

רשות מקרקעי ישראל
מרחב ירושלים



חוברת מכרז מס' 100/2016

לבניית 279 יח"ד להשכרה למגורים ושטחי מסחר
בשכונת ארנונה (מחנה אלנבי) בירושלים

תכולת חוברת המכרז:

מסמך א' - הזמנה לקבלת הצעות;

נספחי ההזמנה לקבלת הצעות:

- נספח "1" – מפת המדידה;
- נספח "2" – החלטה מקדמית מאת רשות המסים;
- נספח "3" – נוסח ערבות מחזיקים במציע;
- נספח "4" – תנאים בדבר הקצאת קרקע לזרים;
- נספח "5" – ערבות ההצעה;
- נספח "6" – נוסח כתב התחייבות חברת אם;
- נספח "7" – הצהרת יחידי המציע/מחזיקים במציע;
- נספח "8" – אישור עו"ד/רו"ח של יחידי מציע/מחזיקים במציע;
- נספח "9" – טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים;
- נספח "10" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר;
- נספח "11" – טופס הוכחת ניסיון של חברת נדל"ן;
- נספח "12" – החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום;
- נספח "13" – נוסח ערבות בנקאית - סרבני רישום;
- נספח "14" – פרטי הנציג המוסמך מטעם המציע;
- נספח "15" – אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה;
- נספח "16" – תצהיר המציע בדבר הצעה יחידה;
- נספח "17" – תצהיר המציע בדבר בעל עניין סמוי או נסתר;
- נספח "18" – מכתבי עיריית ירושלים מימים 8.5.2016, 14.3.2016 ו-16.5.2016. מכתב נוסף בעניין פטור מהיטל שצ"פים - יצורף בהמשך.

מסמך ב' – הצהרת המציע והצעת המחיר;

מסמך ג' – ההסכם העיקרי ונספחיו;

נספחי ההסכם העיקרי:

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

רשות מקרקעי ישראל
מרחב ירושלים



הזמנה לקבלת הצעות

במסגרת מכרז לבניית 279 יח"ד להשכרה למגורים
ושטחי מסחר בשכונת ארנונה (מחנה אלנבי)
בירושלים

מס' מכרז: 100/2016

מאי 2016

תוכן העניינים

<u>מס'</u> <u>סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
.1	רקע כללי	5
.2	מסמכי המכרז	6
.3	מידע הנמסר למציעים	7
.4	מטרת ההתקשרות והתחייבויות היזם	7
.5	עודפי עפר, עתיקות ומטרדים	13
.6	תנאים מיוחדים בקשר למקרקעין	14
.7	תנאי סף להשתתפות במכרז	16
.8	הבהרות, שינוי תנאי המכרז והארכת מועדים	23
.9	כנס מציעים	25
.10	נציג מוסמך	25
.11	ערבות ההצעה	25
.12	אופן ומועדי הגשת הצעות	26
.13	הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים	29
.14	בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה	30
.15	התמחרות	32
.16	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	32
.17	שמירה על סודיות	33
.18	חשיפת פרטי הצעת המציע	33
.19	הדין החל ותנאים כלליים	33

הזמנה לקבלת הצעות

1. רקע כללי

1.1. דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן - "החברה") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") מזמינות בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש (להלן - "חוזה החכירה"), בגין המקרקעין שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1.3 להלן.

מטרת החוזה הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, עם חזית מסחרית, גני ילדים (להלן - "גני הילדים") וכן ביצוע עבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים (להלן - "השצ"פ").

מובהר בזאת כדלהלן:

1.1.1. מתחם המגורים יכלול 279 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן - "היזם"/"הזוכה במכרז", לפי העניין) למכור את זכויותו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן.

1.1.2. במגרשים 202-203 תבנה חזית מסחרית אשר היזם יהא רשאי להשכיר ו/או למכור לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ולאחר אכלוסה, בהתאם לכל דין.

1.1.3. גני הילדים יועברו לידי הרשות המקומית בהתאם להוראות התב"ע.

1.1.4. מגרשי השצ"פ יפותחו על ידי היזם וימסרו לתחזוקת הרשות המקומית. מגרשי השצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית.

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

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

1.3. פרטי המקרקעין הינם כדלהלן:

גוש	חלקה (בחלק)	מגרש	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד
30136	46	201	4,701	78
		202	2,902	53
		203	3,500	55
30300	6	204	6,086	93

על המגרשים חלה תכנית מס' 13443 (להלן - "התכנית") ויעודם הינו מגורים ג' (להלן - "המקרקעין").

המכרז הינו ללא מחיר מינימום.

היזם לא יידרש לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח נוספות בהתאם להחלטות המועצה. אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם לשאת בתשלומי אגרות והיטלים לרשות המקומית ודמי הקמה לתאגיד הגיחון, כמפורט בחוברת המכרז.

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

1.5 להלן המועדים הרלוונטיים לצורך הגשת הצעה במכרז זה:

21.6.2016	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
09:00-17:00 שעות 24.7.2016, בין	המועד הראשון להגשת הצעות
25.7.2016 משעה 09:00 עד השעה 12:00 בדיוק	המועד האחרון להגשת הצעות

2. מסמכי המכרז

2.1 מסמכי המכרז הינם כמפורט להלן:

2.1.1 מסמך א' - הזמנה לקבלת הצעות זו;

נספחי ההזמנה לקבלת הצעות הינם:

- נספח "1" – מפת המדידה;
- נספח "2" – החלטה מקדמית מאת רשות המסים;
- נספח "3" – נוסח ערבות מחזיקים במציע;
- נספח "4" – תנאים בדבר הקצאת קרקע לזרים;
- נספח "5" – ערבות ההצעה;
- נספח "6" – נוסח כתב התחייבות חברת אם;
- נספח "7" – הצהרת יחידי המציע/מחזיקים במציע;
- נספח "8" – אישור עו"ד/רו"ח של יחידי מציע/מחזיקים במציע;
- נספח "9" – טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים;
- נספח "10" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר;
- נספח "11" – טופס הוכחת ניסיון של חברת נדל"ן;
- נספח "12" – החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום;
- נספח "13" – נוסח ערבות בנקאית - סרבני רישום;
- נספח "14" – פרטי הנציג המוסמך מטעם המציע;
- נספח "15" – אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה;
- נספח "16" – תצהיר המציע בדבר הצעה יחידה;
- נספח "17" – תצהיר המציע בדבר היעדר בעל עניין סמוי או נסתר;

- נספח "18" – מכתבי עיריית ירושלים מימים 8.5.2016, 14.3.2016 ו-16.5.2016. מכתב נוסף בעניין פטור מהיטל שצ"פים - יצורף בהמשך.

- 2.1.2. **מסמך ב'** – הצהרת המציע והצעת המחיר;
- 2.1.3. **מסמך ג'** – ההסכם העיקרי ונספחיו (נספחי ההסכם העיקרי הינם כמפורט בו);
- למען הסר ספק, בכל מקום בו נכתב "**המכרז**", הכוונה היא לכלל המסמכים המפורטים לעיל, על נספחיהם.
- 2.2. מסמכי המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף להוראות סעיף 2 להסכם העיקרי בדבר סתירה בין מסמכים.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש שחוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, ותנאי המכרז ייחשבו כחלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה, על כל המשתמע מכך.
- 2.3. כל המסמכים הינם רכוש ועדת המכרזים והם נמסרים למציע אך ורק לשם הגשת הצעתו. המציע, בין אם הגיש את הצעתו בין אם לאו, אינו רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש, לכל מטרה שהיא.
- 2.4. האמור בכתב הזמנה זה בא לתאר, באופן כללי, את מהות הזמנה זו ואת התנאים לביצועה, כאשר פרטיהם של הדברים מפורטים בהסכם העיקרי ובנספחי הזמנה זו.

3. מידע הנמסר למציעים

- 3.1. המידע המסופק למציעים במסגרת מכרז זה מהווה נתונים חלקיים וכלליים בלבד. על המציע לבדוק באופן עצמאי את כל ההיבטים הקשורים ו/או הנובעים מהמכרז, לרבות מלוא התנאים הפיזיים, הגיאוגרפיים, התכנוניים, המשפטיים והמסחריים הקשורים בכך.
- 3.2. הסתמכות המציע ו/או מי מטעמו על מידע הכלול במסמכי המכרז ו/או מידע שיימסר לידיה על ידי ועדת המכרזים, הינה באחריות המציע בלבד ורמ"י, החברה וועדת המכרזים מטעמן לא תישאנה באחריות לכל נזק או הפסד שייגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או לצד שלישי כלשהו עקב הסתמכות על מידע כאמור.
- 3.3. הגשת הצעה פירושה שהמציע הבין את מהות הזמנה זו, הסכים לכל תנאיה וכי, בטרם הגישה קיבל את מלוא המידע, בדק את הנתונים, הפרטים והעובדות, והוא יהא מנוע, על כן, מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של הזמנה זו על כל פרטיה וחלקיה.
- 3.4. בפרט מודגש שעל המקרקעין חלה התכנית כהגדרתה לעיל, המהווה חלק בלתי נפרד מחוברת המכרז. באחריות המציעים לבדוק את כל מסמכי התכנית ו/או כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין אצל הרשויות המוסמכות ובכלל זה במשרדי הרשות המקומית והוועדה המקומית. אם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה הוראות התכנית והזוכה במכרז לא ילין בעניין זה.

4. מטרת ההתקשרות והתחייבויות היזם

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

תשלומים:

- 4.2. התמורה עבור המקרקעין – סכום התמורה שהוצעה בהצעה הכספית על ידי הזוכה במכרז, בתוספת מע"מ כדין (להלן – "**התמורה**") ישולם בתוך 90 ימים

ממועד קביעת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים (להלן – "המועד הקובע"). לסכום זה לא יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

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

אם בתום 90 יום מהמועד הקובע לא יתקבל מלוא סכום התמורה תפקע זכותו של הזוכה במכרז, ובמקרה זה, ועדת המכרזים רשאית לחלט את סכום ערבות ההצעה וזאת בכפוף לקבוע בסעיף 11.11 להלן.

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

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

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

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

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

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

4.3. בנוסף לתמורה עבור הקרקע, ישלם היזם אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, בהתאם להוראות המכרז.

תכנון ובניית המתחם

4.4. היזם יתכנן ויקים את המתחם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ובלוחות הזמנים המפורטים שם.

ידוע למציע כי התכנון והבנייה לרבות שיעור הניצול, שטחי הבנייה, הצפיפות, חלוקת השטחים, הגבלות הבניה וכל התנאים הנדרשים להוצאת היתר בנייה כדן יעשו בהתאם לתכנית, הוראות כל דין, והנחיות התכנון המצורפות להסכם העיקרי והם אלו המחייבים לכל דבר ועניין. ידוע למציע כי אין בידעת ועדת המכרזים ו/או החברה ו/או רמ"י כל נתון בקשר עם היתכנות ניצול מלוא הזכויות על פי התכנית ו/או בקשר עם התנאים הקשורים בכך, והמציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.

4.5. ידוע למציע כי קודם הגשת הבקשה להיתר בניה לחתימת רמ"י ו/או לאישור רשויות התכנון ידרש הזוכה במכרז, לתאם את הבקשה להיתר עם החברה כמתחייב מההסכם העיקרי.

למען הסר ספק, מובהר בזאת לזוכה כי רמ"י לא תחתום על בקשה להיתר בנייה ללא אישור החברה בכתב.

הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

4.6. הזוכה (או מי מטעמו) 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"). כן לא יהיה הזוכה רשאי לנייד זכויות בנייה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים.

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

ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ו/או החברה ו/או ועדת המכרזים בכתב ועל פי שיקול דעתן בלבד. מכל מקום, היזם לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.

לא יותר שימוש בקרקע אשר אינו תואם את הכללים האמורים בחוברת המכרז על נספחיה.

4.7 היזם מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של 30% בהתאם לתקנה (9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן - "תקנות סטיה ניכרת"). אין באמור כדי להוות הבטחה או מצג מצד החברה ו/או רמ"י לכך שתתקבל ההקלה כאמור ו/או בדבר התנאים לקבלתה, והיזם לא יחזור אל החברה ו/או אל רמ"י ו/או אל ועדת המכרזים בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, אם ההקלה לא תאושר מכל סיבה שהיא.

אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות במתחם, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 100% מהדירות שתיוספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תתווספנה להשכרה כדירות בשכר דירה מפקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות (נספח "ז"), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ככל שתאושר הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבנייה, היזם ישא בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית ובתשלום דמי הקמה לתאגיד המים והביוב בהתאם לכל דין, בגין האמור לעיל.

כמו כן, מתחייב היזם לשפות את רמ"י ואת החברה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא סעיף זה. למען הסר ספק, ככל שיחול היטל השבחה בגין ההקלה, ישא היזם בתשלום, ולא יבוא לרמ"י ו/או לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

4.8 תשומת לב המציע מופנית לכך שלפי הוראות התכנית על נספחיה נדרש היזם לתכנן ולהקים את גני הילדים במגרש 201 ולעניין זה יחולו בפרט הוראות סעיפים 4.1.2, 6.15 ו-7.1 לתכנית. התכנון והבנייה של גני הילדים ייעשו בהתאם להוראות התכנית ולהוראות ההסכם העיקרי ונספחיו (ולרבות המפרט המצורף כחלק מנספח "ג" להסכם העיקרי), כאשר בתום הבנייה באחריות היזם להעביר את גני הילדים לידי הרשות המקומית, כשהזכויות בהם נקיות מכל שעבוד ו/או זכות צד ג', והכל בכפוף להוראות התכנית על נספחיה.

4.9 כן מופנית תשומת לב המציע לחובת פיתוח מגרשי השצ"פ, בהתאם להוראות סעיף 4.3 לתכנית ולהוראות ההסכם העיקרי (ולרבות בהתאם להוראות נספח "ג" להסכם העיקרי), כאשר בתום תקופת ההקמה יועברו מגרשי השצ"פ לתחזוקה על ידי הרשות המקומית.

4.10 מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית מובהר בזאת למציע כי 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 ועדת המכרזים ו/או כלפי החברה ו/או כלפי רמ"י בעניין האמור בסעיף זה.

4.11 בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התוכנית ואם בשל הנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה, ו/או תנאי המכרז על נספחיו לרבות ההסכם העיקרי יחולו ההוראות המגבילות יותר, והיזם לא יוכל לחזור אל ועדת המכרזים ו/או אל החברה ו/או אל רמ"י בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

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

ניהול, תפעול ותחזוקת המתחם

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

4.14. 25% מהדירות במתחם (אשר תחולקנה בין בנייני המתחם, כך שבכל בניין תהיינה לא פחות מ-20% ולא יותר מ-30% מהדירות) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח (להלן- "הדירות בשכר דירה מפוקח"). שטח הדירות בשכר דירה מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1446 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.

על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח, להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.

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

עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 57 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;
עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 50 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;
עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;
עבור דירות בנות 5 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 42 ₪ למ"ר.

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

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

4.15. 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. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

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

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

4.17. היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וזאת הן ביחס לדירות והן ביחס לרכוש המשותף.

תקופות הבדק והאחריות יחלו להימנות, לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.

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

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

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

4.19 החברה תבצע בקרה על בניית המתחם להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך הקמת המתחם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז וההסכם עיקרי.

4.20 הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק ו/או השכרה ו/או מכירת יחידות הדיור, ולא יתנה השכרה 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 בהשכרת ו/או רכישת הצמודות לדירה, השכרת ו/או רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

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

רישום והעברת זכויות

4.21 לידיעת המציע, המתחם כולל יותר ממגרש אחד ובגינו ייחתם עם היזם חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר סיום הבניה בכל המגרשים הכלולים באותו מתחם ולאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.

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

רמ"י ו/או החברה אינם אחראים ליחסי השיתוף שבין הזוכים במתחם לרבות במקרה בו רמ"י ו/או החברה יבטלו את 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 רמ"י ו/או החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

4.22 תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת, ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, באישור מראש ובכתב של החברה כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי החברה כמתחייב

מתנאי המכרז וההסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י ולחברה את כל האישורים הדרושים על פי תנאי המכרז ו/או על פי דין.

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

הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן, חתימה על ההסכם העיקרי מול החברה וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה ונהלי רמ"י.

4.23 מובהר בזאת כי על אף האמור בסעיפים 4.21, 4.22 לעיל, גני הילדים יועברו לידי הרשות המקומית בהתאם להוראות התב"ע.

כמו כן, ועל אף האמור בסעיפים 4.21, 4.22 לעיל, תותר מכירת שטחי המסחר וזאת רק לאחר סיום הבניה ואכלוס בפועל, אך מובהר שרישום הזכויות בשטחי המסחר יבוצע לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) ורישום בית משותף בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם להמצאת כל האישורים הנדרשים בהתאם לנהלי רמ"י ו/או על פי דין.

אגרות, היטלים, דמי הקמה, מסים ותשלומים נוספים

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

4.25 היזם יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא היזם בתשלום, ולא יבוא לרמ"י ו/או לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

4.26 בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, ישלם היזם אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב על פי כל דין. מכתב הרשות המקומית מצורף כנספח 19.

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

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

4.27 בנוסף לתשלומי החובה, על היזם יחולו כל העלויות הנובעות מהמטלות והעבודות שיבוצעו על ידי היזם במסגרת מילוי התחייבויותיו, ולרבות עלויות התכנון והבנייה של המתחם, שיווק ופרסום הדירות לשוכרים ו/או שיווק שטחי המסחר, הקמת גני הילדים ופיתוח מגרשי השצ"פ וכלל פעולות הפעלת המתחם להשכרה ותחזוקתו השוטפת בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. כל ההוצאות והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל תשלומי המסים, האגרות וההיטלים מכל מין וסוג שהוא החלים על רכישת המקרקעין ו/או על בנייתם ו/או מכירתם ו/או השכרתם ו/או תפעולם יחולו על היזם.

4.28 באחריות המציע לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – היבטי המע"מ, מס הרכישה, מס השבח ומס ההכנסה הרלוונטיים. מבלי לגרוע מאחריות המציעים כאמור, אישור רשות המיסים מצורף כנספח 2 להזמנה זו.

5. עודפי עפר, עתיקות ומטרדים

5.1. היזם יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שיוצרו כתוצאה מפיתוח המגרשים, על ידי היזם 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 החברה ו/או מי מטעמם. ידוע ליזם כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת המציע במכרז, תשקלל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, רשות מקרקעי ישראל, לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

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

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

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

היזם מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

5.2. ידוע למציע כי במקרקעין ובמגרשי השצ"פ ישנה צמחיה עונתית ועצים. בציוד המזרחי של מגרש 204 קיים מתקן של חברת בזק. כמו-כן, בגבולות המגרשים קיימים, בין היתר, מדרכות, כבישי אספלט, גדרות אבן ובטון, תשתיות עיליות ותת קרקעיות פעילות וכיוצ"ב. הזוכה מצהיר ומתחייב לשמור על שלמותן של התשתיות הקיימות וכל פגיעה בהם תחייב את הזוכה לבצע בעצמו ועל חשבונו את התיקונים הנדרשים בהתאם לדרישות הרשות המקומית והרשויות המוסמכות הרלוונטיות

מובהר בזאת למציע כי המקרקעין מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המקרקעין ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיו, ומצא את המקרקעין מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים הכלולים במקרקעין, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

5.3. במגרשים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של היזם, בתאום עם הרשות המקומית ו/או הקרן הקיימת לישראל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם להוראות התכנית ולכל דין.

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

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

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

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

- 5.4.4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע רשות העתיקות, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- 5.4.5. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו. נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי החברה אורכה לתקופת הבנייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 5.4.6. אם שחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול רמ"י ו/או החברה את משך תקופת הבנייה.
- 5.4.7. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.
- 5.4.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהייה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- 5.5. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרשים כולל השטחים התפוסים, המטרדים/ממצאים והמחוברים הקיימים במגרשים במקרקעין, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל הוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים/הממצאים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י ו/או לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.
- המציע מצהיר כי הצעתו כאמור בנספח ב' לחוברת המכרז הינה עבור המגרשים במצבם כמות שהם (AS/IS) ונקבעה בהתחשב בכל ההוצאות הכרוכות בפינוי כל המטרדים/הממצאים מכל מין וסוג שהוא היזם לא יחזור אל רמ"י ו/או אל החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

6. תנאים מיוחדים בקשר למקרקעין

- 6.1. זיקת הנאה
- 6.1.1. מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובהר בזאת למציע כי בהתאם לקבוע בסעיף 6.11 שעניינו "זיקת הנאה למעבר ברכב" נקבע, בין היתר, כלדהלן:
- 6.1.1.1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום בתחום מגרש 201 הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי לטובת רמפת כניסה לחניון תת קרקעי במגרש 203. שטח זה יפותח ויתחזק על ידי הזוכה במכרז בעצמו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.
- הזוכה מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת הנאה כאמור בפנקסי המקרקעין וזאת כתנאי למתן היתר בנייה, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.
- 6.1.1.2. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אפור בתחום מגרש 301 המיועד לשצ"פ הינו שטח מנהרה/מעבר תחתי.
- שטח זה יפותח כמעבר תת קרקעי לכלי רכב עבור חניה תת קרקעית במגרש 203 ויהיה מקורה עם שצ"פ מעליו. שטח זה יפותח ויתחזק על ידי הזוכה במכרז בעצמו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.
- הזוכה מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת הנאה כאמור בפנקסי המקרקעין כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

6.1.3. מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובהר בזאת למציע כי בהתאם לקבוע בסעיף 6.12 שעניינו "זיקת הנאה למעבר רגלי" נקבע, בין היתר, כלדהלן:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב בתחום מגרש 202 ומגרש 204 הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי ומשמש מעבר למגרשי השצ"פ.

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

הזוכה מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת ההנאה כאמור בפנקסי המקרקעין וזאת כתנאי למתן היתר בנייה, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

6.2. קולונדה (מעבר מקורה)

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובהר בזאת למציע כי במגרש 202 ובמגרש 203 מסומנת חזית מסחרית. בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 סעיף ד' נקבע, בין היתר, בסעיף קטן 2: "קומת קרקע בתאי שטח אלו תהא מסחרית ומלווה בקולונדה (מעבר מקורה)".

שטח זה יפותח כקולונדה על ידי הזוכה במכרז ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

6.3. תצ"ר ובעלות

6.3.1. מבלי לגרוע מהקבוע בסעיף 6.15 להוראות התכנית "חלוקה ורישום", מובא בזאת לידיעת המציע כי רמ"י ו/או מי מטעמה מכינה תכנית לצרכי רישום (להלן - "תצ"ר").

מובא לידיעת המציע כי עיריית ירושלים תאשר הוצאת קווי בניין על בסיס תכנית כשרה לרישום. יחד עם זאת, הוצאת היתר בניה תתאפשר רק לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. (מכתב העירייה מיום 14.3.16 מצורף כנספח 18)

הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

6.3.2. לידיעת המציע, חלקה 6 (בשלמות) בגוש 30300 רשומה בפנקס הזכויות על שם עיריית ירושלים. מובהר בזאת כי מגרש 204 נכלל בתחום חלקה 6 (בחלק).

בהתאם להוראות התכנית על נספחיה ובמסגרת רישום התכנית לצרכי רישום מגרש 204 יכלל בחלקה שתירשם על שם מדינת ישראל.

עיריית ירושלים נתנה הסכמתה לשיווק קודם העברת הבעלות בלשכת רישום המקרקעין כאמור במכתבה המצורף כנספח 18.

היזם לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

6.3.3. על אף כל החלטת מועצה ו/או נוהל אחר הקיים אצל רמ"י, רמ"י לא תקנה ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז עד לתום תקופת ההשכרה כהגדרתה בתנאי המכרז ובהסכם העיקרי.

6.4. רישום

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

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

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

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

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

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

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע 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.

6.5. חשמל

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 סעיף ו' נקבע כי: "תותר הקמת חדרי שנאים בכל אחד מהמגרשים בהתאם לצורך החשמלי ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בניה". באחריותו הבלעדית של המציע לבדוק מול חברת החשמל וכל גורם אחר רלוונטי את הנדרש בעניין האמור בסעיף ולפעול בהתאם להנחיותיהם. הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

7. תנאי סף להשתתפות במכרז

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

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

להוכחת תנאי סף זה, המציע יצרף להצעתו את אישור ניהול פנקסים והתצהירים הנדרש לפי החוק הנ"ל.

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

על אף האמור לעיל, תאגיד חדש, כהגדרתו להלן, לא נדרש להגיש את האישורים והתצהירים הנ"ל בשלב הגשת הצעה, אלא יידרש להגישם לאחר הזכייה, אם הצעתו תזכה, כמפורט בסעיף 14.5 להלן.

7.2. הצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידים ו/או יחידים (אך לא יותר מ-3 (שלושה)) (להלן - "יחיד המציע" ו- "מיזם משותף"/"הצעה משותפת", בהתאמה), בכפוף לעמידת כל אחד מיחיד המציע בתנאי סעיף 7.1 לעיל וכן בכפוף לעמידת יחיד המציע ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן. לעניין מגבלת שלושת בעלי הזכויות בהצעה משותפת - מספר גופים מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד, ייחשבו כיחיד מציע אחד.

הוגשה הצעה על ידי מיזם משותף, יחובו כל אחד מיחיד המציע כלפי ועדת המכרזים ו/או החברה ו/או רמ"י, ביחד ולחוד.

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

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

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

מס' המחזיקים במציע בכל מקרה לא יעלה על שלושה.

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

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

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

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

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

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

תנאים פיננסיים

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

7.7.1. במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות (קרי, 2013, 2014 ו- 2015) או אם במועד האחרון להגשת הצעות אין בידי המציע דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2015, אזי בנסיבות אלו בלבד יורשה להתבסס על דו"חות כספיים מבוקרים עבור השנים 2012, 2013 ו-2014, (להלן – "שנות הדיווח האחרונות"), היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 100,000,000 ₪.

מחזור ההכנסות השנתי הממוצע, יחושב כדלקמן:

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

כאשר:

TO – מחזור הכנסות לשנת דיווח

t – שנת הדיווח האחרונה

(להלן – "מחזור ההכנסות השנתי הממוצע")

7.7.2. דרך חלופית להוכחת מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של 100,000,000 ₪, תהיה באמצעות עמידה בשני התנאים המצטברים כמפורט להלן:

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

7.7.2.2. אם ההון העצמי של המציע כפי שיוכח כמפורט בסעיף 7.7.3 להלן (להלן – "ההון העצמי בפועל"), גבוה מ-60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪), יתווסף למחזור ההכנסות השנתי הממוצע שהוכח על ידי אותו מציע סכום המהווה שליש מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין 60,000,000 ₪.

אם לאחר הוספת שליש מסכום ההפרש כאמור לסכום שהוכח על פי סעיף קטן 7.7.2.1 לעיל, יגיע מחזור ההכנסות השנתי הממוצע ל-100,000,000 ₪ ייחשב הדבר כהוכחת עמידה בתנאי סעיף 7.7.1 לעיל.

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

7.7.3. בנוסף לעמידה בהוראת סעיף 7.7.1 או בהוראת סעיף 7.7.2 לעיל, המציע הינו בעל הון עצמי של לפחות 60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪) בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת

2015 או אם במועד האחרון להגשת הצעות אין בידי המציע דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2015, אזי בנסיבות אלו בלבד יורשה להתבסס על דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2014 (להלן – "שנת הדיווח האחרונה").

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

7.8. במקרה של מציע שהינו מיזם משותף או תאגיד חדש, תידרש הוכחת מחזור הכנסות וכן הוכחת הון עצמי, לפי ההוראות שלהלן:

7.8.1. במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של כל יחיד מציע או מחזיק במציע לפחות 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים), בעבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע, וכן כל אחד מיחיד המציע או המחזיקים במציע הינו, בשנת הדיווח האחרונה, בעל הון עצמי של לפחות 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים) עבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע, והכל למעט ביחס ליחיד מציע שהינו מבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, כהגדרת מונחים אלו להלן, שלגביו יחולו הוראות סעיף 7.9.2 או סעיף 7.10 או סעיף 7.11, לפי העניין.

7.8.2. בנוסף, תידרש עמידה באחת החלופות שלהלן:

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

לחילופין יחולו הוראות סעיפים 7.8.2.2-7.8.2.3 להלן –

7.8.2.2. במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות, הסכום המצטבר של מחזורי ההכנסות השנתיים הממוצעים של כל יחיד המציע או המחזיקים במציע, כשהם מוכפלים בשיעור חלקם במציע (ממוצע משוקלל), הינו לפחות 100,000,000 ₪, כאשר לצורך חישוב זה, ייחשב מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של יחיד מציע או מחזיק במציע שחלקו במציע נמוך מעשרה אחוזים (10%), כאפס.

למען הסר ספק, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של כל יחיד מציע או מחזיק במציע, יחושב בהתאם לנוסחה שבסעיף 7.7.1 לעיל, ויוכפל בשיעור חלקו של אותו יחיד מציע/מחזיק במציע באחוזים, (או ב-0, אם אחזקותיו נמוכות מ-10%).

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

7.8.2.3. בנוסף, הסכום המצטבר של ההון העצמי של כל יחיד המציע או המחזיקים במציע, כשהוא מוכפל בשיעור חלקם במציע (ממוצע משוקלל), בשנת הדיווח האחרונה, הינו סך של לפחות 60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪), כאשר ההון העצמי של יחיד מציע או מחזיק במציע שאחזקותיו במציע נמוכות מעשרה אחוזים (10%), ייחשב כאפס (0).

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

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

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

7.9.1 במקרה שהמבטח הינו המציע – עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 60,000,000 ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה, מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש.

7.9.2 במקרה של יחיד מציע או מחזיק במציע - עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 600,000 ₪ עבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע, מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש, ביחס לשנת הדיווח האחרונה.

לצורך סעיף זה-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.13.1 המציע או מי מיחיד המציע או מי מהמחזיקים במציע (כל אחד מהם), אך למעט קרן השקעות פרטית, רשאי להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תמלא את

נספח 9 ותצורף אישור רו"ח מבקר בנוסח **נספח 10**, בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלה תמציא את הדו"חות הכספיים, בהתאם להוראות סעיף 7.13.3 להלן וכן תחתום על כתב התחייבות וערבות כמצורף **נספח 6**. לצורך סעיף זה, "חברת אם", משמעה חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע, ביחיד המציע או במחזיק במציע, לפי העניין.

למען הסר ספק, אם בחר המציע או מי מיחידי המציע או מי מהמחזיקים במציע להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע להוכיח עמידתו בתנאים הפיננסיים הנוגעים להערת עסק חי הן באמצעות עצמו באופן ישיר והן באמצעות חברת האם.

7.13.2. להוכחת שיעור חלקו של כל אחד מיחידי המציע או של כל אחד מהמחזיקים במציע – יפורט **נספח 7** להזמנה זו חלקו של כל אחד מהם במציע, באחוזים ולא בכל דרך אחרת (כלומר - חלקו של כל אחד מיחידי המציע/המחזיקים במציע בניהול, שליטה וברווחי המציע וביחס לשותף מוגבל – חלקו ברווחי המציע), וכן יצורף אישור עו"ד/רו"ח המאשר את שיעור חלקו כאמור של כל אחד מהם, בנוסח **נספח 8**.

7.13.3. בנוסף, המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים מטעם המציע או יחידי המציע או המחזיקים במציע ימלא ויחתום על **נספח 9** (תנאי סף פיננסיים) ורוה"ח המבקר מטעמם יחתום על **נספח 10** (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).

נספח 9 ונספח 10 ימולאו בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים (להלן - "דו"חות כספיים") של אותו גוף, הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

7.13.3.1. תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

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

7.13.3.3. התקינה החשבונאית הישראלית;

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

בנוסף **נספח 9 ולנספח 10**, יגיש המציע או כל אחד מיחידי מציע או כל אחד מהמחזיקים במציע, לפי העניין, את הדו"חות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידו.

במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע על חברת האם שלו, הנתונים מהדו"חות הכספיים הרלוונטיים של חברת האם יוגשו גם הם במסגרת הגשת ההצעה, בנוסף לנתונים מהדו"חות הכספיים של אותו מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע, והכללים של סעיף 5.13.3 זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

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

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

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

7.13.6 המרת מטבע עבור דו"חות כספיים

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

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

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

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

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

ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים

7.14 המציע או מחזיק במציע/יחיד מציע אשר חלקו במציע לפי נספחים 7-8 הינו 40% או יותר, וביחס לתאגיד חדש מסוג שותפות מוגבלת - התאגיד המחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים בשותף הכללי בתאגיד החדש - יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שני מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 150 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים האחרונות, ולחילופין - יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

לצורך הוכחת העמידה בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו אישור בנוסח המצורף **בנספח 11** ביחס לניסיון הנדרש לעיל וכן יצרף אסמכתאות לשביעות רצון ועדת המכרזים, המעידות על ניסיונו בייזום המתחמים המוצגים על ידו במסגרת

¹ ראה קישור לאתר המקוון של בנק ישראל:

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

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

ניסיונו, על היקף הפרויקטים ועל מועדי סיום ההקמה, כדוגמת בקשות להיתרי בנייה ו/או טפסי 4 ו/או אסמכתאות אחרות 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.

במקרה של הוכחת התנאי על ידי הגוף המחזיק בשותף הכללי, על הגוף הנ"ל וכן על עו"ד או רו"ח מטעמו למלא ולחתום על נוסח **נספחי 7 ו-8** להזמנה על מנת להוכיח את שיעור חלקו כאמור.

חברה סרבנית רישום

7.15 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בהחלטת מועצה מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (להלן - "ערבות להבטחת רישום"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן - "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, ורמ"י הגישה לגביהם תביעה משפטית.

7.16 הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 25.2.2017.

7.17 הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישוםם ניתנה הערבות להבטחת רישום.

7.18 הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

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

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

7.21 החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב כנספח 13.

8. הבהרות, שינוי תנאי המכרז והארכת מועדים

8.1 ועדת המכרזים רשאית בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לשנות את איזה מתנאי המכרז או ההסכם העיקרי, וכן את תנאי הסף הנדרשים לצורך הגשת הצעות למכרז.

הודעת שינוי כאמור תישלח למציעים ששילמו דמי השתתפות והמציאו את פרטי הנציג המוסמך וכן תפורסם באתר רמ"י ובאתר החברה.

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

8.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית ועדת המכרזים לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על ועדת המכרזים לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

8.3 המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הרשות במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.

8.4 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.

8.5 בנוסף לזכות הוועדה לשינוי תנאי המכרז ו/או המועדים הקבועים בו, אף המציעים רשאים לפנות בשאלות ו/או בבקשות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז ו/או בבקשות לשינוי איזה מהמועדים הקבועים במכרז, וזאת עד ליום 21.6.2016 ולעניין זה יחולו הוראות סעיפים 8.1-8.4 בשינויים המחויבים.

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

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

8.7 יש לרשום בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' 100/2016 - דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים"

8.8 פורמט ההגשה לשאלות, הבהרות ובירורים יהיה כדלקמן:

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

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

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

8.11 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 10 להלן.

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

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

9. כנס מציעים

9.1. ועדת המכרזים תהיה רשאית לקיים כנס מציעים (או מס' כנסים, ולרבות מפגשים מכל סוג) (לעיל ולהלן - "**כנס מציעים**"), בכל מועד לפני המועד האחרון להגשת הצעות, לפי שיקול דעתה הבלעדי. אם תחליט ועדת המכרזים לקיים כנס מציעים, תודיע הוועדה על קיומו של כנס המציעים בהודעה באתר רמ"י וחברת דירה להשכיר.

