חברת האחזקה כאמור לעיל ו/או לא הוצגה או תוקנה תכנית התפעול, רשאית החברה להטיל על היזום קנסות בהתאם להוראות סעיף [25.625.6](#) להסכם זה להלן.

16. שיווק ופרסום הדירות

שישה חודשים קודם למועד תחילת תקופת ההשכרה, וכן במהלך תקופת ההשכרה, אך לא יאוחר מאשר 7 ימים מהמועד בו קיבל היזום הודעה מהשוכרים בדבר פינוי ו/או ממועד הפינוי בפועל של הדירות בשכר דירה מפקוח, מתחייב היזום לפרסם, בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב לתוכן הפרסום, את הדירות בשכר דירה מפקוח ואת שכר הדירה ודמי האחזקה המפוקחים, בהתאם לעדכון האחרון באותה העת, באתר האינטרנט הייעודי לפרויקט אשר יוקם על ידי היזום וכן באתר משרד הבינוי והשיכון ו/או באתר החברה, כפי שהחברה תורה, והכל כמפורט בנספח "ז" (לעיל ולהלן - "מועד הפרסום"). בכל פרסום כאמור מתחייב היזום לציין כי הדירות מושכרות במסגרת פרויקט בנייה להשכרה למגורים שיזמה החברה. החברה תהיה רשאית לדרוש שבפרסומים באתר האינטרנט, בעיתונות ובכל פרסום כתוב נוסף (לרבות בשילוט הקיים במתחם עצמו), יצוין שם ולוגו החברה ובמקרה כאמור יפעל היזום בהתאם להוראותיה.

בנוסף, היזום יתקין שלט באתר המתחם ובו יצוין שהפרויקט הינו חלק מפרויקט דיור להשכרה שמקדמת החברה.

17. מיסים ותשלומים

17.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית המתחם על המקרקעין ו/או על מכירת הדירות המותרות למכירה ו/או על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על השכרת ו/או על מכירת שטחי התעסוקה ו/או על תחזוקת המתחם או חלקים ממנו ו/או בקשר למתחם ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן - "המיסים") יחולו על היזום החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזום להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות ו/או להטיל על רוכשי או שוכרי שטחי תעסוקה לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

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

18. בדק, אחריות ותיקון ליקויים

18.1. היזום יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות כל דין, לעניין אחריות היזום תחולנה גם ההוראות שלהלן.

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

18.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), לגבי כל דירה ודירה מהדירות המיועדות להשכרה, יחל מתאריך מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף - החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים. היה וצוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). היזום 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.

18.4. האמור בסעיף 181818 זה לעיל, אינו גורע מאחריות ו/או התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים במתחם, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימה תקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

19. אחריות על נזק או אובדן ושיפוי

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

19.2. האחריות המלאה הבלעדית לתכנון ולבניית הפרויקט תחול על היזם ולפיכך אישורי החברה לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרויקט ו/או אשר הוכנו ע"י היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

19.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנשוא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.

19.4. היזם יהיה אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות ו/או המקרקעין, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או למבנה ו/או לפרויקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרויקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון החברה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.

19.5. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו הפועל מטעמם ו/או ברשותם תוך כדי ביצוע עבודות הבנייה ו/או עבודות תיקון, תחזוקה ובדק על ידם בתקופת הבדק ו/או בתקופת ההשכרה.

19.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות החברה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים אחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה ו/או מהשכרת חלקים מהמתחם ו/או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם ו/או ממכירת שטחי התעסוקה ו/או הדירות המותרות למכירה ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו, במהלך כל תקופת העבודות. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם.

19.7. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן ו/או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות.

19.8. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר

ולשביעות רצונה של החברה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת - קרקעיים העוברים במקרקעין.

19.9. היזם פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מטעמו. החברה לא תשא בכל נזק או פיצוי ו/או תשלום ו/או אובדן כאמור.

19.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם תיתבע ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 19.1-19.9 לעיל.

19.11. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי החברה ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא יתייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר החברה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומים.

19.12. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה ו/או על כל סכום שהחברה תחייב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדו ו/או נגד מי מטעמו בגין כל תאונה, חבלה או נזק שהינם באחריות היזם לפי המפורט בהסכם ו/או לפי קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לחברה במלואן.

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

19.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 19 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 262626 להלן.

19.15. לעניין סעיף 20 זה, "החברה" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן - "דירה להשכיר") ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנ"ל ו/או מי מטעמם.

20. ביטוח

20.1. 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), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מביניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (ביחס אך ורק לחלק שבנייתו הושלמה), באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בהסכם ובאישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה כנספח "ט" (להלן - "אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה").

מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם תחילת תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובאישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא כנספח "י" (להלן - "אישור עריכת ביטוחים – תקופת 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.
- 20.2. לעניין סעיף 20 זה ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "החברה" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהלים ו/או עובדיהם.
- 20.3. היזם מתחייב לכלול את החברה כמבוטחת נוספת בכל ביטוחי היזם לרבות הכללת סעיף "אחריות צולבת" בביטוחי החבויות וזאת מבלי שהדבר יטיל על החברה חובות תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, והכל בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים.
- 20.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי החברה ו/או העירייה וכן ויתור על השתתפות בביטוחיהן ואישור המבטחים כי הביטוחים הנערכים על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר הנערך על ידי החברה ו/או העירייה ו/או לטובתן. ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 20.5. 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 ובמועדם ולשאת על חשבונו בתשלום סכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחים הנדרשים. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי הפרמיות.
- 20.6. 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 באישורי עריכת הביטוחים, מתחייב היזם להמשיך ולקיים את הביטוחים, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, כל עוד קיימת אחריות על פי דין ו/או על פי הסכם זה, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.
- 20.7. **לא יאחר מ-7 ימים לפני בסמוך** למועד תום תקופת הביטוח בכל אחד מביטוחי היזם, לפי העניין, מתחייב היזם להפקיד בידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין הארכת תוקף הביטוח לתקופת ביטוח נוספת ולגבי ביטוח עבודות קבלניות – בהתאם לאמור בסעיף 20.23.8 להלן. היזם מתחייב להמשיך להפקיד את אישורי עריכת הביטוחים המעודכנים מדי תקופת ביטוח למשך כל תקופת הבנייה ו/או ההשכרה על פי ההסכם (לעניין ביטוח אחריות מקצועית, מתחייב היזם להמשיך ולהמציא את אישור הביטוח לתקופות נוספות בהתאם לקבוע בסעיף 20.6 לעיל).
- 20.8. 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.
- 20.9. 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.
- 20.10. 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 ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 20.11. החברה (בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה) תהא רשאית, אך לא חייבת, לבדוק את אישורי עריכת הביטוחים שיומצאו על ידי היזם כאמור לעיל, והיזם מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נשוא האישורים להתחייבויותיו על פי הסכם זה. היזם מצהיר ומתחייב, כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ו/או לדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או מי מטעמה כל חובה ו/או כל אחריות שהיא לגבי

הביטוחים נשוא אישורי עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה ו/או אחריות כל שהיא המוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקה החברה ו/או מי מטעמה את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.

20.12. 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.

20.13. היזם מתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום שיושת על החברה עקב הפרת תנאי הפוליסה ע"י היזם ו/או על ידי עובדיו ו/או מנהליו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה ו/או כל הפועלים מטעם היזם.

20.14. היזם מתחייב לשמור ולקיים באופן קפדני ומדוקדק את כל החוקים, התקנות, הצווים, ההוראות והתקנים המתייחסים לשירותים הניתנים על ידו על פי ההסכם.

20.15. 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.

20.16. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב ו/או היקף הביטוחים, סכומי הביטוח 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.

20.17. היזם מצהיר 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 לצידוד בבעלותו ו/או הנמצא בפיקוח או באחריות של היזם לרבות רכוש פלאשה-בעלותו המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

20.18. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים ו/או גורמים אחרים רלבנטיים 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) (להלן - "נותני השירותים ליזם"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמהם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית, למשך כל תקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.

לבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישור קיום ביטוחים חתום ע"י המבטחים של נותני השירותים ליזם, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת ולבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישורי ביטוח מעודכנים של נותני השירותים ליזם כאמור לעיל.

20.19. היזם מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים ליזם הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את אחריות החברה ו/או היזם ו/או מי מטעמם בקשר עם מעשי ו/או

מחדלי היועץ 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 לקבלני המשנה ו/או למתכננים ו/או ליועצים כאמור לעיל, מוטלת על היזם בלבד.

20.20. 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 10 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

20.21. מוסכם בזאת במפורש, כי נוסחי פוליסות היזם, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יהיו נחותים מהנוסח הידוע כביט 2013 או כל נוסח אחר שיחליף אותם.

20.22. כל סעיפי הביטוח לעיל, יהיו בתוקף למשך כל תקופת ההסכם ויחולו, בשינויים המחויבים, על כל שלבי הפרויקט.

20.23. ביטוחים בתקופת הבנייה:

20.23.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל וללא צורך בכל דרישה מצד החברה מתחייב היזם להמציא לחברה, כתנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות ו/או להכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או עלייה על המקרקעין, לפי העניין וכמפורט להלן את אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה נשוא **נספח "ט"**, כשהוא חתום כדין על ידי המבטח, וזאת בנוסף לכל ביטוח אחר, שעל היזם ו/או מי מטעמו לעשותו, על-מנת לכסות כל אחריות אחרת המוטלת עליהם על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

היה ובמהלך תקופת הביטוח נגרם אובדן או נזק לפרויקט, אשר בגינו שולמו תגמולי ביטוח בפרק הרכוש, מתחייב היזם להשיב לקדמות את סכום הביטוח ו/או את גבול האחריות מיום הכינון, ולשלוח לחברה את אישור המבטח על ביצוע ההשבה כאמור.

20.23.2. בנוסף לביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוחים - תקופת הבנייה, מתחייב היזם לקיים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מקבלני המשנה המועסקים על ידו, לכל משך תקופו של ההסכם וכל עוד הוא פועל באתר הפרויקט את הביטוחים המפורטים להלן:

20.23.2.1. ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב על ידי היזם ו/או מי מטעמו בכל שלבי העבודה וכן ביטוח נזקי גוף שאינם מכוסים במסגרת פוליסת חובה. על אף האמור, לגבי כלי רכב פרטיים או כלי רכב עד 3.5 טון, לא יידרש היזם לערוך ביטוח נזקי גוף שאינם מכוסים במסגרת פוליסת חובה. בהגדרת "כלי רכב" נכללים במפורש גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, משאיות, גוררים ונגררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

20.23.2.2. ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב על ידי היזם ו/או מי מטעמו בכל שלבי העבודה, עד לסך שלא יפחת מ - 500,000 ₪ בגין נזק אחד. מוסכם במפורש כי בהגדרת "כלי רכב" נכללים במפורש גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, משאיות, גוררים ונגררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי המבוטח וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

20.23.2.3. ביטוח רכוש לכל ציוד צ.מ.ה ו/או ציוד כבד אחר שיובא על ידי היזם ו/או הקבלן ו/או עבורם לאתר, לרבות טרקטורים, מנופים וכו' כנגד כל אובדן או נזק כולל אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות בסך 500,000 ₪.

