רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי תל אביב

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה בבעלות משותפת (מושע)
במתחם "משולש הבורסה" ברמת גן (הכולל מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר, ובכלל זה 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר)

היישוב:	רמת גן
הצעות לרכישת זכויות:	חכירה
ייעוד:	מגורים, תעסוקה ומסחר
מספר יחידות דיור:	400 יח"ד להשכרה, 350 יח"ד למעונות סטודנטים
לוח זמנים למכרז:	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה: 18.07.2021
	מועד תחילת הגשת הצעות: 8.8.2021
	מועד אחרון להגשת הצעות: 9.8.2021
	מועד תוקף ערבות ההצעה: 9.2.2022 לפחות
מתווה המכרז:	תעסוקה ומסחר, דיור להשכרה לטווח ארוך ומעונות סטודנטים

מכרז מס' תא/423/2019

<u>תכולת חוברת המכרז</u>

<u>נספח א'</u> - הזמנה לקבלת הצעות;

<u>נספחי ההזמנה לקבלת הצעות:</u>

נספח "א(1)" – נוסח חוזה חכירה;

נספח "א(2)" – מפת המדידה/ תשריט;

נספח "א(3)" – 6 החלטות מקדמיות מאת רשות המסים;

נספח "א(4)" – חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960;

נספח "א(5)" – נוסח ערבות ההצעה;

נספח "א(6)" – נוסח כתב התחייבות חברת אם;

נספח "א(7)" – נוסח כתב התחייבות עבור קרן ריט;

נספח "א(8)" – הצהרת יחידי המציע;

נספח "א(9)" – אישור עו"ד/רו"ח של יחידי מציע;

נספח "א(10)" – טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים;

נספח "א(11)" – נוסח תכנית פיננסית למילוי על ידי המציע;

נספח "א(12)" – עקרונות למכתב גיבוי מגוף מממן;

נספח "א(13)" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר;

נספח "א(14)" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר מטעם LLC או LLP;

נספח "א(15)" – טופס הוכחת ניסיון קודם;

נספח "א(16)" –סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום;

נספח "א(17)" – נוסח ערבות בנקאית - סרבני רישום;

נספח "א(18)" – פרטי הנציג המוסמך מטעם המציע;

נספח "א(19)" – אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה;

נספח "א(20)" – תצהיר המציע;

נספח "א(21)" – מפרט לבניית מבני ציבור ברמת מעטפת;

נספח "א(22)"– פרוגרמת תחנת כיבוי אש

נספח "א(23)"– הוראות שיחולו בעניין מעונות הסטודנטים;

נספח "א(24)" - לוח תשלומים והסכם התקשרות בגין מטלת החניון הציבורי;

נספח "א(25)" - פרוגרמת אדריכלות לחניון הציבורי;

נספח "א(26)" - תשריט המסמן (בקירוב) את שטחי החניה התפוסים אשר החזקה בהם תימסר ליזם במועד מאוחר יותר;

נספח "א(27)"<u>- כתב התחייבות מעיריית רמת גן;</u>

<u>נספח ב'</u> – טופס הצעת המחיר;

<u>נספח ג'</u> – ההסכם העיקרי;

<u>נספחי ההסכם העיקרי:</u>

נספח "ג(1)" - מפרט טכני (דרישות מינימום) לבניינים לדירות להשכרה ולמעונות הסטודנטים;

נספח "ג(2)" - נוהל אישור מסמכי תכנון ביחס למתחם כולו;

נספח "ג(3)" - מפרט התחזוקה לבניינים לדירות להשכרה ולמעונות הסטודנטים;

נספח "ג(4)" – נוסח הסכם השכירות ונספחיו (עבור הדירות להשכרה בלבד);

נספח "ג(5)" - סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה;

נספח "ג(6)" - נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים;

נספח "ג(7)" - נוסח הערבויות לקיום הסכם;

נספח "ג(8)" – נספח הביטוח;

נספח "ג(9)" – נוסח אישור ביטוחי הבנייה ;

נספח "ג(10)" – נוסח אישור ביטוחי ההשכרה;

נספח "ג(11)" – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול;

נספח "ג(12)" – נוסח ייפוי כוח נוטריוני;

נספח "ג(13)" – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון;

נספח "ג(14)" – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות;

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה
במתחם "משולש הבורסה" ברמת גן

<u>תוכן עניינים</u>

1.	פרטי המתחם	4
2.	היבט תכנוני ופיזי	5
3.	מתווה מכרז – דיור להשכרה לטווח ארוך	9
4.	תנאים נוספים	13
5.	תשלומים	19
6.	תנאים מוקדמים להגשת הצעה	25
7.	הגשת הצעה, מועדי הגשת הצעה, תקופת ההצעה	34
8.	ערבות ההצעה	37
9.	בחירת זוכה במכרז	38
10.	תנאים להתקשרות עם הזוכה	40
11.	הפרות וסעדים	41
12.	מינוי נציג מוסמך למציע, שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים	42
13.	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	44
14.	חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים	45
15.	כללי	45

הזמנה לקבלת הצעות

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**" או "**רמ"י**") וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "**נתיבי איילון**") (להלן יחד: "**המזמינות**"), 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 ברשות במועד החידוש (להלן: "**חוזה החכירה**"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "**המתחם**").

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

מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר וכן ביצוע עבודות נוספות, לפי הפירוט שלהלן:

(א) מגדל המגורים יכלול 400 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות (להלן: "**תקופת ההשכרה**"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן: "**הדירות בשכר דירה מופחת**") ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "**הדירות בשוק החופשי**"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: "**היזם**"/"**הזוכה**", לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה יחד להלן: "**הדירות להשכרה**").

(ב) הקמת חניון ציבורי (שאינו חלק מהמתחם) בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן.

(ג) מבנים ומוסדות ציבור שימסרו לעיריית רמת גן בהתאם להוראות סעיף 4.3 להלן.

(ד) תחנת כיבוי אש אשר תיבנה ותימסר לרשות לכבאות והצלה בהתאם להוראות סעיף 4.4 להלן.

(ה) 350 יח"ד למטרת מעונות סטודנטים, שלגביהם יחולו הוראות סעיף 4.5 להלן.

(ו) שני מגדלי תעסוקה ומסחר, שיחולו לגביהם הוראות סעיף 4.6 להלן (בין היתר).

המקרקעין נשוא מכרז זה הינם בבעלות משותפת של מדינת ישראל (55.815%), של נתיבי איילון (43%) ושל פרטיים (1.185%). במסגרת מכרז זה, מוצעות לרכישה זכויות חכירה בלתי מסוימות של 98.815% מחלקי המגרש, כאשר יתרת הזכויות במגרש הינה של בעלים במשותף (במושע). לצורך מימוש הבנייה יהיה על הזוכה להתקשר בהסכם עם הבעלים המשותף ו/או עם יורשיו ו/או חליפיו ו/או מי מטעמו והוא לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מי מהמזמינות בקשר עם כך. בכל מקום בו מצוין "מגרש/ים" או "מקרקעין" בחוברת המכרז, הכוונה היא לחלק שבבעלות מדינת ישראל ונתיבי איילון (לרבות חלקים נוספים שנרכשו על ידי מדינת ישראל וטרם נרשמו על שמה), וזכויות אלו מהוות חלקים בלתי מסוימים משטח המגרש כאמור לעיל.

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

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

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

1. פרטי המתחם

גוש	חלקה	תאי שטח	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד להשכרה	מס' יח"ד למעונות	הוצאות פיתוח נוספות (₪)			עמודה 4 - עמודות 1-3 סה"כ תשלום בגין הוצ' פיתוח נוספות (₪)	מחיר מינימום (₪)	סכום הערבות לקיום הצעה (₪)
						עמודה 1 -	עמודה 2 - בגין השתתפות בהקמת	עמודה 3 - בגין שדרוג תשתיות			

				בשכונות ותיקות	**מוסדות ציבור**	**בגין חלף היטל שצ"פ**					
6207	924	100 200 300	9,590	400	350	4,986,158	5,272,122	1,313,614	11,571,894	542,184,913	66,450,000

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

2. <u>היבט תכנוני ופיזי</u>

2.1. <u>הוראות תכנוניות וזכויות בנייה</u>

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

התכנית החלה (התקפה) הינה: 506-0406942 (להלן: "**התכנית**" **או "התב"ע"**).

ייעוד המגרשים הוא: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, שטח פרטי פתוח.

- מפת מדידה ותשריט המתחם מצ"ב **<u>כנספח א(2)</u>** לחוברת המכרז.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

בכל מקרה של שינוי הוראות הדין או ההנחיות כאמור או העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע לא יבוא למי מהמזמינות בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

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

רמ"י ונתיבי איילון לא יגבו תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתן להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבקש מוועדת המכרזים, באמצעות דירה להשכיר, לבצע שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאינה למטרת קבלת זכויות נוספות אלא הכרחית לשם מיצוי הזכויות הקיימות, ובכפוף לכך שאין בשינוי ו/או בתכנית החדשה כאמור כדי לפגוע במטרת הפרויקט כמובא במבוא למסמך זה, ובלוחות הזמנים שנקבעו במסגרת המכרז. ועדת המכרזים תבחן את בקשת היזם, בתיאום עם המרחב העסקי הרלוונטי ברמ"י, נתיבי איילון ודירה להשכיר. בכל מקרה מובהר ומודגש כי אין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי דירה להשכיר ו/או רמ"י ו/או נתיבי איילון ו/או המשרד במקרה של סירוב לאשר שינוי ו/או תכנית חדשה כאמור ו/או במקרה של מתן אישור חלקי, וההחלטה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים ובתנאים שייקבעו, והכל על מנת להשיג את מטרת הפרויקט באופן המיטבי ביותר.

2.1.4. היזם מתחייב לבנות את מלוא הדירות ויח"ד למעונות שניתן לבנות על המקרקעין.

2.1.5. קודם הגשת הבקשה להיתר בניה לחתימת הרשות ו/או לאישור רשויות התכנון יידרש הזוכה לתאם את הבקשה להיתר עם דירה להשכיר, כמתחייב מההסכם העיקרי. למען הסר ספק,

הרשות לא תחתום על בקשה להיתר בנייה ללא אישור דירה להשכיר בכתב, והזוכה לא יוכל לחזור אל הרשות ו/או אל דירה להשכיר ו/או אל מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

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

2.1.7. בגין השבחה על חלקה היחסי של מדינת ישראל במגרש (55.815%) שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. בגין השבחה על חלקה היחסי של נתיבי איילון במגרש שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, תישא נתיבי איילון בתשלום היטל ההשבחה על פי כל דין. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות ו/או מאת דירה להשכיר ו/או מאת נתיבי איילון.

2.1.8. אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות ו/או יחידות המעונות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות), מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרש 100 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות הנוספות במגרש 100 תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים ולפי העניין - לבנות ולהשכיר 100% מיחידות המעונות הנוספות במגרש 100 כמעונות סטודנטים בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 30% מיחידות המעונות הנוספות במגרש 100 תושכרנה בדמי שכירות מופחתים כקבוע במסמכי המכרז (20% הפחתה בדמי השכירות). במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את דירה להשכיר ו/או את הרשות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, רמ"י ונתיבי איילון לא יגבו תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתן להגדלת מספר יחידות הדיור.

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

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

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתר בניה. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית ולבדוק את כל הדרוש בדיקה ברשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי דירה להשכיר ו/או כלפי נתיבי איילון ו/או כלפי הרשות בעניין האמור בסעיף זה. שימת לב המציע כי יש לקחת בחשבון תיאומים אפשריים שיידרשו לשם הקמת החניון הציבורי אליו וממנו בתא שטח 800 הגובל.

2.2. <u>מצב המקרקעין</u>

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

יבוא לדירה להשכיר ו/או לנתיבי איילון ו/או לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2. ידוע לזוכה כי 43% מזכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש נתיבי איילון. על אף העובדה שלנתיבי איילון רשומות זכויות בעלות כאמור, לזוכה במכרז זה תימכרנה זכויות חכירה בלבד, בהתאם לחוזה החכירה המצורף כנספח לחוברת המכרז. היזם הזוכה במכרז יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו ולטובת הגוף המממן מטעמו על חלקי נתיבי איילון במגרש, כנגד ובכפוף לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע, תשלום הוצאות הפיתוח ומילוי יתר התחייבויות הזוכה כמפורט בסעיף 10.2 להלן.

נתיבי איילון תישא בתשלום מס שבח והיטל השבחה שיחולו, ככל שיחולו, בגין מכירת חלקה במגרש ליזם בהתאם לכל דין. להבטחת קבלת אישור מס השבח ע"ש נתיבי איילון בגין המכר נשוא מכרז זה, ינכה הזוכה במכרז את מקדמת מס השבח מתוך תשלום התמורה המגיע לנתיבי איילון, ובנוסף – חלק מתשלום התמורה יופקד בנאמנות בידי עוה"ד מטעם נתיבי אילון, עד לקבלת אישור העירייה והוועדה המקומית למכירה, והכל כמפורט בסעיף 5.2.2 להלן.

2.2.3. ידוע לזוכה כי 54.63% מזכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש המדינה, וכי רמ"י אף רכשה 1.185% מזכויות הבעלות בחלקה אשר טרם נרשמו על שם המדינה, מאת פרטיים (להלן: "**הפרטיים**"). במועד פרסום המכרז, הרכישה מאת הפרטיים טרם הושלמה וטרם נרשמו זכויות הפרטיים ע"ש המדינה. רמ"י מתחייבת כי המכרז לא ייסגר עד לקבלת יפויי הכח הבלתי חוזרים מאת הפרטיים ואישורי המיסים אשר יאפשרו לרמ"י לרשום את זכויות הפרטיים ע"ש המדינה בלשכת רישום המקרקעין.

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

2.2.5. **פירוט ממצאים:**

בהתאם לדוח מפקח הרשות מיום 18.8.2020 ומפות מדידה מיום 24.12.2019 ו- 1.1.2020, עולים הממצאים כמפורט להלן:

<u>מגרש 100 –</u> בתחום המגרש תחנת כיבוי אש, חניה פתוחה (ע"פ שילוט מופעלת ע"י העירייה), בתחומי החניה מוצבת מכולה, כביש אספלט (רחוב התע"ש), מדרכות, אי תנועה, עמודי חשמל ותאורה, הפרשי גבהים במגרש.

<u>מגרש 200 –</u> בצדו הצפוני של המגדל קיים חלק מחניה של מגדל BARAM, במרכז המגרש חניון בתשלום ("חניון התע"ש"), בחלקו הדרומי של המגרש קיים שטח התכנסות של חברת BSR הבונה מדרום למגרש – שטח זה כולל סילו בטון, מכולת משרדים, מכולת מגורים, מכולת גנרטורים ומכולות ציוד, וכן ציוד הנדסי בשטח יחד עם ערימות פסולת.

<u>מגרש 300 –</u> ברובו מהווה את רחוב התע"ש, חלקו משמש כחניה פתוחה (מופעל ע"י עיריית ר"ג וחלק קטן בצידו הדרום – מערבי חניון בתשלום "תע"ש".

2.2.6. יובהר כי במקום מצוי חניון בתשלום אשר מופעל ע"י נתיבי איילון או מי מטעמה וכי החזקה בשטח החניון הנ"ל, המהווה חלק מהמגרש, תימסר ליזם תוך 45 יום מהיום בו תתקבל הודעת היזם, בכתב, במשרדי דירה להשכיר, רמ"י ונתיבי איילון בדבר קבלת היתר חפירה ודיפון או היתר בניה למגרש, בצירוף העתק ההיתר. לנוחות המציעים, שטח החניון שבגינו תימסר חזקה לזוכה במועד כאמור – מסומן, בקירוב, בתשריט נספח א(26), ולהסרת ספק הסימון בתשריט אינו מדויק ומשמש לצורך אינדיקציה בלבד, המצב הקובע הינו בהתאם לשטח החניון המוחזק בפועל, ועל הזוכה לבקר במקרקעין ולבצע את הבדיקות הנחוצות על מנת להבין את השטח אשר יימסר לו במועד כאמור.

2.2.7. יובהר כי במקום מצוי חניון עירוני אשר מופעל ע"י עיריית ר"ג ו/או מי מטעמה. בהתאם לכתב התחייבות מעיריית רמת גן המצ"ב **כנספח א(27)**, החזקה בשטח החניון העירוני הנ"ל, המהווה חלק מהמגרש, תימסר ליזם תוך 45 יום מהיום בו תתקבל הודעת היזם, בכתב, במשרדי אגף הנכסים של העירייה בדבר קבלת היתר חפירה ודיפון או היתר בניה למגרש בצירוף העתק ההיתר. לנוחות המציעים, שטח החניון העירוני שבגינו תימסר חזקה לזוכה במועד כאמור – מסומן, בקירוב, בתשריט נספח א(26), ולהסרת ספק הסימון בתשריט אינו מדויק ומשמש לצורך אינדיקציה בלבד, המצב הקובע הינו בהתאם לשטח החניון המוחזק בפועל, ועל הזוכה

לבקר במקרקעין ולבצע את הבדיקות הנחוצות על מנת להבין את השטח אשר יימסר לו במועד כאמור.

להסרת ספק, יראו את היזם כמי שקיבל חזקה ביתר שטחי המגרש (קרי, למעט שטח החניון המוחזק על ידי נתיבי איילון ו/או מי מטעמה ולמעט שטח החניון המופעל על ידי עיריית רמ"ג כאמור לעיל), מיד עם עמידתו בתנאים הנקובים בסעיף 10.1 להלן, וזאת ללא צורך בביצוע כל פעולה נוספת.

2.2.8. יובהר כי בקצה הצפוני של תא שטח 200 קיימת החזקה שלא כדין בשטח של כ – 70 מ"ר מהמגרש הגובל מצפון.

יובהר כי בקצה הדרומי של תא שטח 200 קיימת החזקה שלא כדין בשטח של כ- 500 מ"ר למטרת אתר התארגנות.

2.2.9. פירוט מצב המתחם לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחם, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחם בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל מי מהמזמינות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

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

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

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

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

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

2.2.10.5. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.

2.2.10.6. נתגלו עתיקות שגילוין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

אם שחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את משך תקופת הביצוע.

2.2.10.7. כל עבודה שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

2.2.10.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי דירה להשכיר ו/או כלפי הרשות ו/או כלפי מי מטעמן, בגין התנאים המפורטים לעיל.

2.2.11. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שיוצרו כתוצאה מפיתוח המגרשים, על ידי הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או כל גורם אחר, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או כלפי העירייה ו/או מי מטעמן. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת המציע במכרז, תשקלל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, רמ"י ונתיבי איילון לא יגבו מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

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

2.2.13. ידוע לזוכה כי עליו לשמור קבלות/אישורי קליטה באתר, של כל כמות פסולת הבניין שסולקה ולהציגם לרשות או לנתיבי איילון בכל מקרה שיבקשו זאת.

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

2.2.15. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

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

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

3. <u>מתווה המכרז - דיור להשכרה לטווח ארוך</u>

3.1. <u>כללי התחרות במכרז</u>

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד ביחס לכלל המגרשים הכלולים במתחם (בטופס הצעה אחד בלבד), וכן לזכות בכלל המגרשים הכלולים במתחם והמפורטים בטבלה שבסעיף 1. למען הסר ספק, מובהר כי לא ניתן להגיש הצעה לאחד מן המגרשים הכלולים במתחם.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחידי ובין אם במשותף, תראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

3.1.2. התחרות במכרז תהיה על <u>**מחיר הקרקע לא כולל מע"מ**</u> (להלן: "**מחיר הקרקע**"). המכרז כולל מחיר מינימום. מחיר המינימום עומד על 542,184,913 ₪ ומהווה 90% משומת השמאי עבור תאי השטח * 91% (זכות החכירה).

3.1.3. תנאי הכרחי במכרז לפתיחת הצעות המחיר ובחירת זוכה, הינו קיומן של שתי הצעות כשרות העומדות בתנאי הסף, לפחות. אם בכל שלב יתברר שלא קיימות שתי הצעות כשרות העומדות בתנאי הסף כאמור, יבוטל המכרז ללא שייבחר זוכה.

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

3.2. <u>המציע</u>

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

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

- חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב **<u>כנספח א(4)</u>** לחוברת המכרז.

3.2.3. מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות בנייה המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה. חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

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

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

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

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

3.2.5.1. המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציין במפורש בטופס ההצעה למכרז (נספח ב'), כי בכוונתו להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

3.2.5.2. המציע המציא לרמ"י "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה החתום על ידו (סעיף 10.1.3)

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

3.3. <u>תנאים לבניית המתחם ולהשכרת הדירות</u>

3.3.1. היזם יחויב להשלים את בניית המתחם, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ובלוחות הזמנים שלהלן: –

3.3.1.1. התכנון המוקדם למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 5 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים.

3.3.1.2. התכנון סופי למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 10 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים.

3.3.1.3. התכנון המפורט למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 15 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים.

3.3.1.4. הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכלל המבנים במתחם לא יאוחר מאשר - 18 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים.

3.3.1.5. השלמת דיפון וחפירה – לא יאוחר מאשר 14 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם בהתאם להוראת סעיף 2.2.6 לעיל.

3.3.1.6. השלמת שלד של כלל המבנים במתחם – לא יאוחר מ- 52 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם בהתאם להוראת סעיף 2.2.6 לעיל.

3.3.1.7. קבלת אישור אכלוס לכל חלקי המתחם – לא יאוחר מ- 70 חודשים ממועד מסירת מלוא חלקי המגרש ליזם בהתאם להוראת סעיף 2.2.6 לעיל.

(להלן: "**שלבי התכנון והבנייה**").

במקרה של אי עמידה בשלבי התכנון והבנייה, תהיה דירה להשכיר רשאית לגבות מהיזם את סכומי הקנסות הנקובים בהסכם העיקרי, ובתנאים הנקובים בהסכם העיקרי, ואולם סכום הקנסות שייגבה בקשר עם אי עמידה בשלבי התכנון והבנייה, בכל מקרה לא יעלה על 30,000,000 ₪. בגין ארבעה חודשי העיכוב הראשונים, לא ייגבו מהיזם הקנסות הקבועים בסעיפים הנ"ל, ואולם אין במתן ה"גרייס" כאמור כדי לגרוע מחובת היזם לעמוד בלוחות הזמנים בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, לעמוד בהוראת כל דין וכן לנקוט במירב המאמצים מצדו על מנת למזער כל עיכוב שעלול לחול בשלבי התכנון והבניה ואת השלכותיו.
על אף האמור לעיל, אם ייגרם לזוכה עיכוב בלוחות הזמנים לקבלת היתר בנייה, כתוצאה ישירה מההכרח להתקשר בהסכם עם הבעלים המשותף ו/או עם יורשיו ו/או חליפיו ו/או מי מטעמו ו/או להגיע לפירוק שיתוף, ו/או כתוצאה ישירה מאי מציאת מיקום חלופי לתחנת כיבוי האש כמפורט בסעיף 4.4 להלן - יהיה היזם רשאי לפנות לדירה להשכיר בבקשת אורכה, ובמקרה שיומצאו אסמכתאות להנחת דעתה של דירה להשכיר והגורמים המוסמכים ברמ"י, תוענק ליזם אורכה למשך פרק הזמן הישיר בו נגרם העיכוב הנ"ל, ובלבד שהעיכוב אינו נגרם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של היזם. אין במתן האורכה כאמור, אם תינתן, כדי לגרוע מחובת היזם לעמוד בהוראות הסכם זה ובהוראות כל דין וכן לנקוט במירב המאמצים מצדו על מנת למזער כל עיכוב שעלול לחול בשלבי התכנון והבניה ואת השלכותיו.
להסרת ספק מובהר שהיזם לא יהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או סעד אחר מאת דירה להשכיר ו/או רמ"י בגין כל עיכוב שיחול בלוחות הזמנים, אלא יהא זכאי לקבלת אורכה בנסיבות המתוארות לעיל בלבד.

3.3.2. ידועות ליזם כל הנחיות רמ"י, ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה המצורפת **כנספח ג(5)**. היזם יהיה מחויב לכל שינוי בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיעודכן מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ"י יחייב את היזם. למען הסר ספק, רמ"י לא תחייב את היזם בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח" או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מופחת, מעל ל-25% מכלל הדירות המיועדות להשכרה.

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

3.3.4. 25% מהדירות להשכרה במתחם (אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת. שטח הדירות בשכר דירה מופחת, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 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.

3.3.5. נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך של 76 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ״ר לחדר) – סך של 64 ₪ למ״ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ״ר לחדר) – סך של 56 ₪ למ״ר עבור כל חודש שכירות;

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

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 6 ₪ עבור כל מ״ר משטח דירה בתוספת מע״מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ״ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.12. לשם הבטחת התחייבויותיו במסגרת תקופת הבנייה ותקופת ההשכרה, יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת הבנייה, כהגדרתה בהסכם העיקרי, בסך של 90,000,000 ₪, ואשר תפחת בהתקיים התנאים הנקובים בהסכם העיקרי לסך של 70,000,000 ₪, ולאחר מכן יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת ההשכרה, בסך של 5,000,000 ₪. אין באמור כדי לגרוע מיתר הוראות ההסכם העיקרי, ביחס לערבויות.

3.4. <u>הקצאה לבני מקום</u>

הקצאה לבני מקום ביחס לדירות להשכרה, תהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.7.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. חישוב מס׳ הדירות שיוקצו לבני מקום ייגזר מחלקה היחסי של רמ״י במקרקעין (55.815% בלבד).

3.5. <u>חתימה על ההסכם העיקרי</u>

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

- ההסכם העיקרי על נספחיו מצ"ב **<u>כנספח ג'</u>** לחוברת המכרז.

4. <u>תנאים נוספים</u>

4.1. <u>תנאים לסיום הבניה</u>

הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבניה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה המצ"ב כנספח א' (1) לחוברת המכרז. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז על נספחיה, בקשה לארכה מעבר לתקופה האמורה כפופה לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לרבות פרק משנה 5.7 לקובץ ההחלטות הנ"ל, ובכפוף לאמור שם. להסרת ספק, הפטור מחיוב אורכות כנזכר בסעיף 5.7.13 לקובץ ההחלטות – יחול על דירות ההשכרה ומעונות הסטודנטים בלבד.

יובהר כי "ערך הקרקע" כהגדרתו בפרק משנה 5.7 לקובץ ההחלטות הנ"ל יחושב בהתבסס על 70% מההצעה הזוכה במכרז ומחלקי המדינה במקרקעין בלבד.

4.2. <u>חניון ציבורי בתא שטח 800</u>

במסגרת התכנית נשוא המכרז נכלל גם תא שטח 800 אשר אינו כלול בשטחים אשר יוקצו ליזם במסגרת מכרז זה ולא יכלל בחוזה החכירה אשר ייחתם עם היזם הזוכה במכרז.

תא שטח 800 מיועד לשמש כחניון ציבורי הכולל כ- 300 מקומות חניה תת קרקעיות (להלן: "**החניון הציבורי**").

על הזוכה במכרז יוטלו המטלות לתכנן ולהקים את שטח החניה כאמור, בתמורה לתשלום סך של 120,000 ₪ עבור כל מקום חניה ותשלום נוסף בסך 8,190,000 ₪. יצוין, כי הסכומים כוללים מע"מ וישולמו ליזם ע"י עיריית רמת גן בהתאם לאמור בנספח א(24), מבלי שליזם תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או נתיבי איילון ו/או דירה להשכיר בעניין זה.

העבודות הנדרשות הנן: בניית החניון, העתקת תשתיות ברחוב מנחם בגין, הסדרי תנועה, תאום עם הגורמים המוסמכים, ביצוע דרכים זמניות במידת הצורך, מעקפים, החזרת המצב לקדמותו כולל השלמת מבני הכביש וכל העבודות הנדרשות להשלמת החניון ומסירתו לעירייה, כולל השלמות נדרשות של כביש מנחם בגין, הכל כפי שיפורט בהרחבה בהסכם שיצורף כחלק מנספח א(24).

לו"ז לתשלום ע"י העירייה והסכם ההתקשרות שייחתם מול העירייה מצ"ב **כנספח א(24)**. פרוגרמת אדריכלות עבור החניון המאושרת ע"י העירייה מצורפת כנספח א(25).

4.3. <u>מבנים ומוסדות ציבור – בניית יחידות העירייה</u>

4.3.1. במתחם נשוא המכרז יקצה הזוכה מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית רמת גן כמפורט בתכנית (להלן: "**יחידות העירייה**"), כשהזכויות בהם נקיות מכל שעבוד ו/או זכות צד ג'. להסרת ספק, יחידות העירייה אינן כוללות את תחנת כיבוי האש כמפורט להלן.

4.3.2. על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה ברמת מעטפת, על חשבונו ובתחום המגרש, בהתאם להוראות התכנית ועל פי הוראות המפרט הטכני המצ"ב לחוברת המכרז מסומן כנספח א(21), כפי שאושר ע"י עיריית רמת גן.

4.3.3. במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם היזם, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגינן ו/או בגין בנייתן ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, מובהר ליזם כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית רמת גן במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

4.3.4. בהתאם להוראות טבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית, מימושן של זכויות העירייה ירוכז בתא שטח 100 בהיקף של 6,850 מ״ר עיקרי ו-2,740 מ״ר שטחי שירות עיליים, ובתא שטח 200 בהיקף 350 מ״ר עיקרי ו-150 מ״ר שטחי שירות עיליים. השטחים הנ״ל ירשמו על שם עיריית רמת גן במסגרת רישום הבית המשותף. להסרת ספק, יחידות העירייה אינן כוללות את תחנת כיבוי האש כמפורט להלן.

4.3.5. חובת הבדק והנשיאה בהוצאות הבית המשותף שיחולו בגין מבני הציבור (אם יהיו הוצאות כאלו), ייקבעו לפי כל דין ו/או לפי הסכמה שתושג בין היזם לבין העירייה.

4.3.6. היזם ירשום את זכויות העירייה במבני הציבור, כיחידת רישום נפרדת, בעת רישום הבית המשותף. הזוכה יישא בכל המסים והתשלומים הנובעים מרישום הזכויות כאמור.

להסרת ספק, אין ולא יהיו ליזם זכויות קניניות כלשהן במבני הציבור ולא תינתן לו כל תמורה בגינם ו/או בגין בנייתם ו/או בגין כל פעולה בקשר למבני הציבור.

4.3.7. על היזם להביא בחשבון על אף הדרישות האמורות במסמכי המכרז, דרישות נוספות מצידה של העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או רשות אחרת מוסמכת, אשר אינן באות לידי ביטוי במסמכי המכרז. על היזם מוטלת החובה לתכנן ולבצע על חשבונו את כל הדרישות הנוספות כולל הדרישות במסמכי מכרז בהתאם להנחיות ואישור העירייה בכל דבר ועניין.

4.3.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או דירה להשכיר ו/או מי מטעמן בגין התנאים המפורטים לעיל.

4.4. <u>תחנת כיבוי אש</u>

4.4.1. לפי סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית, שטחים עבור תחנת כיבוי אש ימוקמו במגדל התעסוקה הדרומי במפלס רחוב בגין, בקומה שמעליו ובקומה שמתחתיו באישור מהנדס העיר. פרוגרמת התחנה לכיבוי אש מצורפת כנספח א(22) לחוברת המכרז. המיקום הסופי של תחנת כיבוי האש וכן עיתוי בניית תחנת כיבוי האש ייקבעו על ידי היזם בתיאום עם הרשויות המוסמכות, באופן שיביא ככל הניתן לקבלת טופס 4 לתחנת כיבוי האש בשלב המקדמי ביותר של אכלוס המתחם.

4.4.2. שטחי התחנה יתואמו עם רשות כיבוי במסגרת הבקשה להיתר בנייה ובמידת הצורך יעודכנו בהתאם לפרוגרמה הנדרשת ובכפוף לטבלה 5 לתקנון התכנית על הערותיה.

4.4.3. האחריות לתכנון ובניית תחנת הכיבוי מוטלת על היזם ועל אחריותו וחשבונו הבלעדי, כחלק מהתחייבויותיו במסגרת המכרז. בתום הבנייה באחריות היזם להעביר את תחנת הכיבוי לידי רשות כיבוי והצלה ו/או למי מטעמה, כשהזכויות בה נקיות מכל שעבוד ו/או זכות צד ג׳.

4.4.4. היזם ירשום את זכויות רשות הכיבוי ו/או מי מטעמה בתחנת הכיבוי, כיחידת רישום נפרדת, בעת רישום הבית המשותף בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. הזוכה יישא בכל המסים והתשלומים הנובעים מרישום הזכויות כאמור.

אין ולא תהיה לזוכה כל זכות קניינית בתחנת הכיבוי ולא תינתן לו כל תמורה בגינה ו/או בגין בנייתה ו/או בגין כל פעולה בקשר לתחנת הכיבוי.

4.4.5. על היזם להביא בחשבון על אף הדרישות האמורות במסמכי המכרז, דרישות נוספות מצידה של העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או רשות הכיבוי ו/או רשות אחרת מוסמכת, אשר אינן באות לידי ביטוי במסמכי המכרז. על היזם מוטלת החובה לתכנן ולבצע על חשבונו את כל הדרישות הנוספות כולל הדרישות במסמכי מכרז בהתאם להנחיות ואישור הגורמים המוסמכים בכל דבר ועניין.

4.4.6. על היזם להכין תכניות עבודה לביצוע ומפרטים טכניים של תחנת כיבוי האש, על כל מרכיביה, בהתאם להנחיות המפורטות במסמכי המכרז, ובהתאם לתאום בשלב התכנון עם רמ״י או מי מטעמה ועם הרשות הארצית לכיבוי והצלה.

4.4.7. על היזם לאשר את תכניות העבודה לביצוע ואת המפרטים הטכניים של תחנת כיבוי האש במגרש ברמ"י, בעירייה, ברשות הארצית לכיבוי והצלה ואצל כל הגורמים המאשרים הרלוונטיים לרבות תיאום והסדרה של תנאי תקופת אחריות ובדק ומתן ערבויות בגין אלה, כתנאי לקבלת היתר בנייה במגרש.

4.4.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או דירה להשכיר ו/או מי מטעמן בגין התנאים המפורטים לעיל.

4.4.9. אותר מקום חלופי לתחנת הכיבוי הזמנית ונדרש תכנון של המתחם החלופי לצורך הקמת תחנת כיבוי האש הזמנית לתקופת הבניה. מובהר כי רק לאחר השלמת התכנון לתחנה הזמנית יהיה ניתן לבצע את ההעתקה בפועל של תחנת כיבוי האש הפעילה הנוכחית משטח המגרש. תכנון התחנה הזמנית הינו באחריות המדינה.

4.5. <u>מעונות סטודנטים</u>

4.5.1. בהתאם להוראות התכנית, על היזם להקים 350 יח"ד לפחות, בייעוד למעונות סטודנטים. על היזם להקים את כל יח"ד למעונות שניתן להקים על פי התכנית. לוחות הזמנים לבניית המעונות ולאכלוס יהיו בהתאם לאמור בסעיף 3.3.1 לתנאי המכרז.

4.5.2. תכנון המעונות יאושר על ידי דירה להשכיר, בהתאם לנוהל אישור מסמכי תכנון המצורף כנספח "ג(2)" לחוברת המכרז. היזם מתחייב לכלול תמהיל מגוון של יח"ד למעונות, במסגרת התכנון. בנוסף, בניית המעונות תבוצע בהתאם למפרט הטכני המצורף כנספח "ג(1)" לחוברת המכרז.

4.5.3. דירה להשכיר תבצע בקרה על עבודות התכנון, ההקמה, התחזוקה וההפעלה של המעונות, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. להסרת ספק, הערבויות שימסור היזם לדירה להשכיר, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ישמשו גם לצורך הבטחת קיום התחייבויות היזם בקשר עם המעונות ויתר חלקי המתחם.

4.5.4. השכרת יח"ד בייעוד למעונות תתבצע בהתאם להסכם שכירות שיאושר על ידי דירה להשכיר עד 12 חודשים לפני המועד הצפוי לאכלוס, ויהיה בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח א(23) לחוברת המכרז.

4.5.5. 30% מיח"ד (105 יחידות לפחות) יושכרו לסטודנטים במחיר מופחת, המשקף 20% הנחה ביחס למחיר השוק, לפי שומה שתוצא על ידי דירה להשכיר אחת לשלוש שנים. השומות תיערכנה עד תום תקופת ההשכרה בלבד, בד בבד עם עריכת השומות עבור הדירות בשכר דירה מופחת בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

נכון למועד פרסום המכרז, דמי השכירות המופחתים עבור המעונות עומדים על סך של 84 ₪ למ"ר (ויוכפלו ב"שטח דירה" – כהגדרתו במסמכי המכרז). כשישה חודשים לפני המועד הצפוי לאכלוס המעונות, ולפי הודעה בכתב שישלח היזם לדירה להשכיר, תעדכן דירה להשכיר את שומת דמי השכירות, ודמי שכירות אלו (בהפחתה של 20%) יחייבו את היזם בעת השכרת המעונות בשכ"ד מופחת, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד עריכת השומה. בכל מקרה, כל שומת דמי שכירות שתעודכן על ידי דירה להשכיר לא תפחת מהסכום הנומינאלי של דמי השכירות, המופיע בסעיף זה. דמי האחזקה עשויים להתעדכן בהתאם להוראת סעיף 8.6.10 להסכם העיקרי, ובמקרה כזה יחול הסכום המעודכן גם על דירות המעונות, וכמפורט בנספח א(23).

4.5.6. יתרת 70% מהיחידות (245 יחידות לפחות) יושכרו לסטודנטים במחירי שוק חופשי.

4.5.7. בנוסף לתשלום דמי השכירות, ייגבו בגין דירות המעונות (הן אלו שבמחיר מופחת והן אלו שיושכרו במחירי שוק), דמי אחזקה בסך של עד 6 ₪ למ"ר, אך בכל מקרה דמי האחזקה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות להשכרה בשוק החופשי.

4.5.8. תחזוקת המעונות תתבצע בהתאם להוראות מפרט התחזוקה, נספח "ג(3)".

4.5.9. במהלך תקופת ההשכרה, יחויב היזם להמציא לדירה להשכיר דו"ח שנתי שיכלול: מספרי היחידות, שמות השוכרים, דמי שכירות, דמי ניהול, שטח יחידה, תקופת שכירות, מס' יחידות מאוכלסות/פנויות וסימון היחידות בשכ"ד מופחת.

4.5.10. להסרת ספק, חובת השכרת המעונות לא תבוא לסיומה עם תום תקופת ההשכרה, אלא תמשיך ותחול כל עוד ייעוד השטח הנ"ל על פי התב"ע הינו למטרת מעונות סטודנטים.

4.6. <u>שטחי התעסוקה</u>

שטחי התעסוקה ייבנו בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בתנאי המכרז. שטחי התעסוקה יותרו למכירה בשוק החופשי על ידי היזם, בכל עת, בין אם על דרך מכירת יחידות ו/או קומות ו/או מכירת השטחים במקשה אחת, ובכל מקרה מובהר כי לא יהיה במכירת השטחים הנ"ל כדי לגרוע ממחויבות היזם הזוכה להשלים את בניית שטחי התעסוקה במסגרת לוחות הזמנים הקבועים במכרז.

יחד עם זאת, על אף האמור בחוזה החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז, היזם לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי שטחי התעסוקה 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.

4.7. <u>התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות</u>

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות (מבלי לפגוע מחובת השכרת הדירות להשכרה למשך תקופת ההשכרה ומחובת השכרת המעונות בהתאם להוראות המכרז והתב"ע) 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 ותרשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

אין באמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לעמוד במועדים שהוקצבו לרישום הבית המשותף, כמפורט בהסכם העיקרי, **<u>נספח ג'</u>**.

4.8. <u>התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)</u>

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

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

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

שימת לב המציעים לטבלת ההקצאה ואיזון לתכנית הכוללת הערת שוליים מספר 2 בה נקבע כי למען הסר כל ספק אין לעירייה ו/או כל חלק בהקצאה בשטחים הסחירים.

מובא לידיעת המציעים כי התצ"ר מצויה בהליכי רישום.

הזוכה מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכניות החלוקה, ואין ולא תהיה לזוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות ו/או העירייה ו/או דירה להשכיר בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות, עקב כל האמור לעיל מלבד התחשבנות כספית הנובעת מתיקון שטחים כאמור בחוזה החכירה.

4.9. <u>מגבלות על שעבוד ורישום המקרקעין והעברת זכויות</u>

4.9.1. אם המתחם כולל יותר ממגרש אחד - ייחתם עם היזם חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנה כקבוע בהסכם העיקרי. בכל מקרה מובהר כי נתיבי איילון או רמ"י לא יקנו לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

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

המזמינות, יחד ולחוד, אינן אחראיות ליחסי השיתוף שבין הזוכים במתחם לרבות במקרה בו מי מהמזמינות תבטל את הזכייה 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 מי מהמזמינות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

4.9.3. העברת זכויות החכירה במקרקעין במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי ובכפוף 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. האיסור אינו חל לגבי שטחי התעסוקה אשר מותרים/ות למכירה בהתאם להוראות חוברת המכרז.

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

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

4.9.4. הזוכה מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של דירה להשכיר שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. למען הסר ספק, מובהר שהתחייבות זו תחול אף על כל שעבוד שיבקש הזוכה ליצור בטרם השלים את התנאים להתקשרות המפורטים בסעיף 10.1 להלן, ובכל מקרה – לא יהיה באישור דירה להשכיר ליצירת השעבודים, אם יינתן, כדי לגרוע מהוראות סעיף 10.2 להלן.

4.10. <u>סרבני רישום</u>

4.10.1. מציע 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 **<u>כנספח א(17)</u>** (להלן: "**ערבות להבטחת רישום**"), להבטחת השלמת הרישום,

לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "**המועד האחרון לרישום**"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

הערבות להבטחת הרישום תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.

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

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

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

4.10.4. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

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

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

- סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב **כנספחים א(17)-(16)** לחוברת המכרז.

4.11. <u>איסור אפליה</u>

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

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, דירה להשכיר ו/או רמ"י ו/או נתיבי איילון או מי מטעמן יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו את הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 11 להלן.

4.12. <u>איסור תיאום הצעות</u>

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

4.13. <u>תנאים מיוחדים</u>

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

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

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

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

4.13.5. ביחס לחוזה החכירה המצורף כחלק מחוברת המכרז, מובהר בזה כי זכות החוכר לרשום הערות בגין העברת זכויות כמפורט בפסקה האחרונה בסעיף 7 לחוזה החכירה, לא תחול ביחס לדירות להשכרה אלא בתום תקופת ההשכרה ולא תחול בכלל ביחס לדירות המעונות.

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

בנוסף, "המועד להשלמת הבנייה" שבהסכם החכירה יהיה 70 חודשים ממועד מסירת מלוא חלקי המגרש ליזם.

4.13.6. מובהר בזאת כי חוזה החכירה שייחתם עם הזוכה מתייחס לחלקי המדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל וחלקי נתיבי איילון במקרקעין וכי בכל מקום בחוזה בו מופיע "רשות מקרקעי ישראל", "מדינת ישראל" או "רשות הפיתוח" משמעו גם "נתיבי איילון".

4.13.7. הזוכה מצהיר כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינו סופי וכי עלול לחול בו שינוי, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתכניות החלוקה, ואין ולא תהיה לזוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות ו/ או נתיבי איילון ו/או דירה להשכיר, בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות.

4.13.8. ידוע למציעים כי מדינת ישראל רכשה מבעלים פרטיים 2.765% חלקים במגרש וכי במסגרת זו, ינתנו לרמ"י ייפויי כוח בלתי חוזרים המאפשרים לרמ"י לטפל בהעברת הזכויות לטובת המדינה מאת הבעלים הפרטיים ולעשות את כל הנדרש לצורך העברת הבעלות במקרקעין ע"ש מדינת ישראל וכן לצורך רישום ו/או טיפול ברישומי פרצלציה, ככל שלא יסתיימו.

4.13.9. ידוע למציע כי במגרש נשוא המכרז קיים חניון המוחזק ע"י חברת נתיבי איילון וכי החזקה בשטח החניון הנ"ל, המהווה חלק מהמגרש תימסר לרשות היזם הזוכה תוך 45 ימים מהמועד בו נמסרה הודעת היזם, בכתב, לרמ"י, לנתיבי איילון ולדירה להשכיר על קבלת היתר בניה או היתר דיפון וחפירה במגרש (בצירוף העתק ההיתר), על פי המוקדם מביניהם.

לנוחות המציע הזוכה, שטח החניון שבגינו תימסר חזקה לזוכה במועד כאמור – מסומן, בקירוב, בתשריט נספח א(26), ולהסרת ספק הסימון בתשריט אינו מדויק ומשמש לצורך אינדיקציה בלבד, המצב הקובע הינו בהתאם לשטח החניון המוחזק בפועל, ועל הזוכה לבקר במקרקעין ולבצע את הבדיקות הנחוצות על מנת להבין את השטח אשר יימסר לו במועד כאמור.

4.13.10. ידוע למציע כי במגרש נשוא המכרז קיים חניון עירוני המופעל ע"י עיריית רמת גן ו/או מי מטעמה, וכמפורט בסעיף 2.2.7 לעיל, החזקה בשטח החניון הנ"ל, המהווה חלק מהמגרש, תימסר לרשות היזם הזוכה תוך 45 ימים מהמועד בו נמסרה הודעת היזם, בכתב, למשרדי אגף הנכסים של העירייה על קבלת היתר בניה או היתר דיפון וחפירה במגרש (בצירוף העתק ההיתר), על פי המוקדם מביניהם.

לנוחות המציעים, שטח החניון העירוני שבגינו תימסר חזקה לזוכה במועד כאמור – מסומן, בקירוב, בתשריט נספח א(26), ולהסרת ספק הסימון בתשריט אינו מדויק ומשמש לצורך אינדיקציה בלבד, המצב הקובע הינו בהתאם לשטח החניון המוחזק בפועל, ועל הזוכה לבקר

במקרקעין ולבצע את הבדיקות הנחוצות על מנת להבין את השטח אשר יימסר לו במועד כאמור.

להסרת ספק, יראו את היזם כמי שקיבל חזקה ביתר שטחי המגרש (קרי, למעט שטח החניון המוחזק על ידי נתיבי איילון ו/או מי מטעמה ולמעט שטח החניון המופעל על ידי עיריית רמ"ג כאמור לעיל), מיד עם עמידתו בתנאים הנקובים בסעיף 10.1 להלן, וזאת ללא צורך בביצוע כל פעולה נוספת.

4.13.11. הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבניה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז על נספחיה, בקשה לארכה מעבר לתקופה האמורה כפופה לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובכפוף לאמור בסעיף 4.1 לעיל.

להסרת ספק, הפטור מחיוב אורכות כנזכר בסעיף 5.7.13 לקובץ ההחלטות – יחול על דירות ההשכרה ומעונות הסטודנטים בלבד.

יובהר כי "ערך הקרקע" כהגדרתו בפרק משנה 5.7 לקובץ ההחלטות הנ"ל יחושב בהתבסס על 70% מההצעה הזוכה במכרז ומחלקי המדינה במקרקעין בלבד.

4.13.12. ידוע למציע כי בהתייחס לכלל שטחי וחלקי המתחם למעט הדירות להשכרה ומעונות הסטודנטים - במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה.

5. <u>תשלומים</u>

5.1. <u>כללי</u>

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

5.1.2. חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה על הקרקע, וסה"כ תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, כמפורט בטבלה שבסעיף 1, ולאחר קבלת אישורה בכתב של דירה להשכיר בדבר השלמת הפעולות המפורטות בסעיף 10.1.5 להלן, לשביעות רצונה.

5.1.3. הזוכה יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות ולמשרדי נתיבי איילון לצורך קבלת שוברי תשלום.

5.1.4. אם בתום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש שיש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

5.1.5. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

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

5.2. <u>תשלום התמורה עבור הקרקע (להלן: "התמורה")</u>

5.2.1. **מימוש ערבות ההצעה**

5.2.1.1. עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (לעיל ולהלן: "**אישור ועדת מכרזים**") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 8 להלן. הפיקדון שיפקיד היזם יחולט מחלקה של רשות מקרקעי ישראל בלבד.

5.2.1.2. היזם הזוכה במכרז ישלם לכל צד בנפרד, את התמורה בגין הקרקע, לפי חלקו היחסי. נתיבי איילון תנפיק ליזם הודעת תשלום עם זכייתו במכרז בהתאם לחלקה היחסי במקרקעין, בהתאם להוראות המכרז (להלן: "**התמורה לנתיבי איילון**").