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

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

10. נציג מוסמך

10.1. כל מציע ימנה נציג מטעמו אשר במהלך המכרז יהיה מוסמך לפנות לוועדת המכרזים ולקבל הנחיות ו/או הודעות עבור המציע. פרטי הנציג המוסמך ימולאו ויפורטו **בנספח 14** להזמנה זו ויימסרו לנציג ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 8.6 לעיל בתוך 7 ימים ממועד תשלום דמי ההשתתפות במכרז, בצירוף אישור ביצוע ההעברה הבנקאית בסך דמי ההשתתפות.

11. ערבות ההצעה

11.1. המציע יצרף להצעה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח נספח 5 לחוברת המכרז. סכום הערבות לא יפחת מחמישה מיליון ₪ (5,000,000 ₪) (להלן ולעיל - "**ערבות ההצעה**" / "**פיקדון**"). יש לצרף ערבות בעותק מקורי ובנוסח נספח 5 בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל. ערבות ההצעה תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 21.1.2017.

11.2. נוסח ערבות ההצעה מצ"ב כנספח 5 לחוברת המכרז.

11.3. שם החייב בערבות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה המוגשת על ידי מיזם משותף, ניתן לצרף ערבות הצעה בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות ההצעה לא יהיה זהה לשם המציע, תיפסל ההצעה על הסף.

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

11.5. המציע יישא לבדו בהוצאות ערבות ההצעה.

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

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

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

11.9. 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 16 ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

- א. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
- ב. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
- ג. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
- ד. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

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

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

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

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

12. אופן ומועדי הגשת הצעות

12.1. **התקופה שנקבעה לצורך הגשת הצעות הינה החל מיום 24.7.2016 מהשעה 09:00 ועד לשעה 17:00 וביום 25.7.2016 החל משעה 09:00 ועד השעה 12:00 בצהריים (לעיל ולהלן - "המועד האחרון להגשת הצעות").** הצעה תוגש ידנית

לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה שתמצא במשרדי דירה להשכיר קומה 6, ברחוב אפעל ברחוב אפעל 25 פתח תקוה, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במשרדי החברה.

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

12.3. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום 21.1.2017 (להלן - "תקופת ההצעה").

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

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

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

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

12.7. על גבי מעטפת המכרז לא יהיה כל ציון וסימן מלבד ציון ברור של שם ומספר המכרז כדלקמן: "מכרז פומבי מספר 100/2016 פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך (מתחם אלנבי - ירושלים)".

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

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

המעטפה השנייה (אשר יצוין עליה - "מעטפה ב'") תכלול את מסמך ב' - הצעת המחיר המוצע בגין המקרקעין (ללא מע"מ, ללא אגרות והיטלים לרשות המקומית, ללא דמי הקמה לתאגיד המים והביוב וללא הוצאות פיתוח מכל מין וסוג שהוא), אשר תוגש במקור אחד בלבד. על המציע למלא את הפרטים הדרושים בהצעת המחיר ולחתום עליה חתימה מלאה וכן לאמת זהות החותמים וסמכותם לחתום בשם המציע על ידי עורך דין.

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

12.7.1. הזמנה לקבלת הצעות זו.

12.7.2. נספחים 1-2 ו-4, 18, כשהם חתומים על ידי המציע בכל דף.

12.7.3. במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש - כתב ערבות מאת בעלי המניות או השותפים המוגבלים בו, בנוסח נספח 3.

- 12.7.4. ערבות ההצעה, **נספח 5** להזמנה.
- 12.7.5. במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים - כתב התחייבות חברת אם, בנוסח **נספח 6**.
- 12.7.6. במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או תאגיד חדש - הצהרת יחידי המציע או המחזיקים במציע לגבי שיעור חלקם במציע בנוסח **נספח 7**, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח **נספח 8**. במקרה של הסתמכות על גוף המחזיק בשותף הכללי בתאגיד חדש, בהתאם להוראת סעיף 7.14 לעיל, יש לצרף גם את הצהרת אותו גוף לגבי חלקו בשותף הכללי בנוסח **נספח 7**, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח **נספח 8**.
- 12.7.7. טופס הוכחת עמידה תנאי סף פיננסיים כשהוא ממולא, בנוסח **נספח 9**, וכן הדו"חות הכספיים שנדרש צירופם, אשר יצורפו באמצעות דיסק און קי או באמצעות עותקים קשיחים.
- כן יצורף **נספח 10** (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).
- במקרה של הסתמכות של מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע שהינו חברה לא פעילה, על חברת אם, יצורף אישור מאת סמנכ"ל הכספים ורו"ח מבקר מטעם אותו גוף על כך שהיווה חברה לא פעילה, בציון השנים הרלוונטיות - חלף הדוחות הכספיים של אותן שנים.
- 12.7.8. אישור בדבר פירוט ניסיון בייזום, בנוסח המצורף **כנספח 11** להזמנה והאמסכתאות הרלוונטיות כמפורט באותו טופס.
- 12.7.9. אם המציע הינו חברה סרבנית רישום - ערבות בנקאית של סרבני רישום, בנוסח **נספח 13**. במקרה שיחיד מציע או מחזיק במציע (כהגדרתם לעיל) או בעל שליטה הינו חברה קבלנית סרבנית רישום - ימציא גוף זה ערבות כאמור.
- 12.7.10. אישור עו"ד המאשר את זכויות החתימה המחייבות את המציע ביחס למכרז, בנוסח המצורף **כנספח 15** להזמנה.
- 12.7.11. תצהיר חתום על ידי המציע, ובמקרה של מיזם משותף - גם על ידי כל אחד מיחיד המציע, ובמקרה של תאגיד חדש - גם על ידי כל אחד מהמחזיקים במציע, בנוסח המצורף **כנספח 16** להזמנה זו.
- 12.7.12. תצהיר חתום על ידי המציע (ובמקרה של מיזם משותף - של כל אחד מיחיד המציע, ובמקרה של תאגיד חדש - של כל אחד מהמחזיקים במציע), לפיה אין לו שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניין סמוי או נסתר (להלן - "**בעל עניין נסתר**") לרבות הסכם עם בעל עניין נסתר או התחייבות כלפי בעל עניין נסתר ולרבות הצהרה שההצעה אינה מוגשת בנאמנות עבור אחר, בנוסח **נספח 17**.
- 12.7.13. קבלה או אישור ביצוע העברה בנקאית בגין תשלום סכום ההשתתפות במכרז.
- 12.7.14. פרוטוקול כנס מציעים, אם נערך כנס ופורסם פרוטוקול.
- 12.7.15. ההסכם העיקרי ונספחיו, לרבות כל תשובות ההבהרה שנשלחו, אם נשלחו, כשהם חתומים על ידי המציע בכל עמי.
- 12.7.16. האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976.

- 12.7.17. תדפיס עדכני מאת רשם החברות. במקרה של הגשת הצעה על ידי מיזם משותף ו/או תאגיד חדש, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחיד המציע או המחזיקים במציע, לפי העניין.
- 12.7.18. החסן נייד (disk on key) הכולל עותק סרוק של כל המסמכים המפורטים לעיל.
- למען הסדר הטוב ועל מנת להקל על הליך בדיקת ההצעות, המציעים מתבקשים להגיש את מסמכי ההצעה באופן מסודר, כשהם מתויקים בקלסר או כרוכים ובסדר הופעתם לעיל.
- 12.8. המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, ורמ"י רשאית לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.11 לעיל.
- בפרט מודגש, שכל מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע רשאי להציע הצעה אחת בלבד.
- 12.9. ההצעות על כל צרופותיהן תוגשנה בשפה העברית בלבד ו/או בשפה זרה ובלבד שיצורף תרגום לעברית המאושר על ידי נוטריון ישראלי, למעט דוחות כספיים שיוגשו בשפה האנגלית – אשר לגביהם לא יידרש תרגום.
- 12.10. אין לעשות שינוי בטופס ההצעה, או במסמכי המכרז ובנספחיו, למעט הוספת הפרטים הטעונים השלמה במקומות הנדרשים לכך.
- 12.11. המציע מתחייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים, בפרק הזמן שיחלוף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר זהות הזוכה ואם נקבע כיום – עד למועד החתימה על ההסכם העיקרי ו/או על חוזה החכירה, לפי המאוחר.

13. הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים

- 13.1. הרשות בידי ועדת המכרזים לראיין את המציעים, יחידים מציעים והמחזיקים במציעים, כולם או חלקם, ולקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים. בכלל זאת, תהיה רשאית ועדת המכרזים לדרוש מכל מציע מידע ופרטים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, וכן כל מידע שלדעתה יש עניין בגילוי. 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 כי נמנע מלמסור מידע או פרטים כלשהם, רשאית ועדת המכרזים לשלול את זכיותו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין כך ומבלי לגרוע מיתר זכויות ועדת המכרזים על פי המכרז ו/או על פי דין.
- 13.2. ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעה שלא הוגשה על פי ההוראות המפורטות בהזמנה זו או אם המציע אינו עומד לדעתה בדרישות הנקובות בקשר אל אילו מהמסמכים הנ"ל ולרבות כל הצעה אשר יש בה התניה, שינוי, הסתייגות, תוספת או השמטה ביחס לתנאי המכרז. לחילופין, ועדת המכרזים תהיה רשאית לדרוש מהמציע שיוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את אילו מהמסמכים שהוגשו ו/או לדרוש את הסרתה של כל אי-בהירות אחרת העלולה להתעורר במהלך בדיקת ההצעות. ועדת המכרזים תהיה רשאית גם להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מהותיים.
- על המציע יהיה לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במתן כל הבהרה, השלמה ו/או תיקון כאמור.
- 13.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שומרת לעצמה ועדת המכרזים את הזכות לפסול על הסף מציע אשר ההצעה הכספית שהוצעה על ידו הינה מעורפלת ו/או

תכסיסנית ו/או גירעונית ו/או הצעה שאינה סבירה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים. במקרים כאלה, תינתן למציע זכות טיעון בכתב או בע"פ לפני מתן החלטה סופית, וזאת בכפוף לשיקול דעתה של ועדת המכרזים.

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

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

משרד עו"ד מ. פירון ושות';

BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ;

אפיק שמאות מקרקעין;

(להלן - "יועצי הפרויקט")

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

בנוסף, אסורה העסקת יועצים חיצוניים המספקים שירותים לחברה בפרויקטים מסוג הפרויקט (כלומר – מכרזים לרכישת מקרקעין, להקמה ולהפעלה של מתחם מגורים להשכרה ארוכת טווח).

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

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

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

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

14. **בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה**

14.1 בעת פתיחת ההצעות על ידי ועדת המכרזים, תיפתחנה תחילה המעטפות הכוללות את מסמכי ההצעה של כל מציע, פרט להצעה הכספית, ותיבחן עמידת כל מציע בתנאי הסף.

14.2 לאחר שנבחנה על ידי ועדת המכרזים עמידת כל אחד מהמציעים בתנאי הסף, תיפתחנה המעטפות הכוללות את הצעת המחיר של כל מציע שעמד בתנאי הסף כאמור. ביחס למציע שלא עמד בתנאי הסף - לא תיפתח המעטפה הכוללת את הצעת המחיר שהוגשה על ידו.

14.3 לאחר פתיחת הצעת המחיר של כל מציע העומד בתנאי סף, תבחר ועדת המכרזים בהצעת המחיר הגבוהה ביותר העומדת בתנאי הסף, וזאת בכפוף למנגנון ההתמחרות המפורט בסעיף 15 להלן.

14.4 הודעה למציע בדבר זכייתו, תשלח בדואר רשום ובדוא"ל לכתובות המצוינות בהצעתו (להלן - "הודעת הזכייה").

היזם ייחשב כמי שקיבל את ההודעה על הזכייה במכרז בחלוף 72 שעות ממועד שליחת ההודעה בדואר רשום כאמור לעיל.

14.5. מציע שקיבל הודעה על זכייה חייב להופיע במקום עליו תורה ועדת המכרזים, וזאת בתוך 90 יום מהמועד הקובע ולהמציא את כל המסמכים ולבצע את הפעולות, ביחד ובעת ובעונה אחת, לפי הפירוט כדלקמן :

- לשאת בתשלום מלוא התמורה (כולל מע"מ), בהתאם להצעת המחיר ובהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל. ערבות ההצעה תמומש על ידי רמ"י מיד עם הזכייה ותבוא על חשבון התמורה.
- לחתום על חוזה החכירה בנוסח שצורף לחוברת המכרז שיכלול את התנאים המיוחדים כמפורט בתנאי המכרז ונספחיו.
- להמציא את הערבות לקיום ההסכם, כהגדרתה בהסכם העיקרי ;
- להמציא את כתב ההתחייבות להימנע מעשיית עסקה בצירוף הפרוטוקול הנלווה וכן ייפוי הכוח הנוטריוני, המצורפים כנספחים להסכם העיקרי, כשהם חתומים ומאומתים כדין.
- אם המציע או מי מיחידי המציע או מהמחזיקים במציע הסתמך על חברת אם, אשר חתמה על נספח 6 להזמנה זו – תומצא התחייבות וערבות אוטונומית בלתי מותנית, החתומה על ידי חברת האם, לטובת החברה אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע / המחזיק במציע, לפי העניין, בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט.
- להמציא את מסמכי ההתאגדות של המציע וכן פרוטוקול הנהלה ובו החלטה על ביצוע העסקה.
- להמציא נסח רישום עדכני של המציע מרשם החברות.
- להמציא אישור רואה חשבון או אישור עו"ד על זהות מורשי החתימה מטעם המציע.
- להמציא אישור רואה חשבון ו/או עורך דין 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.
- להמציא את ההסכם העיקרי על נספחיו ללא סימונים, כשהוא חתום על ידי המציע ומאומת על ידי עו"ד, בשני מקורות.
- אם הזוכה במכרז הוא תאגיד חדש - להמציא את האישור הנדרש בסעיף 7.1 לעיל.

למען הסר ספק, רמ"י תחתום על חוזה החכירה עם היזם, אך ורק לאחר שהיזם יעמוד בכל תנאי הזמנה זו ובכללם תשלום התמורה בגין המקרקעין והעמדת הערבות לתקופת הבנייה ובכפוף לעמידתו של היזם בתנאי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1960. רמ"י תתנה את חתימתה על חוזה החכירה, בין היתר בקבלת אישור בכתב מאת החברה, בדבר השלמת התחייבויות היזם לפי סעיף 14.5 זה לעיל, כלפי החברה.

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

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

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

14.8. למען הסר ספק, ההתקשרות בהסכם העיקרי ובחוזה החכירה כפופה להוראות חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1960. לאחר המצאת המסמכים הנזכרים בסעיף 14.5 לעיל, תבדוק רמ"י את עמידת הזוכה במכרז בתנאים הנדרשים בדבר

הקצאת קרקע לזרים בחוק הנ"ל ותהיה רשאית לקבוע שהזוכה אינו עומד בתנאי החוק, ולחלופין לעשות שימוש בכל סמכות המוקנית לה ו/או למי מטעמה על פי החוק על מנת לאפשר את ההתקשרות עם הזוכה. לשם ביצוע הבדיקה, תהיה ועדת המכרזים רשאית לדרוש מהזוכה מידע ו/או מסמכים ו/או הסברים נוספים, אם יידרשו, והזוכה מתחייב לשתף פעולה עם כך.

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

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

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

15. התמחרות

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

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

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

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

16. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

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

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

16.3. בכל תקופת קיום מעמדו של היזם החלופי, ערבות ההצעה שהוגשה על ידו כחלק מהצעתו תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו בהתאם לתנאי מכרז זה. בשלב קבלת

ההודעה על היותו יזם חלופי, לא יידרש היזם החלופי להאריך את ערבות ההצעה. 14 ימים טרם המועד הצפוי לפקיעתה של ערבות ההצעה, מתחייב היזם להאריכה אם מעמדו כיוזם חלופי עדיין בתוקף, ואם לא יעשה כן עד לשבעה (7) ימים עובר לפקיעת תוקפה, תהיה ועדת המכרזים רשאית לחלטה, בכפוף לסעיף 11.11.

16.4. בנוסף לכל הוראה אחרת המקנה לוועדת המכרזים זכות לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.11, ועדת המכרזים תהיה רשאית לחלטה בכל עת שבה הצעתו של היזם החלופי אמורה להיות תקפה כאמור לעיל אך בוטלה ו/או סויגה על ידו, בכפוף לסעיף 11.11. ערבות ההצעה של היזם החלופי תבוטל ו/או תוחזר לו בקרות המוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים על אי תקפות הצעתו בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה; או (2) החלפתה בערבות לתקופת הבנייה, בהתאם לאמור להלן.

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

17. שמירה על סודיות

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

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

18. חשיפת פרטי הצעת המציע

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

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

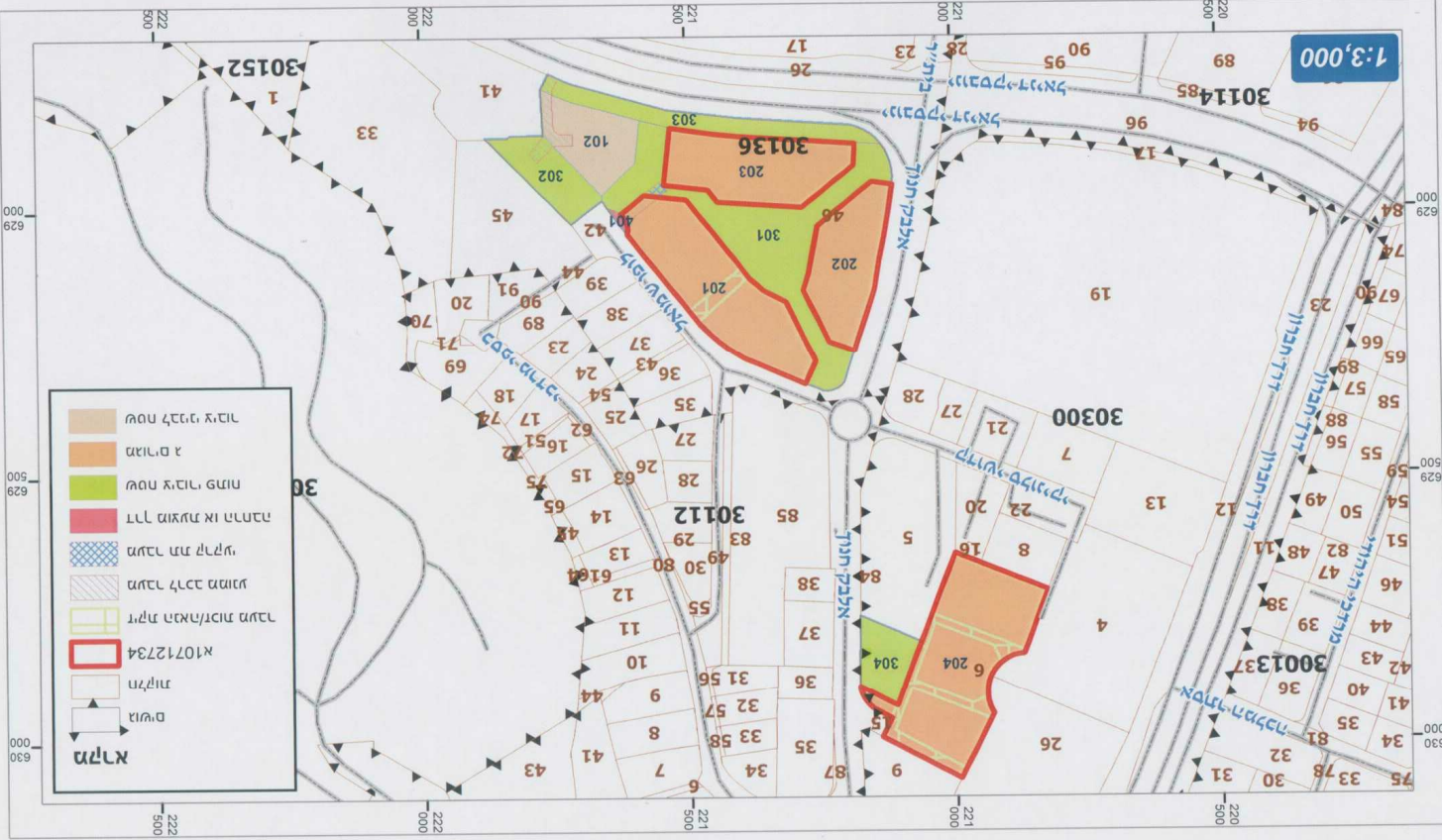
18.3. העיון במסמכי ההצעה הזוכה יעשה תמורת תשלום, לכיסוי העלות הכרוכה בכך.

19. הדין החל ותנאים כלליים

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

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

- 19.3. אם ימצא בית משפט מוסמך כי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, או חלקי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, אין להם תוקף, או שהם בטלים, או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר חלקי מסמכי המכרז, אשר יוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין.
- 19.4. ועדת המכרזים או מי מחבריה, רשאים (כולם או חלקם) בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי וככל שמי מהם יראה צורך בכך, לפרסם מכרז חדש.
- 19.5. סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תהיה נתונה לבתי המשפט בעיר ירושלים בלבד.



אשרי/שליח/10712734/10712734/10712734

16:44:37 16/05/2016

לא לצרכי רושום

מט, 3000/550 הידועות
במאריך 16/05/2016
16/05/2016
17/05/2016
13433
30300,30136
1. תחנית מבוססת על פתח שטח רושום
2. תחנית מוגדרת על ידי
מטרת התחנית: מרחב
תחנית זו היא ע"י
המחלקה המרחבית
ולתכנון
התחנית
תחנית זו היא ע"י
המחלקה המרחבית
ולתכנון

תיק	מכרה	שטח ב"מ	שטח בתל"מ	גוש	מגרש	תב"מ
13443	מכרה	6.086	204	30300	204	201
		3.500	203	30136	203	201
		2.902	202			
		4.701	201			
13443	מכרה	13443				תב"מ

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי ירושלים
התכנית נשרת לצורך אל תחנית
17/05/16
מרחב עסקי ירושלים
תחנית נשרת לצורך אל תחנית
17/05/16

שטח תחנית: 17.189 דונם

מגורים: 201-204
תחנית: רחבת המגורים
גוש: 30300, 30136
ישור: ירושלים

מרחב ירושלים תחום תוכנית ומגורים



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ב חשון תשע"ו
04 נובמבר 2015

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

א.נ.,

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

1. העובדות כפי שנמסרו על ידכם:

- 1.1 דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של המדינה, אשר הוקמה מכוח החלטות ממשלה מס' 770 ו-796 משנת 2013.
- 1.2 החברה הוקמה במטרה להגדיל את היצע הדיור וליצור פתרונות דיור לרבות בדרך של תכנון, ייזום והקמה של פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח בהיקפים של אלפי יחידות דיור.
- 1.3 תפקידיה וסמכויותיה של החברה, בין היתר, כפי שנקבעו בהחלטות הממשלה, הינן:
 - 1.3.1 החברה הוסמכה כזרוע ביצוע של הממשלה כגורם מתכלל, מתכנן ומבצע בתחום פרויקטים לדיור. החברה תוביל את התכנון והשיווק של אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ (הכרזות צוות מנכ"לים מיום 21/6/2015).
 - 1.3.2 החברה הוסמכה להגיש תכניות לוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) שמטרותיה הן הגדלה מהירה של היצע הדיור ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במקביל לרשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי.
 - 1.3.3 האצת בנייה להשכרה ארוכת טווח - "השכר ומהר".
 - 1.3.4 איתור מתחמים וקידום תכניות למגורים בקרקעות פרטיות
- 1.4 החברה מונתה על ידי ממשלת ישראל לשמש כמנהלת הפרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך בהרצליה, רמת השרון וחיפה בהיקף של כ- 900 יחידות דיור.
- 1.5 החברה פרסמה ביום 15/10/2015 הזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות פיתוח וחכירה, להקמת מתחם מגורים ולניהול והפעלה של פרויקט מגורים להשכרה למשך 20 שנים במתחם 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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

2. הבקשה:

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

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

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

3. הסדר המס:

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

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

בכבוד רב,

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

העתקים:

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים
מר בני יונה, רו"ח- מנהל מחלקת שוק ההון, חטיבה מקצועית

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 3 - הזמנה;

לכבוד

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

א.ג.נ,

כתב התחייבות וערבות

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

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ., _____ (להלן: "המציע"), במכרז מס' 100/16 דיור להשכרה לטווח ארוך - מתחם אלנבי ירושלים ("המכרז") המהווה "תאגיד חדש" כהגדרתו במכרז.
2. אנו ערבים לכך שכל ההצהרות של המציע בקשר עם הליך הגשת המכרז, ובכל המסמכים שהוגשו על ידי המציע בקשר עם ההצעה למכרז הינן מלאות ונכונות.
3. אנו ערבים לקיום כל התחייבויותיו של המציע במקרה של זכיית הצעתו במכרז, אם תיבחר כהצעה הזוכה.
4. בתוקף ערבותנו זו, אנו מתחייבים לשלם כל סכום כסף, ולבצע כל פעולה שתידרש מאיתנו, ואשר מהווה חלק מהתחייבויות המציע כאמור בסעיף 3 לעיל, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה מאתנו בכתב, ומבלי שהחברה תידרש לפנות קודם לכן אל המציע ו/או לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ו/או לממש בטחונות אחרים.
5. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, ושהשימוש במונחים "המציע" או "הערבות" נעשה למען הנוחות בלבד. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדיון ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
6. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת, שכן החברה מסתמכת גם עליה, בין היתר, לצורך בחירת ההצעה הזוכה.
7. כתב התחייבות וערבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי.

חתימה

חתימה

חתימה

אישור

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

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

חתימת המציע: _____

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

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

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

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

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

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

"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה; "תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א2. (א) בסעיף זה –

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

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

(2) 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 וביטחוננו;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 5 – הזמנה;

שם הבנק _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

מרחב עסקי ירושלים

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים:

_____ ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת

_____ (שייקרא להלן - "החייב")

בקשר עם מכרז מס' 100/16.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 03 00 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 _____ ועד בכלל.

וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו

הוא: _____.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק

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

_____ סניף

_____ חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 6 - הזמנה; _____

התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של כל אחד מהבאים: מציע או יחיד המציע או מחזיק במציע, אם ביקש להדגים באמצעותה, בכפוף להוראות סעיף 5.13.1 להזמנה, את תנאי הסף הפיננסיים)

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

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע"/"יחיד המציע"/"המחזיק במציע"), **במכרז מס' 100/16 דיור להשכרה לטווח ארוך - מתחם אלנבי ירושלים ("המכרז")**.
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים באופן ישיר ב _____% [*50.01% ומעלה] מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע / ביחיד המציע / במחזיק במציע. *מחק המיותו
3. אם הצעת המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע תיבחר על ידי ועדת המכרזים, אנו נמציא, בהתאם להנחיית וועדת המכרזים וכתנאי לזכייה, התחייבות וערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת החברה אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע / המחזיק במציע *מחק המיותו בקשר עם המכרז, ההסכם והפרויקט, כהגדרתם במכרז;
4. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע / יחיד המציע / המחזיק במציע *מחק המיותו, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

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

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 7 – הזמנה;

הצהרת יחיד מציע/מחזיק במציע

-ימולא על ידי כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף ועל ידי כל אחד מהמחזיקים במציע במקרה שלהגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש. במקרה של הסתמכות על מי שמחזיק בשותף כללי לצורך הוכחת התנאי שבסעיף 5.14 להזמנה – יש למלא את נספח זה גם ביחס אליו -

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

שיעור אחזקת התאגיד בזכויות ב- _____ (יש להשלים את שם המיזם המשותף או התאגיד החדש) עומד על ניהול % _____, שליטה % _____ ורווחים % _____

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

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

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

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 8 – הזמנה;

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

-ימולא על ידי עו"ד או רו"ח עבור כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף ועבור כל אחד מהמחזיקים במציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש. במקרה של הסתמכות על מי שמחזיק בשותף כללי לצורך הוכחת התנאי שבסעיף 5.14 להזמנה – יש למלא את נספח זה גם ביחס אליו -

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

בדקתי את הסכם השותפות/מסמכי ההתאגדות של _____ [יש למלא את שם המיזם המשותף או את שם התאגיד החדש] (להלן: "המציע"), ובהתאם לכך הריני לאשר ששיעור האחזקה של התאגיד בניהול, בשליטה וברווחי המציע עומד על % _____.

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

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 9 – הזמנה;

טופס מילוי תנאי סף פיננסיים

(טופס זה ימולא על ידי המציע, או במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או באמצעות תאגיד חדש, ימולא בנפרד על ידי כל אחד מיחיד המציע או המחזיקים במציע, ובמקרה של הסתמכות על "חברת אם" כאמור בסעיף 5.13.1 להזמנה ימולא גם על ידי חברת האם)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

1. מידע כללי

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

2. מידע פיננסי

2.1 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע שאינו "מבטח", "קרן השקעות פרטית" או גורם מוסדי אחר"

			שנה פיסקאלית יש למלא את שנות הדיווח האחרונות, בהתאם להנחיות סעיפים 5.7 ו- 5.8 להזמנה
2014/2015	2013/2014	2012/2013	
שקלים חדשים			
			מחזור הכנסות – כללי
			הון עצמי- הון עצמי בנטרול זכויות שאינן

חתימת המציע: _____

		מקנות שליטה
--	--	--------------------

2.2 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע *מחק המיותר שהוא "מבטח"

2014/2015	<p style="text-align: right;">שנה פיסקאלית</p> <p>יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 5.9 להזמנה</p>
שקלים חדשים	
	<p>"הון עצמי מינימאלי נדרש"- כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.</p>
	<p>"הון עצמי" כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.</p>

2.3 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע *מחק המיותר שהינו "קרן השקעות פרטית"

2014/2015	<p style="text-align: right;">שנה פיסקאלית</p> <p>יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 5.10 להזמנה</p>
שקלים חדשים	
	סך היקף התחייבויות משקיעים
	<p>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]</p>

2.4 מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע *מחק המיותר שהינו "גורם מוסדי אחר"

2014/2015	<p style="text-align: right;">שנה פיסקאלית</p> <p>יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 5.11 להזמנה</p>
שקלים חדשים	
	היקף הנכסים המנוהלים על ידו

לטופס זה יש לצרף דוחות כספיים מבוקרים לכל אחת מהשנים המפורטות בסעיף 2 לעיל, באמצעות עותק קשיח או באמצעות דיסק און קי.

אם המציע או יחיד המציע או מחזיק במציע הינו "קרן השקעות פרטית", יצורפו דו"חות כספיים לשנת 2014/2015, כמו גם בגין תקופה שבמהלכה בוצעו השקעות בהיקף שלא יפחת ממאתיים וחמישים מיליון שקלים חדשים (250,000,000 ₪).

3. הערת עסק חי

בהתאם לאמור בסעיף 5.12 להזמנה, הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון של המציע/יחיד המציע/ המחזיק במציע *מחק המיותר.

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

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

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

אני, החתום מטה, _____, (שם ממלא המסמך: מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים/רו"ח המבקר *מחק המיותר של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע *מחק המיותר), המשמש כמנכ"ל/סמנכ"ל הכספים *מחק המיותר, המוסמך מטעם המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע *מחק המיותר למלא מסמך זה על בסיס הדוחות הכספיים של _____ (המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע *מחק המיותר), מצהיר בזאת כי הדוחות הכספיים המבוקרים של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע *מחק המיותר, לשנים הפיסקאליות 2012, 2013 ו-2014 *מחק המיותר או 2013, 2014 ו-2015, ובמקרה של "מבטח" או "גורם מוסדי אחר" או "קרן השקעות פרטית" – לשנה 2014/2015 *מחק המיותר המצורפים בזאת ואשר מהם נלקחו הנתונים המפורטים במסמך זה, הינם הדוחות הכספיים המבוקרים הסופיים של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע *מחק המיותר. דוחות אלה נערכו על פי החוק, התקנות המחייבות במדינת הרישום של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע *מחק המיותר ובהתאם לאחד מן הכללים המפורטים בסעיף 5.13.3 להזמנה.

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

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

תאריך

חתימה וחותמת

המציע/יחיד

המציע/המחזיק

במציע *מחק

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם

_____ (המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע

*מחק המיותר) הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים

חתימת המציע: _____

המיותר

לחייב אותו למטרות המכרז.

הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____ (המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע ***מחק המיותר**) הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה.

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

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

תאריך

חתימה וחותמת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים *מחק המיותר של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע *מחק המיותר

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

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

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

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 10 – הזמנה;

הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים המפורטים בנספח 9 להזמנה (תנאי סף פיננסיים)

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע, או במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או באמצעות תאגיד חדש, ימולא וייחתם בנפרד על ידי רואה החשבון המבקר של כל אחד מיחיד המציע או מהמחזיקים במציע, או במקרה של הסתמכות על "חברת אם" כאמור בסעיף 5.13.1 להזמנה ימולא וייחתם גם על ידי רואה החשבון המבקר של חברת האם).

פרויקט דיור להשכרה למגורים

הנדון: אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת הפיסקאליות 2012, 2013 ו-2014 או 2013, 2014 ו-2015 *מחק המיותר לשנים

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 2012, 2013 ו-2014 או 2013, 2014 ו-2015 *מחק המיותר המצורפים בזאת ומסומנים בחותמתנו לשם זיהוי, בוקרו על ידי משרדנו.

3. נתונים פיננסיים

- 1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, ההון העצמי (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2014/2015 *מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח.
- 2) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד לשנים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2012, 2013 ו-2014 או 2013, 2014 ו-2015 *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 ההון העצמי המינימאלי הנדרש של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2014/2015 *מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח, והונו העצמי של התאגיד הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח (כהגדרתם בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (התשנ"ח-1988)
- 4) אם התאגיד הינו גורם מוסדי אחר, כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות - בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד היקף הנכסים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2014/2015 *מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי שקלים חדשים.
- 5) אם התאגיד הינו "קרן השקעות פרטית":

חתימת המציע: _____

- א. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סך היקף התחייבויות המשקיעים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2014/2015 *מחק המייתו 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 אלפי שקלים חדשים.
4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדו"ח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון של התאגיד.
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 2014/2015 *מחק המייתו.
- (* אין דרישה לסעיפים 5 ו-6 לתצהיר זה, בהינתן ומועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים.

תאריך

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של התאגיד

הוכחת ניסיון קודם בייזום

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

1. התאגיד שבאמצעותו מוכח הניסיון בייזום לפי הוראת סעיף 5.14 להזמנה לקבלת הצעות, לצרכי הצעתנו, הוא _____ ("התאגיד").

2. התאגיד עונה לאחת מהדרישות המפורטות להלן (יש לסמן את הרלוונטי) –

2.1. תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שני מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 150 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים האחרונות.

2.2. תאגיד אשר יזם, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה באחד או יותר מהתחומים הבאים - מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר.

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

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

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

4. לצורך הוכחה בדבר ייזום וסיום ביצוע כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורפים אסמכתאות המעידות על ניסיונו בייזום המתחמים המוצגים על ידו במסגרת ניסיונו, על היקף הפרויקטים ועל מועדי סיום ההקמה, לשביעות רצון ועדת המכרזים, כדוגמת בקשה להיתר בנייה וכן "טופס 4" ו/או אסמכתאות אחרות 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.