- 20.23.2.4. ביטוח לרכוש ולציוד של היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם המובאים לאתר העבודות, לרבות פיגומים וכלי עבודה מכל סוג שהוא, אשר אינם חלק מהעבודות עצמן – בערכי כינון. הרכוש והציוד יבוטחו ע"י היזם ו/או הקבלן בביטוח "אש מורחב" ובתנאי "ביט". הביטוח יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה.
- 20.23.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח מקיף ו/או ביטוח לרכוש ולציוד כמפורט לעיל (למעט ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכלי הרכב ולצמ"ה) ובמקרה זה יחול סעיף הפטור כאמור בסעיף [20.1720.17](#) להלן והיזם מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד מי מיחידי החברה ו/או הבאים מטעמם של הנ"ל בקשר לנזק כלשהו שיגרם לרכוש ו/או לרכבים ו/או לצמ"ה הנ"ל. האמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- 20.23.4. מובהר ומוסכם בזאת כי חובת עריכת ביטוחי הרכב המפורטים בסעיפים 20.23.2.1 ו- 20.23.2.2 לעיל, חלה על היזם וכן על כל קבלני המשנה שיועסקו על ידו לצורך ביצוע איזה מהעבודות ו/או השירותים המוטלות על היזם בהסכם זה, והיזם מתחייב לפעול מול קבלני המשנה המועסקים על ידו, כך שיקיימו הביטוחים המפורטים לעיל ויפעלו בהתאם להוראות סעיף זה.
- 20.23.5. לבקשת החברה מתחייב היזם להמציא לידי החברה, 15 ימים בטרם העמדת אתר העבודה, חלקו או כולו, לרשות היזם, או ממועד תחילת ביצוע העבודות, לפי המוקדם, עותק מפוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח שיוצאו על ידו ו/או על ידי קבלני משנה הפועלים מטעמו המעידים על עריכת ביטוחי הרכב המפורטים בסעיפים 20.23.2.1 ו- 20.23.2.2 לעיל, וכך מידי שנה וכל זמן שהיזם ו/או איזה מקבלני המשנה פועלים מטעמו באתר הפרויקט.
- 20.23.6. בנוסף לכל הדרישות על פי הסכם זה, היזם ימלא בהקפדה אחר כל תנאי הפוליסות והוראותיהן, לרבות במפורש כל הוראות ודרישות המבטחים בקשר עם אמצעי מניעת נזקים והיערכות לסיכונים הכרוכים בפרויקט, באתר העבודות ו/או בקשר עם הציוד והחומרים המשמשים לביצוע העבודות ו/או בקשר עם נוהל ביצוע עבודות בחום.
- 20.23.7. 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 עבורה כאמור לעיל ולהלן.
- 20.23.8. אם תקופת הביטוח של הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הנקובה באישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה, מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת [בסמוך לא יאוחר מאשר 30 יום לפני למועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו ובכל מקרה טרם סיום תקופת הביטוח](#).
- 20.23.9. היזם מתחייב לוודא כי קבלני משנה המועסקים בביצוע העבודות יערכו ויקיימו ביטוחים הולמים לרכושם (ציוד וכל רכוש אחר המשמש את קבלני המשנה כאמור, ואשר אינו מהווה חלק מהפרויקט) ולאחריותם על פי דין (עד כמה שאחריותם כאמור אינה מכוסה על ידי ביטוח העבודות הקבלניות) כמפורט בהסכם זה ובאישורי עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה, וכי ביטוחים אלו יכללו את כל התנאים, ההרחבות והויתורים

על תחלוף הנדרשים בביטוחי היזם, כמפורט לעיל ובאישורי עריכת ביטוחי היזם.

20.23.10. 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.

20.23.11. היזם מתחייב ללמוד את תוכן פוליסת "ביטוח העבודות הקבלניות", להיות בקיא בכל תנאיה (לפני תחילת העבודות), לקיים את כל תנאי ביטוחי היזם (לרבות המלצות הסקר החיתומי בקשר עם ביטוח העבודות, ככל שתהיינה) ולפעול כך שהתנאים בפוליסה זו לא יופרו באופן חלקי ו/או מלא. היזם מתחייב לקיים את כל דרישות המבטח/ים בכל הקשור להגנה על העבודות ו/או על הסביבה ו/או על מבנים סמוכים – לפני התחלת העבודות ו/או בשלבי ביצוע העבודות ו/או לאחר מסירתן, ובמיוחד בכל הקשור לדרישות ותנאים מוקדמים לביטוח לפי סקר ביטוח שנערך לפרויקט – אם נערך, לרבות כל הדרישות בנוגע להגנה על העבודות מפני נזקי אש, מים, נזקי טבע ו/או נזקים אחרים.

20.23.12. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכם המימון כמפורט בסעיף [14.314.3](#) לעיל, 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 לדירור ולהשכרה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: "**דירה להשכיר**").

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

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

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

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

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

למען הסר ספק, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט טעונים הוספת סכום (מעבר למלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו) שאינו עולה על 10,000,000 (עשרה מיליון) ₪, יהיה היזם מחויב להעמיד סכום זה ויהיה עליו לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט. אם לא ניתנה הודעת היזם בתוך המועדים הקבועים לעיל, לא תקום ליזם כל זכות להודיע על רצונו שלא לכוון את הנזק ולקומם את הפרויקט ו/או שלא ניתן לעשות כן, והוא יהיה מחויב לעשות כן.

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

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

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

(4) מעבר לאמור לעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל תמורה אחרת או נוספת עקב מסירת והעברת הזכויות כאמור, ותשלום תגמולי הביטוח כאמור לעיל יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה וכלפי רמ"י בגין כל העבודה שבוצעה 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 הסכם המימון, על התחייבותו לעשות שימוש בתגמולי הביטוח בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת דירה להשכיר, לתקן את אישורי הביטוחים (**נספחים "ט" ו-"י"**), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל,

כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי דירה להשכיר והגוף המממן יחד.

20.24. ביטוחים – תקופת ההשכרה:

20.24.1. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה מתחייב היזם להמציא לחברה, לא יאוחר ממועד סיום עבודות הבנייה או חלקן, את אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא נספח "י" כשהוא חתום כדן על ידי המבטח.

20.24.2. ביטוחי הרכוש, אובדן תוצאתי וביטוח אחריות כלפי צד שלישי, כאמור בסעיפים 1-3 לאישור עריכת ביטוחי תקופת ההשכרה (נספח "י"), אשר ייערכו על ידי היזם, בעצמו ו/או באמצעות חברת האחזקה, יחולו על כל המתחם לרבות שטחים סמוכים (דרכי גישה, זיקת הנאה למעבר רכב) המבנים במתחם, שטחי התעסוקה, החניון ושטח זיקת ההנאה למעבר רגלי בתחום המרקרקעין, כמסומן במסמכי התכנית (להלן: **"שטח זיקת ההנאה"**), למשך כל התקופה שבה התקשרו בעלי הזכויות הנ"ל בהסכם אחזקה עם היזם, על פי הוראות סעיף 15.145.1 לעיל.

בתום התקופה כאמור, ייערכו ביטוחי הרכוש, אובדן תוצאתי וביטוח אחריות כלפי צד שלישי, כאמור בסעיפים 1-3 לאישור עריכת ביטוחי תקופת ההשכרה (נספח "י"), על הבניינים והדירות המיועדים להשכרה ועל החלקים הרכוש המשותף המשמשים את הבניינים והדירות הנ"ל, לרבות שטח זיקת ההנאה, במלואם.

היזם מתחייב במסגרת הסכמי האחזקה שייחתמו עם רוכשי דירות ו/או בעלי זכויות בבניין המותר למכירה ו/או בשטחי תעסוקה ו/או מי מטעמם, תיכלל התחייבות של חברת האחזקה, כי ביטוחי הרכוש ואחריות כלפי צד שלישי כאמור יערכו בגין כל המתחם לרבות שטח זיקת ההנאה לציבור, כמקשה אחת.

באשר לביטוח אחריות כלפי צד שלישי הנערך על ידי היזם, לאחר סיום עבודות הבנייה, מובהר שהוא יחול גם בקשר ו/או בגין שטח זיקת ההנאה. הביטוח יכסה אחריות על פי דין של היזם, החברה, השוכרים וחברת האחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה, ואף יכסה את אחריותם על פי דין של יתר בעלי הזכויות במתחם, לרבות רוכשי הדירות ו/או דיירים בבניין המותר למכירה ו/או רוכשי ושוכרי שטחי התעסוקה, למשך כל התקופה שבה התקשרו בעלי הזכויות הנ"ל בהסכם אחזקה עם היזם, על פי הוראות סעיף 15.145.1 לעיל.

20.24.3. היה ובמהלך תקופת הביטוח נגרם אובדן או נזק לרכוש המבטח, אשר בגינו שולמו תגמולי ביטוח, מתחייב היזם להשיב לקדמות את סכום הביטוח ו/או את גבול האחריות להרחבות על בסיס "נזק ראשון" מיום הכינון, ולשלוח לחברה את אישור המבטח על ביצוע ההשבה כאמור.

20.24.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובאישורי עריכת הביטוח מוסכם כי היזם ו/או חברת האחזקה מטעמו רשאים שלא לערוך ביטוח אבדן רווחים כמפורט בסעיף 2 אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה ובמקרה זה יחול סעיף הפטור כאמור בסעיף 20.1720.17 לעיל והיזם מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לנזק כאמור וכן הוא מתחייב לשפות את הגורמים הנ"ל בגין כל נזק ו/או הפסד שייגרם לגורמים הנ"ל בקשר עם תביעה ו/או נזק כאמור. למען הסר ספק הפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

20.24.5. הוראות סעיף 20.23.11 לעיל יחולו, בהתאמה, גם לגבי תקופת ההשכרה.

20.25. הפרת כל אחת מהוראות סעיף 20 דלעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

20.26. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 20 זה, והחברה חויבה כדן לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליום מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על

ידי מימוש הערבויות שבסעיף 2626 להלן.

21. רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה

- 21.1. ידוע לזים כי המקרקעין טרם עברו חלוקה (פרצלציה). לפיכך, עד לרישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין יתנהל הרישום בספרי רמ"י.
- 21.2. לאחר חלוקה (פרצלציה) ורישומה בלשכת רישום המקרקעין מובהר בזאת כדלהלן:
- 21.2.1. הזים מתחייב לחתום מיד על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, וכן לרשום את הערת האזהרה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 21.2.2. הזים מצהיר ומאשר כי ידוע לו שלא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.
- 21.2.3. הזים מצהיר ומאשר כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י הזים בלשכת רישום המקרקעין.
- 21.3. כאמור בסעיפים 10-11 לעיל, על אף האמור בחוזה החכירה, לא יבוצע רישום כלשהו (לרבות הערת אזהרה) בגין זכויות רוכשי הדירות ו/או מי מטעמם בבניין המותר למכירה ובגין זכויות רוכשי שטחי התעסוקה ו/או מי מטעמם, בספרי המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה.
- 21.4. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצעה על ידי הזים ועל חשבונו.
- 21.5. הזים יהיה אחראי לרישומים הנדרשים ביחס להערות ו/או לזיקות ההנאה, החלות על המקרקעין בהתאם להוראות התב"ע.
- 21.6. במקרה של אי רישום תכנית איחוד וחלוקה של המקרקעין (להלן - "התכנית"), מתחייב הזים לרשום את התכנית על חשבונו לאחר קבלת הוראה מהחברה בגין כך, ולהמציא לחברה העתק מהתוכנית שנרשמה כאמור, וזאת לא יאוחר מאשר המועד שנקבע לסיום הבנייה.
- התוכנית תכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים במקרקעין לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמוסדות ציבור וכדומה.
- 21.7. הזים מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו הזים בסמוך לאחר קבלת כל המסמכים הדרושים לפי כל דין, וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין, לרשום את הדירות המותרות למכירה ואת שטחי התעסוקה על שם רוכשיהם, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
- על הזים לבצע את רישום הבית המשותף, באופן שיאפשר הפרדה מירבית בין החלקים ברכוש המשותף המיועדים לשמש את הבניינים המיועדים להשכרה ואת השוכרים, לבין החלקים ברכוש המשותף המיועדים לשמש את הבניין המותר למכירה ואת רוכשי הדירות בבניין הנ"ל, וזאת בין אם על ידי רישום בתים משותפים נפרדים (אם הדבר אפשרי) ובין אם על ידי רישום של בית משותף מורכב, כאשר כל אחד מהבניינים יהווה אגף נפרד ולכל אגף יוצמד הרכוש משותף השייך לאותו אגף. בנוסף, במסגרת רישום הבית המשותף, תוקם אסיפה כללית ונציגות נפרדת לכל אגף בבית המשותף בנפרד.
- הזים יעביר את מסמכי רישום הבית המשותף לאישור החברה, טרם רישום הבית המשותף.
- 21.8. הזים יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות (מבלי לגרוע מחובת השכרת הדירות המיועדות להשכרה למשך תקופת ההשכרה) עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן - "רישום

הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

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

21.9 מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים כאמור, אם היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר (דירות) בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והחברה תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף [262626](#) להלן.

בנוסף, לאמור לעיל במקרה של הפרת היזם כאמור, תהא רשאית החברה להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר החברה תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.

למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, במתחם, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצא"ב יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

21.10 היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף **כנספח "יא"** להסכם זה.

לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף [25-625.625-6](#) להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף [262626](#) להלן. לבקשת החברה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרטיכל היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

21.11 בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור החברה, יהא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה לחברה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והחברה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. עם מחיקת הערת אזהרה תסתיים התחייבות היזם עפ"י כתב התחייבות **כנספח "יא"**.