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

5.2.2.1. באחריות הזוכה להגיע למשרדי הרשות במרחב הרלוונטי ולמשרדי נתיבי איילון ולקבל שובר תשלום בגין יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, ולשלם את הסכום הנקוב בשובר תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים. התשלום לא יישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית.

5.2.2.2. ביחס לתמורה לנתיבי איילון, יחולו ההוראות הבאות:

5.2.2.2.1. הזוכה במכרז ינכה סך של 7.5% מהתמורה לנתיבי איילון על חשבון מס השבח, או ינכה כל שיעור אחר בהתאם לשיעור המקדמה החוקי אשר יהא בתוקף במועד התשלום (להלן: "**סכום המקדמה**") וישלם את סכום המקדמה **ישירות למיסוי מקרקעין** כמקדמת מס שבח. נתיבי איילון רשאית לפעול להקטנת סכום המקדמה ובמקרה כזה ישלם הזוכה את הסכום המופחת.

האחריות להוצאת שובר מקדמת מס השבח תחול על נתיבי איילון בתוך 80 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, והזוכה ישלם את המס בהתאם לשובר המקדמה שיוצג לו.

5.2.2.2.2. אם נתיבי איילון לא תמציא לזוכה את אישור העירייה והוועדה המקומית המופנה ללשכת רישום המקרקעין בגין העסקה נשוא מכרז זה, עד למועד תשלום התמורה, יחולו ההוראות הבאות:

(א) סך נוסף, כפי שיפורסם בהמשך במסגרת הודעת הבהרה למציעים ו/או במסגרת הודעה שתישלח לזוכה במכרז, עד 80 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים, ישולם בנאמנות לעו"ד מטעם נתיבי איילון ("**הנאמן**"), לחשבון שפרטיו יימסרו לזוכה למכרז.

(ב) הזוכה במכרז ונתיבי איילון מורים בזאת לב"כ נתיבי איילון, בהוראה בלתי חוזרת, להפקיד את הסכום שבנאמנות בחשבון נאמנות ולהשקיע את הסכום שבנאמנות בפיקדון שקלי שבועי מתחדש ו/או בפיקדון יומי מתחדש לפי בחירת ב"כ נתיבי איילון, או בכל השקעה אחרת בהתאם להוראות נתיבי איילון. כנגד קבלת אישור העירייה והוועדה המקומית המופנה ללשכת רישום המקרקעין, יעביר הנאמן את מלוא הסכום שבנאמנות (לרבות הפירות שנצברו) לנתיבי איילון.

(ג) לבקשת נתיבי איילון ישלם ב"כ נתיבי איילון, מתוך הסכום שבנאמנות, כל תשלום שיידרש לצורך קבלת אישור העירייה והוועדה המקומית כאמור.

(ד) אם התשלום הנדרש לשם קבלת אישור העירייה והוועדה המקומית כאמור, יהיה גבוה מן הסכום שבנאמנות, נתיבי איילון מתחייבת להעביר - בכפוף לקבלת התמורה מאת הזוכה כאמור לעיל - את יתרת התשלום לידי ב"כ נתיבי איילון בתוך 14 ימים מיום קבלת דרישת העירייה ו/או הוועדה המקומית, וב"כ נתיבי איילון ישלם את התשלום או יעמיד ערבות בנקאית לטובת הרשות הרלבנטית על מנת לקבל את האישור המבוקש.

(ה) בכל מקרה נתיבי איילון מתחייבת שאישור העירייה והוועדה המקומית יומצא לכל המאוחר בתוך 12 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים. אין באמור כדי להגביל את זכותה של נתיבי איילון להגיש השגה או ערר בנוגע לשיעור החיוב מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה ביחס למועד המצאת אישור העירייה והוועדה המקומית (לרבות באמצעות תשלום תחת מחאה).

(ו) תשלום לב"כ נתיבי איילון על פי הסכם זה כמוהו כתשלום לנתיבי איילון.

(ז) הצדדים פוטרים ומשחררים בזאת באופן מלא, סופי ובלתי חוזר את ב"כ נתיבי איילון מכל אחריות שהיא לכל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום מכל סוג שהוא שיגרם – אם חלילה יגרם – להם עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של ב"כ המוכר, ובלבד שלא פעל בזדון בניגוד להוראות שניתנו לו כמפורט לעיל.

5.2.2.2.3. יתרת התמורה לנתיבי איילון, בניכוי הסכומים הנ"ל – תשולם לנתיבי איילון, לחשבון שפרטיו יימסרו לזוכה למכרז על ידי נתיבי איילון, עד 80 יום ממועד אישור ועדת המכרזים.

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

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

5.3. <u>תשלום הוצאות פיתוח נוספות</u>

5.3.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי עיריית רמת גן (להלן: "**הרשות המקומית**") או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה.

5.3.2. עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב העירוני "מי רמת גן" (להלן: "**התאגיד**") או מי מטעמו ועל אחריותו המלאה.

5.3.3. להלן פירוט הסכומים:

5.3.3.1. הסכום הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל הינו בגין חלף היטל שצ"פ בהתאם לפרק משנה 3.2 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

5.3.3.2. הסכום הנקוב בעמודה 2 הינו תשלום בגין "השתתפות בהקמת מבני ציבור" בהתאם לפרק משנה 3.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כנגד תשלום זה, יקבל הזוכה במכרז קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

5.3.3.3. הסכום הנקוב בעמודה 3 הינו תשלום בדבר שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש") בהתאם לפרק משנה 3.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כנגד תשלום זה, יקבל הזוכה במכרז קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

5.3.4. הסכומים האמורים צמודים למדד תשומות הבניה לחודש ינואר 2020 (שפורסם ביום 15.02.2020) ויעודכנו בהתאם למדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים .

5.3.5. **מועדי תשלום:**

5.3.5.1. בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את סה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות (עמודה 4 בטבלה לעיל), (להלן: **"סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י"**) עד ולא יאוחר מ- 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

5.3.5.2. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

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

5.3.7. 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 הרשות בעניין זה.

5.3.8. **החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה**

5.3.8.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי הרשות, אזי תשיב הרשות לזוכה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש/ים ישווק/ו מחדש והרשות תגבה את הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש.

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

5.4. כללים לתשלום ישירות לרשות המקומית בגין "ישן מול חדש" עבור יחידות דיור נוספות

5.4.1. ידוע למציע כי על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 עליו לשלם בין היתר עבור שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש"), בהתאם למספר יחידות הדיור הכללי שיבנו במתחם/מגרש אותו רכש המציע.

5.4.2. ידוע למציע כי התשלום לרמ"י במועד השיווק, בגין ישן מול חדש, הינו עבור מספר יחידות הדיור הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח שבמכרז, ואינן כוללות יחידות דיור ככל שתתווספנה

במסגרת תקנת שבס (סטייה ניכרת מתכנית), או הקלה אחרת כל שהיא שתאושר בעת הוצאת היתר הבניה לחוכר (להלן: "יחידות הדיור הנוספות").

5.4.3. ידוע למציע כי על פי החלטת המועצה הנ"ל יידרש החוכר לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות, סך השווה ל- 3,000 ₪ מוכפל במספר היחידות הנוספות.

5.4.4. הסכום נכון למדד תשומות הבניה למגורים חודש 05/2014 ויכלול תוספת הצמדה למדד ממדד 05/2014 ועד למדד שיהיה ידוע בעת הוצאת דרישת התשלום לחוכר.

5.4.5. ידוע למציע כי על מנת ליעל את הגביה, מוסכם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, כי הסכום האמור ישולם על ידי החוכר ישירות לרשות המקומית לחשבון עליו תורה הרשות המקומית.

5.4.6. במועד הוצאת היתר בניה תערוך הרשות המקומית תחשיב לחיוב החוכר בגין יחידות הדיור הנוספות (ככל שנוספו), והחוכר מתחייב לשלם את החיוב וזאת כתנאי לקבלת היתר הבניה.

5.4.7. המציע יקבל מאת הרשות המקומית קבלה שאיננה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות.

5.4.8. ידוע למציע כי התשלום האמור הינו בנוסף לכל תשלום אחר החל או יחול על היזם לרמ"י או לרשות המקומית או לכל גורם אחר על פי האמור ביתר תנאי המכרז.

5.4.9. המציע מצהיר בזאת כי לקח בחשבון את התנאים האמורים לעיל, וכי לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כלפי רמ"י או כלפי הרשות המקומית או כל מי מטעמן וכי שיקלל בהצעתו למכרז את התנאים האמורים לעיל.

5.5. <u>מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח</u>

5.5.1. הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.

5.5.2. הזוכה ישא בתשלום בגין ארנונה, אם יחול בגין המגרש ו/או הבנוי עליו, החל ממועד קבלת החזקה במגרש בהתאם לתנאי המכרז. במועד קבלת החזקה כאמור, מתחייב הזוכה לדווח לרשות המקומית על היותו המחזיק במקרקעין לצורכי ארנונה.

5.5.3. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק בגין חלקי מדינת ישראל במגרש. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא למי מהמזמינות בכל טענה ו/או דרישה או תביעה בשל כך. נתיבי איילון תישא בתשלום היטל השבחה, בגין חלקה בלבד, בהתאם לכל דין וביחס לתכניות אשר אושרו עד למועד הכרזת הזוכה כאמור. כאמור לעיל, הזוכה בלבד ישא בתשלום בגין תכנית שתאושר לאחר הזכיה.

5.5.4. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח הנוספות, ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים ו/או דמי הקמה לרשות המקומית ו/או תאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים.

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

5.5.6. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם.

5.5.7. באחריות המציע לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – היבטי המע"מ, מס הרכישה, מס השבח ומס ההכנסה הרלוונטיים. מבלי לגרוע מאחריות המציעים כאמור, אישורי רשות המיסים מצורפים כנספח א(3).

6. <u>תנאים מוקדמים להגשת הצעה</u>

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

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

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

הוגשה הצעה משותפת, יחויבו כל אחד מיחידי המציע כלפי דירה להשכיר, נתיבי איילון ורמ"י, ביחד ולחוד.

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

למען הסר ספק, במקרה של הצעה משותפת, ייחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחידי המציע. בכל מקרה השותפות במקרקעין תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע). על יחידי המציע לציין ב<u>**נספחים א(8)-א(9)**</u> ובהצעת המחיר <u>**נספח "ב"**</u> את חלקו היחסי של כל יחיד מציע בהצעה המשותפת, במקרקעין ובמתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. אם לא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע בחלקים שווים. לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחידי המציע לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

6.2. 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 דירה להשכיר באמצעות העברה בנקאית לחשבון דירה להשכיר 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 דירה להשכיר והרשות 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.

6.3. המציע המציא כפיקדון ערבות אוטונומית (להלן – "**ערבות ההצעה**") בסך שלא יפחת מ- <u>**66,450,000**</u> <u>₪</u>, בנוסח המצורף <u>**כנספח א(5)**</u> להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף 8 להלן.

<u>תנאים פיננסיים</u>

6.4. במקרה של מציע, שאינו יחיד מציע במסגרת הצעה משותפת או מבטח או קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר (כהגדרת מונחים אלו להלן), תידרש הוכחת התנאים הפיננסיים לפי ההוראות שלהלן –

6.4.1. עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (אך לא מוקדם יותר משנת 2017) (להלן – "**שנות הדיווח האחרונות**"), היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 280,000,000 ₪.

מחזור ההכנסות השנתי הממוצע, יחושב כדלקמן:

$$(3*TO\ t+2*TO\ t-1+1*TO\ t-2)\ /\ 6$$

כאשר:

TO – מחזור הכנסות לשנת דיווח

t – שנת הדיווח האחרונה

(להלן – "**מחזור ההכנסות השנתי הממוצע**").

6.4.2. חלף האמור בסעיף 6.4.1 לעיל:

6.4.2.1. על המציע להוכיח שלכל הפחות, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לא פחת מ- 200,000,000 ₪.

6.4.2.2. אם ההון העצמי של המציע כפי שיוכח כמפורט בסעיף 6.4.4 להלן (להלן – "**ההון העצמי בפועל**"), גבוה מ- 250,000,000 יתווסף למחזור ההכנסות השנתי הממוצע שהוכח על ידי אותו מציע סכום המהווה מחצית מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין 250,000,000.

אם לאחר הוספת מחצית מסכום ההפרש כאמור לסכום שהוכח על פי סעיף קטן 6.4.2.1 לעיל, יגיע מחזור ההכנסות השנתי הממוצע ל280,000,000 ₪ ייחשב הדבר כהוכחת עמידה בתנאי סעיף 6.4.1 לעיל.

לדוגמה - מציע בעל הון עצמי של 400,000,000 ₪ יידרש להציג מחזור הכנסות שנתי ממוצע שלא יפחת מ- 205,000,000 ₪, שכן יתווסף למחזור ההכנסות השנתי הממוצע שהוכח על ידו, סכום של 75,000,000 ₪ בגין הפרש ההון העצמי.

6.4.3. חלף האמור בסעיף 6.4.1 ובסעיף 6.4.2 לעיל, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע ועבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (אך לא מוקדם יותר משנת 2018), לא פחת מ- 200,000,000 ₪.

לצורך סעיף 6.4.3 זה, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע יחושב כדלקמן:

(3*TO t+2*TO t-1+1*TO t-2) / 6

כאשר:

TO – מחזור הכנסות לשנת דיווח מדמי שכירות בגין יח"ד למגורים בלבד של המציע ו/או של תאגידים נוספים המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner).

t – שנת הדיווח האחרונה.

(להלן – "**מחזור ההכנסות השנתי הממוצע**").

הוכחת מחזור ההכנסות השנתי הממוצע בהתאם להוראת סעיף 6.4.3 זה, הינה בכפוף לכך שכל תאגיד לגביו יחושב מחזור הכנסות מדמי שכירות בגין יח"ד למגורים הינו תאגיד בעירבון מוגבל שנוסד מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership).

6.4.4. בנוסף לעמידה בהוראת סעיף 6.4.1 או בהוראת סעיף 6.4.2 לעיל או בהוראת סעיף 6.4.3 לעיל–

6.4.4.1. המציע הינו בעל הון עצמי של לפחות 250,000,000 ₪ בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת הדיווח האחרונה (אך לא מוקדם יותר משנת 2019) (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.

לחלופין –

6.4.4.2. המציע ו/או תאגידים נוספים המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) הינו/הינם, במצטבר, בעל/י נכסים נטו בשווי של 250,000,000 ₪ לפחות, בהתאם לדו"ח נכסים נטו (Net Assets) לשנת הדיווח האחרונה, אשר יוגש עבור כל תאגיד כאמור בנפרד.

"**נכסים נטו**" משמעם: נכס/י כל תאגיד רלוונטי שעבורו הוכן הדו"ח כאמור בנטרול חובות והתחייבויות של התאגיד, ובכפוף לכך שהתאגיד הנ"ל אינו ערב להבטחת התחייבויות כלשהו של גוף אחר.

הוכחת נכסים נטו בהתאם להוראת סעיף 6.4.4.2 זה, הינה בכפוף לכך שכל תאגיד לגביו יחושבו הנכסים נטו הינו תאגיד בעירבון מוגבל שנוסד מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership).

6.4.4.3. לחלופין – מציע המאוגד מחוץ לישראל ושהינו חברה בעירבון מוגבל מסוג LLC (limited liability companies) או שותפות מוגבלת מסוג LLP (limited liability partnerships), יהיה רשאי לצרף במסגרת הצעתו (1) תכנית פיננסית בנוסח **<u>נספח א(11)</u>** לאחר שכל הפרטים בה מולאו על ידי המציע, ו- (2) מכתב גיבוי מגוף מממן (כהגדרתו בהסכם העיקרי), בנוסח **<u>נספח א(12).</u>**

6.5. במקרה של הגשת הצעה משותפת, תידרש הוכחת התנאים הפיננסיים לפי ההוראות שלהלן:

6.5.1. במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של כל יחיד מציע לפחות 2,800,000 ₪, בעבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו בהצעה המשותפת, ובנוסף - כל אחד מיחידי המציע הינו, בשנת הדיווח האחרונה, בעל הון עצמי של לפחות 2,500,000 ₪, עבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו בהצעה המשותפת, והכל למעט ביחס ליחיד מציע שהינו מבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, כהגדרת מונחים אלו להלן, שלגביו יחולו הוראות סעיף 6.6.2 או סעיף 6.7 או סעיף 6.8, לפי העניין.

על אף האמור בסעיף קטן זה לעיל, אם ההון העצמי של אחד או יותר מיחידי המציע (שאינו מבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר), בשנת הדיווח האחרונה, עומד על 250,000,000 ₪ לפחות, אזי לא מחויב אותו יחיד מציע להוכיח עמידה בתנאי המתייחס למחזור הכנסות שנתי ממוצע, ובלבד שקיים יחיד מציע, במסגרת אותה הצעה, העומד בתנאי סעיף 6.5.2.1 להלן.

ההון העצמי יימדד בהתבסס על דו"חות כספיים מבוקרים כמפורט לעיל ולהלן, ובמקרה שאותו יחיד מציע הוקם לאחר תחילת השנה הקלנדארית שקדמה לשנת הגשת ההצעה 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 הצעה או לכל היותר עד 3 חודשים לפני מועד זה.

6.5.2. בנוסף, תידרש עמידה באחת החלופות שלהלן:

6.5.2.1. יחיד מציע אשר חלקו בהצעה המשותפת אינו פוחת מ- 40% – עומד בתנאי סעיף 6.4 לעיל או בתנאי החל על מבטח כמפורט בסעיף 6.6.1 או בתנאי החל על קרן השקעות פרטית או על גורם מוסדי אחר, כמפורט בסעיפים 6.8-0 להלן או בתנאי החל על קרן ריט כמפורט בסעיף 6.9.1 להלן.

לחילופין יחולו הוראות סעיפים 6.5.2.2- 6.5.2.3 להלן –

6.5.2.2. במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות, הסכום המצטבר של מחזורי ההכנסות השנתיים הממוצעים של כל יחידי המציע, כשהם מוכפלים בשיעור חלקם בהצעה המשותפת (ממוצע משוקלל), הינו לפחות 280,000,000 ₪, כאשר לצורך חישוב זה, ייחשב מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של יחיד מציע שחלקו בהצעה המשותפת נמוך מעשרה אחוזים (10%), כאפס.

למען הסר ספק, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של כל יחיד מציע יחושב בהתאם לנוסחה שבסעיף 6.4.1 או בסעיף 6.4.3 לעיל, ויוכפל בשיעור חלקו של אותו יחיד מציע בהצעה המשותפת באחוזים, (או יוכפל ב-0, אם אחזקותיו נמוכות מ-10%).

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

6.5.2.3. בנוסף, הסכום המצטבר של ההון העצמי של כל יחידי המציע כשהוא מוכפל בשיעור חלקם בהצעה המשותפת (ממוצע משוקלל), בשנת הדיווח האחרונה, הינו סך של לפחות 250,000,000 ₪, כאשר ההון העצמי של יחיד מציע שאחזקותיו במציע נמוכות מעשרה אחוזים (10%), ייחשב כאפס (0).

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

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

למען הסר ספק, במקרה של הגשת הצעה משותפת כאשר מי מיחידי המציע הינו מבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, או כאשר מי מיחידי המציע מוכיח את תנאי הסף באופן האמור בסעיף 6.4.3 ו/או בסעיף 6.4.4.2 לעיל, אזי ניתן להוכיח עמידה בתנאי הסף של הון עצמי ומחזור הכנסות, באמצעות סעיפים 6.5.1 ו-6.5.2.1 בלבד ולא באמצעות החלופה המתוארת בסעיפים 6.5.2.2-6.5.2.3.

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

6.6.1. במקרה שהמבטח הינו המציע – עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 250,000,000 ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה, מעל סף הון מינימלי (MCR).

6.6.2. במקרה של יחיד מציע - עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 2,500,000 ₪, עבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו בהצעה המשותפת, מעל סף הון מינימלי (MCR), ביחס לשנת הדיווח האחרונה.

לצורך סעיף זה-

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

6.7. במקרה של מציע או יחיד מציע שהינו "קרן השקעות פרטית", כהגדרתה להלן, תידרש הוכחת התנאי שלהלן:

6.7.1. במקרה שקרן ההשקעות הפרטית היא המציע - הוכחת התחייבויות משקיעים בקרן, בסך של לפחות 500,000,000 ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה; במקרה שקרן ההשקעות הפרטית היא יחיד מציע בהצעה משותפת - הוכחת התחייבויות משקיעים בקרן, בסך של לפחות 5,000,000 ₪ עבור כל אחוז (1%) החזקה במציע, נכון לשנת הדיווח האחרונה.

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

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

למען הסר ספק, חברה המעוניינת להיחשב כ"קרן השקעות במקרקעין" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה, נדרשת לעמוד בתנאי הסף באמצעות סעיף 6.4 או 6.5 לעיל או באמצעות סעיף 6.9 להלן ובכל מקרה- לא תידרש לעמוד בתנאי סעיף 6.7 זה.

6.8. במקרה של מציע או יחיד מציע 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 חלקו בהצעה המשותפת.

6.9. במקרה של מציע או יחיד מציע שהינו "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, הרשומה למסחר בבורסה (להלן: "**קרן ריט**"), ניתן להוכיח את תנאי הסף הפיננסיים באופן המפורט להלן (ובמקרה כזה לא תידרש עמידה בתנאי סעיפים 6.4 או 6.5 לעיל. אין באמור כדי לגרוע מאפשרותה של קרן הריט להוכיח עמידה בתנאי הסף הפיננסיים באמצעות סעיף 6.4 או 6.5 לעיל, חלף סעיף זה) –

6.9.1. עבור מציע שהינו קרן ריט:

6.9.1.1. הוכחת מחזור הכנסות שנתי ממוצע עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (כמשמעות מונחים אלו בסעיף 6.4.1) של קרן הריט או של בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן), בהיקף של 280,000,000 ₪ לפחות.

6.9.1.2. בנוסף, הוכחת הון עצמי (כמשמעות מונח זה בסעיף 6.4.4.1) של קרן הריט או של בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן) עבור שנת הדיווח האחרונה, בהיקף של 250,000,000 ₪ לפחות.

6.9.2. עבור יחיד מציע (במסגרת הצעה משותפת) שהינו קרן ריט – עמידה בתנאי סעיף 6.5 לעיל, כאשר את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע ו/או את ההון העצמי עבור קרן הריט, ניתן להוכיח באמצעות קרן הריט או באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן).

6.9.3. <u>ערבות ו/או התחייבות בעל השליטה בחברת הניהול</u>: במקרה בו הוכחת ההון העצמי נעשית באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול – יידרש בעל השליטה לחתום על ערבות חברה בנוסח **<u>נספח א(7).</u>**

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

במקרה של הסתמכות על בעל השליטה בחברת הניהול, בעל השליטה ימלא את **<u>נספח א(10)</u>** ויצרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **<u>נספח א(13)</u>**, בהתבסס על נתונים פיננסים אשר נלקחו

מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלו וימציא את הדו"חות הכספיים, בהתאם להוראות סעיף 6.11.3 להלן.

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

6.9.4. לצורכי סעיף זה –

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

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

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

מציע העומד בתנאי סעיף 6.5.1 פסקה שנייה או שלישית, יוכל להוכיח עמידה בתנאי זה על בסיס הדו"ח המיוחד הנזכר שם, חלף דוח כספי ודוח סקור אחרון.

למען הסר ספק, תנאי זה יחול על כל סוגי המציעים ו/או יחידי המציע, לרבות מבטח, קרן השקעות פרטית, גורם מוסדי אחר או קרן ריט (ולרבות בעל השליטה בחברת הניהול, אם רלוונטי), אך פרט למציע העומד בתנאי הסף הפיננסיים באופן המפורט בסעיף 6.4.3 ביחד עם סעיף 6.4.4.2 או ביחד עם סעיף 6.4.4.3.

6.11. לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים הנקובים בסעיפים 6.4- 6.10 לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

6.11.1. המציע או מי מיחידי המציע, אך למעט קרן השקעות פרטית וקרן ריט, רשאי להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תמלא את **נספח א(10)** ותצרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(13)**, בהתבסס על נתונים פיננסים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלה ותמציא את הדו"חות הכספיים, בהתאם להוראות סעיף 6.11.3 להלן וכן תחתום על כתב התחייבות וערבות כמצורף **כנספח א(6)**. לצורך סעיף זה, "**חברת אם**", משמעה חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע.

למען הסר ספק, אם בחר המציע או מי מיחידי המציע להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע למלא הן בעצמו והן על ידי חברת האם את **נספחים א(10) ו-א(13)**, כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו על ידי חברת האם, למעט התנאי הנוגע להערת עסק חי אשר יוכח הן באמצעות המציע באופן ישיר והן באמצעות חברת האם.

6.11.2. שיעור חלקו של כל אחד מיחידי המציע בהצעה המשותפת לצורך בדיקת תנאי הסף, יהיה כמפורט **בנספח א(8)** ו**בנספח א(9)**, אשר ימולאו על ידי המציע ועל ידי עורך דין או רואה חשבון מטעמו.

6.11.3. בנוסף, המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים מטעם המציע או יחידי המציע ימלא ויחתום על **נספח א(10)** (תנאי סף פיננסיים) ורוה"ח המבקר מטעמם יחתום על **נספח א(13)** (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).

נספחים א(10) ו-(13) ימולאו בהתבסס על נתונים פיננסים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים (להלן: "**דו"חות כספיים**") של אותו גוף, הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

6.11.3.1. תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

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

6.11.3.3. התקינה החשבונאית הישראלית;

התבססות על דו"חות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים 6.11.3.1-6.11.3.3 לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

בנוסף **לנספח א(10) ולנספח א(13)**, יגיש המציע או כל אחד מיחידי מציע, לפי העניין, את הדו"חות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידו.

במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע 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, והכללים של סעיף 6.11.3 זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

6.11.4. על אף האמור בסעיפים 6.11.1-6.11.3, לצורך הוכחת מחזור ההכנסות השנתי הממוצע באופן מפורט בסעיף 6.4.3, יחולו ההוראות שלהלן: (1) חלף דו"חות כספיים יומצא דו"ח החזרי מס ו/או דו"ח מחזורי הכנסות שייערך על ידי המציע ו/או מי מטעמו, עבור כל תאגיד רלוונטי המפרט את מחזורי ההכנסות של התאגיד עבור שנות הדיווח הרלוונטיות; (2) המציע יידרש לצרף את **נספח א(10)** הן ביחס למציע והן ביחס לתאגידים הרלוונטיים; חלף **נספח א(13)** יומצא **נספח א(14)** כשהוא חתום על ידי רו"ח אשר ערך ביקורת לדו"חות הנ"ל, כאשר במקרה בו מקום פעילותו של רואה החשבון אינו בישראל ו/או אם הביקורת נערכה שלא בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, יצוינו במכתבו שם המדינה בה נעשית הפעילות העסקית של התאגיד הרלוונטי, שם המדינה בה פועל רוה"ח ושם המדינה שבהתאם לתקניה בוצעה הביקורת, על מנת לוודא שהינה/ן מדינה/ות המדורגת/ות בדירוג sovereign של AA לפחות ע"י S&P או FITCH, או בדירוג של Aa2 לפחות ע"י Moody's.

כמו כן, לצורך הוכחת נכסים נטו באופן המפורט בסעיף 6.4.4.2 לעיל, יחולו ההוראות שלהלן: (1) חלף דו"חות כספיים יומצא דו"ח נכסים נטו (Net Assets) עבור כל תאגיד רלוונטי; (2) המציע יידרש לצרף את **נספח א(10)** הן ביחס למציע והן ביחס לתאגידים הרלוונטיים; חלף **נספח א(13)** יומצא **נספח א(14)** כשהוא חתום על ידי רו"ח אשר ערך ביקורת לדו"ח הנ"ל, כאשר במקרה בו מקום פעילותו של רואה החשבון אינו בישראל ו/או אם הביקורת נערכה שלא בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, יצוין במכתבו שם המדינה בה נעשית הפעילות העסקית של התאגיד הרלוונטי, שם המדינה בה פועל רוה"ח ושם המדינה שבהתאם לתקניה בוצעה הביקורת, על מנת לוודא שהינה/ן מדינה/ות המדורגת/ות בדירוג sovereign של AA לפחות ע"י S&P או FITCH, או בדירוג של Aa2 לפחות ע"י Moody's ושהנכסים נטו נקיים מכל חוב או שעבוד, כנדרש בסעיף 6.4.4.2; (3) חלף ערבות חברת אם, תיחתם הערבות בנוסח נספח א(6) על ידי כל אחד מהתאגידים הרלוונטיים אשר באמצעותם הוכח ההון העצמי, בנפרד.

אין הכרח שתהא זהות בין הגופים המוכיחים את סעיף 6.4.3 והגופים המוכיחים את סעיף 6.4.4.2, עבור אותו מציע/יחיד מציע.

6.11.5. על אף האמור בסעיף 6.11.3, קרן ריט המוכיחה הון עצמי במישרין (שלא באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) – רשאית להתבסס על דו"ח תקופתי מבוקר (פרופורמה) אחרון או דו"ח פרופורמה שצורף לתשקיף הנפקת קרן הריט (ובלבד שלא קיים דו"ח עדכני יותר, לעומת הדו"ח עליו מבוצעת הסתמכות). האמור יחול רק במקרה בו לא קיים, עבור קרן הריט, דו"ח כספי מבוקר עבור שנת הדיווח האחרונה.

6.11.6. על אף האמור, במקרים שלהלן, יהיה גוף מסוים פטור מהמצאת דוחות כספיים:

6.11.6.1. אם המציע או יחיד המציע היה במהלך שנות הדיווח האחרונות, כולן או חלקן, חברה לא פעילה אשר בהתאם לכל דין, לא הייתה חייבת בעריכת דוחות כספיים, ובכפוף לכך שהינו מסתמך על חברת אם לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים - לא יידרש אותו מציע או יחיד מציע להגיש דוחות כספיים בגין שנים בהן היה בגדר חברה לא פעילה, ובלבד שיצורף אישור בכתב מאת המנכ"ל ורו"ח מבקר מטעם אותו גוף, ובו מאושר שהגוף היווה חברה לא פעילה ובציון השנים הרלוונטיות.

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

6.11.6.3. גוף (לרבות מציע, יחיד מציע או חברת אם), אשר הגיש את הדו"חות הכספיים במסגרת הצעה לאחד או יותר ממכרזי דיור להשכרה לטווח ארוך שפורסמו על ידי ועדת המכרזים ושהמועד האחרון להגשת הצעות בהם חל החל מיום 1.4.2020 ועד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז נשוא הזמנה זו (כל אחד מאלו ייקרא להלן: "**המכרז הקודם**"), ובכפוף לכך שלא קיימים לאותו גוף דו"חות כספיים מאוחרים יותר לדו"חות שהוגשו במכרז הקודם כאמור - יהיה רשאי לבקש מוועדת המכרזים, במסגרת **נספח א(10),** לעשות שימוש בדו"חות הכספיים שהוגשו על ידו במסגרת המכרז הקודם, לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סעיף 6 זה, ובמקרה כזה – עמידתו תיבדק על ידי הוועדה בהתבסס על הדו"חות הכספיים שהוגשו על ידו כאמור, למעט ביחס לתנאי שבסעיף 6.10 (היעדר הערת עסק חי), אשר ייבדק גם על בסיס אישור רוה"ח המבקר.

למען הסר ספק, מובהר במפורש שאין במתן האפשרות להתבסס על דו"חות כספיים שהוגשו במסגרת המכרז הקודם, משום אישור מצד ועדת המכרזים שההצעה עומדת בתנאי הסף, אלא ידוע למציע שהעמידה בתנאי הסף תיבדק מחדש ובאופן עצמאי ביחס למכרז זה, והוא מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

6.11.7. 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.

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

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

6.11.9.1. כל הנתונים הכספיים הכלולים בנספחים להוכחת התנאים הפיננסים כאמור לעיל יוגשו במטבע מסוג ₪.

6.11.9.2. היה והנתונים בדו"חות הכספיים המקוריים ו/או בדו"חות הרלוונטיים שהוגשו בהתאם להוראות לעיל מוצגים במטבע מסוג דולר ארה"ב ($US), אירו (€) או לירה שטרלינג (£), ימיר המציע את הנתונים הכספיים בהתאם להנחיות שלהלן:

6.11.9.2.1. <u>מחזור הכנסות:</u>

מחזורי ההכנסות לשנות הדיווח האחרונות יומרו ל-₪ בהתאם לשער החליפין הממוצע לאותה שנה:

<u>ממוצע שנתי</u>

מטבע	ש"ח (₪)			
	2017	2018	2019	2020
1 דולר ארה"ב ($US)	3.5998	3.5949	3.5645	3.4424
1 אירו (€)	4.0613	4.2452	3.9922	3.9233
1 לירה שטרלינג (£)	4.6345	4.7982	4.5535	4.4131

6.11.9.2.2. הון עצמי:

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

סוף שנה

מטבע	ש"ח (₪)	
	31/12/2019	31/12/2020
1 דולר ארה"ב ($ US)	3.4560	3.2150
1 אירו (€)	3.8782	3.9441
1 לירה שטרלינג (£)	4.5597	4.3919

6.11.9.3. היה והנתונים בדו"חות הכספיים ו/או בדו"חות הרלוונטיים שהוגשו בהתאם להוראות לעיל 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 6.11.9.1- 6.11.9.2 הנ"ל).

6.11.9.4. היה והנתונים בדו"חות הכספיים ו/או בדו"חות הרלוונטיים שהוגשו בהתאם להוראות לעיל 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.

6.11.9.5. ישות משפטית אשר מועד הדו"חות הכספיים שלה אינו ב-31 בדצמבר, נדרשת לבקש את אישור דירה להשכיר לשערי חליפין אחרים, וזאת לפחות ארבעה עשר (14) ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות. הבקשה תפרט את טבלאות שערי החליפין המוצעים, עליהן היא מבקשת להסתמך, וזאת בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

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

ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים

6.12 אחד מהגופים המנויים להלן יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים: קמפוס להדרכה המשמש ללימוד וללינה, קמפוס צבאי המשמש להדרכה, 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 100,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 30,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

ואלו הגופים:

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

6.12.1. המציע.

6.12.2. יחיד מציע, כהגדרת מונח זה לעיל, אשר חלקו בהצעה המשותפת לפי **נספחים א(8) עד (9)** הינו 40% או יותר.

6.12.3. אם המציע הינו שותפות מוגבלת - התאגיד המחזיק ב40% או יותר מזכויות השליטה בשותף הכללי.

6.12.4. במקרה של מציע או יחיד מציע המחזיק 40% או יותר, שהינו קרן ריט – בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו בסעיף 6.9.4).

6.12.5. גוף קשור (או מספר גופים קשורים במצטבר) לאחד הגופים המנויים בסעיף 6.12.4- 6.12.1 לעיל.

"**גוף קשור**"- בעל השליטה (במישרין או בעקיפין) באחד מהגופים המנויים בסעיף 6.12.5- 6.12.1 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 א(15)** 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. במקרה שהניסיון שהוצג הינו בפרויקטים שבוצעו מחוץ לישראל, יצורפו התעודות המקבילות הנהוגות במדינה שבה בוצעו הפרויקטים.

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

7. <u>הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה</u>

7.1. ההצעה תכלול את כל המסמכים והפרטים המפורטים להלן, ותוגש במעטפה סגורה או בארגז סגור (להלן: "**המעטפה**") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה שתמצא במשרדי דירה להשכיר קומה 6, ברחוב אפעל 25 פתח תקוה, **החל מיום 8.8.2021 מהשעה 09:00 ועד לשעה 17:00 וביום 9.8.2021 החל משעה 09:00 ועד השעה 12:00 בצהריים (לעיל ולהלן: "המועד האחרון להגשת הצעות").**

על המציע להביא בחשבון שבעת הכניסה למשרדי דירה להשכיר נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.

7.2. על המעטפה יש לכתוב את מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.

7.3. המעטפה תכלול בתוכה שתי מעטפות, כמפורט להלן -

7.3.1. מעטפה אחת או ארגז אחד (אשר יצוין עליה/עליו - "**מעטפה א**") יכללו את כל מסמכי המכרז (פרט לנספח 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 **<u>במקור אחד</u>** וכן בעותק אלקטרוני שיוגש על גבי החסן נייד (דיסק און קי). ביחס לדוחות הכספיים – (1) ניתן לצרפם רק בהחסן הנייד (אין הכרח לצירוף עותק קשיח), ובנוסף - לא נדרשת חתימה על כל עמוד, למעט חתימת רו"ח המבקר על העמ' הראשון והאחרון של כל דוח; או (2) ניתן שלא לצרפם כלל, במקרה בו המציע מבקש שהצעתו תיבדק על בסיס דו"חות כספיים של המכרז הקודם, כמפורט בסעיף 6.11.6.3 לעיל.

7.3.2. המעטפה השנייה (אשר יצוין עליה - "**מעטפה ב**") תכלול את נספח 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.

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

7.4.1. הזמנה לקבלת הצעות זו.

7.4.2. **<u>נספחים א(1)-(4) ו-א(21)-א(27)</u>** כשהם חתומים על ידי המציע בכל דף.

7.4.3. ערבות ההצעה, בנוסח **<u>נספח א(5)</u>**.

7.4.4. במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים או על תאגיד אחר בהתאם להוראות סעיף 6.11.4 - כתב התחייבות חברת אם/ התאגיד הרלוונטי, בנוסח **<u>נספח א(6)</u>**. במקרה של הסתמכות על "בעל השליטה בחברת הניהול" - ייחתם על ידו **<u>נספח א(7).</u>**

7.4.5. במקרה של הגשת הצעה משותפת - הצהרת יחידי המציע לגבי שיעור חלקם בהצעה המשותפת בנוסח **<u>נספח א(8)</u>**, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח **<u>כנספח א(9)</u>**.

7.4.6. **<u>נספח א(10)</u>** (טופס הוכחת עמידה תנאי סף פיננסיים), כשהוא חתום וכולל את כל הפרטים כנדרש בו, וכן הדו"חות הכספיים/דו"ח מיוחד/דו"ח פרופורמה/ דו"חות החזרי מס ו/או מחזורי הכנסות ו/או נכסים נטו שנדרש צירופו/ם, אשר יצורפו באמצעות דיסק און קי או באמצעות עותקים קשיחים. במקרה שהמציע פטור מהמצאת דו"חות כספיים בהתאם להוראת סעיף 6.11.5, אין דרישה להמצאת הדו"חות הכספיים ובלבד שיומצאו האישורים הרלוונטיים כנדרש באותו סעיף.

7.4.7. **<u>נספח א(11)</u>** (תכנית פיננסית) וכן מכתב גיבוי שהוכן על בסיס **<u>נספח א(12)</u>**, במקרה של מציע המוכיח את תנאי הסף להון עצמי באמצעות החלופה המתוארת בסעיף 6.4.4.3.

7.4.8. **<u>נספח א(13)</u>** (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים) או **<u>נספח א(14)</u>** במקרה של מציע המוכיח את תנאי הסף למחזור הכנסות באמצעות החלופה המתוארת בסעיף 6.4.3 ו/או במקרה של מציע המוכיח את תנאי הסף לנכסים נטו באמצעות החלופה המתוארת בסעיף 6.4.4.2.

7.4.9. במקרה של הסתמכות על חברת אם/בעל שליטה בחברת הניהול, יש לצרף את **<u>נספחים א(10) ו-א(13)</u>** ואת הדו"חות הכספיים גם ביחס לחברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול. במקרה שהמציע מבקש שהצעתו תיבדק על בסיס הדו"חות הכספיים של חברת האם/בעל שליטה בחברת בניהול כפי שהוגשו במסגרת המכרז הקודם, כמפורט בסעיף 6.11.6.3 לעיל – אין צורך לצרף את הדו"חות הכספיים של חברת האם.

7.4.10. **<u>נספח א(15)</u>** (אישור בדבר פירוט ניסיון בייזום), כשהוא חתום וכולל את כל הפרטים כנדרש בו, והאסמכתאות הרלוונטיות כמפורט באותו טופס.

7.4.11. אם המציע הינו חברה סרבנית רישום - ערבות בנקאית של סרבני רישום, בנוסח **<u>נספח א(17)</u>** במקרה שיחיד מציע או בעל שליטה הינו חברה קבלנית סרבנית רישום – ימציא גוף זה ערבות כאמור.

7.4.12. **<u>נספח א(18)</u>** (טופס פרטי הנציג המוסמך), כשהוא חתום וכולל את כל הפרטים כנדרש בו, אם לא נשלח לוועדה קודם לכן.

7.4.13. **<u>נספח א(19)</u>** (אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה), כשהוא חתום וכולל את כל הפרטים כנדרש בו. אם מדובר בהצעה משותפת – אזי יש להגיש אישור עו"ד ביחס לכל יחיד מציע בנפרד.

7.4.14. **<u>נספח א(20)</u>** (תצהיר המציע), כשהוא חתום, מאומת וכולל את כל הפרטים כנדרש בו. במקרה של הצעה משותפת – יש להגישו גם על ידי כל אחד מיחידי המציע.

7.4.15. קבלה או אישור ביצוע העברה בנקאית בגין תשלום סכום ההשתתפות במכרז.

7.4.16. פרוטוקול כנס מציעים, אם נערך כנס ופורסם פרוטוקול.

7.4.17. ההסכם העיקרי ונספחיו, כשהם חתומים על ידי המציע בכל עמ'.

7.4.18. כל הודעות ההבהרה שפורסמו, אם פורסמו, כשהן חתומות על ידי המציע בכל עמ'.

7.4.19. אישור ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו – 1976 או אישור רואה חשבון המנמק מדוע לא קיים אישור כאמור עבור המציע, לשביעות רצון דירה להשכיר. במקרה של הגשת הצעה משותפת, יוגש האישור ביחס לכל אחד מיחידי המציע.

7.4.20. תדפיס עדכני מאת רשם החברות. במקרה של הגשת הצעה משותפת, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחידי המציע. למציע. על תדפיס החברה להעיד על כך שאין למציע חובות אגרה שנתיים לרשות התאגידים, ביחס לשנים שקדמו לשנת הגשת ההצעה, וכמו כן שלא מצוין בו שהמציע הינו חברה מפרת חוק או בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. במקרה של חובות או הערות בתדפיס כאמור – תפנה דירה להשכיר למציע על מנת לתקן את הטעון תיקון לכל המאוחר בתוך 7 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

7.4.21. צילום ברור של תעודת רישום תאגיד של המציע או של כל אחד מיחידי המציע.

7.4.22. 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.

7.5. אין לעשות שינוי בטופס ההצעה, או במסמכי המכרז ובנספחיו, למעט הוספת הפרטים הטעונים השלמה במקומות הנדרשים לכך.

7.6. 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 וכן נספחים **א(6)-א(7)**, **א(10)** ו/או **א(14)**, אם יוגשו בשפה האנגלית– אשר לגביהם לא יידרש תרגום.

7.7. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול ההצעה.

7.8. המציע ימלא בטופס ההצעה, נספח ב', את **<u>הצעת המחיר לא כולל מע"מ</u>** בעבור רכישת הקרקע נשוא המכרז. על הזוכה לשלם את התמורה, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים ואגרות והיטלים, הכול כמפורט לעיל.

אם תהיה אי התאמה בין המחיר הנקוב בספרות לבין המחיר הנקוב במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

המציע (לרבות במקרה של הצעה משותפת) יגיש את הצעת המחיר בטופס הצעה (נספח ב') אחד בלבד (נספח ב' לחוברת המכרז).

7.9. הגשת הצעה משותפת:

7.9.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים ו/או תאגידים (להלן: **"הצעה משותפת").** בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחידי המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

7.9.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידי מציע, יציינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד מציע במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. אם לא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע בחלקים שווים. לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחידי המציע לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים.

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

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

7.10. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 9.2.2022 (להלן: "**תקופת ההצעה**").

על אף האמור, לוועדת המכרזים הזכות להודיע, בכל עת לאחר המועד האחרון להגשת הצעות ובמשך כל תקופת ההצעה, על הארכת תקופת ההצעה 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.

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

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 ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

7.12. בכל מקרה התשלום עבור ההשתתפות במכרז לא יוחזר גם אם החליט המציע שלא להשתתף במכרז.

7.13. 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.

8. <u>ערבות ההצעה</u>

8.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב כ<u>**נספח א(5)**</u>.

8.2. סכום הערבות לא יפחת משישים ושישה מיליון וארבע מאות וחמישים אלף ₪ (66,450,000 ₪) (להלן ולעיל - "**ערבות ההצעה**").

8.3. יש לצרף ערבות בעותק מקורי ובנוסח <u>**נספח א(5)**</u> בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.

8.4. ערבות ההצעה תהיה בתוקף, לכל הפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 9.2.2022.

8.5. 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 אשר מופיעה ברשימה בסעיף 2.5.2 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.

8.6. 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.

8.7. שם החייב בערבות ההצעה יהיה זהה לשם המציע.

בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות הצעה בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחידי המציע, או מספר ערבויות (אך לא יותר מ-3), כל אחת על שם אחד או יותר מיחידי 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. אם שם החייב בערבות ההצעה לא יהיה זהה לשם המציע או לשם אחד או יותר מיחידי המציע, תפסל ההצעה על הסף.

8.8. הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

8.9. הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, בכפוף להוראת סעיף 13 בעניין בחירת מציע מס' 2 כ"יזם חלופי". המציע יהיה רשאי לפנות לקבלת הערבות על דרך איסופה מוועדת המכרזים.

8.10. המציע יהיה רשאי לפנות לדירה להשכיר, 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 א(5)**. דירה להשכיר תבחן את טיוטת הערבות ותהיה רשאית לדרוש שינויים בנוסח על מנת להתאימו לדרישות מכרז זה. אין באמור כדי לגרוע מזכות דירה להשכיר ו/או הרשות ו/או ועדת המכרזים מטעמן לדרוש עריכת שינויים או תיקון פגמים בנוסח הערבות ו/או להתעלם מהם בהתאם להוראות הזמנה זו.

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

9. <u>בחירת זוכה במכרז</u>

9.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים אשר תקבע את ההצעה הזוכה. בחינת ההצעות תבוצע בשני שלבים:

9.1.1. תחילה תיפתחנה מעטפות "א" של כל המציעים ותיבחן עמידת כל אחד מהמציעים בכללי המכרז.

9.1.2. לאחר מכן, תיפתח מעטפה "ב" של כל המציעים שעמדו בכללי המכרז ותנאיו (להלן: "**ההצעות הכשרות**"). ביחס למציע שלא עמד בתנאי הסף - לא תיפתח המעטפה הכוללת את הצעת המחיר שהוגשה על ידו.

9.2. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר עבור הקרקע הינו הגבוה ביותר, מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: "**הזוכה**"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות ו/או לדירה להשכיר בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.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 כאמור לעיל.

9.3. הרשות בידי ועדת המכרזים וכל ועדת משנה שתמונה על ידה לצורך כך, לראיין את המציעים, יחידי מציעים, 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 לוועדת המכרזים על פי המכרז, לרבות זכות ועדת המכרזים לחילוט ערבות ההצעה. זכה המציע ולאחר מכן התברר שנמנע 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.

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

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

9.5. 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.

9.6. ועדת המכרזים תסתייע בוועדות משנה לשם בדיקת ההצעות. ועדות המשנה יכול שיכללו את חברי ועדת המכרזים, עובדי ו/או נציגי נתיבי איילון, דירה להשכיר 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;

שמאים - משרד דנוס להט שמאי מקרקעין.

(להלן: "**יועצי הפרויקט**")

העסקת יועצי הפרויקט, לצורך המכרז, על ידי המציעים – **<u>אסורה</u>**.

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

למען הסר ספק, המציעים **<u>אינם מנועים</u>** מלהעסיק לצורך המכרז יועצים חיצוניים אשר מספקים שירותים לדירה להשכיר בפרויקטים <u>שאינם מסוג הפרויקט</u> (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 לדירה להשכיר על העסקה כאמור בעת הגשת הצעתו ו/או טרם לכך, להודיע לדירה להשכיר בכל מקרה שמתעורר חשש לקיומו של ניגוד עניינים עקב העסקה כאמור וכן לנקוט בכל האמצעים שידרשו למניעת קיומו של ניגוד עניינים, והכל כפי שתורה דירה להשכיר ובהתאם להנחיותיה.