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

חתימת המציע:

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

חתימת התאגיד (אם המציע איננו התאגיד שבאמצעותו מוכח הניסיון)

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

הערה:

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

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 12 הזמנה;

מס' החלטה: 1116
תאריך: 5/9/07

הנדון : מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום

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

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

זאב בויס
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים
נספח 14 – הזמנה;

טופס פרטי נציג מוסמך

פרטי המציע

א. שם המציע :

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

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

ד. שם הנציג המוסמך למכרז זה :

ה. כתובתו של הנציג המוסמך :

ו. טלפונים :

ז. פקסימיליה :

ח. כתובת דואר אלקטרוני :

חתימת המציע

----- חתימת המציע :

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 15 – הזמנה;

אישור עו"ד

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

1. המציע הינו חברה רשומה / שותפות רשומה וקיימת כדין / המציע הינו מיזם משותף (*ימחק המיזם*) וקיבל/ה את ההחלטות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה למכרז מס' 100/16 (להלן: "המכרז"), לרבות לפי ההזמנה לקבלת הצעות ונספחיהם וכל מסמך אחר הקשור במכרז זה ולרבות לצורך ביצוע מלוא ההתחייבויות על פי המכרז במקרה של זכיית הצעת המציע, והכל בהתאם למסמכי התאגדותו וכדין.

2. זכויות החתימה בשם המציע לצרכי המכרז נתונות לה"ה _____ ת.ז. _____ ו-ה"ה _____ ת.ז. _____ כאשר חתימתם בצירוף חותמת המציע או על גבי שמו המודפס יחייבו את המציע לכל דבר ועניין לצרכי מכרז זה.

3. ה"ה _____, _____, המוזכרים בסעיף 2 לעיל חתמו על מסמכי המכרז והריני לאשר את חתימתם.

תאריך: _____

עו"ד _____

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 16 – הזמנה;

הצהרה בדבר הגשת הצעה יחידה

(על כל מציע להגיש הן מטעם עצמו, הן מטעם יחידי המציע (במקרה של מיזם משותף) ו/או הן מטעם המחזיקים במציע (במקרה של תאגיד חדש).

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

התאגיד מהווה את המציע / יחיד מציע במקרה של מיזם משותף / מחזיק במציע / קבלן ראשי מטעם המציע *מחק המיותר

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

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 ממיזם משותף המהווה מציע אחר, מחזיק במציע אחר או קבלן ראשי מטעם מציע אחר, או בכל דרך אחרת.

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

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

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

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך – מתחם אלנבי ירושלים

נספח 17 – הזמנה;

הצהרת מציע/יחיד מציע/מחזיק במציע

ימולא על ידי המציע או כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או באמצעות כל אחד מהמחזיקים במציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש -

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

1. אין לי שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניין סמוי או נסתר (להלן: "בעל עניין נסתר") לרבות הסכם עם בעל עניין נסתר או התחייבות כלפי בעל עניין נסתר.
2. אינני מגיש את ההצעה בנאמנות עבור אחר.
3. אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי – אמת.

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

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

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

חתימת המציע: _____

8 מאי, 2016
ל' ניסן, תשע"ו

לכבוד
מר עוזי לוי, מנכ"ל
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
בדואר אלקטרוני: Uzi@aprent.co.il

שלום רב,

הנדון: מרכז מתחם אלנבי ירושלים

עיריית ירושלים מברכת על פרסום מכרז לשיווק מתחם אלנבי להשכרה ארוכת טווח ורואה בתכנית, הכוללת 279 יחידות דיור, ובמכרז עצמו, כפרויקט חשוב של העיר ירושלים.

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

אני מברך על הפרויקט ומודה לכל הנוגעים בדבר.

בברכה,

אמנון מרחב
מנהל כללי עיריית ירושלים

העתק:

מר ניר בקרת – ראש העיר
אדריכל שלמה אשכול – מהנדס העיר

המנהל הכללי | Director general | المدير العام

כיכר ספרא 1, ת.ד. 775, ירושלים 91007, טל' 02-6297960 פקס 02-6296021
Safra square 1, P.O.B. 775, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297960 Fax 02-6296021
ميدان سافرا 1, ص.ب 775, اورشليم القدس 91007, هاتف 02-6297960 فاكس 02-6296021
www.jerusalem.muni.il

ד' אדר ב תשע"ו
14/03/2016
סימוכין : 2016-0149-43

לכבוד
מר עוזי לוי, מנכ"ל
דירה להשכיר - החברה הממשלתית
לדיור ולהשכרה בע"מ ("דירה להשכיר")
uzi@aprent.co.il

א.נ.

הנדון : מכרז מתחם אלנבי ירושלים - תכנית 13443

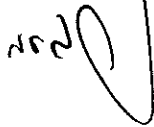
ידוע לנו שהמגרשים למגורים במסגרת התב"ע משווקים על ידי דירה להשכיר טרם רישום התצ"ר
בלשכת רישום המקרקעין.

אי לכך, העירייה תאשר הוצאת קווי בניין על בסיס תכנית כשרה לרישום.

עם זאת, הוצאת היתר בנייה תתאפשר רק לאחר אישור התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.

אנו מאחלים הצלחה בהקמת הפרויקט לכל העוסקים במלאכה.

בכבוד רב,
אופיר מאי
מנהל אגף רישוי ופיקוח



העתקים : אדר' שלמה אשכול - מהנדס העיר
מר חגי רגב - מנהל היחידה לכלכלה אורבנית
מר אהרלה בן נון - מנהל אגף מבני ציבור
גבי ענת צור - סמנכ"ל דירה להשכיר



ירושלים, ח' אייר תשע"ו
16/05/2016
סימוכין : 2016-0169-9

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז מתחם אלנבי ירושלים - תכנית 13443 ("התכנית")

לבקשתכם, הרינו לאשר שידוע לנו שהתכנית שבנדון כוללת את חלקה 6 בגוש 30300, הרשומה כיום בבעלות עיריית ירושלים.

היות שבמסגרת הוראות האיחוד והחלוקה בתכנית, נקבע שמגרשים מס' 201-204 (אשר מגרש 204 נכלל בחלקה שבבעלות העירייה) ירשמו על שם מדינת ישראל, אין לעירייה התנגדות לשיווק ולמכירת המגרשים הנ"ל על ידכם אף בטרם השלמת הרישום בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לכך שבמסגרת המכרז יכללו התנאים להבטחת זכויות העירייה מכוח התכנית, לרבות לגבי גני הילדים ובהתאם לכל דין.

העירייה מסכימה לכך שעד להשלמת רישום האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, רמ"י תחתום ותרשום בספריה התחייבות לרישום משכנתא ככל שתידרש.

כמו כן, העירייה תיתן את הסכמתה לרישום הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או חכירה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע למגרש 201, אם תידרש לכך, לאחר רישום האיחוד והחלוקה ולאחר רישום המגרש ע"ש מדינת ישראל וזאת לאור הערת האזהרה שתירשם לטובתה בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לכך שזכויות העירייה מכוח התכנית, לרבות לגבי גני הילדים לא תיפגענה ובכפוף לכל דין .

כל ההסכמות האמורות כפופות לאישור התכנית.

~~בכבוד רב,~~
ריטה לדז'ינסקי, עו"ד
מנהלת אגף נכסי העירייה

אגף נכסי העירייה

دائرة أملاك البلدية

כיכר ספרא 1 ת.ד 775 ירושלים 91007 טל' 02-6297857 פקס 02-6296714

ميدان سفرا 1 ص.ب. 775 القدس 91007 تلفون 02-6297857 فاكس 02-6296714

safta square 1, P.O.B 775, jerusalem 91007, israel, Tel 02-6297857 fax - 02-6296714

www.jerusalem.gov.il

מסמך ב' למכרז מס' 100/2016

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

א.ג.נ.,

הנדון: הצעת מחיר במסגרת מכרז 100/2016 לבניית 279 יח"ד להשכרה למגורים ושטחי מסחר בשכונת ארנונה (מחנה אלנבי) בירושלים

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

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

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

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

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

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

5. אני מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתי או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. ידוע לי כי הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, ורמ"י רשאי לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.11 להזמנה לקבלת הצעות.

הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים (למעט יחידי המציע במקרה של מיזם משותף, או מחזיקים במציע במקרה של תאגיד חדש, אם הצעה זו מוגשת על ידי מי מהם).

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

7. אני מצרף בזה את חוברת המכרז בשלמותה, כפי שהומצאה לי על ידכם לאחר שחתמתי על כל עמוד בחוברת המכרז. כמו כן אני מצרף את המסמכים על-פי המפורט בסעיף 12.8 להזמנה לקבלת הצעות במכרז (מסמך א').

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

הסכום המוצע על ידי למתחם (מגרשים 201-204):

בספרות: _____ בש"ח.

(במילים): _____ בש"ח.

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

ידוע לי כי הסכום המוצע על ידי הינו עבור הקרקע בלבד, לא כולל מע"מ, לא כולל חיובי אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים.

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

חתימת המציע: _____

8. אני מצרף בזה כ"פקדון" ערבות בנקאית בנוסח שהוגש לי על ידכם (ערבות ההצעה נספח 5) בסכום שלא יפחת מ- 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪) (להלן - "הפיקדון") ידוע לי כי תהיו רשאים לגבות את סכום הפיקדון מיד עם זכייתי במכרז כמקדמה על חשבון התשלום בגין הקרקע.

9. ידוע לי כי תשלום מלוא התמורה, המצאת הערבות לתקופת הבניה כהגדרתה במסמך "ג", המצאת כתב התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בצירוף פרוטוקול נלווה וכן ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר וכל יתר המסמכים והפעולות המפורטים בסעיף 14.5 למסמך א' (ההזמנה), במלואם ובמועדם על פי דרישות המכרז, הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה, ובמקרה של איחור כלשהו, אתם תהיו רשאים לבטל את הזכייה במכרז ולחלט את הפיקדון כפיצוי קבוע ומסוכם בכפוף לסעיף 11.11 לתנאי ההזמנה לקבלת הצעות, מבלי לגרוע מיתר הסעדים המגיעים לכם על פי תנאי המכרז ועל פי כל דין.

לידיעת המציע:

* אם בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה, יש לכתוב זאת בכתב יד ברור על טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מיחיד המציע בתאגיד שיקום (אין באמור כדי לגרוע מזכות המציע לבצע העברת זכויות לתאגיד מטעמו, בהתאם להוראות חוברת המכרז).

לתשומת לבכם – רמ"י תחתום חוזה אחד משותף עם כל יחיד המציע המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם.

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

* רישום חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד.

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

פרטי המציע:

מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
הצעה המוגשת על ידי פרטיים			
			שם משפחה:
			שם פרטי:
			מס' ת.ז.:
			מלא:

חתימת המציע: _____

			כולל ספרת ביקורת
			רחוב ומספר:
			ישוב:
			מיקוד:
			טלפון:
			נייד:
			פקס:
			דואר אלקטרוני:
			תאריך:
			חתימה:
			חלקו היחסי של המציע במתחם
הצעה המוגשת על ידי תאגיד			
			שם תאגיד:
			מס' רישום תאגיד:
			רחוב ומספר:
			ישוב:
			מיקוד:
			טלפון:
			נייד:
			פקס:
			דואר אלקטרוני:
			תאריך:
			חתימה וחותמת:
			חלקו היחסי של המציע במתחם

חתימת המציע: _____

תאריך: _____

[במקרה של מיזם משותף או תאגיד חדש – יש למלא את הפרטים הנ"ל ביחס לכל אחד מיחיד המציע או המחזיקים במציע. לעניין כתובת יש למלא כתובת אחת ביחס לכל יחיד המציע/המחזיקים במציע]

_____ חתימה

_____ חתימה

_____ חתימה

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל, _____, ת.ז. _____, ו- _____, מוכרים לי אישית/הזדהו בפניי לפי _____, ת.ז. _____, והינם מורשי החתימה מטעם _____ ("המציע") וחתימתם בתוספת חותמת המציע מחייבת את התאגיד, לכל דבר ועניין לרבות לצרכי התחייבות התאגיד במכרז מס' 100/2016 ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

_____ חתימה וחותמת

_____ שם

_____ תאריך

_____ חתימת המציע:

רשות מקרקעי ישראל
מרחב ירושלים



הסכם

במסגרת מכרז לבניית 279 יח"ד להשכרה למגורים
ושטחי מסחר בשכונת ארנונה (מחנה אלנבי)
בירושלים

מס' מכרז: 100/2016

מאי 2016

תוכן עניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	5
2.	עדיפות בין מסמכים	9
3.	נספחים	10
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	11
5.	רכישת הזכויות במקרקעין	16
6.	תכנון והיתרים	16
7.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	18
8.	בקרה על קיום ההסכם	19
9.	עלויות פיתוח נוספות	20
10.	שטחי המסחר	20
11.	גני הילדים	20
12.	השצ"פ	21
13.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	21
14.	דיווחים לחברה	25
15.	מימון הפרויקט ואיסור בדבר שיעבוד	26
16.	חברת האחזקה	27
17.	שיווק ופרסום הדירות	29
18.	מיסים ותשלומים	29
19.	בדק, אחריות ותיקון ליקויים	29
20.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	30
21.	ביטוח	31
22.	רישום הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	42
23.	העברת ו/או הסבת זכויות	43
24.	אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים	42

43	.25	הפרות, סעדים ותרופות
48	.26	ערבויות לקיום ההסכם
49	.27	אירוע נזק
49	.28	קיזוז
50	.29	תשלום במקום היזם
50	.30	תחולת ההסכם
50	.31	כללי
51	.32	כתובות והודעות

הסכם לבניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר בירושלים

אשר נערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____
שנת 2016

בין:

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

מצד אחד;

לבין:

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

מצד שני;

והחברה ביחד עם רמ"י פרסמה את מכרז מס' 100/2016 לחכירה של המקרקעין
כהגדרתם להלן, לתכנון ולהקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין, הכולל
279 דירות לפחות המיועדות להשכרה למגורים, שטחי מסחר וגני ילדים (שיועברו
לרשות המקומית בהתאם להוראות התב"ע), וכן לביצוע עבודות פיתוח של שטחים
ציבוריים פתוחים (שצ"פ) אשר יועברו לתחזוקה על ידי הרשות המקומית ויירשמו
על שמה (להלן – "המכרז" ו-"הפרויקט");

הואיל

והמכרז מהווה חלק מן המיזם לקידום דירור להשכרה לטווח ארוך, לצורך שכלולו
של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, תוך יצירת תמהיל
דירור 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

ומדינת ישראל הינה הבעלים של המקרקעין ו/או צפויה להירשם כבעלי המקרקעין
מכוח הוראות האיחוד והחלוקה שבתכנית, בכפוף להוראות התב"ע בעניין גני
הילדים כמוגדר להלן;

והואיל

ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבחוזה החכירה ובחוברת המכרז, רמ"י תהיה
מוכנה להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי חוזה החכירה, המצורף להסכם זה
כנספח "א", וזאת לשם ביצוע הפרויקט, והכל בהתאם להוראות חוברת המכרז,
והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו, בתנאים האמורים;

והואיל

וכחלק מהתחייבויות היזם, יהיה עליו לפתח את השצ"פ כהגדרתו להלן, אשר יימסר
ליזם כבר רשות בלבד אך ורק לצורך ביצוע התחייבויותיו, והיזם מסכים לקבל
לרשותו את השצ"פ בתנאים האמורים ולמוסרו בתום תקופת הבנייה, כהגדרתה
להלן, לידי הרשות המקומית.

והואיל

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

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

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

"הבניינים" ו/או **"המבנים"**
המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף, את שטחי המסחר, את גני הילדים וכן שטחים נוספים, כמפורט בתב"ע ובהוראות הסכם זה.

"גני הילדים"
כלל גני הילדים, שיש להקים בתחום המקרקעין על פי הוראות בתב"ע, לרבות חצרות גני הילדים, מקומות החניה ו/או הצמדות נוספות שישויכו לגני הילדים, ושיוקמו על ידי היזם ויימסרו על ידו לרשות המקומית, בהתאם להוראות שלהלן ולהוראות התב"ע.

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

"דירות"
כל הדירות אשר יבנו במתחם.

"דירות בשכר דירה מפוקח"
25% מהדירות, שתושכרנה לזכאים כמפורט בחוברת המכרז.

"דירות בשוק החופשי"
75% מהדירות, שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

"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.

"החלטה בדבר דיוור להשכרה"
החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1466 מיום 8.5.2016 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

"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 אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ח".

"הסכם השכירות"

הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתירשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של המבנים (למעט גני הילדים), ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, נספח "יב", וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל.

"הערת אזהרה"

תוספת לסכום אשר על פי חוברת המכרז נקבע כי יוצמדו למדד, המחושבים לפי שיעור העלייה של המדד הקובע - לעומת מדד הבסיס או למדד אחר הקובע בהסכם זה להלן.

"הפרשי הצמדה"

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.

"הוועדה המקומית"

הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפקח העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.

"זכאים"

חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למתחם, לרבות לשטחי המסחר ולגני הילדים, עבור היזם (ללא השצי"פ אשר יועבר לתחזוקה על ידי הרשות המקומית).

"חברת אחזקה"

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

"חוק המקרקעין"

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

"חוק המכר (דירות)"

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

התכנון חוק והבניה"

כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.

"טופס 4"

כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות) תשל"ל - 1970.

או "טופס 5" "תעודת גמר"

לוחות הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה.

"לוחות הזמנים"

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.

"מגרש"

מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא

המחירים "מדד לצרכן"

בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו: אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

"מדד הבסיס"

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

"המדד הקובע"

מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו; אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מדד תשומות הבניה למגורים"

מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.

"המועד הקובע"

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

"מנהלת"

המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה, כמפורט בסעיף 8 להלן.

"המפקח"

מגרשים 201-204 לפי התכנית, הידועים גם כגוש 30136 חלקה 46 (בחלק) וגוש 30300 חלקה 6 (בחלק) בירושלים.

"המקרקעין"

המתחם אשר יבנה על גבי המקרקעין, ואשר יכלול את המבנים, על כל הכלול בהם. למען הסר ספק, השצ"פ לא יהווה חלק מהמתחם.

"המתחם"

קבלת טופס 4 ו- טופס 5, לפי המאוחר בין השניים, לכל המתחם.

"סיום תקופת הבניה"

כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחים, לרבות התחייבויותיו לתכנון ולבנייה, לתפעול ולתחזוקה של המבנים, להקמת גני הילדים ולפיתוח השצ"פ.

"עבודות"

ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם להקמת המתחם בתקופת הבניה, ניהולו ותחזוקתו בתקופת השכרה, כמפורט בסעיף 26 להלן. נוסח הערבויות מצורף כנספח "ט".

"ערבויות לקיום ההסכם" או "הערבויות"

עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובכל השטחים הציבוריים עד לגבולות המקרקעין, לרבות עבודות פיתוח לראש השטח אשר היזם ישלם בגינן אגרות והיטלים, הכל בהתאם לתוכניות ולמפרטים הטכניים של הרשות המקומית ולהוראות הסכם זה, ולמעט עבודות פיתוח השצ"פ אשר על פי הסכם זה מוטלות על היזם.

"פיתוח כללי"

פיתוח בתוך תחומי המקרקעין.	"פיתוח צמוד"
הקבלן הראשי כפי שיאושר על ידי החברה, בהתאם להוראת סעיף 7.7 להלן.	"הקבלן"
תשלומים אשר על היזם לשלם לחברה ו/או למי שהחברה תורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.	"קנסות"
ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.	"ריבית פיגורים של החשב הכללי"
השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובמתחם כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים והמחזיקים באותו בניין ו/או במתחם, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות, מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים, ואולם הינם כלולים במבנים כהגדרתם ומלוא העבודות, לרבות שירותי התחזוקה, יינתנו אף ביחס אליהם.	"רכוש משותף"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.	"הרשות המקומית" או "עיריית ירושלים" או "העירייה"
הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.	"שוכרים"
כל אדם שיבקש לשכור ו/או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.	"שוכרים בשוק החופשי"
שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.	"שטח דירה"
השטחים שיועודם למסחר במגרשים 202 ו-203 לפי תכנית 13443, כמסומן וכמפורט באותה תכנית.	"שטחי מסחר"
דמי השכירות החדשיים בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט בסעיף 13 להלן, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה להלן.	"שכר הדירה המפוקח"
כמפורט <u>בנספח ו'</u> ולהלן:	"שלבי התכנון והבניה"
התכנון המוקדם למתחם יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 6 חודשים מהמועד הקובע.	
התכנון סופי למתחם יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 9 חודשים מהמועד הקובע.	
התכנון המפורט למתחם יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 13 חודשים מהמועד הקובע.	
הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם לא יאוחר מאשר - 19 חודשים מהמועד הקובע.	

קבלת אישור החברה בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם - לא יאוחר מאשר - 29 חודשים מהמועד הקובע.

הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם - עד 39 חודשים מהמועד הקובע.

לעניין גני הילדים והשצ"פ - החברה לא תתייחס למסמכי התכנון ביחס אליהם ובאחריות היזם לאשרם מול הרשות המקומית.

מגרשים מס' 301-304 לפי תכנית מס' 13443.	"השצ"פ"
תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.	"תאגיד"
תכנית מס' 13443 על כל מסמכיה, לרבות כל תיקון לה שייקבע בעתיד, ככל שיהיה, וכל תכנית אחרת או נוספת החלה או שתחול בעתיד על המקרקעין.	או "התב"ע" "התכנית"
אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מפקח במתחם.	"תעודת זכאות"
תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם.	"תקופת הבניה"
תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלא כל התנאים המפורטים בסעיף 4.18 להלן.	"תקופת השכרה"

2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1. מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן.
- 2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין יתר מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות הסכם זה, יגבר האמור בהסכם זה.
- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה הוראות התכנית.
- 2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה (נספח "ז"), תקבענה הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- 2.6. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה החכירה, תחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השניים, כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר במפורש שזכות היזם לרשום הערות בגין העברת זכויות כמפורט בפסקה האחרונה בסעיף 7 לחוזה החכירה, לא תחול (למעט רישום הערות לטובת רוכשי שטחי מסחר, בתום תקופת הבנייה ובכפוף להוראות הסכם זה להלן) ושזכות הביטול המוקנית ליזם כמפורט בסעיף 11(ב)(3) לחוזה החכירה, לא תחול כלל. כמו כן, "המועד להשלמת הבנייה" שבהסכם החכירה יהא 39 חודשים מהמועד הקובע, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת ע"י החברה:
 - 2.7.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.

- 2.7.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
- 2.7.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י החברה.
- 2.7.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.
- 2.7.5. תקנים ישראליים.
- 2.7.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראליים.
- הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר.
- 2.8. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס להשכרת הדירות - יגברו הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה (**נספח "ז"**) ולאחר מכן ההוראות שבהסכם השכירות, **נספח "ו"**, על האמור בחוברת המכרז.
- 2.9. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס לתחזוקת המתחם - יגברו ההוראות שב**נספח "ה"**.
- 2.10. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.
- 2.11. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך ליזם.

3. נספחים

- 3.1. **מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:**
- 3.1.1. **נספח "א"** - נוסח חוזה חכירה.
- 3.1.2. **נספח "ב"** - מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם.
- 3.1.3. **נספח "ג"** - כתב התחייבות לרשות המקומית (יצורף בהמשך) ומפרטים;
- 3.1.4. **נספח "ד"** - נוהל אישור מסמכי תכנון.
- 3.1.5. **נספח "ה"** - מפרט התחזוקה.
- 3.1.6. **נספח "ו"** - נוסח הסכם השכירות ונספחיו.
- 3.1.7. **נספח "ז"** - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" - אינה מצורפת בפועל ואולם ניתן לאתרה באתר רמ"י בכתובת <http://www.land.gov.il>.
- 3.1.8. **נספח "ח"** - נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים.
- 3.1.9. **נספח "ט"** - נוסחי הערבויות לקיום הסכם.
- 3.1.10. **נספח "י"** - אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה.
- 3.1.11. **נספח "יא"** - אישורי קיום ביטוחים לתקופת ההשכרה.
- 3.1.12. **נספח "יב"** - כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה, לרישום הערת האזהרה ונוסח פרטיכל.
- 3.1.13. **נספח "יג"** - יפוי כח נוטריוני.
- 3.1.14. **נספח "יד"** - נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון.
- 3.1.15. **נספח "טו"** - נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות.

- 3.2 **מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה**
- 3.2.1 התב"ע.
- 3.2.2 המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 3.2.3 תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 3.2.4 הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתר באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת
http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf (אתר משרד הבינוי והשיכון, תחת לשונית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").

4. **הצהרות והתחייבויות היזם**

- היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן :
- 4.1 קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.
- 4.2 ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפיצוי החברה על מלוא נזקיה בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.
- 4.3 בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט בהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה החכירה **נספח "א"** וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצה ו/או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.
- 4.4 בדק את התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז, (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה נשוא הסכם זה 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 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובאים בזאת לידיעת היזם התנאים שלהלן :
- 4.5.1 **זיקת הנאה :**

4.5.1.1 מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובהר בזאת ליזם כי בהתאם לקבוע בסעיף 6.11 שעניינו "זיקת הנאה למעבר ברכב" נקבע, בין היתר, כלדהלן :

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום בתחום מגרש 201 הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ללא מגבלה כלשהי לטובת רמפת כניסה לחניון תת קרקעי במגרש 203. שטח זה יפותח ויתחזק על ידי היזם בעצמו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

היזם מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת ההנאה כאמור בפנקסי המקרקעין וזאת כתנאי למתן היתר בנייה, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

4.5.1.2 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אפור בתחום מגרש 301 המיועד לשצ"פ הינו שטח מנהרה/מעבר תחתי.

שטח זה יפותח כמעבר תת קרקעי לכלי רכב עבור חניה תת קרקעית במגרש 203 ויהיה מקורה עם שצ"פ מעליו. שטח זה יפותח ויתחזק על ידי היזם בעצמו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

היזם מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת ההנאה כאמור בפנקסי המקרקעין כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

4.5.1.3 מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובהר בזאת ליזם כי בהתאם לקבוע בסעיף 6.12 שעניינו "זיקת הנאה למעבר רגלי" נקבע, בין היתר, כלדהלן :

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב בתחום מגרש 202 ומגרש 204 הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי ומשמש מעבר למגרשי השצ"פ.

שטח זה יפותח ויתחזק על ידי היזם בעצמו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

היזם מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת ההנאה כאמור בפנקסי המקרקעין וזאת כתנאי למתן היתר בנייה, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

4.5.2 קולונדה

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובהר בזאת ליזם כי במגרש 202 ובמגרש 203 מסומנת חזית מסחרית. בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 סעיף ד' נקבע, בין היתר, בסעיף קטן 2: "קומת קרקע בתאי שטח אלו תהא מסחרית ומלווה בקולונדה (מעבר מקורה)".

שטח זה יפותח כקולונדה על ידי היזם ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

4.5.3 תצ"ר ובעלות

4.5.3.1 מבלי לגרוע מהקבוע בסעיף 6.15 להוראות התכנית "חלוקה ורישום", מובא בזאת לידיעת היזם כי רמ"י ו/או מי מטעמה מכינה תכנית לצרכי רישום (להלן - "תצ"ר").

מובא לידיעת היזם כי עיריית ירושלים תאשר הוצאת קווי בניין על בסיס תכנית כשרה לרישום. יחד עם זאת, הוצאת היתר בניה תתאפשר רק לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. (מכתב העירייה מיום 14.3.16 המצורף כחלק מנספח 18 להזמנה לקבלת הצעות).

היזם לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

4.5.3.2 לידיעת היזם, חלקה 6 (בשלמות) בגוש 30300 רשומה בפנקס הזכויות על שם עיריית ירושלים. מובהר בזאת כי מגרש 204 נכלל בתחום חלקה 6 (בחלק).

בהתאם להוראות התכנית על נספחיה ובמסגרת רישום התכנית לצרכי רישום מגרש 204 יכלל בחלקה שתורשם על שם מדינת ישראל.

עיריית ירושלים נתנה הסכמתה לשיווק קודם העברת הבעלות בלשכת רישום המקרקעין כאמור במכתבה מיום 16.5.2016 המצורף כחלק מנספח 18 להזמנה לקבלת הצעות.

היזם לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

4.5.3.3 על אף כל החלטת מועצה ו/או נוהל אחר הקיים אצל רמ"י, רמ"י לא תקנה ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז עד לתום תקופת ההשכרה כהגדרתה בתנאי המכרז ובהסכם העיקרי.

4.5.4 חשמל

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 סעיף ו' נקבע כי: "תותר הקמת חדרי שנאים בכל אחד מהמגרשים בהתאם לצורך החשמלי ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בניה".

באחריותו הבלעדית של היזם לבדוק מול חברת החשמל וכל גורם אחר רלוונטי את הנדרש בעניין האמור בסעיף ולפעול בהתאם להנחיותיהם.

היזם לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

4.6 ידוע ליזם כי במקרקעין ובמגרשי השצ"פ ישנה צמחיה עונתית ועצים. בציוד המזרחי של מגרש 204 קיים מתקן של חברת בזק. כמו-כן, בגבולות המגרשים קיימים, בין היתר, מדרכות, כבישי אספלט, גדרות אבן ובטון, תשתיות עיליות ותת קרקעיות פעילות וכיוצ"ב. היזם מצהיר ומתחייב לשמור על שלמותן של התשתיות הקיימות וכל פגיעה בהם תחייב את היזם לבצע בעצמו ועל חשבונו את התיקונים הנדרשים בהתאם לדרישות הרשות המקומית והרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

4.7 ידוע לו שהמקרקעין מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). היזם מצהיר כי ראה את המקרקעין ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיו, ומצא את המקרקעין מתאימים

לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים הכלולים במקרקעין, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרשים כולל השטחים התפוסים, המטרדים/ממצאים והמחברים הקיימים במגרשים במתחם, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים/הממצאים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרמי"י ו/או לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

היזם מצהיר כי הצעתו כאמור בנספח ב' לחוברת המכרז הינה עבור המגרשים במצבם כמות שהם (AS/IS) ונקבעה בהתחשב בכל ההוצאות הכרוכות בפינוי כל המטרדים/הממצאים מכל מין וסוג שהוא היזם לא יחזור אל רמי"י ו/או אל החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

4.8. 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 וכיוצא ב.

4.9. 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.

4.10. ידוע לו שהפרויקט כולל אף ביצוע עבודות פיתוח של השצ"פ עבור הרשות המקומית ועבודות תכנון והקמה של גני הילדים, המצויים בתחום המקרקעין ואשר יימסרו על ידי היזם לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, והכל על חשבונו ובאחריותו הבלעדיים של היזם, ובהתאם להוראות התב"ע, הסכם זה ונספחיו. היזם מאשר שקרא את הוראות התב"ע, הסכם זה ונספחיו, הנוגעים בדרישות להקמת גני הילדים ולפיתוח השצ"פ, לרבות ההוראות הנוגעות למועדי ביצוע, ואלו מקובלות עליו.

4.11. ידועות ליזם כל הנחיות רמי"י, ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיוור להשכרה המצורפת כנספח "ז". היזם יהיה מחויב לכל שינוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שתהינה מעת לעת ואשר לפי עמדת רמי"י יחייב את היזם.

4.12. 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.

4.13. היזם מתחייב לשלם אגרות וחיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב – תאגיד הגיחון על פי כל דין, הוצאות פיתוח, חיטלים ואגרות בגין עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו/יבוצעו על-ידם כמפורט בסעיף 9 להלן. ביצוע עבודות הפיתוח הכללי כמפורט בסעיף 9 להלן על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, הוא באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית ואין החברה ו/או רמי"י אחראיות לביצוע עבודות אלה ו/או לתשלום עבורם. אין באמור כדי לגרוע מחובת הקמת גני הילדים ופיתוח השצ"פ, אשר חלה על היזם.

4.14. באחריות היזם לבדוק ברשות המקומית ו/או בתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, חיטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, החיטלים, דמי הקמה והוצאות פיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין נשוא מכרז

זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים והביוב, בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים. הזוכה לא יבוא אל רמ"י ו/או החברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

4.15 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, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.

4.16 הוא מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכלל הוראות הסכם זה.

4.17 ידוע לו 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 ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת.

4.18 התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 15.3.1.3 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 21 להלן.

4.19 לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל ההעברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – אלא בהתאם להוראות סעיף 23 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.

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

4.21 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 מיותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה וכנגד רמ"י.

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

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

4.24 היזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק ו/או השכרה ו/או מכירת הדירות, ולא יתנה השכרה 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 בהשכרת ו/או רכישת הצמדות לדירה, השכרת ו/או רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

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

5. רכישת הזכויות במקרקעין

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

6. תכנון והיתרים

- 6.1 היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם, בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה שבהסכם זה, ובמיוחד, בהתאם ללוחות הזמנים ולהוראות שבנספח "ה" ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין ו/או כל תקן החל על בנייה למגורים או למסחר, גני ילדים וכיו"ב. בכפוף להוראות סעיף 6.3 להלן, תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין. לעניין תכנון השצ"פ וגני הילדים יחולו הוראות סעיפים 11 ו-12 להלן.
- 6.2 היזם יתכנן את הדירות בשכר דירה מפוקח, בשטח דירה כהגדרתו בהסכם זה, שלא יעלה על 100 מ"ר לדירה. על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח, להיות ביחס דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.
- 6.3 היזם מתחייב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של 30%, בהתאם לתקנה (92) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן - "תקנות סטיה ניכרת"). אין באמור כדי להוות הבטחה או מצג מצד החברה לכך שתתקבל ההקלה כאמור ו/או בדבר התנאים לקבלתה. והיזם לא יחזור אל החברה ו/או אל רמ"י ו/או אל ועדת המכרזים בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, אם ההקלה לא תאושר מכל סיבה שהיא.
- 6.4 בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתב"ע ו/או שלא יינתנו הקלות כלשהן, אם בשל מגבלות בתב"ע ו/או המגבלות המפורטות במסמכי המכרז ו/או מגבלות אחרות מכל מין וסוג שהוא ואם בשל הנחיות שיינתנו על-ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית, היזם לא יוכל

לחזור אל החברה ו/או אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי.

6.5 אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות במתחם, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 100% מהדירות כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תתווספנה להשכרה כדירות בשכר זירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות (**נספח "ז"**), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

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

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

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

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

היזם יהיה מחויב לממש את מלוא זכויות הבנייה לפי התכנית במסגרת הפרויקט, ואולם בעת אישור מסמכי התכנון והבקשות להיתרים כמפורט ב**נספח "ה"**, תהיה רשאית החברה להורות, מיוזמתה ו/או לפי בקשת היזם, על מימוש זכויות הבניה בשיעור נמוך יותר, על מנת לוודא שהמתחם ייבנה באופן המיטבי ואשר יאפשר ניצול מקסימאלי של שטחים ודירות, מבלי לגרוע מכלל סמכויותיה להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם.

כמו כן, ומבלי לגרוע מכלל סמכויות החברה כאמור לעיל, תהיה רשאית החברה להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים למסחר.

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

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

6.8 במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, היזם (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה וכן לא יהיה היזם רשאי לנייד זכויות בנייה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

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

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

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

1998.

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

7. הבניה ולוחות הזמנים לבניה

7.1. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבהסכם זה לרבות הפיתוח הצמוד, ובהתאם להוראות הדין, התב"ע, היתר הבניה, התקנים הרלוונטיים, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ובמיוחד הוראות **נספחים "ד", "ה" ו"ו"** וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון. לעניין גני הילדים והשצ"פ יחולו גם הוראות סעיפים 11 ו-12 להלן.

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

7.3. היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, **והכל בתוך 39 חודשים מהמועד הקובע.**

7.4. 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.