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

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

22. העברת ו/או הסבת זכויות

22.1 בגין המתחם ייחתם עם היזם חוזה חכירה אחד, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה.

22.2 היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או על פי חוזה החכירה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה - "**העברת זכויות אסורה**" ו - "**הנעבר**" בהתאמה).

על אף האמור, לאחר תחילת תקופת ההשכרה על פי הסכם זה, יהיה היזם רשאי למכור את הבניין המותר למכירה כמקשה אחת.

בנוסף, אין באמור כדי לגרוע מזכויות היזם למכור דירות בבניין המותר למכירה ו/או למכור את שטחי התעסוקה ו/או לשעבד את המקרקעין, הפרויקט והמתחם או חלקים מהם בכל עת, ובלבד שהדבר יבוצע בהתאם להוראות הסכם זה.

22.3. 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 בסעיף זה לעיל, תחשב להעברת זכויות אסורה על ידי היזם ולהפרה יסודית של הסכם זה, אלא אם מדובר ביצירת שעבוד לטובת גוף מממן, בגין ההלוואה, אשר תבוצע בהתאם להוראות הסכם זה

על אף האמור, יותר שעבוד זכויות בעלי המניות ו/או השותפים בתאגיד בחדש, לרבות שעבוד הון המניות והזכות לקבלת תקבולים המגיעים לבעלי המניות ו/או לשותפים, לטובת הגוף המממן, ובלבד שהשעבוד ייעשה בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם להוראות סעיף 14 בפרט.

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

22.5. 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 הינו מס' יחידי מציע במסגרת הצעה משותפת – בבעלות יחידי היזם, בהתאם לשיעור חלקם בהצעה המשותפת), ובכפוף להמצאת ערבות בעלי מניות/שותפים, בנוסח נספח 3 להזמנה (בשינויים המחוייבים) ולהמצאת כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, אישור ניהול פנקסים ותצהיר לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים ביחס לתאגיד החדש ואת מסמכי ההתאגדות של התאגיד החדש, הכל לשביעות רצון החברה. היזם ישא בכל מס שיוטל עקב העברה כאמור ימציא את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וידאג לרישום ההעברה במרשמי המקרקעין. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י להעברה, אם אישורה נדרש בהתאם לחוזה החכירה.

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

22.6.1. הנעבר לא יחזיק בלמעלה מ-49% מזכויות השליטה, **ההצעה** – **ההצעה** במשותף במקרקעין ובמתחם.

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

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

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

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

22.6.6. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י להעברה, אם אישורה נדרש בהתאם לחוזה החכירה.

22.7. כמו כן, תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא באלו, ככל שהקמתם מתחייבת על פי דין לשם בניית המתחם ו/או קבלת טופס 4 או תעודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה ורמ"י.

22.8. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות בסעיפים 22.2-22.4 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:

22.8.1. הנעבר עומד בתנאי הסף הפיננסיים המפורטים בהזמנה לקבלת הצעות. על אף האמור, לחברה יוקנה שיקול הדעת הבלעדי לאשר את העברת הזכויות אף אם הנעבר אינו עומד בתנאי הסף, כולם או חלקם, אם לדעתה קיימת הצדקה לוותר על תנאי זה.

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

22.8.3. היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר.

22.8.4. העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היזם במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע).

22.8.5. במקרה שהעברת הזכויות תעשה במושע, אזי מס' בעלי הזכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לא יעלה על יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ"י לבקשה זו.

22.8.6. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות המיועדות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

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

22.8.8. יקוימו כל נוהלי רמ"י בקשר עם חתימת מסמכים, המצאת אישורי מסים וכיו"ב, כנדרש בעת ביצוע העברת זכויות.

22.8.9. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף [262626](#) להלן, בידי החברה.

22.8.10. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח "ט"-י"י"**.

22.9. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו, מובהר בזאת שהחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה, ושיקול דעתה, אם ליתן ההסכמה ו/או לגבי התנאים הנדרשים על ידה, הינו מוחלט ובלעדי והיא תהיה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים.

22.10. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף [22-23](#) זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 22.8, ~~למעט הוראות סעיף 22.8.4 לעיל~~, ובכפוף להוראות חוזה החכירה, לנוהלי רמ"י וכן להוראות כל דין.

22.11. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לבצע את הפעולות שבסעיף 20 זה לעיל, ככל שאלו נדרשות לצורך עמידתו בתנאים החלים על "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"), ובכלל זאת רישום למסחר בבורסה, ביצוע פעולות של "העברת מקרקעין" כהגדרת מונח זה בפקודה, וכן דילול שליטה בהתאם להוראות הפקודה, ובלבד שטרם ביצע כל פעולה כאמור, יפנה לקבלת הסכמת החברה תוך פירוט בקשתו ומדוע היא נדרשת על פי הוראות הפקודה, ויקבל את הסכמתה בכתב ומראש לכך.

23. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

לעניין זה, יחולו הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

24. 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.

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

24.2. 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 ~~252525~~ 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 24.3 שלהלן ו/או בהוראה אחרת בהסכם זה, נקבע סד זמנים לתיקון הפרה כלשהי, הוא יימנה במקביל ובאופן חופף לתקופת 21 הימים הנזכרת בסעיף זה לעיל.

על אף האמור מובהר, כי ביחס לכל אחד מהמקרים הנזכרים בסעיף 24.3.3 להלן, הרי שזכות החברה לביטול ההסכם ולסילוק יד היזם תחול מיידית, ללא צורך במתן הודעה ו/או התראה כלשהי מראש.

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

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

24.3.1. כשהיזם הפר את חוזה החכירה.

24.3.2. במקרה שהוגשה כנגד היזם ו/או מי מיחידיו ו/או מי מהגופים המחזיקים בו ו/או חברת האם של היזם (אם היזם הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות) (להלן בסעיף 25.3 זה: "הגופים"), בקשה לבית משפט לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או בקשה להקפאת הליכים ו/או בקשה להסדר נושים מכל סוג שהוא ו/או בקשה לפירוק ו/או בקשה למינוי מפרק זמני ו/או בקשה לאכיפת שעבודים על נכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים, שיש בה כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם ו/או מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה ו/או בקשה למינוי כונס נכסים או בקשה להמצאת התראת פשיטת רגל או בקשת פשיטת רגל ו/או בקשה למנות בעל תפקיד, לרבות מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין, והבקשות כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או לבקשת מי מהגופים הנ"ל ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין ;

24.3.3. במקרה שניתנו נגד היזם ו/או מי מהגופים צו או החלטה על כינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או במקרה שהיזם או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו.

24.3.4. במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה.

24.3.5. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין המקרקעין ו/או בגין המתחם ו/או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל בגין אלו, והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.

24.3.6. במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים ו/או במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש, אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

24.3.7. כשהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף [141414](#) לעיל בפרט.

24.3.8. כשהיזם יסב ו/או ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 22 לעיל.

24.3.9. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות המיועדות להשכרה ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד הבניינים המיועדים להשכרה לפני תום תקופת ההשכרה ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות המיועדות להשכרה ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

24.3.10. כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף [262626](#) 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.

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

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

24.3.13. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

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

24.4. גוף חליף

24.4.1. 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:

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

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

24.4.2. הגוף המממן ימציא לחברה, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהיזם לפני חתימתו של הסכם זה ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת היזם בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

24.4.3. 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.

24.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יחולו הוראות סעיף [24.5.24.5.24.5](#) להסכם העיקרי.

24.4.5. 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.

24.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף [24.4.24.424.4](#) זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

24.5. 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 [24.5.324.5.324.5.3](#) להלן:

24.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים (אך לא שטחי התעסוקה) - גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית (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 -

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

24.5.3. מהסכום האמור בסעיף [24.5.24.524.5](#) זה לעיל לפי העניין (להלן - "**סכום ההחזר לחישוב**"), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

24.5.3.1. בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה ו/או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום

עיכוב ו/או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות המיועדות להשכרה במתחם.

- 24.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.
- 24.5.3.3. הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום ההחזר לחישוב.
- 24.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.

24.5.4. 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 שוכרי דירות המיועדות להשכרה ולזכויות רוכשי דירות המותרות למכירה והמחזיקים בשטחי התעסוקה, ככל שתהיינה. 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.

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

24.6. אין באמור בסעיף 24.4 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

24.7. 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.

24.8. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות, תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד ההפרה ו/או ההפרות.

25. סילוק יד היזם

25.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והמתחם, תפקע לאתגר 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 ו/או מחזיקי שטחי תעסוקה.

25.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והמתחם או מחלקו ממנו סולק לאתגר ולהשאיר בהם את כל המחוברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים 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.

25.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכוב כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תכניות

ו/או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכ"ו) והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את החברה מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו, לרבות עם הקבלן.

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

25.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על החברה חובה להשלים את העבודות ו/או להמשיך את השכרת הדיורות, לפי העניין, והחברה תהא זכאית לבטל הסכם זה ולקבל את מלוא הפיצויים והקנסות שלעיל ו/או שלהלן ולמלוא הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה, ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין היתר באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף [262626](#) להלן.

25.6. 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:

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

25.7.1. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון הראשוני, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

25.7.2. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון הסופי, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

25.7.3. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון המפורט, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

25.7.4. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת היתר הבניה לכל המתחם (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

25.7.5. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

על אף האמור בסעיפים [25.7.1](#), [25.7.2](#), [25.7.3](#), [25.7.4](#) לעיל, אם היזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב ליזם סכום של 80% 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 ו/או ריבית כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר ביצוע תשלומים.

25.7.6. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, החברה תהיה רשאית לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה להוצאת טופס 4 וטופס 5, לא יתקבלו בגין כל הבניינים במתחם, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא.

סכום הקנסות המקסימאלי שייגבה על פי סעיפים 25.7.1-25.7.6, לא יעלה על 40,000,000-20,000,000 ₪ (עשרים-ארבעים מיליון ש"ח). על אף האמור בסעיפים 25.7.1-25.7.6 לעיל, מוסכם בזאת שבגין ששת חודשי העיכוב הראשונים בכל אחד משלבי התכנון והבנייה, לא ייגבו מהיזם הקנסות הקבועים לעיל, ואולם אין במתן ה"גרייס" כאמור כדי לגרוע מחובת היזם לעמוד בלוחות הזמנים בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, לעמוד בהוראות כל דין וכן לנקוט במירב המאמצים מצדו על מנת למזער כל עיכוב שעלול לחול בשלבי התכנון והבניה ואת השלכותיו. עוד מובהר שבמקרה של מתן אישור בדבר הארכת לוחות זמנים כלשהי על ידי החברה, אם תינתן ארכה כאמור בהתאם להוראות ההסכם ומבלי שיהא בכך כדי להבטיח מתן ארכה כלשהי ליזם, תבוא כל ארכה כאמור על חשבון חודשי ה"גרייס" הנזכרים לעיל ולא במצטבר אליהם.

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

25.7.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת הבנייה, שאינה נמנית לעיל ולרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום, המצאת אישורי קיום ביטוחים, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלה לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה וכיוצ"ב, ישלם היזם לחברה סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

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

מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי כל דין /או הסכם זה, לא שילם היזם את הקנסות שבהסכם זה לחברה ו/או למי מטעמה, לפי דרישת החברה, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 26.26 להלן, באופן מלא או חלקי.

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

25.8. לסכומים הנקובים בסעיף 25 זה לעיל לעיל יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע"מ כדין.

25.9. אין באמור בסעיף 25 זה לעיל כדי למצות את זכויות החברה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

26. ערבויות לקיום ההסכם

26.1. 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 של 30,000,000 (שלושים מיליון שקלים חדשים). נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח "ח" להסכם (להלן - "הערבות לתקופת הבניה").

26.2. בגמר בניית השלד של כל הבניינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם

עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה לסכום של 25,000,000 ₪.

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

26.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על סך של 5,000,000 ₪, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח "ח" להסכם (להלן - "הערבות לתקופת ההשכרה"):

26.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים במתחם;

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

26.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 15;

26.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח שבנספח "י", כמפורט בסעיף 20.120.1;

26.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מפקח להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 161616 והוראות נספח "ז";

26.4.6. נערכה על ידי היזם ההגדרה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מפקח, כמפורט בנספח "ז".

26.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.

26.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם ו/או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או קנסות אשר יגיעו לחברה ו/או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.