9.7. במקרה שהוגשו שתי הצעות כשרות זהות או יותר במחיר הגבוה ביותר ו/או במקרה שהוגשה הצעה כשרה אחת או יותר, שהפער בינה לבין ההצעה הכשרה הגבוהה ביותר אינו עולה על 3% (שלושה אחוזים) ממחיר ההצעה הגבוהה ביותר, תחולנה ההוראות הבאות:

9.7.1. 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.

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

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

9.7.4. 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.

9.7.5. באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, במסגרת ההתמחרות, ובמקרה זה ועדת המכרזים תראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך ההתמחרות, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

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

9.9. החל ממועד קבלת החזקה במגרש ו/או בחלקיו השונים, יהיה היזם אחראי על שמירת המקרקעין למניעת פלישות ותפיסות חדשות ו/או תוספות בניה ו/או גידור חצרות.

9.10. זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או החברה המפתחת ו/או מי מטעם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחם בתחומי התכנית.

10. <u>תנאים להתקשרות עם הזוכה</u>

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

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

10.1.2. הזוכה שילם במועד את התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח.

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

10.1.4. הזוכה חתם על הסכם מול עיריית רמת גן בעניין החניון הציבורי בתא שטח 800.

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

למען הסר ספק, מודגש שהרשות תתנה את חתימתה על חוזה החכירה, בין היתר בקבלת אישור בכתב מאת דירה להשכיר, בדבר השלמת התחייבויות היזם לפי סעיף 10.1.5 זה לעיל, כלפי דירה להשכיר, ובקבלת אישור נתקבל מהעירייה ע"ג העתק ההסכם עם עיריית רמת גן כנזכר

בסעיף 10.1.4 לעיל, כשהוא חתום על ידי הזוכה. המסמכים והפעולות המפורטים לעיל יבוצעו בתוך 90 ימים מיום אישור הזכייה על ידי ועדת המכרזים.

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

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

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

10.2 במעמד המצאת המסמכים וביצוע הפעולות כאמור, יידרש הזוכה להמציא את מסמכי ההתאגדות של המציע וכן פרוטוקול הנהלה ובו החלטה על ביצוע העסקה, להמציא נסח רישום עדכני של הזוכה מרשם החברות, להמציא אישור רואה חשבון או אישור עו"ד על זהות מורשי החתימה מטעם המציע, להמציא אישור רואה חשבון ו/או עורך דין על הון המניות הרשום ואופן חלוקתו בין בעלי המניות במציע, וכן אישור דומה ביחס לכל בעל מניות במציע אשר הינו תאגיד, ולכל בעל מניות בבעל המניות וכן הלאה, ובנוסף – יידרש להמציא את ההסכם העיקרי על נספחיו ללא סימונים, כשהוא חתום על ידי המציע ומאומת על ידי עו"ד, בשני מקורות ו/או כל אישור אחר אשר ידרש מאת רמ"י בנוגע לבעלי המניות בחברה הזוכה

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

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

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

11. <u>הפרות וסעדים</u>

11.1 ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(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 16ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

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

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

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

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

11.2 אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות ו/או לדירה להשכיר על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהא הרשות ו/או דירה

להשכיר רשאית לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות ו/או לדירה להשכיר, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

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

12. <u>מינוי נציג מוסמך למציע, שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים</u>

12.1. <u>מינוי נציג מוסמך למציע</u>

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 **<u>בנספח א(18)</u>** להזמנה זו ויימסרו לנציג ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 12.2.2.1 לעיל בתוך 7 ימים ממועד תשלום דמי ההשתתפות במכרז, בצירוף אישור ביצוע ההעברה הבנקאית בסך דמי ההשתתפות.

12.2. <u>שינוי תנאי המכרז</u>

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

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

12.2.2. בנוסף לזכות המזמינות 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 18.7.2021, ובכפוף לקבוע להלן.

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

12.2.2.2. המזמינות תהיינה רשאיות לדרוש ממציעים לאשר בכל דרך שתמצאנה לנכון לרבות באמצעות פקסימיליה או דואר אלקטרוני, קבלת הודעות.

12.2.2.3. יש לכתוב בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' תא/423/2019- משולש הבורסה ברמת גן"

12.2.2.4. צורת ההגשה לשאלות, הבהרות ובירורים יהיה כדלקמן:

מס׳ סידורי	*סעיף/מראה מקום אחר* **(הפניה למקום המדויק במסמכי המכרז ונספחיו אליו מתייחסת השאלה)**	*שאלה/הערה*

12.2.2.5. 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.

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

12.2.2.7. 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 12.1 לעיל. על אף האמור, ועדת המכרזים רשאית לענות על שאלות הבהרה שהתקבלו ממציעים שלא שילמו את סכום ההשתתפות במכרז, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ומבלי שהוועדה תהיה מחויבת לעשות כן.

12.2.2.8. הבהרות או תיקונים של מסמכי המכרז לא יחייבו את ועדת המכרזים אלא אם נעשו בכתב על ידי הנציג שהוסמך לכך.

12.2.3. הרשות ודירה להשכיר תודענה על השינוי בתנאי המכרז באמצעות פרסום באתר האינטרנט של הרשות ושל דירה להשכיר ו/או באמצעות הודעה למציעים אשר שילמו את דמי ההשתתפות ושלחו את פרטי הנציג המוסמך קודם למועד השינוי (להלן: "**הודעת שינוי**").

12.2.4. אם הרשות ודירה להשכיר תבחרנה לשלוח הודעת שינוי למציעים ששילמו את דמי ההשתתפות ושלחו את פרטי הנציג המוסמך קודם למועד השינוי, הודעה זו תשלח בדואר אלקטרוני בהתאם לפרטי המציע כפי שנרשמו בטופס הנציג המוסמך (להלן: "**כתובת המציע**").

12.2.5. הודעת השינוי אשר פורסמה ו/או נשלחה כאמור לעיל, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציעים. על המציע לצרף את הודעות השינוי, במסגרת הגשת ההצעה למכרז. לכל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בע"פ לא יהיה תוקף מחייב.

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

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

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

12.3. <u>ביטול/הקפאת המכרז</u>

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

12.4. <u>כנס מציעים</u>

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

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

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

13. <u>תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז</u>

13.1. ועדת המכרזים תהא רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ועל פי טעמים הנוגעים לדעתה לטובתה ולטובת המכרז, שהמציע אשר הגיש את ההצעה המדורגת במקום השני ייחשב כ – "**יזם חלופי**".

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

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

13.4. בנוסף לכל הוראה אחרת המקנה לרשות זכות לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל, הרשות תהיה רשאית לחלטה בכל עת שבה הצעתו של היזם החלופי אמורה להיות תקפה כאמור לעיל אך בוטלה ו/או סויגה על ידו, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל. ערבות ההצעה של היזם החלופי תבוטל ו/או תוחזר לו

בקרות המוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים על אי תקפות הצעתו בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה; או (2) החלפתה בערבות לתקופת הבנייה, בהתאם לאמור להלן.

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

13.6. אם בפועל נדרשה הארכת ערבות ההצעה על ידי היזם לתקופה של מעבר ליום 9.2.2022 היזם החלופי יהיה זכאי לתשלום העלות הישירה שבה נשא לגוף מנפיק הערבות בגין הארכת ערבות ההצעה, החל מיום זה ועד למועד תום תוקף הצעתו של היזם החלופי כפי שהוארכה בהתאם לאמור בסעיף זה ולפי אסמכתאות שימציא 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 מי מהמזמינות או מי מטעמן, תשלום כאמור מכוח סעיף קטן זה יינתן רק לאחר מתן החלטה סופית בדבר זהות הזוכה במכרז בהליך המשפטי שלא ניתנת לערעור.

אם הרשות ו/או דירה להשכיר ו/או מי מטעמן יהיו זכאיות לסכום כסף עקב ההליך המשפטי כאמור, אזי הן תהיינה זכאיות לקזז סכום זה מהפיצוי שזכאי לו היזם החלופי מכוח סעיף קטן זה, גם אם ההחלטה אינה סופית.

14. <u>חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים</u>

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

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

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

15. <u>כללי</u>

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

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

15.3. על מכרז זה יחולו הוראות הדין הישראלי. בכלל זאת, מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות חוק חובת 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 לנתיבי איילון ו/או לדירה להשכיר ו/או לרמ"י על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 או על פי התקנות שהותקנו מכוחו.

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

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

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

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

חוזה חכירה

מ ה ו ו ן

מס' תיק_____ :

מס' חשבון_____ :

נערך ונחתם ב _____ -ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

מצד אחד ;

ל ב י ן

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

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

מצד שני:

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן -"תנאי החכירה").

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

ו ה ו א י ל ו והחוכר מצהיר בזה כי לפי הוראות סעיף 19(א')(3) לתנאי החכירה לא חלה 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: _____ מ"ר בערך
גוש ____: _____ **חלקות:** _____ _____ _____
מגרש(ים) מס' ____ ____ **לפי תכנית מפורטת מס** _____ '

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

"תקופת החכירה": ___ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ – ___/__/__ ועד – ___/__/__

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

"מטרת החכירה": _____.

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

"התמורה":

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

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

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

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

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

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

"חיובים נוספים":

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

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

"הערך היסודי של המוחכר": _____ 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 _____

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

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוחכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוחכר 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"):

<u>הצהרות והתחייבויות החוכר</u>

1. התמורה

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

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

(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.

במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין 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 (_____).

6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על 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 בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או אינו 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 - 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי הרשות.

7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.

עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

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

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

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

נפרדת, יחתום החוכר במעמד 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- 60 יום מיום חתימת החוזה.

9. המוחכר מכח 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 מחזיקים

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

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

(1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא

(2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה

(3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר 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 המוחכר 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) ו14(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.

1. תנאים מיוחדים:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

5. שם _____

מס' זיהוי _____

חתימה _____

6. שם _____

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 _____

רשות מקרקעי ישראל
מרחב תל אביב
תחום מיפוי ומדידות

רשות מקרקעי ישראל

פרטים כלליים

מרחב:	תל אביב	נפה:	תל אביב
ישוב:	רמת גן	כתובת:	מנחם בגין (משולש הבורסה)
שם המועצה האזורית:		רמת גן	
מטרת התשריט:	שיווק	קנה מידה:	1:500

טבלת שטחים

גוש	חלקה	חלקיות	מגרש	חלקיות	שטח במיר	מספר תיק
6207	919	בשלימות	100	חלקי	490	
6207	917	חלקית	100	חלקי	324	
6207	924	חלקית	100	חלקי	1,196	
סה"כ שטח המגרש			100	בשלימות	2,010	א50177756
6207	917	חלקית	200	חלקי	506	
6207	924	חלקית	200	חלקי	4,936	
סה"כ שטח המגרש			200	בשלימות	5,442	א50177756
6207	924	חלקית	300	חלקי	1,899	
6207	917	חלקית	300	חלקי	354	
סה"כ שטח המגרש			300	בשלימות	2,253	א50177756

פרטי המפה

שם תכנית מפורטת : 506-0406942
נקודות בקרה : GPS-RTK
גבולות החלקות חושבו מ : אנליטי
גבולות המגרשים התקבלו מ: תכנית 506-0406942

פרטי המודד וחותמת

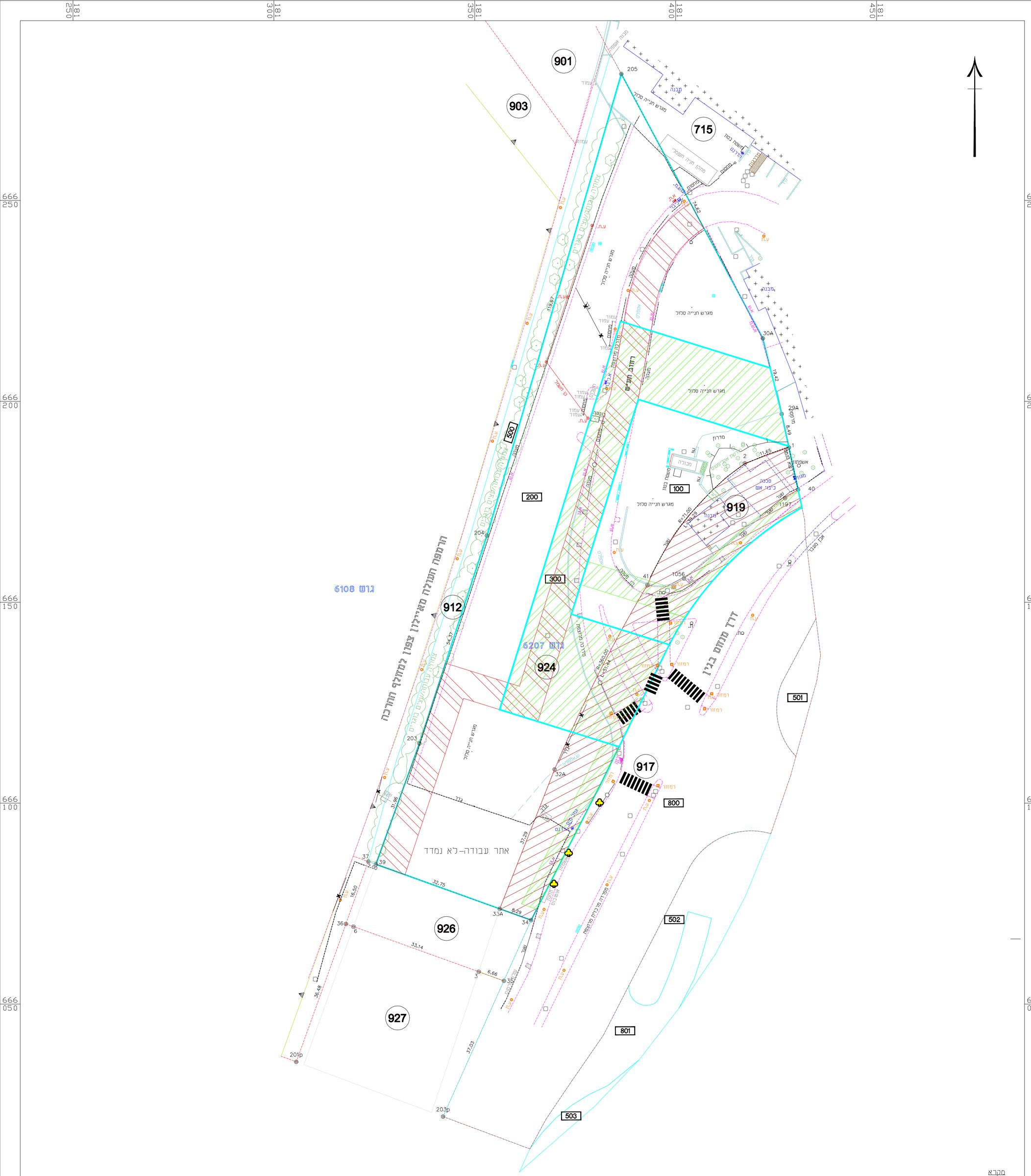
תאריך מדידה : 26/08/2020 **לא לצרכי רישום**

פרטי התשריט

מספר אורגינל בארכיב המפות : 6207-MIG100-200-300

תאריך הביצוע	הפעולה שבוצעה בתשריט	שם המבצע	שם המאשר

תרשים התמצאות קנה מידה : 1:2500


901
903
715
205
קנה
מגרש חנייה סכול
מחסן חניה השמ"י
מחסן
מגרש חנייה סכול
ע.ח.
מגרש חנייה סכול
30A
רחוב העבודה
מגרש חנייה סכול
29A
מבנה
מכולה
מבנה
100
מגרש חנייה סכול
919
200
204
912
גוש 6108
הטמנה השרה מגיילון עפר למחלף התרכה
6207 גוש
924
מגרש חנייה סכול
203
917
32A
300
501
800
אתר עבודה-לא נמדד
926
33A
34
502
927
201p
203p
801
503
500
מגרש חנייה סכול
מגרש חנייה סכול
מגרש חנייה סכול

רשות מקרקעי ישראל

תיק 50177756א

מרחב תל אביב תחום מיפוי ומדידות

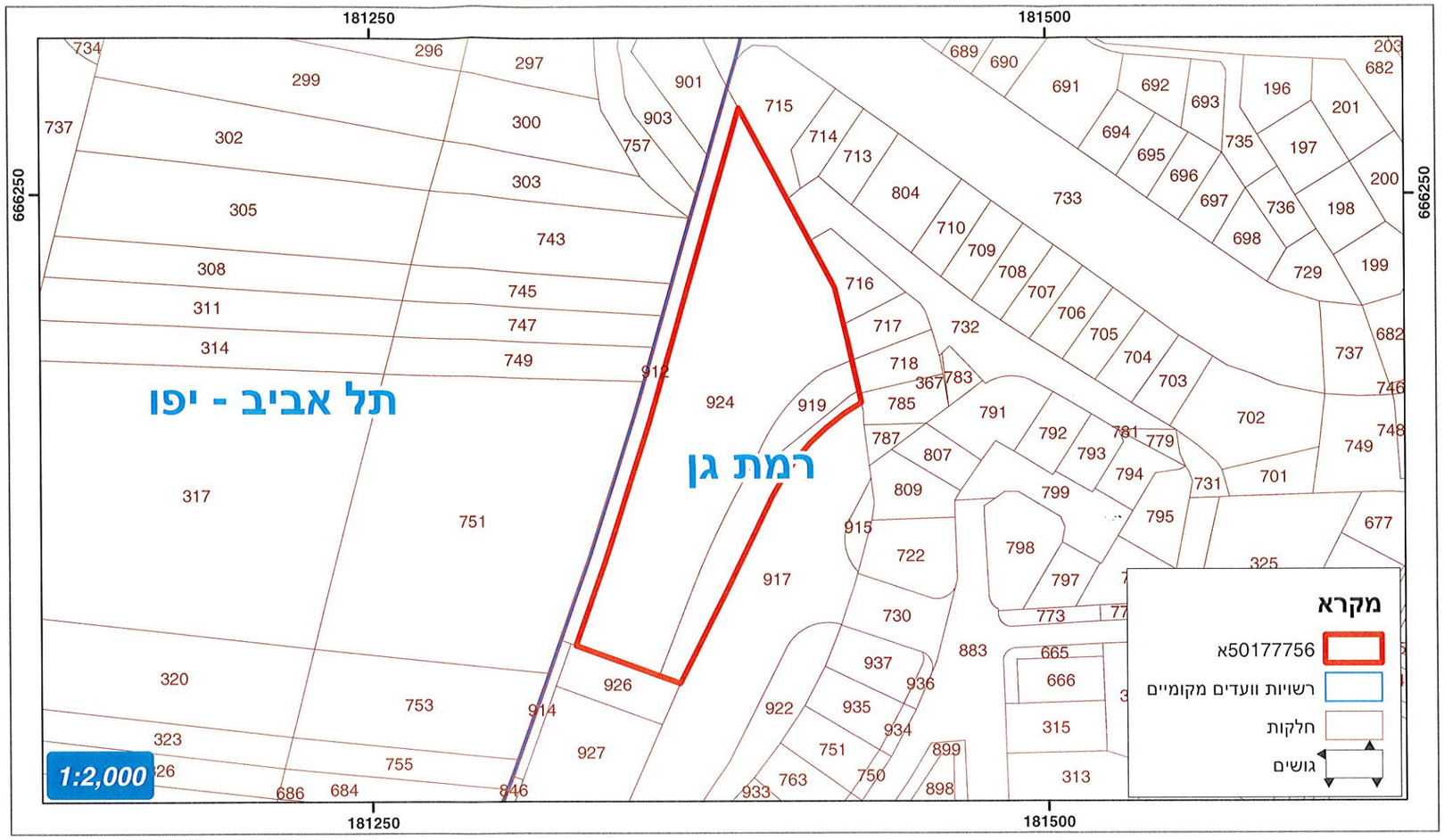
ישוב : רמת גן
גושים : 6207
חלקות : 917, 919, 924,
מגרש : 100,200,300

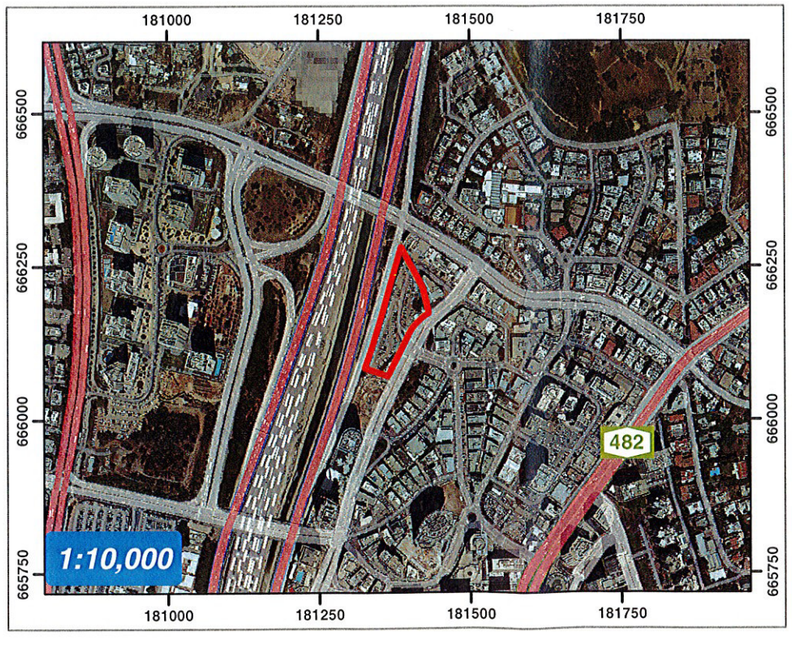
שטח העסקה : 5.417 דונם

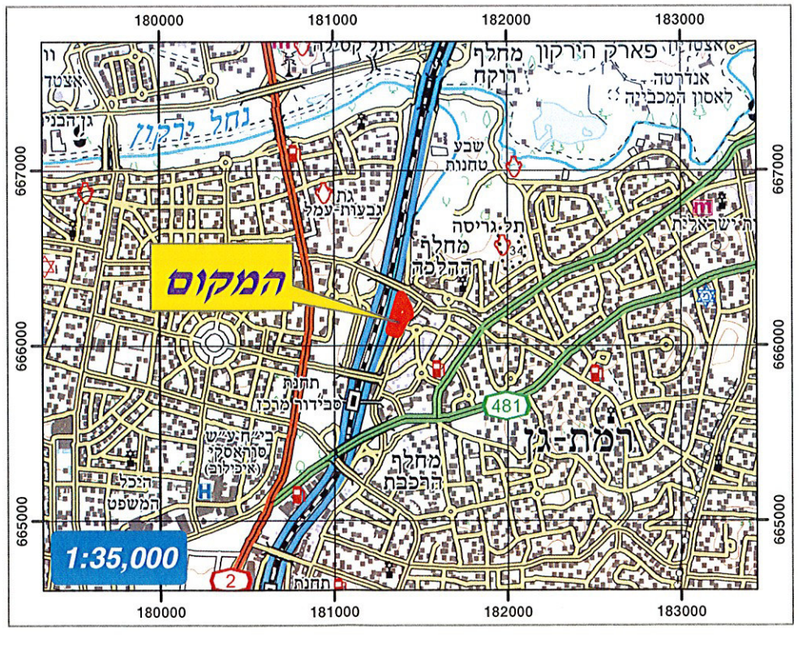
תוכנית	מגרש	חלק מגרש	יעוד
506-0406942	100	בשלמות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	200	בשלמות	תעסוקה
	300	בשלמות	שטח פרטי פתוח

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
6207	917	בחלק	0.667
	919	בחלק	0.273
	924	בחלק	4.477

שטח מגרש 1 הנו 9.705 דונם,
מגרש 1 מהווה את שלושת תאי השטח 100,200,300
השטח שנקלט בעסקה הינו חלקי רמ"י המהווה 55.815%
החלק של נתיבי איילון במגרש 1 הינו 43%







רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי תל אביב
התשריט כשר לצירוף אל החוזה

19/08/2020
תאריך

ברק כוכבית
מוּדד/ת מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל

מוּדד/ת מרחב עסקי תל אביב
רשות מקרקעי ישראל
כוכבית ברק

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

הערות:
1. התשריט מבוסס על מפת גוש רשום 6207
*התשריט מבוסס על תכנית בנין ערים מס' **506-0406942***

2. התשריט הוכן ע"י יוליה פיכמן בתאריך 14/01/2020
התשריט עודכן ע"י סלאח בדר בתאריך 19/08/2020
נבדק ע"י ברק כוכבית בתאריך 19/08/2020

מס' עבודה 50177756א

לא לצרכי רישום

רשות המיסים בישראל

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: <u>החלטת מיסוי- מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח</u>
דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ

1. <u>העובדות כפי שנמסרו על ידכם:</u>

1.1 דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ (להלן: ״החברה״) הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של המדינה, אשר הוקמה מכוח החלטות ממשלה מס׳ 770 ו- 796 משנת 2013.

1.2 החברה הוקמה במטרה להגדיל את היצע הדיור וליצור פתרונות דיור לרבות בדרך של תכנון, ייזום והקמה של פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח בהיקפים של אלפי יחידות דיור.

1.3 תפקידיה וסמכויותיה של החברה, בין היתר, כפי שנקבעו בהחלטות הממשלה, הינן:

1.3.1 החברה הוסמכה כזרוע ביצוע של הממשלה כגורם מתכלל, מתכנן ומבצע בתחום פרויקטים לדיור. החברה תוביל את התכנון והשיווק של אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ (הכרזת צוות מנכ״לים מיום 21/6/2015).

1.3.2 החברה הוסמכה להגיש תכניות לוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ״ל) שמטרותיה הן הגדלה מהירה של היצע הדיור ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במקביל לרשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי.

1.3.3 האצת בנייה להשכרה ארוכת טווח - ״השכר ומהר״.

1.3.4 איתור מתחמים וקידום תכניות למגורים בקרקעות פרטיות

1.4 החברה מונתה על ידי ממשלת ישראל לשמש כמנהלת הפרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך בהרצליה, רמת השרון וחיפה בהיקף של כ- 900 יחידות דיור.

1.5 החברה פרסמה ביום 15/10/2015 הזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות פיתוח וחכירה, להקמת מתחם מגורים ולניהול והפעלה של פרויקט מגורים להשכרה למשך 20 שנים במתחם הגדנ״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

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, יחכיר רמ"י ליזם את המקרקעין.

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

1.9 במסגרת תנאי המכרז היזם הזוכה מתחייב:

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

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

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

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

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. <u>הבקשה</u>:

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. <u>הסדר המס</u>:

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

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

3.3 בהתאם לסעיף 2 לחוק עידוד מוסדיים, קופת גמל אשר נצמחה לה הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בבניין להשכרה, כהגדרתו שם, תהא פטורה ממס על הכנסה זו בהתקיים תנאי הסעיף.

3.4 הפטור לפי חוק עידוד מוסדיים יחול על הכנסתה של קופת גמל מדמי שכירות, כהגדרתם בחוק עידוד מוסדיים ובכפוף לעמידה בתנאי חוק זה, אף אם הכנסות אלו יסווגו כהכנסות מעסק בשל היקף האחזקה (מספר הדירות המינימאלי הנדרש בחוק עידוד מוסדיים).

3.5 הפטור האמור יינתן, בין היתר, בתנאי שקופת הגמל היא הבעלים של מאה דירות מגורים לפחות בבניין להשכרה או בכמה בניינים להשכרה (להלן: "תנאי ההחזקה"). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ובהתאם לתכלית חוק עידוד מוסדיים, ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.

3.6 אחד התנאים לפטור הקבוע בסעיף 2(2) לחוק עידוד מוסדיים הוא, כי קופת הגמל אינה מספקת שירותים הנלווים להשכרה. מתן שירותי אחזקה בפרויקט בהתאם לתנאי המכרז, באמצעות חברה חיצונית, שאינה קשורה במישרין או בעקיפין לקופת הגמל, לא תשלול את הפטור ממס בהתאם לחוק עידוד מוסדיים.

3.7 בעת מכירת המבנה/ים שנבנו על המקרקעין נשוא המכרז, יחול פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 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
גב' מיכל סופר, עו"ד - מנהלת מחלקה מקצועית - מקרקעין וקבלנים
גב' 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

רשות המסים בישראל

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

<u>פתח תקווה</u>

הנדון: <u>רכישת זכויות עבור תאגיד פרויקט בהקמה</u>

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.

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

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

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

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

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

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

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

6.1 הסכם הרכישה / חוזה הפיתוח/ חוזה החכירה (להלן: **"ההסכם"**), לפי העניין, בקשר עם המקרקעין נשוא המכרז, ייחתם מול הזוכה או הזוכים במכרז, כמפורט בסעיפים 3-4 לעיל.
במקרה בו הזוכה או הזוכים, כאמור לעיל, הציגו בפני החברה אישור ממנהל מיסוי מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין בדבר היעדר חובות מס בגין העברת הזכויות בינם לבין תאגיד הפרויקט, תהיה רשאית החברה (או בעל המקרקעין, לפי העניין) לחתום על ההסכם ישירות מול תאגיד הפרויקט או להסכים להסבת זכויות והתחייבויות הזוכה ע"פ ההסכם, לתאגיד הפרויקט.

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,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית- מקרקעין וקבלנים

רשות המסים בישראל

החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

י"ז אדר תשע"ז

15 מרץ 2017

לכבוד

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

הנדון: <u>הבהרה- החלטת מיסוי שכירות ארוכת טווח</u>

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

בכבוד רב,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית מקרקעין וקבלנים

רח' כנפי נשרים 5 , ת"ד 1170 ירושלים 91010, טל: 02-6559445 פקס: 02-6559018
www.mof.gov.il/taxes

רשות המיסים בישראל

המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ו שבט תשע"ח
11 פברואר 2018

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

הנדון: <u>הבהרה- תקופת הבנייה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"</u>

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

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

בכבוד רב,

מיכל סופר
מנהלת המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

רשות המסים בישראל

החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

MA50D1-7-861-17

יום ראשון כ"ד סיון תשע"ז
18 יוני 2017

לכבוד

דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, קריית אריה

פתח תקווה

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

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

1. כל הפרויקט, על רכיביו התומכים השונים- ההשכרה, המסחר והמימוש, מהווים מקשה אחת של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א- 1961 (להלן: "**הפקודה**") בהתקיים התנאים הבאים:

1.1 תקופת הבנייה של כלל רכיבים תהא זהה לתקופת הבנייה הנדרשת לשטחי ההשכרה למגורים, ולא תעלה על חמש שנים מיום הרכישה.

1.2 לאחר סיום הבנייה הפכו כלל הרכיבים למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה בידי הקרן, דהיינו הושכרו ע"י הקרן לתקופה שלא תפחת מארבע שנים (להלן: "**תקופת ההשכרה**").

1.3 יובהר כי הטבות המס הקבועות בפקודה להכנסות קרן הריט ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה יחולו על <u>רכיב ההשכרה למגורים בלבד</u>.

רח' כנפי נשרים 5, ת"ד 1170 ירושלים 91010, טל: 02-6559445 פקס: 02-6559018
www.mof.gov.il/taxes

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 64א4(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 64א3(א)(5)(א) ו- (ג) וכן בסעיף 64א3(א)(5א)(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

רשות המסים בישראל

החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

לי אב תש"ף
20 אוגוסט 2020

לכבוד
מר יאיר טל, מנכ"ל החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
דירה להשכיר
רח' אפעל 25
ת.ד. 3208
קרית אריה
<u>פתח תקווה 4951125</u>

הנדון: <u>הארכת מועד - החלטת מיסוי בהסכם שניתנה ביום 4.11.2015- מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח</u>

1. דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של המדינה, אשר הוקמה מכוח החלטות ממשלה מס' 770 ו- 796 משנת 2013.

2. ביום 4.11.2015, ניתנה החלטת מיסוי בהסכם בעניין מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח שמפרסמת החברה (להלן: "**החלטת המיסוי**").

3. בסעיף 3.9 להחלטת המיסוי נקבע, כי תוקפה יהיה עד לתום 5 שנים מיום שניתנה, אלא אם היא תוארך ע"י המחלקה המקצועית בהתאם לשיקול דעתה.

4. הריני לאשר כי תוקפה של החלטת המיסוי יוארך בשנתיים נוספות, דהיינו, עד ליום 5.11.2022, ובתנאי שיחולו הנסיבות והוראות המיסוי שנקבעו בה. להלן עיקרי הדברים:

4.1 החברה מפרסמת מעת לעת הזמנות לקבלת הצעות לרכישת זכויות פיתוח וחכירה, להקמת מתחמי מגורים ולניהול והפעלה של פרויקטים למגורים להשכרה למשך כ- 10-20 שנים במתחמים שונים, כאשר במרבית המקרים חלק מהדירות מיועד לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. בתום התקופה, כאמור, רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו. מכרזים אלה מהווים חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים

והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

4.2 במסגרת תנאי המכרזים היזם הזוכה מתחייב להקים ולבנות את הדירות למגורים, בלוחות זמנים הקבועים במכרז, וכן נושא באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של הפרויקט באמצעות חברת אחזקה.

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

4.4 המכרז פתוח למציעים שונים וביניהם עשויים להיות גם גופים שהם קופות גמל הפטורים ממס הכנסה בהתאם להוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה.

4.5 ביחס לחבות היזם במס רכישה נקבע בהחלטה כי :

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

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

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

4.6.1 בהתאם לסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 (להלן: "**חוק עידוד מוסדיים**"), קופת גמל אשר נצמחה לה הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בבניין להשכרה, כהגדרתו שם, תהא פטורה ממס על הכנסה זו בהתקיים תנאי הסעיף.

4.6.2 הפטור האמור יחול אף אם ההכנסה תסווג כהכנסה מעסק בשל היקף האחזקה (מספר הדירות המינימאלי הנדרש בחוק עידוד מוסדיים).

4.6.3 הפטור האמור יינתן, בין היתר, בתנאי שקופת הגמל היא הבעלים של מאה דירות מגורים לפחות בבניין להשכרה או בכמה בניינים להשכרה (להלן: "**תנאי**

ההחזקה"). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.

4.6.4 מתן שירותי אחזקה בפרויקט בהתאם לתנאי המכרז, באמצעות חברה חיצונית שאינה קשורה במישרין או בעקיפין לקופות הגמל, לא תשלול את הפטור ממס בהתאם לחוק עידוד מוסדיים.

4.6.5 קופת גמל לפרישה תהא פטורה ממס שבח בעת מכירת המבנים שנבנו על מקרקעי המכרז, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 9(2) לפקודה.

5. לאור זאת, וככל שלא השתנו הנסיבות נשוא ההחלטה, הריני לאשר כי תוקפה של החלטת המיסוי יוארך בשנתיים נוספות, דהיינו, עד ליום 5.11.2022, והיא תחול על מכרזי החברה לשכירות ארוכת טווח (מינימום 10 שנים) שיפורסמו מעת לעת במתווה המתואר לעיל.

בכבוד רב,
אפרת אברהם, עו"ד
מנהלת תחום- מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים

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

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה

---

* 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.

דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

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

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

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

2א. (א) בסעיף זה –

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

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

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

(א) טובת הציבור וביטחונו;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך 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.

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

לוי אשכול
שר האוצר

משה דיין
שר החקלאות

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

חתימת המציע: _____

נספח א(5) – הזמנה;

תאריך: _____

שם הבנק _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי תל אביב

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 66,450,000 ₪ (במילים: שישים ושישה מיליון וארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן - "**החייב**") בקשר עם מכרז מס' תא/423/2019.
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 9.2.2022 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: _____

נספח א(6) - הזמנה;

התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של מציע או יחיד המציע, אם ביקש להדגים באמצעותה, בהתאם להוראות המכרז, את תנאי הסף הפיננסים) או שימולא על ידי כל התאגידים המוכיחים את תנאי הסף שבסעיף 6.11.4 להזמנה לקבלת הצעות (פסקה שנייה)

לכבוד:

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

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

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ _____ (להלן: "**המציע**"/"**יחיד המציע**"), במכרז מס' תא/423/2019 ("**המכרז**").

2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים במישרין או בעקיפין ב ___% [*50.01% ומעלה] זכויות השליטה במציע / ביחיד המציע. **מחק המיותר*

[* במקרה שערבות זו ניתנת על ידי התאגידים המוכיחים את תנאי הסף שבסעיף 6.11.4 להזמנה לקבלת הצעות (פסקה שנייה), תבוא הפסקה שלהלן, חלף הפסקה לעיל:
אנו מצהירים כי אנו מצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע/יחיד המציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner).

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

4. התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע / יחיד המציע **מחק המיותר*, 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/התאגידים הרלוונטיים] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

חתימה וחותמת	**תאריך**	**חתימת וחותמת עו"ד** הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ה"ה _____ החתומים בשם _____ ח.פ _____ ("חברת	**תאריך**

חתימת המציע: _____

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: _____

נספח א(7) - הזמנה;

התחייבות בעל שליטה בחברת הניהול

(טופס זה ימולא על ידי בעל השליטה בחברת הניהול כמוגדר בסעיף 6.9 להזמנה, ככל שהוא מוכיח את תנאי ההון העצמי ו/או את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע)

לכבוד

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

אנו הח"מ, _____, מס' חברה _____,

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

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

(להלן: "**בעל השליטה בחברת הניהול**").

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות זה ניתן כחלק מהצעת קרן הריט במכרז מס' תא/423/2019 ("**המכרז**").

2. אנו מצהירים כי אנו בעלי השליטה בחברת הניהול המעניקה שירותי ניהול לקרן הריט, כנדרש בסעיף 6.9 להזמנה לקבלת הצעות.

3. [סעיף זה ייחתם רק במקרה של הוכחת ההון העצמי על ידי בעל השליטה בחברת הניהול]
אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של קרן הריט בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתה של קרן הריט כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצידנו;
התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה וכלפי קרן הריט, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
חתימת וחותמת בעל השליטה בחברת הניהול: _____

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

חתימת המציע: _____

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

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

7. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

חתימה וחותמת	**תאריך**	**חתימת וחותמת עו"ד** הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ה"ה _____ החתומים בשם _____ ח.פ _____ ("התאגיד") הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו כמו כן הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם 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**

חתימת המציע: _____

נספח א(8) – הזמנה;

הצהרת יחיד מציע

(טופס זה ימולא על ידי כל אחד מיחידי המציע במקרה של הגשת הצעה משותפת)

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:

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

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____

נספח א(9) – הזמנה;

אישור עו"ד/רו"ח בדבר אחזקות יחיד מציע

(טופס זה ימולא על ידי עו"ד או רו"ח עבור כל אחד מיחידי המציע במקרה של הגשת הצעה משותפת)

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

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: _____

נספח א(10) – הזמנה;

טופס מילוי תנאי סף פיננסיים

(טופס זה ימולא על ידי המציע. במקרה של הגשת הצעה משותפת, ימולא בנפרד על ידי כל אחד מיחידי המציע, ובמקרה של הסתמכות על "חברת אם", גופים קשורים או "בעל השליטה בחברת הניהול" כאמור בהזמנה - ימולא גם על ידי הגופים עליהם מבוצעת הסתמכות)

1. **מידע כללי**

שם ממלא הטופס (המציע/ יחיד מציע/ חברה אם /בעל השליטה בחברת הניהול) **מחק המיותר*	
אם המציע מבקש להוכיח את תנאי הסף באופן המפורט בסעיף 6.4.3 **ו/או 6.4.4.2 להזמנה), שמות הגופים הקשורים שעליהם מבוצעת הסתמכות (יש לצרף גם טבלת אחזקות המתארת את הקשר בין הגופים הנ"ל לבין המציע):**	
החלק במציע (יחושב בהתאם לנספחים א(8)-א(9))	
במקרה של חברה אם בלבד – **שיעור אחזקה [50.1% ומעלה] בזכויות השליטה במציע/ יחיד מציע.** **מחק המיותר*	
במקרה של בעל השליטה בחברת הניהול בלבד (כמוגדר בסעיף 6.9 להזמנה) – **שיעור האחזקה בזכויות ההצבעה בחברת הניהול**	
במקרה של הוכחת תנאי הסף באמצעות המסלול שבסעיף 6.4.3 ו/או 6.4.4.2 להזמנה - אישור שהתאגיד/ים שפרטיו/הם לעיל ☐	

חתימת המציע: _____

מצוי/ים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner)	

2. **מידע פיננסי**

2.1 **מציע או יחיד מציע או בעל שליטה בחברת הניהול של קרן ריט או חברת אם שאינם "מבטח", "קרן השקעות פרטית" או גורם מוסדי אחר"**

שנה פיסקאלית יש למלא את שנות הדיווח האחרונות כהגדרתן בהזמנה לקבלת הצעות	**2018/2017**	**2019/2018**	**2020/2019**
שקלים חדשים			
מחזור הכנסות – כללי			
הון עצמי- הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה **או נכסים נטו (אם מוכח התנאי שבסעיף 6.4.4.2 להזמנה)**			

(אם המציע מסתמך על גופים מסוג LLP או LLC (כמפורט בסעיף 6.4.3 ו/או בסעיף 6.4.4.2 להזמנה), יש להמציא את נתוני מחזור ההכנסות והנכסים נטו גם עבור הגופים הקשורים שעליהם מבוצעת הסתמכות, כאשר הנתונים ימולאו על בסיס הדו"חות החזרי מס/מחזורי הכנסות ו/או דו"חות נכסים נטו, לפי העניין, עבור השנים הרלוונטיות).

2.2 **מציע או יחיד מציע או חברת אם** **מחק המיותר* **שהם "מבטח"**

שנה פיסקאלית יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות	**2019/2018**
שקלים חדשים	
"סף הון מינימלי (MCR)"- כהגדרתו בחוזר	

חתימת המציע: _____

ביטוח 9-1-2017 "יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (1.6.17)" (להלן: "חוזר סולבנסי")	
"**הון עצמי**" כהגדרתו בחוזר סולבנסי	

2.3.מציע או יחיד מציע או חברת אם **מחק המיותר* **שהינם "קרן השקעות פרטית"**

שנה פיסקאלית יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות	**2020/2019**
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 חברת אם **מחק המיותר* **שהינם "גורם מוסדי אחר".**

שנה פיסקאלית יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות	**2020/2019**
שקלים חדשים	
היקף הנכסים המנוהלים על ידו	

לטופס זה יש לצרף דו"חות 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.

לחילופין – מבוקש לבדוק את עמידת תנאי הסף של מחזור הכנסות והון עצמי בהתבסס על הדו"חות הכספיים שהוגשו במסגרת מכרז _____ [יש למלא פרטי מכרז שהמועד האחרון להגשת הצעות בו חל מיום 1.4.2019 ואילך] **אנו מאשרים כי אין לנו דוחות כספיים מאוחרים לדוחות שהוגשו במסגרת המכרז כאמור.**

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

חתימת המציע: _____

אם המציע או יחיד המציע הינו קרן ריט המוכיחה את תנאי ההון העצמי באופן עצמאי, ניתן להגיש דו"ח כספי כמפורט בסעיף 6.11.5 להזמנה (עבור קרן הריט בלבד).

3. **הערת עסק חי**

הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון/בדו"ח המיוחד/בדו"ח הפרופורמה של המציע/יחיד המציע/ חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול *מחק המיותר*.

כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד חתימת טופס זה, בהתבסס על תוצאות פעילות המציע/יחיד המציע/ חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול *מחק המיותר* מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים ועל מאזני בוחן שהוכנו למציע/ליחיד המציע/חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול *מחק המיותר* (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), לא בא לידיעתי מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע/יחיד המציע/ חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול *מחק המיותר* עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע/יחיד המציע/ חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול *מחק המיותר* כ"עסק חי".

(*) אין דרישה לסיפה של סעיף 3 זה, בהינתן וממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים. כמו כן, אין דרישה לסעיף 3 זה, במקרה בו המציע אינו נדרש להוכיח את תנאי הסף הנוגע להערת עסק חי, כמפורט בסעיף 6.9 להזמנה.

4. **<u>הצהרת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים (*מחק המיותר)</u>** אני, החתום מטה, _____, (שם ממלא המסמך), המשמש כמנכ"ל /סמנכ"ל הכספים *מחק המיותר*, המוסמך מטעם המציע/יחיד המציע/ חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול *מחק המיותר* למלא מסמך זה על בסיס הדו"חות הכספיים/דו"חות החזרי מס ו/או נכסים נטו של _____ (יש למלא את שמו של התאגיד הרלוונטי נשוא הדו"ח), מצהיר בזאת כי הדו"חות הנ"ל לשנים הפיסקאליות 2018, 2019 ו- 2020, (או – 2017, 2018 ו- 2019) *מחק המיותר* ובמקרה של "מבטח" או "גורם מוסדי אחר" או "קרן השקעות פרטית" – לשנה 2020 (או 2019) *מחק המיותר* המצורף/ים בזאת ואשר מהם נלקחו הנתונים המפורטים במסמך זה, הינו/ם הדו"חות הכספיים המבוקרים הסופיים/דו"חות סופיים ונכונים *מחק המיותר*. דו"ח/ות אלה נערכ/ו על פי החוק, התקנות המחייבות במדינת הרישום של התאגיד הנ"ל ובהתאם לאחד מן הכללים המפורטים בסעיף 6.11.3 או 6.11.4 להזמנה, לפי העניין.

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

_____	_____	_____	_____
חתימה וחותמת המציע/יחיד המציע/ חברת	**תאריך**	**חתימת וחותמת עו"ד** הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____ (המציע/יחיד המציע/חברת האם/בעל	**תאריך**

חתימת המציע: _____

האם/בעל השליטה בחברת הניהול **מחק המיותר*

השליטה בחברת הניהול ****מחק המיותר****) הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות המכרז.

הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____ (המציע/יחיד המציע/חברת האם /בעל השליטה בחברת הניהול ****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.

_____ _____ _____

חתימה וחותמת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים **מחק המיותר*

של המציע/יחיד המציע/ חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול **מחק המיותר*

תאריך

_____

חתימת וחותמת עו"ד

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתום הינו מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים של _____ (המציע/יחיד המציע/ חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול ****מחק המיותר****) וכי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתיו כאמור, חתם בפני על טופס זה.

_____

תאריך

<u>ביחס לקרן השקעות פרטית, ייחתם גם אישור עוה"ד שלהלן -</u>

הריני מאשר בחתימתי שהמשקיעים בקרן המחזיקים בלמעלה מ-50% בה, הינם גורמים מוסדיים ישראליים, לרבות גורמים שהוכרו כמוסד להשכלה גבוהה בישראל לפי חוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958, וכי הקרן איננה רשומה למסחר.

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

חתימת המציע: _____

נספח א(11) – הזמנה;

תכנית פיננסית

(טופס זה ימולא על ידי המציע/יחידי המציע)

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

חתימת המציע: _____

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

חתימת המציע: _____

נספח א(12)

מכתב גיבוי מאת גוף מממן

לכבוד

_____ [המציע]

א.ג.נ,

הנדון: **מכרז מס' תא/423/2019 - דיור להשכרה לטווח ארוך ברמת גן**

מכתב הגיבוי יכלול את העקרונות כדלהלן -

1. על המכתב להיות מתוארך לחודשיים (לכל היותר) טרם המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
2. על המכתב להיות תקף עד למועד האחרון בו ערבות ההצעה תקפה.
3. היכרות הגוף המממן את המציע, בעלי המניות במציע, ואת יכולותיהם.
4. היכרות הגוף המממן את עיקרי התוכנית העסקית של המציע, לרבות את נספח א(11) שהוכן על ידי המציע במסגרת המכרז (התכנית הפיננסית).
5. היכרות הגוף המממן את עיקרי המכרז.
6. הצהרת המממן כי הוא יכול ומעוניין עקרונית להעמיד לרשות המציע מימון לצורך ביצוע הפרויקט.
7. התייחסות להיקף המימון, היחס בין היקף המימון לבין סך ההשקעה (LTV), ככל שיש חוב מזנין/נחות: היחס בין היקף המימון הכולל לבין סך ההשקעה (כולל עלויות המימון), תוך הפרדה לשכבות המימון השונות, תקופת זמינות של המימון, יחס כיסוי מינימלי[1] שהמציע יידרש לעמוד בו, וכמו כן ריביות/מרווח ריבית בתקופת ההקמה וההפעלה, סוג והיקף קרנות נדרשות כחלק מהעמדת המימון (אם נדרשות כחלק מהעמדת המימון), סוג והיקפי בטוחות וערבויות.
8. התייחסות לשיטת המימון – האם מדובר במימון לטווח ארוך החל מתקופת הבנייה של הפרויקט, או במימון לטווח קצר (תקופת הבנייה) שיומר במימון לטווח ארוך.
9. בנוסף, רצוי לכלול התייחסות לעמלות, תנאים להחזר ופירעון חוב, תנאי ומנגנון הצמדות של המימון.