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

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

7.7. לצורך ביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים שלהלן, במצטבר. ניתן להתקשר עם מספר קבלנים ראשיים ובמקרה כזה יידרש כל אחד מהם בנפרד לעמוד בתנאים שלהלן:

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

7.7.2. על הקבלן להיות בעל ניסיון מוכח בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

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

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

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

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

לא פעל היזם על פי הוראות סעיף זה לעיל ו/או הקבלן לא עמד ו/או עומד בתנאי הסף לקבלן ו/או לא אישרה החברה את זהות הקבלן ו/או לא החליף היזם את הקבלן כאמור לעיל, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 25.10 להסכם זה להלן.

7.8 היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם למפרט הטכני (דרישות מינימום) שב**נספח "ד"**. 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 "ד"**. החברה תהא רשאית (אך לא מחויבת) לאשר שינויים במפרט כאמור, אך כל המשמעויות הנובעות משינויים כאמור תהיינה באחריותו המלאה והבלעדית של היזם והוא לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בגין אישור או אי אישור בקשת שינוי כלשהי על ידי החברה. כמו כן, היזם יהא מחוייב לאשר את השינויים כאמור עם כל גורם מוסמך אחר רלוונטי הנדרש על פי ההסכם ועל פי כל דין.

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

7.10 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 וב**נספח "ה"**.

7.11 לא עמד היזם בלוחות הזמנים ובשלבים הקבועים בהסכם זה ו/או באיזה מהם, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לחברה לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף 26.1 את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות הקבועים בסעיף 25.10 להלן, אם היזם לא שילם.

8. בקרה על קיום ההסכם

8.1 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.

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

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

8.4. ביצוע העבודות, 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 שתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיזם ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על-פי הסכם זה, לא יפטור את היזם מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היזם לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהי בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משביע רצון.

8.5. 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.

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

9. עלויות פיתוח נוספות

עבודות הפיתוח הכללי הדרושות לבנייה ולאכלוס המתחם, בוצעו ו/או יבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התאגיד ו/או מי מטעמם, כל אחד לפי תחום אחריותו, למעט עבודות פיתוח השצ"פ שהינן באחריות היזם ועל חשבונו.

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

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

10. שטחי המסחר

את שטחי המסחר היזם יהיה רשאי להשכיר בהתאם להוראות כל דין. לאחר תחילת תקופת ההשכרה ולאחר אכלוסם בפועל, יהיה היזם רשאי למכור את שטחי המסחר.

בכל מקרה מובהר שחברת התחזוקה מטעם היזם, כהגדרתה להלן, תידרש לתחזק את שטחי המסחר בהתאם להוראות הסכם זה, בין אם נמכרו על ידי היזם ובין אם לאו והיזם מתחייב להחתיים את שוכרי ו/או רוכשי שטחי המסחר על הסכם אחזקה מתאים.

11. גני הילדים

11.1. במסגרת העבודות בפרויקט כלולות עבודות הקמת גני הילדים ואחזקתם, לרבות

פיקוח צמוד, חיבור למערכות התשתית, איבזור קבוע ופיתוח חצרות גני הילדים, כחלק מהמתחם אשר לגביהן יחולו גם ההוראות המפורטות בנספח "ג".

11.2. כלל עבודות ומטלות התכנון, ההקמה, המסירה לרשות המקומית והתחזוקה הקשורות בגני הילדים יחולו על היזם על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, הכל בהתאם להנחיות האגף למבני ציבור ברשות המקומית, וזאת גם אם לא פורטו באופן מפורט בהסכם זה ו/או בנספחיו. היזם מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם ביצוע העבודות הנ"ל ו/או חלק מהן, כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמן. באחריות היזם לוודא את כלל היבטי המיסוי והמע"מ הנובעים מביצוע העבודות הנ"ל והוא יידרש לשאת בכל מס שיוטל עליו עקב אותן עבודות.

12. השצ"פ

12.1. במסגרת העבודות בפרויקט כלולות עבודות פיתוח השצ"פ, לרבות פיקוח צמוד אשר לגביהן יחולו גם ההוראות המפורטות בנספח "ג".

12.2. כלל העבודות והמטלות הקשורות בפיתוח השצ"פ ובמסירתן לרשות המקומית בתום תקופת הבנייה, יחולו על היזם על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, הכל בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ברשות המקומית, וזאת גם אם לא פורטו באופן מפורט בהסכם זה ו/או בנספחיו. היזם מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם ביצוע העבודות הנ"ל ו/או חלק מהן, כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או הרשות המקומית או מי מטעמן. באחריות היזם לוודא את כלל היבטי המיסוי והמע"מ הנובעים מביצוע העבודות הנ"ל והוא יידרש לשאת בכל מס שיוטל עליו עקב אותן עבודות.

13. השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה

13.1. 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.

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

13.3. לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי החברה, להסכם השכירות נספח "ז".

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

13.5. 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.

13.6. דירות בשכר דירה מפוקח

13.6.1. המתחם יכלול לא פחות מאשר 25% דירות בשכר דירה מפוקח. לא פחות מאשר 20% ולא יותר מאשר 30% מהדירות בכל בניין אשר יבנה במסגרת

המתחם, תיועדנה לדירות בשכר דירה מפוקח. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן, ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

13.6.2 הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה הנתונות לזכאים, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות ו/או האופציה, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות (להלן - "**תקופת השכירות**" ו - "**תקופות האופציה**"), בהתאמה). במקרים של חתימת הסכם שכירות ו/או חידוש הסכם השכירות בסמוך לפני סיום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או להאריך את תקופת השכירות ו/או האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה. תוקף הסכמי השכירות (לרבות כל תקופות האופציה) לא יעלה בשום מקרה על 10 שנים. לאחר תום התקופה כאמור, יהיה השוכר רשאי להירשם כמתעניין בשכירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט, ובכפוף לעמידתו בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לרכוש דירה בשכ"ד מפוקח, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

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

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

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

13.6.6 שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה מטעם החברה בסמוך למועד פירסום המכרז (להלן - "**השומה**") ומפורט בהזמנה לקבלת הצעות, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי החברה כמפורט להלן. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיף 13.6.9 להלן, והכל בכפוף לכך שלא הוצאה שומה עדכנית טרם חתימת הסכמי שכירות במתחם, כמפורט בסעיף 13.6.7 להלן, שאז יחולו ההוראות המפורטות שם.

13.6.7 כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ומדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה (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 השומה העדכנית כאמור.

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

13.6.8. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 13.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' –

דירה בשכר דירה מפוקח, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2020;

בהתאם להוראות סעיף 13.6.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.9.2019;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח עד לתאריך 1.9.2019, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח לאחר תאריך 1.9.2019, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

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

13.6.10. לשכר הדירה המפוקח יווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע על ידי החברה בסמוך למועד פירסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עדכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 13.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו על ידי החברה בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 13.6.11 סיפא.

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

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

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

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

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

13.6.16. היזם מתחייב לפרסם, על חשבוננו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף 17 להלן ובנספח "ח".

13.6.17. אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 13.6.16 לעיל, אך לא עלה בידי להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 17 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח ותושכר לזכאי.

13.7. דירות להשכרה בשוק החופשי

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

13.7.2. הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לדירות בשוק החופשי, לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות. במקרים של חתימת הסכם שכירות ו/או חידוש הסכם השכירות בסמוך לפני סיום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או להאריך את תקופת השכירות ו/או האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה. תוקף הסכמי השכירות (לרבות כל תקופות האופציה) לא יעלה בשום מקרה על 10 שנים. לאחר תום התקופה כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

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

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

13.7.4.1. בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בגובה הפרשי ההצמדה

שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

13.7.4.2. 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 13.7.4.1 לעיל.

13.8. 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.

13.9. 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.

14. דיווחים לחברה

14.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות 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 שיידרוש כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.

14.2. 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:

14.2.1. מספר הדירות במתחם ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).

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

(להלן - "הדו"ח המקדמי")

14.3. לא המציא היזם את הדו"ח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 25.10 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.

14.4. 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:

14.4.1. שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילים, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מפוקח או לא.

14.4.2. שטח כל דירה.

14.4.3. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל דירה וחשוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל הדירות.

14.4.4. תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה.

14.4.5. האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.

- 14.4.6. מספר הדירות הפנויות. היזם יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מפוקח.
- 14.4.7. 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.
- 14.4.8. מספר הדירות המושכרות, ואשר ליזם ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים וכן פירוט הפעולות שמבצע היזם לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.
- 14.4.9. דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי **נספח "ו"**.
- 14.4.10. מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט;
- 14.4.11. מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן;
- 14.4.12. מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ו/או למתחם;
- (להלן - "הדו"ח החצי שנתי").
- 14.5. הדו"ח המקדמי והדו"ח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזם הרשאים בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רוה"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.
- היזם יקיים אחר הוראת כל דין הנוגעת לשמירת ולאגירת המידע בדבר השוכרים אצלו, לרבות לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א -1981.
- 14.6. לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו במתחם.
- 14.7. לא המציא היזם את הדו"ח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 25.10 להלן, וככל שהיזם לא ישלם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 26 להלן באופן מלא או חלקי.
- 15. מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד**
- 15.1. **איסור בדבר שעבוד המתחם, המקרקעין וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת החברה והגוף המממן**
- היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט, וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את הלוואה (כהגדרתה להלן). להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף 22.12.
- 15.2. היזם מתחייב לכלול בכל הסכם אשר ייחתם עם הגוף המממן:
- 15.2.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 25 (הפרות, סעדים ותרופות).
- 15.2.2. 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.
- 15.2.3. 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").

15.2.4. הוראה בדבר החרגת השעבוד בגין גני הילדים וחלקו ברכוש המשותף, לאחר מסירת גני הילדים לרשות המקומית או כל הוראה אחרת לפי הסכמה שתושג בין היזם לרשות המקומית בעניין זה.

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

15.3.1. לצורכי סעיף 15 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

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

15.3.1.2. "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה ליזם, על כל נספחיהם אשר יובאו לאישור החברה, ויאשרו על ידה טרם חתימתם.

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

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

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

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

16. חברת האחזקה

16.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם כמפורט בסעיף 15.3.1.3 זה להלן, בהתאם למפרט התחזוקה נספח ו'.

16.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח ו', למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול והתחזוקה, בהיקפים,

בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על-ידי החברה.

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

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

16.3.2. 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.

16.3.3. חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה לפחות 3 מתקנים או מבנים בתחומים הבאים: בנייני דירות או מעונות שבכל אחד למעלה מ- 60 יחידות דיור, בתי מלון, בתי חולים, בתי אבות, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים שלא יפחתו מ- 5,000 מ"ר שטחים עיקריים לכל מבנה, וזאת במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה כמפורט להלן. לחילופין – חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה מבני משרדים ו/או מסחר 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 הינו עומד בתנאים שפורטו בסעיף זה לעיל ובמקרה שהיזם הינו מיזם משותף – אם מי מיחיד היזם אשר חלקו בהחזקות ביזם הינו 40% לכל הפחות, עומד בתנאים הנ"ל ולחילופין - אם חברת האם של היזם (כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות) ו/או חברת אחות של היזם (כלומר – חברה, אשר חברת האם של היזם מהווה גם חברת אם שלה), עומדת בתנאים שפורטו בסעיף 15.3.1.3 זה לעיל.

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

16.5. 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 16.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

16.6. הוראות סעיף 16 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, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

16.7. ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, **נספח "ז"**, (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.

16.8. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 16 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 25.10 להסכם זה להלן.

17. שיווק ופרסום הדירות

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

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

18. מיסים ותשלומים

18.1. 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 השצ"פ 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 שטחי המסחר ו/או על תחזוקת המתחם ו/או בקשר למתחם ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא, לרבות בקשר לשצ"פ (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 רוכשי או שוכרי שטחי מסחר לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

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

19. בדק, אחריות ותיקון ליקויים

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

19.2. בכל הנוגע לבדק ואחריות יחולו על היזם, ביחס לדירות, לגני הילדים ולרכוש המשותף, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר.

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

19.4. האמור בסעיף 19 זה לעיל, אינו גורע מאחריות ו/או התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים במתחם, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימה תקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר.

20. אחריות על נזק או אובדן ושיפוי

20.1. 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.

20.2. האחריות המלאה הבלעדית לתכנון ולבניית הפרויקט תחול על היזם ולפיכך אישורי החברה ו/או רמ"י 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 ו/או על רמ"י אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

20.3. 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.

20.4. 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.

20.5. 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.

20.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות החברה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים אחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה ו/או מהשכרת הפרויקט ו/או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם ו/או ממכירת שטחי המסחר ו/או מעבודות בשצ"פ 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.

על אף האמור, לאחר מסירת גני הילדים והשצ"פ לידי הרשות המקומית, אחריות היזם לפי סעיף 20.6 זה ביחס לגני הילדים והשצ"פ תהא אחריות על פי דין.

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

20.8. 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.

20.9. 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.

20.10. 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 20.9-20.1 לעיל.

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

20.12. 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.

20.13. 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.

20.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 20 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 26 להלן.

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

21. ביטוח

21.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מביניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (ביחס אך ורק לחלק שבנייתו הושלמה), באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובאישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה כנספת "יא" (להלן - "אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה"). היזם מתחייב לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת בתקופת הבניה, בגין גן הילדים והשצי"פ.

מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם תחילת תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את

הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובאישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **נספח "יב"** (להלן - **"אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה"**), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

(אישור עריכת הביטוחים – תקופת הבנייה ואישור עריכת הביטוחים – תקופת ההשכרה, ייקראו כולם ביחד להלן - **"אישורי עריכת הביטוחים"**) והביטוחים שיערוך היזם לפי הסכם זה ולפי אישורי עריכת הביטוחים ייקראו להלן, על כל תנאיהם - **"ביטוחי היזם"** או **"הביטוחים"**, והכל כמפורט להלן.

21.2. לעניין סעיף 21 זה ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, **"החברה"** הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת זירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנ"ל ו/או מי מטעמם. מוסכם כי הוראות אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה יחולו גם על העירייה.

21.3. היזם מתחייב לכלול את החברה וכן את העירייה כמובטחות נוספות בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" וזאת מבלי שהדבר יטיל עליה מי מהן חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, והכל בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים.

21.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי החברה ו/או העירייה וכן ויתור על השתתפות בביטוחיהן ואישור המבטחים כי הביטוחים הנערכים על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר הנערך על ידי החברה ו/או העירייה ו/או לטובתן. ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

21.5. היזם מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולשאת על חשבונו בתשלום סכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחים הנדרשים. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי הפרמיות.

21.6. היזם מתחייב כי ביטוחי היזם יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט באישורי עריכת הביטוחים, מתחייב היזם להמשיך ולקיים את הביטוחים, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, כל עוד קיימת אחריות על פי דין ו/או על פי הסכם זה, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.

21.7. לא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד תום תקופת הביטוח בכל אחד מביטוחי היזם, לפי העניין, מתחייב היזם להפקיד בידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין הארכת תוקף הביטוח לתקופת ביטוח נוספת ולגבי ביטוח עבודות קבלניות – בהתאם לאמור בסעיף 21.23.8 להלן. היזם מתחייב להמשיך להפקיד את אישורי עריכת הביטוחים המעודכנים מדי תקופת ביטוח למשך כל תקופת הבנייה ו/או ההשכרה על פי ההסכם (לעניין ביטוח אחריות מקצועית, מתחייב היזם להמשיך ולהמציא את אישור הביטוח לתקופות נוספות בהתאם לקבוע בסעיף 21.6 לעיל).

21.8. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כשהם חתומים כדין על ידי המבטח הינו תנאי מקדמי ומתלה להתחלת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עלייה על המקרקעין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.

21.9. כמו כן מוסכם כי אי המצאת "אישורי עריכת הביטוחים" במועדים הקבועים בהסכם זה, אינה פוטרת את היזם מהתחייבות כלשהי על פי כל דין ועל פי ההסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התחייבויות בדבר לוחות זמנים, ובכל חובת תשלום שחלה על היזם גם אם ימנע ממנו ביצוע העבודה.

21.10. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או אובדן

שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

- 21.11. החברה (בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה) תהא רשאית, אך לא חייבת, לבדוק את אישורי עריכת הביטוחים שיומצאו על ידי היזם כאמור לעיל, והיזם מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נשוא האישורים להתחייבויותיו על פי הסכם זה. היזם מצהיר ומתחייב, כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ו/או לדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או מי מטעמה כל חובה ו/או כל אחריות שהיא לגבי הביטוחים נשוא אישורי עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה ו/או אחריות כל שהיא המוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקה החברה ו/או מי מטעמה את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.
- 21.12. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על היזם ו/או כל מבוטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות החברה לקבלת שיפוי.
- 21.13. היזם מתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום שיושת על החברה עקב הפרת תנאי הפוליסה ע"י היזם ו/או על ידי עובדיו ו/או מנהליו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה ו/או כל הפועלים מטעם היזם.
- 21.14. היזם מתחייב לשמור ולקיים באופן קפדני ומדוקדק את כל החוקים, התקנות, הצווים, ההוראות והתקנים המתייחסים לשירותים הניתנים על ידו על פי ההסכם.
- 21.15. היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהיזם וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.
- 21.16. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. על היזם לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 21.17. היזם מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוחים 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 בבעלותו ו/או הנמצא בפיקוחו או באחריותו של היזם לרבות רכוש כלשהו המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- 21.18. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשוא הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצא) (להלן - "נותני השירותים ליזם"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמהם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית, למשך כל תקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.
- לבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישור קיום ביטוחים חתום ע"י המבטחים של נותני השירותים ליזם, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת

ולבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישורי ביטוח מעודכנים של נותני השירותים ליזם כאמור לעיל.

21.19. היזם מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים ליזם הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את אחריות החברה ו/או היזם ו/או מי מטעמם בקשר עם מעשי ו/או מחדלי היועץ ו/או מי מטעמו. כמו כן, היזם יוודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים ליזם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיומו ו/או להיעדרו של כיסוי ביטוחי נאות לקבלני המשנה ו/או למתכננים ו/או ליועצים כאמור לעיל, מוטלת על היזם בלבד.

21.20. בכל פעם שמבטח היזם יודיע ליזם ו/או החברה כי איזה מביטוחי היזם עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 10 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

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

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

21.23. **ביטוחים בתקופת הבנייה:**

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

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

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

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

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

- 21.23.2.4. ביטוח לרכוש ולציוד של היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם המובאים לאתר העבודות, לרבות פיגומים וכלי עבודה מכל סוג שהוא, אשר אינם חלק מהעבודות עצמן – בערכי כינון. הרכוש והציוד יבוטחו ע"י היזם ו/או הקבלן בביטוח "אש מורחב" ובתנאי "ביט". הביטוח יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה.
- 21.23.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח מקיף ו/או ביטוח לרכוש ולציוד כמפורט לעיל (למעט ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכלי הרכב ולצמ"ה) ובמקרה זה יחול סעיף הפטור כאמור בסעיף 21.17 להלן והיזם מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד מי מיחידי החברה ו/או הבאים מטעמם של הנ"ל בקשר לנזק כלשהו שיגרם לרכוש ו/או לרכבים ו/או לצמ"ה הנ"ל. האמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- 21.23.4. מובהר ומוסכם בזאת כי חובת עריכת ביטוחי הרכב המפורטים בסעיפים 21.23.2.1 ו- 21.23.2.2 לעיל, חלה על היזם וכן על כל קבלני המשנה שיועסקו על ידו לצורך ביצוע איזה מהעבודות ו/או השירותים המוטלות על היזם בהסכם זה, והיזם מתחייב לפעול מול קבלני המשנה המועסקים על ידו, כך שיקיימו הביטוחים המפורטים לעיל ויפעלו בהתאם להוראות סעיף זה.
- 21.23.5. לבקשת החברה מתחייב היזם להמציא לידי החברה, 15 ימים בטרם העמדת אתר העבודה, חלקו או כולו, לרשות היזם, או ממועד תחילת ביצוע העבודות, לפי המוקדם, עותק מפוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח שיוצאו על ידו ו/או על ידי קבלני משנה הפועלים מטעמו המעידים על עריכת ביטוחי הרכב המפורטים בסעיפים 21.23.2.1 ו- 21.23.2.2 לעיל, וכך מידי שנה וכל זמן שהיזם ו/או איזה מקבלני המשנה פועלים מטעמו באתר הפרויקט.
- 21.23.6. בנוסף לכל הדרישות על פי הסכם זה, היזם ימלא בהקפדה אחר כל תנאי הפוליסות והוראותיהן, לרבות במפורש כל הוראות ודרישות המבטחים בקשר עם אמצעי מניעת נזקים והיערכות לסיכונים הכרוכים בפרויקט, באתר העבודות ו/או בקשר עם הציוד והחומרים המשמשים לביצוע העבודות ו/או בקשר עם נוהל ביצוע עבודות בחום.
- 21.23.7. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על היזם תחול החובה לתקן, על חשבונו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עבורה כאמור לעיל ולהלן.
- 21.23.8. אם תקופת הביטוח של הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הנקובה באישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה, מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת לא יאוחר מאשר 30 יום לפני מועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו.
- 21.23.9. היזם מתחייב לוודא כי קבלני משנה המועסקים בביצוע העבודות יערכו ויקיימו ביטוחים הולמים לרכושם (ציוד וכל רכוש אחר המשמש את קבלני המשנה כאמור, ואשר אינו מהווה חלק מהפרויקט) ולאחריותם על פי דין (עד כמה שאחריותם כאמור אינה מכוסה על ידי ביטוח העבודות הקבלניות) כמפורט בהסכם זה ובאישורי עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה, וכי ביטוחים אלו יכללו את כל התנאים, ההרחבות והויתורים על תחלוף הנדרשים בביטוחי היזם, כמפורט לעיל ובאישורי עריכת

ביטוחי היזם. כן מתחייב היזם לקבל התחייבותם בכתב של הקבלנים וקבלני המשנה לפטור את החברה (ולמעט מי שגרם לנזק בזדון), מאחריות לכל נזק לרכוש ו/או ציוד ו/או נזק תוצאתי כתוצאה מנזק לרכוש המובא על ידם או מטעמם לאתר העבודות.

21.23.10. הפר היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או הקבלן ו/או את זכויות החברה, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לחברה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי החברה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי החברה.

21.23.11. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכם המימון כמפורט בסעיף 15.3 לעיל, תסכים דירה להשכיר שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: "דירה להשכיר").

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

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

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

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

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

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

במקרה של קבלת הודעת היזם, דירה להשכיר תודיע ליזם בכתב, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת היזם, האם היא חולקת על הודעת היזם,

ובמקרה בו מדובר באירוע נזק שלגביו נדרש להשקיע את ההון הנוסף האם דירה להשכיר מעוניינת להעמיד את סכום ההון הנוסף בעצמה (מעבר ל-10 מיליון ₪ שיועמדו על ידי היזם כאמור) – הכל לפי העניין (להלן- "הודעת החברה").

אם דירה להשכיר הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יהיה היזם מחויב 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 והגוף המממן בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

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

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

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

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

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

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

בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת דירה להשכיר, לתקן את אישורי הביטוחים (**נספחים "יא"- "יב"**), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי דירה להשכיר והגוף המממן יחד.

21.24. **ביטוחים – תקופת ההשכרה:**

21.24.1. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה מתחייב היזם להמציא לחברה, לא יאוחר ממועד סיום עבודות הבנייה או חלקן, את אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **נספח "יב"** כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

- 21.24.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובאישורי עריכת הביטוח מוסכם כי היזם ו/או חברת האחזקה מטעמו רשאים שלא לערוך ביטוח אבדן רווחים כמפורט בסעיף 2 אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה ובמקרה זה יחול סעיף הפטור כאמור בסעיף 21.17 לעיל והיזם מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לנזק כאמור וכן הוא מתחייב לשפות את הגורמים הנ"ל בגין כל נזק ו/או הפסד שייגרם לגורמים הנ"ל בקשר עם תביעה ו/או נזק כאמור. למען הסר ספק הפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 21.24.3. הוראות סעיף 21.23.11 לעיל יחולו, בהתאמה, גם לגבי תקופת ההשכרה.
- 21.25. הפרת כל אחת מהוראות סעיף 21 דלעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 21.26. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 21 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 26 להלן.

22. רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה

- 22.1. ידוע ליזם כי המקרקעין טרם עברו חלוקה (פרצלציה). לפיכך, עד לרישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין יתנהל הרישום בספרי רמ"י.
- לאחר חלוקה (פרצלציה) ורישומה בלשכת רישום המקרקעין מובהר בזאת כדלהלן:
- 22.2. היזם מתחייב לחתום מיד על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, וכן לרשום את הערת האזהרה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 22.3. היזם מצהיר ומאשר כי ידוע לו שלא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.
- 22.4. הזוכה מצהיר ומאשר כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י היזם בלשכת רישום המקרקעין.
- 22.5. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצענה על ידי היזם ועל חשבונו.
- 22.6. היזם יהיה אחראי לרישומים הנדרשים ביחס להערות ו/או לזיקות ההנאה ו/או לגני הילדים, החלות על המקרקעין בהתאם להוראות התב"ע.
- לפני רישום הבית המשותף בלשכת המפקח על רישום המקרקעין, מתחייב היזם להציג בפני מחלקת הנכסים בעירייה ולקבל את אישורה לנוסח תקנון הבית המשותף, צו הרישום ותשריט הבית המשותף. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם לדאוג לכך כי בתקנון הבית המשותף יירשם כי תשלומי ועד הבית של העירייה בגין גני הילדים לא יעלו על סך של **100** ₪ לחודש עבור כל כיתת גן ילדים.
- 22.7. במקרה של אי רישום תכנית איחוד וחלוקה של המקרקעין (להלן - "התכנית"), מתחייב היזם לרשום את התכנית על חשבונו לאחר קבלת הוראה מהחברה בגין כך, ולהמציא לחברה העתק מהתוכנית שנרשמה כאמור, וזאת לא יאוחר מאשר המועד שנקבע לסיום הבנייה.
- התוכנית תכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים במקרקעין לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמוסדות ציבור ו/או שצ"פים וכדומה.
- אי רישום תכנית איחוד וחלוקה לא יעכב, מבחינת החברה, את הליכי התכנון והבנייה ו/או את תחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לכל דין, להוראות התב"ע ובפרט

בכפוף לקבלת טופס 4 ותעודת גמר למתחם.

22.8. היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו היזם בסמוך לאחר קבלת כל המסמכים הדרושים לפי כל דין, וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין ולרשום את שטחי המסחר על שם רוכשיהם, אם ימכרו על ידו, הכל בהתאם להוראות חוק המכר ובלוחות הזמנים המפורטים שם. גני הילדים יועברו לרשות המקומית בהתאם להוראות התב"ע.

לא יותר רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי שטחי מסחר אלא לאחר תום תקופת הבנייה ואכלוס שטחי המסחר בפועל על ידי מחזיקים שונים.

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

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

22.10. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, אם היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר 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 26 להלן.

בנוסף, לאמור לעיל במקרה של הפרת היזם כאמור, תהא רשאית החברה להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר החברה תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.

22.11. 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.

22.12. היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף **כנספת "יב"** להסכם זה.

לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 25.10 להלן. לא ישלם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 26 להלן. לבקשת החברה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרטיכל היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

22.13. 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 **נספת "יב"**.

22.14. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **נספת "יג"** המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום היזם את הערת

האזהרה וכן את פרטיכל היזם, בנוסח המצורף **כנספח "יב"**.

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

23. העברת ו/או הסבת זכויות

23.1. המתחם כולל יותר ממגרש אחד ובגינו ייחתם עם היזם חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר סיום הבניה בכל המגרשים הכלולים באותו מתחם ולאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה.

23.2. היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או על פי חוזה החכירה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה - "**העברת זכויות אסורה**" ו - "**הנעבר**" בהתאמה).

על אף האמור, לאחר תחילת תקופת ההשכרה ובכפוף לאכלוס שטחי המסחר בפועל על ידי מחזיקים שונים - יהיה רשאי היזם למכור את שטחי המסחר. רישום הזכויות בשטחי המסחר יבוצע לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) ורישום בית משותף בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם להמצאת כל האישורים הנדרשים בהתאם לנהלי רמ"י ו/או על פי דין.

כמו כן, היזם יהיה רשאי לשעבד את המקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה. היזם יהיה מחויב להעביר את גני הילדים לרשות המקומית, בהתאם להוראות התב"ע.

23.3. בכל מקרה בו היזם התאגד באמצעות תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, היזם מתחייב שלא לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה של מניות או זכויות ביזם. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה או שעבוד של מניות או זכויות אשר כתוצאה מכך, יחדל בעל השליטה ביזם, במישרין, או בעל שליטה ביזם, בין במישרין ובין בעקיפין, אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מתנאי הסף הנדרשים בסעיף 5 להזמנה לקבלת הצעות, מלהיות בעל השליטה בתאגיד היזם.

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

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

23.4. בכל מקרה בו היזם מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה ו/או כמיזם משותף, אזי השותפים בשותפות ו/או במיזם משותף לא יהיו רשאים לצרף שותף ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את חלקם בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף אחד למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

23.5. על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מן הפעולות האמורות לעיל, אם הנעבר הינו תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, אשר יהיה בבעלות מלאה של היזם (ואם היזם הינו מיזם משותף – בבעלות יחיד היזם, בהתאם לשיעור חלקם במיזם המשותף), ובכפוף להמצאת ערבות בעלי מניות/שותפים, לפי שיעור חלקם בתאגיד החדש ולהמצאת כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, הכל לשיעור 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 הסכמת רמ"י, אם אישורה נדרש בהתאם לחוזה החכירה.

21.4.א. בנוסף היזם ו/או מי מיחידיו במקרה של מיזם משותף, 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:

א. הנעבר לא יחזיק בלמעלה מ-49% מזכויות השליטה, הניהול והרווחים ביזם, ובכל מקרה לא יהיו יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין

ובמתחם.

- ב. תוכח עמידה במלוא תנאי הסף שנכללו בהזמנה לקבלת הצעות, כאילו היה הנעבר שותף להגשת ההצעה במקור וביחס למועד הגשת ההצעה, לשבעות רצון החברה.
- ג. יומצאו כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, הכל לשביעות רצון החברה.
- ד. היזם והנעבר ישאו בכל מס ו/או תשלום שיוטל עקב העברה כאמור, ימציאו את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וכן אסמכתא בדבר ביצוע כל תשלום נוסף שיידרש, אם יידרש.
- ה. השלמת העברת הזכויות כאמור תבוצע עד לא יאוחר מ-90 יום מהמועד הקובע כהגדרתו בהסכם העיקרי.
- אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת הסכמת רמ"י, אם אישורה נדרש בהתאם לחוזה החכירה.
- 23.6. 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 ורמ"י.
- 23.7. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתם המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת לפי חוזה החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:
- 23.7.1. הנעבר עומד בתנאי הסף הפיננסיים המפורטים בהזמנה לקבלת הצעות.
- 23.7.2. הנעבר עומד בכל הוראות ו/או בכללי רמ"י, לרבות לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ד-1960.
- 23.7.3. היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר.
- 23.7.4. העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא המקרקעין והמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות תבוצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת.
- 23.7.5. במקרה שהעברת הזכויות תעשה במושע, אזי היזם והנעברים יהיו בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, וזאת עד לשני (2) גופים נוספים, כך שבכל מקרה לא יהיו יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ"י לבקשה זו.
- 23.7.6. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.
- 23.7.7. הנעבר יתחייב בכתב כלפי החברה להכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין ולמלא אחר כל התחייבויות היזם על פי חוברת המכרז, חוזה החכירה והוראות הסכם זה ויחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי החברה ו/או רמ"י בקשר עם כך.
- 23.7.8. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 26 להלן, בידי החברה.
- 23.7.9. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח "י"א-י"א"**.
- 23.8. 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.

23.9. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 23 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 23.7, למעט הוראות סעיף 23.6.4 לעיל, ובכפוף להוראות חוזה החכירה, לנהלי רמ"י וכן להוראות כל דין.

24. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

24.1. היזם יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שיוצרו כתוצאה מפיתוח המגרשים, על ידי היזם 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 החברה ו/או מי מטעמם. ידוע ליזם כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת היזם במכרז, תשקל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, רשות מקרקעי ישראל, לא תגבה מהיזם תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

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

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

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

היזם מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

24.2. במגרשים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של היזם, בתאום עם הרשות המקומית ו/או הקרן הקיימת לישראל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם להוראות התכנית ולכל דין.

24.3. היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא היזם 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:

24.3.1. 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.

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

24.3.3. 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, והיזם ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

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

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

- 24.3.6. אם שחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח ליזם, תשקול רמ"י ו/או החברה את משך תקופת הבנייה.
- 24.3.7. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של היזם.
- 24.3.8. היזם מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.

25. הפרות, סעדים ותרופות

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

25.1. 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.

25.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 30 יום ליזם, לבטל הסכם זה ו/או ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף 25.9 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 25.3 שלהלן ו/או בהוראה אחרת בהסכם זה, נקבע סד זמנים לתיקון הפרה כלשהי, הוא יימנה במקביל ובאופן חופף לתקופת 30 הימים הנזכרת בסעיף זה לעיל.

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

25.3. כל אחת מן ההפרות שלהלן יהיו הפרה יסודית של ההסכם:

25.3.1. כשהיזם הפר את חוזה החכירה.

25.3.2. במקרה שהוגשה כנגד היזם ו/או מי מיחידיו ו/או מי מהגופים המחזיקים בו ו/או חברת האם של היזם (ככל שהיזם הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות), בקשה לבית משפט להקפאת הליכים ו/או להסדר נושים מכל סוג שהוא או לפירוק, או לכינוס נכסים או להכריזו כפושט רגל, או בקשה למנות מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין ו/או ניתן צו פירוק או צו קבלת נכסים ו/או צו הקפאת הליכים או צו למינוי כונס נכסים או שמי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו והבקשות ו/או הצווים כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או לבקשת מי מהגופים הנ"ל ו/או בהסכמתו, או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 60 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין.

25.3.3. היזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה.

25.3.4. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין המקרקעין ו/או בגין המתחם ו/או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל נגדם והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 45 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.

- 25.3.5. כשהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 15 לעיל בפרט.
- 25.3.6. 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 23 לעיל. להסרת ספק, התקשרות היזם עם גוף מממן למימון הפרויקט ו/או חתימת הסכמי השכירות מול השוכרים ו/או מכירת שטחי המסחר, ובלבד שייעשו בהתאם להוראות המכרז ולרבות הוראות הסכם זה, לא יחשבו כהסבת זכויות היזם לצורך סעיף זה.
- 25.3.7. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את ייעוד המקרקעין ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.
- 25.3.8. כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 26 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.
- 25.3.9. 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.
- 25.3.10. 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.
- 25.3.11. 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.
- 25.3.12. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש על ידי החברה בכתב לעשות זאת.
- 25.4. גוף חליף
- 25.4.1. 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:
- 25.4.1.1. התקיימה עילה למימוש השעבוד לטובת הגוף המממן, והגוף המממן מבקש לממש את השעבוד;
- 25.4.1.2. היזם הפר את הסכם המימון, בהפרה יסודית המקנה לגוף המממן זכות לבטל את הסכם המימון, והגוף המממן מבקש לבטל את הסכם המימון כאמור;

- 25.4.2. 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.
- 25.4.3. 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.
- 25.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יחולו הוראות סעיף 25.5 להסכם העיקרי.
- 25.4.5. 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.
- 25.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 25.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.
- 25.5. 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 25.5.3 להלן:
- 25.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים (אך לא שטחי המסחר וגני הילדים) - גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך תיקונים). החשבון הסופי יערך על ידי החברה בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15% (חמישה עשר אחוזים);
- או -
- 25.5.2. 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.
- 25.5.3. מהסכום האמור בסעיף 25.5 זה לעיל לפי העניין (להלן – **"סכום החזר לחישוב"**), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:
- 25.5.3.1. 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.