26.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בסעיפים 26.126.1 ו- 26.426.4.

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

26.9. 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.

26.10. במקרה שהיזם מורכב ממס' גופים, ניתן להגיש מס' ערבויות (אך לא יותר מ-3) ובלבד שסכומן המצטבר מגיע לכדי סכום הערבות הנדרש.

27. 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 18-20 לעיל. על אף האמור, כל עוד ביטוחי הרכוש מחויבים לחול על כלל המתחם,

יהיה היזם מחויב לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט כאמור – ביחס לבניינים ולדירות להשכרה ולחלקים ברכוש המשותף המיוחסים אליהם, בלבד.

28. קיזוז

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

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

29. תשלום במקום היזם

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

29.2. 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.

30. תחולת ההסכם

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

31. כללי

31.1. 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.

31.2. החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות ו/או ההתחייבויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המינהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהואצלו כאמור, כל אחת לחוד.

31.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק ו/או דין ו/או קביעה של רשות שיפוטית ו/או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז ו/או בפרויקט ו/או במתחם ו/או באיכלוסו ו/או במכירת דירות ו/או בהשכרת דירות ו/או נכסים ו/או בתפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו.

31.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו,

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.

_____	_____	_____
חתימה	שם	תאריך

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

מס' תיק: _____

מס' חשבון: _____

חוזה חכירה

מ ה ון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

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

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד _____ החלק בנכס: _____/

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

מצד שני;

מבוא

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

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

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

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

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

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך

גוש: _____ חלקות: _____
'מגרשים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 9: 13: 58 07/11/2016 בתוקף

דוגמת חוזה לסוג תיק : חכירה ישירה וללא הסכם פיתוח, בבעלות קק"ל

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

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

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

"מטרת החכירה": _____.

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

"התמורה": _____.

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

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

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

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

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

יום אישור העסקה יחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה זה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי טובה והוצאות פיתוח.

"**חייבים נוספים**": _____

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

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

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

"היעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

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

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

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

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

חוזה: 251/9: תנאים: 206/11: ת.הפקה: 9: 13: 58: 07/11/2016 בתוקף

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוחכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת המינהל על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, יהא המנהל פטור מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוחכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוחכר, מפת מדידה של המוחכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה).
6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוננת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.
- במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ - 06 יום לאתר חתימת החוזה על ידי המינהל.
7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתידרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוננת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.
- עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו

החוכר ורוכשי היתידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מתזיקים

(א) החוכר מצהיר בזה כי ראה את המוכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכי למטרת ביצוע החוזה.
(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מתזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

- (א) כל תשלום שהחוכר חייב למתכירה עפ"י חוזה זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים במתכירה בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי החוזה או על-פי כל דין.
- (ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא : הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

- החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.
- בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוחכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוחכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.
14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.
15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.
16. תנאים מיוחדים :

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

חוזה: 251/9 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 9:13:58 07/11/2016 בתוקף

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים
נספח "ב" להסכם העיקרי;



דיור להשכרה – מפרט אחיד

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

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת 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 התב"ע לעניין בנייה ירוקה.

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

תוכן העניינים

1. פרק א': דירת המגורים

2. פרק ב': הבניין

פרק א': דירת המגורים	
<p>(1) 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.</p>	<p>רכיבי דירת מגורים</p>
<p>(2) השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:</p> <p>(א) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;</p> <p>(ב) מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למיבש כביסה וגישה לתליית כביסה חיצונית.</p> <p>(ג) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 1.3 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)</p> <p>(ד) "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;</p>	<p>הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים</p>
<p>(א) הגדרות:</p> <p>"חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה; "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה; "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה; "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;</p> <p>(ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:</p>	<p>(3) מספר חדרי רחצה בדירת מגורים</p>

מספר חדרים בדירה	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+	+			+	+	+
חדר אמבטיה			+	+	+	+	+

+			+	+			חדר שירותים
עם כיור קטן			עם כיור קטן				

		(א) הגדרות:	(4)	עבודות גמר
		"קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן ;		
		(ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן :		
ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות		
סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן (גוף מלא עשוי כולו מקשה אחת FULL BODY) () דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות % Bia-0.5 ; שטח אריח בודד - 0.36 מ"ר	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי		כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה
	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי		ממ"ד
	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 החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.		מטבח
	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.		חדר מקלחת, חדר אמבטיה
טיח+סיד סינתטי	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' . מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.		חדר שירותים
גרניט פורצלן לבחירת היזם ; שטח אריח בודד - 0.18 מ"ר.	טיח+סיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי		מחסן
במקומות שבהם קיר החוץ		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום		

מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	מרפסות
--------------------------------------	--	--	---------------

עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	(5)	ביצוע עבודות גמר
(א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:		
(1) חדרי מגורים – R-9 ;		
(2) חדרי רחצה – R-10 ;		
(3) רצפת תא מקלחת – R-11 ;		
(ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח ;		
(ג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד ; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת היזם ;		
(1) אריחי הריצוף יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים ;		
(ד) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות ;		
(ה) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/ חדרים סמוכים ;		
ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :	(6)	ארון מטבח תחתון

<p>(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים ;</p>		
<p>(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ ;</p>		
<p>(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף ;</p>		
<p>(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון ;</p>		
<p>(ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת היזם משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם ; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על עפ"י שיקול דעת היזם ; היזם רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח ;</p>		
<p>מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p>	<p>(7)</p>	<p>מבנה ארון מטבח תחתון</p>
<p>(א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט ; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF ;</p>		
<p>(ב) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו ;</p>		
<p>(ג) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה" ;</p>		
<p>(א) האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 3.5 מ"א ; דירת 3 חדרים ו-4 חדרים - 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א</p>	<p>(8)</p>	<p>אורך מזערי של ארונות מטבח</p>
<p>(ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון ;</p>		
<p>(ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות ;</p>		

<p>סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p>	(9)	<p>ציפוי ארונות המטבח</p>
(א) ציפוי חיצוני : פורמייקה.		
(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה ;		
(ג) ידיות מתכת, דלתות ארון המטבח תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.		פירזול המטבח
באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור ;	(11)	ארון חדר אמבטיה
מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן :	(12)	מרפסת שירות
(א) הכנה למייבש כביסה ; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל ;		
(ב) הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ;		
(ג) מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ; לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת ;		
דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :	(13)	דלת הכניסה לדירת המגורים
(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 והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור ;		
(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת היזם ;		
דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :	(14)	דלתות הפנים
(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתחת ציר רגילה ;		

<p>(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת / פלקסבורד, צירי פיפ כפולים מתכווננים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים, בחדרי האמבטיה והמקלחת כנף הדלת תכלול הגנה מפני תנאי לחות מוגברים בתוספת לוח הגנה בתחתית הדלת</p>		
<p>(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;</p>		
<p>(ד) משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת;</p>		
<p>(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת;</p>		
<p>(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;</p>		
<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	(16)	חלונות ותריסים
<p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;</p>		
<p>(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג דריי קיפ עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;</p>		
<p>(ג) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף;</p>		
<p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;</p>		
<p>(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן</p>		
<p>(ו) בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;</p>		

(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס ;		
(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;		
מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן :	(17)	מתקני תברואה וכלים סניטריים
(א) אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.		
(ב) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.		
(ג) חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות ;		
(ד) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.		
(ה) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים 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 : גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.		
(ו) 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 מנירוסטה ;		
(ז) תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח ;		
(ח) אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385 ;		
(ט) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ ;		
(י) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;		

<p>(יא) בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפּוֹץ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ</p>		
<p>(יב) ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה;</p>		
<p>הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:</p>	(18)	מערכת סולארית
<p>(א) לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;</p>		
<p>(ב) מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;</p>		
<p>(ג) נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:</p>		
<p>(1) יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;</p>		
<p>(2) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;</p>		
<p>(3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר;</p>		
<p>מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.</p>	(19)	מערכות גז
<p>בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, 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.</p>	(20)	מערכת אוורור

מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטות להלן :					(21)	מתקני חשמל – מיקום
אחר	נקודת טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע רגיל	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	מיקום
- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפון/טלויזיה				1	1	כניסה לדירה או מבואה
תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	1	1 (למזגן)		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף				1	1	פרוזדורים
מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר		1 (תנור)		6 אחד מהם כפול אחד, מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה	1	מטבח
	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקע"ר				3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1		3	1	חדר שינה משני (ילדים)

חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1	1 (בית תקע לתנור	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1			הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש	
מרפסת שמש	1 (מוגן)	1 IP 44 (מוגן)		כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	1		
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן	
מתקני חשמל- הגדרות	(22)	<p>הגדרות :</p> <p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ ;</p> <p>"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות ;</p> <p>"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים ;</p> <p>החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות ;</p> <p>"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי) ;</p>		
מתקני חשמל	(23)	<p>מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :</p> <p>(א) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים ;</p>		

<p>(ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר ;</p>		
<p>(ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד ;</p>		
<p>(ד) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי ;</p>		
<p>(ה) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין ; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה ;</p>		
<p>מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן :</p>	<p>(24)</p>	<p>מתקני קירור</p>
<p>התקנה מלאה של מערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי או חד פאזי, לפי חיבור החשמל של הדירה, אשר תכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מערכת המיזוג תכלול פתרון מיזוג בממ"ד. 2. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ; 3. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. 4. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, יותקן בנוסף מזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. 		<p>וחימום</p>
<p>(א) בדירות מגורים הנבנות בעיר אילת, יספק המוכר ויתקין מערכת מיני מרכזית מלאה (על פי חישוב יועץ מיזוג) לרבות תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פקוד 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>(ב) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין ;</p>		
<p>(ג) ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן :</p>		
<p>(1) הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה ;</p>		
<p>(2) מערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת-רצפתי, 80-120 ק"ל/מ"ר ;</p>		
<p>(ד) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.</p>		
<p>פרק ב': בניין המגורים</p>		
<p>בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן :</p>	<p>(25)</p>	<p>תיאור בניין המגורים</p>
<p>(א) קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה : היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר 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>(ג) חניה, לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.</p>		
<p>(א) בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול :</p> <p>(1) דלת כניסה ראשית לבנין עם פתיחה מבוקרת.</p> <p>(2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות.</p> <p>(3) גישה ישירה לתיבות דואר.</p>	<p>(26)</p>	<p>מבואה ראשית</p>

<p>(ב) 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 מעל 9 קומות – 20 מ"ר ;</p>		
<p>(ג) לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ;</p>		
<p>ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה ;</p>	(27)	ריצוף בניין המגורים
<p>עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה ;</p>	(28)	גימור קירות חוץ
<p>עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	(29)	עבודות גמר מבואת כניסה
<p>(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה ; 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 (עשוי כולו מקשה אחת) (FULL BODY) דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות % 0.5-Bia, שטח אריח בודד עד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר ;</p>		
<p>(ד) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן ;</p>		
<p>(ה) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 ;</p>		
<p>(ו) בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית ;</p>		
<p>עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	(30)	עבודות גמר חדרי מדרגות
<p>(א) בבנייני מגורים עד 4 קומות : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ' ; מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;</p>		

<p>(ב) בבנייני מגורים מעל 4 קומות – חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; (ג) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;</p>			
<p>עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>(31)</p>	<p>עבודות גמר מדרגות</p>	
<p>(א) מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצ'ו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה ;</p>			
<p>(ב) הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין ;</p>		<p>(32)</p>	<p>עבודות גמר מבואה קומתית</p>
<p>עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p>	<p>(32)</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 ;</p>			
<p>(ג) ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן ;</p>	<p>(33)</p>	<p>עבודות גמר מרתף וחניה</p>	
<p>עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>		<p>(א)</p>	<p>גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ;</p>
<p>(ב) גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת ;</p>		<p>(ג)</p>	<p>עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ;</p>
<p>מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>		<p>(34)</p>	<p>מתקני חשמל – בניין מגורים</p>
<p>(א) בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות ;</p>			

<p>(ב) בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות;</p>		
<p>(א) במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב</p>	<p>(35)</p>	<p>פיתוח המגרש</p>
<p>(ב) בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר .</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 לצידו</p>		
<p>(ד) יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.</p>		<p>בנייה בת קיימה ("בניה ירוקה")</p>
<p>(ה) באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.</p>		

מפרט לחצר הצמודה לדירת גן

1. משטח החצר הצמודה
משטח החצר תפוזר אדמה גננית או מצע גידול על פי מפרט אדריכל נוף, ובעומק לא פחות מ- 40 ס"מ.
2. משטח מרוצף
ביציאה או ביציאות מהדירה אל החצר יבוצע משטח מרוצף בשטח כולל לא פחות מ-25% משטח החצר, אך לא יותר מ-40 מ"ר.
סוג הריצוף : גרניט פורצלן בסיווג נגד החלקה R11.
3. קירות היקפיים
בהיקף החצר הצמודה לדירה תותקן גדר עם גימור דו-צדדי עפ"י היתר בנייה ועפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
4. חשמל ותאורה
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.
5. נקודות מים
תבוצע נקודת מים עם ברז גן לחיבור מערכת השקיה וברז "דלי" לשימוש כללי.
6. מערכת השקיה
תבוצע הכנה למערכת השקיה על ידי פריסת צינור השקיה תת קרקעי מנקודת ברז גן ובהיקף החצר.
הצינור יהיה מסוג פוליאתילן בקוטר 20 מ"מ, דרג 6. קצוות הצינור יהיו מעל פני האדמה, עם הגנה מפני כניסת האדמה אל תוך הצינור.