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

חתימת המציע: _____

נספח א(13) – הזמנה;

הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע, אלא אם מוגש טופס א(14)). במקרה של הגשת הצעה משותפת, הטופס ימולא וייחתם בנפרד על ידי רואה החשבון המבקר של כל אחד מיחידי המציע. במקרה של הסתמכות על "חברת אם" או "בעל שליטה בחברת הניהול" כאמור בהזמנה לקבלת הצעות, ימולא וייחתם גם על ידי רואה החשבון המבקר של חברת האם/בעל השליטה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

לכבוד
[המציע]

תאריך: _____

הנדון: אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת _____ לשנים הפיסקאליות 2018, 2019 ו-2020 או 2017, 2018 ו-2019 או בהתאם לדו"ח מתאריך_____*מחק המיותר*

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

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של התאגיד משנת _____.
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2018, 2019 ו-2020 או לימים 31 בדצמבר 2017, 2018 ו-2019 או הדו"ח שבנדון *מחק המיותר* בוקר/ו על ידי משרדנו.
3. **נתונים פיננסיים**

1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, ליום 31 בדצמבר 2020 או 2019 או במועד הדו"ח 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 2018, 2019 ו-2020 או ב-31 בדצמבר 2017, 2018 ו-2019 *מחק המיותר* הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה (*).

3) אם התאגיד הינו "מבטח":
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סף ההון המינימלי (MCR) של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020 או 2019 *מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח, והונו העצמי של התאגיד (מעל סף ההון המינימלי (MCR) הסתכם לסך של _____ אלפי ₪. ("הון עצמי" וכן "סף הון מינימלי (MCR)" - כהגדרתם בחוזר ביטוח 9-1-2017 "יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (1.6.17).

4) אם התאגיד הינו גורם מוסדי אחר, כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות - בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד היקף הנכסים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2020 או 2019 *מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי שקלים חדשים.

חתימת המציע: _____

5) אם התאגיד הינו "קרן השקעות פרטית":

א. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סך היקף התחייבויות המשקיעים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2019/2020 *מחק המיותר* הסתכם לסך של _____ אלפי שקלים חדשים.

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

4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדו"ח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון של התאגיד/בדו"ח 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 2020/2019 *מחק המיותר* (***).

(*) אין דרישה לסעיף 3(2), במקרה של תאגיד העומד בתנאי סעיף 6.5.1 להזמנה (פסקה שנייה או שלישית) או במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי בלבד.

(**) 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 הדו"ח המיוחד הנזכר בסעיף 6.5.1 בהזמנה לקבלת הצעות או במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי באמצעות דו"ח פרופורמה.

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

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של התאגיד **תאריך**

חתימת המציע: _____

נספח א(14) (חלק ראשון) – הזמנה;

הצהרת רואה החשבון

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה חשבון מטעם תאגיד המאוגד מחוץ לישראל מסוג LLC או LLP, במקרה בו מבוקש להוכיח את תנאי הסף למחזור הכנסות באמצעות סעיף 6.4.3 להזמנה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

לכבוד [המציע/ יחיד המציע]

תאריך: _____

הנדון: אישור בדבר דו"חות החזרי מס/דו"חות מחזורי הכנסות של _____ לשנים 2017, 2018 ו-2019 או לשנים 2016, 2017, 2018

1. לבקשת _____ (להלן - המציע), ביקרנו את דו"חות החזרי המס/דו"חות מחזורי ההכנסות המשקפים הכנסות משכירות למגורים של תאגידים בעירבון מוגבל שנוסדו מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership), המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) עבור שנים 2018, 2019 ו-2020 / 2017, 2018 ו-2019 (להלן – **דו"חות**).

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

   _____

   _____

   _____

   _____

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

חתימת המציע: _____

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

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

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

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

חתימה וחותמת רו"ח **תאריך**

חתימת המציע: _____

נספח א(14) (חלק שני) – הזמנה;

הצהרת רואה החשבון

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה חשבון מטעם תאגיד המאוגד מחוץ לישראל במקרה בו מבוקש להוכיח את תנאי הסף למחזור לנכסים נטו באמצעות סעיף 6.4.4.2 להזמנה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

לכבוד [המציע/יחיד המציע]

תאריך: _____

הנדון: אישור בדבר נכסים נטו של _____ לשנת 2019/2020

1. לבקשת _____ (להלן - המציע), ביקרנו את דוחות הנכסים נטו שהוכנו עבור תאגידים בעירבון מוגבל שנוסדו מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership), המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) עבור שנת 2020 / 2019 (להלן – **דו"חות נכסים נטו**).

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

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

_____

_____

_____

_____

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

חתימת המציע: _____

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

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

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

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

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

חתימה וחותמת רו"ח **תאריך**

חתימת המציע: _____

נספח א(15) – הזמנה;

הוכחת ניסיון קודם בייזום

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי התאגיד באמצעותו מוכח הניסיון בייזום, וכן ייחתם על ידי כל אחד מהגורמים כמצוין בשולי הטופס).

1. התאגיד/ים שבאמצעותו/ם מוכח הניסיון בייזום לפי הוראת סעיף 6.12 להזמנה לקבלת הצעות, לצרכי הצעתנו, הוא/הם _____ (להלן יחד: "**התאגיד**").
2. התאגיד עונה לדרישה המפורטת להלן –

תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים: קמפוס להדרכה המשמש ללימוד וללינה, קמפוס צבאי המשמש להדרכה, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שבנייתם הושלמה בתקופה המפורטת בהזמנה לקבלת הצעות, בהיקף מצטבר של 100,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-30,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

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

3. פירוט הקשר בין ה"תאגיד/ים" המוכיח/ים את הניסיון כאמור, לבין המציע:

_____
_____
_____

"**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	

חתימת המציע: _____

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			

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. במקרה שהניסיון שהוצג הינו בפרויקטים שבוצעו מחוץ לישראל, יצורפו התעודות המקבילות הנהוגות במדינה שבה בוצעו הפרויקטים. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" 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

חתימת המציע: _____

חתימת התאגיד/ים שבאמצעותו/ם 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.

חתימת המציע: _____

נספח א(16) – הזמנה:

סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 בדבר סרבני רישום, אינו מצורף בפועל ואולם ניתן לאתרו באתר רמ"י בכתובת http://www.land.gov.il.

חתימת המציע: _____

נספח א(18) – הזמנה:

טופס פרטי נציג מוסמך

פרטי המציע

א. שם המציע /שמות יחידי המציע:

ב. מס' מזהה של המציע/יחידי 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/יחידי המציע

חתימת המציע: _____

נספח א(19) – הזמנה;

אישור עו"ד

(ימולא על ידי עו"ד מטעם המציע. במקרה של הצעה משותפת יש להגיש אישור עו"ד בנפרד עבור כל אחד מיחידי המציע)

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

1. התאגיד הינו חברה רשומה / שותפות רשומה וקיימת כדין (*"**מחק המיותר**"*) וקיבל את ההחלטות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה למכרז מס' תא/423/2019 (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: _____

נספח א(20) – הזמנה;

הצהרת המציע

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

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:

10. התאגיד מהווה את המציע / יחיד מציע במקרה של הצעה משותפת **מחק המיותר*

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

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

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

14. עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז מס' תא/423/2019 - (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, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

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

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

חתימת המציע: _____

☐ 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.

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

<u>אישור עו"ד</u>

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: _____

פרשה טכנית לתכנון וביצוע מעטפת קומות מבנה ציבור רשות , ללא עבודות גמר

ידוע כי בהתאם לתנאי המכרז , היזם יידרש לשקלל בעלויות הבניה **(ולא בערך הקרקע)** את ביצוע בינוי מוסדות הציבור בקומות התחתונות (לפי החלטת הרשות המקומית : מוסדות חינוך חובה או מוסדות רשות), בהתאם למוגדר בתב"ע. היזם לא יבוא בטענות בפני הרשות המקומית או רמ"י בנושא זה.

מפרט זה עוסק בבינוי ברמת מעטפת כולל עבודות גמר חוץ , דהיינו בינוי של קומה או קומות מעל מפלס הכניסה עד לקומות המגורים, ללא עבודות גמר פנים .

מפרט לבינוי ברמת מעטפת

בנוסף לאמור בהוראות התכנית ובתכניות, מבני הציבור מהווים חלק אינטגרלי של הבניין כולו של המבנה מעל מפלס הכניסה. כל עבודות התכנון והביצוע יהיו בהתאם לתקנות הבנייה, לפי תקנים ישראלים ובהעדרם לפי תקנים אירופאים או אמריקאים.

1. התכנון של קומות מבני הציבור יתבסס על פרוגרמה שתוכן על ידי היזם ותאושר ע"י הרשות המקומית.

לפני השלמת תכנון סופי והגשת בקשה להיתר הבנייה על היזם להציג לרשות המקומית את התכנון העקרוני של המבנה בשילוב מבני הציבור כולל תיאור כללי של המבנה המתוכנן, פירוט פרוגרמת שטחים, חומרי שלד הבניין, חזיתות, מבואות, סידורי כניסה לקומות המגורים וקומות מבני הציבור, כניסות למבנה מחנייה תת קרקעית.

1.1 תתוכנן כניסה נפרדת למבני הציבור ולמגורים

1.2 תתוכנן מבואה בכניסה לאזור מבני הציבור ומבואה נפרדת בכניסה לאזור המגורים.

1.3 יתוכננו מעליות נפרדות לקומות המגורים ולקומות מבני הציבור.

1.4 נדרשת הפרדת מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, מערכות כיבוי אש, בין מבני הציבור לבין המגורים.

1.5 יתוכננו חדרי אשפה נפרדים למגורים ולמבני הציבור.

1.6 יתוכנן אזור חניה נפרד למבני הציבור וכניסה נפרדת לחניה.

1.7 פיתוח חוץ המשרת את המבנה הציבורי בתחום המגרש יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשות המקומית.

2. גובה קומות הבניין תימדד בין פני הריצוף הסופי המתוכנן לבין תחתית התקרה הקונסטרוקטיבית ולא יפחת מהנתונים הבאים :

2.1 בחניונים – 250 ס"מ.

2.2 בקומת הכניסה לבניין – כ – 400 ס"מ.

2.3 בקומות מבני הציבור – 350 ס"מ.

3. שלד הבניין יתוכנן לעומס שימושי בהתאם לתקן ולפי פרוגרמת השטחים שתאושר ע"י הרשות המקומית.

במידה ובכוונת הרשות המקומית ליעד שטחים מסוימים לשימושים מיוחדים יתוכננו שטחים אלה לעומסים בהתאם.

4. החזיתות והקירות החיצוניים

4.1 הקירות החיצוניים של הבניין יתוכננו ויבוצעו ברמת האיטום, הבידוד התרמי והאקוסטי הנדרשת בחוק התכנון והבניה ובתקנים הישראליים.

4.2 חומרי גמר החזיתות יהיו בהתאם לדרישות תב"ע והרשות המקומית. במקרה של מס' חלופות תינתן עדיפות לחיפוי אבן בגמר ובדוגמא אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.

4.3 פתחי חלונות בחזיתות:

שטחי פתחי החלונות יהיו בהתאם לנדרש בתכניות אשר יוגשו ע"י הרשות המקומית, ע"פ דרישת יועץ האלומיניום של הרשות המקומית, בהתאם לייעוד המבנים ובהתאם לתקנים. יובהר כי בכל מקרה, על היזם חלה האחריות להתקשר עם יועץ אלומיניום כחלק מצוות היועצים של היזם לפרויקט, ובאחריותו יהיה לתאם את הערות הרשות בכל הקשור לנושאי פרטי האלומיניום פי שנדרש בכל פרטי הפרויקט.

4.4 במידה ובקומות מבני הציבור יתוכננו קירות מסך:

4.4.1 פרטי פרופילי האלומיניום של קירות המסך יהיו עפ"י הנחיות היועץ.

4.4.2 יש לשאוף שלכל משרד סמוך לחזית יהיה חלון הניתן לפתיחה, בתיאום עם הרשות המקומית.

4.4.3 יבצעו הסדרים לניקוי קירות המסך בהתאם לדרישות התקנות.

4.5. זיגוג החלונות יתוכנן ויבוצע בהתאם לדרישות למבנה הציבור, כולל רשתות וסורגים.

5. במועד מסירת המבנה לרשות המקומית באחריות היזם להעביר את כל אישורי הבדיקה וקבלה של כל היועצים כולל יועצי המערכות.

פרוגרמה
לתחנת הבורסה

אוגוסט 2020

פרוגרמה תחנה קטנה - מבנה

מס"ד	פונקציה	שטח נטו במ"ר	הערות
1	משרד מפקד תחנה	13	
2	משרד	11	מניעה / מתנדבים
3	חדר תרבות + מטבח + חדר אוכל	45	
4	3 חדרי שינה	90	3 מיטות + חדר ארונות + שירותים ומקלחת בכל חדר
5	שירותים ציבוריים	4	בהתאם להל"ת
6	ממ"ד / חדר כושר	20	בהתאם לפקע"ר
7	מחסן ציוד	10	
8	חדר שרתים	7	
	סה"כ שטח נטו	200	

הערות:

- ✓ בתחנה בת שתי קומות – חניית הרכבים בקומת הקרקע, מבנה לוחמים / משרדים בקומה השנייה, כאשר החיבור ביניהם יעשה בנוסף באמצעות צינור גלישה
- ✓ בשטח הנותר בין הקומות תבנה מרפסת.

פרוגרמה תחנה קטנה – חניית רכבים

מס"ד	פונקציה	שטח נטו במ"ר	הערות
1	סככה ל-3 כבאיות	180	תא לרכב כיבוי במידות נטו 12X5 מ', גובה נטו 4.5 מ', תנועה בסככה חד-סיטרית. סגירת הסככות באמצעות תריסי גלילה חשמליים, עדיפות כניסת רכבי הכיבוי שלא ברוורס. מערכת יניקת עשן.
2	חדר גנרטור	15	
3	חדר קומפרסור למילוי מיכלי אויר ושטיפת מנ"פים	15	משטח וכיור מפלב"ם עם ארון תחתון ומדפי תליה למנ"פ לייבוש לאחר שטיפתם בצמוד לסככה.
4	מחסן כללי	25	צמוד לסככה
	סה"כ שטח נטו	235	

הערות:

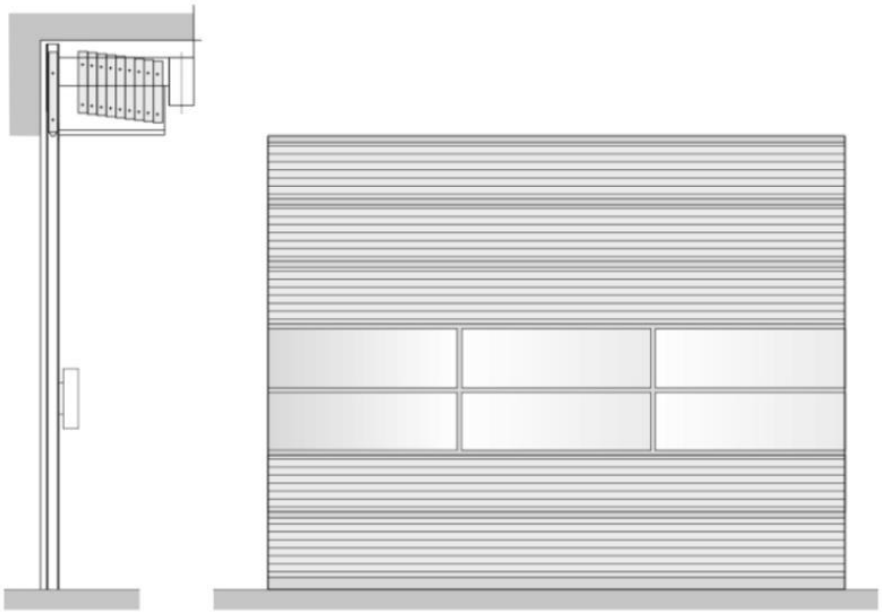
- ✓ רדיוס סיבוב של רכב כיבוי: 12 מ', במקרה של כניסה ברוורס נדרשת רחבת תמרון
- ✓ בחזית החניה נדרש שטח באורך 12מ' לצורך טיפול ברכבי הכיבוי
- ✓ יש לוודא פינת ישיבה ללוחמים בקומת הקרקע + תורן יבוש זרנוקים + 2 תרנים לדגלים

ריהוט פלב"ם קבוע

דלת נאספת לחניית רכבי כיבוי

כדוגמת תוצרת "BUTZBACH" גרמניה דגם HT

משווק ומתקין בארץ: א.אדירן הנדסה וסוכנויות בע"מ
טלפון: 03-9700500



מערכת יניקת עשן

מערכת יניקת עשן
מתוצרת Magengrip
דגם SSRM

כבאות והצלה לישראל
מחוז דן

נספח א(23) לחוברת המכרז

עקרונות לעריכת הסכם שכירות במעונות הסטודנטים

על היזם לנסח את הסכמי השכירות מול הסטודנטים דיירי המעונות בהתאם לעקרונות שלהלן, ולהעביר את נוסח הסכם השכירות ונספחיו לאישור דירה להשכיר עד 180 ימים לפני המועד הצפוי להשלמת בניית המעונות.
דירה להשכיר תעביר את הערותיה והיזם יתקן את הסכם השכירות בהתאם להערות, והכל במועדים שיאפשרו את השלמת נוסח הסכם השכירות עד 120 יום טרם המועד הצפוי להשלמת הבנייה.
לדירה להשכיר תהא הרשות להורות על תיקון הסכם השכירות גם ביחס לנושאים שלא פורטו בנספח זה, וכן תהיה לה הרשות להורות על תיקון הוראות הסכם השכירות מעת לעת, ככל שלעמדתה יש בכך צורך, והיזם יפעל בהתאם להוראותיה.

כללי:

1. זכות השכירות תינתן לסטודנט באופן אישי, כזכות חוזית לתקופת זמן קצובה ומוגדרת. השוכר לא יורשה לרשום את זכות השכירות ו/או כל הערה ו/או שעבוד בגינה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר.
2. "**סטודנט**" – תלמיד במוסד להשכלה גבוהה המתוקצב על ידי ות"ת (הוועדה לתכנון ולתקצוב) או במוסד אקדמי המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (אף אם אינו מוסד מתוקצב). הסטודנט יידרש להצהיר על עמידתו בדרישה זו במועד חתימת הסכם השכירות ובמהלך כל תקופת השכירות.
3. נוסח הסכם השכירות יתאם כל דבר חיקוק רלוונטי, כגון חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, חוק הגנת הפרטיות , תשמ"א-1981 ותקנותיו ועוד. בנוסף, הוראות סימן ו' בחוק השכירות והשאילה, שעניינן "חוזה שכירות למגורים" – יחולו גם על דירות המעונות, וזאת על אף האמור בסעיף 25טו להוראות החוק הנ"ל.
4. הסכמי השכירות יכללו הוראות בנוגע להיעדר תחולת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכן היעדר תחולת דברי חקיקה מתחום הדיור הציבורי.

תקופת השכירות:

5. תקופת השכירות תהא 3 שנים, עם אפשרות יציאה לשוכר אחת לשנה, בכפוף למתן הודעה בת 60 ימים מראש ליזם.
6. לשוכר תהיה הזכות לסיים את השכירות במועד מוקדם, במקרה בו איתר שוכר חלופי שהינו סטודנט, בהודעה בת 60 יום מראש. במקרה כזה, השוכר החליפי יבוא בנעלי השוכר לצורך הסכם השכירות.

<u>דמי השכירות ותשלומים נוספים:</u>

7. **דמי השכירות:** ייקבעו בהסכמה בין היזם לשוכר, בכפוף לחובת מתן הנחה ביחס ל-30% מהדירות, כמפורט במסמכי המכרז. דמי השכירות ייגבו באופן חודשי בהוראה לחיוב חשבון או בכל דרך אחרת שתיקבע בהסכמה בין היזם לשוכר.
8. דמי השכירות יעודכנו אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות עוקבת ("**מועד העדכון**"), בשיעור העלייה שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד העדכון, לעומת מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם השכירות או במועד העדכון הקודם, לפי האחרון.
9. כמו כן, ביחס למעונות בשכ"ד מופחת – יעודכן שכר הדירה בהתאם לשומה שתיערך על ידי דירה להשכיר בהתאם להוראות המכרז, בכפוף לכך שעדכון שכה"ד יחול על השוכר החל מתחילת שנת השכירות שלאחר מועד עדכון השומה, ורק אם סכום שכה"ד המעודכן נמסר לשוכר בכתב עד 90 יום לפני תחילת שנת השכירות הנ"ל.
10. **דמי אחזקה וניהול:** ניתן יהיה לגבות דמי ניהול /אחזקה באופן חודשי מאת שוכרי דירות המעונות, בסך של עד 6 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ כדין, ובלבד שסכום דמי הניהול ייקבע באופן סביר, יחולק בין שוכרי דירות המעונות לפי מפתח מקובל ושוויוני ולא יעלה על סכום דמי הניהול/האחזקה הנגבה בגין הדירות להשכרה בשוק החופשי. דמי הניהול ייגבו באמצעות הוראה לחיוב חשבון או בכל דרך אחרת שתיקבע בהסכמה בין היזם לשוכר. דמי האחזקה יעודכנו, במקרה של הוצאת עדכון על ידי דירה להשכיר, בכפוף לכך שעדכון דמי האחזקה יחול על השוכר החל מתחילת שנת השכירות שלאחר מועד העדכון, ורק אם סכום דמי האחזקה המעודכן נמסר לשוכר בכתב עד 90 יום לפני תחילת שנת השכירות הנ"ל.
11. דמי הניהול יעודכנו אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות עוקבת ("**מועד העדכון**"), בשיעור העלייה שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד העדכון, לעומת מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם השכירות או במועד העדכון הקודם, לפי האחרון.
12. **תשלומי הארנונה, החשמל, גז, מים ואינטרנט:** התשלומים ייגבו באופן חודשי/דו חודשי, באמצעות תשלום ישיר של השוכר לרשות הרלוונטית, או תשלום ליזם ו/או למי מטעמו, מבלי שיותר לגבות מהשוכרים עמלה נוספת פרט לתשלום העלות הישירה של החשבון .
13. **שירותים נוספים בתשלום** : ניתן יהיה להציע לשוכרים שירותים נוספים בתשלום (כגון שירותי כביסה, ניקיון וכיו"ב), בכפוף לאישור דירה להשכיר מראש, ומבלי ששכירת הדירה תותנה ברכישת השירותים הנ"ל.

<u>התנהגות במתחם וחובת תיקון ליקויים</u>

14. השוכר יחויב בציות לתקנון ההתנהגות במתחם, בדומה ליתר דיירי הדירות להשכרה במתחם.
15. רשימת הריהוט הקיים במועד הכניסה לדירה תפורט בהסכם השכירות.
16. לא יותר ביצוע שינויים במושכר ע"י השוכר, ללא אישור מראש ובכתב של היזם.

17. יכללו הוראות בנוגע לאחריות בנזיקין של כל אחד מהצדדים להסכם, כמקובל בהסכמים דומים.
18. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שנגרם לדירה ו/או לרכוש המשותף או לריהוט בה שאינו נובע מבלאי סביר.
19. על היזם יחולו החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות), ביחס לדירות המעונות והרכוש המשותף. בנוסף, היזם יהיה אחראי לכל נזק שינבע מבלאי סביר (גם לאחר שתסתיימנה תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

<u>ביטוחים, בטחונות, סעדים ותרופות:</u>

20. על הפרת הוראות הסכם השכירות יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
21. **בטחונות**: ייקבעו בהסכמה בין היזם לשוכר, ובלבד שסכומם הכולל שלא יעלה על שני חודשי דמי שכירות וניהול.
22. הביטחונות יושבו לשוכר עד 60 ימים לאחר החזרת הדירה (בכפוף לחילוט סכומים בגין נזקים וכיו"ב).
23. **קנסות**: בגין כל יום של איחור בפינוי הדירה, יקבע פיצוי מוסכם בסך שלא יעלה על כפל שכר הדירה היומי לכל יום איחור.

<u>הסכם לביצוע עבודות פיתוח</u>

שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____ לחודש_____ שנת_____

בין: **עיריית רמת גן**
(להלן-"העירייה")

<u>מצד אחד</u>

לבין: _____
(להלן: "**היזם**")

<u>מצד שני</u>

הואיל: וביום **6.2.2020** אושרה תכנית מספר 506-0406942 (להלן-**התכנית**).

והואיל: ורמ"י, דירה להשכיר ונתיבי איילון פרסמו מכרז מס' תא. 423/2019 לקבלת הצעות לרכישת זכויות חכירה במקרקעין הכלולים בתכנית (להלן-המכרז);

והואיל: ומטרת ההתקשרות במכרז הינה כי הזוכה במכרז יקבל זכויות במקרקעין בתחום התכנית לצורך הקמת מגדל מגורים בן 400 דירות לפחות לצורך השכרה ארוכת טווח למגורים בתנאי המכרז, הקמת מעונות סטודנטים הכוללים 350 יח"ד וכן הקמת שני מגדלי מסחר תעסוקה;

והואיל: ובתחום התכנית מיועד להיבנות חניון ציבורי בתא שטח 800, אשר הזכויות בו שייכות לעירייה (להלן-**החניון**).

והואיל: ובהתאם לתנאי המכרז הזוכה במכרז יחזיק בזכויות אשר יעניקו לו מעמד של "יזם" בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות (להלן-**הפקודה**).

והואיל: ובהתאם לסעיף 198א לפקודה, התכנסה "הועדה המקצועית" **ביום _____והחליטה להמליץ למועצת העיר להתקשר עם היזם בהסכם פיתוח להקמת החניון וזאת על בסיס אומדנים שהוצגו על-ידי המהנדסת וגזברית העירייה**.

והואיל: וחוות דעת הועדה המקצועית הובאה בפני מליאת המועצה אשר **בישיבתה מיום _____** החליטה לאשר את התקשרות העירייה עם היזם בהסכם זה;

והואיל והעירייה קבעה את תנאי הסכם הפיתוח ואלו יצורפו למכרז כך שהזוכה במכרז מסכים לתנאים אלו עם הגשת הצעתו למכרז;

<u>אי לכך הוצהר, והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>המבוא</u>**

המבוא להסכם זה וכל יתר מסמכיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות</u>**

בהסכם זה ובכל המסמכים המהווים חלק מההסכם יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות בהתאם להגדרות שבצידם (אלא אם כוונה אחרת משתמעת מגופו של עניין):

א. "**המהנדס**" – מהנדס העירייה.

ב. "**המפקח**" - מי שימונה מטעם העירייה לניהול ופיקוח על העבודה, ככל שימונה מפקח כאמור.

ג. "**היזם**" - לרבות נציגיו ומורשיו המוסמכים, ולרבות כל קבלן משנה, הפועל בשמו ומטעמו בביצוע העבודות.

ד. "**עבודות הפיתוח**" **או** "**העבודות**" - העבודות להקמת חניון בהתאם לתכניות ולמפרטים המצורפים **כנספח ג** להסכם זה ולרבות השבת המצב לקדמותו בהתאם להיתר שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

ה. "**התמורה**" - הסכומים המגיעים ליזם על פי אישור הועדה המקצועית כמפורט בנסח להסכם זה ;

ו. "**התוכניות**" - כל התוכניות והמפרטים הטכניים אשר לצורך ביצוע עבודות הפיתוח.

ז. "**הפרויקט**" - המבנים שיבנו ועבודות הפיתוח שצפויות להתבצע מכח המכרז במקרקעין אשר בהם וקנים ליזם זכויות מטעם מפרסמות המכרז.

3. **<u>מסמכי החוזה</u>**

להסכם זה מצורפים :

א. **<u>נספח א</u>** - תשריט שטח החניון **<u>בהתאם לתכנית</u>**

ב. **<u>נספח ב</u>** - נספח תמורה

ג. **<u>נספח ג</u>** - אישור מליאת המועצה להתקשרות.

ד. **<u>נספח ד'</u>**- מפרטים ותכניות להקמת החניון

ה. **<u>נספח ה'</u>**- נספח ביטוח

ו. **<u>נספח ו'-</u>** נוסח ערבות בנקאית לביצוע ולבדק

4. **<u>הצהרת היזם</u>**

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :

א. כי לצורך ביצוע עבודות הפיתוח יעסיק קבלן ראשי אשר רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסיות בנאיות תשכ"ט - *1969* בסיווג המסמיך אותו לבצע את העבודות מסוג עבודות הבניה הנדרשות עפ"י הסכם זה, וכי הקבלן האמור יהיה רשום ברישום האמור לכל אורך תקופת ביצוע העבודות על-פי הסכם זה.

ב. כי התמורה שתשולם לו בהתאם לנספח ב', מהווה תמורה בלעדית ומלאה לביצוע העבודות ומילוי כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה לרבות העסקת כוח אדם, ציוד, חומרים, כלים, מכונות, נסיעות, הובלות וכל דבר הדרוש לביצוע עבודות הפיתוח בשלמותן.

ג. כי הוא בעל היכולת הכספית, כוח האדם המתאים והמיומנות לביצוע עבודות הפיתוח והוא מתחייב לבצען ברמה מקצועית נאותה ובהתאם להיתר הבנייה .

ד. כי ברשותו כל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין לביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם.

5. **<u>ביצוע העבודות הפיתוח</u>**

א. העירייה מוסרת בזאת ליזם, והיזם מקבל בזאת על עצמו לבצע את העבודות באמצעות קבלן מוסמך מטעמו, הכל בהתאם להוראות ההסכם ומסמכיו, לשביעות רצונו המלאה של המהנדס / המפקח.

ב. היזם מתחייב כי עבודות הפיתוח יבוצעו בדייקנות, בהתאם להסכם באורח מקצועי נכון, לשביעות רצונו המלאה של המהנדס.

ג. היזם מתחייב לפעול בשיתוף פעולה מלא עם חברה לניהול החניון שתמנה העירייה /ככל שתמנה, בשלב התכנון והביצוע, על מנת להבטיח תכנון וביצוע החניון באופן שיבטיח את תפעולו לפי דרישות העירייה. על אף האמור לעיל- לא יבוצע כל שינוי אשר משמעויות כספיות בצידו אלא באישור מראש ובכתב של מורשי החתימה מטעם העירייה.

ד. העירייה תהא רשאית להעמיד מפקח מטעמה לצורך פיקוח עליון על העבודות והיזם מתחייב לשתף פעולה ולמסור למפקח כאמור, ככל שימונה כל מידע ו/או מסמך ו/או פרט שנדרש לו לצורך בחינת עמידת היזם בהתחייבויותיו על-פי הסכם זה.

למען הסר ספק מובהר ומודגש, כי אין בעצם החלטת העירייה להציב מטעמה מפקח כאמור כדי להטיל עליה אחריות לשלמות ו/או לתקינות העבודות.

ה. היזם מתחייב לספק על חשבונו, את כל כח האדם, הציוד המתקנים והחומרים הדרושים לביצוע יעיל של עבודות הפיתוח. לבטל מחיקה

ו. היזם מתחייב לקיים כל דרישה וחובה המוטלת לפי דין שנועדה לשמור על רווחת, נוחות ובטיחות העובדים ו/או צד ג' כלשהו. לבטל מחיקה

למען הסר ספק מובהר בזאת כי עבודות שלגביהן קיימים חוקים, תקנות, תקנים או הוראות מטעם רשויות מוסמכות תבוצענה בהתאם להם. על היזם להמציא אישור מאת הרשויות המוסמכות על התאמת העבודות לחוקים, לתקנות, להוראות ולתקנים האמורים לעיל וכל ההוצאות הקשורות או הנובעות מכך יחולו על היזם.

ז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, באחריות היזם לקבל את כל האישורים והרישיונות הנדרשים מכל הרשויות המוסמכות לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, ובכלל זה את האישורים הנדרשים מכל משרדי הממשלה, משטרת ישראל, מע"צ, שירותי הכבאות, חברות הכבלים, בזק וכיו"ב (להלן: "**הרשויות המוסמכות**") ו/או כל אישור נדרש לצורך ביצוע עבודות בקרבת קווי הנדסה ו/או תשתיות כלשהן הקיימים באתר העבודה או בסביבתו, ולתאם את ביצוע עבודות הפיתוח עם הרשויות המוסמכות.

ח. הקבלן מטעם היזם ינהל יומן עבודה אשר העיון בו ימסר למהנדס / למפקח בכל עת לפי בקשתם.

המפקח רשאי להעלות על הכתב את הערותיו / הסתייגויותיו /פרטים ביחס להוראות שניתנו על-ידו או כל דבר אחר שידרש על-ידי המפקח כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודה, המפקח יעביר ליזם את רישומיו. יובהר כי רישומיו של המפקח לא ירשמו ביומן העבודה.

ט. כל החומרים והמוצרים שיסופקו על ידי היזם לצורך ביצוע עבודות הפיתוח יהיו חדשים ושלמים ויתאימו בתכונותיהם מכל הבחינות להוראות ההסכם על נספחיו ולדרישות התקנים הישראליים הרשמיים המעודכנים (ככל וקיים תקן מחייב).

י. מוסכם במפורש, כי היזם אחראי לכל הפגמים, המגרעות והליקויים שיתגלו בחומרים ובמוצרים שהשתמש בהם לביצוע עבודות הפיתוח, והינם כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם, אף אם החומרים או המוצרים עמדו בבדיקות התקנים הישראליים ואושרו על ידי המהנדס.

יא. נתגלה פגם בעבודות הפיתוח, בזמן ביצוען, רשאי המהנדס לדרוש מהיזם שיחקור את סיבות הפגם ושיתקנו לפי שיטה שתאושר על ידי המהנדס.. היה הפגם כזה שהיזם אחראי לו לפי ההסכם – יחולו הוצאות החקירה על היזם, וכן יהא היזם חייב לתקן על חשבונו הוא את הפגם וכל הכרוך בו. אם לדעת המהנדס הפגם אינו ניתן לתיקון יהיה היזם חייב בתשלום פיצויים לעירייה שגובהם ייקבע ע"י מהנדס העיר בהיוועצות עם גורמים מקצועים.

יב. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ליזם לא תהיינה כל זכויות קנייניות בחניון או במקרקעין נשוא עבודות הפיתוח.

יג. היזם מתחייב בזאת מפורשות כי יוציא היתר בניה להקמת החניון לא יאוחר משנה אחת לאחר מועד זכייתו במכרז, **וכי לא יאוחר משנתיים ממועד הזכייה- ימסור את החניון לעירייה במסירה סופית לאחר תיקון מלוא הליקויים. כל איחור מהמועדים הנקובים לעיל יזכה את העירייה בקיזוז פיצוי מוסכם/קנס בהתאם לאמור במכרז ובהתאמות הנדרשות.**

יד. **יובהר כי מבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם זה, היזם יתכנן ויבצע הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל מקומות החניה בחניון.** למען הסר ספק התמורה בגין סעיף זה כלולה בתמו**רה הנקובה בהסכם זה, ולא תשלום תמורה נוספת בגין ביצועו.** ככל שתדרוש העירייה מהקבלן הקמה של עמדות טעינה – הקמה זו תהיה כפופה להסכמה מראש ובכתב על התמורה בגין כך, ובהתאם לכל דין.

6. התמורה

א. מוסכם בין הצדדים כי התשלום המגיע ליזם בגין ביצוע העבודה תהא בהתאם לתמורה הנקובה בנספח התמורה המצ"ב להסכם זה.

ב. התמורה תשולם ליזם **בהתאם לאבני הדרך הנקובות בנספח התמורה;**

ג. מוצהר ומוסכם, כי התמורה המצוינת בנספח המצורף להסכם זה הינה סופית, קבועה, ולא תשולם עליה כל תוספת למעט מע"מ כדין אשר יתווסף לתמורה ותשלומו יחול על העירייה.

ד. מוסכם, כי התמורה כוללת את כל הוצאות היזם עקב ו/או בקשר עם ביצוע ההסכם ללא יוצא מן הכלל, לרבות חומרים, שכר עובדים, הוצאות רכב, רווח קבלני וכיו"ב.

ה. מובהר ומודגש כי התמורה הקבועה בנספח להסכם זה הינה תמורה פאושלית, ללא מדידת כמויות.

ו. בהגשת הצעתו למכרז ובחתימתו על הסכם זה, מצהיר היזם כי לא תהיה לו כל תביעה או טענה בדבר זכאות לתשלום נוסף מעבר לנקוב בנספח להסכם זה.

ז. חתימת היזם על הסכם זה משמעותה כי ערך כל בדיקה נדרשת, והוא מודע לכל פעולה שיצטרך לבצע על מנת למסור לעירייה את החניון כאמור בהסכם זה ונספחיו, וכי לאחר שבחן זאת החליט להגיש הצעתו למכרז תוך ידיעה ברורה בדבר שיעור התמורה לו יהיה זכאי בעבור קיום התחייבויותיו עבור העירייה.

ח. **מוסכם בין הצדדים כי כל פיצוי מוסכם/קנס הקבוע במכרז יחול בהתאמות גם בהסכם פיתוח זה. העירייה תהיה רשאית לקזז מהתמורה המגיעה לקבלן כל פיצוי מוסכם/קנס כאמור עקב הפרות הקבלן. כמו כן תהיה רשאית העירייה לחלט כל חלק מהערבות שיפקיד בידה הקבלן בין היתר לצורך גביית כל פיצוי מוסכם/קנס כאמור.**

7. תוכניות

א. היזם יבצע את עבודות הפיתוח בהתאם לתכניות או שרטוטים שאושרו, ובהתאם למפרטים ומסמכי הסכם זה.

ב. תכניות והעתקים מכל מסמך המהווה חלק מהסכם זה יוחזקו על ידי היזם במקום העבודה. המהנדס ו/או המפקח יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש במסמכים אלה בכל עת סבירה.

8. תפקידיו וסמכויותיו של המפקח

ככל שימונה ע"י העירייה מפקח, יוקנו לו הסמכויות המפורטות בסעיף זה תוך הבהרה שככל שהעירייה תחליט שלא למנות מפקח מטעמה, הסמכויות והתפקידים המפורטים בסעיף זה יוקנו למהנדס:

א. היזם יאפשר למהנדס ולמפקח, ולכל מי שמורשה על ידם, להיכנס בתיאום מראש לאתר העבודה ולכל מקום אחר בו נעשית עבודה כלשהי לצורך ביצוע התחייבות היזם מכח הסכם זה וכן לכל מקום שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וציוד כלשהם לביצוע עבודות הפיתוח.

ב. המהנדס והמפקח יהיו מוסמכים לבקר, לבדוק ולפקח על טיב העבודה, החומרים, רמת ביצועה, וכוח האדם בקשר לביצועה, והכול בהתאם להוראות ההסכם.

ג. בנוסף, מוסמך המפקח ליתן מעת לעת הנחיות ו/או הוראות עבודה המתחייבות לדעתו לצורך ביצוע עבודות הפיתוח לשביעות רצון העירייה, והיזם מתחייב לפעול על פיהן במלואן. מוסכם, כי בכל עניין לצורך ביצוע, קביעת המהנדס תהיה סופית ומכרעת, והיזם מתחייב לפעול על פיה. היזם יהיה רשאי לדרוש תוספת תמורה ככל שקביעת המהנדס חורגת מהתחייבויות היזם לפי הסכם זה.

ד. נתגלה פגם או ליקוי באופן ביצוע עבודות הפיתוח, במהלך תקופת האחריות ואשר היזם נושא באחריות לו, רשאי המפקח לדרוש מהיזם לתקן על חשבונו הוא את הפגם וכל הכרוך בו. אם הפגם אינו ניתן לתיקון יהיה היזם חייב בתשלום פיצויים לעירייה והכל מבלי לגרוע בזכויות העירייה עפ"י ההסכם או עפ"י כל דין וכל תרופה או סעד אחר.

ה. המפקח יהיה רשאי להורות ליזם, תוך כדי מהלך העבודות, ולפי שיקול דעתו הבלעדי ובלא שתשולם ליזם כל תמורה נוספת בגין כך, על סילוקו, הריסתו ועשייתו מחדש של חלק כלשהו מהעבודה שנעשה על ידי שימוש בחומרים בלתי מתאימים, במלאכה בלתי מתאימה או בניגוד לתנאי ההסכם ו/או בניגוד לתוכניות ו/או בניגוד להיתר הבניה.

ו. המפקח יבדוק ויאשר את יומן העבודה וטפסי הדיווח והביקורת.

9. **<u>קבלני משנה</u>**

א. העבודה תבוצע ע"י קבלן מטעם היזם אשר יהיה קבלן רשום אצל רשם הקבלנים בעבודות מסוג זה.

ב. ככל והיזם יבצע את עבודות הפיתוח באמצעות קבלן, אזי היזם ידאג כי הקבלן יהיה אחראי לכל הפעולות שבוצעו על ידי הקבלן ולכל פגם ו/או שגיאה ו/או השמטה בעבודתו או בחומרים בהם השתמש.

ג. היזם יקבע בחוזה עם הקבלן תנאים ביחס לשכר עבודה ותנאי עבודה הוגנים ראויים אשר עומדים בהוראות הדין.

10. **<u>הגשת תכניות עדות (AS MADE)</u>**

א. לאחר השלמת העבודות, על היזם להמציא לעירייה תכנית עדות אשר תכלול תיאור מדויק של העבודות כפי שבוצעו הלכה למעשה. התכניות והקבצים יוגשו למועצה בתוך חודשיים אחד ממועד מסירת החזקה בעבודות הפיתוח לעירייה.

ב. על היזם להודיע למנהל בכתב כי הוכנו תכניות עדות ולהגיש את התכניות לבדיקת המפקח במדיה מגנטית (דיסקט או CD) ע"פ מפרט GIS המקובל בעירייה, בצרוף העתקים של שרטוטים חתומים ע"י מודד מוסמך (תוך ציון שמו ומס' רישיון) אשר ביצע מדידות בשטח.

ג. תוך 15 ימים קלנדרים ממועד קבלת הודעה כאמור על ידי המנהל, יבדוק המפקח את העבודה ואת התאמת התוכניות לביצוע בשטח.

ד. באם סבר המפקח לאחר בדיקת העבודה כמפורט בסעיף ג' לעיל, כי העבודה מתאימה לתנאי ההסכם ומשביעה את רצונו, יאשר זאת באמצעות חתימתו על גבי עותקי השרטוטים המפורטים בסעיף ב' לעיל.

ה. לא הגיש היזם את התכניות והקבצים לאחר השלמת העבודות, ישלם לעירייה פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך של 1,000 ₪ לכל יום פיגור. מעבר ל-15 ימי פיגור תהא העירייה רשאית להשלים בעצמה את התכניות והקבצים, ולחייב את היזם בעלות השלמה זו מעבר לפיצוי המוסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותה. למען הסר ספק, ההוצאות הכספיות הכרוכות במחויבות היזם להגשת תוכניות as made, לרבות בגין המדידות, הכנת והעתקת השרטוטים וכיו"ב תחול על היזם בלבד, והעירייה לא תישא בכל תשלום בגינן.

11. **<u>העסקת פועלים</u>**

א. היזם ידרוש מהקבלן להעסיק את עובדיו בהתאם להוראות כל דין המחייב במסגרת יחסי עבודה.

ב. היזם ידרוש מהקבלן להעסיק עובדים, מקצועיים ואחראים, במספר הדרוש לשם ביצוע עבודות הפיתוח לשביעות רצון העירייה.

ג. היזם ימלא אחר כל דרישה של המנהל בדבר הרחקת עובד ממקום העבודה, אם לדעת המפקח התנהג אותו אדם שלא כשורה, או שאינו מוכשר למלא את תפקידו או שהוא מבצע את תפקידו ברשלנות. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור לא יחזור היזם להעסיקו בין במישרין ובין בעקיפין במקום העבודה.

ד. היזם ידרוש מהקבלן לשלם בעד כל עובדיו, כל מס או תשלום אחר שתשלומם חייב ע"פ כל דין.

12. **<u>אי קיום יחסי עובד מעביד</u>**

א. היזם מצהיר בזאת, כי ביחסיו עם העירייה מהווה היזם קבלן עצמאי וכי אין בחוזה זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור יחסי עובד מעביד בינו לבין העירייה.

ב. כמו כן, מצהיר בזאת היזם, כי הוא המעביד של עובדיו וכי אין בחוזה זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד בין העירייה לבין מי מעובדיו ו/או מי מטעמו.

ג. היזם ידרוש מהקבלן להתחייב כי לא יעסיק לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, עובדים זרים (למעט, עובדים זרים שהם תושבי האוטונומיה ביהודה, שומרון וחבל עזה, שברשותם היתר תעסוקה תקף משירות התעסוקה לעבוד בישראל, ושעליהם חל פרק ו' לחוק יישום ההסכם בדבר רצועת עזה ואזור יריחו (הסדרים כלכליים והוראות שונות) תיקוני חקיקה), תשנ"ה-1994).

ד. היזם ידרוש מהקבלן לשלם עבור עובדיו את תשלומי מס ההכנסה הביטוח הלאומי וכל מס או תשלום אחר שיידרש לשלם ואין הקבלן, עובדיו, מורשיו ו/או הפועלים מטעמו זכאים לקבל מן העירייה כל תשלום ו/או זכויות שהם המגיעים עפ"י כל דין ו/או נוהג לעובד ממעבידו. כן ידרוש היזם מהקבלן, למלא בכל עת אחר הוראות כל דין בקשר להעסקת עובדים ו/או מועסקים ולהעסיקם בהתאם לחוקים הרלוונטיים.

ה. במידה והעירייה תתבע לשלם סכום כלשהו מהיזם ו/או מעובדיו, שמקורם בטענת יחסי עובד ומעביד, מתחייב היזם לשפותה בגין כל סכום כאמור, שנקבע במסגרת פסק דין חלוט ולאחר שניתנה ליזם הזדמנות ראויה להתגונן, והעירייה רשאית לנכות כל סכום שתחויב בו כאמור מן התמורה המגיעה לקבלן.

13. **<u>שילוט וגידור</u>**

א. היזם, באמצעות הקבלן, יציב על חשבונו באתר העבודה שילוט וגידור מתאימים אשר ימנעו כניסה של צדדים שלישיים כלשהם לאתר. הגידור יהיה באמצעות גדר חלקה בגובה 2 מ' לפחות, אשר יתאפשר לבצע על גביה פרסום ע"י העירייה וללא כל תשלום ליזם.

ב. במהלך תקופת העבודות ידאג היזם, באמצעות הקבלן, לשלמותם ולתיקונם של הגדרות והשלטים ככל שיהיה בכך צורך ובתום העבודה ידאג לפירוקם ולסילוקם מהאתר הכל לפי הנחיות והוראות המפקח.

ג. עוד יובהר כי את שלטי הפרסום שתבקש העיריה להציב על הגידור- יפיק היזם על חשבונו, ולפי דרישת העירייה בדבר סוג השלט, מועד הפקתו ותוכנו.

14. **<u>אמצעי זהירות ובטיחות</u>**

א. היזם מתחייב לדרוש מהקבלן בהסכם עמו לפעול בביצוע התחייבויותיו באופן בטיחותי, לשמירת רווחתם ושלומם של עובדיו וכל אדם וגוף אחר, בהתאם לחוקי הבטיחות בעבודה לרבות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954, ופקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970 והתקנות על פיהם.

ב. היזם מתחייב כי בטרם יחל הקבלן בביצוע עבודות הפיתוח יעבור תדריך אצל ממונה על בטיחות, ויבצע את הוראותיו והנחיותיו.

ג. היזם מתחייב, כי תוך כדי ביצוע עבודות הפיתוח לא תהיה פגיעה או הפרעה בלתי סבירה לתנועת כלי הרכב והולכי הרגל באתר עבודה ובסביבותיו, והוא מתחייב למלא אחר הוראות המהנדס בעניין.

15. **<u>עתיקות</u>**

א. גילה היזם באתר העבודה עתיקות, כמשמעותן חוק העתיקות תשל"ח – 1978 או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן, וכן חפצים אחרים כל שהם בעלי ערך גיאולוגי או ארכיאולוגי, ינקוט הוא באמצעי זהירות מתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם ממקומם ויודיע על התגלית מיד למפקח. עתיקות וחפצים אחרים בעלי ערך גיאולוגי או ארכיאולוגי אשר יתגלו באתר העבודה יהיו נכסי המדינה.

16. **<u>ניקיון מקום העבודה וסילוק חומרים פסולים</u>**

א. היזם, באמצעות הקבלן,יסלק, מזמן לזמן, ממקום העבודה, את עודפי החומרים והפסולת, ומיד עם גמר העבודה ינקה את אתר העבודה ויסלק את כל שיירי החומרים והפסולת מכל סוג שהוא לאתר פסולת מורשה כדין.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המפקח רשאי להורות ליזם, מזמן לזמן, תוך כדי מהלך העבודה, לסלק חומרים כלשהם ממקום העבודה תוך תקופת זמן אשר תצוין בהוראה.