- 25.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.
- 25.5.3.3. הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום ההחזר לחישוב.
- 25.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.
- 25.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם לזים 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 ומחזיקים בשטחי המסחר ובגני הילדים, ככל שתהינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם לזים 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.
- 25.5.5. 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.
- 25.6. אין באמור בסעיף 25 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.
- 25.7. 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.
- 25.8. 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 הפרות.
- 25.9. **סילוק יזם**
- 25.9.1. 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 וגני הילדים.
- 25.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והמתחם או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכוב, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.
- 25.9.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכוב כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תכניות ו/או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים 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.

25.9.4. 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.

25.9.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על החברה חובה להשלים את העבודות ו/או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והחברה תהא זכאית לבטל הסכם זה ולקבל את מלוא הפיצויים והקנסות שלעיל ו/או שלהלן ולמלוא הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה, ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין היתר באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 26 להלן.

25.10. 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:

25.10.1. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון הראשוני, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

25.10.2. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון הסופי, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

25.10.3. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון המפורט, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

25.10.4. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת היתר הבניה לכל המתחם (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

25.10.5. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

על אף האמור בסעיפים 25.10.1-25.10.5 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.

25.10.6. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, החברה תהיה רשאית לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה להוצאת טופס 4 וטופס 5, לא יתקבלו בגין כל הבניינים במתחם, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא.

25.10.7. בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם לחברה סך של 50,000 ₪ בתוספת

מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון החברה בתוספת מע"מ כדין.

25.10.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה על ידי היזם, לרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום, המצאת אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלות לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה או יתר הרישומים החלים על היזם וכיצ"ב, ישלם היזם לחברה סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

25.10.9. בגין אי קיום התחייבויות היזם בקשר עם תחזוקת המתחם ו/או הפעלתו, שלא בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, ולרבות מפרט התחזוקה, הסכם השכירות וכיו"ב ו/או בגין כל הפרה אחרת אשר אינה כלולה בסעיפים הקטנים שלעיל, ישלם היזם לחברה קנס בשיעור של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה הפרה ו/או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום קנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.

מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי כל דין /או הסכם זה, לא שילם היזם את הקנסות שבהסכם זה לחברה ו/או למי מטעמה, לפי דרישת החברה, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 26 להלן, באופן מלא או חלקי.

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

25.11. לסכומים הנקובים בסעיף 25 זה לעיל לעיל יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע"מ כדין.

25.12. אין באמור בסעיף 25 זה לעיל כדי למצות את זכויות החברה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

26. ערבויות לקיום ההסכם

26.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי החברה במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום של 25,000,000 (עשרים וחמישה מליון שקלים חדשים). נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח "ט" להסכם (להלן - "הערבות לתקופת הבניה").

26.2. בגמר בניית השלד של כל הבניינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה לסכום של 15,000,000 ₪.

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

26.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על סך של 3,000,000 ₪, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח "ט" להסכם (להלן - "הערבות לתקופת ההשכרה"):

- 26.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים במתחם ;
- 26.4.2. היזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זאת אינו נמצא בהפרה כלפי רמ"י ו/או כלפי החברה ;
- 26.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 15.3.1.3 ;
- 26.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח שבנספח "יא", כמפורט בסעיף 21.
- 26.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מפוקח להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 17 והוראות נספח "ח".
- 26.4.6. נערכה על ידי היזם ההגדרה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט בנספח "ח".
- 26.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.
- 26.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם ו/או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או קנסות אשר יגיעו לחברה ו/או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.
- 26.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בסעיפים 26.1 ו- 26.4.
- 26.8. בתום תקופת ההשכרה, תבוטל הערבות לתקופת ההשכרה ותושב ליזם.
- 26.9. מובהר בזאת כי היזם לא יוכל להעמיד ערבות עצמית (שלו או של מי מיחידיו היזם או המחזיקים בו) אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג הערבויות הנדרשות בהסכם זה.

27. אירוע נזק

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק למתחם, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, היזם מתחייב לכוון כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את המתחם מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא תגמולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 18 לעיל.

28. קיזוז

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

ליזם לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרייקט 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 לפרייקט ו/או למתחם

ו/או למקרקעין.

29. תשלום במקום היזם

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

29.2. תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

30. תחולת ההסכם

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

31. כללי

31.1. בכל מקום בו ניתן לחברה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים, ליזם לא תהיה כל טענה החברה בגין כך.

31.2. החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות ו/או ההתחייבויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המינהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהואצלו כאמור, כל אחת לחוד.

31.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק ו/או דין ו/או קביעה של רשות שיפוטית ו/או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז ו/או ו/או בפרויקט ו/או במתחם ו/או באיכלוסו ו/או במכירת דירות ו/או בהשכרת דירות ו/או נכסים ו/או בתפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו.

31.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, 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.

31.5. מקום השיפוט לעניין הסכם זה יהיה בעיר ירושלים בלבד.

31.6. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש להסכם שיעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של החברה והיזם.

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

31.8. 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.

32. כתובות והודעות

- 32.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תימסרנה בכתב. הודעה שתישלח בדואר תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכתורת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.
- 32.2. 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

אישור חתימה

מס' הסכם: _____

1. אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____.

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.

_____ תאריך _____ שם _____ חתימה

_____ חתימת המציע:

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

מס' תיק : _____

מס' חשבון : _____

חוזה חכירה

מ ה ו ון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב ין

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

מצד אחד;

ל ב ין

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 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: _____ ממ"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.

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 14: 30: 4 22/05/2016 בתוקף

עמוד 1 מתוך 6

חתימת המציע: _____

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

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

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

"מטרת החכירה" : _____ .

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

"התמורה" :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"היעוד" : _____ .

"המועד להשלמת הבניה" : לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

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

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

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

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 4: 30: 14 22/05/2016 בתוקף

עמוד 2 מתוך 6

חתימת המציע: _____

(ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.

2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת המינהל על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, יהא המנהל פטור מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.

3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").

4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.

5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה).

6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.

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

החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.

במידה והמוכר 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 המינהל.

7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה 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 שיידרש 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.

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 4 : 30: 14 22/05/2016 בתוקף

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.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום 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. המוכר 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 המוכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה :

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 4 : 30: 14 22/05/2016 בתוקף

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 המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

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

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

16. תנאים מיוחדים :

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 4 : 30: 14 22/05/2016 בתוקף

וזה



דיור להשכרה – מפרט אחיד

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

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת 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 להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון/מנהל התכנון וההנדסה, במהדורתן המעודכנת.

תוכן העניינים

1. פרק א': דירת המגורים

2. פרק ב': הבניין

פרק א': דירת המגורים	
<p>(1) דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.</p>	<p>רכיבי דירת מגורים</p>
<p>(2) השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:</p> <p>(א) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;</p> <p>(ב) מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למיבש כביסה וגישה לתליית כביסה חיצונית.</p> <p>(ג) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 1.3 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)</p> <p>(ד) "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;</p>	<p>הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים</p>
<p>(א) הגדרות:</p> <p>"חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה;</p> <p>"חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה;</p> <p>"חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה;</p> <p>"חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;</p> <p>(ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:</p>	<p>(3) מספר חדרי רחצה בדירת מגורים</p>

מספר חדרים בדירה	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+	+			+	+	+
חדר אמבטיה			+	+	+	+	+

+			+	+			חדר שירותים
עם כיור קטן			עם כיור קטן				

		(א) הגדרות:	(4)	עבודות גמר
		"קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן ;		
		(ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן :		
ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות		
סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן (גוף מלא עשוי כולו מקשה אחת FULL BODY רמת דרגת שחיקה PEI-3) ספיגות % 0.5 Bia ; שטח אריח בודד - 0.36 מ"ר	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי		כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה
	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי		ממ"ד
	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר נספיגות אריח עד 10%] ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.		מטבח
	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.		חדר מקלחת, חדר אמבטיה
טיח+סיד סינתטי	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' . מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.		חדר שירותים
גרניט פורצלן לבחירת היזם ; שטח אריח בודד - 0.18 מ"ר.	טיח+סיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי		מחסן
במקומות שבהם קיר החוץ		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום		

מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	מרפסות
--------------------------------------	--	--	---------------

עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	(5)	ביצוע עבודות גמר
(א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:		
(1) חדרי מגורים – R-9;		
(2) חדרי רחצה – R-10;		
(3) רצפת תא מקלחת – R-11;		
(ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח;		
(ג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת היזם;		
(1) אריחי הריצוף יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;		
(ד) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;		
(ה) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים;		
ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	(6)	ארון מטבח תחתון

<p>(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים ;</p>		
<p>(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ ;</p>		
<p>(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף ;</p>		
<p>(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון ;</p>		
<p>(ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת היזם משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם ; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על עפ"י שיקול דעת היזם ; היזם רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח ;</p>		
<p>מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p>	<p>(7)</p>	<p>מבנה ארון מטבח תחתון</p>
<p>(א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט ; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF ;</p>		
<p>(ב) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו ;</p>		
<p>(ג) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה" ;</p>		
<p>(א) האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 3.5 מ"א ; דירת 3 חדרים ו-4 חדרים - 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א</p>	<p>(8)</p>	<p>אורך מזערי של ארונות מטבח</p>
<p>(ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון ;</p>		
<p>(ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות ;</p>		

<p>סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p>	<p>(9)</p>	<p>ציפוי ארונות המטבח</p>
<p>(א) ציפוי חיצוני : פורמייקה.</p>		
<p>(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה ;</p>		
<p>(ג) ידיות מתכת, דלתות ארון המטבח תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.</p>		<p>פירזול המטבח</p>
<p>באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור ;</p>	<p>(11)</p>	<p>ארון חדר אמבטיה</p>
<p>מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>(12)</p>	<p>מרפסת שירות</p>
<p>(א) הכנה למייבש כביסה ; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל ;</p>		
<p>(ב) הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ;</p>		
<p>(ג) מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ; לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת ;</p>		
<p>דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>(13)</p>	<p>דלת הכניסה לדירת המגורים</p>
<p>(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 ;</p>		
<p>(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות ;</p>		
<p>(ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור ;</p>		
<p>(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת היזם ;</p>		
<p>דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	<p>(14)</p>	<p>דלתות הפנים</p>
<p>(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתחות ציר רגילה ;</p>		

<p>(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת / פלקסבורד, צירי פיפ כפולים מתכווננים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים, בחדרי האמבטיה והמקלחת כנף הדלת תכלול הגנה מפני תנאי לחות מוגברים בתוספת לוח הגנה בתחתית הדלת</p>		
<p>(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;</p>		
<p>(ד) משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת;</p>		
<p>(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת;</p>		
<p>(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;</p>		
<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p>	<p>(16)</p>	<p>חלונות ותריסים</p>
<p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;</p>		
<p>(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג דריי קיפ עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;</p>		
<p>(ג) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף;</p>		
<p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;</p>		
<p>(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן</p>		
<p>(ו) בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;</p>		

(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס ;		
(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;		
מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן :	(17)	מתקני תברואה וכלים סניטריים
(א) אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.		
(ב) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפירות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.		
(ג) חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות ;		
(ד) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.		
(ה) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס - פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ; מידות ברז המטבח תהיינה : עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.		
(ו) במטבח תותקן קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ או קוורץ גרניט או מנירוסטה ;		
(ז) תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח ;		
(ח) אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385 ;		
(ט) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ ;		
(י) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;		

<p>(יא) בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפּוֹץ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ</p>		
<p>(יב) ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה;</p>		
<p>הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:</p>	(18)	מערכת סולארית
<p>(א) לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;</p>		
<p>(ב) מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;</p>		
<p>(ג) נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:</p>		
<p>(1) יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;</p>		
<p>(2) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;</p>		
<p>(3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר;</p>		
<p>מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.</p>	(19)	מערכות גז
<p>בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.</p>	(20)	מערכת אוורור

מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטות להלן :					(21)	מתקני חשמל – מיקום
אחר	נקודת טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע רגיל	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	מיקום
- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפון/טלויזיה				1	1	כניסה לדירה או מבואה
תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	1	1 (למזגן)		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף				1	1	פרוזדורים
מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר		1 (תנור)		6 אחד מהם כפול אחד מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה	1	מטבח
	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקע"ר				3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1		3	1	חדר שינה משני (ילדים)

חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1	1 (בית תקע לתנור	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1			הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש	
מרפסת שמש	1 (מוגן)	1 IP 44 (מוגן)		כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	1		
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן	
מתקני חשמל- הגדרות	(22)	<p>הגדרות :</p> <p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ ;</p> <p>"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות ;</p> <p>"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים ;</p> <p>החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות ;</p> <p>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי) ;</p>		
מתקני חשמל	(23)	<p>מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :</p> <p>(א) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים ;</p>		

<p>(ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר ;</p>		
<p>(ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד ;</p>		
<p>(ד) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי ;</p>		
<p>(ה) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין ; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה ;</p>		
<p>מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן :</p>	(24)	מתקני קירור
<p>התקנה מלאה של מערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי או חד פאזי, לפי חיבור החשמל של הדירה, אשר תכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מערכת המיזוג תכלול פתרון מיזוג בממ"ד. 2. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ; 3. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסותור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. 4. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, יותקן בנוסף מזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. 		וחימום
<p>(א) בדירות מגורים הנבנות בעיר אילת, יספק המוכר ויתקין מערכת מיני מרכזית מלאה (על פי חישוב יועץ מיזוג) לרבות תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פקוד מרכזי ;</p> <p>התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר : התקנה 4 ;</p>		

<p>(ב) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין;</p>		
<p>(ג) ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:</p>		
<p>(1) הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה;</p>		
<p>(2) מערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת-רצפתי, 80-120 ק"ל/מ"ר;</p>		
<p>(ד) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.</p>		
<p>פרק ב': בניין המגורים</p>		
<p>בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:</p>	<p>(25)</p>	<p>תיאור בניין המגורים</p>
<p>(א) קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה : היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין;</p>		
<p>(ב) בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר;</p>		
<p>(ג) חניה, לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.</p>		
<p>(א) בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:</p> <p>(1) דלת כניסה ראשית לבנין עם פתיחה מבוקרת.</p> <p>(2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות.</p> <p>(3) גישה ישירה לתיבות דואר.</p>	<p>(26)</p>	<p>מבואה ראשית</p>

<p>(ב) שטח המבואה הראשית לא יפחת מ- 0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מביניהם :</p> <p>בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר ;</p> <p>בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר ;</p> <p>בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר ;</p>		
<p>(ג) לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ;</p>		
<p>ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה ;</p>	(27)	ריצוף בניין המגורים
<p>עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה ;</p>	(28)	גימור קירות חוץ
<p>עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	(29)	עבודות גמר מבואת כניסה
<p>(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ;</p>		
<p>(ב) גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית ;</p>		
<p>(ג) ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן (עשוי כולו מקשה אחת) (FULL BODY) דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות % 0.5-Bia, שטח אריח בודד עד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר ;</p>		
<p>(ד) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן ;</p>		
<p>(ה) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 ;</p>		
<p>(ו) בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית ;</p>		
<p>עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	(30)	עבודות גמר חדרי מדרגות
<p>(א) בבנייני מגורים עד 4 קומות : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ' ; מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;</p>		

<p>(ב) בבנייני מגורים מעל 4 קומות – חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; (ג) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;</p>		
<p>עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p> <p>(א) מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצ'ו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה ;</p> <p>(ב) הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין ;</p>	(31)	עבודות גמר מדרגות
<p>עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p> <p>(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;</p> <p>(ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;</p> <p>(ג) ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן ;</p>	(32)	עבודות גמר מבואה קומתית
<p>עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p> <p>(א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ;</p> <p>(ב) גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת ;</p> <p>(ג) עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ;</p>	(33)	עבודות גמר מרתף וחניה
<p>מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p> <p>(א) בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות ;</p>	(34)	מתקני חשמל – בניין מגורים

<p>(ב) בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות;</p>		
<p>(א) במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב</p>	<p>(35)</p>	<p>פיתוח המגרש</p>
<p>(ב) בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר .</p>		
<p>(ג) בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברובחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו</p>		
<p>(ד) יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.</p>		<p>בנייה בת קיימה ("בניה ירוקה")</p>
<p>(ה) באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.</p>		

הנחיות להגשת תוכניות פיתוח לאישור מחלקת גינון ונוף

- הפרויקט יתוכנן ע"י אדריכל נוף, לפי חוק התכנון והבניה, לפי תקנים רלוונטיים, לפי הנוהל העירוני של "תכנון וקבלת גנים", ולפי המפרט הטכני הכללי המעודכן של עיריית ירושלים לעבודות פיתוח, סלילה ואחזקה.
- התוכניות שיוגשו למחלקת גינון ונוף לאישור ישורטטו על גבי תכנית מדידה חתומה על ידי מודד מוסמך. המדידה תכלול סימון של כל העצים קיימים בשטח. סימון עצים על פי הגדרתם בתיקון לחוק התכנון והבניה מס' 89:
 - עצים לעקירה- צבע צהוב
 - עצים להעתקה- צבע כתום
 - עצים לשמירה- צבע אדום

שלבי אישור

1. תוכנית רעיונית:

- א. תוכנית רעיונית תוגש בקנ"מ 1:250/1:100 (תלוי בגודל השטח) כולל סימון גבולות יעודי הקרקע לפי ת.ב.ע מאושרת והתחברות למגרשים הסמוכים. התכנון הרעיוני של שטחי ציבור יהיה מבוסס על סקר העצים המאושר על"י האגרונום באגף שפ"ע ויכלול סימון של הבאים : אזורי גינון ושבילים, אזורי משחק, קירות, אבני שפה וכו' בגבהים מתוכננים. כמו כן יש להגיש חתכים עקרוניים של המתחם/שטח כולל התחברות למתחמים סמוכים.
- ב. סקר העצים יוכן ע"י אגרונום ויכלול: תוכנית עקירה ושימור עצים, רשימת עצים ממוספרת לפי סוגיהם ותמונותיהם וחישוב של פיצוי הנופי. כל האמור בסעיף זה, יתבצע לפני תכנון מפורט ואחרי ביקור בשטח של נציג ממחלקת גינון ונוף וקבלת הנחיות לגבי עצים אלה.

2. תוכנית מפורטת:

תוכנית מפורטת בק.מ. 1:250/1:100 תכלול:

- א. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת גבהים קיימים ומתוכננים על רקע מדידה, התחברות למצב קיים/מתוכנן, סימון פרטים, ריהוט גן, גדרות, מתקני המשחק, הצללות וכו'.

ב. תוכנית צמחיה מפורטת בהתאם לרשימת עצים וצמחים בהתאמה אקלימית לירושלים, גדלים סטנדרטיים לפי משרד החקלאות ומרווחי שתילה.

ג. תוכנית השקיה המתוכננת ע"י מתכנן השקיה .

ד. חוברת פרטים הכוללת את כל הפרטים הרלוונטיים להקמת הפרויקט:

- פרטי פיתוח – מדרגות, קירות, ריצופים וכו',
- פרטי מסגרות –גדרות, מעקות מסעדי יד וכו',
- רהוט רחוב – ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, פרגולות, שלטים וכו',
- מתקני המשחק והצללה.

ה. אישור מחלקת המאור לתכניות התאורה ולפרטים הרלוונטיים.

ו. אישור מהנדס בטיחות המאשר ע"י משרד התמ"ת שהתכנון מותאם לפי תקן ת"י 2142 –בטיחות בשטחים פתוחים.

ז. אישור מורשה נגישות.

יש להגיש את כל התוכניות המפורטות לעיל כסט מלא.



09/07/2015

סימוכין : 2010-0056-64

הנדון: מפרט טכני מיוחד לגנ"י ילדים

רצ"ב מפרט טכני מיוחד למבנה גן ילדים.

כללי

1. המבנה יוקם ע"פ תיכנון אדריכלי מאושר ע"י אדרי' עודד לילינטל בכפוף לאמור להלן.
2. התכנון ימסר לבדיקה ואישור יועץ בטיחות מטעם היזם אשר יבחן קיום כל הוראות חוזר מנכ"ל, מהנדס בטיחות מנח"י שאישורו נדרש טרם תחילת הביצוע, מח' חירום ובטחון בעיריית ירושלים ולכל הגורמים הנוספים שאישורם נדרש ע"פ דין.
3. חומרי הגמר ומפרט פנים מבנה בהתאם למפרט מצורף כולל הנחיות תכנון מיזוג אויר אלא אם צויין אחרת במפרט מיוחד זה.
4. צוות היועצים יתואם עם עיריית ירושלים ויכלול לפחות: אדריכל, יועץ חשמל ותקשורת, יועץ קונסטרוקציה, יועץ אינסטלציה, יועץ בטיחות, יועץ קרקע, יועץ מיזוג אויר, יועץ נגישות, יועץ פיתוח.
5. כל החמרים והביצוע על פי תקן ישראלי תקף בעת ביצוע העבודה ובהעדר תקן לפי המפרט הכללי לעבודות בניין או מפמ"כ מכון התקנים.
על אף האמור בכל מקום מחיצות ודלתות חדרי שירותים ייעשו מ"טרספה" או ש"ע מאושר בעובי 13 מ"מ.
כל אסלות תאי השירותים תהינה תלויות ורגילות.
6. סטנדרט המבנה בכל נושא שלא הוגדר בתכניות ובמפרטים יהיה ע"פ סטנדרט מבנה גן הילדים בחומת שמואל מגרש 533.

7. אבן

מעטפת המבנה תחופה באבן תיקנית בגוון ע"פ בחירת האדריכל. האבן תקשר אל המבנה בקשירה ע"פ תקן כולל בדיקת מעבדה לאופן ביצוע.



עובי האבן 5 ס"מ בעיבוד תלטיש או בעיבוד אחר שיאושר מראש ע"י אגף מבני ציבור. לא תאושר אבן נסורה בחזיתות. עובי קופינג 8 ס"מ. בפינות המבנה ובחשפי חלונות יבוצע עיבוד בסיתות אופייני בתיאום עם אגף מבני ציבור. שינוי מהגדרות סעיף זה יעשה רק ע"פ אישור מראש ובכתב מאדרי' עודד לילנטל מנימוקים אדריכליים שיפורטו.

בטחון

8. בכל היקף המבנה תבוצע תאורת הצפה ע"פ דרישות אגף חירום ובטחון במעגל נפרד וכן הכנה למצלמות (עם חוט משיכה) בתיאום עם אגף חירום ובטחון.
9. תותקן מערכת אינטרקום הכוללת מנעול חשמלי מצלמה ומקרופון ע"פ הנחיות ומפרט אגף חירום ובטחון.

10. גידור

בכל היקף המתחם תוקם גדר מוסדית מפלדה מגולוונת בגובה שלא יפחת מ 2.2 מ' מתוצרת "אורלי" או ש"ע ע"פ תכנית מאושרת ע"י יועץ בטיחות, אגף חירום ובטחון ומהנדס בטיחות מנח"י. לתשומת לב כי ב"קפיצות" בגובה לאורך הגדר הגבוהות מ-25 ס"מ יש לבצע השלמות לגדר לאורך 1 מ' מנקודת הקפיצה (להמשיך את הגדר בגובה המפלס הגבוה). כל הגדרות המוסדיות יבוצעו על גבי קירות בטון ע"פ תכנון ואישור מתכנן השלד. (בהעדר קיר תבוצע הגדר על קיר נקיין).

פיתוח

11. בכל שטח החצר יבוצע ריצוף ע"פ תכנית מאושרת ע"י אדרי' עודד לילנטל. יש לשלב בפיתוח שטחי גינון שיכללו עצים ושתילים על אדמת גן בעובי 30 ס"מ מינימום בהתאמה לסוג השתילים ומערכת השקייה הכוללת ראש השקייה תיקני ממוחשב בארון מתכת ננעל, מערכת השקייה בטפטוף בכל שטח הגינון. יש לקבל אישור אדרי' פיתוח לאי רעילות ואלרגניות הצמחיה.
12. תובטח נגישות נכים מהרחוב אל כל שטחי הגן והחצר לרבות התקנת כל סימני הולכה ואזהרה הנדרשים ע"ג משטחים.
13. מחוץ לגן יותקן מעקה בטיחות בהתאם להוראות המח' לבטיחות בדרכים.
14. בשטח הפיתוח יותקן מתקן משולב "גן גנית" מק"ט 26150000 או ש"ע מאושר על גבי משטח גומי ששטחו מתאים ע"פ הנחיות בטיחות למתקן המשולב הכולל גומי בטיחותי ביציקה (בעובי ע"פ גובה נפילה) ע"ג מצע בטון. יציקת הגומי תיעשה במישור הריצוף של החצר.



15. בשטח הפיתוח יותקן ארגז חול מקורה במידות $3*3$ מ"ר + כיסוי ברזנט בהתאם לדרישות משרד הבריאות וחוזר מנכ"ל. עומק חול בארגז 30 ס"מ מינ. חול ים מנופה.
16. בשטח הפיתוח תוקם סככת הצללה בשטח שלא יפחת מ $5*5$ מ"ר .
17. תוכנית העמדת מתקני הפיתוח וההצללה תובא לאישור מראש אצל אדרי' עודד לילינטל.

חנייה.

18. לגן הילדים יוקצו מקומות חנייה כולל חניית נכים, ע"פ אישור המחלקה להסדרי תנועה ומורשה נגישות . תובטח גישה ישירה ונגישה לנכים ולעגלות ממקומות החנייה אל הגן כולל הנמכות וסידורי נגישות.

ניקוז

19. תוכן תכנית ניקוז שתבטיח ניקוז כל מי הנגר מחצר הגן החוצה. לא תאושר שפיכה חופשית מנקזי המבנה לשטחי הריצוף אלא יש להבטיח ניקוז הגגות אל מחוץ לשטח החצרות.



סימוכין: 94 - 0056 - 2011

מסמכים נדרשים למסירת מבנה יזם לעיריית ירושלים (עדכון 1/2011)

להלן רשימת המסמכים והאישורים הנדרשים לקבלת המבנה בתום העבודות.
המסמכים יוגשו כרוכים וממוספרים ע"פ הסדר להלן בצירוף מסמך זה חתום ע"י הגורם המוסר

מס'	בדיקה	נמסר+ חתימה	הערות
1.	<u>טופס 4 ותעודת גמר</u> בהתאם להיתר הבנייה		
2.	<u>בדיקה ואישור של יועץ בטיחות לשטחי הפיתוח ולאכלוס המבנה</u> ולהתאמתו לדרישות כל דין <u>בציון קהל היעד</u> לרבות אישור על עמידות הריצוף בתקני החלקה. (במידה ויוחלט על ידי האגף המשתמש על התאמה לקהל יעד הכולל ילדים ובני נוער יחולו בנוסף לדרישות כל דין גם כל דרישות הבטיחות בחוזר מנכ"ל משרד החינוך למעט רוחב מסדרונות ומעברים אשר יותאמו, באחריות יועץ הבטיחות, לכמות המשתמשים הצפויה בפועל במבנה).		
3.	<u>אישור אגף חירום ובטחון</u> לקיום ותקינות אמצעי בטחון והגנה מפריצה.		
4.	קבלת עותק מכל <u>האישורים שנמסרו לטופס 4 בתיק הפיקוח</u> לבדיקת אגף מבני ציבור לרבות:		
	כיבוי אש		
	איכות סביבה		
	נגישות נכים		
	הג"א		
	גיחון		
	תברואה		
	שפי"ע גננות		
	שפי"ע אחזקה		
	תברואה		
	דרכים		
	בטיחות בדרכים		
	GIS		
	אחר		
5.	<u>בדיקות תקינות של מכון התקנים</u>		
	ריכוז בדיקות מכון התקנים בטון ואישור מתכנן שלד לבדיקות		
	בדיקות חיפוי אבן למבנה או לחלק הרלוונטי למבנה העירוני		
	איטום גגות ומרפסות המבנה		
	איטום קירות וחלונות		
	תקינות תקרות אקוסטיות (תלייה ועמידות אש)		
	תקינות מעקות		



הערות	נמסר + חתימה	בדיקה	
		מערכת שרברבות	
		מערכת אש וגילוי עשן	
		מערכת גילוי וכיבוי בלוחות חשמל	
		מעליות	
		מתקנים בפיתוח (אם הותקנו)	
מסירת סט תכניות עדות (AS-MADE) חתומות ע"י יועצים ומפקח כתואמות לביצוע.			.6
		אדריכלות	
		פיתוח	
		קונסטרוקציה	
		חשמל	
		אינסטלציה	
		מיזוג אויר	
		מעליות	
		דוח קרקע	
		מערכות מתח נמוך (גילוי אש, הגנה מפריצה, אינטרקום וכו')	
		תכנית בטיחות (אם הוכנה)	
מסירת 3 עותקים "ספר מתקן טכני" כרוך בנפרד הכולל : תעודות אחריות ספק (לתקופה שלא תפחת מ 24 חדשים ממסירת הבניין), הוראות הפעלה ואחזקה בתחומים הבאים :			.7
		מעליות	
		מיזוג אויר ואספקת אויר צח	
		מערכת גילוי אש	
		מערכת ספרינקלרים	
		מערכת הגנה מפריצה	
		מערכת כריזה	
		תאורת תירום	
		גופי תאורה	
		לוחות חשמל	
		מערכת אינטרקום	
		קונוקטורים ואו דודי חשמל	
		מערכות אלקטרומכניות אחרות במבנה	
		הסכם התום עם חבי מעליות למתן שנת שירות מלאה כולל אישור מהנדס בודק להפעלת המעלית/המעליות.	



הערות	נמסר + חתימה	בדיקה
		תעודת אחריות איטום גג המבנה ל 10 שנים.
		רשימת ספקי כל המערכות כולל פרטי התקשרות עימם (טלפון, פקס, מייל, איש קשר)
		8. <u>הצהרת מתכנן המבנה</u> על התאמת המבנה בפועל בתום העבודות לדרישות ההיתר ולדרישות כל דין והצהרת מתכנן על שטח המבנה לאחר העבודות.
		9. <u>הצהרת מתכנן השלד</u> על תכנון המבנה על פי דרישות כל דין והתאמת המבנה בפועל לתכנון על פי הבדיקות במסגרת הפיקוח עליון.
		10. <u>אישור מתכנן פיתוח</u> על השלמת הפיתוח לרבות גישת נכים, גידור, השקייה וכד'.
		11. <u>אישור יועץ מיזוג אויר</u> על התאמת מערכת המיזוג החימום ואספקת אויר צח לאפיון העירוני למבני ציבור ולהתאמת המערכת לדרישות כיבוי אש וסילוק עשן.
		<u>בדיקה ואישור של המבנה על ידי חברת חשמל/בודק חשמל</u> מוסמך.
		13. <u>אישור מהנדס מעליות</u> .
		14. <u>אישור בודק מוסמך / אישור חברת חשמל</u> על המבנה
		15. <u>אישור יצרן</u> על עובי וסוג זכוכיות שסופקו לפרוייקט
		16. <u>אישור יצרן ומפקח על התקנת זכוכיות</u> מחוסמות ו/או אל סורג בכל הזכוכיות במבנה שגובהן נמוך מ 1 מ'.
		17. <u>אישור חשמלאי מוסמך</u> לתקינות תאורת חירום, שילוט, מערכת כריזה תקינה וגיבוי כנדרש.
		18. <u>אישור יועץ אקוסטיקה</u> (אם נדרש בפרוייקט)
		19. <u>דיוקן תכניות המבנה</u>
		20. <u>אישור מנהל הפרוייקט / המפקח</u> על ביצוע העבודות בהתאם להנחיות היועצים השונים ודו"ח עלות ביצוע העבודה (כולל מע"מ) לצורך עריכת ביטוח למבנה.

הערה: אין לאכלס את המבנה עד השלמת קבלת כל האמור במסמך וקבלת אישור על עריכת ביטוח למבנה.

בכבוד רב

אינג' שמואל מהלה
מנהל פרויקטים אגף מבני ציבור



ירושלים, ט"ו אייר תשע"א
19 מאי 2011
סימוכין: 2011-0056-91

**נוהל הליך מסירת שנבנו על ידי יזם לעיריית ירושלים, תקופת בדק, רישום
זכויות, חנוכת בית (עדכון 1/2011)**

מסמך זה מפרט את הפעולות הנדרשות וחלוקת האחריות בין נציגי היזם לגורמים העירוניים השונים במסירת מבנה לעירייה ונהלים משלימים בעניין תקופת הבדק, רישום זכויות, ועריכת חנוכת בית.

1. הפעילות למסירת מבנה או חלק ממנו לעירייה תחולק לחמישה תחומים:
 - השלמת מערכת המיגון והאבטחה ועריכת ביטוח נכס למבנה
 - הליך בדיקה של פרטי מערכות הבניין לרבות הדרכת המשתמשים וכד'
 - השלמת טופס 4 ותעודת גמר וחיבור שעונים.
 - השלמת אישורים ומסמכים נדרשים לקבלת המבנה.
 - סיור מסירה הכולל העברת חזקה, עריכת פרוטוקול, הסדרת ביטוח המבנה, קריאת מונים, החלפת מפתחות, הסדרי בדק ותיקון רג'קטים.

2. השלמת מערכת המיגון והאבטחה ועריכת ביטוח נכס למבנה
תנאי לקבלת מבנה עירוני הוא תיאום מקדים וקבלת אישור סופי בכתב מאגף חירום ובטחון לתקינות והפעלת את מערכת המיגון והאבטחה שהותקנה (לרבות מיגון פסיבי של פתחים, מערכות אתראה, אזעקה, הכנות למיקום שמירה וכד') ואישור המערכת בהתאם למקובל בעירייה לצורך ביטוח עירוני.
לצורך אישור המערכת נדרש חיבור מערכת האתראה מפריצה בקו בזק למוקד העירוני לדיווח על נסיון פריצה.

3. הליך בדיקה והרצה של פרטי מערכות הבניין לרבות הדרכת המשתמשים וכד'
באחריות מנהל הפרוייקט ויזם המוסר את המבנה לתאם סדרת סיורים במבנה עם הגורם העירוני המשתמש אשר יקבל, יתחזק ויפעיל את מערכות הבניין. הגורם העירוני המשתמש יוגדר ליזם על ידי אגף מבני ציבור.
בכל סיור כאמור ישתתפו:

- מנהל הפרוייקט
- נציג היזם
- נציג הגורם העירוני המשתמש
- נציג הקבלן הראשי
- קבלן המערכות הרלוונטי לסיור
- המתכנן/היועץ הרלוונטי



הסיורים נועדו לחפיפה והעברת מידע ולמטרת לימוד המערכות. בסיורים יכירו נציגי הגורם העירוני המשתמש את המערכות, ילמדו להפעילן באופן מיטבי ויקבלו הנחיות תחזוקה, הנחיות בטיחות וכד'. מנהל הפרוייקט ירכז את הערות הגורם העירוני המשתמש ויערוך פרוטוקול לכל סיור כאמור.

מובהר כי שינויים בהתחייבות היזם כלפי העירייה, לרבות שינויים בתכולת העבודה שהוגדרה בחוזים ובהנחיות שנתנו במהלך הפרוייקט, מחייבים תיאום ואישור בכתב מאגף מבני ציבור ולא יאושרו בהסתמך על האמור בסיורים.