אישור מסמכי תכנון

1. כללי

- 1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.
- 1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:
 - 1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).
 - 1.2.2. תכנון סופי.
 - 1.2.3. תכנון מפורט.
- 1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.
- 1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים ו/או לתוכניות ו/או לבקשה להיתר בניה.
- 1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י החברה בשלבו הקודם.
- 1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.
- 1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

2. אישור תכנון ראשוני

- על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, תוך שישה (6) חודשים מהמועד הקובע:
- 2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי המתחם1: 250
 - 2.2. תכניות כל מפלסי המבנים במתחם1: 100
 - 2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים במתחם (לפחות 2 חתכים צולבים ולפחות 4 חזיתות, לכל מבנה).....1: 100
 - 2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת, איטום, בידוד וכד'1: 20, 1: 10, 1: 5
 - 2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבנייה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.
 - 2.6. חישוב שטחים מפורט, עפ"י חוק התכנון והבניה ופירוט ניצול זכויות בנייה הנקובים בתב"ע שבתוקף.

- 2.7 פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.
- 2.8 פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.
- 2.9 פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתב"ע, ככל שחל.

הערה: ציון קנה מידה בסעיף זה ובסעיפים הבאים – אינו מחייב. על היזם להגיש את התכניות בקנה מידה הנהוג בתכניות מכל סוג בשלבים המתאימים. אם לדעת החברה התכניות שהוגשו לאישור אינן קריאות עקב קנה מידה לא מתאים – על היזם להגיש את התכנית הלא קריאות בקנה מידה לשביעות רצון החברה.

3. אישור תכנון סופי

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם תוך תשעה (9) חודשים מהמועד הקובע:

3.1 אדריכלות:

- 3.1.1 תכנית העמדה מעודכנת. 1: 500 \ 1: 250
- 3.1.2 תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים במתחם. 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.3 חתכים וחזיתות סופיים. 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.4 תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1: 50
- 3.1.5 פרטים סופיים של מעטפת הבניין.
- 3.1.6 רשימות גמר לכל החללים.

3.2 קונסטרוקציה:

- 3.2.1 תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף. 1: 50
- 3.2.2 תכניות ביסוס. 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 מכוונות

- 3.3.7 פרוט מתקני גז.
- 3.3.8 פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.

3.4 חשמל ותקשורת:

- 3.4.1 חיבורי חוץ.....1: 250
- 3.4.2 תכניות פריסה עפ"י קומות לכוח תקשורת ותאורה.....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, תוך שלושה עשר (13) חודשים מהמועד הקובע.

- 4.1 תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.2 רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.
- 4.3 רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
- 4.4 תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות.
- 4.5 תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
- 4.6 מפרטים טכניים מיוחדים לכל העבודות בכל הדיספלינות.
- 4.7 תכניות פיתוח מפורטות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.8 רשימות חומרים ומוצרים, מלוות בפרוספקטים.

5. אישור תכניות ע"י החברה

- 5.1 מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.
- 5.2 החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.
- 5.3 מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע לעניין אופן מיצוי זכויות הבנייה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים למסחר.
- 5.4 מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך.
- 5.5 תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.
- 5.6 לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.
- 5.7 עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. כמו כן במהלך הבנייה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית

חתימת המציע:

או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "AS-MADE" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).

5.8. הכנת כל ההעתיקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"ח 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 ע"י החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלוויזיה כבבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיוצ"ב כנדרש.

6. אחריות היזם למסמכי התכנון

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון, הבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר, בפרט, לעניין תכניות הקונסטרוקציה (ובכלל זה החישובים הסטטיים הכלולים בו), כי בדיקת 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, מבנים ומערכות

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

4. פרוטוקול מסירת דירה

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

- 1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות.
- 1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפיות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.
- 1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.
- 1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.
- 1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.
- 1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).
- 1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניית שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.
- 1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן.

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע מזדון או מרשלנות השוכר או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו על ידי מי מהשוכרים, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע מזדון או מרשלנות השוכר או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו על ידי מי מהשוכרים 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.

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 14 ימי עבודה מעת ההודעה או על פי אופי התיקון.

1.2.1.5. עליה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות

1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.

1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידית 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,

חתימת המציע: _____

הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

1.2.2.3 תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חימום כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה 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 חימום וכדומה.

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. רכוש משותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.1.1 היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ובהם הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות לרבות אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.1.1 כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.1.1.1.2 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

- 2.1.1.1.3 החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.
- 2.1.1.1.4 תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.
- 2.1.1.1.5 אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.
- 2.1.1.1.6 ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7 מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 2.1.1.1.8 מרתפים, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.
- 2.1.1.1.9 הגינות ומערכת ההשקיה.
- 2.1.1.1.10 מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 2.1.1.1.11 מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 2.1.1.1.12 מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.
- 2.1.1.1.13 מעליות.
- 2.1.1.1.14 מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.
- 2.1.1.1.15 מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.1.16 מערכות מיזוג אוויר ואוורור.
- 2.1.1.1.17 מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.1.18 כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.1.1.1.19. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

2.1.2. תכולת העבודות

2.1.2.1. פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.

2.1.3. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.1.3.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.

2.1.3.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.

2.1.3.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.5. מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.

2.1.3.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.

2.1.3.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.

חתימת המציע:

- 2.1.3.1.13 תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.14 ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.15 מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.16 צביעה של חדרי מדרגות ולוביים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.
- 2.1.3.1.17 ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.
- 2.1.3.1.18 הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.19 גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.20 כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

2.1.4 זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

- 2.1.4.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.1.5 מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות

2.1.5.1 ירידת הספקים ואיכויות:

2.1.5.1.1 כללי

שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה ו/או הספקים המפורטים במסמך זה ו/או של לפחות 90% מהתפוקה ו/או ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו/או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו/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 ברוחב 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 ברוחב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 1 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מתחם	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר
רטיבות	תקרות וקירות	סימני רטיבות ודליפות
מעקות, סורגים	שלמות, חלודה ויציבות	סימני חלודה עמוקים, אי יציבות

2.1.5.1.4 מערכות חשמל

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטנים) וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג חשמל בלוחות	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג חשמליים והגנה	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

חתימת המציע:

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
		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 לבנין כולו, המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

חתימת המציע: _____

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 למינייהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד: ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות 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 חתימת המציע: _____

וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

2.2.4.1. היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:
האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין המשכירה לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

2.2.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.2.4.4. החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

2.2.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

חתימת המציע:

- 2.2.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.
- 2.2.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכוונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.
- 2.2.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.
- 2.2.4.9. החלפה של כיורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.
- 2.2.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.
- 2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.
- 2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.
- 2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.
- 2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.
- 2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.
- 2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.20. ממ"ד : איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

- 3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.

- 3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.
- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.
- 3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
- 3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי המשכירה, 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 _____ זירה מס' _____ קומה מס' _____

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (היזם) _____ כצד מוסר

לבין מר/גב' (השוכר) _____ כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון מים

שעון חשמל

קריאת מונה גז

הערות:

הצהרות:

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.

חתימת המציע: _____

2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבת הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. היזם מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. היזם ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

שם וחתימה	שם וחתימה	תאריך
(השוכר)	(היזם – קבלן, בעל הנכס) נציג החברה המוסרת	

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים
נספח "ה" להסכם העיקרי;

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

בין

מרחוב _____, מס' חברה _____
(להלן: "המשכירה")
מצד אחד;

לבין

ת.ז. _____
ת.ז. _____
שכתובתם _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")
מצד שני;

ה ו א י ל והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____, מגרש _____ לפי תכנית _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "המקרקעין"); (להשלמה על ידי המשכירה סמוך לתחילת תקופת ההשכרה, ואם יחולו שינויים בפרטים – אף לאחר מכן)

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 סמוך לתחילת תקופת ההשכרה)

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט בנספח א' להסכם זה (וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין בנספח א' וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "המושכר" או "הדירה"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. רשימת נספחים:
 - 1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;
 - 1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחם.
 - 1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;
 - 1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.
 - 1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;
 - 1.2.6. נספח ו' – שטר חוב;

חתימת המציע: _____

- 1.2.7. נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר
- 1.2.8. נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר.
- 1.2.9. נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים.
- 1.2.10. נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה.
- 1.2.11. נספח י"א – מפרט תחזוקה.

2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.
- 2.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור **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, שהוצא על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ובו זכתה המשכירה. 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, ולרבות את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ו/או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה ו/או אל מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.
- סעיף זה הינו בגדר חוזה לטובת צד שלישי והוא דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.
- 2.6. כלל המידע שהשוכר מסר ו/או ימסור למשכירה יישמר במאגר מידע של המשכירה ו/או של מי שישפק למשכירה שירות החיוני לטיפול ולניהול השכירות. ידוע לשוכר והוא מסכים שהמשכירה תשמור את המידע אודות השוכר ואודות הסכם השכירות, ובכלל זה מידע בדבר זהות השוכר והמתגוררים עמו, מצב משפחתי, גילים ומכלול פרטי הסכם השכירות, לצרכי ניהול ותפעול המתחם והמשכירה תמסור מידע זה מעת לעת לדירה להשכיר לצורכי מחקר ועריכת בדיקות סטטיסטיות.
- 2.7. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.
- 2.8. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

3. הצהרות המשכירה

- 3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.
- 3.2. המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים, 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.
- 3.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים **בנספח ט'.**

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.
- 4.2. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.
- 4.3. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקנינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

5. תקופת השכירות

- 5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה **בנספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות**").
- 5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט **בנספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").
- 5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
- (1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;
 - (2) **(לזכאים בלבד -)** השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בת תוקף לחסרי דירה;
 - (3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;
 - (4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;
 - (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 לסיומו בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) או לחלופין בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות שלאחריה, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום אותה שנת שכירות. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד שצוין בהודעת השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה

מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמא: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2020 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2021), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.2.2021 שברצונו לסיים את תקופת הסיום בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2021, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2021 ועד ליום 30.4.2022.

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 אסמכתא על העדר זכאותו.

בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, תסתיים תקופת השכירות במועד קבלת החזקה בדירה החדשה שנרכשה על ידי השוכר, אם בכוונתו לגור בה, ואם אין בכוונתו לגור בה – אזי תסתיים תקופת השכירות בתום שנת השכירות הקרובה (כלומר - בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן), והכל בכפוף לכך שבכל מקרה יחלפו לפחות 90 ימים ממועד קבלת הידיעה בדבר אובדן זכאות השוכר ועד לסיום השכירות. השוכר מתחייב לפנות את המושכר במועד סיום השכירות כאמור. התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ישולמו על ידו עד למועד פינוי המושכר על ידו בפועל, בהתאם להוראות הסכם זה.

6. מטרת השכירות וייחודה

6.1. מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

6.2. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

7. שירותי האחזקה ותקנון המתחם

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, **נספח י"א** להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, **נספח י"א**, ייקראו להלן: "**שירותי האחזקה**")

7.2. בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.