ג. לא מילא היזם אחר הוראות המהנדס כאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לבצען בעצמה ו/או באמצעות קבלן אחר על חשבון היזם, והיזם ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע ההוראה כנגד המצאת אסמכתאות לביצוע ההוראה, ובלבד שהעירייה נתנה ליזם התראה בכתב של 14 ימים מראש על כוונתה לבצע בשמו את הוראת המנהל.

17. **<u>מסירת עבודות הפיתוח</u>**

א. היזם יודיע לעירייה על השלמת העבודות ויתאם עם המפקח / המהנדס מועד למסירת העבודות לידי העירייה.

למען הסר ספק מובהר כי "**השלמת העבודות**" - משמעותה השלמה לצורכי מסירת העבודות בלבד (להבדיל מהשלמת כל העבודות המוטלות על היזם לרבות אחריות לתיקוני הבדק והאחריות בהתאם לחוק), היינו, השלמת ביצוע כל העבודות בשלמות, במדויק לפי כל התוכניות, לרבות, בהתאם להוראות הסכם זה ומסירתם, על כל מערכותיהם לעירייה תוך קבלת תעודה בכתב חתומה על ידי המפקח (להלן: "**תעודת השלמה**"), המעידה על עמידת היזם בהתחייבויותיו.

ב. המפקח יקבע כי העבודות הושלמו ויתן אישור על כך ליזם בהתמלא התנאים המצטברים כדלקמן:

1) כל העבודות הושלמו לשביעות רצונו של המפקח ועמדו במבחני קבלה כפי שיקבע המפקח.
2) העבודות עמדו בכל הבדיקות והמבחנים הנדרשים עפ"י הדין וניתנו כל האישורים הנדרשים לתפעולן (לרבות קבלת טופס 4).
3) הקבלן ביצע את התחייבותו לניקוי אתר העבודה ופינוי הפסולת מהאתר כאמור בהסכם זה.
4) הקבלן תיקן על חשבונו כל נזק שנגרם כתוצאה מהעבודות ושהוא אחראי לתיקונו.
5) הקבלן מסר למועצה את התוכניות As Made בהתאם להוראות חוזה זה (עד חודשיים לאחר מסירת העבודות).

6) הקבלן מסר לעיריה את ערבות הבדק כהגדרתה בהסכם זה.

18. **<u>קיזוז</u>**

א. העירייה תהיה רשאית לקזז או לנכות מהסכומים המגיעים ממנה ליזם כל המגיע לה מהיזם לרבות קנסות כמפורט בהסכם זה.

19. **<u>אחריות , שיפוי בנזיקין וביטוח</u>**

<u>אחריות היזם לנזק</u>

א. מיום התחלת ביצוע העבודות על ידי היזם ועד מועד מסירת העבודות לעירייה, יהיה היזם אחראי לשמירת העבודות ואתר העבודה. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודה מסיבה כלשהי לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה משיטפונות, רוחות, סערות, שלגים וכיו"ב פרט לסיכון מוסכם, כהגדרתו להלן, יהא על היזם לתקן את הנזק על חשבונו הוא בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון העירייה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.

ב. היזם יהיה אחראי בלעדית לנזקים שיגרמו לרבות כתוצאה מעבודה לקויה וחומרים לקויים. היזם פוטר את העירייה מאחריות לנזקים כאמור לעיל, היזם ישפה את העירייה על כל תביעה שתוגש נגדה כתוצאה ו/או בקשר לאמור כנגד פס"ד חלוט שביצועו לא עוכב ובלבד שהעירייה הודיעה ליזם בכתב ביחס לכל תביעה ו/או נזק כאמור מיד עם היוודע לה אודותיו ונתנה ליזם הזדמנות ראויה להתגונן..

ג. הוראות סעיפים קטנים (א), (ב) לעיל, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידם בתקופת הבדק.

ד. בכל מקרה של נזק לעבודות שנגרם על ידי צדדים שלישיים ו/או כוח עליון, ולעניין סעיף זה, "**כוח עליון**" פירושו – אירוע חריג כדוגמת פגעי מזג אוויר, תופעות טבע חריגות, מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על ידי כוחות סדירים או בלתי סדירים, פלישת אויב, פעולת מדינה אויבת או קרבית,(להלן: "**סיכון מוסכם**"), יהא היזם חייב לתקן את הנזק בהקדם האפשרי, לאחר קבלת דרישה בכתב מהעירייה והוצאות התיקון יחולו על העירייה.

ה. בכל מקרה שהיזם יהיה אחראי לנזקים על פי פרק זה, זכאית העירייה לקבל מאת היזם, לפי דרישה ראשונה בכתב, פיצוים מלאים עבור נזקים שלא תוקנו במועד שקבעה העירייה ועבור נזקים שהעירייה החליטה לפי שיקול דעתה המוחלט שלא יתוקנו ו/או שאינם ניתנים לתיקון, והכל בסכום או בסכומים שיקבעו על ידי העירייה.

<u>אחריות לגוף או לרכוש</u>

ו. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או אגוד, לרבות לעירייה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים האחרים ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על-ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני משנה המועסקים על ידו ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה היזם אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על היזם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות ולרבות בתקופת הבדק.

<u>אחריות לעובדים</u>

ז. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

<u>אחריות לרכוש ציבורי</u>

ח. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע עבודות הפיתוח, 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 העירייה 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 באתר העבודה.

<u>פיצוי ושיפוי על ידי היזם</u>

ט. היזם מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר היזם אחראי להם על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ולרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור אלה הנזכרים ומפורטים בסעיפים קטנים (א) – (ח) לעיל.

י. היזם מתחייב לבוא בנעלי העירייה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הנזכרים בסעיפים קטנים (א) - (ח) לעיל, למעט אם נגרמו ממעשה או מחדל של העירייה.

יא. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב היזם לבוא, על חשבונו, בנעלי העירייה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או כל הבא מטעמם, במידה שכולם ו/או אחד מהם ייתבעו בגין נזק כלשהו שהיזם אחראי לו כאמור בהסכם זה ו/או להיות מוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בכל תביעה כאמור.

יב. היזם מצהיר בזאת כי במידה ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה כאמור, הינו מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי העירייה ו/או אחרים.

יג. היזם מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה בכל סכום אשר יפסק לחובתם ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים אשר היזם אחראי להם, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, ובלבד שניתנה ליזם הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה.

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

טו. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את העירייה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בהסכם ו/או קבוע בכל דין למעט אם נגרמו ממעשה או מחדל של העירייה או של צד ג' שלא ביצע שירות או עבודה עבור היזם ו/או הקבלן מטעמו, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה במלואן.

טז. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בחוזה זה, העירייה תהיה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שהיזם אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון היזם לאחר שהעירייה נתנה ליזם התראה והיזם לא ביצע את התיקונים תוך זמן סביר הנקוב בהתראה והיזם ישא בעלות עבודות תיקון הנזקים האמורים כנגד המצאת אסמכתאות לביצוע ולעלויות התיקון בתוספת 20% הוצאות כלליות של העירייה.

יז. להבטחת כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, יפקיד היזם בידי העירייה, כתנאי לחתימתה על הסכם זה – ערבות בנקאית אוטונומית על סך 4,000,000 ₪ (במילים ארבעה מליון ש"ח ₪) בנוסח המצורף למסמכי הסכם זה.

יח. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות הסכם זה, והעירייה חויבה כדין לשלמו, תהיה העירייה 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 העירייה בכל זמן שהוא בקשר עם עבודות הפיתוח וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבות הנזכרות לעיל ובלבד שהעירייה נתנה ליזם התראה בכתב של 14 ימים מראש על כוונתה לבצע בשמו את התשלום במהלכם לא שילם היזם את התשלום הנ"ל.

יט. ערבות זו תוחזר ליזם עם אישור מסירה סופי של מלוא העבודות נשוא הסכם זה לשביעות רצון העירייה ובכפוף להפקדת ערבות בדק כמפורט בהסכם זה;

20. **<u>ביטוח</u>**

א. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בין בעצמו ובין על ידי קבלן מטעמו (להלן יקראו יחד "היזם"), לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים באישור קיום ביטוחי העבודות, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**אישור קיום ביטוחים**") עם חתימת ההסכם הקבלן ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום כדין על ידי מבטחיו, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, הקבלן ישוב ויציג את אישור ביטוח במשך כל תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות (המאוחר מבין המועדים), ולעניין ביטוח חבות המוצר כל עוד עלולה להיות לו אחריות על פי דין. המצאת טופסי האישור על קיום ביטוחים חתומים ותקינים מטעם מבטחי הקבלן, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

ב. ביטוח "חבות מוצר" – היזם יערוך ויקיים ביטוח חבות מוצר החל ממועד מסירת העבודות (או חלקן) לעירייה, וזאת בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. היזם מתחייב להמציא לידי העירייה, לא יאוחר 14 יום לפני מועד מסירת העבודות (או חלקן) לעירייה אישור המעיד על ביצוע ביטוח "חבות המוצר" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 7 שנים נוספות לאחר מסירת העבודות, וזאת לפי דרישה בכתב מהעירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח חבות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

ג. מבלי לגרוע מהאמור באישורי הביטוח הפוליסות יכללו את התנאים והכיסויים כדלקמן:

1. <u>ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות –</u>

היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן:

פרק ב' – צד ג' :

הרחבת הכיסוי	**גבול אחריות/פירוט ההרחבה**
(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר היזם פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א' בפוליסת העבודות הקבלניות.	מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט בפרק א' לפוליסת העבודות הקבלניות, אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב' לפוליסת העבודות הקבלניות.

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לעיל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור הביטוח ולא במקומן.

2. סכומי ההשתתפות העצמית בפוליסת העבודות הקבלניות לא יעלו על הסכומים המפורטים להלן:

פרק א' – רכוש

2.1 עד 10% מערך העבודות, למעט כיסוי רעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפויות עצמיות כמקובל לגבי סיכונים אלה.

פרק ב' – צד ג'

2.2 50,000 ₪ למעט הרחבות בגין רעד ויברציה וכבלים תת קרקעיים לגביהן ההשתתפות העצמית המרבית לא תעלה על 200,000 ₪.

פרק ג' – חבות מעבידים 20,000 ₪ לאירוע.

ד. היזם מתחייב כי פוליסות חבות המוצר יכללו את התנאים להלן:

1. ביטוח חבות המוצר מורחב לשפות את העירייה בגין ו/או בקשר עם ביצוע העבודות ו/או המוצרים של היזם ומי מטעמו.
2. ביטוח חבות המוצר – יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד תחילת ההתקשרות.

3. הביטוחים יכסו את אחריותו של היזם על פי דין ו/או אחריותו בגין כל הפועל בשמו ומטעמו של היזם ו/או אחריות של היזם בגין קבלני משנה מטעמו.
4. סכום השתתפות עצמית בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.

ה. היזם מתחייב כי בכל הפוליסות יכללו התנאים שלהלן:

1. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – היזם ו/או העירייה.
2. "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית רמת גן לרבות תאגידים עירוניים ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
3. הוראה לפיה ביטוחי היזם אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
4. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
5. פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות לא תהיה ניתנת לביטול ו/או לשנוי תנאיה לרעה אלא במקרה של אי תשלום הפרמיה ו/או מרמה ומקרה זה תימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י היזם ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש. לעניין חבות המוצר הביטוח לא יהיה ניתן לביטול ו/או לשנוי תנאיו לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י היזם ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
6. כל סעיף בפוליסות היזם (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי היזם כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי העירייה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר יזם, מבטחי היזם מוותר על טענה של ביטוח כפל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.
7. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח ולעניין.

ו. היזם יערוך או יוודא שנערך ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות

מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש הכולל כיסוי לנזקי גוף אשר אינם מכוסים בביטוח חובה בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ-600,000 ₪ . למען ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

"כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף מיוחד בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-2,000,000 ש"ח למקרה.

ז. היזם ישא, בכל מקרה, בסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן יישא בכל נזק שיגרם לעבודה עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמם שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של היזם ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני משנה מטעמו. היזם יהיה אחראי בגין נזקים בלתי מבוטחים לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

ח. הפר היזם ו/או הקבלן מטעמו את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או זכויות העירייה יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לעירייה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי העירייה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי העירייה.

ט. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור. לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

י. מובהר, כי היזם אחראי לנזקים בלתי מבוטחים שהם באחריותו על-פי הסכם זה, ובכלל זאת נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

21. <u>אחריות ושנת בדק</u>

א. לצורכי הסכם זה יראו בתקופה המפורטת בתוספת לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שתחילת מנינה ביום מסירת העבודות, את תקופת הבדק. אין בפרק הזמן שנקבע לתקופת הבדק כדי לקצר תקופת ההתיישנות על-פי דין.

ב. פגמים, ליקויים, וקלקולים כלשהם שהתגלו תוך תקופת הבדק הנ"ל והינם תוצאה של ביצוע שלא בהתאם להסכם, , או עקב שימוש בחומרים לקויים או ביצוע מקצועי לקוי ולמעט בלאי סביר ופגיעות אשר נגרמו על ידי צד ג' ואשר אינם קשורים בכל צורה שהיא לאופן ביצוע העבודות על ידי היזם - מתחייב היזם, באמצעות הקבלן, לתקנם ו/או לחדשם ו/או להחליפם, על חשבונו והוצאותיו באופן מלא, הכל לפי דרישת המהנדס בכתב. תיקונים אלה יבוצעו על פי הוראות המהנדס ולשביעות רצונו המלאה, בפרק הזמן שנקבע לשם כך ואושר ע"י הקבלן.

ג. לא מילא היזם אחר הוראות סעיף זה, יתן לו המנהל התראה בכתב על הימנעותו מביצוע מחויבותו תוך דרישה לביצועה בתוך פרק זמן סביר הנקוב בהתראה תוך התחשבות במהות התיקון. לא פעל היזם כפי הנדרש בהתראה בתוך פרק הזמן הנקוב בה - רשאית העירייה לבצע את עבודות התיקון ע"י קבלן אחר או בכל דרך אחרת על חשבון היזם, ולגבות את סכום עלות העבודות מן היזם כנגד המצאת אסמכתאות לביצוע ולעלויות התיקון.

ד. המפקח יקבע מועד לשם ביצוע ביקורת הבדק 30 יום לפני תום תקופת הבדק ויזמין את היזם להשתתף בה. במעמד הביקורת יוכן מסמך בכתב אשר ייערך וייחתם בין הצדדים, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בשטחי העירייה, ככל וישנם, והיזם מתחייב לתקן את אותם הליקויים להם הוא אחראי.

22. <u>ערבות לשנת הבדק</u>

א. מבלי לגרוע מאחריות היזם כמפורט לעיל - בסיום ביצוע העבודות, ימציא היזם לעירייה ערבות בנקאית למשך תקופת הבדק, על סך <u>2 מליון ₪ (במילים: שני מליון ₪)</u> ₪ (להלן: "**ערבות הבדק**"). הערבות תהא בתוקף למשך 24 חודשים מיום המסירה הסופית של העבודות.

ב. ערבות הבדק תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן.

ג. ערבות הבדק תהא אוטונומית ובלתי מותנית ותעמוד לפירעון מיידי עפ"י דרישה של ראש המועצה וגזבר העירייה.

ד. מוסכם בזאת, כי סכום ערבות הבדק ישמש פיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין הפרת התחייבויות היזם בתקופת הבדק, והיזם לא יהיה חייב בפיצוי נוסף מעבר לכך.

ה. ככל שתחולט ערבות הבדק או חלקה כאמור בהסכם זה, ייהפך הסכום שחולט לקניינה הגמור והמוחלט של המועצה מבלי שתהא ליזם הזכות לבוא לעירייה בטענות ומענות כלשהן בקשר לכך, ומבלי שהדבר יגרע מזכויותיה של העירייה על פי ההסכם ו/או כל דין.

23. **<u>הסבת ההסכם, העברת זכות</u>**

א. היזם רשאי, בנסיבות נדרשות, להסב ולהמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, כולן או מקצתן, או כל טובת הנאה על פי חוזה זה ו/או התחייבות על פיו לאחר במישרין או בעקיפין, אם קיבל תחילה הסכמה לכך בכתב מאת העירייה, אשר לא תסרב לתת הסכמה זו אלא מטעמים סבירים.

ב. היזם לא יהיה זכאי להמחות את זכותו לקבלת סכום כל שהוא מהעירייה לפי הסכם זה לאחר, אלא אם קיבל מראש הסכמה לכך בכתב של גזברית העירייה.

העירייה תהא רשאית לסרב לבקשות היזם בעניין זה, לרבות סירוב להמחות סכומים או התניית ההמחאה בתנאים שייראו לה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שסירוב ו/או תנאים אלו יהיו מטעמים סבירים.

ג. יובהר כי, שעבוד הפרויקט לטובת בנק מלווה ו/או חברת ביטוח (להלן: "**המוסד המלווה**") לא ייחשב כהמחאת זכויות עפ"י הסכם זה. העירייה תחתום ותסכים לשעבוד הפרויקט וכן לשעבוד זכויות והתחייבויות היזם עפ"י הסכם זה, לרבות שטחי העירייה למוסד המלווה.

24. **<u>הפרה יסודית</u>**

הצדדים מסכימים בזאת, כי הפרת הוראות 4, 5, 6, 7, 23, להסכם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

25. **<u>תרופות</u>**

א. אין בביטול ההסכם ע"י העירייה כדי לגרוע מזכויות הצדדים לכל סעד ו/או תרופה המגיעים להם עפ"י כל דין במקרה של הפרת ההסכם.

ב. מבלי לפגוע באמור לעיל, על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

26. **<u>שמירת זכויות</u>**

א. שום ויתור או מחדל או הימנעות מפעולה של הצדדים ו/או מהפעלת זכות כלשהי ו/או מתן ארכה כלשהי לא ייחשבו כוויתור על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או כעובדות היוצרות כנגדה מניעות ו/או השתק מחמת התנהגות או בדרך אחרת ביחסיו עם הצד האחר, אלא אם ויתר צד זה על זכותו בכתב ובמפורש.

ב. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה או מזכות העירייה לגבות את הסכומים האמורים מן היזם בכל דרך אחרת.

27. **<u>שינוי</u>**

כל שינוי בהסכם זה יהיה בכתב ולא תשמע כל טענה על שינוי בעל פה או מכללא. הוראה של המנהל ו/או בא כוחו שתוצאתה הגדלת התמורה, לא יהיה לה תוקף אלא אם כן ניתנה בכתב ונחתמה כדין בידי ראש העירייה וגזבר העירייה, ובלבד שהעירייה תישא בתשלום עבור השינוי.

28. **<u>הודעות</u>**

כתובת הצדדים הם כמפורט במבוא להסכם זה. כל מכתב שישלח ע"י הצדדים למשנהו לפי מענו לעיל ייחשב כאילו נתקבל ע"י במועד מסירת ההודעה או 72 שעות מיום שנשלח כדבר דואר רשום.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____	_____
היזם	**העירייה**

<u>נספח התמורה</u>

מקומות חניה	מחיר מקום חניה	סה"כ
300	₪ 121,081	₪ 36,324,300

תשתיות – ₪ 8,200,000

<u>סה"כ – 44,524,300 ₪ (כולל מע"מ)</u>

<u>אבני דרך לתשלום:</u>

א. עם גמר תכנון בהתאם לתכניות שאושרו ע"י העירייה – תשלום 10% מהתמורה.
ב. עם קבלת אישור העירייה על גמר שלד החניון – 40% מהתמורה.
ג. עם אישור העירייה לסיון גמר ומערכות – תשלום 30% מהתמורה.
ד. עם השלמות תיקוני רג'קטים ומסירה סופית לעירייה – יתרת התמורה.

עיריית רמת־גן
לשכת מנכ"ל

ט' אייר תשפ"א
21 אפריל 2021
סימוכין : 0109-20865

א ל :

1. מר כרמל שאמה הכהן, ראש העיר
2. מר ליעד אילני, מ"מ ראש העיר
3. מר אדם קניגסברגר, סגן ראש העיר
4. עו"ד רועי ברזילי, סגן ראש העיר
5. עו"ד מנחם דוד, סגן ראש העיר
6. מר צחי זליכה, המשנה לראש העיר
7. מר משה רווח, המשנה לראש העיר
8. גב' עדנה וידל, המשנה לראש העיר
9. גב' הגר יעקב, המשנה לראש העיר
10. גב' מירה שנן, יו"ר מועצת העיר
11. מר אלי מוסרי, חבר הנהלת העיר
12. עו"ד חיה מנע, חברת הנהלת העיר
13. גב' לילי שמה, חברת מועצת העיר
14. אדר' רננה ירדני, חברת מועצת העיר
15. גב' שרית לוי אסרף, חברת מועצת העיר
16. מר ישראל זרי, חבר מועצת העיר
17. מר דני גולדשטיין, חבר מועצת העיר
18. מהנדס שלומי בן ששון, חבר מועצת העיר
19. מר שמואל לרמן, חבר מועצת העיר
20. מר איצ'ה שחם, חבר מועצת העיר
21. עו"ד זוהר ישרים, חבר מועצת העיר
22. מר טילמן יונה, חבר מועצת העיר
23. מר חגי אשר, חבר מועצת העיר
24. עו"ד אביבית מאור נמרודי, חברת מועצת העיר
25. מר אביהוא בן משה, חבר מועצת העיר
26. מר עזרא נחום, סמנכ"ל תפעול
27. עו"ד עינב בר כהן, רמ"ט ראש העיר
28. עו"ד סהר פינטו, היועץ המשפטי ומנהל השירות המשפטי
29. רו"ח גלית שניידר מימרן, גזברית העירייה

ג. א. נ. ,

הנדון: אישור המלצת הועדה המקצועית להקמת חניון במשולש הבורסה לפי סעיף 198 א'

בישיבת מועצת עיר מן המניין מס' 37 מיום 17.3.2021 הוחלט בנושא שבנדון כלהלן:

מאשרים המלצת הועדה המקצועית להקמת חניון במשולש הבורסה לפי סעיף 198 א'.

הצבעה:

אושר ברוב קולות, 14 - בעד, נגד - 2 (חגי אשר - נגד).

בברכה,

מוטי כהן
מנכ"ל העירייה

סימוכין : 28565

תעריך עדכון : 06/05/2020

פרוגרמת אדריכלות לחניון תת קרקעי – משולש הבורסה.

תוכן עניינים :

1. כללי
2. ייעוד ושימושים
3. רמת גימור, חומרים וסטנדרט בניה
4. שילוט הכוונה והתמצאות
5. חדרים וחללים מיוחדים
6. תאורה
7. כבשי כניסה ויציאה מהחניון
8. מילוט, מדרגות ומעליות בכיכר
9. עצים להעתקה, נטיעות חדשות ובתי גידול בתקרת החניון
10. אוורור החניון לתוך הכיכר

1. כללי

1.1 הקמת חניון עירוני תת קרקעי מתאפשרת מתוקף תב״ע מאושרת ובה הנחיות לתכנון חנייה תת קרקעית מתחת לקטע כביש מנחם בגין רמת גן.

1.2 בנית החניון והכיכר מותנים בקבלת היתרי בניה כדין וקבלת אישורי כל הרשויות הרלוונטיות ובכפוף לתקנות התב״ע, התשריט והנספחים בהתאם למעמדם הסטטוטורי. בכל סתירה או התנגשות בין מסמכי המכרז להקמת החניון והכיכר ובין מסמכי התב״ע הנזכרת לעיל תגבר התב״ע.

1.3 על הקבלן המבצע להקים את החניון והכיכר על פי חוק ותקנות התכנון והבניה ולעמוד בכל הדרישות ואמות המידה המקובלות להקמת פרויקטים ציבוריים ברמה גבוהה ונאותה. החניון עתיד לשמש את תושבי העיר ומבקריה ורמת הביצוע, ההקמה והתחזוקה של פרויקט זה עתידים לשקף את פני העיר לעתיד.

1.4 בתכנון החניון יש להתייחס למדריכים וחוברות ההנחיות הבאות:

1.4.1 המדריך להנחיות תכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים – מאת מינהל התכנון נובמבר 2012

1.4.2 הנחיות לתכנון רחובות בערים, משרד הבינוי והשיכון, אגף אדריכל הראשי, אוקטובר 2009

1.4.3 מסמך מדיניות להקמה ולתחזוקה של גינות על גגות וחזיתות – הוכן עבור עיריית ירושלים, יולי 2008

1.4.4 מערכת רב נוי לתכנון גג חניון: איטום, הגנת איטום, ניקוז, מצע גידול, צמחיה

2. ייעוד ושימושים

2.1 חניון ציבורי:

מבנה החנייה התת קרקעית יוקם לפי הוראות מפרט זה ובכפוף למסמכי התב״ע התקפה. מספר מקומות החניה בחניון יהיו מקסימאליים ולפי התקנים וההגדרות שבמסמכי התב״ע זה. מיקום הכניסות והיציאות מהחניון יהיו לפי תכנית נספח התנועה של התב״ע וכל שינוי בתצורת רמפות הגישה או במיקומם יעשה בכפוף לאישור צוות הפיקוח והליווי של תכנון הפרויקט ובכפוף לאישור הרשות המקומית. גובה המילוי מעל ההגנה של התקרה העליונה יהיה 1.0 מ׳. גובה קומה מומלץ 2.75 מ׳.

3. רמת גימור, חומרים וסטנדרט בניה

3.1 תחום הרכבים בחניון:

3.1.1 להלן הנחיות לציפוי גמר רצפת החניון במערכות צבע אפוקסי תוצרת טמבור (או ש״ע לאישור האדריכל והמזמין) בשלוש שכבות:

3.1.2 הכנת יציקת החומר על רצפת הבטון של החניון תתבצע לאחר ניקיון ושטיפה יסודית של המשטח חרבות ליטוש בדיסק וקרצוף התשתית, טיפול בנימים

ובחריצים ע״י פתיחה בדיסק ומילוי באפקוסי גמיש, שאיבת המשטח לאחר כל פעולה, תיקוני פגיעות בתשתית ויישום רולקה בחלק הפתוח החשוף לגשם.

3.1.3 מיסעת הרכבים:

שכבת יסוד – אפיקטלק SL בעובי 100 מיקרון

שכבת ביניים – יציקת אפוקסי מסוג טמפלור EP100 בעובי 500 מיקרון

שכבה עליונה – טמגלס PE בעובי 50 מיקרון. מריחת ופיזור החומר ייעשו בידי צוותי עבודה המיומנים בעבודה מסוג זה ולרמת גימור הגבוהה ביותר כנדרש במקום ציבורי ראשי.

3.1.4 רמפות החניון:

שכבת יסוד – אפיקטלק SL בעובי 200 מיקרון כולל 24 שעות ייבוש

שכבת ביניים – יציקת אפוקסי מסוג טמפלור TR עובי 4 מ״מ בשילוב קוורצים בגודל גרגר 0.7-1.2 מ״מ בגוון תואם

שכבה עליונה – טמגלס PE בעובי 100 מיקרון

3.1.5 סימוני החניות והחיצים יבוצעו בגמר טמגלס PE משי בעובי 50 מיקרון. עיצוב הסימונים, התנועה וההכוונה עבור הרכבים יבוצעו כחלק ממערכת הצביעה במיסעה ויופרדו בצבע בולט ובגודל אותיות קריא. עיצוב ההכוונה, האותיות והמספרים ייעשה בידי מעצב גרפי מיומן בשילוט ובעל ניסיון בחניונים ומרחבים ציבוריים. למען הסר ספק – כל סימון צבע שייעשה במיסעה אין בו כדי להחליף את שלטי ההכוונה העיליים עבור הרכבים, הולכי הרגל והמשתמשים לפי ההנחיות יועץ הבטיחות. בתחום המיסעה יסומנו בבירור נתיבי הנסיעה ורצועות הולכי רגל לאורך נתיבי הנסיעה והחניה ולהפרדה בסימונים בולטים בין נתיב ההליכה ובין נתיב הנסיעה.

3.1.6 מקומות החניה ייצבעו ויטופלו במערכת צבע זהה למיסעה ויובחנו בגוון ניגודי ובפסי הפרדה ברורים ובמספור נאות

3.1.7 מגבילי חניה ימוקמו באחורי כל חניה באופן שימנע מגע בין הרכב החונה ובין קירות החניון

3.1.8 חניות נכים יסומנו בצבע ובסימון מקובל וברור לפי הנחיות יועץ הנגישות ולפי התקן

3.2 תחום הולכי הרגל:

3.2.1 כנזכר לעיל, בתחום המיסעה יובחן מעבר הולכי רגל ברור ומסומן בצבע ניגודי

3.2.2 מדרכות הולכי רגל יהיו מבטון יצוק ומוחלק ויצבעו בצבע אפוקסי ביציקה כולל שכבת פריימר להיקשרות עם משטח הבטון וגימור טמגלס מחוספס ברמת תקן מתאימה. מידות ורוחב המדרכות ייקבעו על פי התקן ודרישות התכנון אולם יאפשרו מעבר נאות ומונגש ממיסעת הרכבים אל החוץ ואל גרמי המדרגות ופירי המעלית

3.2.3 מעברי חציה יצבעו בתחום המעבר מן המיסעה ואל המדרכה באופן ברור ומובחן

3.3 גמר קירות החניון:

3.3.1 קירות החניון ההיקפיים יצבעו בצבע אפוקסי מבריק ורחיץ עד לגובה 0.9 מ' לפחות מגובה המיסעה ובהמשך ועד לתקרה הגובה יצבעו בצבע רחיץ ועמיד בפני רטיבות.

3.3.2 עמודי החניון ייצבעו בצבע אפקוסי מבריק לכל גובהם ויסומנו בגוון ברור כחלק ממערכת השילוט, ההכוונה וההתמצאות בחניון. פינות העמודים ייחופו בפינה קשיחה להגנה מפני חיכוך ויסומנו בצבע בולט ובאופן הנצפה בבירור מתוך תא הנהג בנסיעה לאחור.

3.3.3 קירות הגרעין למדרגות ולמעלית ייצבעו בצבע אפוקסי מבריק לכל גובהם וישולבו בהם סימון גרפי ברור להכוונה ליציאה למדרגות ולמעלית כמו גם מספרי הקומה ואזורי החנייה. על הסימונים להיות מוארים ובצבע ניגודי ברור וקריא.

3.3.4 תקרת החניון תצבע בצבע עמיד בפני טחב ורטיבות ותואם לקירות ובגוון בהיר

3.3.5 גובה הרצפה ועד תקרת החניון המומלץ יהיה 2.75 מ' לפי הנחיות *"המדריך לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים"*

4. <u>שילוט, הכוונה והתמצאות</u>

4.1 עיצוב, תכנון ועימוד הכיתוב ברצפה, בקירות, בעמודים, בתקרה, על גבי המבנים, החדרים, בקירות הפנימיים, בשילוט התלוי וביציאה מן החניון יתבצע בידי משרד מומחה לעיצוב גרפי ויבוצע ברמת יישום גובהה.

4.2 על קומות החניון, אזורי החניה והחניות עצמן להיות מסומנים ומובחנים באמצעות צבעים וגוונים שונים לרבות הבדלה במספר, אות ובצורה לשיפור ההתמצאות והזיכרון במרחב החניה.

4.3 על שלטי ההכוונה והיציאה מן החניון להיות מותאמים באופן עיצובם לשילוט המוטבע ברצפה ובקירות ועליו להשלים אותו תוך עמידה בתקני הבטיחות, הנחיות הביטחון והנגישות.

4.4 כל אלמנטי השילוט יוארו באופן ברור על ידי גוף תאורה ייעודי, פנימי או חיצוני

4.5 היציאות לרחובות יוכוונו בשמם מתוך החניון ויעוצבו במיסעה עבור הרכבים באופן שיקל על קריאתם מתוך הרכב הנוסע כמו גם עבור הולכי הרגל בחניון

4.6 ההכוונה אל שטחי ומדרגות המילוט והמעליות ייעשה על פי תקני הבטיחות ועל דעתו של יועץ הבטיחות

5. <u>חדרים וחללים מיוחדים</u>

5.1 חדר בקרה: בתחום החניון יש לקחת בחשבון בנייה של חדר בקרת מערכות שבו תמוקמנה לפחות שתי עמדות אדם קבועות לעבודה, שליטה ובקרה. על החדר להיות ממוזג, מאוורר, מואר ונוח לשימוש. רמת הגימור של חדר הבקרה תתוכנן כמקום שהייה ממושך לעובדים ותכלול ריהוט קבוע ונייד, חיבורי חשמל, תקשורת, גילוי אש, מערכות כיבוי, חירום ומילוט לפי תקנות הבטיחות. מעבי המזגן ימוקמו באופן שלא יפריע את תנועת הולכי הרגל בחניון

5.2 עמדת שומר בכניסה: בכל כניסת רכבים לחניון תמוקם עמדת בידוק ובה מקום ישיבה נוח וממנו נצפות לכניסה אל החניון. על העמדה להיות מאוררת ובאופן שתאפשר עבודה נוחה ובסביבה בריאה עבור עובד אחד למשך משמרת שלמה בחניון תת קרקעי. בסביבת העמדה צריכה להיות ממוקמת מערכת להחלפת אוויר לפי הנחיות יועץ הבטיחות ובהתאמה לסטנדרטים של משרד העבודה ומשרד איכות הסביבה.

5.3 חדר חשמל: כחלק מחדר הבקרה, חדר המשאבות או בחדר נפרד ימוקם בחניון חדר חשמל ייעודי עבור לוחות החשמל להפעלת מערכות המים בכיכר והחניון הכללי והכל לפי דרישות והנחיות יועץ החשמל ויועץ הבטיחות. חדר החשמל ירוצף באריחי פורצלן עמידים וברמת חספוס לפי התקן. הקירות ייחופו באריחים עד לגובה 1.3 מ׳ ויואר בתאורה לבנה ובהירה.

5.4 מתקן לשטיפת מכוניות: הקמת החניון תכלול <u>הכנת תשתית</u> לשטיפת מכוניות. התשתית תאפשר קיבולת הניקוז, סינון המים והפרדת השמנים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, יועץ הבטיחות ויועץ התנועה.

6. <u>תאורה</u>

6.1 התאורה תתוכנן לפי הנחיות יועץ החשמל והתאורה בפרק התואם במכרז. גופי התאורה בחללים הציבוריים יהיו ברמת גימור ושירות גבוהה כיאות לחניון ראשי שהוא חלק ממרחב ציבורי עירוני עיקרי ובנוסף:

6.2 תאורת החניון באזור המיסעות ומדרכות הולכי הרגל באזור הרכבים תהיה בהירה ובפיזור אור אחיד. כל חלקי החניון יוארו ללא יוצא מן הכלל ללא ״כיסי חושך״ והימנעות מיצירת אזורים שאינם בנצפות.

6.3 תאורת החדרים המיוחדים תהיה באור לבן ותפוזר באופן אחיד שבו כל חלקי החדר יהיו מוארים

6.4 תאורת חללי השימוש למילוט, מדרגות ומעליות החניון יצוידו בגופי תאורה חסכוניים ברמת גימור גבוהה. יש להקפיד על פיזור תאורה נאות בכל רחבי המעבר והכל לפי תקני הבטיחות והנגישות.

6.5 תאורת קיר סמויה תלווה את הירידה אל החניון ותאיר את כל חלקי הרמפה באור בגוון חם בלבד.

7. <u>רמפות כניסה ויציאה מהחניון</u>

7.1 החיבור בין רמפת הכניסה והיציאה מן החניון ובין המדרכה העירונית ו/או הכיכר שמעל החניון יבוצע בחומר הריצוף של הכיכר העליונה ובחספוס מתאים לזווית ותנועת הרכבים ולמניעת החלקה ביציאה. הריצוף המיוחד יהיה מיושם בכל עומק הישורת פנימה אל תוך הרמפה ובמרחק שלא יפחת מ- 5.0 מ׳ מקו הישורת העליון.

7.2 בתום מקטע הריצוף העליון תמוקם משמרת מים לניקוז עשויה שבכת נירוסטה מקובעת בבטון ופריקה לניקוי ותחזוקה והיא תהיה לכל רוחב המיסעה.

7.3 בהמשך ומעבר לשבכת הניקוז המצוינת לעיל חומר הגמר של הכבש יהיה בגמר מחוספס וצבוע לפי הנחיות גמר החניון הנזכרות לעיל.

7.4 לפני חצית תחום הולכי הרגל וביציאה מן החניון, ימוקם פס האטה מלווה כיתוב אזהרה ומסומן בצבע ברור לשם הגנה על הולכי הרגל במדרכה ובכיכר

7.5 במפגש כניסת הרכבים עם המיסעה ברחוב תמוקם אבן עליה לרכב לפי הנחיות תכנית הפיתוח בכיכר

7.6 תאורת קיר סמויה תלווה את הירידה אל החניון ותאיר את כל חלקי הרמפה באור בגוון חם בלבד. לא יוותרו חלקים לא מוארים ברמפות הירידה.

7.7 בקצה הרמפה התחתונה לפני הכניסה אל החניון תמוקם שבכת ניקוז שנייה לשימור מי נגר עילי ומניעת הצפה בחניון. שינוי חומר הגמר ממשטח הרמפה אל משטח החניון יבוצע באמצעות ההפרדה של שבכת הניקוז

7.8 בהיקף העליון של הרמפה ובמפלס הכיכר יבנה מעקה עשוי פלדה בגלוון חם ועמוק וצבועה בצבע גרפית כהה. מאחז היד העליון יהיה בגובה על פי התקן הקובע והמעקה עצמו יהיה עשוי מוטות פלדה אנכיים בקוטר שלא יעלה על 12 מ״מ ובמרווחים ומידות על פי התקן. כל המעקה יצבע בצבע אפוקסי טהור במפעל ויובא להתקנה בלבד באתר.

8. <u>מילוט, מדרגות ומעליות בכיכר</u>

8.1 סימון, מיקום והנחיות חדרי היציאה של המדרגות והמעליות מופיעים בתכנית הפיתוח והפרוגרמה של הכיכר

8.2 היציאה בחניון אל פתחי המילוט תסומן על פי התקן ולפי הנחיות רשות כיבוי האש. אופן הסימון יתואם עם המעצב הגרפי של שילוט החניון.

8.3 שבילי המילוט שלא דרך חדרי המדרגות יסומנו וימוקמו לפי הנחיות יועץ הבטיחות והמעצב הגרפי

8.4 אופן ההטמעה, רמת הגימור והחיבור אל הכיכר מפורטים במסמכי הכיכר שמעל החניון

9. <u>עצים להעתקה, נטיעות חדשות ובתי גידול בתקרת החניון</u>

9.1 העתקת עצים בהיקף ובשטח הכיכר תבוצע בליווי אגרונום מורשה ובתיאום הרשויות כחוק. הכנה של עץ בוגר להעתקה עלולה לקחת פרק זמן שלארוך ולפי הגדרת פקידת היערות, טרם השליפה מהקרקע וזאת לאחר השגת האישורים הנדרשים.

9.2 עצים בוגרים שהעתקתם נדרשת בשטח הקו הכחול ינטעו מחדש ובמידת האפשר בתוך שטו הקו הכחול ובהיקף הכיכר תוך שיקולי מתן בית גידול נאות לעצים, סיכויי התאקלמות ואפשרות השתלבותם בחומרי המדרכה והכיכר החדשים והכל לפי הנחיות האגרונום, פקיד היערות והמזמין.

9.3 עצים חדשים יינטעו בכל שטח הכיכר באדניות מוגבהות להרחבת בית הגידול של העצים. מילוי אדמה מעל שכבת הבטון הסופי של תקרת החניון העליונה לא יפחת מ-1.0 מ׳ ובנפח שלא יקטן מ- 10 מ״ק אדמת טוף 8-4 ובמקומות המסומנים תשמר האדמה בתוך תאי הגנת שורשים מסוג SILVA CELL בגובה 80 ס״מ מתוכם 10 ס״מ עליונים יהיו משוחררים לאוורור האדמה. הידוק ואוורור הקרקע סביב בתי הגידול

כמו גם שכבות הביצוע יעשו בהתאם להנחיות במסמכי פיתוח הכיכר, התכניות הפרטים והמפרטים המצורפים.

9.4 שכבות תת הקרקע של האדמה ומעל הבטון ומערכות ניקוז המים באדניות הצמחייה יהיו בשיטת "רב-נוי" או ש"ע ולפי הנחיות התכניות והמסמכים המפורטים בתכניות פיתוח הכיכר.

9.5 עצים בהיקף החיצוני של קיר הדיפון יקבלו נישה (או שן) לטובת בית גידול שורשים בעומק של 2.0 וברוחב של 1.5 מ' לפחות אל תוך חלל החניון ומעל הקיר הסלארי. פרטים עקרוניים והנחיות לפי קובץ המסמכים לתכנון הכיכר.

9.6 מערכות המים, הדישון והניקוז של הצמחייה והנטיעות על גבי החניון יבוצעו על פי ההנחיות לתכנון הכיכר והנחיות יועץ האיטום ויאפשרו החלפה של קווי המים ותחזוקתם השוטפת. כל קווי המים והטפטפות בתוך האדניות יבוצעו בתוך מוליך של צינור שרשורי המאפשר החלפה של הקו ותחזוקתו כמו גם אספקת מים שוטפת שלא תיפגע מלחץ השורשים על הקו.

10. <u>אוורור החניון לתוך הכיכר</u>

10.1 פירי וארובות האוורור של החניון יוצמדו למבנים הקיימים וישולבו במעטפת הבנין בגוון וגימור בהתאמה לקיר הקיים.
לא יותרו מבני אוורור בולטים חופשיים בחלל ובמרחב הכיכר אלא בהצמדה ובהתאמה לאופי המבנים הקיים ובאופן שיוצנעו ככל הניתן למראה אינטגרלי עם הבינוי.

10.2 מערכות האוורור וסינון האוויר ייקבעו לפי השטחים והנפחים לפי הנחיות יועץ האוורור ויועץ הבטיחות.

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות	תאריך הנפקת האישור: _____

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
עיריית רמת גן ו/או תאגידיעירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	**שם הקבלן:** _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם	הקמת חניון ברמת גן עבור העירייה .	מזמין עבודה
ת.ז./ח.פ	ת.ז./ח.פ.		
מען ביאליק 35 , רמת גן	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום (בנוסף תקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים)	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט _____			_____	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **313 נזקי טבע** **316 רעידת אדמה** **318 מבקש האישור מבוטח נוסף** **328 ראשוניות** **324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור**
רכוש עליו עובדים					10% מערך העבודות הכולל	₪	
רכוש סמוך					10% מערך העבודות הכולל	₪	
פינוי הריסות					10% מערך העבודות הכולל	₪	
נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה, חומרים לקויים					10% מערך העבודות הכולל	₪	
צד ג'					20,000,000	₪	**302 אחריות צולבת.** **307 קבלנים וקבלני משנה** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **312 כיסוי נזק שנגרם משימוש בצמ"ה** **315 תביעות המל"ל** **318 מבקש האישור מבוטח נוסף** **328 ראשוניות** **329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג**
אחריות בגין רעד, ויברציה, הסרת תמיכות					400,000	₪	
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך					גבול אחריות מלא ולגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪		
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	**309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור** **319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם** **328 ראשוניות**

פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):

009 בניה עבודות גדולות
069 קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)

ביטול/שינוי הפוליסה*

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
עיריית רמת גן ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם _____ **ו/או קבלני משנה ועובדיהם**	☐נדל"ן ☒שירותים ☐אספקת מוצרים ☒אחר: הקמת חניון ברמת גן עבור העירייה .	☐משכיר ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☒מזמין עבודה ☐מזמין מוצרים ☐אחר: _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען **ביאליק 35, רמת גן**	מען		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		**כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'**
					סכום	מטבע	
חבות המוצר		ביט _____			4,000,000	₪	**302 אחריות צולבת** **304 הרחב שיפוי** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **328 ראשוניות** **332 תקופת גילוי 12 חודשים.**

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')*:

009 בניה עבודות גדולות.
069 קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)

ביטול/שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח 1

1

תאריך ___/___/___

לכבוד
<u>עיריית רמת גן</u>
א.ג.נ.,

הנדון: **<u>ערבות בנקאית מס'</u>** _____

על פי בקשת _____ (להלן "**המבקש**") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום כולל של **4,000,000** ₪ (ארבע מליון שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**") שתדרשו בקשר עם הסכם לביצוע עבודות פיתוח.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה (להלן: "**המדד**").

המדד הבסיסי לעניין ערבות זו הינו המדד האחרון הידוע במועד חתימת הזוכה על החוזה.

המדד החדש לעניין ערבות זו יהא המדד שפורסם לאחרונה קודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

לפי דרישתכם הראשונה, אנו נשלם לכם חלף החזרת כתב הערבות זה, כל סכום עד לסכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ובלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____לחודש _____שנת_____ .

ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק

נספח 21

ערבות בנקאית לתקופת האחריות (בדק)

תאריך ____/___/___

לכבוד
עיריית רמת -גן
א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית מס'**

על פי בקשת _____ (להלן "**המבקש**") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום כולל של **2,000,000** ₪ (במלים: שני מליון שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**") שתדרשו בקשר עם תקופת הבדק להסכם לביצוע עבודות פיתוח.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה (להלן: "**המדד**").

המדד הבסיסי לעניין ערבות זו הינו המדד האחרון הידוע במועד חתימת הזוכה על החוזה.

המדד החדש לעניין ערבות זו יהא המדד שפורסם לאחרונה קודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

לפי דרישתכם הראשונה, אנו נשלם לכם חלף החזרת כתב הערבות זה, כל סכום עד לסכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ובלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____לחודש _____שנת_____ .

ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק

סימוכין : 28565

תעריך עדכון : 06/05/2020

פרוגרמת אדריכלות לחניון תת קרקעי – משולש הבורסה.

תוכן עניינים :

1. כללי
2. ייעוד ושימושים
3. רמת גימור, חומרים וסטנדרט בניה
4. שילוט הכוונה והתמצאות
5. חדרים וחללים מיוחדים
6. תאורה
7. כבשי כניסה ויציאה מהחניון
8. מילוט, מדרגות ומעליות בכיכר
9. עצים להעתקה, נטיעות חדשות ובתי גידול בתקרת החניון
10. אוורור החניון לתוך הכיכר

1. כללי

1.1 הקמת חניון עירוני תת קרקעי מתאפשרת מתוקף תב"ע מאושרת ובה הנחיות לתכנון חנייה תת קרקעית מתחת לקטע כביש מנחם בגין רמת גן.

1.2 בנית החניון והכיכר מותנים בקבלת היתרי בניה כדין וקבלת אישורי כל הרשויות הרלוונטיות ובכפוף לתקנות התב"ע, התשריט והנספחים בהתאם למעמדם הסטטוטורי. בכל סתירה או התנגשות בין מסמכי המכרז להקמת החניון והכיכר ובין מסמכי התב"ע הנזכרת לעיל תגבר התב"ע.

1.3 על הקבלן המבצע להקים את החניון והכיכר על פי חוק ותקנות התכנון והבניה ולעמוד בכל הדרישות ואמות המידה המקובלות להקמת פרויקטים ציבוריים ברמה גבוהה ונאותה. החניון עתיד לשמש את תושבי העיר ומבקריה ורמת הביצוע, ההקמה והתחזוקה של פרויקט זה עתידים לשקף את פני העיר לעתיד.

1.4 בתכנון החניון יש להתייחס למדריכים וחוברות ההנחיות הבאות:

1.4.1 המדריך להנחיות תכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים – מאת מינהל התכנון נובמבר 2012

1.4.2 הנחיות לתכנון רחובות בערים, משרד הבינוי והשיכון, אגף אדריכל הראשי, אוקטובר 2009

1.4.3 מסמך מדיניות להקמה ולתחזוקה של גינות על גגות וחזיתות – הוכן עבור עיריית ירושלים, יולי 2008

1.4.4 מערכת רב נוי לתכנון גג חניון: איטום, הגנת איטום, ניקוז, מצע גידול, צמחיה

2. ייעוד ושימושים

2.1 חניון ציבורי:

מבנה החנייה התת קרקעית יוקם לפי הוראות מפרט זה ובכפוף למסמכי התב"ע התקפה. מספר מקומות החניה בחניון יהיו מקסימאליים ולפי התקנים וההגדרות שבמסמכי התב"ע זה. מיקום הכניסות והיציאות מהחניון יהיו לפי תכנית נספח התנועה של התב"ע וכל שינוי בתצורת רמפות הגישה או במיקומם יעשה בכפוף לאישור צוות הפיקוח והליווי של תכנון הפרויקט ובכפוף לאישור הרשות המקומית. גובה המילוי מעל ההגנה של התקרה העליונה יהיה 1.0 מ'. גובה קומה מומלץ 2.75 מ'.