מומלץ כי תהליך ההדרכה יתבצע לאחר שהגורם העירוני המשתמש המיועד/איש התחזוקה מטעמו יהיו בבניין במשך כמה ימים מלאים ויבדקו באופן פרטני את שלמותם ותקינותם של חלקי המערכות.

להלן נקודות ופעולות מומלצות לבדיקה ולתשומת לב האחראי מטעם הגורם העירוני המקבל את המבנה - טרם קבלת הבניין:

א. מערכת חשמל וטלפון

- מיקום ותיפקוד מפסקים ראשיים לבניין/לקומות השונות
- סימון כל המעגלים והמפסקים בארונות החשמל
- תיפקוד כל מערכת התאורה (מיקום מפסקים, נורות שרופות וחטרות וכו')
- בדיקת תקינות שקעים (הזנה, הארכה וכיוון פאזה).
- הפעלה ותקינות תאורת חירום
- הפעלה ותקינות תאורת חוץ
- חיבור בפועל של כל ההכנות בגשרי התאורה
- ארונות חשמל למיזוג אויר - סימון מעגלים
- קיום מעגל נפרד מערכות מיגון, אבטחת המבנה ותאורת חוץ (פעיל ודרוך 24 שעות ביממה).
- בדיקת הזנה שקעי טלפון
- מיקום שעון חשמל
- בדיקת תקינות ואופן הפעלה של ציוד נייד המסופק ע"י קבלן (רמקולים, מעי אודיו, פרוגיקטורים, מנועים, משאבות, פאנל מרכזיית



תאורה וכד'. לרבות קבלת הנחיות והדרכה באשר להפעלה אחזקה
ובטיחות בכל הציוד).

ב. מערכת אינסטלציה

- אספקת מים חמים/קרים בלחץ נדרש בכל הברזים במבנה
- אספקת מים ולחץ במערכות כיבוי אש
- ספיקת מערכות ביוב כיוורים (יש לפתוח כל הברזים בעוצמה מכסי' ל 5 דקות).
- ספיקת נקודות ניקוז (באמצעות צינור או דלי)
- תקינות קבועי אינסטלציה (העדר שברים וסדקים והתקנה רופפת)
- מיקום שעון מים ושעון ראשי לבניין
- תפעול תקין של כל השירותים והמשתנות
- תקינות מערכת השקייה וברזי חוץ
- תקינות אספקת מים וקו ביוב למי קר (קולר)
- סימון "חנוכיות" וארונות מים לחלקי הבניין השונים (סימון כתובת כל קו בחנוכיה).

ג. מערכת מתח נמוך

- קיום והפעלת מערכת גילוי אש + זיהוי מיקום גלאים
- קיום והפעלת מערכת כריזה והפעלת מוסיקה
- קיום והפעלת מערכת הגנה מפני פריצה + זיהוי מיקום גלאים
- קיום והפעלת מערכות אינטרקום פנימיות/חיצוניות

ד. מעליות, מעלונים

- בדיקת תפקוד ואופן הפעלה
- זיהוי קיום מעגל נפרד בארון חשמל
- הוראות אחזקה ובטיחות
- קבלת הוראות והנחיות כאשר נדרש חילוץ

ה. מיזוג אוויר

- מיקום מפסק ראשי למערכת המיזוג
- מיקום מתגי הפעלה וסימון כל המתגים
- קיום וקבלת "שלטים" לשליטה מקומית
- קבלת הנחיות להפעלת המערכת בכל החללים במבנה לחימום וקירור.
- מיקום יחידות קירור והנחיות הפעלה כיוון ותחזוקה בהם.
- קבלת הנחיות לתחזוקה שוטפת והדגמת החלפת מסננים וכד'



- בדיקת קיום ותפקוד מערכת איסוף מים בסמוך לציילרים למעבים ולמאיידים.
- הפעלה בפועל בחימום וקירור ובדיקת ההשפעה על הטמפרטורה בחללים השונים
- הפעלה בפועל ובדיקת מהירות רוח עודפת ורעש מהמערכת.

נושאים נוספים

1.
 - קבלת מפתחות לכל החללים וסימון המפתחות במסודר
 - בדיקת תקינות (פתיחה, סגירה, נעילה) לכל הדלתות במבנה.
 - בדיקת תקינות (פתיחה, סגירה, נעילה) לכל החלונות במבנה.
 - בדיקת תקינות והעדר שברים ברצפות, חיפוי קרמיקה, משטחי שיש, מראות וכד'.
 - בדיקת קיום ותקינות מערכת פינוי אשפה.
 - תקינות חיבור כסאות קבועים למבנה ושלמות הכסאות (אם יש)
 - תקינות ארונות קבועים כולל מסילות דלתות + מפתחות לארונות
 - תקינות דלפק כניסה ונגרות קבועה כולל קבלת מפתחות לארונות
 - בדיקת שיפועים תקינים במבנה ע"י הזרמת מים (לרבות במשטחי הפיתוח הצמודים לכניסה לבניין)
 - השלמת עבודות בכל שטחי פיתוח
 - תקינות ויזואלית של מתקנים בפיתוח (אם הורכבו)
 - איסוף כללי של הערות בנוגע לליקויי בטיחות ותחזוקה
 - בדיקת פינוי כל פסולת הבנייה במבנה ובפיתוח

4. השלמת טופס 4 ותעודת גמר וחיבור שעונים

- באחריות נציג היזם להשלים קבלת טופס 4 ותעודת גמר ובאחריות האגף העירוני המשתמש להזמין שעוני מים וחשמל וחיבורי בזק. ככל שהתקנת השעונים תקדים את המסירה בפועל, תיערך קריאת מונים והקבלן יחוייב בחלקו היחסי.

5. השלמת אישורים ומסמכים נדרשים לקבלת המבנה

- תנאי למסירת המבנה הינו קבלת כל האישורים והמסמכים המפורטים במסמך "מסירת מבנה יזם לעיריית ירושלים" לידי אגף מבני ציבור וקבלת אישור אגף מבני ציבור. טרם הקבלה יימסר עותק מספר המתקן הטכני הכולל תעודות אתריות, הוראות הפעלה ותחזוקה ורשימת ספקים ואנשי קשר לגורם העירוני המשתמש.



6. סיוור מסירה הכולל העברת חזקה, עריכת פרוטוקול, הסדרת ביטוח המבנה, קריאת מונים, החלפת מפתחות, הסדרי בדק ותיקון רג'קטים.

עם השלמת הפעולות המקדימות שפורטו לעיל, תזומן פגישה במבנה בהשתתפות נציג היזם, מנהל הפרוייקט, נציג אגף מבני ציבור, נציג מח' הנכסים בעיריית ירושלים והגורם העירוני המשתמש על מנת להעביר פורמלית את הבניין מידי היזם לידי העירייה ורישומו בעירייה.

טרם הפגישה יערך הגורם העירוני המשתמש להזמנת מנעולים חדשים לכל הכניסות של המבנה.
טרם הפגישה גם יימסר ממנהל הפרוייקט/מהיזם מסמך בדבר עלויות ההקמה של המבנה לצורך דיווח ערך כינון לחבי הביטוח.

בפגישה בה תימסר החזקה לעירייה יערך פרוטוקול ביחס למסירה ויקבעו בו סדרי הטיפול ברג'קטים שנמצאו עד מועד הפגישה והסדרי הטיפול בליקויים שימצאו במסגרת תקופת הבדק בתיאום בין היזם/ הקבלן מטעם היזם הבדק לגורם העירוני וימסר הסבר לנוכחים ביחס לשחרור ערבות הבדק.

ככל שישנם מונים במבנה על שם הקבלן תיערך ותירשם בפרוטוקול קריאת המונים בעת העברת הנכס לעירייה.
ממועד זה ואילך כניסת הקבלן ו/או מי מנציגיו תעשה רק בתיאום וליווי נציג הגורם העירוני המשתמש.
בהתאם להנחיית אגף חירום ובטחון יוחלפו המנעולים על ידי הגורם העירוני המקבל בכל פתחי הכניסה לבניין מיד לאחר מסירת המבנה לחזקת העירייה.

7. תקופת הבדק

מיד עם זיהוי תקלה ו/או נזק במבנה במהלך השנה הראשונה ממסירת המבנה, יעביר נציג הגורם העירוני המשתמש הודעה מסודרת בכתב למנהל הפרוייקט אשר יתאם את הגעת הקבלן ותיקון הליקוי.

בסמוך לסיום שנה ממועד מסירת המבנה, יזמן נציג האגף העירוני המשתמש את מנהל הפרוייקט לסיוור מסכם במבנה שלאחריו ירשם פרוטוקול ליקויים שיועבר לטיפול באחריות מנהל הפרוייקט.



מנהל הפרוייקט ימסור לגורם העירוני המשתמש בתום השנה הראשונה את מועדי האחריות והבדק למערכות השונות בבניין ואת פרטי הגורם האחראי לדיווח ולטיפול בתקלות ככל שיהיו.

בתום תקופת הבדק תשלח לאגף מבני ציבור הודעה מהיזם בדבר השלמת חובותיו ביחס לתקופת הבדק ואישור העדר טענות מנציג הגורם העירוני המשתמש. ההודעה לצורך שחרור ערבות הבדק ככל שהופקדה בעירייה.

8. נושאים קנייניים ומשפטיים

נושאים קנייניים, רישום הזכויות על המבנה והסדרת בעלות העירייה, הסדרי הפעלה וניהול של שטחים משותפים ונושאים משפטיים אחרים יטופלו על ידי מחלקת הנכסים של העירייה, הגורם המשתמש והיזם/דיירי המבנה.

9. חנוכת המבנה

בתום תקופת ההרצה של המבנה וריהוטו יתואם ויאורגן באחריות הגורם העירוני המשתמש טכס לחנוכת המבנה. הטכס יתואם עם לשכת ראש העיר, היזם ואגף מבני ציבור ויוזמנו אליו נציגי הציבור הרלוונטיים, מנכ"ל העירייה ומשנים למנכ"ל, מנהל הפרוייקט, המתכננים ונציגי הקהילה שאותה משרת הבניין.

אינג' מהלה שמואל
מנהל פרוייקטים - אגף מבני ציבור



ירושלים, ו' אדר א תשס"ח
12 פברואר 2008
סימוכין : 2008-0056-38

לכבוד

שלום רב,

הנדון: איפיון מערכת מיזוג אויר למבני ציבור בירושלים

לאור תקלות וליקויים שארעו בעבר במיבנים עקב תיכנון והתקנת מערכת מיזוג אויר שאינה תואמת את תנאי האקלים בירושלים, רצ"ב נתוני תיכנון ואיפיון מינימליים להגדרת רמת נוחות הנדרשת ע"י אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים להקמת מבני ציבור תחת ליווי הנדסי של האגף.

הגדרת האיפיון הנ"ל אינה מחליפה כל חובה חוקית ואחרת של מתכנן המערכת אלא באה להוסיף עליה ולהגדיר מראש את דרישות התיפקוד שיבדקו במהלך הרצת מערכת מיזוג שתמסר לידי אגף מבני ציבור.

טווחי טמפרטורות חוץ לתיכנון

3°c - 35°c	טווח טמפ' חוץ רגילות בירושלים
35°c - 40°c	תחום קיצון של טמפ' חוץ בקיץ לתיכנון
-2°c - 3°c	תחום קיצון של טמפ' חוץ בחורף לתיכנון

ב. חימום

בטווח טמפ' חוץ רגילות בירושלים המערכת תתוכנן להביא כל חלל במבנה לטמפ' מטרה של 23°c מעלות לאחר 30 דקות מהפעלת המערכת בחלל רגיל ולאחר 60 דקות מהפעלה בחלל כפול. לאחר שהגיעה המערכת לטמפ' מטרה תופעל המערכת לשמירת הטמפ' עד 75% מהזמן. בתחום קיצון של טמפ' חוץ בחורף לתיכנון תבטיח המערכת טמפ' של 18°c במבנה בטמפ' חוץ של 2°c- (בתוספת 1°c נוספת לכל עליה של 1°c בטמפ' חוץ) לאחר הפעלה של 60 דקות.

פשוט לתת שירות



ג. קירור

בטווח טמפי' חוץ רגילות בירושלים המערכת תתוכנן להביא כל חלל במבנה לטמפי' מטרה של 18°C לאחר 30 דקות מהפעלה המערכת בחלל רגיל ולאחר 60 דקות מההפעלה בחלל כפול.
לאחר שהגיעה המערכת לטמפי' מטרה תופעל המערכת לשמירת הטמפי' עד 75% מהזמן.

בתחום קיצון של טמפי' חוץ בקיץ לתיכנון תבטיח המערכת טמפי' של 23°C במבנה בטמפי' חוץ של 40°C (בהפחתת 1°C לכל ירידה של 1°C בטמפי' החוץ) לאחר הפעלה של 60 דקות.

ד. אור צח

המערכת תבטיח בפעולתה החלפות אור על פי הנדרש בתוספת השנייה לתקנות התיכנון והבנייה (סעיף 2.6) ולא פחות מ- 3 החלפות אור צח בשעה בכל חלל במבנה.
בחדרי כינוסים ופעילות תובטח בנוסף אספקת אור צח של 15 מ"ק לאדם לשעה.

2. באחריות היזם לוודא כי איפיון המערכת הנ"ל ימסר למתכנן מיזוג האור ולקבלן המתקין את המערכת.

3. הרצת המערכת תכלול מבחינתנינו בחינת תיפקודה בכל טווחי טמפי' החוץ לתיכנון ומתן אחריות ובדק ע"פ חוזה מיום הפעלת המערכת באופן תקין.

4. בכל מקרה של טענות סובייקטיביות של משתמשים לאי נוחות, תיעשה בדיקה של תיפקוד המערכת בפועל מול איפיון המערכת שהוגדר לעיל.
בהעדר חובה אחרת, מחוייבות היזם תוגדר להבטחת תיפקוד המערכת בגבולות האיפיון המוגדר.

בכבוד רב,

אינג' שמואל מהלה
מנהל פרויקטים

העתקים: מר אהרן בן-נון, מנהל אגף מבני ציבור
אדרי' עודד לילינטל, מנהל מחלקת תיכנון מיבנים
אינג' דיאנה עזרא, מנהלת מחלקת בינוי

פשוט לתת שירות

פרוגרמה לתיכנון גני ילדים

השטחים בפרוגרמה זו מתייחסים לכיתה אחת.

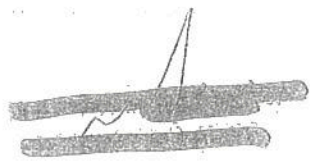
פונקציה	כמות	שטח	סה"כ מי"ר
---------	------	-----	-----------

מבואה	1	7 מי"ר	7
כיתה	1	52 מי"ר	52
חדר גנת	1	4 מי"ר	4
מרחב מוגן / מחסן / שרותים	1	12 מי"ר	12
מרפסת	1	12 מי"ר	12
מטבחון	1	5 מי"ר	5
שטח טרה		22 מי"ר	28
סה"כ:			128 מי"ר ברוטו

לפיון בלבד.

ביצאף לפ"פ

זכרון מקצא ש"ר



מפרט טכני מיוחד 3.11/125

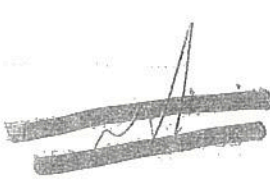
גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

המבנה

1

חובה	התיכנון יעשה ע"י מתנדסים ו/או אדריכלים רשומים ורשויים בהתאם לחוק רישוי המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958 ותקנותיו.	כללי
חובה	גן הילדים לרבות כל חצריו, המבנים, החללים על יעודיהם השונים ומערכות המבנה יענו על דרישות חוזר מנכ"ל משרד החינוך הוראות קבע - "הבטחת בטיחות בגן הילדים" מפברואר 2002 או עיכונים האחרון בעת ביצוע העבודות. להלן "חוזר מנכ"ל".	כללי
חובה	היטודות העמודים והרכיבים הנושאים יתוכננו לנשיאת קומה נוספת בעתיד מעל המבנה הנוכחי.	המבנה
חובה	לפי תנאי הקרקע והנחיות הביסוס לאתר שניתנו ע"י יועץ הביסוס. במיקרים בהם קיים סיכון גיאולוגי וקימות דרישה של יועץ הקרקע יש לבצע בדיקה נוספת ע"י גיאולוג מומחה שיקבע את התנאים לשימוש בשטח המבנה המוצע.	יטודות



עמוד 1 / 22

חתימת המציע: _____

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תוכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתוכנון ו/או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תוכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

שלד המיבנה		2
חובה	שלד המבנה יתוכנן ע"י מהנדס אזרחי מורשה.	כללי
חובה	חובה להשתמש בבטון ב 30 ומעלה, פרט לאלמנטים מישניים (כגון חגורות בבניה, גב קירות אבן), עמודים יעשו בבטון ב 40. חובה לכלול מוספים לצמצום הסדיקה בתערובת הבטון לרצפות ולקירות תת קרקעיים.	כללי
חובה	יש לערוך חישוב טייסמי ע"פ תקן 413 לכל מבנה, על מנת לודא את עמידותו. החישוב יכלול גם את הקומות הנוספות המשוערות ע"פ מפרט זה. אין לתכנן במבנה חינוך קומה חלשה ע"פ הגדרתו בתקן 413. " מקדם החשיבות " ע"פ ההגדרה בתקן ילקח ע"פ 1.2 לכל מבנה חינוך.	רעידות אדמה
חובה.	רצפה תחתונה תתוכנן תמיד כרצפה תלויה, יעשו כל הסידורים למניעת חדירות מים וגז רדון.	רצפה תחתונה:
חובה יש לסמן אופן ביצוע ושיטת בניה מוצעים	<p>רכיבי הבניין, חומרי הבנייה והקונסטרוקציה יתאימו לדרישות התקנים הישראליים.</p> <p>שלד המבנה יבוצע באחת מהאלטרנטיבות ותחול עליו עמידות אש כפוף לחוק התכנון והבניה, תקנותיו והתקנים הישראליים הרלוונטיים. שלד נושא מפלדה יהיה חייב באמצעי הגנה מיוחדים להשגת עמידות באש.</p> <p>בניה קונבנציונלית: <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>בטון מזוין יצוק באתר (ניתן לשלב תקרות ורצפות טרומיות) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>בניה טרומית / מתועשת <input type="checkbox"/></p> <p>בטון מזוין יצוק באתר בשלוב עם אלמנטים טרומיים <input type="checkbox"/></p> <p>בטון טרום <input type="checkbox"/></p> <p>שלד פלדה מוגן באמצעים מיוחדים להשגת עמידות נגד אש של שעתיים לפחות - באישור מיוחד של המזמין. <input type="checkbox"/></p>	שלד המבנה:

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו/או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
שם השטח/ חדר	פרט הדרישה	תיכנון וביצוע

קירות חוץ

3

חובה	בניית קירות חוץ בהתאם להנחיות לעבודות תיכנון משהבייש 1.20	התנגדות תרמית
חובה	יש להגיש חישוב תרמי לאלמנטי המעטפת לאישור.	
חובה	יש לאטום את רצפת הבטון מתחת לריצוף ועם שיפולים עולים עד לגובה 15 ס"מ מסביב, בכל חזרי השירותים והרחצה. האיטום יעשה בחומר משחתי יעודי בעובי 1.5 מ"מ לפחות.	איטום רצפות בחדרים רטובים
חובה	מתחת לקיר חוץ בקומת קרקע יש להכין שכבת איטום כגון פוליבאסט מודבק בביטומן. ומחסום אדים כגון סיבאס מודבק בביטומן על מישטח הריצפה הקונסטרוקטיבית	בידוד, איטום נגד העברת רטיבות ורוח
חובה	קירות חוץ בלתי חזירים לחלוטין למים ורטיבות מכל סוג שהוא. כאשר הרצפה מונחת על הקרקע יש להדביק פוליסטרן מוקצף במידות 50/2 ס"מ על הריצפה מבפנים, בהיקף קירות החוץ. (מתחת לריצוף) בשלב הביצוע יגיש הקבלן לאישור הפיקוח לפני ביצוע פרט לאיטום הרצפות והמרתפים באיטום ביטומני.	
חובה	בקירות חללי הלימוד המופנים לכיוון דרום, מערב ומזרח הצללת הפתחים תבוצע באמצעות מסגרות בטון, שימוש בחומר אחר דורש אישור מיוחד - יש לצרף פירוט לחומר המיכרו.	מסגרות הצללה
חובה	קירות חוץ ניתן לבנות מ- (נעמדו בדרישות ת"י 1045 (2)).	חומרים - קירות חוץ
חובה יש לסמן אופן ביצוע ושיטת בניה מוצעים	בניה קונבנציונלית: <input checked="" type="checkbox"/>	
	בלוקי איטונג או שיע בעובי מינימלי 22 ס"מ. <input checked="" type="checkbox"/>	
	קירות אבן עם גב בטון כולל חלל אויר, שכבת חומר בידוד תרמי וקיר בניה פנימי. <input type="checkbox"/>	
	בניה טרומית / מתועשת: <input type="checkbox"/>	
	קירות בטון טרומיים בעובי מינימלי 22 ס"מ קיר סנדביץ ששכבותיו החיצונית והפנימיות בטון מזוין. ביניהם שיכבת בידוד תיקנית, גימור חוץ לפי פרק 15. עיגונים של אלמנטים טרומיים יחופו בבטון 50 מ"מ או שיוגנו לקבלת עמידות שיע לנייל. כל קיר חוץ אחר שיע לנייל מבחינת בידוד תרמי, אקוסטיקה, יציבות - באישור מיוחד. (חובה לצרף פירוט לחומר המיכרו כולל אישור ת"י 931 לשעתיים לפחות). הערה כללית אין לעשות שימוש בפולסטרן מוקצף בבתי ספר יסודיים וגני ילדים. <input type="checkbox"/>	

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

שמות לתיכנון / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	תיכנון / או ביצוע בהתאם לדרישות
שם השטח/ חדר	פרוט הדרישה
תיכנון וביצוע	

קירות ומחיצות פנים

4

חובת	לפי הנחיות תיכנון 5.3	חוזק
חובה	הקירות והמחיצות יוקמו עד תיקרת הבטון ויטוּיחו משני הצדדים.	קירות פנים
חובה	מחיצות אש יבנו כפוף לדרישות חוזר מנכ"ל משרד החינוך, דרישות שירותי הכבאות, התקנות והתקנים הרלוונטיים. עמידות אש של מחיצות אש תהיה כנדרש שם ובכל מקרה לא תפחת מ 1 שעה. מחיצות אש יענו על דרישות התקנות ותקן ישראלי 931.	מחיצות אש
חובה	יש לסמן אופן ביצוע ושיטת בניה מוצעים	חומרי בנין- קירות פנים
	קירות פנים בניה קונבנציונלית: <input checked="" type="checkbox"/>	
	בלוקי בטון חלולים בעובי מזערי של 20 ס"מ <input checked="" type="checkbox"/>	
	בלוקי בטון מלאים בעובי מיזערי של 15 ס"מ <input type="checkbox"/>	
	בניה טרומית / מתועשת: <input type="checkbox"/>	
	בטון טרום בעובי מזערי של 15 ס"מ <input type="checkbox"/>	
	חומרים אחרים לפי אישור מיוחד בעלי כושר בידוד אקוסטי של 45 דציבל, סיווג בשריפה IV3.3 (חובה לצרף פירוט לחומר המיכרז) <input type="checkbox"/>	

~~_____~~
~~_____~~

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

שם השטח/ חדר	פרוט הדרישה	תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)		
תיכנון וביצוע		

תפריים בבניה טרומית ומתועשת.

תפרי חוץ	תפרי פנים
חובה	חובה
חובה	חובה
חובה	חובה
חובה	חובה

גגות חובה למלא את פרק המשנה התואם את הצעת המחיר והתכנית שהוגשו למכרז.

תקרות בטון - סקאטול

חובה	יש לסמן אופן ביצוע מוצע	תקרות
חובה	יש לסמן אופן ביצוע מוצע	תקרת צלעות עם מילוי בלוקי איטונג או בטון. עובי התקרה ע"פ חישובי המתכנן אך לא יפחת מסך של 22 ס"מ. תקרות בטון טרומיות* *חובה על הקבלן לספק תקרות בטון חלקות לשביעות רצון המזמין.
חובה	חובה	גג שטוח - ניקוז שיפועים באמצעות שכבת בטון או בטון תאי לא פחות מ- 1.600 ק"ג/מ"ק בחוזק של 40 ק"ג לסמ"ר לפחות. שפועים לא פחות מ-1.5% ניקוז הגג יעשה כך שמי גשם לא יעמדו על הגג. לכל 100 מ"ר צמיג בקוטר 4" לפי הל"ת
חובה	חובה	איטום יריעות איטום בלטומניות אלסטומריות מיוצרות בתהליך תעשייתי מבוקר ומאושרת ע"י הפיקוח. עובי מינימלי 5 מ"מ ע"פ התקן עם סיבי פוליאסטר 250 גרי למ"ר. כולל איטום רולקות בשלוש שכבות הכל ע"פ תקן. על הקבלן לספק תעודת אחראיות ל 10 שנים עבור האיטום. איטום ובידוד הגגות בשיטה אחרת באישור המזמין.
חובה	חובה	בידוד תרמי בידוד תרמי- באמצעות פוליסטרן מוקצף מעוכב בעירה בעובי ע"פ החישוב ובהתאם לאיזור לפי ת"י 1045 (2) מעודכן, ובתנאי שהבידוד יהיה מכוסה מכל צדדיו שכבה עמידת אש 15 דקות לפחות. לפי הנחיות תיכנון משהב"ש 1.20 מעודכנות 1985
חובה	חובה	גמר- גמר עליון על הבידוד הנ"ל: אגרגט מוטבע על יריעות ביטומניות מולחמות.
חובה	חובה	מעקה גג גובה מעקה גג שאינו משמש תלמידים יהיה 1.05 מ' לפחות.

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

7 גג משופע - פרק אופציונלי

חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע	<input checked="" type="checkbox"/> כסוי גג משופע <input type="checkbox"/> רעפי פח <input type="checkbox"/> רעפי בטון
חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע	<input checked="" type="checkbox"/> בידוד תרמי - משור העליון של הגג מתחת לרעפים תונח יריעת בידוד מסימט רדיד אלונמניום משני צדדים בתוספת יריעת חסם אבק מסוג אסטרו פויל או שייע במשור התקרה האקוסטית יבנה בנוסף בידוד תרמי בעובי ע"פ חישוב. <input checked="" type="checkbox"/> צמר סלעים עטוף בשלמותו יריעות פוליאטילן כבה מאליו בעובי 2"
חובה	<input type="checkbox"/> מחסום אדים מתחת לבידוד.
חובה	<input type="checkbox"/> מפח מגולוון - מוסתר בארז רוח.
חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע	<input checked="" type="checkbox"/> אגדי עץ לפי דרישות מפכ"מ, עם הגנה נגד רקבובת מזיקים כולל חיטום נגד אש לפי דרישות מכבי אש. <input type="checkbox"/> אגדי פלדה לפי דרישות התקן להגנה נגד קורוזיה ונגד אש לפי דרישות מכבי אש.

צינורות מי גשם

חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע	<input checked="" type="checkbox"/> צנורות מי גשם חומרים - פ.י.ו.טי קשיח ע"יפ תקן פלדה ללא ריתוכים
	<input type="checkbox"/> צמיג בכל מקרה תבוצע ברך יציאה וקולטן עליון מפלדה.

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

חלונות ודלתות

10

חובה	חלונות ודלתות יענו על כל הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך "הוראות קבע הבטחת הבטיחות בגן הילדים"	כללי
חובה	פרטי תיכנון וביצוע לפי פרטים מאושרים. יש לספק פרטי נגרות, מסגרות, ואלומניום בקני"מ 1.1 לאישור. גימור חוץ עמיד לאורך ימים בפני השפעות אטמוספיריות. גימור פנים עמיד בפני שחיקה - ופגיעות מכניות קל לניקוי מחיר המוצרים כולל זיגוג, פירזול מהמין המשובח ביותר כל המוצרים יהיו נושאי תו תקן. יש לספק מפתח מסטר לכל הדלתות, לאביזרים להגבלת פיתח חלונות ולאגפים נפתחים של סורגי חלונות.	כללי
חובה	פורמיקה (שני צדדים) + סרגלים מעץ קשה בדפנות (קנטלייסטים).	גימור נגרות (כללי)
חובה / אין להגביל סעיף זה לצבע לבן	צבע בתנור עבודות אלומיניום יהיו בהתאם למפרט הכללי לעבודות בנין בהוצאה הבין משרדית בהשתתפות משהב"ט ומשהב"ש ויענו על דרישות התקן.	גימור אלומיניום
חובה	יש להתקין בכל הדלתות בכל מוסדות החינוך אמצעי הגנה על הדלתות: 1. התקנת רכיב גמיש מגן אצבעות שיכסה את הרווח שבין המזוזה לאגף הדלת משני הצדדים. 2. רכיב להאטת אגף הדלת - ע"פ הנחיות יועץ הבטיחות 3. תפס קפיצי (מעצור דלת) התופס את אגף כנף הדלת בסוף תנועת הפתיחה למניעת טריקת הדלת. 4. דלתות הכניסה לגן ילדים ולדלתות הכיתות תיפתחנה כלפי חוץ ובזווית של 180 מעלות ואם הדלת נצמדת לקיר פינתי - בזווית של 90 מעלות לפחות. אין להתקין בשום אופן דלתות דו כנפיות או דלתות הניפתחות לשני הכיוונים.	דלתות כללי
חובה	דלתות חוץ ניתן לבצע מאלומיניום או פלדה עם סורגים, או דלתות מפרופילים מתוכננות לשמש כדלתות סורג. כל הדלתות החיצוניות מזוגות בזוגיות מחוסמת וזככית ביטיחות שכבות או פוליקרבונט שקוף 6 מ"מ. 3 צירי פרפר עם מיטב כדורי מינרוסטה הברגת הצירים ע"י בורג פטנט. בדלתות הכניסה הראשיות ובדלתות יציאה לחצר יש להתקין מחזירים הידראולים. הדלתות תצוידנה במנגנון לקביעת הדלת במצב פתוח. יש לקבל אישור המזמין לחמרים, לצורת הדלת ולפרטים. דלתות חוץ המשמשות למילוט אוכלוסיית הבנין יצוידו במנועולי בחלה אופקיים. מותקנים בגובה 100-120 ס"מ מהרצפה.	דלתות חוץ

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו/או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר
חובה	<p>הדלת תעמוד בתנאים הנדרשים לדלתות חוץ. פתח האור של של הדלת הראשית (בין הכנף הקבועה לכנף הפתוחה) לא יפחת מ 90 ס"מ. - כנף ומשקוף אלומיניום, מאולגן - כנף ברזל פרופיל 40 משקוף פלדה - משקוף אלומיניום כנף אלומיניום וזכוכית. מרווח מיכסימלי בין חלקי אלומיניום 10 ס"מ - משקוף פלדה כנף זכוכית ופרופילי פלדה מירוח מכסימלי בין פרופילי הפלדה 10 ס"מ.</p>	דלת כניסה ראשית
חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע	<p>כל הדלתות הפנימיות תבוצענה לפי התאור להלן: - בניית הפתח - בטון יצוק עם חיזוקים בבניה - משקוף פח פלדה בעובי 1.5 מ"מ ממולא בטון (בחדרים רטובים יבוצע משקוף מגולון) - כנף דלת אטומה מעץ מלא, מילוי 100% עץ לבן עד מעל לגובה המנעול. החלק העליון של הדלת יהיה במילוי 50% לפחות. - דיקט הכנף 5 מ"מ לפחות. עם ציפוי פורמאיקה משני הצדדים. - הכנף תהיה מורכבת אל המזוזה בצורה שתימנע את עירעור הבניה תאפשר סגירתה בלא טריקות וחבטות, בלימתה במצב פתוח והפעלה שקטה. - יש להתקין לאורך המשקוף בצד הצירים אביזר למניעת לכידת אצבעות בין המשקוף לכנף הדלת. חובה על כל הדלתות כולל דלתות שרותים. - מנעול צילינדר, סטופרים לעצירת ותפיסת הדלתות, שלושה צירי פרפר עם דיסקיות מנחשת, מורכבים בשתי כנפיים המסתובבות על פין הברגת הצירים ע"י בורג פטנט. - פתחים במחיצות אש יוגנו על ידי דלתות אש תקניות, נושאות תו השגחה לפי ת"י 1212 לעמידות אש מצוידות במחזיר דלת מותאם לדלת אש ולמשקל הדלת. - יש להתקין מזוזות בכל משקופי הדלתות (למיגור היהודי) - מטטר קי לכל המנעולים - פורמאיקה משני הצדדים + קנט מעץ גושני מסביב ל 4 צדדים. - אין להתקין דלתות מזוגות - כל הפרטים כנייל, פלדל, שהרבי או שייע בכל הדלתות. כולל מחזירי שמן.</p>	דלתות פנימיות
חובה	<p>הדלתות של חדרי השרותים תהינה ברוחב נקי של 60 ס"מ ורצוי 70 ס"מ. גובהן יהיה 1:50 מי מהרצפה. בין הרצפה לחלק התחתון של כנף הדלת יהיה רווח של 20 ס"מ לפחות. דלתות תאי השרותים לא תינתנה בשום אופן לנעילה מפנים. פתיחת הדלתות תהיה כלפי חוץ. בתאי שרותים אליהם ניתן לחזור מבחוץ, אפשרית פתיחת הדלת כלפי פנים.</p>	דלתות שרותים
חובה	<p>איטום בין כנף לכנף ובין משקוף לכנף חלונות אלומיניום</p>	חלונות

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

דרישות לתיכנון ו/או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
שם השטח/ חדר	פרוט הדרישה
תיכנון ו/או ביצוע	בהתאם לדרישות
חובה	<p>חלונות סובבים - באישור מיוחד בלבד.</p> <p>בחזרי לימוד תותר התקנת חלונות הזזה כנף על כנף בלבד. סוג חלון אחר רק באישור מיוחד.</p> <p>אגפי חלונות הנפתחים פנימה יהיו בגובה מזערי של 2.0 מ' מהרצפה, יפתחו בזווית 180 מעלות ויצוידו בפירזול המאפשר קביעת אגף החלון במצב פתוח - באישור מיוחד בלבד.</p> <p>אין להתקין חלונות מרפפות זכוכית.</p>
חובה	<p>זכוכית בעובי 5 מ"מ לפחות, מחוסמת.</p> <p>זיגוג יעמוד בתנאי תקן ישראלי 1099. זיגוג לרבות מראות בשרותים יעשה מחומרים לא מתנפצים בלבד.</p>
חובה	<p>סף תחתון של החלון:</p> <p>השפה התחתונה של החלון תהיה בגובה שאינו פחות מ 1.20 מ' מהרצפה. שבכה חיצונית תמנע את נפילת הילדים החוצה.</p> <p>ניתן להאריך את משטח הזכוכית למטה משפת החלון, בתנאי שהזכוכית תהיה זכוכית בטיחותית כנדרש בתקן וקבועה במסגרתה.</p>
חובה	<p>לפי הוראות מכבי אש ולפי נהלי בטיחות משרד החינוך.</p>
חובה	<p>בכל החלונות בקומת הקרקע (לפי 4111) בכפוף לאישור יועץ בטיחות. בכל כיתה סורג אחד לפתיחה שמידותיו נטו 80/100 צבוע בצבע זוהר ומשולט שלט "יציאת חירום". הכל בכפוף להנחיות הבטיחות. יש לספק מעולים עם מפתח מסטר לכל הסורגים הנפתחים.</p>
חובה	<p>כללי יענו על דרישות התקן הישראלי 1635.</p> <p>מוטות פלדה מגולוונת עגולים קוטר 14 מ"מ במרחק 10 ס"מ מציר לציר</p> <p>מסגרת פרופיל שטוח 50/50/5 מ"מ</p> <p>חלוקה אופקית לסורג מעל גובה 0.60 מ'</p> <p>צבע מגן וצבע 2 שכבות לפי מיפרט</p> <p>בשום מקום בסורג לא יהיה חלל שמידתו קטנה מ 30 מ"מ.</p>
חובה	<p>מסגרות הגי"א למיקלטים או מרחבים מוגנים לפי דרישות הגי"א בחלונות י.ח. יותקן חלון פנימי מאלומניום עם פתיחת דריי קיפ, זיגוג פוליקרבונט הניתן לפתיחה עם מנועול תלי ולפרוק.</p> <p>במרחבים המוגנים יותקנו חלונות ע"פ דרישות הגי"א.</p> <p>חלונות עד 6% משטח המרחב המוגן: מידות סטנדרטיות 80/80, 90/90, 100/100</p> <p>חלון ביטחון פנימי אטום, מזוגג בפוליקרבונט, חלון חיצוני נגד הדף, לפי מיפרט הגי"א</p> <p>אדן החלון בגובה מינימלי +120, מרחק מינימלי בין חלונות - 60 ס"מ.</p>
חובה	<p>דלת הדף מוסדית אטומה לגז</p> <p>מידת מינימום 80/200</p> <p>מידת מכסימום 100/200</p> <p>הכל כפוף לדרישות הגי"א התקפות בכל עת.</p>