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, חיזוניים 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 חשבון, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנות.

9.3. המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדיירות 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 53 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר); סך 48 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר); סך 40 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר); סך 36 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 5 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר).

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו _____ מ"ר. (***) יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (התיחום ייקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה כאמור בתקנות התכנון והבניה))

בנוסף, גובה דמי האחזקה שישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה רשאית להוציא שומה עדכנית מפעם לפעם וכן לקבוע סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומים אלו יחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 120 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכלו להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט **בנספח א'**.

(לזכאים בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי השכירות הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

חתימת המציע:

- 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), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- (לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- 10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב-1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.
- 10.5. מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועד ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקה ולאחר שוכר חלופי.
- 10.6. להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: **"חשבון ההרשאה"**), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון ההרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם **כנספח ג'**). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון ההרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון ההרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.
- 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 וכיו"ש יחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: **"התשלומים למוסדות"**).
- 11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון 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 ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

12. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הביטחונות המפורטים להלן:

12.1. ערבות בנקאית או פיקדון מזומן

- 12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.
- 12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד

חתימת המציע:

המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן **כנספח ה'** להסכם זה.

הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין ו/או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפיקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו, אם לא חולט, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו כאמור.

12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

12.2. שטר חוב

שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף **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 (הגיחון) ועיריית ירושלים. 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 של הפרה יסודית של הסכם השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה.

12.6. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או במימושם על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

13. העברת זכויות

13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או יישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.

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.

13.2.2. (לזכאים בלבד -) השוכר יודיע למשכירה לפחות שלושה (3) חודשים 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. במשך שלושת החודשים כאמור, 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. (לזכאים בלבד -) השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי לא נמצא שוכר חליפי בתוך שלושה (3) חודשים כאמור, יהיה השוכר משוחרר מהתחייבויותיו וזכויותיו לפי הסכם זה ויחולו הוראות הסכם זה ביחס לפינוי המושכר ולסיים השכירות.

13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, בתוך עשרה ימים ממועד העברת זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכירה/ה החדש/ה.

13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תתי 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 ושלים. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר במעשה או במחדל, לרבות עקב שימוש רשלני מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות 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 ביצועו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו דייר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.

14.2. 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, אף במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.

15. אחריות וביטוח:

חתימת המציע:

- 15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכותיו והיא פוטר את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.
- 15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל.
- 15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור. למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של המשכירה או מי מטעמה.
- 15.4. המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות במתחם, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה המתחם וממערכותיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.
- 15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר ו/או במערכותיו שנמסרו לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחום המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים במושכר.
- 15.6. המשכירה (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 ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכוללים בין השאר את הסיכונים הבאים: סיכוני אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרעות, שביתות ונזק בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכלול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והגרים עימו וכן נגד בעלי זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 15.6.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל למעט פריצה ו/או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 15.6.3. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש, לרבות נזקי גרר. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה ייכלל סעיף אחריות צולבת.
- 15.6.4. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.
- 15.7. המשכירה (לרבות חברת האחזקה מטעמה) פוטר את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.

15.9.

15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רשות מקרקעי ישראל ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לענין סעיף 15.9 זה בלבד: "**המשכירה ו/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 ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן (כהגדרתן בסעיף 15.9.1 לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16. פינוי המושכר

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם כדין, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד -) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט **בנספח א'** בגין סיווד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיווד/הצביעה תבוצענה על-ידי המשכירה **או** 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 לענין זה.

נביחם 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, 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 ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

17. הפרות ותרופות

17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.

17.2. 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.

17.3. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.

17.4. 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. כללי

18.1. מוסכם בזאת כי בשום מקרה, לא יהא השוכר זכאי לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו שעליו לשלם על-פי הוראות הסכם זה מסכום כלשהו המגיע לו, לדעתו, מהמשכירה. המשכירה תהא רשאית לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו ששעליה לשלם על פי הוראות הסכם זה. בכך מוותר השוכר ויתור סופי ומוחלט על כל טענת קיזוז ועל כל טענת עיכבון.

18.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

18.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

18.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

18.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

18.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

19. כתובות הצדדים

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין **בנספח א'**. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכירה

השוכר

חתימת המציע: _____

נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים

דירה מס' _____, בת _____ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס' _____ ברחוב _____ מס' _____, כמסומן בתכניות;

המבוא להסכם - הגדרת המושכר

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/אתת חלקה _____; גוש: _____;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____ (הקרקע/מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____ (הקרקע/מרתף), כמסומן בתכניות.

(לזכאים בלבד -)

סעיף 5 - תקופת השכירות ותקופת השכירות הנוספות

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת השנייה (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 4 שנים).

(***משך כל 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).

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).

(לזכאים בלבד -)

סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

חתימת המציע: _____

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

בכל תקופת שכירות נוספת יעודכנו דמי האחזקה ודמי השכירות בהתאם לשומת דמי השכירות העדכנית ובהתאם להחלטת דירה להשכיר ו/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.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעלייה של עד 5% לעומת דמי השכירות הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי האחזקה בעלייה של עד 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

סעיף 12 - סוגי בטחונות שניתנו על ידי השוכר
פיקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך _____ ₪. (*יש למחוק את המיותר)

שטר חוב בסך _____ ₪.

3 המחאות למוסדות.

סעיף 14.2 – מועד תחילת תקופת הבדק (אכלוס הדירה לראשונה)
יום _____.

סעיף 16.2 – אופן השבת הדירה בעת פינויה
(לזכאים בלבד –)

סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן _____ (יושלים מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיווד ולצביעת המושכר ניש לסמן את הרלוונטי]

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

חתימת המציע: _____

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה,
ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 – כתובות כתובת השוכר: _____ ;
הצדדים

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____ ;

המשכירה

השוכר

חתימת המציע: _____

נספח ב' להסכם השכירות – תקנון המתחם

תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
 2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
 3. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.
- התנהלות בשטחי המתחם**
4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
 - 4.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
 - 4.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
 - 4.3. מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
 5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 16:00-14:00 ובין השעות 07:00-23:00.
 - מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר אלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.
 - לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
 6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
 7. אין לקיים אירועים ולערך התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
 8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או במתחם בהקדם האפשרי.
 9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
 10. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 21 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 (לדוגמא: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיות המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיות המחמד מחוץ לדירה.
 12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
 13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).
15. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותו.
17. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.
18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.
19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב).
- כללי**
20. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.
21. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.
22. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם ו/או של הבניין.

השוכר

המשכירה

נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון

קוד מסלקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		

לכבוד בנק _____

סניף _____

כתובת הסניף _____

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

1. אני/ו הח"מ, שם בעלי החשבון כמופיע בספר הבנק _____ מס' זהות/ח.פ. _____

כתובת: _____

נותרים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הני"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עובר בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות ע"י _____ כמפורט מטה בפרטי ההרשאה.

2. ידוע לי/נו כי:
- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק _____ שתיכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
 - ב. אהיה/נהיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על 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 ההרשאה, אם נקבעו.
 3. ידוע לי/לנו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה ומילויים, נושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
 4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
 5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען.
 6. הבנק רשאי להוציאני/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
 7. נא לאשר _____ בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
 8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י _____ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
 9. **פרטי החיוב:**

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	סוג הצמדה בסיס	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
			<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי		

חתימת בעלי החשבון _____

אישור בנק

לכבוד _____

קוד מסלקה	סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק		
סניף		

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

קיבלנו הוראות מ- _____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוננו/נס 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.

אישור זה לא יפגע בהחייביותיכם כלפינו לפי כתב השיפוי שנחתם על ידיכם.

חתימת המציע: _____

בכבוד

_____ בנק

_____ סניף

_____ (חתימה וחותמת הסניף)

תאריך: _____
רב,

_____ חתימת המציע:

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח

חתימת המציע: _____

נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית

בנק _____
סניף _____

לכבוד

_____ (המשכירה)

א.ג.נ.,

הנדון:

_____ ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, ת.ז. _____ (יחד להלן - "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום של _____ שקלים (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:
א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "המדד החדש") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש _____ לשנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "מדד הבסיס") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.
(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו- "סכום הערבות הצמוד").
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ (כולל) או עד ליום _____ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה.

_____ חתימת המציע:

נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב

שטר חוב בלתי סחיר
שנעשה ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ בחודש _____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "המשכירה"), סכום של _____ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:
התמורה קיבלתי בשכירות.

מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

חתימת עושה השטר: _____

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. _____	2. _____
שם הערב:	המען:
_____	_____
_____	_____
_____	_____

חתימת המציע: _____

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

חתימת המציע: _____

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: _____

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ דירה מס' _____ קומה מס' _____

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (המשכירה) _____ כצד _____ מוסר לבין מר/גב' (השוכר) _____ כצד המקבל, נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן :

מס'	הפריט הטעון תיקון	תיאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון חשמל _____ שעון מים _____
קריאת מונה גז _____
הערות: _____

הצהרות:

1. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
2. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.
5. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

חתימת המציע: _____

שם וחתימה
(השוכר)

שם וחתימה
(נציג המשכירה)

תאריך

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע: _____

נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים

תאריך: _____

לכבוד

חברת _____ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' _____ בבניין מס' _____ . ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא _____ ₪.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: _____

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

על החתום

חתימת השוכר

חתימת המשכירה

חתימת המציע: _____

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

חתימת המציע: _____

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח "ד" להסכם העיקרי

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח "ז" להסכם העיקרי;

נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מפוקח

בפרויקט "דיור להשכרה"

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מפוקח.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח 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 מפוקח במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.

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 25% מהדירות אשר יבנו על ידו במתחם להשכרה, לזכאים כהגדרתם בהסכם, בשכר דירה מפוקח ובדמי אחזקה מפוקחים, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם בעתיד תיקבענה על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או וועדה מטעמה, הוראות כלליות ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה, אם החברה תקבע שהוראות אלו רלוונטיות ביחס לפרויקט.

2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מפוקח, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

3. פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מפוקח

4. שיווק הדירות בשכ"ד מפוקח ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה לא יאוחר מ- 7 ימים מהמועד בו קיבל היזם הודעה מהשוכרים בדבר פינוי ו/או ממועד הפינוי בפועל של דירה כלשהי.

היזם יפרסם את הדירות במתחם בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

4.1. באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

4.2. באתר האינטרנט של החברה, לפי הנחיות שיקבל מהחברה. היזם יעביר את מודעות הפרסום של הפרויקט לחברה, אשר תעלה את הפרסום באתרה. באתר יהא קישור לאתר האינטרנט של היזם. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את תוכן המלא של מודעות הפרסום כפי שיועברו על ידי היזם ו/או לפרסמן בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

5. 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 מפוקח במתחם,

פרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

6. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. האתר חייב לכלול את כל אלה:

6.1 הדירות הפנויות בשכר דירה מפוקח, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מפוקח, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

6.2 מועדי עריכת ההגרלות לזכאים ונוהל עריכתן.

6.3 נוהל זה, במלואו.

6.4 מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם.

6.5 טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן- "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.

6.6 החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החלה על הפרויקט והקובעת את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן- "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").

6.7 פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.

6.8 מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיוב'.
6.9 נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.

6.10 פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היזם.

6.11 אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.

6.12 יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמה החברה.

7. משרדי היזם באתר הפרויקט

היזם יפתח באתר המתחם, 6 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, משרד, 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.

8. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם

סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.

9. מועדי ההגרות

9.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מפוקח במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן- "ההגרלה הראשונה").

9.2. הגרות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מפוקח, תתקיימנה אחת לשישה חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 יום ממועד הפרסום הרלוונטי כהגדרתו להלן (להלן- "ההגרות בתקופת ההשכרה").

(להלן יחד - "מועדי ההגרות")

10. הזכאים להירשם להגרלה

זכאים בעלי אישור זכאות בתוקף במועד ההרשמה להגרלה (לעיל ולהלן- "אישור זכאות בתוקף"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגרלה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות הסיוע").

ההרשמה להגרלה

10.1. ההרשמה להגרלה הראשונה תמשך במשך 40 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן - "תקופת ההרשמה הראשונה").

10.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך 30 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן- "תקופת ההרשמה השנייה").

תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן "תקופת ההרשמה".

10.3. זכאים בעלי אישור זכאות בתוקף כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.