3. רמת גימור, חומרים וסטנדרט בניה

3.1 תחום הרכבים בחניון:

3.1.1 להלן הנחיות לציפוי גמר רצפת החניון במערכות צבע אפוקסי תוצרת טמבור (או ש"ע לאישור האדריכל והמזמין) בשלוש שכבות:

3.1.2 הכנת יציקת החומר על רצפת הבטון של החניון תתבצע לאחר ניקיון ושטיפה יסודית של המשטח חרבות ליטוש בדיסק וקרצוף התשתית, טיפול בנימים

ובחריצים ע״י פתיחה בדיסק ומילוי באפקוסי גמיש, שאיבת המשטח לאחר כל פעולה, תיקוני פגיעות בתשתית ויישום רולקה בחלק הפתוח החשוף לגשם.

3.1.3 מיסעת הרכבים:

שכבת יסוד – אפיקטלק SL בעובי 100 מיקרון

שכבת ביניים – יציקת אפוקסי מסוג טמפלור EP100 בעובי 500 מיקרון

שכבה עליונה – טמגלס PE בעובי 50 מיקרון. מריחת ופיזור החומר ייעשו בידי צוותי עבודה המיומנים בעבודה מסוג זה ולרמת גימור הגבוהה ביותר כנדרש במקום ציבורי ראשי.

3.1.4 רמפות החניון:

שכבת יסוד – אפיקטלק SL בעובי 200 מיקרון כולל 24 שעות ייבוש

שכבת ביניים – יציקת אפוקסי מסוג טמפלור TR עובי 4 מ״מ בשילוב קוורצים בגודל גרגר 0.7-1.2 מ״מ בגוון תואם

שכבה עליונה – טמגלס PE בעובי 100 מיקרון

3.1.5 סימוני החניות והחיצים יבוצעו בגמר טמגלס PE משי בעובי 50 מיקרון. עיצוב הסימונים, התנועה וההכוונה עבור הרכבים יבוצעו כחלק ממערכת הצביעה במיסעה ויופרדו בצבע בולט ובגודל אותיות קריא. עיצוב ההכוונה, האותיות והמספרים ייעשה בידי מעצב גרפי מיומן בשילוט ובעל ניסיון בחניונים ומרחבים ציבוריים. למען הסר ספק – כל סימון צבע שייעשה במיסעה אין בו כדי להחליף את שלטי ההכוונה העיליים עבור הרכבים, הולכי הרגל והמשתמשים לפי ההנחיות יועץ הבטיחות. בתחום המיסעה יסומנו בבירור נתיבי הנסיעה ורצועות הולכי רגל לאורך נתיבי הנסיעה והחניה ולהפרדה בסימונים בולטים בין נתיב ההליכה ובין נתיב הנסיעה.

3.1.6 מקומות החניה ייצבעו ויטופלו במערכת צבע זהה למיסעה ויובחנו בגוון ניגודי ובפסי הפרדה ברורים ובמספור נאות

3.1.7 מגבילי חניה ימוקמו באחורי כל חניה באופן שימנע מגע בין הרכב החונה ובין קירות החניון

3.1.8 חניות נכים יסומנו בצבע ובסימון מקובל וברור לפי הנחיות יועץ הנגישות ולפי התקן

3.2 תחום הולכי הרגל:

3.2.1 כנזכר לעיל, בתחום המיסעה יובחן מעבר הולכי רגל ברור ומסומן בצבע ניגודי

3.2.2 מדרכות הולכי רגל יהיו מבטון יצוק ומוחלק ויצבעו בצבע אפוקסי ביציקה כולל שכבת פריימר להיקשרות עם משטח הבטון וגימור טמגלס מחוספס ברמת תקן מתאימה. מידות ורוחב המדרכות ייקבעו על פי התקן ודרישות התכנון אולם יאפשרו מעבר נאות ומונגש ממיסעת הרכבים אל החוץ ואל גרמי המדרגות ופירי המעלית

3.2.3 מעברי חציה יצבעו בתחום המעבר מן המיסעה ואל המדרכה באופן ברור ומובחן

3.3 גמר קירות החניון:

3.3.1 קירות החניון ההיקפיים יצבעו בצבע אפוקסי מבריק ורחיץ עד לגובה 0.9 מ' לפחות מגובה המיסעה ובהמשך ועד לתקרה הגובה יצבעו בצבע רחיץ ועמיד בפני רטיבות.

3.3.2 עמודי החניון ייצבעו בצבע אפקוסי מבריק לכל גובהם ויסומנו בגוון ברור כחלק ממערכת השילוט, ההכוונה וההתמצאות בחניון. פינות העמודים ייחופו בפינה קשיחה להגנה מפני חיכוך ויסומנו בצבע בולט ובאופן הנצפה בבירור מתוך תא הנהג בנסיעה לאחור.

3.3.3 קירות הגרעין למדרגות ולמעלית ייצבעו בצבע אפוקסי מבריק לכל גובהם וישולבו בהם סימון גרפי ברור להכוונה ליציאה למדרגות ולמעלית כמו גם מספרי הקומה ואזורי החנייה. על הסימונים להיות מוארים ובצבע ניגודי ברור וקריא.

3.3.4 תקרת החניון תצבע בצבע עמיד בפני טחב ורטיבות ותואם לקירות ובגוון בהיר

3.3.5 גובה הרצפה ועד תקרת החניון המומלץ יהיה 2.75 מ' לפי הנחיות *"המדריך לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים"*

4. <u>שילוט, הכוונה והתמצאות</u>

4.1 עיצוב, תכנון ועימוד הכיתוב ברצפה, בקירות, בעמודים, בתקרה, על גבי המבנים, החדרים, בקירות הפנימיים, בשילוט התלוי וביציאה מן החניון יתבצע בידי משרד מומחה לעיצוב גרפי ויבוצע ברמת יישום גובהה.

4.2 על קומות החניון, אזורי החניה והחניות עצמן להיות מסומנים ומובחנים באמצעות צבעים וגוונים שונים לרבות הבדלה במספר, אות ובצורה לשיפור ההתמצאות והזיכרון במרחב החניה.

4.3 על שלטי ההכוונה והיציאה מן החניון להיות מותאמים באופן עיצובם לשילוט המוטבע ברצפה ובקירות ועליו להשלים אותו תוך עמידה בתקני הבטיחות, הנחיות הביטחון והנגישות.

4.4 כל אלמנטי השילוט יוארו באופן ברור על ידי גוף תאורה ייעודי, פנימי או חיצוני

4.5 היציאות לרחובות יוכוונו בשמם מתוך החניון ויעוצבו במיסעה עבור הרכבים באופון שיקל על קריאתם מתוך הרכב הנוסע כמו גם עבור הולכי הרגל בחניון

4.6 ההכוונה אל שטחי ומדרגות המילוט והמעליות ייעשה על פי תקני הבטיחות ועל דעתו של יועץ הבטיחות

5. <u>חדרים וחללים מיוחדים</u>

5.1 חדר בקרה: בתחום החניון יש לקחת בחשבון בנייה של חדר בקרת מערכות שבו תמוקמנה לפחות שתי עמדות אדם קבועות לעבודה, שליטה ובקרה. על החדר להיות ממוזג, מאוורר, מואר ונוח לשימוש. רמת הגימור של חדר הבקרה תתוכנן כמקום שהייה ממושך לעובדים ותכלול ריהוט קבוע ונייד, חיבורי חשמל, תקשורת, גילוי

אש, מערכות כיבוי, חירום ומילוט לפי תקנות הבטיחות. מעבי המזגן ימוקמו באופן שלא יפריע את תנועת הולכי הרגל בחניון

5.2 עמדת שומר בכניסה: בכל כניסת רכבים לחניון תמוקם עמדת בידוק ובה מקום ישיבה נוח וממנו נצפות לכניסה אל החניון. על העמדה להיות מאוררת ובאופן שתאפשר עבודה נוחה ובסביבה בריאה עבור עובד אחד למשך משמרת שלמה בחניון תת קרקעי. בסביבת העמדה צריכה להיות ממוקמת מערכת להחלפת אוויר לפי הנחיות יועץ הבטיחות ובהתאמה לסטנדרטים של משרד העבודה ומשרד איכות הסביבה.

5.3 חדר חשמל: כחלק מחדר הבקרה, חדר המשאבות או בחדר נפרד ימוקם בחניון חדר חשמל ייעודי עבור לוחות החשמל להפעלת מערכות המים בכיכר והחניון הכללי והכל לפי דרישות והנחיות יועץ החשמל ויועץ הבטיחות. חדר החשמל ירוצף באריחי פורצלן עמידים וברמת חספוס לפי התקן. הקירות ייחופו באריחים עד לגובה 1.3 מ׳ ויואר בתאורה לבנה ובהירה.

5.4 מתקן לשטיפת מכוניות: יותר הקמת מתקן שטיפה בחניון בכפוף להוכחת קיבולת הניקוז, סינון המים והפרדת השמנים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, יועץ הבטיחות ויועץ התנועה.

6. <u>תאורה</u>

6.1 התאורה תתוכנן לפי הנחיות יועץ החשמל והתאורה בפרק התואם במכרז. גופי התאורה בחללים הציבוריים יהיו ברמת גימור ושירות גבוהה כיאות לחניון ראשי שהוא חלק ממרחב ציבורי עירוני עיקרי ובנוסף:

6.2 תאורת החניון באזור המיסעות ומדרכות הולכי הרגל באזור הרכבים תהיה בהירה ובפיזור אור אחיד. כל חלקי החניון יוארו ללא יוצא מן הכלל ללא ״כיסי חושך״ והימנעות מיצירת אזורים שאינם בנצפות.

6.3 תאורת החדרים המיוחדים תהיה באור לבן ותפוזר באופן אחיד שבו כל חלקי החדר יהיו מוארים

6.4 תאורת חללי השימוש למילוט, מדרגות ומעליות החניון יצוידו בגופי תאורה חסכוניים ברמת גימור גבוהה. יש להקפיד על פיזור תאורה נאות בכל רחבי המעבר והכל לפי תקני הבטיחות והנגישות.

6.5 תאורת קיר סמויה תלווה את הירידה אל החניון ותאיר את כל חלקי הרמפה באור בגוון חם בלבד.

7. <u>רמפות כניסה ויציאה מהחניון</u>

7.1 החיבור בין רמפת הכניסה והיציאה מן החניון ובין המדרכה העירונית ו/או הכיכר שמעל החניון יבוצע בחומר הריצוף של הכיכר העליונה ובחספוס מתאים לזווית ותנועת הרכבים ולמניעת החלקה ביציאה. הריצוף המיוחד יהיה מיושם בכל עומק הישורת פנימה אל תוך הרמפה ובמרחק שלא יפחת מ- 5.0 מ׳ מקו הישורת העליון.

7.2 בתום מקטע הריצוף העליון תמוקם משמרת מים לניקוז עשויה שבכת נירוסטה מקובעת בבטון ופריקה לניקוי ותחזוקה והיא תהיה לכל רוחב המיסעה.

7.3 בהמשך ומעבר לשבכת הניקוז המצוינת לעיל חומר הגמר של הכבש יהיה בגמר מחוספס וצבוע לפי הנחיות גמר החניון הנזכרות לעיל.

7.4 לפני חצית תחום הולכי הרגל וביציאה מן החניון, ימוקם פס האטה מלווה כיתוב אזהרה ומסומן בצבע ברור לשם הגנה על הולכי הרגל במדרכה ובכיכר

7.5 במפגש כניסת הרכבים עם המיסעה ברחוב תמוקם אבן עליה לרכב לפי הנחיות תכנית הפיתוח בכיכר

7.6 תאורת קיר סמויה תלווה את הירידה אל החניון ותאיר את כל חלקי הרמפה באור בגוון חם בלבד. לא יוותרו חלקים לא מוארים ברמפות הירידה.

7.7 בקצה הרמפה התחתונה לפני הכניסה אל החניון תמוקם שבכת ניקוז שנייה לשימור מי נגר עילי ומניעת הצפה בחניון. שינוי חומר הגמר ממשטח הרמפה אל משטח החניון יבוצע באמצעות ההפרדה של שבכת הניקוז

7.8 בהיקף העליון של הרמפה ובמפלס הכיכר יבנה מעקה עשוי פלדה בגלוון חם ועמוק וצבועה בצבע גרפית כהה. מאחז היד העליון יהיה בגובה על פי התקן הקובע והמעקה עצמו יהיה עשוי מוטות פלדה אנכיים בקוטר שלא יעלה על 12 מ״מ ובמרווחים ומידות על פי התקן. כל המעקה יצבע בצבע אפוקסי טהור במפעל ויובא להתקנה בלבד באתר.

8. <u>מילוט, מדרגות ומעליות בכיכר</u>

8.1 סימון, מיקום והנחיות חדרי היציאה של המדרגות והמעליות מופיעים בתכנית הפיתוח והפרוגרמה של הכיכר

8.2 היציאה בחניון אל פתחי המילוט תסומן על פי התקן ולפי הנחיות רשות כיבוי האש. אופן הסימון יתואם עם המעצב הגרפי של שילוט החניון.

8.3 שבילי המילוט שלא דרך חדרי המדרגות יסומנו וימוקמו לפי הנחיות יועץ הבטיחות והמעצב הגרפי

8.4 אופן ההטמעה, רמת הגימור והחיבור אל הכיכר מפורטים במסמכי הכיכר שמעל החניון

9. <u>עצים להעתקה, נטיעות חדשות ובתי גידול בתקרת החניון</u>

9.1 העתקת עצים בהיקף ובשטח הכיכר תבוצע בליווי אגרונום מורשה ובתיאום הרשויות כחוק. הכנה של עץ בוגר להעתקה עלולה לקחת פרק זמן שלארוך ולפי הגדרת פקידת היערות, טרם השליפה מהקרקע וזאת לאחר השגת האישורים הנדרשים.

9.2 עצים בוגרים שהעתקתם נדרשת בשטח הקו הכחול ינטעו מחדש ובמידת האפשר בתוך שטו הקו הכחול ובהיקף הכיכר תוך שיקולי מתן בית גידול נאות לעצים, סיכויי התאקלמות ואפשרות השתלבותם בחומרי המדרכה והכיכר החדשים והכל לפי הנחיות האגרונום, פקיד היערות והמזמין.

9.3 עצים חדשים יינטעו בכל שטח הכיכר באדניות מוגבהות להרחבת בית הגידול של העצים. מילוי אדמה מעל שכבת הבטון הסופי של תקרת החניון העליונה לא יפחת מ-

1.0 מ׳ ובנפח שלא יקטן מ- 10 מ״ק אדמת טוף 4-8 ובמקומות המסומנים תשמר האדמה בתוך תאי הגנת שורשים מסוג SILVA CELL בגובה 80 ס״מ מתוכם 10 ס״מ עליונים יהיו משוחררים לאוורור האדמה. הידוק ואוורור הקרקע סביב בתי הגידול כמו גם שכבות הביצוע יעשו בהתאם להנחיות במסמכי פיתוח הכיכר, התכניות הפרטים והמפרטים המצורפים.

9.4 שכבות תת הקרקע של האדמה ומעל הבטון ומערכות ניקוז המים באדניות הצמחייה יהיו בשיטת ״רב-נוי״ או ש״ע ולפי הנחיות התכניות והמסמכים המפורטים בתכניות פיתוח הכיכר.

9.5 עצים בהיקף החיצוני של קיר הדיפון יקבלו נישה (או שן) לטובת בית גידול שורשים בעומק של 2.0 וברוחב של 1.5 מ׳ לפחות אל תוך חלל החניון ומעל הקיר הסלארי. פרטים עקרוניים והנחיות לפי קובץ המסמכים לתכנון הכיכר.

9.6 מערכות המים, הדישון והניקוז של הצמחייה והנטיעות על גבי החניון יבוצעו על פי ההנחיות לתכנון הכיכר והנחיות יועץ האיטום ויאפשרו החלפה של קווי המים ותחזוקתם השוטפת. כל קווי המים והטפטפות בתוך האדניות יבוצעו בתוך מוליך של צינור שרשורי המאפשר החלפה של הקו ותחזוקתו כמו גם אספקת מים שוטפת שלא תיפגע מלחץ השורשים על הקו.

10. <u>אוורור החניון לתוך הכיכר</u>

10.1 פירי וארובות האוורור של החניון יוצמדו למבנים הקיימים וישולבו במעטפת הבנין בגוון וגימור בהתאמה לקיר הקיים.
לא יותרו מבני אוורור בולטים חופשיים בחלל ובמרחב הכיכר אלא בהצמדה ובהתאמה לאופי המבנים הקיים ובאופן שיוצנעו ככל הניתן למראה אינטגרלי עם הבינוי.

10.2 מערכות האוורור וסינון האוויר ייקבעו לפי השטחים והנפחים לפי הנחיות יועץ האוורור ויועץ הבטיחות.

חניונים על גוש 6207 חלקה 924

N

רשות מקרקעי ישראל

S:\Data_Machoz\Mipuy\Projects\924 חניונים על גוש 6207 חלקה 924_6207\6207\חניונים_רמת גן.mxd

1:1,000

13:51:09 23/11/2020

המסמך הופק על ידי יאנה ברלדסקי

עיריית רמת־גן
אגף ההנדסה

ט״ו טבת תשפ״א
30 דצמבר 2020
סימוכין: 2020-0088-1909

מ.ל.ב

לכבוד
מתן שפירא, מקדם שיווק בכיר
מרחב עסקי תל אביב
<u>רשות מקרקעי ישראל</u>

א.ג.נ,

הנדון: **<u>התחייבות עיריית רמת גן לפינוי חניון עירוני - מתחם המשולש בורסה</u>**
<u>בגוש 6207 חלק מחלקות 919 ו-924</u>

1. עיריית רמת גן מתחייבת בזאת להתפנות מהחניון העירוני הנמצא על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 919 וכחלק מחלקה 924 בגוש 6207 (נסחי טאבו של החלקות מצורפים למסמך זה ומסומנים כנספחים **א׳1-א׳2**), ומסומן בצבע תכלת ובצבע אדום בסימון קווי משבצת בתצ״א המצורפת למסמך זה כנספח **ב׳**, וזאת תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום שהיזם הזוכה במכרז תא/423/2019 שפורסם ע״י רמ״י ביום 30.12.2019, ימציא למשרדי אגף הנכסים של העירייה, הודעה בכתב אודות קבלת היתר חפירה/דיפון/הריסה/בניה. (החלק המסומן בצבעי אדום ותכלת ומסומן בקווי משבצת ייקרא מכאן ולהלן: ״**החניון העירוני**״).

2. מובהר כי העירייה מתחייבת לפנות אך ורק את המוחזק על ידה בחניון העירוני הנ״ל.

3. עד למועד הפינוי כאמור בסעיף 1 לעיל תהיה האחריות על השטח על פי כל דין, ומרגע פינוי החניון העירוני על ידי העירייה תהיה האחריות על היזם בלבד.

4. כפוף לכל האמור לעיל, החזקה בחניון העירוני תועבר לנציג היזם במועד שייקבע בין הצדדים, ובמעמד זה ייחתם פרוטוקול מסירת חזקה.

בכבוד רב,

נורית דיין, מנהלת אגף נכסים
עיריית רמת גן

נורית דיין
מנהלת אגף הנכסים
עיריית רמת-גן

העתקים:
רחלי מרום, מנכ״ל העירייה
גלית מימרן שניידר, גיזברית
סהר פינטו, יועץ משפטי
קובי בן עטר, מנכ״ל החברה הכלכלית רמת גן

תאריך 15/11/2020
כ"ח חשון תשפ"א
שעה: 15:15

נסח מס' 406692

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6207 חלקה: 924

הנכס נוצר ע"י שטר:	21474/2012	מיום:	14/06/2012	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית רמת גן	8,026.00

הערות רשם המקרקעין

הבעלות לפני הרפיצול בגוש 6108 חלקות 312,315

המספרים הישנים של החלקה

6207/911

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
21474/2012/18	14/06/2012	חלוקה	גו'רי אליהו סליח

החלק בנכס: 1185 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
21474/2012/18	14/06/2012	חלוקה	נחלת אמיר בגוש 6108 בע"מ

החלק בנכס: 1185 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
56434/2019/1	14/11/2019	רישום לפי צו בית משפט	מדינת ישראל

החלק בנכס: 53050 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56434/2019/1	14/11/2019	רישום לפי צו בית משפט	חברת נתיבי אילון בע"מ	חברה	חפ/53635

החלק בנכס: 43000 / 100000

מנהלת [illegible]
עירית רמת-גן

תאריך 15/11/2020
כ"ח חשון תשפ"א
שעה: 15:15

נסח מס' 406692

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6207 חלקה: 924

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
48206/2020/1	26/10/2020	מכר	מדינת ישראל

החלק בנכס
79 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
48339/2020/1	27/10/2020	מכר	מדינת ישראל

החלק בנכס
237 / 20000

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נורית דגן
מנהלת אגף הנכסים
עיריית רמת-גן

תאריך 15/11/2020
כ"ח חשון תשפ"א
שעה: 12:59

נסח מס' 406244

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6207 חלקה: 919

הנכס נוצר ע"י שטר:	21474/2012	מיום:	14/06/2012	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית רמת גן	490.00	מקרקעי יעוד	דרך

המספרים הישנים של החלקה

6207/909

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
21474/2012/16	14/06/2012	חלוקה	עירית רמת-גן	בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נוריה דהן
מנהלת אגף הנכסים
עיריית רמת-גן

804
710
709
708
743
716
745
732
747
717
718
367
749
783
912
785
924
919
791
787
807
809
751
915
798
722
917
730

נספח ב'

טופס ההצעה

נספח "ב"

לכב'

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

רשות מקרקעי ישראל – מרחב תל אביב - יפו **("רמ"י")**

חברת נתיבי איילון בע"מ **("נתיבי איילון")**

טופס הצעה למכרז מס' תא/423/2019

לאחר שעיינתי בחוברת המכרז שבכותרת (להלן: "**חוברת המכרז**") והבנתי את תוכנה, הנני מגיש הצעתי למכרז כמפורט להלן:

1. חתימתי על נספח זה מהווה ראיה להתחייבות מצידי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה בשלמותה לרבות נוסחי החוזים המצורפים לחוברת המכרז, ולרבות מודעות אשר פורסמו באתר רמ"י ודירה להשכיר.

2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במתחם, ראיתי ובדקתי אותו, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לחכור את המתחם בהתאם להצעתי כמפורט להלן, במטרה לבנות את כל הדירות במתחם ולהפעיל את הדירות להשכרה במתכונת דיור להשכרה לטווח ארוך בהתאם לתנאי המכרז, וכן לבנות את מגדלי התעסוקה והמסחר, מבנים ומוסדות ציבור, החניון, תחנת כיבוי האש ומעונות הסטודנטים – הכל בהתאם לתנאי המכרז.

3. ידוע לי כי, התחרות במכרז היא על מחיר הקרקע (לא כולל מע"מ, לא כולל הוצאות פיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, אגרות והיטלים ודמי הקמה), והכול בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו.

הצעתי עבור הקרקע לא כולל מע"מ: בספרות_____₪

במילים _____ ₪

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

ידוע לי כי במידה שהסכום שיוצע יכלול אגורות, ילקח בחשבון הסכום ללא אגורות

4. **<u>הערות:</u>**

4.1. אם בכוונת המציע/יחידי המציע להקים תאגיד חדש בעקבות הזכייה, יש לכתוב זאת בכתב יד ברור על גבי טופס זה, כדלקמן:

☐ **בכוונתי לרכוש את הזכויות בשם תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה.**

סוג התאגיד החדש: שותפות כללית רשומה/שותפות מוגבלת/חברה בע"מ

(*יש למחוק את המיותר/לסמן את החלופה הרלוונטית).

חלקו של המציע בתאגיד יהיה 100% / חלקם של יחידי המציע בתאגיד יהיה כמפורט בנספחים א(9)-א(10).

(*יש למחוק את המיותר/לסמן את החלופה הרלוונטית).

אם יידרש תשלום מיסים, על הזוכים יהיה להסדיר את תשלום המס מול שלטונות המס.

4.2. אם מוגשת הצעה משותפת, יש לציין להלן את חלקו היחסי של כל יחיד מציע במתחם (רישום החלק היחסי יהיה **בשבר פשוט בלבד)**. אם לא יצוין החלק היחסי כאמור – יראו את הזכויות במתחם כמחולקות באופן שווה בין יחידי המציע. לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

4.3. אם מוגשת הצעה משותפת - הרשות תחתום על חוזה חכירה אחד משותף עם כל יחידי המציע המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם, בכפוף לאמור בנספח א(3) לעניין הקמת תאגיד חדש.

5. **<u>פרטי וחתימת המציע/יחידי המציע:</u>**

טופס זה הינו חלק מנספח ב' ומהווה את הסכמת המציע לכל תנאי המכרז.

יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י המציע או כלל יחידי המציע (מקור בלבד).

תיאור	**המציע/ יחיד מציע 1**	**יחיד מציע 2 (אם ההצעה משותפת)**	**יחיד מציע 3 (אם ההצעה משותפת)**
הצעה המוגשת על ידי תאגיד/ים			
שם תאגיד:			
מס' רישום תאגיד:			
רחוב ומספר:			
ישוב:			
מיקוד:			
טלפון:			
נייד:			
פקס:			
דואר אלקטרוני:			
תאריך:			
חתימה וחותמת:			
חלקו היחסי במתחם			

כתובת המען למכתבים תהא כמצוין בטבלה לעיל, אלא אם צוין מען למכתבים אחר.
אם ההצעה הינה הצעה משותפת, יש לציין את פרטיו וכתובתו של אחד מיחידי המציע שאליו ישלחו המכתבים

<u>אישור עורך-דין</u>

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/יחיד המציע מחייבת את המציע/יחיד המציע, לכל דבר ועניין לרבות לצרכי התחייבות המציע/יחיד המציע במכרז שבנדון ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

_____ _____ _____

תאריך שם חתימה וחותמת

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

<u>אישור עורך-דין</u>

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 שבנדון ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

_____ _____ _____

תאריך שם חתימה וחותמת

<u>אישור עורך-דין</u>

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 שבנדון ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

_____ _____ _____

תאריך שם חתימה וחותמת

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

הסכם

במסגרת מכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך ברמת גן (מתחם ''משולש הבורסה'')

מכרז מס' תא/423/2019

תוכן עניינים

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

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

הסכם
לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך ברמת גן (מתחם "משולש הבורסה")
במסגרת מכרז מס' תא/423/2019

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;

והואיל והחברה פרסמה ביחד עם רמ"י את מכרז מס' תא/423/2019- דיור להשכרה לטווח ארוך ברמת גן (מתחם "משולש הבורסה"), לחכירה של המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות במכרז, לתכנון ולהקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין (להלן – "**המכרז**" ו-"**הפרויקט**");

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

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

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

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

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

<u>לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>הגדרות ופרשנות</u>**

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.

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

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

"הבניינים" ו/או "המבנים"	המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף וכן שטחים נלווים ו/או נוספים, אם קיימים, כמפורט בתב"ע ובהוראות חוברת המכרז.
"דירה"	כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב - 1992.
"דירות"	הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי.
"דירות בשכר דירה מופחת"	הדירות שתושכרנה לזכאים, כמפורט בחוברת המכרז.
"דירות בשוק החופשי"	הדירות שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, כמפורט בחוברת המכרז, אם הוגדרו דירות כאמור.
"החלטה בדבר דיור להשכרה"	סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".
"ההסכם" או "הסכם זה"	הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק מחוברת המכרז ובין שלא צורפו, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה ע"י היזם ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.
"הסכם השכירות"	הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **<u>כנספח ג(4)</u>**.
"הערת האזהרה"	הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה 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, **<u>נספח ג(11)</u>**, וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל.
"הוועדה המקומית"	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.

"זכאים"	הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מופחת העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
"חברת אחזקה"	חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למתחם, בהתאם להוראות הסכם זה.
"חוברת המכרז"	כל המסמכים, המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנמסרו למשתתפים במכרז, לרבות כל תוספת 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.
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
"חוק המכר (דירות)"	חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
"חוק התכנון והבניה"	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.
"טופס 4"	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.
"טופס 5" או "תעודת גמר"	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970.
"מגרש"	מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.
"מדד המחירים לצרכן"	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 הבסיס"	מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
"המדד הקובע"	מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז.
"המועד הקובע"	מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.
"מועד תחילת תקופת ההשכרה"	המועד בו התמלאו כל התנאים המפורטים בסעיף 4.11 להלן.
"מנהלת"	מנהלת "דיור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי החברה ואשר לגבי זהותה תישלח הודעה בכתב ליזם, והכל אם תבחר החברה למנותה לפי שיקול דעתה הבלעדי.
"המפקח"	המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה, כמפורט בסעיף 7 להלן.
"המקרקעין"	כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.

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

"**התכנית**"

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

2. **<u>עדיפות בין מסמכים</u>**

2.1. מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן. למען הסר ספק, כלל הצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות – תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.

2.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות ההזמנה לקבלת הצעות, תקבענה הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.

2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה (**<u>נספח ג(4)</u>**), תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.

2.6. במקרה בו חלות הוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014, או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 ו/או הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015 על שיווק המקרקעין – במקרה של סתירה בין הוראות דבר החקיקה הרלוונטי לבין הוראות חוברת המכרז, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי, ובשום מקרה אין לפרש את הסכם זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי החקיקה הרלוונטיים.

2.7. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה החכירה, תחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השתיים, כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.

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

2.8.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.

2.8.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.

2.8.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י החברה.

2.8.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.

2.8.5. תקנים ישראליים.

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

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

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

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

3. **<u>נספחים</u>**

3.1. **<u>מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:</u>**

3.1.1. **נספח "ג(1)"** - מפרט טכני (דרישות מינימום) לבניינים לדירות להשכרה ולמעונות הסטודנטים;

3.1.2. **נספח "ג(2)"** - נוהל אישור מסמכי תכנון ביחס למתחם כולו;

3.1.3. **נספח "ג(3)"** - מפרט התחזוקה לבניינים לדירות להשכרה ולמעונות הסטודנטים;

3.1.4. **נספח "ג(4)"** – נוסח הסכם השכירות ונספחיו (עבור הדירות להשכרה בלבד);

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

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

3.1.7. **נספח "ג(7)"** - נוסח הערבויות לקיום הסכם;

3.1.8. **נספח "ג(8)"** – נספח הביטוח;

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

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

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

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

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

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

3.2. **<u>מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה</u>**

3.2.1. התב"ע.

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

3.2.3. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.

3.2.4. הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חוברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתרן באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf (אתר

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

4. **<u>הצהרות והתחייבויות היזם</u>**

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

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

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

4.3. היזם בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה החכירה **<u>נספח א(2)</u>** וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצה ו/או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.

4.4. היזם בדק את התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז, (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה נשוא הסכם זה וכן הוראות מיוחדות אחרות בקשר עם המקרקעין, ככל ויש כאלה, שאינן מצורפות להסכם זה, בדק את תיק המידע ברשות המקומית ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות, הן הפיזית הן התכנונית והן המשפטית, וכי לא תהיינה לו 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. בנוסף לאמור לעיל, אם מצויים מבנים בשטחי המקרקעין ו/או בשטחים סמוכים ו/או תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכיו"ב, בין עיליים ובין תת קרקעים, בין קיימים ובין שימצאו לאחר חתימת הסכם זה, ככל שימצאו, היזם יהא אחראי לפנות ו/או להסיט ו/או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיוצ"ב.

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

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

4.8. 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 לשלמם.

4.9. היזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.10. ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים כהגדרתם לעיל, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות דברי החקיקה החלים על שיווק המקרקעין ו/או את הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או את האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונוהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לכל דין.

4.11. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 16 להלן. אין באמור כדי לגרוע מהוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 ו/או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 ו/או הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015, במקרה שאלו חלים על שיווק המקרקעין.

4.12. היזם לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – אלא בהתאם להוראות סעיף 18 להלן. במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

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

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

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

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

5. <u>תכנון והיתרים</u>

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

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

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

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

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

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

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

5.6. ידוע ליזם ששטחי 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 ו/או כנגד העירייה בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

5.7. במקרה בו חלות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015, על שיווק המקרקעין, ידווח היזם על קבלת היתר הבנייה, בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות הנ"ל.

6. <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. <u>בקרה על קיום ההסכם</u>

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

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

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

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

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

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

8. <u>השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה</u>

8.1. כל הדירות 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 לייעדן 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.

8.2. היזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי

ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול הדעת הבלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.

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

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

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

8.6. <u>דירות בשכר דירה מופחת</u>

8.6.1. המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מופחת, אשר תחולקנה בין כל הבניינים (למעט בניינים שאינם מיועדים להשכרה ארוכת טווח, אם ישנם כאלו בהתאם להוראות ההזמנה לקבלת הצעות), בשיעור דומה בכל בניין.

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

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

8.6.3. למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

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

8.6.5. אופן הפניית ו/או בחירת ו/או הגרלת הזכאים על ידי היזם לשכירות דירות בשכר דירה מופחת, יהא בהתאם למפורט ב**<u>נספחים ג(5)-ג(6)</u>** והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהם.

על אף האמור, במקרה ששיווק המקרקעין מבוצע בהתאם לתקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015, אופן הפניית ו/או בחירת ו/או הגרלת הזכאים ייעשה בכפוף להוראות התקנות הנ"ל ובהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או המנהל, כהגדרתו בתקנות הנ"ל, והוראות והנחיות אלו יגברו על האמור בנספחים ג(5)-ג(6).

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

8.6.7. כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי (כל קביעה כאמור תקרא להלן - ״**העדכון**״ והתאריך שביחס אליו תוצא השומה ייקרא להלן - ״**מועד העדכון**״). החברה תהיה רשאית לעגל את הסכום שיצוין בכל שומה 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.

על אף האמור בסעיף קטן זה, במקרה בו חלות הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע״ה-2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 6 לתקנות הנ״ל, על הוראות סעיף זה.

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

לדוג׳ –

דירה בשכר דירה מופחת, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2032;

בהתאם להוראות סעיף 8.6.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.9.2031;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת עד לתאריך 1.9.2031, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת לאחר תאריך 1.9.2031, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

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

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

8.6.10. לשכר הדירה המופחת יווספו דמי אחזקה למ״ר (אשר יוכפלו ב״שטח דירה״ של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ״ר שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות, וכפי שיעודכן בסמוך למועדי עידכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על

דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ״ר שייקבעו בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למ״ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 8.6.11 סיפה.

על אף האמור בסעיף קטן זה, במקרה בו חלות הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע״ה-2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 7 לתקנות הנ״ל, על הוראות סעיף זה.

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

על אף האמור בסעיף קטן זה, במקרה בו חלות הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע״ה-2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 7 לתקנות הנ״ל, על הוראות סעיף זה.

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

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

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

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

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

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

8.6.17. אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 8.6.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 12 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מופחת, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מופחת. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק

החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מופחת ותושכר לזכאי. הוראת סעיף קטן זה לא תחול ביחס לדירות אשר הוגדרו בהוראת דין ו/או בהוראות התב"ע כדירות בשכר דירה מופחת.

8.7. <u>דירות להשכרה בשוק החופשי</u>

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

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

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

8.7.3. למרות האמור לעיל, השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

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

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

8.7.4.2. בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד כאמור בסעיף 8.7.4.1 לעיל.

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

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

8.10. היזם מתחייב לתאם מראש ובכתב עם החברה כל הודעת דיוור רוחבית שיבקש לשלוח לשוכרי הדירות (לרבות דירות המעונות) במתחם ו/או לחלקם.

9. **<u>דיווחים לחברה</u>**

9.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה ואף קודם לכן, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ועל שיווקן וכן תהא רשאית לדרוש ולקבל

כל מידע ומסמך בקשר עם הפרויקט, והדרושים לה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן תהא רשאית לבצע ביקורת שוטפת אצל היזם ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, ליעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והיזם מתחייב להמציא כל מסמך ו/או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.

9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב ש- 4 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, היזם יגיש לחברה דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים:

9.2.1. מספר הדירות במתחם ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).

9.2.2. שכר הדירה המופחת (לרבות דמי האחזקה) שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מופחת.

(להלן - "**הדו"ח המקדמי**")

9.3. לא המציא היזם את הדו"ח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.

9.4. בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לחברה ב- 31 לינואר וב- 30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי החציון החולף, בנוגע לכל הדירות, אשר יכלול את הנתונים הבאים:

9.4.1. שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילים, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מופחת או לא.

9.4.2. שטח כל דירה.

9.4.3. שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.

9.4.4. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל דירה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל הדירות.

9.4.5. תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה.

9.4.6. האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.

9.4.7. מספר הדירות הפנויות. היזם יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מופחת.

9.4.8. דיווח על אירוע ביטול של הסכם שכירות 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.

9.4.9. מספר הדירות המושכרות, ואשר ליזם ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים וכן פירוט הפעולות שמבצע היזם לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.

9.4.10. דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי **נספח ג(3).**

9.4.11. מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט;

9.4.12. מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן;

9.4.13. מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ו/או למתחם;

(להלן - "**הדו"ח החצי שנתי**").

9.5. הדו"ח המקדמי והדו"ח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזם הרשאים

בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רוה"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.

היזם יקיים אחר הוראת כל דין, לרבות בכל הקשור והנוגע לשמירת הפרטיות של השוכרים, לרבות כמפורט בהוראות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981 (להלן בסעיף קטן זה: "**החוק**"), התקנות מכוחו (להלן בסעיף קטן זה: "**התקנות**") והנחיות של רשם מאגרי המידע והרשות להגנת הפרטיות (להלן בסעיף קטן זה: "**ההנחיות**"), כפי שישתנו מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור, היזם מתחייב כי המידע אודות השוכרים התקבל, מנוהל, מוחזק במאגר המידע של היזם ומועבר לחברה בין היתר במסגרת הדו"ח החצי שנתי, מועבר בהתאם להוראות החוק, התקנות וההנחיות.

9.6. לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו במתחם.

9.7. לא המציא היזם את הדו"ח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן, וככל שהיזם לא ישלמם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן באופן מלא או חלקי.

10. <u>מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד</u>

10.1. <u>איסור בדבר שעבוד המתחם, המקרקעין וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת הגוף המממן</u>

היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט (ולמען הסר ספק – בכלל זאת, אף החלקים ו/או השטחים במתחם שאינם הדירות, אם ישנם כאלו), וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את ההלוואה (כהגדרתה להלן), ואך ורק לצורך הבטחת המימון שיועמד על ידי הגוף המממן בקשר עם הפרויקט. להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה לטובת החברה, כמפורט בסעיף 17.5.

יצירת שעבודים כאמור על חלקים ו/או שטחים במתחם, שאינם הדירות (אם ישנם כאלו), תתאפשר רק לאחר שהועבר לעיון החברה ואושר על ידה הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בחלקי המתחם המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

10.2. היזם מתחייב לכלול בכל אחד מהסכמי המימון:

10.2.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).

10.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם בפרויקט, במתחם ובמקרקעין, והקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3.1.3.1. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א- 1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון 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.

10.3.1.3.2. קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה של חוק ני"ע, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהל 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 מנוהל שאינו פוחת מ- 40 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף.

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

11. <u>ניהול ואחזקת המתחם</u>

11.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם כמפורט בסעיף 11 זה להלן, ובהתאם למפרט התחזוקה **<u>נספח ג(3)</u>**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.5. על אף כל האמור מובהר, שלחברה שמורה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר חברת אחזקה שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת אחזקה, אף אם אינם מקיימים את תנאי סעיף 11.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

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

11.7. ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול

ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, **נספח ג(3)**, (להלן - "**תכנית התפעול**"). החברה תעביר את אישורה ו/או הערותיה בתוך 45 יום ממועד קבלת תכנית התפעול והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראותיה, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפעול הסופית בתוך 21 חודשים מהמועד הקובע. אין במתן אישור ו/או הערות על ידי החברה כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפעול, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה על נספחיו.

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

12. שיווק ופרסום המתחם והדירות

12.1. היזם מתחייב לכלול, בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי שיופץ על ידו ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, משפט לפיו הפרויקט מוקם במסגרת תכנית "דירה להשכיר", וזאת בצירוף שמה של החברה והלוגו שלה (צבעוני) (כל הנ"ל, במצטבר, ייקרא להלן: "**מיתוג הפרויקט**"). התחייבות כאמור תחול על כל מידע פרסומי ו/או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט ועל גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב (להלן: "**אמצעי פרסום**").

12.2. היזם מתחייב להציב (ולתחזק) באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד ו/או על גבי שלט האתר המרכזי ובמיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-100*120 ס"מ.

12.3. כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב (ולתחזק) על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-50*80 ס"מ.

12.4. מובהר, כי מלוא האחריות בקשר עם וכתוצאה ממילוי התחייבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל, תחול על היזם באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי ו/או רישויי ו/או כספי שהוא. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות בקשר עם הפקת, הצגת, פרסום, לרבות אגרות ו/או היטלים (אם וככל שיחולו).

12.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל –

12.5.1. היזם מתחייב להביא לאישור החברה, מראש, כל תוכן פרסומי ו/או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), אשר יפורסם בכל אמצעי פרסום, בקשר עם הדירות המיועדות לזכאים בשכר דירה מופחת.

12.5.2. שישה חודשים קודם למועד תחילת תקופת ההשכרה, וכן במהלך תקופת ההשכרה, ייעשה בהתאם להוראות נספח ג(6). בכל פרסום כאמור ייכלל מיתוג החברה כאמור בסעיף 12.1 לעיל.

13. מיסים ותשלומים

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

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

14. **<u>אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים</u>**

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

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

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

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

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

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

15. **<u>אחריות על נזק או אובדן ושיפוי</u>**

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

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

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

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

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

בתקופת ההשכרה.

15.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות החברה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים אחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה ו/או מהשכרת הפרויקט ו/או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם ו/או על ידי קבלן מטעמו ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלני משנה המועסקים על ידי מי מהם ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו בין בתקופת הבניה, בין בתקופת ההשכרה ו/או בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם.

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

15.8. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של החברה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת - קרקעיים העוברים במקרקעין.

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

15.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם תיתבע ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 15.1-15.9 לעיל.

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

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

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

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

ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

15.15. לעניין סעיף 15 זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנ"ל ו/או מי מטעמם.

16. <u>ביטוח לתקופת הבנייה ולתקופת ההשכרה</u>

16.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים וההוראות כמפורט בנספח הביטוח המצורף להסכם זה כ<u>**נספח ג(8)**</u>, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

16.1.1. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכמי המימון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, למימון הפרויקט (להבדיל ממימון רכישת המקרקעין בלבד), תסכים דירה להשכיר שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור 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 לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. אם לא ניתנה הודעת היזם בתוך המועדים הקבועים לעיל, לא תקום ליזם כל זכות להודיע על רצונו שלא

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

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

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

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

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

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

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

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

16.2. הפרת הוראות נספח הביטוח ו/או הוראות סעיף 16 דלעיל על ידי היזם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16.3. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות נספח הביטוח ו/או הוראות סעיף 16 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

17. **<u>רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה</u>**

17.1. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצענה על ידי היזם ועל חשבונו.

17.2. בטרם ו/או בסמוך לאחר סיום תקופת הבנייה, היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וללוחות הזמנים המפורטים שם, בשינויים המחויבים.

17.3. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, אם היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר (דירות) בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והחברה תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן.

בנוסף, לאמור לעיל במקרה של הפרת התחייבות היזם כאמור, תהא רשאית החברה להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר החברה תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.

17.4. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, במתחם ו/או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצ"ב יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

17.5. היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל על מלוא שטחי המקרקעין, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף כ**<u>נספח ג(11)</u>** להסכם זה.

לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן. לבקשת החברה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרוטוקול היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

17.6. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור החברה, יהא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה לחברה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והחברה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. עם מחיקת הערת אזהרה תסתיים התחייבות היזם עפ"י כתב התחייבות **<u>נספח ג(11)</u>**.

17.7. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **<u>נספח ג(12)</u>** המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום היזם את הערת האזהרה וכן את פרוטוקול היזם, בנוסח המצורף.

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

18. **<u>העברת ו/או הסבת זכויות</u>**

18.1. היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות

כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או על פי חוזה החכירה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה - "**העברת זכויות אסורה**" ו - "**הנעבר**" בהתאמה).

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים בייעודים שונים (כגון שטחי מסחר או תעסוקה או דירות למכירה) – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

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

כמו כן, בכל מקרה בו יחדל בעל השליטה ביזם, אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מתנאי הסף הפיננסיים הנדרשים בסעיף 6 להזמנה להציע הצעות, מלהיות בעל השליטה כאמור – תיחשב פעולה זו להעברת זכויות אסורה על ידי היזם ולהפרה יסודית של הסכם זה.

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

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

18.4. על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מן הפעולות האמורות לעיל, אם הנעבר הינו תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, אשר יהיה בבעלות מלאה של היזם (ואם היזם מורכב ממס' מציעים במסגרת הצעה משותפת – בבעלות יחידי היזם, בהתאם לשיעור חלקם בהצעה המשותפת), ובכפוף להמצאת ערבות בעלי מניות/שותפים, בנוסח **<u>נספח א(7)</u>** להזמנה (בשינויים המחויבים) ולהמצאת כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, אישור ניהול פנקסים ותצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ביחס לתאגיד החדש ואת מסמכי ההתאגדות של התאגיד החדש, הכל לשביעות רצון החברה. היזם ישא בכל מס שיוטל עקב העברה כאמור ימציא את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וידאג לרישום ההעברה במרשמי המקרקעין. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י ו/או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה ו/או הוראות כל דין. למען הסר ספק, הוראות סעיף קטן זה אלו יחולו גם לגבי העברה לתאגיד חדש, אשר צוינה בהצעת המחיר של היזם, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

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

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

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

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

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

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

18.5.6. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י ו/או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה ו/או הוראות כל דין.

18.6. כמו כן, תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא באלו, ככל שהקמתם מתחייבת על פי דין לשם בניית המתחם ו/או קבלת טופס 4 או תעודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה.

18.7. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות בסעיפים 18.1-18.3 לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת לפי חוזה החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

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

18.7.2. היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים. במסגרת החלטתה, תבחן החברה האם הנעבר הינו בעל היכולת הפיננסית והמקצועית ליטול ולבצע את כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

18.7.3. העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היזם במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי בלתי מסוים (במושע).

18.7.4. במקרה שהעברת הזכויות תעשה במושע, אזי מס' בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לא יעלה על שלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ"י לבקשה זו.

18.7.5. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

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

18.7.7. יקוימו כל נוהלי רמ"י בקשר עם חתימת מסמכים, המצאת אישורי מסים וכיו"ב, כנדרש בעת ביצוע העברת זכויות.

18.7.8. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 20 להלן ואת כתב ההתחייבות, יפוי הכוח והפרוטוקול להבטחת רישום הערת האזהרה, בידי החברה.

18.7.9. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **<u>נספח ג(9)-ג(10)</u>**.

18.8. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו, מובהר בזאת שהחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה, ושיקול דעתה, אם ליתן ההסכמה ו/או לגבי התנאים הנדרשים על ידה, הינו מוחלט ובלעדי והיא תהיה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים.

18.9. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 18 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 18.7 לעיל, ובכפוף להוראות חוזה החכירה, לנהלי רמ"י וכן להוראות כל דין.

18.10. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לבצע את הפעולות שבסעיף 18 זה לעיל, ככל שאלו נדרשות לצורך עמידתו בתנאים החלים על "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (להלן - "**הפקודה**"), ובכלל זאת רישום

למסחר בבורסה, ביצוע פעולות של "העברת מקרקעין" כהגדרת מונח זה בפקודה, וכן דילול שליטה בהתאם להוראות הפקודה, ובלבד שטרם ביצוע כל פעולה כאמור, יפנה לקבלת הסכמת החברה תוך פירוט בקשתו ומדוע היא נדרשת על פי הוראות הפקודה, ויקבל את הסכמתה בכתב ומראש לכך.

18.11. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תקנה 12 לתקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015, במקרה בו תקנות אלו חלות על שיווק המקרקעין.