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

ארונות וסרגלים

11

חובה	<p>א. מתלה בגדים - לוח עץ מהוקצע 23/80 מ"מ ומלוטש יפה לפני הצבע אליו יחוברו ווי תליה בלתי מחלידים עבור 40 תלמידים. אורך 4.0 מ' לפחות גמר בייץ ולכה שקופה, קיר המלתחה יצבע בצבע שמן עד גובה סרגל המיתלים. הלוח בגובה 1.20 מ' מהריצפה. ע"י חדר השרותים מתלה ל35 מגבות קטנות, בגובה 1.20 מ' מהריצפה. מרווח בין הקולבים 12 ס"מ לפחות.</p> <p>ב. סרגלי הגנה מעץ בגובה שולחן או מסעד הכסא לאורך כל הקירות עשויים עץ אורן מהוקצע ומלוטש יפה לפני הצבע במידות 23/150 מ"מ לפחות גמר בייץ ולכה שקופה.</p> <p>ג. סרגלים לתליית פלקטים בקיר האחורי בכל כיתה עשויים עץ אורן, מהוקצע ומלוטש יפה לפני הצבע, בגובה 1.80 מ' מהריצפה ובגובה 1.10 מ' - 1.30 מ' מהריצפה, מידות 23/50 מ"מ לפחות גמר בייץ ולכה שקופה או צבע לבן. ביניהם לוח שעם לנעימה.</p>	סרגלי עץ ומתלים
חובה	<p>משטח שיש בגובה מלוח מלוטש מכל הצדדים הגלויים, באורך 2.50 מ' כולל הגבהה בשוליים (קוט), חלק ממשטח השיש בגובה 62 ס"מ עבור הילדים. ארון מטבח תחתון ונושא תו תקן, מתחת לשיש באורך 2.50 מ' מותאם לגובה השיש. מצופה פורמייקה מבחוץ ומבפנים, עומק 50 ס"מ מסילות טלסקופיות למגירות. הכנת מקום לארון עליון בעתיד באורך 2.50 מ'.</p>	ארונות ומשטחי עבודה
חובה	<p>לפי דרישות חברת השמל ובזק. ארונות ללוח השמל יעשו מחומרים לא דליקים בלבד. הארונות יענו על דרישות ת"י 4376 ארון השמל יהיה ניתן לסגירה ע"י בריח מותקן בגובה מעבר להישג ידם של הילדים, ניתן לפתיחה ולסגירה בקלות ע"י הגננת.</p>	ארונות השמל ותקשורת
חובה	<p>ארון פיברגלס צבוע. משטח קרמיקה אנכי מעל כל כיור בגובה 60 ס"מ לפחות.</p>	ארונות הידרנט
חובה	<p>שיש בעובי 2 ס"מ לפחות כולל קנטים. כניל מסוג אבן קיטר</p>	משטחי שיש ועבודה (כללל)
יש לסמן אופן ביצוע מוצע	<p>פינות חשופות של משטחי שיש ועבודה שאין תחתם ארון והם עלולים להוות מפגע - יעוגלו ברדיוס של 10 ס"מ לפחות.</p>	

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תוכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתוכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תוכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

שרותים

12

חובה	שרותים	טידורים תברואתיים ואספקת מים לפי הנחיות משרד הבריאות ומשרד הפנים/ הוראות למתקני תברואה (חליית) וחוזר המנהל הכללי משרד החינוך.
חובה	שרותי נכים	תא אחד לפחות בקומת הקרקע לנכים במידות 1.75/1.40 מ'. כולל מוטות אחיזה וכל האביזרים הנדרשים. כל מבנה מחוייב בשרותי נכים.
חובה	מחיצות	מחיצות בנויות בגובה בין 1.80 מ' עד 2.10 מ' בין תאי שרותים ובניהם לבין חדר שרותים. מצופות קרמיקה 20/20 עד גובה 2.00 מ'.
חובה	כיסוי צנרת בשרותים	סגירה מסביב לכל צינורות ביוב / אויר ורטיקלים בשרותים בבלוק 7 ס"מ, גבס ירוק או כל חומר אחר שיאושר ע"י המזמין ושולב כחלק מהקיר כולל חיפוי קרמיקה וטיח פנים כנידרש.

גימור קירות חוץ (חזיתות)

1:

חובה יש לסמן אופן ביצוע ושיטת בניה מוצעים	<p>ציפוי חיצוני עשה באחת מהאלטרנטיבות הבאות: כללי יש להתאים אופן ביצוע העבודה לדרישות התרמויות של האיזור. בניה קונבנציונאלית: סופר קניטקס גמיש או שיע בשטח 70% מהמעטפת בשילוב עם חיפוי באבן נסורה מלוטשת או בעיבוד טלטיש ב 30% מהשטח בהתאם לציפויים 14.05.0010 ו 14.05.0014 במחירון. אין לבצע חיפוי אבן בהזבקה. חובה לבצע בדיקת מעטפת לאופן תליית האבן בגמר העבודה. גמר חוץ בבניה טרומית / מתועשת:</p> <p>ציפוי אבן טלטיש או נסורה (בהתאם לבחירת המזמין) 100% משטח הפנים (למעט עמודים). חובה לבצע בדיקת מעטפת לאופן תליית האבן בגמר העבודה.</p>	גימור קירות חוץ (חזיתות)
---	--	--------------------------

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

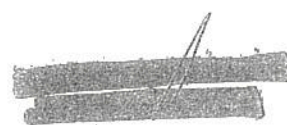
גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לזרישות	דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

גימור פנים (ראה גם פרק 16 - צביעה, סינד)

14

חובה יש לסמן אופן ביצוע ושיטת בניה מוצעים	<input checked="" type="checkbox"/> בניה קונבנציונלית: <input checked="" type="checkbox"/> טיח פנים רגיל, שתי שכבות, מיושר בטרגל בשני כיוונים, מעובד בעבוד לבד בכל הפינות החופשיות "פינות טיח" עד גובה 2.40 מ' מהרצפה. בנישות לדלתות עד גובה 2.05 מ'.	<input type="checkbox"/> מחיצות, תיקרות וקירות חדרי מינהלה וחדרי לימוד
	<input type="checkbox"/> בניה טרומית / מתועשת: <input type="checkbox"/> שליכט <input type="checkbox"/> טיח בגר <input type="checkbox"/> טיח פנים פולמרי עם טקסטורה <input type="checkbox"/> חומר אחר (באישור מיוחד)	
חובה	בתיקרות מסוג "ספנקריט" או ש"ע טיח שפריץ	גימור אקוסטי בתיקרה
חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע	בכל שטח גן הילדים (למעט המרחב המוגן) יש להתקין תקרות אקוסטיות מלוחות מינרלים מודולרים. סיווג בשריפה: IV.2.3 גודל לוח אופייני 60/60 בעובי 15 מ"מ כולל פרופילים נושאים ומשניים אלמנטי תליה וגמר זיתן ליד הקירות. התליה תהיה באמצעות מוטות הברגה ודיבלים ממתכת (פיליפס, גימבו וכו'). תליות התקרה לא יעלו על מרחק של 70 ס"מ זו מזו. העיגון של פרופילי הקיר יהיה באמצעות דיבלים וברגים מתאימים. התליה תלויה ע"י מהנדס רשמי מטעם הקבלן והביצוע יאושר על ידי מעבדה מוסמכת.	



מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

שם השטח/ חדר	פרוט הדרישה	תיכנון וביצוע
<p>ישות לתיכנון ו / או ביצוע עם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה</p>		
תיכנון /או ביצוע בהתאם לדרישות		

רצוף וחיפוי קרמיקה

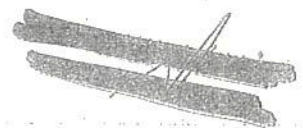
15

ריצוף כללי	ריצוף כללי
<p>ריצוף כל הרצפות יעשה מרצפות טרצו 30/30 בגוון ע"פ בחירת האדרי. שיהיה עמיד בפני שחיקה בשיעור 10% מעל הנדרש בתיי לבנינו ציבורי כולל שיפולים לאורך הקירות עשויים בדומה למרצפות. הריצוף יעשה בגובה יתרון של 10 מ"מ מעל רמת הרצף.</p>	<p>חובה חובה</p>
<p>בפינת השקט יותקן שטיח מקיר לקיר על גבי ריצוף סוג ב' או ריצוף במפורט בסעיף ריצוף כללי ע"פ בחירת הרשות. לכיתת גן בקומת קרקע סיווג בשריפה: III.2.2 לכיתת גן בקומה מעל קומת הקרקע סיווג בשריפה: IV.3.3</p>	<p>שטיחים</p>
<p>טרצו יצוק באתר. שיפולים יצוקים באתר לאורך מהלכי המדרגות. טרצו טרומית</p>	<p>מדרגות</p>
<p>המדרגות הפודסטים וכל יתר עבודות המוזיקה ברצפות בין אם נעשו במקום ובין אם בבית חרושת יהיו בדיוק ממין הריצוף כולל הגוון. כמפורט בסעיף ריצוף כללי באישור הג"א.</p>	<p>ריצוף בממ"מ</p>
<p>בגמר בריצוף ליד זלתות חיפוי ספים: ספי שיש ספי טרצו</p>	<p>ספי זלתות</p>
<p>חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע</p>	<p>חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע</p>

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

דרישות לתיכנון ו / או ביצוע ס מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)		שם השטח/ חדר	פרוט הדרישה	תיכנון וביצוע
תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות				
קרמיקה	במיטבח גני ילדים וחטי"צ קרמיקה לאורך משטח העבודה (4 שורות מעל המשטח הגבוה, 6 שורות מעל המישטח הנמוך). כולל סבונה שקועה ומתלה מגבות.			חובה
חיפוי קירות בשרותים	קרמיקה בגוון ע"פ בחירת האדרי (באישור המזמין) 20/20 ס"מ עד גובה 2.10 מ' מהריצפה מעל לזה טיח רגיל כמפורט בסעיף 14 בכול הקירות. מחזיק נייר טואלט בכל תא ב"כ (שקוע) סבונה שקועה ליד כל קערת רחצה ואי פוליקרבונט לאורך הכורים ומעליהם. מתקן נייר ליבוש ידים.			חובה
פינות קרמיקה	בכל מפגשי קרמיקה אנכיים בקירות או בגמר חיפוי עליון אופקי יבוצעו פינות אלומיניום מיוחדות לכל גובה / אורך החיפוי של אייל ציפויים או ש"ע.			חובה
אדני חלונות	בניה קונבנציונלית טרצו מצמנט לבן שיש אבן <input checked="" type="checkbox"/>		מעוצבים ומבוצעים כך שמי גשם לא יזרמו מן החלון אל הקיר (אף מים) בבניה טרומית או מתועשת מבטון מוחלק מעוצבים ומבוצעים כך שמי גשם לא יזרמו מן החלון אל הקיר (אף מים)	חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע
מעקות	שיפוע פנימי כלפי פנים הגג קופינג טרצו על מעקות בנויים או יצוקים קופינג אבן על מעקות בנויים או יצוקים <input checked="" type="checkbox"/>			חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע



מפרט טכני מיוחד 3.11/125

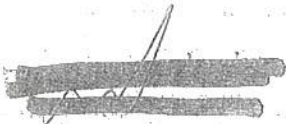
גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	רישות לתיכנון ו / או ביצוע אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)		
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר	

צביעה וסיווד

16

חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> עייג טיח פנים או שליכט או בגר <input type="checkbox"/> צבע פלסטי פי,וי,אי בגוונים <input checked="" type="checkbox"/> צבע אקרילי * תקרות - סיד סינטטי. * במיקלט בגר עם שפכטל. * שרותים - סיד סינטטי אל עובש. 	קירות פנים
חובה	פורמיקה בחוץ ובפנים (כולל מדפים).	זלתות וארונות עץ
חובה	<ul style="list-style-type: none"> יסוד 2 שכבות צבע יסוד מונע חלודה מסוג צינקרומט, מיניום או מגינול. גמר 2 שכבות צבע: <input checked="" type="checkbox"/> סופרלק <input type="checkbox"/> פוליאור 	מסגרות ברזל



חתימת המציע:

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון /או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

תברואה

17

המחיר הפאושלי כולל את כל הצנרת בגבול הבנין ויציאות של 1 מ"י מקו בנין כל הצנרת מעבר לכך תשולם ע"פ מדידה מסעיף פיתוח.

חובה	מנתקן האינסטלציה הסניטרית, מע"י הביוב ואספקת מים והניקוז יתוכננו ע"י מהנדס רישוי לפי חוק המהנדסים והאדריכלים תשכ"ה 1965.	כללי
חובה	תו תקן - כל המוצרים ישאו תו תקן או סמן השגחה.	
חובה	חדרי השרותים והקבועות התברואתיות יבוצעו לפי תקן של משרד הבריאות למתקני תברואה, הלי"ת (מעודכן), חוזר המנהל הכללי של משרד החינוך והתרבות ודרישתה של הרשות המקומית.	
חובה	מטבחים - יש להתקין קערות מטבח כמפורט בטעיף ארונות מטבח בפרק ארונות וסרגלים.	
חובה	מקלט / מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א	
חובה	שוונת - מחסום ריצפה לפחות אחד בכל קומה בחדר שרונים	
חובה	מים חמים בכל מיטבחון גן ילדים	חימום מים
חובה	כל אביזרי האינסטלציה יהיו מתוצרת הארץ כדוגמת חרסה סוג א' או שווה ערך.	אביזרי אינסטלציה
חובה	אסלות תלויות מסוג מונבלוק עם מיכל הדחה גלוי.	אסלות תלויות
חובה	- פלדה מגולוונת סק. 40.	צנרת מים קרים
חובה	- פלדה מגולוונת סק. 40 כולל בידוד תרמי	צנרת מים חמים
חובה	אלטרנטיבות: פלדה מגולוונת פלסטיק (עם תו תקן) H.D.P.E.	צנרת זלוחין

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	ישות לתיכנון ו/ או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר
חובה	אלטרנטיבות: ברזל יציקה פלסטיק (עם תו תקן) H.D.P.E. * כל צנרת השופכין מתחת לרצפת המבנה תהיה מיציקת ברזל בעטיפת בטון בהתאם לחל"ית ות"י 1205	צנרת שופכין
חובה יש לסמן אופן ביצוע מוצע	לכל תא ב"כ (קוטר 4") ברזל יציקה H.D.P.E. פלסטיק (עם תו תקן)	צנרת אויר
חובה	ברז סגירה ראשי מותקן בתוך תא.	ברז סגירה
חובה	בכל מפלס וקומה יוכנו מתקני כיבוי אש בהתאם לדרישות מכבי אש. עמדת כיבוי אש תכלול ברז כיבוי 2" עם חצי מצמד שטורץ, שני זרנוקים 2" באורך 15 מ"מ כ"א מזנק סילון/ריסוס 2", גלגלון 25 מ"מ עם מזנק צמוד, מטפה אבקה יבשה 6 ק"ג לסוג דלקות א-ב-ג בלחץ מוכל. הציוד יותקן בארון פיברגלס 120/80/30.	כיבוי אש

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

18 מיוזג אויר

חובה	ביצוע חיבור חשמל מרכזי, מפסק לחצן עם השהיה, נקודות חשמל. (כולל נקודות על גג המבנה ע"י המעבה למזגן תלת פאזי) ניקוז לכל נקודת מזגן, ביצוע שרול למעבר צנרת גז בין אלמנט הקצה למדחס על הגג (סמויי בקירות). גמר השרול בצורת "מקל סבא" בסיסי בטון על הגג כולל איטום. ההכנות יהיו לשני מזגנים קירור / חימום 3.5 כ"ס לפחות B.T.U 30.000 בכל כיתה. הכנות תשתית החשמל למזגנים יענו על דרישות תקן ישראלי 944 "מזגני אויר " על כל חלקיו.	מיוזג אויר
חובה	כל האמור לעיל כפוף להנחיות הג"א המתפרסמות מפעם לפעם. בכל מקרה של סתירה יש לפעול לפי הנחיות הג"א. 2 צינורות 8" בגובה 190 ס"מ מהרצפה לכל 12 מ"ר מרחב מוגן. מרחק מינימלי ביניהם 60 ס"מ. אוגן בולט 10 ס"מ פנימה, רשת הגנה בחוץ ומפוחים להפעלה מאולצת. מתקני סינון אויר וטיהור - גזים חובה.	מתקני איוורור וסינון במרחב מוגן

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

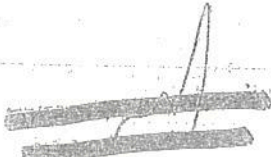
גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרוט הדרישה	שם השטח/ חדר

19 מתקן החשמל

המחיר הפאושלי כולל את כל עבודות החשמל בתוך קוי הבנין. עבודות מעבר לקו הבנין ישולמו ע"פ מדידה מתקציב הפיתוח.

חובה	מתקן החשמל יתוכנן ע"י מהנדס רישוי לפי חוק מהנדסים ואדריכלים תשכ"ח 1958 ויבוצע בהתאם לחוק החשמל, לדרישות חברת החשמל והתקנים הישראליים המתאימים ונהלי בטיחות ושעת חירום לגני ילדים (חוזר מיוחד ט'). על המתכנן להגיש לאישור המזמין ביחיד עם התוכניות: א. אישור ח"ח על התחברות לרשת החשמל ארוגות ולוח חשמל ב. אישור חב' בזק על התחברות לרשת טלפונים וארוגות. ג. אישור הרשות המקומית ד. אישור חברת הכבלים המקומית. - על כל האישורים להיות בתוקף, ובתום שנה יש לחדשם. - כל מכשירי מתקן החשמל ואביזריו חייבים לשאת תו תקן או סימן השגחה.	כללי
חובה	מתקני החשמל לרבות ההכנות למוצלים יענו על הנחיות הזור מנכ"ל משרד החינוך " הוראות קבע - הבטחת הבטיחות בגני ילדים"	כללי
חובה	הארקת המבנה ותכלול הארקת אלמנטי בנין מוליכים בהם משולבים מתקני חשמל (יתקרות תותבות, תעלות מ"א וכ)	הארקה
חובה	חבור הגנים יותאם לחישובי התכנון לפחות 3x60A	חיבור לרשת החשמל
חובה	מחמם מים חשמלי נושא תו תקן בקיבול 60 לי לכל מטבחון כולל אמצעי בטיחות בפני נגיעה, פריקת לחץ והתקרבות ילדים.	חימום מים
חובה	מתקן החשמל יבוצע בצנורות פלסטיים תקינים סמויים מתחת לטיח, ריצוף או צנרת מעל תקרה אקוסטית. המתקן החשמלי יכלול לוח ראשי ולוחות משניים. כל הלוחות יזונו ע"י קו הזנה מהלוח המזין (ראשי ומשנה). הלוחות יותקנו בתוך נישא (גומחה) במקום נוח לגישה וטיפול. ומוגן בפני פגיעה מכנית, קרינת חום או התנת מים, סמוך לכניסה לגן. המקום יהיה מואר ומאוורר היטב באופן שיבטיח את פעולתם התקינה של הלוחות. הלוחות יותקנו בתוך נישות עם דלתות. ארוגות החשמל, ראשי ומשניים, יהיו עם סגירה ע"י מנעול, כאשר לכל המנעולים מפתח זהה. לוח החשמל יכלול מקום למעגלים שמורים לעתיד (לפי תיכנון הבנין הסופי), מפטיקי זרם חצי אוטומטיים. הלוח יכיל שני מפטיקי מגן (פחות) 3*40, ברגישות 30mA ומפסק ראשי A 60 בכניסה לבנין יותקן לחצן חרום עם פיקוד לחפסקת חשמל. הלחצן יהיה סגור בקופסא עם מכסה זכוכית בגובה 1.90 מ' מהרצפה לפחות. (לפי דרישות מכבי אש). כיבוי אש אוטומטי בלוחות חשמל יבוצע ע"פ דרישות שרותי הכבאות. הכיבוי יעשה לפקודת גלאי עשן המותקנים בלוח. יעשה שימוש בגז כיבוי ידיותי לסיביבה.	הזנת לוחות וארוגות חשמל



מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

תיכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	דרישות לתיכנון ו / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכנון וביצוע	פרט הדרישה	שם השטח/ חדר

	הלוח יכלול את המספר המיזערי של מעגלים לפי הטבלה דלהלן (לא כולל חימום ומיזוג)			לוחות חשמל
	גודל המפסק החצי אוטומטי	מסי מעגלים	יעד המעגל	
	1X10A	2	מאור בכיתות	חיבור לרשת טלפונים תאורה כללי תאורת כיתות תאורת חדר גננת
	1X10A	3	מאור אחר	
	1X16A	1	בתי תקע מטבח	
	1X16A	1	דוד מים חמים	
	1X10A	1	מעגלים רזרביים	
	3X32A	1	מעגל ליחידה נוספת	
	יש לתכנן חבור טלפון ראשי יחיד לכל מבנה שממנו יתפצלו הקווים.			
חובה	מתקני התאורה יתוכננו ויבוצעו לפי הוראות ת"י 1529,890,889 מעגלי המאור יותקנו עם מוליכים 1.5 ממי"ר כולל הארקה. כל גופי התאורה הפלואורסצנטיים כוללים את כל הציוד הדרוש להפעלה תקינה בתי נורה יהיו מסוג קפיצי, יש לספק נורות.			
חובה	גופי תאורה פלואורסצנטיים מוגנים 36*2 וואט. מספר גופי התאורה בכל מקרה יותאם לגודל הכיתה. ולרמת הארה נדרשת 400 לוקס. גופי התאורה יהיו עם אפשרות הדלקה בקבוצות.			
חובה	גופי תאורה פלואורסצנטיים רמת הארה 500 לוקס.			

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

רישות לתיכון ו / או ביצוע אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)		שם השטח/ חדר	פרוט הדרישה	תיכון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
חובה	תאורת מיטבחון	גופי תאורה פלואורסצנטיים 36*2 וואט.		
חובה	תאורת מיקלטים/ מרחבים מוגנים	גופי תאורה פלואורסצנטיים לפי דרישות הג"א.		
חובה	מרחבים מוגנים	תאורה בטחוניית ניפרדת, במתח 24 וואט, בכל בהתאם לדרישות הג"א. כולל סימון מלא בצבע זוהר כנידרש. כל מיקלט יהיה זו תכליתי ולכן יש להוסיף תאורה פלואורסצנטית בהתאם ליעוד המיקלט.		
חובה	תאורת חדרי שרותים	גופי תאורה פלואורסצנטיים 1*36 או גופי תאורה קומפקטיים עם נורות 2*11 וואט עייף בחירת המזמין. מיזי לשרותים מרוכזים בתוך לוח החשמל. בתא לכבים מיזי לפי הנחיות תיכון משהבי"ש (3.6, 1.37)		
חובה	תאורת חירום והתמצאות	במרחב מוגן ובכניסות יותקנו שילטי יציאה בהתאם לתקנות. כמו כן תותקן תאורת התמצאות כנידרש. גופי תאורת חירום יותקנו מעל היציאות, במבואת הבנין, במעברים וכן ליד לוחות חשמל ובקרה. כמות גופי התאורה ופיזורם יבטיחו עצמת הארה של 10 לוקס לפחות על רצפת המעברים. תאורת חירום תענה על דרישת תקן ישראלי 20 חלק 2.22 מנורות לתאורת חירום. גופי תאורה יזוהו בברור עיי נורית או מדבקה אדומה.		
חובה	תאורה למספר בית	לפני דלת הכניסה יותקן גוף תאורה מטיפוס מאושר עיי הרשות המקומית מוגן מים, עם כיסוי אנטי נדל, כולל רישום מספר בית.		
חובה	חיבורי קיר כללי	חיבורי קיר יותקנו על מעגל כח, עם מוליכים 2,5 ממי"ר כולל הארקה. כל בתי התקע יותקנו בגובה 1.80 מ' מהריצפה.		
חובה	חיבורי קיר כיתת גן	בכל כיתה 5 חיבורי קיר. אחד צמוד לנקי טלויזיה, אחד בכל קיר. כמין כן יתקנו בכל כיתה שתי נקודות חשמל למיזוגני אויר.		
חובה	במיקלט/ מרחב מוגן	חיבורי קיר מוגני מים, לפי דרישות הג"א. ליד כל צינור אינורר 3 חיבורי קיר.		
חובה	חדר גנת	2 חיבורי קיר.		
חובה	מיטבחון	2 חיבורי קיר מוגני מים.		
חובה	מתקן טלויזיה והכנה לכבלים	הכנה להתקנת אנטנת טלויזיה על גג הבנין לערוץ אחד וערוץ 2 והכנה לחיבור לכבלים, כולל צנרת לכבלים קואקסלים, נקודת טלויזיה בכל כיתה, ביצוע מושלם של העבודה למעט אספקת אנטנה ומגבר.		
חובה	הגנה גני ברקים	על המתכנן להגיש את החישוב. במידה ויש צורך בהגנה נגד ברקים יש לתכננה בהתאם לדרישות התקן.		

מפרט טכני מיוחד 3.11/125

גני ילדים

דרישות לתיכון 1 / או ביצוע (אם מוזכרות מספר אלטרנטיבות, נא לסמן את האלטרנטיבה הרצויה)	
תיכון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	שם השטח/ חדר פרוט הדרישה
תיכון וביצוע	
חובה	תותקן תאורת הצפה לסביבה על קיר הבנין. הפעלה באמצעות שעון פיקוד.
חובה	2 נקודות טלפון תיקניות כולל חיווט. אחד בחדר גננת ואחד במבואת הכניסה.
חובה	ביצוע מערכת גילוי אש ועשן כולל רכות, גלאי עשן, נוריות סימון, לחצני התראת אש, צופרים, חייגן דיגיטלי, וכל הציוד הנדרש להפעלה תקינה של המערכת. הכל בהתאם לת"י 1220 על כל חלקיו. לצורך הפעלת הרכות יש להכין קו טלפון ניפרד ישיר (לא דרך המרכזיה). כל נקודות גילוי אש ולחצני גילוי אש יותקנו בצנרת אדומה "כבה מאליו". קוטר הצנרת 16 מ"מ לפחות. התקנת המערכת בפועל תיבדק ותאושר ע"י מכון התקנים הישראלי. כיבוי אוטומטי בלוחות חשמל ע"פ דרישות מכבי אש.
חובה	יבוצעו הכנות למערכת גילוי פריצה מובילים + חוטי משיכה.

~~_____~~
~~_____~~

אישור מסמכי תכנון

1. כללי

- 1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.
- 1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:
 - 1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).
 - 1.2.2. תכנון סופי.
 - 1.2.3. תכנון מפורט.
- 1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.
- 1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים ו/או לתוכניות ו/או לבקשה להיתר בניה.
- 1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י החברה בשלבו הקודם.
- 1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.
- 1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

2. אישור תכנון ראשוני

- על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, תוך שישה (6) חודשים מהמועד הקובע:
- 2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי המתחם1: 250
 - 2.2. תכניות כל מפלסי המבנים במתחם1: 100
 - 2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים במתחם (לפחות 2 חתכים צולבים ולפחות 4 חזיתות, לכל מבנה).....1: 100
 - 2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת, איטום, בידוד וכד'.....1: 20, 1: 10, 1: 5
 - 2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבנייה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.
 - 2.6. חישוב שטחים מפורט, עפ"י חוק התכנון והבניה ופירוט ניצול זכויות בנייה הנקובים בתב"ע שבתוקף.

- 2.7. פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.
- 2.8. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.
- 2.9. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתב"ע, ככל שחל.

הערה: ציון קנה מידה בסעיף זה ובסעיפים הבאים – אינו מחייב. על היזם להגיש את התכניות בקנה מידה הנהוג בתכניות מכל סוג בשלבים המתאימים. אם לדעת החברה התכניות שהוגשו לאישור אינן קריאות עקב קנה מידה לא מתאים – על היזם להגיש את התכנית הלא קריאות בקנה מידה לשביעות רצון החברה.

3. אישור תכנון סופי

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם תוך תשעה (9) חודשים מהמועד הקובע:

3.1. אדריכלות:

- 3.1.1. תכנית העמדה מעודכנת. 1: 250 \ 1: 500
- 3.1.2. תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים במתחם. 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.3. חתכים וחזיתות סופיים. 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.4. תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1: 50
- 3.1.5. פרטים סופיים של מעטפת הבניין.
- 3.1.6. רשימות גמר לכל החללים.

3.2. קונסטרוקציה:

- 3.2.1. תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף. 1: 50
- 3.2.2. תכניות ביסוס. 1: 50
- 3.2.3. תכניות רצפות ותקרות. 1: 50
- 3.2.4. תכניות קורות יסוד + חתכים. 1: 20
- 3.2.5. תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים. 1: 20
- 3.2.6. חתכים טיפוסיים לכל קומה. 1: 20
- 3.2.7. חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.
- 3.2.8. חישובים תרמיים.

3.3. מתקני תברואה:

- 3.3.1. תכנית שטח-חיבורי חוץ. 1: 250 \ 1: 500
- 3.3.2. מים וביוב בכל המפלסים לרבות תכניות המים לכיבוי אש, תכניות המתזים (ספרינקלרים) 1: 50
- 3.3.3. סכמות ואיזומטריות.
- 3.3.4. פרוט מאגרי מים.
- 3.3.5. פרוט מתקני פינוי אשפה.
- 3.3.6. פירוט חדרי מכונות

- 3.3.7 פרוט מתקני גז.
- 3.3.8 פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.

3.4 חשמל ותקשורת:

- 3.4.1 חיבורי חוץ..... 1: 250
- 3.4.2 תכניות פריסה עפ"י קומות לכוח תקשורת ותאורה..... 1: 50
- 3.4.3 הארקות יסוד..... 1: 50
- 3.4.4 כליא ברק..... 1: 50
- 3.4.5 פריסת לוחות חשמל.
- 3.4.6 חשמל למעליות.
- 3.4.7 חשמל למיזוג אוויר.
- 3.4.8 גנרטור.
- 3.4.9 תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות 1: 50
- 3.4.10 תכניות חד-קו - תקשורת.

3.5 מיזוג אוויר:

- 3.5.1 תכניות עקרוניות של שילוב מתקני מיזוג אוויר.
- 3.5.2 תכניות של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א (מאיידים ומעבים).
- 3.5.3 תכניות אוורור החניון, חדרי מדרגות

3.6 פיתוח:

- 3.6.1 תכניות במפלסי הקרקע..... 1: 250
- 3.6.2 תכנית תנועה וחניה בחניון..... 1: 250 – 1: 100

3.7 מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז:

- 3.7.1 תכניות ומפרטים טכניים.

3.8 מעליות:

- 3.8.1 תכניות בניה, והתקנה.
- 3.8.2 תכניות הקבינות.

- 3.9 תכנית בטיחות מאושר על ידי רשויות כיבוי אש.
- 3.10 כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבהרת התכנון.

4. אישור תכנון מפורט

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, תוך שלושה עשר (13) חודשים מהמועד הקובע.

- 4.1 תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.2 רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.
- 4.3 רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
- 4.4 תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות.
- 4.5 תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
- 4.6 מפרטים טכניים מיוחדים לכל העבודות בכל הדיספלינות.
- 4.7 תכניות פיתוח מפורטות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.8 רשימות חומרים ומוצרים, מלוות בפרוספקטים.

5. אישור תכניות ע"י החברה

- 5.1 מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.
- 5.2 החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.
- 5.3 מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע לעניין אופן מיצוי זכויות הבנייה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים למסחר.
- 5.4 מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך.
- 5.5 תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.
- 5.6 לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.
- 5.7 עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. כמו כן במהלך הבנייה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית

חתימת המציע: _____

או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "AS-MADE" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).

5.8. הכנת כל ההעתיקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"ח היזם.

5.9. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרויקט, אלא כשיהיה בידיו אישור החברה בכתב לתכנון המפורט כמפורט לעיל.

5.10. אישור תכניות ע"י החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלוויזיה כבבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיוצ"ב כנדרש.

6. אחריות היזם למסמכי התכנון

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון, הבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבונו.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות לחברה לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה החברה את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות

מפרט

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. הרכוש המשותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

2.1.4. שמירת ערך תשתיות, מבנים ומערכות

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

4. פרוטוקול מסירת דירה

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

- 1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות.
- 1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפיות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.
- 1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.
- 1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.
- 1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.
- 1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).
- 1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניית שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.
- 1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן.

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע מזדון או מרשלנות השוכר או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו על ידי מי מהשוכרים, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע מזדון או מרשלנות השוכר או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו על ידי מי מהשוכרים אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין.

1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:

1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.

1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך 14 ימי עבודה מעת ההודעה או על פי אופי התיקון.

1.2.1.5. עליה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות

1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.

1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידית וניתן לבדודו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן לבדודו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו ראשי,

חתימת המציע: _____

הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

1.2.2.3 תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חימום כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכך עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4 תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חימום וכדומה.

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. רכוש משותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.1.1 היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ובהם הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות לרבות אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.1.1 כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.1.1.1.2 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

- 2.1.1.1.3 החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.
- 2.1.1.1.4 תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.
- 2.1.1.1.5 אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.
- 2.1.1.1.6 ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7 מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 2.1.1.1.8 מרתפים, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.
- 2.1.1.1.9 הגינות ומערכת ההשקיה.
- 2.1.1.1.10 מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 2.1.1.1.11 מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 2.1.1.1.12 מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.
- 2.1.1.1.13 מעליות.
- 2.1.1.1.14 מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.
- 2.1.1.1.15 מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.1.16 מערכות מיזוג אוויר ואוורור.
- 2.1.1.1.17 מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.1.18 כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.1.1.1.19. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

2.1.2. תכולת העבודות

2.1.2.1. פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.

2.1.3. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.1.3.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.

2.1.3.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.

2.1.3.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.5. מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.

2.1.3.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.

2.1.3.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.