10.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, ועליה להתקבל במשרדי היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.

10.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר שבעה ימים לפני מועד ההגרה הרלוונטי שיפורסם על ידי היזם (להלן- "מועד ההרשמה האחרון").

10.6. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים :

- 10.6.1. עותק של אישור הזכאות בתוקף, כפי שהתקבל מחברות הסיוע.
 - 10.6.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.
 - 10.6.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.
 - 10.6.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם ו/או החברה.
- 10.7. 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 (ככל וקיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

11. עריכת ההגרה

- 11.1. ההגרה תיערך במשרדי היזם, 7 ימים ממועד ההרשמה האחרון.
- 11.2. ההגרה תבוקר ותפוקח על ידי החברה ו/או מי מטעמה.
- 11.3. כל הבקשות שהוגשו, ישתתפו בהגרה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות במתחם.
- 11.4. כל מספר בקשה שעלה בהגרה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן- "המספר הסידורי").
- 11.5. היזם ינהל פרוטוקול ההגרה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרה.

12. הודעות על תוצאות ההגרה

עד ולא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים ממועד ההגרה הראשונה, ו-2 ימי עסקים לאחר יתר ההגרות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגרה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים :

- 12.1. **הודעת זכייה** - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן- "הזוכים") תישלח הודעה בדואר אלקטרוני, בה יצוין דבר זכייתם,

כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם (להלן - "הודעת הזכייה" ו- "המועד לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח", בהתאמה).

12.2. **הודעה על כניסה לרשימת המתנה** – לזכאים שמספר הסידורי של בקשתיהם הוא הנמוך ביותר לאחר בקשות הזוכים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת המתנה. רשימת המתנה לא תכלול מעבר ל-40 שמות (להלן - "רשימת המתנה").

12.3. **הודעת על אי זכייה** - לזכאים אשר בקשתם לא עלתה בהגרלה ולא נכנסה לרשימת המתנה, תשלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתכם לא עלתה בהגרלה.

12.4. 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 ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה (להלן - "הפיקדון") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, אישור על תשלום הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מפוקח, ולא יוחזר לזוכים.

13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

14. בחירת דירה בשכר דירה מפוקח והפנייה לחתימת הסכם השכירות

14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מפוקח.

14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן - "מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח").

- 14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, מתוך הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות.
- 14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).
- 14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מפוקח במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.
- 14.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן-**"מועד החתימה על הסכם השכירות"**).
- 14.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.
- 14.8. אם הזוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מפוקח.

15. אי עמידת הזוכה בלוחות הזמנים

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן-**"המידע המטעה"**) בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

17. חזרה מבקשת הרשמה

זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתיאום עם החברה.

- 18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתאום עם החברה כמפורט להלן.
- 18.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מפוקח במתחם, במקרים הבאים:
- 18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מפוקח במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה. במקרה כזה, יצטרף הזכאי מרשימת ההמתנה, לסוף התור לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח ויהיה אחרון לבחור דירה כאמור במתחם.
- 18.2.2. במקום זוכה, אשר בחר דירה במתחם ולא חתם על הסכם השכירות במועדים הקבועים לעיל.
- במקרה כזה, יהיה הזכאי מרשימת ההמתנה רשאי לשכור את אותה דירה במתחם שנבחרה על ידי הזוכה עמו לא נחתם הסכם השכירות.
- 18.2.3. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.
- 18.2.4. 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.
- 18.2.5. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 12 חודשים בלבד. יובהר בזאת, כי ככל שמספר 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 שנים עשר (12) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח "ח" להסכם העיקרי;

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות מס'** _____

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) שיוצמד למדד המחירים לצרכן _____ (יושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) מתאריך _____ (*תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה בשכונת קריית יובל (הדסה הקטנה) בירושלים לפי מכרז מס' ים/372/2016.

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 _____ (*על התאריך להיות זהה לתאריך הנקוב לעיל) עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____ שם הבנק/חב' הביטוח

_____ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

_____ מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ חתימה וחותמת

_____ שם מלא

_____ תאריך

_____ חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח "ט" להסכם העיקרי;

אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה

תאריך: _____

לכבוד
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25,
קריית אריה
פתח תקווה
(להלן: "החברה")
א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ ח.פ. _____
(להלן בהתאמה: "היזם" ו/או "הקבלן"), בקשר עם הקמת פרויקט/בניין/בנייני
מגורים במקרקעין הידועים: כגוש _____ חלקה _____ בכתובת
_____ בעיר _____ (להלן: "הפרויקט") וביצוע
עבודות נלוות (להלן: "העבודות") בקשר עם הסכם מיום _____ (להלן:
"ההסכם").

הננו לאשר בזאת, חברתנו ערכה על שם היזם את הביטוחים המפורטים להלן:

1. פוליסה מס'..... לביטוח "עבודות קבלניות"

שם המבוטח כולל את החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או היזם, המפקח,
קבלנים וקבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים (למעט אחריותם המקצועית של היועצים
ו/או המתכננים). אנו נשפה את המבוטחים בגין אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי
לעבודות המבוטחות במשך תקופת הביטוח לרבות נזקים כאמור אשר יתגלו במשך תקופת
התחזוקה בת 24 חודשים (הכיסוי בתקופת התחזוקה יהיה "כיסוי מורחב"), והכל כמפורט
להלן:

ערך העבודות המבוטחות: _____
תקופת הביטוח: החל מיום _____ ועד ליום _____.

פרק א' - ביטוח העבודות

ביטוח הרכוש בהתאם לערכו המלא של הפרויקט הכולל את כל העבודות הזמניות והקבועות
כולל כל החומרים והציוד הדרושים לשם חילוף, תיקון או הקמה מחדש של הפרויקט או חלק
ממנו, בשל אבדן או נזק פיזיים פתאומיים ובלתי צפויים מראש לפרויקט או לכל חלק ממנו.

הביטוח כולל במפורש גם את הכיסויים וההרחבות כמפורט להלן (למקרה ולתקופה):

- כיסוי לגניבה ופריצה - במלוא ערך העבודות
- כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע במלוא ערך העבודות.
- כיסוי לנזק עקיף מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה - במלוא ערך העבודות.
- כיסוי לנזק ישיר מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה - עד לסך של 15,000,000 ₪.
- כיסוי למתקנים, ציוד קל לבניה, מבנים ארעיים, משרדים באתר ותכולתם, על בסיס נזק ראשון, (מקסימום לפריט 5040,000 ₪) בסך 2,000,000 ₪.
- כיסוי הוצאות פינוי הריסות, לרבות סחף וחומרים זרים אשר יתאספו באתר העבודות עקב אירוע מכוסה, עד לסך של 15,000,000 ₪

חתימת המציע: _____

- כיסוי לשכ"ט אדריכלים, יועצים, שמאים לרבות הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה ניהול שיקום הנזק-הוצאות משפטיים, בעקבות מקרה ביטוח עד לסך של 1510,000,000 ₪
- כיסוי לרכוש באחסנה מחוץ לאתר העבודות ו/או במעבר - עד לסך של 53,000,000 ₪
- כיסוי לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים בסך של 15,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות החשת תיקון נזק, לרבות עבודה בשעות נוספות בשבתות ובחגים, כולל הוצאות הבאה ואירוח של מומחים זרים, עד לסך של 20% מהנזק מקסימום 5,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות על פי דרישות רשויות עד לסך של 15% מהנזק.
- כיסוי להוצאות מנע – כלול בסכום הביטוח.
- כיסוי לשחזור מסמכים, נתונים ומודלים - עד לסך של 10% מהנזק ומקסימום של 500,000 ₪ 1,000,000 ₪.
- כיסוי לתקופת מבחן והרצה – הפוליסה תורחב לכסות תקופת הרצה לציוד והמכונות לאחר הרכבתן לתקופה של 60 יום הכלולים בתקופת הביטוח.

פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

בגבול אחריות בסך 40,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הביטוח מכסה במפורש את חבות המבוטחים בגין נזקים אשר אירעו תוך כדי וואו עקב ביצוע העבודות ואשר נגרמו על ידי וואו נבעו מ-:

- נזק 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.
- חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה.
- חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח ועד לסך 21,000,000 ₪. למקרה ולתקופה.
- נזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.
- נזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.
- תביעות שיבוב מטעם המוסד לביטוח לאומי לרבות בגין עובדי קבלני משנה, ולרבות בגין עובדים המועסקים ע"י חברות כוח אדם – במלוא גבול האחריות.
- כיסוי לנזק הנובע מרעד והסרה או החלשה של משען בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ למקרה אחד וסה"כ לתקופת הביטוח.
- הרחבה לכיסוי נזק תוצאתי עקב פגיעה בצינורות, מתקנים או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות בסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.
- הביטוח מורחב לכסות הוצאות הגנה בהליכים פלילים שינקטו כלפי מי מיחידי המבוטח ו/או כלפי מי מהדירקטורים, נושאי המשרה, מנהלים ו/או עובדים של כל אחד מיחידי המבוטח, לרבות הוצאות ייצוג במפני חקירה והליכים מנהליים אחרים בגבול אחריות בסך של 1,00,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הרחבה משותפת לפרקים ב' ו ג'.

פרק ג' - ביטוח אחריות מעבידים

בגבול אחריות בסך 40,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

תנאים כלליים לפוליסה לביטוח עבודות קבלניות :

1. הפוליסה מכסה, בין היתר בכפוף לתנאיה, תביעות של צד שלישי כלשהו, לרבות במפורש מומחים זרים ו/או עובדים של חברות זרות המשתתפות בביצוע העבודות ו/או עובדים זרים ובלבד שאינם נחשבים לעובדי המבוטח.
2. תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו.
3. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם.
4. הפוליסה כוללת סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות.
5. תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור, נקיטת אמצעי זהירות בפוליסה המקטינים את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן/קבלני משנה, לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין.
6. הפוליסה אינה ניתנת לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופת ההארכה למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הזים ו/או הקבלן. במקרה כזה תימסר לזים, לקבלן ולמזמין הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש.

2. פוליסה מס'..... לביטוח אחריות מקצועית –

תקופת ביטוח החל מיום _____ ועד ליום _____

בגבול אחריות ע"ס 10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח, המבטח את חבות הקבלן על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין מעשה ו/או מחדל מקצועי ו/או הפרת חובה מקצועית ו/או טעות שמקורה ברשלנות, מחדל או השמטה מצד הזים ו/או מי מהבאים מטעמו במסגרת ביצוע העבודות ומתן השירותים. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חריגה מסמכות בתום לב, אובדן מסמכים ואמצעי מידע אחרים, אי יושר עובדים, זיהום תאונתי פתאומי ובלתי צפוי, הוצאת דיבה, השמצה, אובדן שימוש ו/או עיכוב עקב מקרה ביטוח מכוסה. הביטוח יורחב לשפות את המזמין (כהגדרתו להלן) ו/או מי מטעמו בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי הזים ו/או מי מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הרחבה זו לא תכסה תביעות הזים כנגד המזמין. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של הזים ו/או מי מטעמו באתר העבודות. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 12 חודשים מתום ~~תקופת~~ ~~האמור~~ ~~בסעיף~~ ~~זה~~. תקופת הגילוי תחול בתנאי כי אי-מידע/ביטול הביטוח לא נובע מניסיון מרמה ו/או מאי-תשלום פרמיה.

תנאים כלליים לכל הפוליסות:

1. מבלי לגרוע מהגדרת "החברה" לעיל, מוסכם בזאת כי לצורך אישור זה- "המזמין" הינו מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.
2. הביטוחים המפורטים באישור זה חלים גם בקשר לעבודות שיבוצעו בשטח הכניסה לחניון המהווה זכות זיקת הנאה שהעניקה העירייה.
3. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה כהגדרתה לעיל, למעט כנגד אדם שגרם לנזק בזדון.
4. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל הינם קודמים וראשוניים לביטוחי החברה ואנו מוותרים על זכותנו לשיתוף ביטוחיה בנזק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים באישור זה.
5. הזים לבדו יהא אחראי לתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל.

חתימת המציע: _____

6. בהתייחס לפוליסת אחריות מקצועית ועבודות קבלניות- אנו מתחייבים שפוליסה זו לא תבוטל ולא תשונה לרעה ~~משום סיבה שהיא~~ במהלך תקופת הביטוח, אלא אם כן תשלח על ידנו לדירה להשכיר הודעה כתובה בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.
7. אי קיום בתום לב החובות המוטלות על היזם עפ"י הביטוחים, לרבות, הפרת תנאי הפוליסות, בתום לב, על ידי היזם ו/או מי מטעמו לא תפגע בזכויות החברה על פיהן.
8. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה במשך תקופת הביטוח ללא הודעה מראש ובכתב.

נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביט" 2013 על כל ההרחבות הקיימות בפוליסה ו/או הכלולות באישור זה.

ביטוח אחריות מקצועית נוסח.....

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חתימת המבטח)

(חותמת המבטח)

נספח "י" להסכם העיקרי;

אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה

תאריך: _____

לכבוד
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25,
קריית אריה
פתח תקווה
(להלן: "החברה")
א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ ח.פ. _____
(להלן: "היזם" ו/או "חברת האחזקה מטעם היזם" ו/או "חברת הניהול מטעם היזם",
כולם להלן ובמשותף: "היזם"), בקשר עם מתן שירותי ניהול, הפעלה, תחזוקה, תפעול
ומתן שירותים נלווים (להלן "השירותים" בקשר עם פרויקט/בניין/בנייני מגורים
במקרקעין הידועים: כגוש _____ חלקה _____ בכתובת
בעיר _____ (להלן: "הפרויקט") בקשר עם
הסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם").

הננו לאשר בזאת, חברתנו ערכה על שם החברה ו/או היזם את הביטוחים המפורטים להלן:

הננו לאשר בזאת, כי החל מיום _____ ועד יום _____ (להלן: "תקופת הביטוח") ערכה
חברתנו על שם החברה, בקשר עם מתן השירותים את הביטוחים המפורטים להלן:

1. פוליסה מס' לביטוח אש מורחב:

המבטח את המתחם לרבות המבנים במתחם לרבות החניון, שטחי התעסוקה ורכוש המצוי
בשטח המהווה זיקת הנאה לציבור וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור היזם וכל
שינוי, שיפור ותוספת לפרויקט שנעשו ו/או יעשו על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו או עבורו
ועל בסיס ערך כינון בסך _____ ₪, מפני אבדן או פיצוי נזק – 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, וכן נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון".
הביטוח כולל הרחבת "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון" שאינו כפוף
לסעיף ביטוח חסר וכן הרחבת "התמוטטות מבנים" בסך 10,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון"
שאינו כפוף לסעיף ביטוח חסר. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח וגבולות
האחריות במקרה של נזק. ההרחבות על בסיס נזק ראשון הינם למקרה ולתקופה.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים לדירות המיועדים להשכרה ישועבדו, עד גובה סכום
ההלוואה, לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח, מעבר לגובה סכום ההלוואה, תשועבד
לטובת החברה וישולמו לחברה או למי שהחברה תורה בכתב לשלם.

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

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי
הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים.

2. פוליסה מס' לביטוח אבדן תוצאתי:

חתימת המציע: _____

המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה של היזם עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

3. **פוליסה מס'.....לביטוח אחריות כלפי צד שלישי :**

לכיסוי חבות היזם ו/או החברה ו/או חברת האחזקה 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 ו/או המזמין ו/או יחידיו ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל בשמו ו/או מטעמו 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, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי למעט תביעת המוסד לביטוח לאומי כנגד מעביד בקשר עם עובד שבגינו חלה על המעביד חובת תשלום דמי ביטוח לאומי. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של המבוטח מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או החברה ו/או בעלי הדירות ו/או דיירים במבנה שמיועד למכירה כמבוטחים נוספים וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הכיסוי חל במפורש על שטח המהווה זיקת הנאה לטובת הציבור.

4. **פוליסה מס'.....לביטוח חבות מעבידים :**

תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....
המבטח את חבות היזם ו/או חברת האחזקה כלפי עובדיה במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ו/או עקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה היה וייחשבו למעבידים של עובדי היזם.

5. **פוליסה מס'.....לביטוח אחריות מקצועית :**

לכיסוי חבות היזם בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח ולאחר המועד למפרע (_____) בגין מעשה ו/או מחדל מקצועי ו/או הפרת חובה מקצועית ו/או טעות שמקורה ברשלנות, מחדל או השמטה של היזם, מנהליו, עובדיו וכל הפועלים מטעמו ו/או בשמו ו/או בעבורו ו/או בשליחותו, אשר ארע תוך כדי ו/או עקב מתן השירותים ו/או במהלכם ו/או במסגרתם בגבול אחריות בסך של 10,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. במקרה שהביטוח בחברתנו יבוטל שלא עקב אי תשלום פרמיות ושלא עקב מרמה או לא יחודש מסיבה פלשה ושלא עקב מרמה, מוסכם, כי בפוליסה תחול תקופת גילוי נזקים ותביעות מוארכת, למשך 12 חודשים נוספים מהמועד בו תמה תקופת הביטוח בחברתנו וכל אירוע שיארע בתקופת הביטוח ושעליו תימסר הודעה במהלך תקופת הגילוי המוארכת, ייחשב לכל נושא ועניין כאירוע עליו נמסרה ההודעה במהלך תקופת הביטוח בתנאי כי לא נערך ביטוח המכסה את אותה החבות. הביטוח כאמור מורחב לכלול את החברה ו/או מי מטעמה בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הרחבה זו לא תכסה תביעות היזם כנגד החברה. הביטוח הניתן בסעיף זה חופשי מכל סייג ו/או מגבלה בדבר : אובדן שימוש או עיכוב בשל מקרה ביטוח מכוסה, אובדן מסמכים ושאזור מסמכים, אי יושר עובדים ומנהלים שותפים, חריגה מסמכות ובתום לב ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש עקב מקרה ביטוח מכוסה.

6. **פוליסה מס'.....לביטוח חבות המוצר :**

חתימת המציע :

תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....
 לכיסוי בגבול אחריות ע"ס 10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית, המבטח חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש לצד שלישי שנגרם עקב עבודות ו/או בקשר עם מבנים שנמסרו על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו לצד שלישי. הביטוח מורחב לשפות את המזמין בגין נזק כאמור שבגיניו אחראי היזם וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הפוליסה מורחבת לכסות גם נזק הנובע מעבודה שביצע היזם ו/או מי מטעמו ואשר אינה מוצר כהגדרתו בפוליסה ובלבד שהנזק אירע לאחר שהעבודה הושלמה ונמסרה לצד שלישי. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו באתר העבודות. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 12 חודשים מתום תקופת תיקוף הביטוח אלא אם ערך היזם ביטוח חלופי אשר מעניק כיסוי כמתחייב מהאמור בסעיף זה.

תנאים כלליים לכל הפוליסות:

1. מבלי לגרוע מהגדרת "החברה" לעיל, מוסכם בזאת כי לצורך אישור זה - "החברה" הינה לרבות 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 חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהלים ו/או עובדיהם ו.
2. כל הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או הדיירים ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
3. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל הינם קודמים וראשוניים לביטוחי החברה ואנו מוותרים על זכותנו לשיתוף ביטוחיהם בנזק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים באישור זה.
4. אנו לא נהיה רשאים לבטל את הביטוחים הנכללים באישור זה או לשנות הכיסוי על פיהם לרעה במשך כל תקופת הביטוח אלא אם כן נמסרה על ידינו לחברה הודעה על כך בדואר רשום, 60 יום לפני כניסתו לתוקף של ביטול ו/או שינוי הכיסוי לרעה כאמור.
5. היזם לבדו אחראי לתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל.
6. אי קיום בתום לב החובות המוטלות על היזם עפ"י הביטוחים, לרבות, הפרת תנאי הפוליסות, בתום לב, על ידי היזם ו/או מי מהבאים מטעמו לא תפגע בזכויות החברה על פיהן.
7. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב היזם בקשר עם מתן השירותים ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעה מראש ובכתב בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל.
8. נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביט" על כל ההרחבות הרלבנטיות.
 ביטוח אחריות מקצועית נוסח.....

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

 (חותמת המבטח) (חתימת המבטח) (שם החותם) (תפקיד החותם)

 חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח "יא" להסכם העיקרי;

לכבוד

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

א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה

גוש 30397 חלקה 23 (בחלק) בירושלים

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 30397 חלקה 23 (בחלק) בירושלים (מגרש 5 לפי תכנית מס' 101-0051771 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), עפ"י חוזה חכירה מיום _____, מתחייבים בזאת להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או כל חלק מהבנוי ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בינינו לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "ההסכם").

עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

בעת רישום הבית המשותף/הבתים המשותפים במקרקעין, תיוחד ההערה לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ולשטחי התעסוקה, כהגדרתם בהסכם, ולא תחול על הדירות המותרות למכירה, כהגדרתן בהסכם.

התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

אישור

אני מעיד כי היום _____ התייצב/ו לפניי, _____ ולאחר שזהיתי אותם/ם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם.

אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

_____ חתימה

_____ חותמת (שם וכתובת)

_____ תאריך

_____ חתימת המציע:

(שם החברה)

ח.פ.

להלן - ("החברה")

פרוטוקול מישיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה

במשרדה של החברה ביום _____

נוכחים: _____

ליו"ר נבחר: _____

על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין הידועים כגוש 30397 חלקה 23 (בחלק) בירושלים (מגרש 5 לפי תכנית מס' 101-0051771 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר – החברה הממשלתית 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 ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.

ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

הוחלט:

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
2. ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.
3. לייפות את כוחה של דירה להשכיר ו/או מי שהיא תסמיך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר, ו/או לרשום הערה דומה כנזכר לעיל על המקרקעין ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה הדרושים לכך.
4. להסמיך את ה"ח"ה _____ ו- _____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.
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

חתימת המציע: _____

אישור עורך דין של החברה

אני הח"מ, _____, עו"ד מ _____, מאשר בזה כי:

1. _____ בע"מ (להלן: "החברה") היא חברה רשומה וקיימת כדין וקיבלה החלטתה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
2. 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 החלטה הנ"ל.
5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את החלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

_____ חתימה:

_____ תאריך:

_____ חתימת המציע:

נספח "יב" להסכם העיקרי;

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ

מס' תאגיד _____

ממנים בזה את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "דירה להשכיר") ו/או מי שהיא תסמיך (להלן: "מיופי הכוח"), להיות מורשינו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת דירה להשכיר בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש 30397 חלקה 23 (בחלק) בירושלים (מגרש 5 לפי תכנית מס' 101-0051771) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או של כל חלק ממנו ו/או של דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה;
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הריני מסמיך ומייפה את כוחם של מיופי הכוח לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין, הריני מסמיך ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור;
3. להעביר יפוי כח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה ו/או חלקו ולפטר כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם;
4. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה כפי שימצא מיופה הכח לנכון;
5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו;
6. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה;
7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם;

ולראיה באתי על החתום ביום _____ באמצעות מורשי חתימה

ו- _____

חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח "יג" להסכם העיקרי;

נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היזם (להלן: "הקבלן הראשי"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת _____.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988. מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 150 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר שנים האחרונות, ולחילופין מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שבנייתם הושלמה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 40,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).
4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בהקמה (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1	
שם הפרויקט וסוג הפרויקט	
דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____	המזמין
מס' טלפון: _____	
תיאור העבודה – הקמה	

חתימת המציע: _____

		מקום ביצוע
תאריך גמר הביצוע		תאריך תחילת ביצוע
		שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
		היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצונה של דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת המייל שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות מצורפות בנפרד.

חתימת הקבלן הראשי:

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימה וחתימת הקבלן הראשי

הערה:

ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – הדסה הקטנה בירושלים

נספח "יד" להסכם העיקרי

נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

לכבוד

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

א.ג.ג,

אני הח"מ _____, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי _____ (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז מס' יס/372/2016 **דיור להשכרה לטווח ארוך** – שכונת היובל (הדסה הקטנה) בירושלים (להלן: "המכרז") לבצע את כל עבודות הבנייה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן: "הפרויקט" ו-"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות המכרז, לרבות ההסכם העיקרי.

הנני מאשר כי קראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר כי אני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי המכרז, כי אין כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק ליזם את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם היזם ועמו בלבד.

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימת וחותמת הקבלן הראשי

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשות כעורך/ת הדין של _____ ("החברה") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה" _____ (ת.ז. _____) ו _____ (_____ ת.ז. _____) אשר חתמו בשם החברה, וכי הם מוסמכים בחתימתם לחייב את החברה לכל דבר ועניין.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____