19. **<u>הפרות, סעדים ותרופות</u>**

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

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

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

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

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

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

19.3.1. כשהיזם הפר את חוזה החכירה.

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

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

19.3.4. במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה.

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

19.3.6. במקרה שיינתן צו שיפוטי ו/או יוטל עיקול ו/או תינקט פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים ו/או הליכים כאמור אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום מתן הצו או הטלת העיקול או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

19.3.7. במקרה שהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 10 לעיל בפרט.

19.3.8. כשהיזם יסב ו/או ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 18 לעיל.

19.3.9. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את יעוד המקרקעין ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

19.3.10. כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 20 להלן, בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבויות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבויות לאחר חילוטן או חילוט כל חלק מהן.

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

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

19.3.13. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

19.3.14. כשהיזם הפר התחייבות יסודית כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל.

19.3.15. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 21 ימים מיום שנדרש על ידי החברה בכתב לעשות זאת.

19.4. <u>גוף חליף</u>

19.4.1. ביקשה החברה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, תודיע החברה ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתה כאמור (להלן – "**הודעת טרום הביטול**"). מסרה החברה הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת החברה להחליף את היזם בגוף חליף (להלן –

"**בקשה להחלפת היזם**" ו-"**הגוף החליף**", בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל החברה עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

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

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

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

19.4.2. הגוף המממן ימציא לחברה, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהיזם לפני חתימתו של הסכם זה ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת היזם בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

19.4.3. הומצא לחברה המידע כאמור, תתן החברה את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה.

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

19.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יבוטל הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 19.5 להסכם העיקרי.

19.4.5. תוקנו ההפרות לשביעות רצון החברה בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, היזם והחברה וכן הגוף החליף, היזם והגוף המממן, בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות היזם על פי ההסכם, בנוסח שיידרש על ידי החברה.

19.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 19.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

19.5. בוטל הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את המתחם או חלקיו, לפי העניין, ומסר את המתחם או חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי החברה, או למי שהחברה תורה, ובמקרה זה בלבד, תשלם החברה ליזם את **הנמוך** מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 19.5.3 להלן:

19.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים בהן מצויות הדירות - גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית, אם בוצעו (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך תיקונים)). החשבון הסופי יערך על ידי החברה בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15% (חמישה עשר אחוזים);

או -

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

19.5.3. מהסכום האמור בסעיף 19.5 זה לעיל לפי העניין (להלן – "**סכום ההחזר לחישוב**"), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

19.5.3.1. בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה ו/או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום עיכוב ו/או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם.

19.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.

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

19.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלמם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.

19.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם ליזם על ידי החברה אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והמתחם על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) היזם פינה בפועל את המתחם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס למתחם. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים בייעודים נוספים (אם קיימים כאלו), אם תהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם ליזם יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.

לחברה שמורה הזכות שלא לאתר יזם חליף ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת - לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר.

19.5.5. הסכום שישולם, ככל שישולם יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה 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.

19.6. אין באמור בסעיף 19 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

19.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם להוראות חוזה החכירה וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה כמפורט לעיל.

19.8. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות, תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד ההפרה ו/או ההפרות.

19.9. **<u>סילוק יד היזם</u>**

19.9.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והמתחם, תפקע לאלתר זכות היזם במקרקעין ומלוא הזכויות יועברו לחברה, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית לחברה. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו (לרבות הקבלן בתקופת הבניה, חברת האחזקה וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים

מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. האמור לעיל לא יחול על שוכרים ו/או מחזיקי שטחי מסחר.

19.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והמתחם או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחוברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת. בנוסף מתחייב היזם להעביר לרשות החברה את כל מסמכי העבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') בקשר עם ביצוע העבודות, ולחברה יוקנו מלוא הזכויות בכל אלו.

19.9.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכבון כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תכניות ו/או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את החברה מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו, לרבות עם הקבלן.

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

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

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

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

19.10.1. בגין אי עמידה בשלב התכנון הראשוני, סך של 6,000 ש"ח (ששת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.2. בגין אי עמידה בשלב התכנון הסופי, סך של 12,000 ש"ח (שנים עשר אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.3. בגין אי עמידה בשלב התכנון המפורט, סך של 12,000 ש"ח (שנים עשר אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.4. בגין אי עמידה בשלב הוצאת היתר הבניה לכל המתחם (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון, אם יוצא בנפרד) סך של 30,000 ש"ח (שלושים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.5. בגין אי עמידה בשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 6,000 ש"ח (ששת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

על אף האמור בסעיפים 19.10.1-**שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 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 ובנייה קודמים. כל סכום כאמור יושב ליזם בערכו הנומינאלי, וללא תוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר

ביצוע תשלומים.

19.10.6. בגין אי עמידה בשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 30,000 ש"ח (שלושים 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.

19.10.7. בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם לחברה סך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון החברה בתוספת מע"מ כדין.

19.10.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת 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 30,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

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

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

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

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

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

20. **<u>ערבויות לקיום ההסכם</u>**

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

20.2. בגמר בניית השלד של כל הבנינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם

עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה, לבקשת היזם, לסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות.

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

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

20.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים במתחם;

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

20.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 לעיל;

20.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח שב**נספח ג(10)**, כמפורט בסעיף 16.

20.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מופחת להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 12 והוראות **נספח ג(6)**.

20.4.6. נערכה על ידי היזם ההגרלה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מופחת, כמפורט ב**נספח ג(6)**.

20.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. היזם מתחייב לחדש את תוקף הערבות הנ"ל 45 ימים לפחות לפני פקיעתה. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.

20.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם ו/או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או קנסות אשר יגיעו לחברה ו/או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.

20.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות.

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

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

20.10. במקרה שהיזם מורכב ממס' גופים, ניתן להגיש מס' ערבויות (אך לא יותר מ-3) ובלבד שסכומן המצטבר מגיע לכדי סכום הערבות הנדרש.

21. **<u>אירוע נזק</u>**

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

22. **<u>קיזוז</u>**

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 הממומן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט ו/או מהמתחם ו/או מהמקרקעין, לרבות כל ההכנסות מהם, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ו/או למתחם ו/או למקרקעין.

23. **<u>תשלום במקום היזם</u>**

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

23.2. תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

24. **<u>תחולת ההסכם</u>**

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

25. **<u>כללי</u>**

25.1. בכל מקום בו ניתן לחברה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים, ליזם לא תהיה כל טענה החברה בגין כך.

25.2. החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות ו/או ההתחייבויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המנהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהואצלו כאמור, כל אחת לחוד.

25.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק ו/או דין ו/או קביעה של רשות שיפוטית ו/או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז ו/או ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או המתחם ו/או איכלוסו ו/או מכירת דירות ו/או השכרת דירות ו/או נכסים ו/או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו, ולשאת על חשבונות הבלעדי בכל עלות הכרוכה בכך, והוא לא יורשה לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן.

25.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, בנוסף לכל דרישות ההסכם, והוא לא יורשה לבוא לחברה בכל טענה ו/או דרישה

ו/או תביעה בקשר לכל חובה נוספת שתחול עליו בקשר עם הפרויקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.

25.5. מקום השיפוט יהיה כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

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

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

25.8. החברה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי הסכם זה ע"י התנהגותה, אלא אם הוויתור כלול במסמך החתום על ידה. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של אותו צד.

26. **<u>כתובות והודעות</u>**

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

החברה היזם

<u>אישור חתימה</u>

<u>מס' הסכם:</u>_____

1. אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. מר/גב'_____ ת.ז. _____

ב. מר/גב'_____ ת.ז. _____

ג. מר/גב'_____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.

חתימת המציע: _____

תאריך	שם	חתימה

חתימת המציע: _____

נספח "ג(1)" להסכם העיקרי;

דיור להשכרה – מפרט אחיד

מגדלי משולש הבורסה, ר"ג

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

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים/חברת הטלוויזיה בלוויין), הוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או חברות כלכליות ו/או תאגידים הפועלים מטעם הרשות המקומית, הנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון, התקנים הישראליים החלים, הנחיות יועצים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.

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

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

<u>תוכן העניינים</u>

1. **פרק א': דירת המגורים**

2. **פרק ב': הבניין ומעונות הסטודנטים**

פרק א': דירת המגורים		
רכיבי דירת מגורים	(1)	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה/שירותים, מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה*, מזווה/מחסן צמוד לדירה, מרפסת שמש. * במידה ומבחינה תכנונית לא יתאפשר לספק מרפסת שירות ומקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה, תתוכנן נישה למכונת כביסה ומייבש כביסה. גובה החללים: גובה מפני הריצוף עד פני התקרה המוגמרת לא יקטן מ-2.65 מ' בכל חלקי הדירה. מתחת לקורות ותקרות מונמכות הגובה לא יקטן מ-2.20 מ'.
הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים	(2)	השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:
		(א) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;
		(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, למייבש כביסה וגישה לתליית כביסה חיצונית.
		מחסן צמוד לדירה בשטח של 2.5 מ"ר לפחות או נישה לפתרון אחסון בשטח של 1.6 מ"ר לפחות. יובהר כי מקום לארונות בתחום חדרי מגורים לא ייחשבו כמענה לדרישת הסעיף
		(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)
		(ד) "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;

מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	(3)	(א) הגדרות : "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת ומקלחון, אסלה וכיור רחצה ; "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה ; "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור לנטילת ידיים "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים ; (ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן :

מספר חדרים בדירה	**2**	**2.5**	**3**	**3.5**	**4**	**4.5**	**5 ומעלה**
חדר מקלחת	+	+			+	+	+
חדר אמבטיה			+	+	+	+	+
חדר שירותים			+	+			+

עבודות גמר	(4)	(א) הגדרות : "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן ; (ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן :

	גמר קירות	**גמר תקרה**	**ריצוף**

חתימת המציע : _____

כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה	טיח + צבע אקרילי ; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי	טיח + סיד סינתטי	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן (גוף מלא עשוי כולו מקשה אחת FULL BODY)
מטבח	חיפוי קירות בקרמיקה שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר [ספיגות אריח עד ל10%] ובגובה 60 ס"מלפחות 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.	טיח + סיד סינתטי	דרגת שחיקה **PEI-3** רמת ספיגות % **Bia-0.5**] ; שטח אריח בודד - 0.36 מ"ר
חדר מקלחת, חדר אמבטיה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת. במקרה ויש תקרה מונמכת, החיפוי יבוצע עד התקרה המונמכת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	טיח+סיד סינתטי	
חדר שירותים	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' . מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.	טיח+סיד סינתטי	
מחסן, מרפסת שירות	טיח+צבע אקרילי	טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן לבחירת היזם ; שטח אריח בודד - 0.18 מ"ר.
מרפסות שמש	דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה		גרניט פורצלן, שטח אריח בודד 0.09 מ"ר. במקומות שבהם קיר החוץ מחופה

	אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.		בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

ביצוע עבודות גמר	(5)	עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		(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 ומרפסות – 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;
		(ד) אריחי הריצוף יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;
		(ה) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר הקירות;
		(ו) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/ חדרים סמוכים;
		(ז) מערכות מזוג אוויר המותקנות בדירה ייסגרו באמצעות תקרה מונמכת מגבס עם פתחי גישה בגודל מספיק לטיפול ולתחזוקה של המערכות. מכסים לפתחי גישה יהיו מתועשים

ארון מטבח תחתון	(6)	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		(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;
		(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;
		(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;
		(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;
		(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;
מבנה ארון מטבח תחתון	(7)	מבנה ארון המטבח יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		(א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מלוחות דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF;
		(ב) הארון התחתון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו;
		(ג) ביחידות הפינה של הארון התחתון יותקנו "פתרונות פינה";
		(ד) ארון מטבח העליון יכלול מתקן ליבוש כלים. המתקן יהי עשוי פלדת אל חלד.
		(ה) ארון מטבח העליון יצויד בקלפה מקבילה בעלת מנגנון הרמת חזית בצורה אנכית.

אורך מזערי של ארונות מטבח	(8)	(א) האורך המזערי של ארון **התחתון** של המטבח לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 4.0 מ״א ; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים- 5.0 מ״א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6.0 מ״א עומק הארון יהיה 57 ס״מ נטו לפחות. (ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון ; (ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו״ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות ; (ד) הובהר כי מכונת כביסה ומייבש כביסה לא יותקנו בתחום של ארון המטבח. (ה) האורך המזערי של ארון העליון של המטבח לא יפחת מ-1.2 מ׳. עומק הארון העליון לא יפחת מ-28 ס״מ נטו וגובהו לא יפחת מ-60 ס״מ נטו.
ציפוי ארונות המטבח	(9)	סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן : (א) ציפוי חיצוני : פורמייקה. (ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה ;
פרזול המטבח	(10)	ידיות מתכת, דלתות ארון המטבח תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.
ארון חדר אמבטיה	(11)	באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון מעץ לבוד (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 ;
מרפסת שירות/ מקום למכונת כביסה ולמייבש.	(12)	מרפסת השירות בדירת המגורים/מקום למכונת כביסה ולמייבש תכלול רכיבים והכנות בהתאם למפורט להלן : (א) הכנה למייבש כביסה תכלול נק׳ חשמל ופתרון עבור פליטת אדים מהמייבש. במידה ופליטת האוויר תבוצע דרך קיר חיצוני, יותקן בפתח תריס אל חוזר מאלומיניום עם משקולת לסגירה ורשת פנימית נגד חרקים. (ב) הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים, חיבור לניקוז, נק׳ חשמל ;

חתימת המציע : _____

		(ג) מִתקן חיצוני לתליית כביסה (ככל שיתאפשר מבחינת התכנון), בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס״מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס׳ 5100 ;
דלת הכניסה לדירת המגורים	(13)	דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :
		(א) דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס׳ 5044 וכמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו״רוזטות״, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה ;
		(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ״מ לפחות ;
		(ג) כנף הדלת יהיו בחיפוי בגימור צביעה בתנור ;
		(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת היזם ;
דלתות הפנים	(14)	דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :
		(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס׳ 23, ובפתיחת ציר רגילה ;
		(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת / פלקסבורד, צירי פייפ 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
		(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים ;
		(ד) משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ;
		(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי ״תפוס-פנוי״ וצוהר בכנף הדלת ;
נגרות נישה לאחסון (במידה ולא יבוצע מחסן דירתי)	(15)	(ו) דלתות נגרות לכל גובה הנישה (עד התקרה), מס׳ דלתות על פי תכנון האדריכל. הנישה תכלול 5 מדפים הניתנים להתקנה בגבהים שונים. גמר דלתות ומדפים – פורמייקה או צבע אפוקסי.
חלונות	(16)	חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :

חתימת המציע : _____

ותריסים		(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;
		(ב)
		(ג) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף; הוויטרינה תהיה בעלת תריס גלילה חשמלי.
		(ד) פתחי הדירה, למעט ויטרינה, חדרי אמבטיה, חדר שירותים וחדר רחצה, יהיו בעלי הצללה מובנית של תריס ונציאני; ההצללה תהיה נשלטת ע"י מנגנון מגנטי שיאפשר להעלות/להוריד ולסובב את ההצללה.
		(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
		(ו) בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;
		(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס;
מתקני תברואה וכלים סניטריים	(17)	מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
		(א) אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.
		(ב) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי עם קונסטרוקציית 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. חיבור מים קרים בלבד לכיור נטילת 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.

חתימת המציע: _____

		(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;
		(יא) בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוץ 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
		(יב) במרפסת שמש יותקן ברז ״דלי״
מערכת סולארית וחימום מים	(18)	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:
		(א) לכל דירה יותקן מְכל אגירה (דוד) עם אלמנט חימום מים חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה; חלק או כול הדודים יחוברו למערכת הסולרית, זאת על פי דרישות כל דין התקפות למועד הגשת בקשה להיתר.
		(ב) מְכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה ו/או במקום מוסדר בתחום מבואה הקומתית;

חתימת המציע: _____

		(ג) נפח מְכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם: (1) יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר; (2) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר; (3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר;
מערכות גז	(19)	הדירה תכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן מונה גז דירתי.
מערכת אוורור	(20)	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 או עד לפיר אוורור.

חתימת המציע: _____

מתקני חשמל – מיקום	(21)	כמות מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטות להלן:

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	5		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	6 אחד מהם כפול ,אחד מהם מוגן מים בדרגת **IP 44**		1 (תנור)		מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר

חתימת המציע: _____

		ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה				
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל 3 מפסקי "צלב" למנורה	5 (שניים ליד המיטה)			1	
חדר שינה משני (ילדים)	1 כולל 2 מפסקי מחליף	5			1	

חתימת המציע: _____

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 לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות/מקום למכונת כביסה ומייבש	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 (במידה והמחסון נמצא סמוך או בתוך הדירה			
מסתור כביסה (ככל שיתאפשר)				1 (פקט) הכנה למזגן		

חתימת המציע: _____

מתקני חשמל ותקשורת - הגדרות	(22)	הגדרות: "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ; "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; "בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות; "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. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);
מתקני חשמל ותקשורת	(23)	מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
		(א) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;
		(ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;
		(ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
		(ד) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי;
		(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;
מתקני קירור	(24)	מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:

חתימת המציע: _____

וחימום		התקנה מלאה של מערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי או חד פאזי, לפי חיבור החשמל של הדירה, אשר תכלול: 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 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה/מקום מוסדר למאיידים. 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.
		(א) היזם יספק 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. התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין מאחורי מסתור או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר: התקנה 4;

חתימת המציע: _____

פרק ב': הבניין

1. תיאור הפרויקט:

הפרויקט מתייחס למגרשים 100, 200 ו- 300 לפי תב"ע מס' 506-0406942 ברמת גן.
במתחם מתוכננים לקום:

- 2 מגדלי תעסוקה של 50 קומות.
- מגדל של 60 קומות עם שימושים מעורבים: מסחר, ציבורי, מעונות סטודנטים ומגורים.
- בניין תעסוקה בן 8 קומות - בניה מגדירה דופן כלפי נתיבי איילון.
- חניון ציבורי תת קרקעי משתוף שיכלול גם דרך מעבר.
- **תחנת כיבוי אש** – במגדל התעסוקה הדרומי יש להקים תחנת כיבוי אש, בהתאם לפרוגרמה המצורפת.

על היזם לקבל הנחיות לתכנון, לתאם ולאשר את התכנון מול רשות הכבאות

חתימת המציע: _____

המפרט מתייחס למגדל שיוקם במגרש 100, החניון התת-קרקעי והפיתוח (להלן "**הבניין**"). המפרט מהווה דרישות סף בלבד.

המגדל במגרש 100 הינו בן 60 קומות ויכלול שימושים הבאים:

א. מסחר.
ב. שימושים ציבוריים למטרות חינוך, בריאות, תרבות קהילה ומשרדי עירייה.
ג. חדרי מעונות לסטודנטים ושטחים לרווחת הסטודנטים.
ד. מגורים ושטחים לרווחת הדיירים.

2. תיאור חלקי הבניין ודרישות לתגמירים ומערכות בשטחים משותפים:

2.1. **חזיתות הבניין:**

על פי דרישות התב"ע ורשות המקומית.

2.2. **מבואות ראשיות:**

נדרשת הפרדה והגבלת כניסה בין השימושים השונים: מניעת גישה מאזור של שימושים ציבוריים והמעונות אל המגורים גם דרך מבואה/מבואות וגם דרך מעליות ומדרגות המילוט.

יש לתכנן מבואות ראשיות נפרדות לכל שימוש: כניסה נפרדת למסחר, לובי כניסה נפרדים: לחוד למעונות, ולחוד למגורים. תותר כניסה לשימושים ציבוריים משותפת עם כניסה לשטחי מסחר.

א. גמר ריצפה: גרניט פורצלן 80/80 ס"מ לפחות.
ב. גמר קירות: חיפוי גרניט פורצלן במידות 40/80 ס"מ לפחות בגובה 2.70 מ'
ג. גמר תקרות: תקרת תותב מגבס. פתחי שירות (ככל שיהיו) יצוידו במכסים מתועשים מגבס ו/או אלומיניום.
ד. חשמל ותאורה: 4 בתי תקע לפחות, תאורת LED כולל תאורה דקורטיבית.
ה. מזוג אוויר: החללים יהיו ממוזגים.

2.3. **מבואות קומתיות:**

באזור המגורים והמעונות, הגובה מפני הריצוף עד פני התקרה המונמכת לא יקטן מ-2.40 מ'.
באזור שימושים ציבוריים, הגובה מפני הריצוף עד פני התקרה המונמכת לא יקטן מ-2.70 מ'.

א. גמר ריצפה: גרניט פורצלן 60/60 ס"מ לפחות.
ב. גמר קירות: חיפוי גרניט פורצלן במידות 30/60 ס"מ לפחות בגובה 2.40 מ'
ג. גמר תקרות: תקרת תותב מגבס. פתחי שירות (ככל שיהיו) יצוידו במכסים מתועשים מגבס ו/או אלומיניום.
ד. חשמל ותאורה: תאורת LED.
ה. מזוג אוויר: החללים יהיו ממוזגים (למעט אזורים של מגורים והמעונות).

2.4. **חדרי מדרגות:**

א. גמר ריצפה: רום ושלח של המדרגות יבוצעו מלוחות אבן מנוסרת שלמות, פודסטים מאריחי אבן מנוסרת במידות של כ-30/30 ס"מ, פנלים מלוחות אבן מנוסרת בגובה של 10 ס"מ באזור המדרגות ופודסטים, הכל בגוון זהה.

ב. גמר קירות: טיח + צבע אקרילי.

ג. גמר תקרות: טיח + צבע אקרילי.

ד. חשמל ותאורה: תאורת LED.

2.5. **חדר אב הבית, חדר צוות ניקיון וחדר בקרת במבנה:**

בבניין יתוכננו חדרים ליעודים הבאים:

2.5.1. חדר אב הבית

2.5.2. מחסן אב הבית

2.5.3. חדר בקרת מבנה

2.5.4. חדר צוות וציוד ניקיון

א. גמר ריצפה: גרניט פורצלן 60/60 ס"מ לפחות כולל שיפולים בחיתוך חרושתי בגובה 7 ס"מ.

ב. גמר קירות: טיח + צבע אקרילי.

ג. גמר תקרות: תקרת תותב פריקה.

ד. חשמל: 4 בתי תקע לפחות, תאורה.

בחדר בקרת מבנה מערכת החשמל תתוכנן כך שיינתן מענה למערכת בקרת מבנה כולל תפקודה בזמן של הפסקת חשמל.

ה. מזוג אוויר: החדרים יהיו ממוזגים.

2.6. **מועדון דיירים:**

בבניין יתוכנן מועדון הדיירים בשטח של כ-60 מ"ר (לא כולל שירותים) שישרת את הדיירים.

סמוך למועדון הדיירים או בתוכו יתוכננו שירותים – 2 תאים לפחות.

המועדון יכלול מטבחון עם משטח עבודה של כ-5 מ' אורך, ארונות מטבח וכיור רחצה.

א. גמר ריצפה: גרניט פורצלן 60/60 ס"מ לפחות.

ב. גמר קירות: שליכטה דקורטיבית או אחר לפי בחירת האדריכל.

ג. גמר תקרות: תקרת תותב מגבס. פתחי שירות (ככל שיהיו) יצוידו במכסים מתועשים מגבס ו/או אלומיניום.

ד. חשמל ותאורה: 4 בתי תקע לפחות, תאורת LED כולל תאורה דקורטיבית.

ה. מזוג אוויר: החלל יהיה ממוזגים.

2.7. **פרוזדורים טכניים, חדרים טכניים, מחסנים:**

א. גמר ריצפה: גרניט פורצלן 45/45 ס"מ לפחות כולל שיפולים בחיתוך חרושתי בגובה 7 ס"מ.

ב. גמר קירות: טיח + צבע אקרילי.

ג. גמר תקרות: טיח + צבע אקרילי.

2.8. **חדר אשפה:**

מומלץ להפריד לפחות את המגורים יחד עם המעונות מחדר האשפה שמשרת את השימושים הציבוריים והמסחריים.
ניתן לתכנן חדר מחזור משותף לכל השימושים, כפוף לאישור הרשות המקומית.
הפסולת של **<u>מגורים והמעונות</u>** תגיע ישירות לנקודת עצירה שממנה תפונה ע"י הרשות (לא יאושר פתרון פינוי אשפה אשר מצריך שינוע הפסולת מנקודת עצירה עד לנקודת פינוי באמצעות עגלות. לדוגמה: לא יתאפשר פתרון שהפסולת תרוכז בעגלה בתוך הבניין ולאחר מכן יידרש להעבירה לנקודה אחרת לצורך פינוי ע"י רשות).
הדרישה לא מתייחסת לפינוי פסולת מעמדות מחזור.

א. <u>גמר ריצפה</u>: איטום, בטון מוחלק בגמר צבע אפוקסי עם מוסף נגד החלקה.
ב. <u>גמר קירות</u>: איטום, גרניט פורצלן עד גובה 3.0 מ' מעל פני הרצפה, מעל גובה 3 מ' גמר טיח + צבע סיד סינטטי.
ג. <u>גמר תקרות</u>: טיח + צבע סיד סינטטי.
ד. <u>מיזוג אוויר</u>: חדר אשפה ממוזג

2.9. **מסגרות:**

א. כל אלמנטי המסגרות יהיו מגולוונים ובגימור צביעה בתנור או עשויים מפלדת אל חלד.

2.10. **שילוט**:

שילוט בטיחות והכוונה מעוצבים בכל השטחים המשותפים.

3. חניון:

גובה החניון לא יפחת מ-2.2 מ' נטו.

3.1. גמרים:

א. <u>גמר רצפה</u> - בגמר צבע אפוקסי. סימון חניות ותמרור בצבע עמיד בשחיקה.
ב. <u>גמר תקרה</u> – סיד סינטטי
ג. <u>גמר קירות</u> – פס אפור ממפלס הרצפה עד גובה 1.0 מ' מעל הרצפה, מעל גובה 1.0 מ' – צבע סיד סינטטי, סימון חלוקה לחניות ע"ג קירות. צביעת עמודים לפי אזורים תוך רישום מפלס החניון ושם האזור.
ד. <u>חשמל, תאורה ותקשורת</u>: תאורת LED.
הבטחת קליטת אות סלולרי בכל חלקי החניון התת קרקע.
הכנות או עמדות לטעינת רכב חשמלי על פי המקובל בענף הבניה נכון למועד קבלת ההיתר ו/או לפי דרישת הרשויות.

3.2. גמרים בשטחים משותפים – ראה פרק "תיאור חלקי הבניין ודרישות לתגמירים ומערכות בשטחים משותפים " שליעיל.

4. מעונות:

המעונות יבוצעו בהיקף מלא ומושלם, כולל כל המערכות, גמרים, ריהוט ומוצרי חשמל, אשר יהיו מוכנים להשכרה.

4.1. גובה מפני הריצוף עד פני התקרה המוגמרת לא יקטן מ-2.70 מ'.

הגובה מתחת לקורות ותקרות מונמכות לא יקטן מ-2.20 מ' מפני הריצוף.
המעונות יתוכננו במתכון של יחידות דיור, כאשר כל יח"ד תכלול: מטבחון, פינת אוכל, שירותים ומקלחת.

4.2. רשימת מוצרי חשמל: מקרר, מיקרוגל, כיריים חשמליים, קומקום חשמלי.

4.3. רשימת ריהוט: ארונות מטבח, שולחן אוכל, כסאות לפינת אוכל. בכל חדר: מיטה, שולחן כתיבה+כיסא, יחידת מגירות, מדפים, ארון בגדים.

4.4. מיזוג אוויר – מערכת מרכזית לכל הפונקציות למעט מחסנים, שירותים, פרוזדורים שאינם כוללים פינות ישיבה, שטחי שירות אחרים שלא מתוכננת בהם שהיית אנשים ממושכת.

4.5. אינטרנט – היזם יספק אינטרנט בכל חדר של מעונות. המהירות לא תפחת מ-50 Mb/ps

4.6. היזם ידאג לאספקת שירותים נלווים למענות כגון מכבסה (הכנה למכונת כביסה והתקנת מתלה לייבוש הכביסה בתחום יח"ד ייחשב כמענה לדרישת הסעיף).

4.7. גמרים בשטחים משותפים – ראה פרק "תיאור חלקי הבניין ודרישות לתגמירים ומערכות בשטחים משותפים " שלעיל.

4.8. יתוכננו יח"ד לבעלי מוגבלויות – בהתאם לדין.

5. שימושים ציבוריים:

החלקים המיועדים לשימושים ציבוריים יבוצעו ברמת "מעטפת".
פירוש של המושג "מעטפת" הינו:
ביצוע מלא ומושלם של אזורים משותפים (מבואות, פרוזדורים, ח' מדרגות, מרפסות משותפות, ממ"קים וכו'), ביצוע של כל המערכות הראשיות עם הכנה לחיבור בתחום השטחים המיועדים לשימוש הציבורי.

5.1. גובה מפני הריצוף עד פני התקרה הבטון לא יקטן מ-3.40 מ'.
הגובה מתחת לקורות לא יקטן מ-3.00 מ' מפני הריצוף הסופי.

5.2. בתחום השטח המיועד לשימוש הציבורי יושלמו עבודות הבאות:

- מעטפת החיצונית של המבנה בהיקף מלא ומושלם.
- נק' חיבור למערכת מזוג אוויר ואוורור (כולל אוויר צח).
- נק' חיבור לניקוז.
- נק' חיבור לביוב.
- נק' חיבור למים.
- שרוולים עד ארונות חשמל ותקשורת ראשיים.
- פריסת מערכת מתזים של כיבוי אש על פי הנדרש.
- דלתות כניסה.
- ריצוף מרפסות (ככל שיהיו).
- החלקת רצפה בכל השטח.

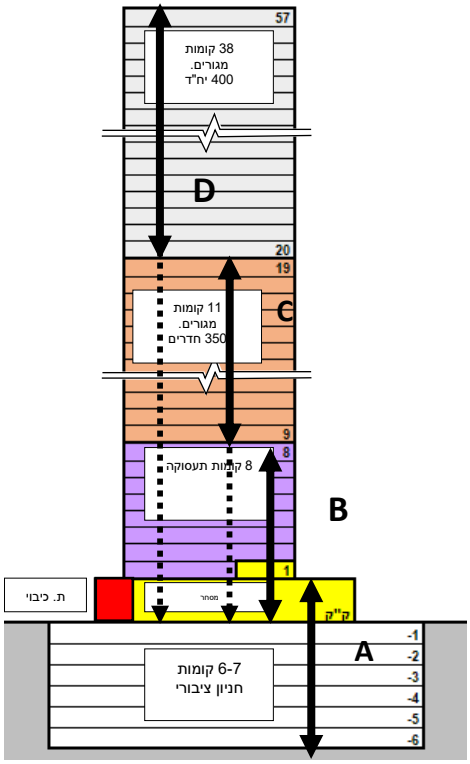
- הובהר כי לא יבוצעו עבודות גמר בקירות השטחים המיועדים לשימוש הציבורי.

5.3. גמרים בשטחים משותפים – ראה פרק "תיאור חלקי הבניין ודרישות לתגמירים ומערכות בשטחים משותפים " שלעיל.

6. דרישות כלליות למערכות המבנה:

6.1. **מעליות**:

לכל שימוש תתוכנן קבוצת מעליות ייעודיות (קבוצת מעליות לחניון, לשימושים ציבוריים, למעונות, למגורים). תותר הצעת פתרון מעליות אחר לאישור המזמינה, אך המזמינה אינה חייבת לקבל אותה.
המעליות יהיו מגובות בגנרטור ע"מ להבטיח גישה לכל מפלסי הבניין (כולל הגג) במקרה של הפסקת חשמל. יובהר כי במקרה של גילוי אש ו/או עשן, המעליות יופעלו על פי דרישות כיבוי אש.
תתאפשר התקנת מעלית אלונקה/שירות שתשרת את כל הקומות. יידרש פתרון של בקרת כניסה למעלית, המעלית תהיה בפיקוד נפרד.
המעלית תגיע לכל קומות הבניין כולל גג.



4 קבוצות מעליות:
A – מעליות חניון
B – מעליות מסחר וציבורי
C – מעליות מעונות סטודנטים
D – מעליות מגורים

עיצוב תא המעלית – חומרי הגמר של תא המעלית יהיו קלים לניקוי ותחזוקה, עמידים בתנאי שימוש קשים (HEAVY DUTY). גימור קירות תא מעלית - נירוסטה ו/או אבן ו/או HPL בעובי 7 מ"מ לפחות. תא מעלית תכלול מראה לכל הגובה של התא, מעקה נירוסטה, תאורה דקורטיבית, אוורור התא. דלתות המעלית ובקומות בגמר נירוסטה.

6.2. **מערכות מים, חשמל ותקשורת:**

א. מונים ראשיים נפרדים של חשמל ומים לכל יעוד.
ב. בחניון תבוצע הכנה/תחנות לטעינת רכבים חשמליים.
ג. בכל שטח החניון תובטח קליטת אות סלולרית.

6.3. **מערכת ביוב:**

א. מומלץ לבצע את קו הביוב שמשרת את המגורים בקו נפרד עד לשוחה שלפני החיבור לקו העירוני.
ב. סילוק שפכים מהמגדל יהיה גרביטציוני בלבד - לא יותר שימוש במשאבות ביוב.

6.4. **מצלמות אבטחה:**

התקנת מצלמות אבטחה במעגל סגור בכל דרכי כניסה לבניין והשטחים הציבוריים והמשותפים (כניסות למבנה/חניון/מבואות קומתיות/גגות וכד').

המערכת תתוכנן ותותקן באופן שהתשתית שלה תהיה נסתרת ורק המצלמות עצמן ייראו לעין.

המידע הנקלט ממצלמות האבטחה תשמר בשרת למשך 7 ימים לפחות.

7. פיתוח

בתחום הפרויקט יבוצע פיתוח אינטנסיבי בהתאם לתכנון של אדריכל נוף ודרישת הרשות המקומית.

א. ריצוף: ריצוף באבנים משתלבות "אקרסטון" בצבעים שונים, תוצרת אקרשטיין.

ב. גינון והשקיה: הגינון יכלול עצים וצמחיה דקורטיבית ומערכת השקיה אוטומטית. לא תותר שתילת עצי פרי.

ג. תאורה: שבילים מוארים, תאורה דקורטיבית באזורים מגוננים, על פי תכנון אדריכל נוף ויועץ החשמל.

ד. אלמנטים דקורטיביים בפיתוח: בתחום המגרש יותקנו מערכות ישיבה מעוצבות. בתחום המגרש ובנוסף סמוך לכל מערכת הישיבה יותקנו אשפתונים מעוצבים.

8. בנייה בת קיימה ("בניה ירוקה")

נדרש ליישם ת"י 5281. על היזם ליישם את התקן בהיקף הנדרש ע"י הרשות המקומית ובכל זאת יידרש לצבור של 55 נקודת בגין ציון של כוכב אחד לפי התקן.

9. יועצים ומתכננים:

יזם יעסיק בפרויקט מתכננים ויועצים מנוסים ומוכרים בענף הבנייה שיש להם ניסיון מוכח בביצוע פרויקטים בהיקף דומה לפרויקט שבנידון.

על היזם להעסיק יועצים במקצעות הבאות (לפחות):

9.1. אדריכל
9.2. קונסטרוקטור
9.3. יועץ קרקע וביסוס
9.4. יועץ אינסטלציה
9.5. יועץ חשמל ותקשורת
9.6. יועץ מזוג אוויר ואוורור
9.7. יועץ מעליות
9.8. יועץ בטיחות אש
9.9. יועץ אקוסטיקה
9.10. יועץ איטום
9.11. יועץ בידוד טרמי
9.12. יעץ נגישות
9.13. יועץ אלומיניום
9.14. אדריכל נוף
9.15. יועץ תנועה
9.16. יועץ לבניה ירוקה
9.17. יועצים אחרים לפי הצורך.

נספח "ג(2)" להסכם העיקרי;

אישור מסמכי תכנון

1. **כללי**

1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.

1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:

1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).

1.2.2. תכנון סופי.

1.2.3. תכנון מפורט.

1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.

1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים ו/או לתוכניות ו/או לבקשה להיתר בניה.

1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י החברה בשלבו הקודם.

1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.

1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

2. **אישור תכנון ראשוני**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

2.1. תכניות העמדה במגרש של כל מרכיבי המתחם בקנ"מ 1:250.

2.2. תכניות כל מפלסי המבנים במתחם בקנ"מ 1:100.

2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים במתחם בקנ"מ 1:100

2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת.

2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבנייה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.

2.6. דוח קרקע והנחיות לביסוס.

2.7. פירוט ניצול זכויות בנייה הנקובים בתב"ע שבתוקף ותמהיל יח"ד.

2.8. פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.

2.9. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.

2.10. הדמייה של הפרויקט.

2.11. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתב"ע, ככל שחל.

3. **<u>אישור תכנון סופי.</u>**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז.
(הובהר כי אין צורך בהגשת תכנון הסופי של מבני תעסוקה השייכים ליזם):

3.1. **<u>אדריכלות</u>**:

3.1.1. בקשה להיתר בניה (גרמושקה)

3.1.2. תכנית העמדה בקנ"מ 1:250

3.1.3. תכניות אדריכלות מעודכנות, ביחס לכל המפלסים בקנ"מ 1:50.

3.1.4. חתכים אנכיים דרך הבניין (לפחות 2 ניצבים זה לזה) בקנ"מ 1:100

3.1.5. תכניות וחתכים של מרחבים מוגנים בקנ"מ 1:50.

3.1.6. כל החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100

3.1.7. התכנון האדריכלי יציג פתרון לפינוי אשפה.

3.2. **<u>קונסטרוקציה</u>**:

3.2.1. תכניות חפירה ודיפון בקנ"מ 1:100 לפחות

3.2.2. תכניות ביסוס בקנ"מ 1:100 לפחות

3.2.3. תכנות רצפה ותקרות בקנ"מ 1:50.

3.2.4. חתכים מקומיים (יידרש בשלב התכנון המפורט)

3.2.5. תכניות, חתכים ומפרטים של מרחבים מוגנים בקנ"מ 1:50.

3.2.6. חישובים סטטיים, כולל רעידות אדמה וכוחות הרוח לכל האלמנטים הקונסטרוקטיביים של הבניין כולל קירות מסך.

3.3. **<u>תברואה, כיבוי אש וגז:</u>**

3.3.1. סכמת מים אנכיות.

3.3.2. סכמה אנכית לפתרון ביוב וניקוז.

3.3.3. פתרון מתקני גז.

3.3.4. תכניות המציגות מיקום כל קווים אנכיים וקבועות סניטריות לכל מפלס בקנ"מ 1:100.

3.4. **<u>חשמל, תקשורת ומנ"מ:</u>**

3.4.1. תכניות הזנות ותאורה בפיתוח בקנ"מ 1:100 לפחות

3.4.2. תכנית פריסת (מיקום) ארונות ולוחות חשמל, תקשורת ומתח נמוך מאוד.

3.5. **<u>מיזוג אויר:</u>**

3.5.1. תכניות של שילוב מתקני מיזוג אויר.

3.5.2. תכניות של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א.

3.5.3. תכניות אוורור

3.6. **<u>פיתוח ותנועה:</u>**

3.6.1. תכניות במפלסי הקרקע 1:100

3.6.2. חתכים דרך המגרש (לפחות 2 ניצבים זה לזה) בקנ"מ 1:100 לפחות

3.6.3. פריסות של כל הגדרות עם ציון של פני קרקע הקיימת והמתוכננת (יידרש בשלב התכנון המפורט) בקנ"מ 1:100 לפחות.

3.6.4. תכנית תנועה וחניה בחניון ..... 1:100 – 1:250

3.7. **<u>שונות:</u>**

3.7.1. הנחיות אקוסטיות.

3.7.2. פרוגרמה לעמידה בדרישות בניה הירוקה.

4. **<u>אישור תכנון מפורט</u>**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות מפורטות ובקשה להיתר בניה מעודכנים כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז.
(הובהר כי אין צורך בהגשת תכנון הסופי והמפורט של מבני תעסוקה השייכים ליזם):

4.1. **<u>אדריכלות</u>**:

4.1.1. בקשה להיתר בניה (גרמושקה)

4.1.2. תכנית העמדה בקנ"מ 1:250

4.1.3. תכניות אדריכלות מעודכנות, ביחס לכל המפלסים בקנ"מ 1:50.

4.1.4. חתכים אנכיים דרך הבניין (לפחות 2 ניצבים זה לזה) בקנ"מ 1:100

4.1.5. תכניות, חתכים ופרטים של חדרי מדרגות בקנ"מ 1:20

4.1.6. תכניות וחתכים של מרחבים מוגנים בקנ"מ 1:50.

4.1.7. כל החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100

4.1.8. פרטי מעטפת הבניין בקנ"מ 1:20 / 1:10 כולל התייחסות לבידוד תרמי ואיטום. רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.

4.1.9. רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים מלווה בפרוספקטים.

4.1.10. התכנון האדריכלי יציג פתרון לפינוי אשפה.

4.2. **<u>תכניות עיצוב פנים:</u>**
תכניות למבואות קומתיות וראשיות הכוללות:

4.2.1. פריסות ריצוף

4.2.2. תכנון תקרות

4.2.3. פריסות של קירות
הכול כולל ציון של חומרי הגמר, מיקום של אביזרי חשמל, מתזים, שילוט וכד'.

4.3. **<u>קונסטרוקציה</u>**:

4.3.1. תכניות חפירה ודיפון בקנ"מ 1:100 לפחות

4.3.2. תכניות ביסוס בקנ"מ 1:100 לפחות

4.3.3. תכנות רצפה ותקרות בקנ"מ 1:50.

4.3.4. תכנית תקרת מרתף תוך ציון מפלס העליון של פני הבטון ושיפועים בקנ"מ 1:100 לפחות.

4.3.5. חתכים מקומיים.

4.3.6. תכניות, חתכים ופרטים של חדרי מדרגות בקנ"מ 1:20.

4.3.7. תכניות, חתכים ומפרטים של מרחבים מוגנים בקנ"מ 1:50.

4.3.8. חישובים סטטיים, כולל רעידות אדמה וכוחות הרוח לכל האלמנטים הקונסטרוקטיביים של הבניין כולל קירות מסך.

4.3.9. אישור היזם על קיומן של תכניות קונסטרוקציה לכל רכיבי הבניין, שנחתמו ע"י מהנדס קונסטרוקציה מוסמך.

4.4. **<u>תברואה, כיבוי אש וגז:</u>**

4.4.1. סכמת מים אנכיות.

4.4.2. סכמה אנכית לפתרון ביוב וניקוז.

4.4.3. פתרון מתקני גז.

4.4.4. תכניות המציגות מיקום כל קווים אנכיים וקבועות סניטריות לכל מפלס בקנ"מ 1:100.

4.4.5.תכניות לכל מפלס בקנ״מ 1:50, התכניות יכללו את כל המערכות, לרבות פריסת מתקנים תברואיים כולל מתזים והתקני גז.

4.5. **<u>חשמל, תקשורת ומנ״מ:</u>**

4.5.1.תכניות הזנות ותאורה בפיתוח בקנ״מ 1:100 לפחות

4.5.2.תכניות חשמל, תקשורת ומתח נמוך מאוד בקנ״מ 1:50 לכל מפלס.

4.5.3.סכמות לוחות חשמל.

4.6. **<u>מיזוג אויר:</u>**

4.6.1. תכניות מזוג אוויר ואוורור לכל מפלס בקנ״מ 1:100 לפחות.

4.6.2. סכמות אנכיות/חתכים של צנרת.

4.7. **<u>פיתוח ותנועה:</u>**

4.7.1. תכניות במפלסי הקרקע 1:100

4.7.2. חתכים דרך המגרש (לפחות 2 ניצבים זה לזה) בקנ״מ 1:100 לפחות

4.7.3. פריסות של כל הגדרות עם ציון של פני קרקע הקיימת והמתוכננים בקנ״מ 1:100 לפחות.

4.7.4. תכנית צמחיה בקנ״מ 1:100.

4.7.5. תכנית השקיה בקנ״מ 1:100.

4.7.6. חוברת פרטי פיתוח, כולל פרוט חומרי הגמר, רהוט חוץ, גופי תאורה ואלמנטים דקורטיביים אחרים.

4.7.7. תכנית תנועה וחניה בחניון ..... 1:100 – 1:250

4.8. **<u>תכנית תיאום מערכות:</u>**

4.8.1.תכנית תאום מערכות מתחת לרצפת מרתף

4.8.2.תכניות תיאום מערכות בכל קומה טיפוסית, לרבות מרתף ופיתוח.

4.8.3.תכנית תאום מערכות על גגות המבנה.

4.8.4.כל תכנית תכלול חתכים המציגים את כל המערכות המתוכננות והבנייה, יש לציין גובה מעבר המזערי שנותר מתחת למערכות.

4.9. **<u>שונות:</u>**

4.9.1.מפרטים טכניים בכל הדיסציפלינות.

4.9.2.פרוגרמה לעמידה בדרישות בניה הירוקה מאושרת ע״י מכון התקנים.

4.9.3.תצהיר של יועצים על השלמת שלב תכנון המפורט ותיאום עם כל היועצים והמתכננים של הפרויקט. להלן רשימת היועצים שיידרשו להגיש את התצהיר:

4.9.3.1. אדריכל

4.9.3.2. קונסטרוקטור

4.9.3.3. יועץ אינסטלציה

4.9.3.4. יועץ חשמל, תקשורת ומתך נמול מאוד (מנ״מ)

4.9.3.5. יועץ מזוג אויר ואוורור

4.9.3.6. יועץ אלומיניום

4.9.3.7. אדריכל נוף

4.9.3.8. יועץ תנועה

5. **<u>אישור תכניות ע"י החברה</u>**

5.1. מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.

5.2. החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.

5.3. מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע לעניין אופן מיצוי זכויות הבנייה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים לשטחים בייעודים אחרים ו/או נוספים, אם קיימים במתחם.

5.4. מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גליון, מהדורה ותאריך.

5.5. תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.

5.6. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.

5.7. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. כמו כן במהלך הבנייה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "(AS-MADE)" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).

5.8. הכנת כל ההעתקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"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 בכבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיוצ"ב כנדרש.

6. **<u>אחריות היזם למסמכי התכנון</u>**

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון, הבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר בפרט, לעניין תכניות הקונסטרוקציה (ובכלל זה החישובים הסטטיים הכלולים בו), שבדיקת התכניות על ידי החברה כאמור תתמצה בבדיקת עצם הגשת התכניות לידי החברה ועובדת חתימתן על ידי קונסטרוקטור מטעם היזם.
האחריות המלאה לתקינות התכניות והתאמתן להוראות ההסכם והוראות כל דין (כמו גם לחישובים הסטטיים הכלולים בתכניות כאמור), תחול על היזם במלואה.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות לחברה לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה החברה את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

נספח "ג(3)" להסכם העיקרי;

תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות (כולל מעונות סטודנטים)

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. <u>הנחיות כלליות</u>

1.1. <u>כללי</u>

1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות, ואין בו כדי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין.

1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפויות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.

1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.

1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ״י כללי המקצוע הטובים.

1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע״י איש מקצוע מתאים.

1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).

1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו״ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.

1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שננקטו על מנת למנוע הישנותן.

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע משימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע משימוש בלתי סביר אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין ולפי הסכם השכירות.

1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

1.2. <u>זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף</u>

1.2.1. <u>כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:</u>

1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.

1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 30 ימים מעת ההודעה.

1.2.1.5. עלייה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. <u>הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות</u>

1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מיידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.

1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים 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, 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 חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

2. <u>תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם</u>

2.1. <u>רכוש משותף</u>

2.1.1. <u>אחריות היזם לרכוש המשותף</u>

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ועל אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ובין היתר הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות.

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

אחריות היזם כאמור לעיל תכלול, בין היתר, ביצוע אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל

בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.1.1. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.1.1.1.2. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.1.1.1.3. החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.

2.1.1.1.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.

2.1.1.1.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.

2.1.1.1.6. ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.

2.1.1.1.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.

2.1.1.1.8. מרתפים, חדרי 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. <u>תכולת העבודות</u>

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. <u>תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף</u>

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) 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.

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 ולובביים 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. <u>זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף</u>

2.1.4.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.1.5. <u>מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות</u>

2.1.5.1. <u>ירידת הספקים ואיכויות:</u>

2.1.5.1.1. <u>כללי</u>

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 <u>מיסעים ומעברים</u>

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 <u>חלקי המבנה</u>

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 <u>מערכות חשמל</u>

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטים וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה ו\או ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5. <u>מזגנים</u>

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

2.1.5.1.6. <u>ריהוט קבוע</u>

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. <u>אחזקת דירות</u>

2.2.1. <u>אחריות היזם לדירות</u>

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן

לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבניין כולו, המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.2.1.6. כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקלפו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למיניהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות

לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד: ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאילה תשל"א–1971.

2.2.2. <u>תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות</u>

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.
בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה –
מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

2.2.3. <u>זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות</u>

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2.4. <u>מסירת דירה בעת החלפת שוכר</u>

.2.2.4.1 היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:
האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין היזם לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

.2.2.4.2 קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

.2.2.4.3 תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

.2.2.4.4 החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

.2.2.4.5 החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

.2.2.4.6 טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

.2.2.4.7 טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.

.2.2.4.8 בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.

.2.2.4.9 החלפה של כיורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.

.2.2.4.10 שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

.2.2.4.11 טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.

.2.2.4.12 טיפול ביציבות ושלמות של מעקות,סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

.2.2.4.13 בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.

2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.

2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.

2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.

2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.

2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.

2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.

2.2.4.20. ממ"ד: איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.

2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. <u>עבודות ותיקונים החלים על השוכר</u>

3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.

3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.

3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.

3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.

3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.

3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.

3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.

3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי היזם, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

4. פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' ____ גוש _____ חלקה __ דירה מס' __ קומה מס' __

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (היזם) _____ כצד מוסר

לבין מר/גב' (השוכר) _____כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

<u>קריאת שעונים –</u>

שעון חשמל שעון מים

קריאת מונה גז

הערות:

_____

_____

_____

_____

_____

הצהרות:

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.

2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבת הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.

חתימת המציע: _____

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.

תאריך	שם וחתימה (היזם – קבלן, בעל הנכס) נציג החברה המוסרת	שם וחתימה (השוכר)

יש לכתוב את שמות החותמים באופן ברור

נספח "ג(4)" להסכם העיקרי;

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

ב י ן

_____, מס' חברה _____
מרחוב _____
(להלן: "המשכירה") **מצד אחד;**

ל ב י ן

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
מרחוב _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר") **מצד שני;**

ה ו א י ל והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש_____ חלקה _____, מגרש _____לפי תכנית _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "**המקרקעין**"); *(להשלמה על ידי המשכירה)*

ו ה ו א י ל והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל ___ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "**המתחם**"); *(להשלמה על ידי המשכירה)*

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **<u>בנספח א'</u>** להסכם זה (וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין **<u>בנספח א'</u>** 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;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>מבוא ונספחים</u>

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. רשימת נספחים:

1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;

1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחם.

1.2.3. נספח ג'– טופס הרשאה לחיוב חשבון;

1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.

1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;

1.2.6. נספח ו' – נוסח שטר חוב;

1.2.7. נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר

1.2.8. נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר.

1.2.9. נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים.

1.2.10. נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה.

1.2.11. נספח י"א – מפרט תחזוקה.

1.2.12. נספח י"ב – תוספת להסכם השכירות בעניין איחור במסירה.

2. <u>הצהרות השוכר</u>

2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.

2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושבכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.

2.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור ב<u>נספח ט'</u> להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט <u>בנספח ט'</u>.

2.4. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.

2.5. ידוע לשוכר שהמתחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ובו זכתה המשכירה, ועל כן יחולו הוראות סעיף 18 להלן.

2.6. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.

2.7. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

3. <u>הצהרות המשכירה</u>

3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.

3.2. המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראת כל דין, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר בנספח "א".

3.3. המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופת השכירות.

3.4. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים <u>בנספח ט'</u>.

4. <u>אי תחולת חוק הגנת הדייר</u>

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. <u>תקופת השכירות</u>

5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה <u>בנספח א'</u> (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט <u>בנספח א'</u> (להלן: "תקופת השכירות הנוספת").

5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

(1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;

(2) (לזכאים בלבד -) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בתוקף לפיה הינו חסר דירה (ובכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן);

(3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;

(4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;

(5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.

אם על פי <u>**נספח א'**</u> 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-60 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.

לדוגמה: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב **עד לא יאוחר מיום 1.3.2031** שברצונו לסיים את תקופת השכירות בסיום שנת השכירות,

כלומר ביום 30.4.2031, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2031 ועד ליום 30.4.2032.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת במהלך תקופת השכירות, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אסמכתה על העדר זכאותו. בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, יפקע הסכם זה בתום שנת השכירות הקרובה או במועד אחר שיוסכם בין המשכירה לשוכר.

על אף האמור, אם השוכר ירכוש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות, ידווח על כך למשכירה מיד עם ביצוע הרכישה וימסור לה העתק מהסכם הרכישה ובו יצוין תאריך מסירת החזקה בדירה החדשה. במקרה כזה: (א) אם מדובר ברכישת יחידת דיור חדשה שעתידה להיבנות, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחויה, בכפוף לכך שהשוכר המציא אישור על הדחייה מהמוכר; (ב) אם מדובר ברכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור שרכש או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם.

6. <u>מטרת השכירות וייחודה</u>

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. <u>שירותי האחזקה ותקנון המתחם</u>

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, <u>נספח י"א</u> להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, <u>נספח י"א</u>, 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 <u>כנספח ב'</u> (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.

8. <u>מסירת החזקה במושכר</u>

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 **<u>בנספח א'</u>**, כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ותואם את האמור במפרט הטכני **<u>נספח ז'</u>** (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 **<u>נספח ח'</u>**.

במסגרת חתימת ההסכם, מקבל השוכר את חוברת הוראות התחזוקה בנוסח **<u>נספח י'</u>** והשוכר מתחייב להשתמש ברכוש המשותף ובחלקי המתחם בהתאם להוראות החוברת.

9. <u>שינויים במושכר</u>:

9.1. ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבונו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנת.

9.3. המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרוש את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולידיעת כלל השוכרים.

10. <u>תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום</u>

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1. (לזכאים בלבד –) היות שהמתחם הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכיר.

דמי השכירות לא יפחתו מהסכומים שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוצאה למתחם – סך של 76 ₪ למ״ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים; סך של 64 ₪ למ״ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים; סך של 56 ₪ למ״ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים.

דמי השכירות בשומה נקבעו למ״ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו _____ מ״ר. (***יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום 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 תעדכן את שומת דמי השכירות מדי שלוש (3) שנים וכן תקבע סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומי דמי השכירות ודמי האחזקה החלים על השוכר יעודכנו בהתאם, ויחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 90 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכל להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט <u>בנספח א׳</u>.

(לזכאים בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה האחרונה המחייבת את הצדדים, כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים בנספח א' אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנקובים בנספח א' או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.3. דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין המדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים בנספח א' אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין המדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה הנקובים בנספח א' או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב- 1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאתר 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 וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "**התשלומים למוסדות**").

11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלומם ללא ריבית.

11.3. השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

12. <u>בטחונות</u>

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את <u>כל הביטחונות</u> המפורטים להלן:

12.1. <u>ערבות בנקאית או פיקדון מזומן</u>

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן <u>כנספח ה'</u> 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 הפקדון 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. <u>שטר חוב</u>

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 **<u>כנספח ו'</u>** 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. <u>המחאות עבור תשלומים למוסדות</u>

שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והרשות המקומית. ההמחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.4. הצדדים יציינו <u>בנספח א'</u> את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.

12.5. המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן ו/או נשא בעלות התיקון של נזק כאמור בסעיף 14.1 להלן או במקרה בו השוכר לא נשא בתשלום דמי האחזקה ו/או בתשלום מהתשלומים החלים עליו לפי סעיף 11 או במקרה בו השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.

12.6. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או 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. <u>העברת זכויות</u>

13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או לישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.

13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:

13.2.1. (לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) זהות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים. השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, ולמשכירה תהא הזכות להודיע לשוכר בכתב, בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעתו כאמור, על כך שהמשכירה תפעל לאיתור שוכר חדש אשר יתקשר עימה בהסכם שכירות חדש, ובמקרה כזה השוכר יהיה משוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בתוך 60 ימים ממועד מתן הודעת השוכר כאמור.

13.2.2. (לזכאים בלבד –) השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות. במשך התקופה שעד לאיתור שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13.2.3. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.

13.2.4. השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי.

13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, לפני המועד שבו המשכירה צפויה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכיר/ה החדש/ה ודרכי ההתקשרות עמו/ה.

13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תתי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

14. <u>שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים</u>

בנוסף לאמור בתקנון המתחם נספח ב' ובמפרט התחזוקה נספח י"א, יחולו ההוראות שלהלן:

14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם 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 שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.

14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין בנספח א' להסכם זה.

14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל 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. <u>אחריות וביטוח</u>:

15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכותיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.

15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל.

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 הוויתור 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) פוטרת את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.

15.9.

15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון הגופים שיעניקו למשכירה מימון בקשר עם המושכר ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.9 זה בלבד: "**המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן**") ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות 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. <u>פינוי המושכר</u>

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 <u>בנספח א'</u> בגין סיוד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיוד/הצביעה תבוצענה על-ידי המשכירה <u>או</u> השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, יבצע פעולות סיוד וצביעה של המושכר וישיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. הצדדים יפרטו <u>בנספח א'</u> מה הוסכם ביניהם לעניין זה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות].

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.

16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדין על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבנות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבנות 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. <u>הפרות ותרופות</u>

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. <u>מסירת מידע והגנת הפרטיות</u>

18.1. השוכר מסכים שהמידע שהוא מסר וימסור בעתיד למשכירה, בין בע"פ ובין בכתב וכן כל מידע שיתקבל אצל המשכירה בקשר עם השוכר, ניתן בהסכמתו וברצונו ואינו נובע מחובה חוקית. המידע שיימסר למשכירה כאמור יישמר במאגרי המידע של המשכירה וישמש לצרכי ניהול ותפעול המתחם.

כמו כן, המשכירה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים אשר מעניקים למשכירה שירותים שונים ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, עורכי דין או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למשכירה שירותים בקשר עם פעילותה.

18.2. ידוע לשוכר כי המשכירה תעביר לדירה להשכיר, מעת לעת, מידע, דיווחים ופרטים אודות המתחם בו מצוי המושכר, מידע אודות השוכר (לרבות שם מלא של השוכר ובני משפחתו, ת.ז., גיל של השוכר ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, היותו של השוכר בן מקום, פרטים בדבר זכאות השוכר, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם השכירות ותנאי השכירות ועוד. המידע ישמש את דירה להשכיר לצורכי עמידה בהוראות הדין, עריכת בקרה כמפורט בסעיף 18.4 להלן, ולצורך עריכת סקרים, מחקרים, בדיקות סטטיסטיות ועוד.

18.3. (לזכאים בלבד –) השוכר מסכים שדירה להשכיר תהיה רשאית להעביר את מידע אודותיו למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביצוע בדיקות ובקרות ועמידה בהוראות דין.

18.4. בנוסף, לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במתחם, ובכלל זאת את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ו/או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה ו/או אל מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.

זכויות דירה להשכיר כאמור בסעיף 18.3 זה הינן בגדר חוזה לטובת צד שלישי (דירה להשכיר ו/או מי מטעמה).

19. <u>כללי</u>

19.1. חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה לזה עקב השכירות נשוא הסכם זה, ניתנים לקיזוז.

19.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב וייחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

19.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

19.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

19.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כוויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

19.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

20. <u>כתובות הצדדים</u>

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין **<u>בנספח א'</u>**. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר	**המשכירה**

חתימת המציע: _____

נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים

המבוא להסכם – הגדרת המושכר

דירה מס' _____, בת ___ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס'_____ ברחוב _____מס' _____, כמסומן בתכניות;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/תת חלקה _____; גוש: _____ ;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____(הקרקע/ מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות (יימחק אם לא רלוונטי).

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____(הקרקע/ מרתף), כמסומן בתכניות (יימחק אם לא רלוונטי).

סעיף 3.2 – פגם, מום או ליקוי במושכר או הפרעה לשימוש בו, הידועים למשכירה

_____.

סעיף 5 – תקופת השכירות ותקופות השכירות הנוספות

(לזכאים בלבד –)

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). (*תקופת אופציה זו לא תחול בפרויקטים שחלות לגביהם תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום

_____ (סה"כ 5 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם

(לזכאים בלבד –)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

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

יום _____.

חתימת המציע: _____

הדירה לראשונה)

סעיף 16.2 – אופן השבת הדירה בעת פינויה *(לזכאים בלבד –)*

סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן _____. (יושלם מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיוד ולצביעת המושכר [יש לסמן את הרלוונטי]

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

_____

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 – כתובות הצדדים כתובת השוכר: _____;

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____;

_____ _____

השוכר **המשכירה**

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 00:16-00:14 ובין השעות 00:07-00:23.

   מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.

   לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
7. אין לקיים אירועים ולערוך התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או במתחם בהקדם האפשרי.
9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
10. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 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 (לדוגמה: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

<u>שימוש בפנים המושכר ובחניה</u>

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).

<u>כללי</u>

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.

_____ _____

המשכירה השוכר

נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד בנק _____
סניף _____
כתובת הסניף _____

מס' חשבון בנק	סוג חשבון	קוד מסלקה	
		סניף	בנק

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

1. אני/ו הח"מ, _____ _____
שם בעל/י החשבון כמופיע בספר הבנק מס' זהות/ח.פ.

כתובת: _____

רחוב מס' עיר מיקוד

נותן/ים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוני/נו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עבור _____ 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 רשאי/ים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על ידי/נו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
   ג. אהיה/נהיה רשאי/ים 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 שעלי/נו 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/ו 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. **<u>פרטי החיוב</u>**:

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	הצמדה		תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
		סוג	בסיס	☐ חודשי ☐ דו-חודשי ☐ _____		

_____
חתימת בעל/י החשבון

.....

<u>אישור בנק</u>

לכבוד _____

קוד מסלקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		

אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה	קוד מוסד

חתימת המציע: _____

קיבלנו הוראות מ- _____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוני/נם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעל/י החשבון או כל עוד לא הוצא/ו בעל/י החשבון מן ההסדר.

תאריך: _____

בכבוד רב,
בנק _____

סניף _____

(חתימה וחותמת הסניף)

חתימת המציע: _____

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח

חתימת המציע: _____

נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית

בנק _____
סניף_____

לכבוד

_____**(המשכירה)**

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____**, ת.ז.** _____(יחד להלן - "**המבקש**"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום של _____ ₪ (_____) שקלים חדשים (להלן - "**סכום הערבות**") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:
   א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
   ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "**המדד החדש**") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש _____ לשנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "**מדד הבסיס**") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.
   (סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו- "**סכום הערבות הצמוד**").
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ (כולל) או עד ליום _____ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה.

_____

נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב

שטר חוב בלתי סחיר

שנעשה ב-_____ ביום _____ בחודש_____ שנת _____

ביום _ בחודש _____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "**המשכירה**"), סכום של _____ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

התמורה קיבלתי בשכירות.

מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן:- "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

חתימת עושה השטר: _____

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. _____ 2. _____

שם הערב:	**המען:**	**ת.ז.:**
1. _____	_____	_____
2. _____	_____	_____

חתימת המציע: _____

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

נספח ח' להסכם השכירות – טופס מסירת חזקה במושכר

<u>פרוטוקול מסירת חזקה</u>

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

<u>קריאת שעונים –</u>

שעון חשמל _____ שעון מים _____

קריאת מונה גז_____

הערות:
_____
_____
_____
_____
_____

<u>הצהרות:</u>

6. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.

7. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.

8. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.

9. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.

חתימת המציע: _____

10. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

תאריך	שם וחתימה (נציג המשכירה)	שם וחתימה (השוכר)

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים

תאריך: _____

לכבוד

חברת _____ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' ____ בבניין מס' _____. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא _____ ₪.

תיאור השיפור	עלות

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: _____

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

_____

_____

_____

על החתום

_____ _____

חתימת המשכירה חתימת השוכר

חתימת המציע: _____

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

חתימת המציע: _____

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח ג(3) להסכם העיקרי

חתימת המציע: _____

נספח י"ב – תוספת להסכם שכירות בעניין איחור במסירה

תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום _____

שנערכה ונחתמה בעיר _____ ביום _____ לחודש _____שנת _____

ב י ן

_____, מס' חברה _____
מרחוב _____
(להלן: "המשכירה") **<u>מצד אחד</u>;**

ל ב י ן

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
שכתובתם _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר") **<u>מצד שני</u>;**

ה ו א י ל ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם שכירות בלתי מוגנת בקשר עם דירה מס' __ בבניין __ בפרויקט _____ במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "**החוזה**");

ו ה ו א י ל ובניית הפרויקט והדירה טרם הושלמו;

ו ה ו א י ל וברצון הצדדים להסדיר את האפשרות של איחור בתחילת תקופת השכירות;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא והגדרות</u>**

1.1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. למונחים ולהגדרות המופיעים בנספח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה זולת אם יצוין במפורש אחרת.

1.3. הוראות החוזה ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים למעט השינויים המוסדרים בנספח זה.

2. **<u>איחור במסירת הדירה</u>**

2.1. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר לא יעלה על 15 יום, לא יהיה זכאי השוכר לכל פיצוי.

2.2. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר יעלה על 15 יום אך לא יעלה על 60 יום, יהיה זכאי הקונה לפיצוי בסך של 50% מדמי השכירות היומיים, כשהסכום מוכפל במס' ימי העיכוב. אם ביטל השוכר את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד ליום הביטול. אם בחר השוכר שלא לבטל את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד למועד המסירה בפועל של הדירה והפיצוי ישולם על דרך הנחה מדמי השכירות שעליו לשלם למשכירה.

2.3. אין באמור בסעיף 2.2 לעיל כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו הכספיות של השוכר על פי הסכם השכירות, כגון תשלום דמי אחזקה, תשלום ארנונה, תשלום לחברת החשמל, תשלום אגרות מים וביוב, תשלום עבור גז וכיוצ"ב, החל מתחילת תקופת השכירות בפועל.

2.4. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות העולה על 60 יום, ייחשב הדבר כהפרה של המשכירה לכל דבר ועניין, המזכה את השוכר בכל הסעדים לפי כל דין.

2.5. בכל שלב תעמוד לשוכר זכות לבטל את ההסכם, בהתראה של 15 ימים מראש ובכתב, ובלבד שהעיכוב לא בא לסיומו במהלך אותם 15 ימים, וזאת ללא צורך בתשלום פיצוי כלשהו למשכירה.

2.6. על אף האמור לעיל, אם העיכוב בתחילת תקופת השכירות נובע מגורם אשר אין למשכירה שליטה עליו ושהסיכון להתרחשותו ולתוצאותיו אינו מוטל על המשכירה, לא יהיה זכאי השוכר לפיצוי. אין באמור כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר.

2.7. בגין כל עיכוב כאמור – יעודכנו תקופות השכירות בהתאם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המשכירה	השוכר

נספח "ג(6)" להסכם העיקרי;

נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דיור להשכרה"

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מופחת.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.

1. <u>כללי</u>

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם את הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם קיימות ו/או תיקבענה בעתיד הוראות דין ו/או הוראות על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או ועדה מטעמה, ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה, אם החברה תקבע שהוראות אלו רלוונטיות ביחס לפרויקט.

2. <u>מטרת הנוהל</u>

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

לחברה תהיה הסמכות להורות על תיקון כל הוראה מהוראות הנוהל מעת לעת, לבקשת היזם או בתיאום עמו.

3. <u>פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מופחת</u>

שיווק הדירות בשכ"ד מופחת ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה כמפורט להלן.

היזם מתחייב לכלול, בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי שיופץ על ידו ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, משפט לפיו הפרויקט מוקם במסגרת תכנית "דירה להשכיר", וזאת בצירוף שמה של החברה והלוגו שלה (צבעוני) (כל הנ"ל, במצטבר, ייקרא להלן: "**מיתוג הפרויקט**"). התחייבות כאמור תחול על כל מידע פרסומי ו/או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט ועל גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב (להלן: "**אמצעי פרסום**").

היזם יפרסם את הדירות בשכ"ד מופחת בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

3.1. טרם תחילת תקופת ההשכרה ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת אחת לשנה (לפחות), כ-45 ימים טרם מועד פקיעתה של רשימת ההמתנה כמפורט בסעיף 18.2.5 להלן, בעיתון יומי מוביל אחד לפחות, ולמשך תקופת זמן שתיקבע לפי שיקול דעת היזם.

3.2. טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.3. טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם 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 תוכנן 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.

3.4. היזם מתחייב להציב (ולתחזק) באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד ו/או על גבי שלט האתר המרכזי ובמיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-120*100 ס"מ.

3.5. כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב (ולתחזק) על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-50*80 ס"מ.

3.6. מובהר, כי מלוא האחריות בקשר עם וכתוצאה ממילוי התחייבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל, תחול על היזם באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי ו/או רישויי ו/או כספי שהוא. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות בקשר עם הפקת, הצגת, פרסום, לרבות אגרות ו/או היטלים (אם וככל שיחולו).

3.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להביא לאישור החברה, מראש, כל תוכן פרסומי ו/או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), אשר יפורסם בכל אמצעי פרסום, בקשר עם הדירות בשכר דירה מופחת.

4. <u>המוקד הטלפוני של הפרויקט</u>

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

5. <u>אתר האינטרנט של הפרויקט</u>

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. האתר חייב לכלול את כל אלה:

5.1. הדירות הפנויות בשכר דירה מופחת, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

5.2. מועדי עריכת ההגרלות לזכאים ונוהל עריכתן.

5.3. נוהל זה, במלואו.

5.4. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.

5.5. טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן- "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.

5.6. סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החל על הפרויקט והקובע את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן- "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").

5.7. פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.

5.8. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיוב'.

5.9. נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.

5.10. פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היזם.

5.11. 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.

5.12. יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמה החברה.

6. <u>משרדי היזם באתר הפרויקט</u>

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.

7. <u>סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם</u>

7.1. סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.

8. <u>מועדי ההגרלות</u>

8.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן- "**ההגרלה הראשונה**").

8.2. הגרלות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מופחת, תתקיימנה אחת לשמונה עשר (18) חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 יום ממועד הפרסום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל (להלן- "**ההגרלות בתקופת ההשכרה**").

(להלן יחד - "**מועדי ההגרלות**")

9. <u>הזכאים להירשם להגרלה</u>

זכאים בעלי אישור זכאות במועד ההרשמה להגרלה (לעיל ולהלן- "**אישור זכאות**"), 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**"). סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל ייבדק תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי – לא ישתתף בהגרלה.

10. <u>ההרשמה להגרלה</u>

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- "**תקפות ההרשמה השנייה**").

תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן "**תקופת ההרשמה**".

10.3. זכאים בעלי אישור זכאות כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.

10.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם (ביחס להגרלה הראשונה בלבד) ו/או באתר האינטרנט של הפרויקט ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, ועליה להתקבל אצל היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.

10.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר שבעה ימים לפני מועד ההגרלה הרלוונטי שיפורסם על ידי היזם (להלן- "**מועד ההרשמה האחרון**").

10.6. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:

10.6.1. עותק של אישור הזכאות, 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 עדכנים 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 (אם קיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

11. <u>עריכת ההגרלה</u>

11.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, 7 ימים ממועד ההרשמה האחרון.

11.2. ההגרלה תבוקר ותפוקח על ידי החברה ו/או מי מטעמה.

11.3. כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להגרלה, זכאותם, כפי שרשומה בנתוני משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגרלה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות במתחם.

11.4. כל מספר בקשה שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן- "**המספר הסידורי**"), ובכפוף להוראות המכרז בדבר מתן עדיפות לבני מקום.

11.5. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה.

12. <u>הודעות על תוצאות ההגרלה</u>

עד ולא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ו- 2 ימי עסקים לאחר יתר ההגרלות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגרלה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים:

12.1. הודעת זכייה - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן- "**הזוכים**") תישלח הודעה בדואר אלקטרוני, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם (להלן - "**הודעת הזכייה**" ו- "**המועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת**", בהתאמה).

12.2. הודעה על כניסה לרשימת המתנה – ליתר הזכאים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת ההמתנה (להלן- "**רשימת ההמתנה**").

12.3. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובת דוא"ל, יידרש היזם למסור הודעה באמצעי מקובל אחר, בתיאום עם החברה.

13. <u>תשלום פיקדון להבטחת הזכייה</u>

13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה (להלן-"**הפיקדון**") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, אישור על תשלום הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מופחת, ולא יוחזר לזוכים.

13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

14. <u>בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות</u>

14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן- "**מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת**").

14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.

14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).

14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מופחת במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.

14.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן-"**מועד החתימה על הסכם השכירות**").

14.7. 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 מופחת 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 מופחת.

15. <u>אי עמידת הזוכה בלוחות זמנים</u>

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות,

יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

16. <u>מסירת מידע מטעה ו/או חלקי</u>

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן- "**המידע המטעה**") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

17. <u>חזרה מבקשת הרשמה</u>

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, בתאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתאום עם החברה.

18. <u>מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה</u>

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מופחת 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 מופחת במתחם, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה.

18.2.2. במקרה כזה, יצטרף הזכאי מרשימת ההמתנה, לסוף התור לבחירת דירה בשכר דירה מופחת ויהיה אחרון לבחור דירה כאמור במתחם.

18.2.3. במקום זוכה, אשר בחר דירה במתחם ולא חתם על הסכם השכירות במועדים הקבועים לעיל.

18.2.4. במקרה כזה, יהיה הזכאי מרשימת ההמתנה רשאי לשכור את אותה דירה במתחם שנבחרה על ידי הזוכה עמו לא נחתם הסכם השכירות.

18.2.5. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

18.2.6. 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.

18.2.7. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 18 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 שמונה עשר (18) 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.

נספח "ג(7)" להסכם העיקרי;

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות מס'** _____

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן,

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "**החייב**") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה לפי מכרז מס' _____.

סכום הערבות יוצמד למדד בהתאם לאמור להלן:

(א) אם יתברר שמדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), עלה לעומת מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (*יושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) (להלן: "מדד הבסיס"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד לעומת מדד הבסיס.

(ב) אם יתברר שהמדד החדש ירד או שווה למדד הבסיס, אזי לא יהיה שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו_____

שם הבנק/חב' הביטוח

_____ _____

מס' הבנק ומס' הסניף כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

חתימת המציע: _____

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____	_____	_____
תאריך	שם מלא	חתימה וחותמת

חתימת המציע: _____

נספח "ג(8)" להסכם העיקרי;

נספח ביטוח

תאריך: _____

מוסכם כי התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור להלן אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת נוסח אחר של אישורי הביטוח (אישור ביטוח אחיד) מכוח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 או כל חוק אחר בעניין זה. למען הסר ספק נוסח אחר של אישור ביטוח אשר יוכתב לצדדים על פי חוק לא יפגע בהתחייבות החוזית לעריכת ביטוחים בהתאם למצוין בהסכם על נספחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בנספח זה לבין האמור באישור הביטוח האחיד, מתחייב היזם לגרום לשינוי פוליסות הביטוח על מנת להתאימו להוראות הסכם זה.

1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי ובתנאי שחבותו הישירה והשילוחית תכוסה בכל הביטוחים המפורטים להלן), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד כלשהו לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מבניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ויציאת היזם ו/או הקבלן מטעמו מאתר העבודות, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מההיקף המפורט בסעיפים שלהלן ו/או באישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה **כנספח ג'(9)** (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה**" **ו/או "אישור ביטוחי הבנייה"**).

2. מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם החלה תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים בהיקפים שלא יפחתו מהמפורט בהסכם ו/או באישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **כנספח ג' (10)** (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה ו/או אישור ביטוחי ההשכרה**"), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

(אישור עריכת הביטוחים – תקופת הבנייה ואישור עריכת הביטוחים – תקופת ההשכרה, ייקראו כולם ביחד להלן - "**אישורי עריכת הביטוחים**") והביטוחים שיערוך היזם לפי הסכם זה ולפי אישורי עריכת הביטוחים, ייקראו להלן, על כל תנאיהם - "**ביטוחי היזם**" או "**הביטוחים**", והכל כמפורט להלן.

3. לעניין נספח הביטוח ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

4. <u>ביטוחי היזם – לתקופת הבנייה</u> -

4.1. **ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות**.

4.1.1. הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת העבודות ועד מסירתן המלאה של העבודות. היה ותקופת הביטוח מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת בסמוך לפני מועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו, ובכל מקרה טרם סיום תקופת הביטוח.

4.1.2. הביטוח ייערך על שם החברה ו/או היזם ו/או הקבלן ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ, קבלנים ממונים וקבלני משנה (מכל דרגה).

4.1.3. הביטוח יכלול תקופת תחזוקה בת 24 חודשים אשר תחול על כל פרקי הפוליסה.

4.1.4. הביטוח יכלול סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות. בפרקי החבויות - במקרה שגבולות האחריות הנקובים במסגרת הביטוח ימוצו, במלואם או בחלקם (אך לא פחות מסכום השווה לרבע מגבולות האחריות המקוריים) עקב תשלום תביעה שהוגשה כנגד היזם ו/או הקבלן ו/או החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), על היזם להשיב את גבולות האחריות האמורים לקדמותם ולשאת בפרמיה הכרוכה לשם כך.

4.1.5. הביטוח יכלול, בין היתר, את ההוראות כדלקמן–

4.1.5.1. במקרה בו תופסק ההתקשרות עם היזם מכל סיבה שהיא, הביטוח ימשיך להיות בתוקף ויכסה את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ, וכל יזם אחר שהכללתו תתבקש בהתאם להוראה בכתב למבטח מאת החברה.

4.1.5.2. במקרה של הארכת משך העבודות, תוארך תקופת הביטוח לבקשת החברה ו/או היזם מראש.

4.1.5.3. כיסויי לנזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.

4.1.5.4. כיסוי לנזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.

4.1.5.5. כיסוי לנזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

4.1.5.6. עבודות בגובה או בעומק.

4.1.5.7. עבודות הריסה.

4.1.5.8. תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.9. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.10. הביטוח יורחב לכלול כמבוטח נוסף כל אדם ו/או גוף, שעל החברה החובה לשפותו או לכלול לטובתו ויתור על זכות התחלוף, ובלבד שחבות זו ניטלה בידי החברה טרם קרות מקרה הביטוח.

4.2. הביטוח יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ג'(9)** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.3. **ביטוחי רכב וצמ"ה –**

ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות על היזם לערוך בעצמו ו/או באמצעות קבלנים מטעמו את הביטוחים להלן:

4.3.1. **ביטוח חובה** כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה.

4.3.2. **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או ציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 750,000 ₪ לכלי רכב בגין נזק אחד ומסך של 2,000,000 ₪ לכלי צמ"ה בגין נזק אחד.

4.3.3. **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לכלל כלי הרכב והציוד המכני ההנדסי המובאים לאתר בקשר עם העבודות. על אף האמור לעיל, ליזם ו/או לקבלנים מטעמו הזכות שלא לערוך ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים" כאמור בסעיף זה, במלואם או בחלקם, אולם האמור בסעיף 8.16 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים

האמורים במלואם.

4.4. **ביטוח אחריות מקצועית**

4.4.1. הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים), ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.

4.4.2. הביטוח יכסה את חבות היזם והקבלן על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

4.4.3. הביטוח יורחב לשפות את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ כמבוטחים נוספים בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על מי מהם בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.

4.4.4. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

4.4.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

4.4.6. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת ביצוע העבודות.

4.5. הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ג'(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.6. **ביטוח חבות המוצר**

4.6.1. הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או כל חלק מהן (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.

4.6.2. הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם וחבות הקבלן על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

4.6.3. הביטוח יורחב לכלול את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ בגין אחריותם לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"

4.7. הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ג'(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. <u>ביטוחי היזם – תקופת ההשכרה</u>

5.1. **ביטוח "אש מורחב"** - ביטוח הפרויקט על מערכותיו וצמודותיו (מבנה או כל רכוש אחר) וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור היזם ו/או מי מטעמו על בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, ובין היתר ההרחבות הבאות על בסיס "נזק ראשון" למקרה ולתקופה- נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪, "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪, "התמוטטות מבנים" בסך 12,000,000 ₪, הוצאות אדריכלים בסך של 5,000,000 ש"ח. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של

סכום הביטוח במקרה של נזק.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו לטובת החברה וישולמו לחברה או למי שהחברה תורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

5.2. **ביטוח חבות כלפי צד שלישי** לכיסוי חבות היזם ו/או הקבלן ו/או החברה על פי דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של היזם ו/או מי מטעמו מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או כל הבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

5.3. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות היזם ו/או הקבלן כלפי המועסקים 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 ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הבטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח יורחב לשפות את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ היה וייחשבו כמעסיק של מי מעובדי היזם.

5.4. **ביטוח אובדן תוצאתי** המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 5.1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 5.1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של לפחות- 24 חודשים.

5.5. **ביטוח אחריות מקצועית** הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ותחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה.

הביטוח יכסה את חבות היזם והקבלן על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.הביטוח יכלול את ההוראות הבאות:

5.5.1. הביטוח יורחב לשפות את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ כמבוטחים נוספים בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על מי מהם בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.

5.5.2. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

5.5.3. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.5.4. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת תקופת ההשכרה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו.

5.5.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.6. **ביטוח חבות המוצר -** הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תקופת ההשכרה.

5.6.1. הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם וחבות הקבלן על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

5.6.2. הביטוח יורחב לכלול את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ בגין אחריותם לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת".

6. הביטוחים המפורטים בסעיפים 5.1 - 5.6 יכללו את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי ההשכרה**, המצורף **כנספח ג' (9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

7. **הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי היזם:**

7.1. היקף הכיסוי לפי הביטוח יהיה בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביט"/ "מגדלביט"/ "פסגה"/ "הראלביט"/ "מנוביט"/ כל נוסח שלא יפחת תנאי ביט, (למעט אחריות מקצועית).

7.2. הביטוחים לא יכללו התניות לעניין מיגון ו/או התניות לעניין אמצעי בטיחות כלשהם, באופן שקיומם יהווה תנאי לכיסוי על פי הפוליסות השונות בכל תקופה.

7.3. היזם מתחייב לכלול את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ כמבוטחים נוספים בהתאם להוראות המפורטות בכל אחד מהביטוחים בסעיפים 5.1-5.6 בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" בביטוחים הרלבנטיים, לרבות בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים, וזאת מבלי שהדבר יטיל על הגורמים הנ"ל חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, ו/או כל התניה אחרת.

7.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או מי מטעמם של הנ"ל. ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

7.5. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחידי המבוטח ו/או הבאים מטעמם, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.

7.6. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם ראשוניים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או כל אדם או גוף שעל החברה החובה בכתב לשפותו בטרם קרות מקרה הביטוח, וכי המבטח מתחייב שלא להעלות כל טענה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.

7.7. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על היזם ו/או כל מבוטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ לקבלת שיפוי.

7.8. היזם אחראי לתשלום השתתפויות עצמיות ודמי ביטוח באופן בלעדי. חובה זו לא תחול על החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ בשום מקרה.

8. **הוראות כלליות החלות על היזם לתקופת הבנייה ותקופת ההשכרה:**

8.1. היזם מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועדם. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי

הפרמיות.

8.2. היזם מתחייב כי ביטוחי היזם יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט בסעיפים 4.4.1, 4.6.1, 5.5 ו- 5.6 לעיל, ובין היתר, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.

8.3. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

8.4. **המצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם**:

תקופת הבנייה -

8.4.1. על היזם להמציא לידי החברה, לא יאוחר מ-30 ימים טרם תחילת ביצוע העבודות, את אישור עריכת ביטוחי הבנייה המצורף **כנספח ג'(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו חתום על ידי מבטח היזם.

8.4.2. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 4.1-4.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת ביצוע העבודות.

8.4.3. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי היזם או כל חלק מהם, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הבנייה או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 4.4.1 ו- 4.6.1 לעיל.

תקופת ההשכרה -

8.4.4. 30 יום טרם תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם, על היזם להמציא לחברה את אישור ביטוחי ההשכרה מסומן **כנספח ג' (10)**.

8.4.5. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 5.1-5.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם.

8.4.6. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי ההשכרה, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי היזם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 5.5 ו-5.6 לעיל.

8.5. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כשהם חתומים כדין על ידי המבטח הינו תנאי מקדמי ומתלה להתחלת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עלייה על המקרקעין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או התחלת תקופת ההשכרה.

8.6. כמו כן מוסכם כי אי המצאת "אישורי עריכת הביטוחים" במועדים הקבועים בהסכם זה, אינה פוטרת את היזם מהתחייבות כלשהי על פי כל דין ועל פי ההסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התחייבויות בדבר לוחות זמנים, ובכל חובת תשלום שחלה על היזם גם אם ימנע ממנו ביצוע העבודה.

8.7. אין בהמצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ו/או בעריכת השינויים כאמור בסעיף 8.8 להלן, כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי היזם לדרישות נספח זה, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ או לצמצם את אחריות

היזם על פי החוזה או על פי כל דין.

8.8. **בדיקת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם** -

8.8.1. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם, שיומצאו על ידי היזם כאמור בנספח זה, ועל היזם לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי היזם להתחייבויות היזם עם פי הסכם זה.

8.8.2. זכויות החברה לבדיקת אישורי קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ולדרישת השינויים כמפורט בסעיף 8.8.1 לעיל, אינן מטילות על החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או על מי מטעמם של הנ"ל כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי היזם, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על היזם על פי נספח זה, וזאת בין אם החברה דרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם החברה בדקה את אישור קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם ובין אם לאו.

8.9. משך כל התקופות הנקובות בביטוחי היזם לעיל (לפי העניין) על היזם לפעול כדלקמן –

8.9.1. לשלם במלואם ובמועדם את דמי הביטוח הנקובים בביטוחי היזם.

8.9.2. להאריך את ביטוחי היזם מדי פעם בפעם לפי הצורך.

8.9.3. להודיע מיד בכתב למבטח ולחברה, על קרות אובדן או נזק ו/או פגיעה לעבודות ו/או לפרויקט ו/או לצדדים שלישיים ו/או לעובדים, ולשתף פעולה עם המבטח והחברה לשם בירור האובדן או הנזק, שמירה ומימוש של זכויות החברה על פי ביטוחי היזם.

8.9.4. לקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי היזם (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ואת תנאי המיגון ו/או כל תנאי ביטוחי היזם);

8.9.5. לערוך טרם תחילת ביצוע עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין צדדים שלישיים, דו"ח הנדסי בדבר מצב הרכוש, הקרקע או הבניין האמורים, המתאר פגמים קיימים, ככל וקיימים, והוראות לנקיטת אמצעי מניעה, אותן ימלא ההיזם טרם תחילת ביצוע העבודות.

8.9.6. לוודא טרם תחילת ביצוע העבודות אצל הרשויות המתאימות, את המיקום המדויק, בו מצויים באזור התת קרקעי של האתר, צינורות, כבלים וכל מתקן אחר שהוא.

8.10. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה ועריכת ביטוחי היזם בהתאם להן, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של היזם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ואין בהן כדי לשחרר את היזם מאחריות כלשהי בגין אובדן או נזק או הפסד, המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי היזם.

8.11. על היזם האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי היזם. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החזרה מכל סכום שיגיע ליזם על פי ההסכם.

8.12. על היזם מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לנזקים שיגרמו לחברה ו/או לבאים מטעמה כתוצאה מהפרת תנאי ביטוחי היזם על ידי היזם ו/או הבאים מטעם היזם, באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או את זכויות החברה על פי ביטוחי ההיזם, וליזם לא תהיינה דרישות ו/או תביעות ו/או טענות כספיות ו/או אחרות כלפי החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או הבאים מטעמם של הנ"ל בקשר לכך.

8.13. היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהיזם וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.

8.14. ככל שלדעת היזם קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי היזם או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי היזם, על היזם להרחיב את היקף ביטוחי היזם ו/או

לערוך על חשבון היזם את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור לעיל, ולהחיל על הביטוח הנוסף או המשלים את ההוראות המפורטות בנספח זה.

8.15. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. על היזם לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או מי מטעמם של הנ"ל בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

8.16. היזם מצהיר, בשמו ובשם מי מטעמו, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך כאמור לעיל ולהלן, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות וכן לכל אבדן ו/או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש ו/או לציוד של היזם ו/או הנמצא בפיקוחו או באחריותו, לרבות רכוש המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

8.17. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשוא הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצ"ב) (להלן: "**נותני השירותים ליזם**"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמהם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית ו/או חבות המוצר, למשך כל תקופה בה הם עשויים להיות אחראים על פי דין ולמצער לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.

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

8.19. היזם מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים ליזם הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את החברה ו/או היזם ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ בקשר עם מעשי ו/או מחדלי נותן השירותים ו/או מי מטעמו. כמו כן, היזם יוודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים ליזם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיומו ו/או להיעדרו של כיסוי ביטוחי נאות לנותני השירותים, מוטלת על היזם בלבד.

8.20. בכל פעם שמבטח היזם יודיע ליזם ו/או החברה כי איזה מביטוחי היזם עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

8.21. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על היזם תחול החובה לתקן, על חשבונו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או מי מטעמם של הנ"ל בגין כל נזק שנגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עבורה כאמור לעיל ולהלן.

8.22. הפר היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או הקבלן ו/או את זכויות החברה ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לגורמים הנ"ל באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי הגורמים הנ"ל והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי הגורמים הנ"ל.

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

8.24. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם**.

נספח "ג(9)" להסכם העיקרי;

אישור ביטוחי הבנייה

תאריך: _____

אישור קיום ביטוחים -ביטוח עבודות קבלניות /בבנייה	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד לבטחון פנים ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם **(להלן: "החברה")**	שם היזם ו/או הקבלן – יש למלא שמות מלאים		☐ יזם הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר: מזמין
ת.ז./ ח.פ. - 515009652	ת.ז./ ח.פ.		
מען- אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח/ שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):							**309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **313** כיסוי בגין נזקי טבע
גניבה ופריצה					כלול		**314** כיסוי גניבה פריצה ושוד **316** כיסוי רעידת אדמה
רכוש עליו עובדים					בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות	₪	**317** מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה) **318** מבוטח נוסף - מבקש האישור
רכוש סמוך					בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות	₪	
רכוש בהעברה/אחסנה					בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות	₪	**324** מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור
פינוי הריסות					בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות	₪	

חתימת המציע: _____

הוצאות תכנון ופיקוח, שכ"ט אדריכלים						בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות	₪	**328** ראשוניות
ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי						5,000,000 (מקסימום לפריט 50,000)	₪	
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים						כלול במלוא סכום הביטוח		
הוצאות הכנת תביעה						2,000,000	₪	
נזק ישיר						בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות	₪	
הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים						בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות	₪	
דרישת רשויות						בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות	₪	
הוצאות מנע						כלול במלוא סכום הביטוח		
שחזור מסמכים, נתונים ומודלים						1,000,000	₪	
צד ג'						80,000,000	₪	**302** אחריות צולבת **307** הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **312** כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה **315** כיסוי לתביעות המל"ל **317** מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה) **318** מבוטח נוסף – מבקש האישור **322** מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה **328** ראשוניות **329** רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'
רעד והחלשת משען						20,000,000	₪	
חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה						כלול		
חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח בסך						4,000,000	₪	
כיסוי נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים,						20,000,000	₪	
הגנה בהליכים פליליים/מנהליים						1,000,000	₪	
אחריות מעבידים						40,000,000	₪	**309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **317** מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה) **318** מבוטח נוסף –

חתימת המציע: _____

							מבקש האישור **328** ראשוניות
ביטוח חבות מוצר					20,000,000	₪	**302** אחריות צולבת **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **321** מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור **328** ראשוניות **332** תקופת גילוי (12 חודשים)
ביטוח אחריות מקצועית					20,000,000	₪	**301** אובדן מסמכים **302** אחריות צולבת **303** דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **321** מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור **325** מרמה ואי יושר עובדים **326** פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית **327** עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח **328** ראשוניות **332** תקופת גילוי (6 חודשים)
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')*:							
009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות							
ביטול / שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור המבטח:							

נספח "ג(10)" להסכם העיקרי;

אישור ביטוחי ההשכרה

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה *	מעמד מבקש האישור *
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "**החברה**")	שם היזם ו/או הקבלן – יש למלא שמות מלאים	☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר:	☐ משכיר ☐ שוכר ☒ זכיין ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר:
ת.ז./ ח.פ. - 515009652	ת.ז./ ח.פ.		
מען - אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
רכוש + תכולה							**309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים **313** כיסוי בגין נזקי טבע **314** כיסוי גניבה פריצה ושוד **316** כיסוי רעידת אדמה **328** ראשוניות **324** מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור
אובדן תוצאתי							
צד ג'					120,000,000	₪	**302** אחריות צולבת **307** הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה

חתימת המציע: _____

							309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים **315** כיסוי לתביעות המל"ל **318** מבוטח נוסף – מבקש האישור / דיירים ו/או שוכרים **322** מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה **328** ראשוניות **329** רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'
אחריות מעבידים					40,000,000	₪	**309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים **319** מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח **328** ראשוניות
אחריות המוצר					20,000,000	₪	**302** אחריות צולבת **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור דיירים ו/או שוכרים **310** כיסוי למשווקים במסגרת חבות המוצר **321** מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור **328** ראשוניות **332** תקופת גילוי (12 חודשים)
אחריות מקצועית					20,000,000	₪	**301** אובדן מסמכים **302** אחריות צולבת **303** דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים

חתימת המציע: _____

							321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור **325** מרמה ואי יושר עובדים **326** פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית **327** עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח **328** ראשוניות **332** תקופת גילוי (12 חודשים)

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')* :

ביטול / שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 **יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח :

חתימת המציע : _____

נספח "ג(11)" להסכם העיקרי;

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**")
א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה
גוש _____ חלקה _____ בעיר _____

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש __ לפי תכנית _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), עפ"י חוזה חכירה מיום _____, מתחייבים בזאת להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או כל חלק מהבנוי ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בינינו לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "**ההסכם**").
עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.
התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

_____

אישור

אני מעיד כי היום_____ התייצב/ו לפניי, _____
ולאחר שזיהיתי אותו/ם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם.
אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב- 2011.

_____	_____	_____
תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה

חתימת המציע: _____

(שם החברה)

מס' חברה _____
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 _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר – החברה הממשלתית 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, ייפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

<u>הוחלט:</u>

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"ה _____ ו-_____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.

חתימת המציע: _____

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

<u>אישור עורך דין של החברה</u>

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 ההחלטה הנ"ל.
5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

תאריך: _____ חתימה: _____

חתימת המציע: _____

נספח "ג(12)" להסכם העיקרי;

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ
_____**מס' תאגיד** _____

ממנים בזה את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "**דירה להשכיר**") ו/או מי שהיא 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 _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית מס' _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או של כל חלק ממנו ו/או של דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה;

2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הריני 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: _____

נספח "ג(13)" להסכם העיקרי;

נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היזם (להלן: "**הקבלן הראשי**"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת _____.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988.
   מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 100,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 30,000 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		
המזמין		דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____ מס' טלפון: _____
תיאור העבודה – הקמה		
מקום ביצוע		
תאריך תחילת ביצוע		תאריך גמר הביצוע

חתימת המציע: _____

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 וחותמת הקבלן הראשי

הערה:
ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

חתימת המציע: _____

נספח "ג(14)" להסכם העיקרי

נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

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

א.ג.נ,

אני הח"מ _____, (להלן: "**הקבלן הראשי**") התחייבתי בזאת כלפי _____ (להלן: "**היזם**"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז _____ (להלן: "**המכרז**") לבצע את כל עבודות הבנייה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן: "**הפרויקט**" ו-"**העבודות**" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות והכל בהתאם להוראות המכרז, לרבות ההסכם העיקרי. ההתחייבות הינה בכפוף לכך שהיזם יקיים את תנאי ההסכם בינינו.

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, המשמש\ת 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: _____