חתימת המציע:

- 2.1.3.1.13 תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.14 ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.15 מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.16 צביעה של חדרי מדרגות ולוביים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.
- 2.1.3.1.17 ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.
- 2.1.3.1.18 הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.19 גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.20 כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

2.1.4 זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

- 2.1.4.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.1.5 מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות

2.1.5.1 ירידת הספקים ואיכויות:

2.1.5.1.1 כללי

שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה ו/או הספקים המפורטים במסמך זה ו/או של לפחות 90% מהתפוקה ו/או ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו/או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו/או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

2.1.5.1.2 מיסעים ומעברים

חתימת המציע: _____

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
כבישים, מדרכות מסעים בחצרות	מתחם הכביש	חריצים מעל 3 מ"מ
	מתחם הכביש	שקיעות מעל 3 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 5 ס"מ

2.1.5.1.3 חלקי המבנה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 1 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מתחם	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר
רטיבות	תקרות וקירות	סימני רטיבות ודליפות
מעקות, סורגים	שלמות, חלודה ויציבות	סימני חלודה עמוקים, אי יציבות

2.1.5.1.4 מערכות חשמל

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטים וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה וואו ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5 מזגנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד

חתימת המציע:

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
		שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

2.1.5.1.6. ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות (כדוגמת מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבנין כולו, המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

חתימת המציע: _____

2.2.1.6. כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקלפו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למינייהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד : ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאיילה תשל"א-1971.

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות חתימת המציע: _____

וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

2.2.4.1. היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:
האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין המשכירה לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

2.2.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.2.4.4. החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

2.2.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

חתימת המציע:

- 2.2.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.
- 2.2.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.
- 2.2.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.
- 2.2.4.9. החלפה של כיורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.
- 2.2.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.
- 2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.
- 2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.
- 2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.
- 2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.
- 2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.
- 2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.20. ממ"ד: איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

- 3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.

- 3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.
- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.
- 3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
- 3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי המשכירה, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

4. פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ זירה מס' _____ קומה מס' _____

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (היזם) _____ כצד מוסר

לבין מר/גב' (השוכר) _____ כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון מים

שעון חשמל

קריאת מונה גז

הערות:

הצהרות:

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.

חתימת המציע: _____

2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבת הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. היזם מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. היזם ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

שם וחתימה	שם וחתימה	תאריך
(השוכר)	(היזם – קבלן, בעל הנכס) נציג החברה המוסרת	

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע: _____

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

בין

מרחוב _____, מס' חברה _____
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד;

לבין

ת.ז. _____
ת.ז. _____
שכתובתם _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני;

ו ה ו א י ל והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____, מגרש _____ לפי תכנית _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "המקרקעין"); (להשלמה על ידי המשכירה סמוך לתחילת תקופת ההשכרה, וככל שיחולו שינויים בפרטים – אף לאחר מכן)

ו ה ו א י ל והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל _____ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "המתחם"); (להשלמה על ידי המשכירה סמוך לתחילת תקופת ההשכרה)

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **בנספח א'** להסכם זה (וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין בנספח א' וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "המושכר" או "הדירה"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. רשימת נספחים:

1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;

1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחם.

1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;

1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.

1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;

חתימת המציע: _____

- 1.2.6. נספח ו' – שטר חוב;
- 1.2.7. נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר
- 1.2.8. נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר.
- 1.2.9. נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים.
- 1.2.10. נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה.
- 1.2.11. נספח י"א – מפרט תחזוקה.

2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעייך באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושכפוף לכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.
- 2.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור **בנספח ט'** להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט **בנספח ט'**.
- 2.4. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.
- 2.5. ידוע לשוכר שהמתחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שהוצא על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ובו זכתה המשכירה. לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במתחם, ולרבות את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ו/או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה ו/או אל מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.
- סעיף זה הינו חוזה לטובת צד שלישי והוא דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.
- 2.6. כלל המידע שהשוכר מסר ו/או ימסור למשכירה יישמר במאגר מידע של המשכירה ו/או של מי שיספק למשכירה שירות החינוך לטיפול ולניהול השכירות. ידוע לשוכר והוא מסכים שהמשכירה תשמור את המידע אודות השוכר ואודות הסכם השכירות, ובכלל זה מידע בדבר זהות השוכר והמתגוררים עמו, מצב משפחתי, גילים ומכלול פרטי הסכם השכירות, לצרכי ניהול ותפעול המתחם והמשכירה תמסור מידע זה מעת לעת לדירה להשכיר לצורכי מחקר ועריכת בדיקות סטטיסטיות.
- 2.7. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.
- 2.8. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות

חתימת המציע:

זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

3. הצהרות המשכירה

- 3.1 המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.
- 3.2 המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר.
- 3.3 אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים **בנספח ט'.**

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 4.1 מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.
- 4.2 הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.
- 4.3 השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקנינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

5. תקופת השכירות

- 5.1 השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה **בנספח א'** (להלן: **"תקופת השכירות"**).
- 5.2 לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט **בנספח א'** (להלן: **"תקופת השכירות הנוספת"**).
- 5.3 הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
- (1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;
- (2) **(לזכאים בלבד -)** השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בת תוקף לחסרי דירה;
- (3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;
- (4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונית שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;
- (5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.
- אם על פי נספח א' ישנה יותר מתקופת שכירות נוספת אחת (להלן: **"תקופת השכירות הנוספת השנייה"**) – יחולו הוראות סעיף זה לעיל, אף על תקופת השכירות הנוספת השנייה, בשינויים המחויבים.
- 5.4 הוארכה תקופת השכירות על-פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.

5.5. לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסיומו בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) או לחלופין בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות שלאחריה, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום אותה שנת שכירות. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד שצוין בהודעת השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמא: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2020 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2021), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.2.2021 שברצונו לסיים את תקופת הסיום בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2021, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2020 ועד ליום 30.4.2021.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, כי אם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת שהיא במהלך תקופת השכירות, להמשיך לשכור את המושכר במחיר מפוקח, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אישור בכתב של משרד הבינוי והשיכון על העדר זכאותו.

בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, תסתיים תקופת השכירות בתום שנת השכירות הקרובה (כלומר - בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן), שהינה לפחות 90 ימים לאחר מועד קבלת הידיעה בדבר אובדן זכאות השוכר והשוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום שנת השכירות כאמור. התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ישולמו על ידו עד למועד פינוי המושכר על ידו בפועל, בהתאם להוראות הסכם זה.

6. מטרת השכירות וייחודה

6.1. מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

6.2. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

7. שירותי האחזקה ותקנון המתחם

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, **נספח י"א** להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, **נספח י"א**, ייקראו להלן: "**שירותי האחזקה**")

7.2. בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.

8. מסירת החזקה במושכר

בכפוף להמצאת הבטחונות, מתן הוראת הקבע וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקובה בנספח א', כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ותואם את האמור במפרט הטכני **נספח ז'** (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"). למען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד המסירה ייערך וייחתם על ידי הצדדים פרוטוקול מסירה בנוסח **נספח ח'**.

במסגרת חתימת ההסכם, מקבל השוכר את חוברת הוראות התחזוקה בנוסח **נספח י'** והשוכר מתחייב להשתמש ברכוש המשותף ובחלקי המתחם בהתאם להוראות החוברת.

9. שינויים במושכר:

9.1. ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (ככל שלא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבון, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ואו 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.

10. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1. (לזכאים בלבד –) היות שהמתחם הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכיר.

דמי השכירות לא יפחתו מהסכומים שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוצאה למתחם - סך 57 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר); סך 50 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר); סך 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר); סך 42 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 5 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר).

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו _____ מ"ר. (***)יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (התיחום ייקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה כאמור בתקנות התכנון והבניה)

בנוסף, גובה דמי האחזקה שישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה רשאית להוציא שומה עדכנית מפעם לפעם וכן לקבוע סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומים אלו יחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), ככל שתהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 120 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכלו להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט **בנספח א'**.

(לזכאים בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

לשוכרים בשוק החופשי בלבד -) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, - יתעדכנו דמי השכירות הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

10.3. דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט **בנספח א'**.

(לזכאים בלבד -) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד -) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, - יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב-1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועד ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל - מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקה ולאחר שוכר חלופי.

10.6. להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "**חשבון ההרשאה**"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הני"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 וכ"י 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 לתשלוםם ללא ריבית.

11.3. השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

12. **בטחונות**

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את **כל הביטחונות המפורטים להלן**:

חתימת המציע:

- 12.1. ערבות בנקאית או פיקדון מזומן
- 12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.
- 12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן כנספח ה' להסכם זה.
- הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין ו/או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.
- השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.
- המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.
- 12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפיקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו, ככל שלא חולט, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו כאמור.
- 12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.
- 12.2. שטר חוב
- שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף כנספח ו' להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.
- 12.3. המחאות עבור תשלומים למוסדות
- שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, תאגיד המים העירוני (הגיחון) ועיריית ירושלים. המחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.
- 12.4. הצדדים יציינו כנספח א' את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.
- 12.5. המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה של הפרה יסודית של הסכם השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה.
- 12.6. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או במימושם על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

13. העברת זכויות

- 13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או יישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.
- 13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:
- 13.2.1. (לשוכרים בשוק החופשי בלבד -) זהות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים.
- 13.2.2. (לזכאים בלבד -) השוכר יודיע למשכירה לפחות שלושה (3) חודשים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות. במשך שלושת החודשים כאמור, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 13.2.3. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.
- 13.2.4. (לזכאים בלבד -) לא נמצא שוכר חליפי בתוך שלושה (3) חודשים כאמור, יהיה השוכר משוחרר מהתחייבויותיו וזכויותיו לפי הסכם זה ויחולו הוראות הסכם זה ביחס לפינוי המושכר ולסיום השכירות.
- 13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, בתוך עשרה ימים ממועד העברת זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכירה/ה החדש/ה.
- 13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תתי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

14. שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים

- בנוסף לאמור בתקנון המתחם **נספח ב'** ובמפרט התחזוקה **נספח י"א**, יחולו ההוראות שלהלן:
- 14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלים. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר במעשה או במחדל, לרבות עקב שימוש רשלני מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצועו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו דייר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.
- 14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין בנספח א' להסכם זה.
- 14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, אף במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק

השכירות והשאילה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.

15. אחריות וביטוח:

15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכותיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.

15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל.

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) פוטר את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.

15.9.

15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רשות מקרקעי ישראל ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, 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. פינוי המושכר

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם כדן, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד -) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט **בנספח א'** בגין סיווד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיווד/הצביעה תבוצענה על-ידי המשכירה **או** השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, פעולות סיווד וצביעה של המושכר וישיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. הצדדים יפרטו בנספח א' מה הוסכם ביניהם לעניין זה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות].

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.

16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדן על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר

לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

17. הפרות ותרופות

17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.

17.2. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

17.3. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.

17.4. מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

18. כללי

18.1. מוסכם בזאת כי בשום מקרה, לא יהא השוכר זכאי לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו שעליו לשלם על-פי הוראות הסכם זה מסכום כלשהו המגיע לו, לדעתו, מהמשכירה. המשכירה תהא רשאית לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו ששעליה לשלם על פי הוראות הסכם זה. בכך מוותר השוכר ויתור סופי ומוחלט על כל טענת קיזוז ועל כל טענת עיכבון.

18.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב וייחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

18.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

18.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

18.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

18.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

19. כתובות הצדדים

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין **בנספח א'**. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכירה

השוכר

נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים

המבוא להסכם - הגדרת המושכר
דירה מס' _____, בת _____ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס' _____ ברחוב _____ מס' _____, כמסומן בתכניות;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/תת חלקה _____; גוש: _____;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____ (הקרקע/מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____ (הקרקע/מרתף), כמסומן בתכניות.

(לזכאים בלבד -)

סעיף 5 - תקופת השכירות והתקופות השכירות הנוספות

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת השנייה (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 4 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד -)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(לזכאים בלבד -)

סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____

חתימת המציע: _____

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 הדירה לראשונה)
יום _____.

סעיף 16.2 – אופן השבת הדירה בעת פינויה
(לזכאים בלבד –)

סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן _____ (וישלים מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיווד ולצביעת המושכר [יש לסמן את הרלוונטי]

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

חתימת המציע: _____

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה,
ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 – כתובות - כתובת השוכר: _____ ;
הצדדים

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____ ;

המשכירה

השוכר

חתימת המציע: _____

נספח ב' להסכם השכירות – תקנון המתחם

תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
 2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
 3. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.
- התנהלות בשטחי המתחם
4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
 - 4.1 נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
 - 4.2 סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
 - 4.3 מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
 5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 00:16-14:00 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 ולערך התכנסויות בשטחים הציבוריים. שימוש בגינות במתחם לצורך ימי הולדת יתאפשר אך ורק לאחר תיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
 8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או במתחם בהקדם האפשרי.
 9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
 10. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 21 להלן.
 11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו במתחם. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמא: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
 12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
 13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).
 15. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
 16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותו.
 17. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.
 18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.
 19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב).
- כללי**
20. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.
 21. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.
 22. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם ו/או של הבניין.

השוכר

המשכירה

נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון

קוד מסלקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		
קוד מוסד		אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה	

לכבוד בנק _____
 סניף _____
 כתובת הסניף _____

1. אני/ו הח"מ, _____ שם בעלי החשבון כמופיע בספר הבנק _____ מס' זהות/ח.פ. _____

כתובת: _____

נותן/ים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עבור _____ מיקוד _____ רחוב _____ מס' _____ עיר _____
 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 שעלינו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו.
6. הבנק רשאי להוציאני/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, וידוע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר _____ בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י _____ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
9. **פרטי החיוב:** _____

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	סוג	הצמדה	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
			בסיס	<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי <input type="checkbox"/>		

חתימת בעלי החשבון _____

אישור בנק

לכבוד _____

קוד מסלקה	סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק		

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

קיבלנו הוראות מ- _____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוננו/נכם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון _____

חתימת המציע: _____

יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעל/י החשבון או כל עוד לא הוצא/ו בעל/י החשבון מן ההסדר. אישור זה לא יפגע בהתחייבויותיכם כלפינו לפי כתב השיפוי שנחתם על ידיכם.

בכבוד

תאריך: _____
רב,

_____ בנק

_____ סניף

_____ (חתימה
הסניף) וחותמת

חותמת 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 _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:
א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "המדד החדש") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש _____ לשנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "מדד הבסיס") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.
(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו- "סכום הערבות הצמוד").
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ (כולל) או עד ליום _____ (במידה ותמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

_____ חתימת המציע:

שטר חוב בלתי סחיר
שנעשה ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ בחודש _____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "המשכירה"), סכום של _____ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:
התמורה קיבלתי בשכירות.
מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחורונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ מרחוב _____
חתימת עושה השטר: _____

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. _____	2. _____
שם הערב:	המען:
_____	_____
_____	_____

חתימת המציע: _____

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

חתימת המציע: _____

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: _____

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ זירה מס' _____ קומה _____ מס' _____

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (המשכירה) _____ כצד מוסר

לבין מר/גב' (השוכר) _____ כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תיאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון חשמל _____ שעון מים _____

קריאת מונה גז _____

הערות:

הצהרות:

1. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
2. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

חתימת המציע: _____

שם וחתימה
(השוכר)

שם וחתימה
(נציג המשכירה)

תאריך

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע: _____

נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים

תאריך: _____

לכבוד

חברת _____ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' _____ בבניין מס' _____. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא _____ ₪.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: _____

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

על החתום

חתימת השוכר

חתימת המשכירה

חתימת המציע: _____

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

חתימת המציע: _____

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח "ד" להסכם העיקרי

חתימת המציע: _____

נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מפוקח

בפרויקט "דיור להשכרה" במתחם אלנבי ירושלים

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מפוקח.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מפוקח במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.

1. כללי

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם 25% מהדירות אשר יבנו על ידו במתחם להשכרה, לזכאים כהגדרתם בהסכם, בשכר דירה מפוקח ובדמי אחזקה מפוקחים, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם בעתיד תיקבענה על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או וועדה מטעמה, הוראות כלליות ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה, אם החברה תקבע שהוראות אלו רלוונטיות ביחס לפרויקט.

2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מפוקח, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

3. פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מפוקח

4. שיווק הדירות בשכ"ד מפוקח ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה לא יאוחר מ- 7 ימים מהמועד בו קיבל היזם הודעה מהשוכרים בדבר פינוי ו/או ממועד הפינוי בפועל של דירה כלשהי, לפי המוקדם מביניהם.

היזם יפרסם את הדירות במתחם בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

4.1. באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

4.2. באתר האינטרנט של חברת דירה להשכיר ו/או משרד הבינוי והשיכון, לפי הנחיות שיקבל מתברת דירה להשכיר. היזם יעביר את מודעות הפרסום של הפרויקט לגופים הנ"ל אשר יעלו את הפרסום באתרם. באתר יהא קישור לאתר האינטרנט של היזם. אין באמור כדי להטיל חובה על דירה להשכיר ו/או על משרד הבינוי והשיכון לפרסם את תוכן המלא של מודעות הפרסום כפי שיועברו על ידי היזם ו/או לפרסמן בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

5. מוקד טלפוני של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מפוקח במתחם ופרטים לגבי ההגרות, מועדיהן ואופן עריכתן.

6. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. האתר חייב לכלול את כל אלה:

6.1 הדירות הפנויות בשכר דירה מפוקח, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מפוקח, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

6.2 מועדי עריכת ההגרות לזכאים ונוהל עריכתן.

6.3 נוהל זה, במלואו.

6.4 מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם ו/או הדירות הפנויות בשכר דירה מפוקח.

6.5 טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן- "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.

6.6 החלטת מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף בדבר דיור להשכרה, הקובעת את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן- "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").

6.7 נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.

6.8 פרטי חשבון הבנק של היזם אליו ישולם הפיקדון.

6.9 אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניית אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.

6.10 יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמה חברת דירה להשכיר.

7. משרדי היזם באתר הפרויקט

היזם יפתח באתר המתחם, 6 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, משרד, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של דירה להשכיר ו/או משרד הבינוי והשיכון (להלן- "**משרדי היזם במתחם**"). משרדי היזם

במתחם יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

8. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם

סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.

9. מועדי ההגרות

9.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מפוקח במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן- "ההגרלה הראשונה").

9.2. הגרות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מפוקח, תתקיימנה אחת לשישה חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 יום ממועד הפרסום הרלוונטי כהגדרתו להלן (להלן- "ההגרות בתקופת ההשכרה").

(להלן יחד - "מועדי ההגרות")

10. הזכאים להירשם להגרלה

זכאים בעלי תעודת זכאות בתוקף לשישה חודשים לפחות ממועד ההרשמה להגרלה (לעיל ולהלן- "תעודת זכאות בתוקף"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגרלה.

תעודת הזכאות תונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון.

ההרשמה להגרלה

10.1. ההרשמה להגרלה הראשונה תמשך במשך 40 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן - "תקופת ההרשמה הראשונה").

10.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך 30 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן- "תקופת ההרשמה השנייה").

תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן "תקופת ההרשמה".

10.3. זכאים בעלי תעודת זכאות בתוקף כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.

10.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, במהלך תקופת ההרשמה.

10.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר שבעה ימים לפני מועד ההגרה הרלוונטי שיפורסם על ידי היזם (להלן- "מועד ההרשמה האחרון").

10.6. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים :

10.6.1. עותק של תעודת הזכאות בתוקף.

10.6.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.

10.6.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.

10.6.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם ו/או דירה להשכיר.

10.7. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.
"משק בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (ככל וקיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

11. עריכת ההגרה

11.1. ההגרה תיערך במשרדי היזם, 7 ימים ממועד ההרשמה האחרון.

11.2. ההגרה תבוקר ותפוקח על ידי דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

11.3. כל הבקשות שהוגשו, ישתתפו בהגרה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות במתחם.

11.4. כל מספר בקשה שעלה בהגרה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן- "המספר הסידורי").

11.5. היזם ינהל פרוטוקול ההגרה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרה.

12. הודעות על תוצאות ההגרה

עד ולא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים ממועד ההגרה הראשונה, ו-2 ימי עסקים לאחר יתר ההגרות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגרה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים :

12.1. **הודעת זכייה** - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן- "הזוכים") תישלח הודעה בדואר רשום וכן בדואר אלקטרוני, ככל

שמסרו כתובת דואר אלקטרוני כאמור, בדבר הזכייה, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם (להלן - "הודעת הזכייה" ו- "המועד לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח", בהתאמה).

12.2. **הודעה על כניסה לרשימת המתנה** – לזכאים שמספר הסידורי של בקשתיהם הוא הנמוך ביותר לאחר בקשות הזוכים תישלח הודעה בדואר רשום כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת המתנה. רשימת המתנה לא תכלול מעבר ל-40 שמות (להלן - "רשימת המתנה").

12.3. **הודעת על אי זכייה** - לזכאים אשר בקשתם לא עלתה בהגרלה ולא נכנסה לרשימת המתנה, תשלח הודעה בדואר רשום כי בקשתכם לא עלתה בהגרלה.

12.4. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה.

13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה

13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן-"הפיקדון") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, אישור על תשלום הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מפוקח, ולא יוחזר לזוכים.

13.3. לזוכים אשר לא יממשו את זכייתם, לא יוחזר הפיקדון.

14. בחירת דירה בשכר דירה מפוקח והפנייה לחתימת הסכם השכירות

14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מפוקח.

14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן- "מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח").

14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, מתוך הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות.

14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).

14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מפוקח במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.

14.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן-**"מועד החתימה על הסכם השכירות"**).

14.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

14.8. אם הזוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם דירה להשכיר לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, בהתאם לשיקול דעת היזם.

15. אי עמידת הזוכה בלוחות הזמנים

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלב הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם דירה להשכיר, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם דירה להשכיר.

16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן-**"המידע המטעה"**) בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם דירה להשכיר, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

17. חזרה מבקשת הרשמה

17.1. זוכה שחזר בו מבקשתו ו/או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם דירה להשכיר והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתיאום עם דירה להשכיר.

17.2. סעיף זה לא יחול לגבי זוכה שוויתר על זכייתו מהטעם שבמועד בו מוזמן לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, לא נותרו לבחירה דירות כאמור, בגודל המתאים למספר הנפשות שיתגוררו בדירה ומטעם זה, זכייתו בוטלה.

18. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתאום עם דירה להשכיר, כמפורט להלן.

18.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מפוקח במתחם, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מפוקח במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם דירה להשכיר.

במקרה כזה, יצטרף הזכאי מרשימת ההמתנה, לסוף התור לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח ויהיה אחרון לבחור דירה כאמור במתחם.

18.2.2. במקום זוכה, אשר בחר דירה במתחם ולא חתם על הסכם השכירות במועדים הקבועים לעיל.

במקרה כזה, יהיה הזכאי מרשימת ההמתנה רשאי לשכור את אותה דירה במתחם שנבחרה על ידי הזוכה עמו לא נחתם הסכם השכירות.

18.2.3. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

18.2.4. אם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, לרבות תעודת זכאות בתוקף במועד החתימה על הסכם השכירות ו/או לא ימצא מסמכים כנדרש, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

18.2.5. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 6 חודשים בלבד. יובהר בזאת, כי ככל שמספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי תעודת זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו שישה (6) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתניים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה.

מכרז דיור להשכרה – מתחם אלנבי ירושלים

נספח "ט" להסכם העיקרי;

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות מס'** _____

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) שיוצמד למדד המחירים לצרכן _____ (ייושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) מתאריך _____ (*תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה במתחם מגורים אלנבי בירושלים לפי מכרז מס' _____.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו בכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ (*על התאריך להיות זהה לתאריך הנקוב לעיל) עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____ שם הבנק/חב' הביטוח

_____ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

_____ מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ חתימה וחותמת

_____ שם מלא

_____ תאריך

_____ חתימת המציע:

נספח "י" להסכם העיקרי;

אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה

תאריך: _____

לכבוד
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25,
קריית אריה
פתח תקווה
(להלן: "המזמין")
א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ ח.פ. _____
(להלן: "היזם" ו/או "הקבלן"), בקשר עם הקמת פרויקט/בניין/בנייני מגורים
במקרקעין הידועים: כגוש _____ חלקה _____ בכתובת
_____ בעיר _____ (להלן: "הפרויקט") וביצוע
עבודות נלוות (להלן: "העבודות") בקשר עם הסכם מיום _____ (להלן:
"ההסכם").

הננו לאשר בזאת, חברתנו ערכה על שם היזם את הביטוחים המפורטים להלן:

1. פוליסה מס'..... לביטוח "עבודות קבלניות"

שם המבוטח כולל את המזמין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או היזם, המפקח,
קבלנים וקבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים (למעט אחריותם המקצועית של היועצים
ו/או המתכננים). אנו נשפה את המבוטחים בגין אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי
לעבודות המבוטחות במשך תקופת הביטוח לרבות נזקים כאמור אשר יתגלו במשך תקופת
התחזוקה בת 24 חודשים (הכיסוי בתקופת התחזוקה יהיה "כיסוי מורחב"), והכל כמפורט
להלן:

ערך העבודות המבוטחות: _____
תקופת הביטוח: החל מיום _____ ועד ליום _____.

פרק א' - ביטוח העבודות

ביטוח הרכוש בהתאם לערכו המלא של הפרויקט הכולל את כל העבודות הזמניות והקבועות
כולל כל החומרים והציוד הדרושים לשם חילוף, תיקון או הקמה מחדש של הפרויקט או חלק
ממנו, בשל אבדן או נזק פיזיים פתאומיים ובלתי צפויים מראש לפרויקט או לכל חלק ממנו.

הביטוח כולל במפורש גם את הכיסויים וההרחבות כמפורט להלן (למקרה ולתקופה):

- כיסוי לגניבה ופריצה - במלוא ערך העבודות
- כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע במלוא ערך העבודות.
- כיסוי לנזק עקיף מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה - במלוא ערך העבודות.
- כיסוי לנזק ישיר מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה - עד לסך של 15,000,000 ₪.
- כיסוי למתקנים, ציוד קל לבניה, מבנים ארעיים, משרדים באתר ותכולתם, על בסיס נזק ראשון,
(מקסימום לפריט 50,000 ₪) בסך 2,000,000 ₪.
- כיסוי הוצאות פינוי הריסות, לרבות סחף וחומרים זרים אשר יתאספו באתר העבודות עקב
אירוע מכוסה, עד לסך של 15,000,000 ₪

חתימת המציע: _____

- כיסוי לשכ"ט אדריכלים, יועצים, שמאים לרבות הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה ניהול שיקום הנזק והוצאות משפטיות, בעקבות מקרה ביטוח עד לסך של 15,000,000 ₪
- כיסוי לרכוש באחסנה מחוץ לאתר העבודות ו/או במעבר - עד לסך של 5,000,000 ₪
- כיסוי לרכוש סמוך עד לסך של 15,000,000 ₪.
- רכוש עליו עובדים עד לסך של 15,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות החשת תיקון נזק, לרבות עבודה בשעות נוספות בשבתות ובחגים, כולל הוצאות הבאה ואירוח של מומחים זרים, עד לסך של 20% מהנזק מקסימום 5,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות על פי דרישות רשויות עד לסך של 15% מהנזק.
- כיסוי להוצאות מנע – כלול בסכום הביטוח.
- כיסוי לשחזור מסמכים, נתונים ומודלים - עד לסך של 1,000,000 ₪.
- כיסוי לתקופת מבחן והרצה – הפוליסה תורחב לכסות תקופת הרצה לציוד והמכונות לאחר הרכבתן לתקופה של 60 יום הכלולים בתקופת הביטוח.

פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- בגבול אחריות בסך 40,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.
- הביטוח מכסה במפורש את חבות המבוטחים ו/או מי מהם בגין נזקים אשר אירעו תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות ואשר נגרמו על ידי ו/או נבעו מ-:
- נזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.
- חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה.
- חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח ועד לסך 2,000,000 ₪.
- נזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי.
- נזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.
- תביעות שיבוב מטעם המוסד לביטוח לאומי לרבות בגין עובדי קבלני משנה, ולרבות בגין עובדים המועסקים ע"י חברות כוח אדם – במלוא גבול האחריות.
- בנוסף, הביטוח כולל במפורש גם את הכיסויים וההרחבות כמפורט להלן:
- ביטול "חריג צמ"ה" - במלוא גבול האחריות.
- עבודות בגובה או בעומק.
- עבודות הריסה.
- כיסוי לנזק הנובע מרעד והסרה או החלשה של משען בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ למקרה אחד וסה"כ לתקופת הביטוח.
- הרחבה לכיסוי נזק תוצאתי עקב פגיעה בצינורות, מתקנים או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות בסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.
- הרחבה להוצאות הגנה בהליכים פלילים כנגד כל מי המבוטחים ו/או עובדיהם בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

פרק ג' - ביטוח אחריות מעבידים

- בגבול אחריות בסך 40,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את המזמין ו/או מנהלת הפרויקט ו/או מי מעובדיהם אם יימצא מי מהם אחראי כמעביד בכל אופן שהוא, לנזק שנגרם למי מהמבוטחים ו/או למועסקים על ידם.

הביטוח מורחב לכסות הוצאות הגנה בהליך פלילי כנגד כל מי המבוטחים ו/או עובדיהם בגבול אחריות בסך של 750,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הביטוח מכסה במפורש את אחריותם של המבוטחים ו/או מי מהם הנובעת מ- ו/או המתייחסת ל-:

- כלפי ובגין קבלני משנה ועובדיהם.
- כלפי ובגין עובדי שטחים, עובדים זרים, עובדים המועסקים על ידי חברות כוח אדם.
- עבודות בגובה או בעומק.
- עבודות הריסה.
- שימוש ברכב מנועי (למעט אחריות על פי חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים).
- העסקת נוער כחוק.
- נזקים שנגרמו עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

תנאים כלליים לפוליסה לביטוח עבודות קבלניות:

1. הפוליסה מכסה, בין היתר, תביעות של צד שלישי כלשהו, לרבות במפורש מומחים זרים ו/או עובדים של חברות זרות המשתתפות בביצוע העבודות ו/או עובדים זרים.
2. תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו.
3. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם.
4. הפוליסה כוללת סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות.
5. תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור, נקיטת אמצעי זהירות וכו' וכן כל חריג או תנאי בפוליסה המקטינים את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן/קבלני משנה, לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין.
6. הפוליסה אינה ניתנת לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי היזם ו/או הקבלן. במקרה כזה תימסר ליזם, לקבלן ולדירה להשכיר הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש.

2. פוליסה מס'..... לביטוח אחריות מקצועית –

תקופת ביטוח החל מיום _____ ועד ליום _____

בגבול אחריות ע"ס 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח, המבטח את חבות הקבלן על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין מעשה ו/או מחדל מקצועי ו/או הפרת חובה מקצועית ו/או טעות שמקורה ברשלנות, מחדל או השמטה מצד היזם ו/או מי מהבאים מטעמו במסגרת ביצוע העבודות ומתן השירותים. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חריגה מסמכות בתום לב, אובדן מסמכים ואמצעי מידע אחרים, אי יושר עובדים, זיהום תאונתי פתאומי ובלתי צפוי, הוצאת דיבה, השמצה, אובדן שימוש ו/או עיכוב עקב מקרה ביטוח מכוסה. הביטוח יורחב לשפות את המזמין (כהגדרתו להלן) ו/או מי מטעמו בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם או מי מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הרחבה זו לא תכסה תביעות היזם כנגד המזמין. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו באתר העבודות. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 12 חודשים מתום תוקף הביטוח אלא אם ערך היזם ביטוח חלופי אשר מעניק כיסוי כמתחייב מהאמור בסעיף זה.

חתימת המציע: _____

תנאים כלליים לכל הפוליסות:

1. מבלי לגרוע מהגדרת "המזמין" לעיל, מוסכם בזאת כי לצורך אישור זה- "המזמין" הינו 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 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.
 2. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין כהגדרתו לעיל, למעט כנגד אדם שגרם לנזק בכוונת זדון.
 3. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל הינם קודמים וראשוניים לביטוחי המזמין ואנו מוותרים על זכותנו לשיתוף ביטוחיהם בנזק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים באישור זה.
 4. היזם לבדו יהא אחראי לתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל.
 5. בהתייחס לפוליסת אחריות מקצועית - אנו מתחייבים שפוליסה זו לא תבוטל ולא תשונה לרעה משום סיבה שהיא, אלא אם כן תשלח על ידנו לדירה להשכיר הודעה כתובה בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.
 6. אי קיום בתום לב החובות המוטלות על החברה עפ"י הביטוחים, לרבות, הפרת תנאי הפוליסות, בתום לב, על ידי החברה ו/או מי מהבאים מטעמה לא תפגע בזכויות המזמין על פיהן.
 7. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה במשך תקופת הביטוח ללא הודעה מראש ובכתב.
- נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביט" 2013 על כל ההרחבות הקיימות בפוליסה ו/או הכלולות באישור זה.

ביטוח אחריות מקצועית נוסח.....

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

(חותמת המבטח) (חתימת המבטח) (שם החותם) (תפקיד החותם)

חתימת המציע:

נספח "יא" להסכם העיקרי;

אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה

תאריך: _____

לכבוד
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25,
קריית אריה
פתח תקווה
(להלן: "המזמין")
א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ ח.פ. _____
(להלן: "היזם" ו/או "חברת האחזקה מטעם היזם" ו/או "חברת הניהול מטעם היזם", כולם להלן ובמשותף: "החברה"), בקשר עם מתן שירותי ניהול, הפעלה, תחזוקה, תפעול ומתן שירותים נלווים (להלן "השירותים" בקשר עם פרויקט/בניין/בנייני מגורים במקרקעין הידועים: כגוש _____ חלקה _____ בכתובת _____ בעיר _____ (להלן: " הפרויקט ") בקשר עם הסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם").

הננו לאשר בזאת, חברתנו ערכה על שם החברה את הביטוחים המפורטים להלן:

הננו לאשר בזאת, כי החל מיום _____ ועד יום _____ (להלן: "תקופת הביטוח") ערכה חברתנו על שם החברה, בקשר עם מתן השירותים את הביטוחים המפורטים להלן:

1. פוליסה מס' לביטוח אש מורחב:

המבטח את הפרויקט וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור החברה וכל שינוי, שיפור ותוספת לפרויקט שנעשו ו/או יעשו על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה או עבורו ועל בסיס ערך כינון בסך _____ ₪, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, וכן נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון". הביטוח כולל הרחבת "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון" שאינו כפוף לתת ביטוח וכן הרחבת "התמוטטות מבנים" בסך 10,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון" שאינו כפוף לתת ביטוח. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק. ההרחבות על בסיס נזק ראשון הינם למקרה ולתקופה.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה 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 וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם.

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

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים.

חתימת המציע: _____

2. פוליסה מס'..... לביטוח אבדן תוצאתי :

המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה של החברה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

3. פוליסה מס'.....לביטוח אחריות כלפי צד שלישי :

לכיסוי חבות החברה על פי כל דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים ו/או המזמין ו/או יחידיו ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל בשמו ו/או מטעמו בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי למעט תביעת המוסד לביטוח לאומי כנגד מעביד בקשר עם עובד שבגינו חלה על המעביד חובת תשלום דמי ביטוח לאומי. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של המבוטח מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או המזמין כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריות למעשי ו/או מחדלי החברה, מנהליה, עובדיה וכל הבאים בשמה ו/או מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידיו המבוטח. המזמין ו/או מי מטעמו ו/או הדיירים ו/או השוכרים בפרויקט יחשבו כצד שלישי.

4. פוליסה מס'.....לביטוח חבות מעבידים :

תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....

המבטח את חבות החברה כלפי עובדיה במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח מורחב לשפות את המזמין ו/או מי מטעמו היה וייחשבו למעבידים של עובדים המועסקים החברה.

5. פוליסה מס'.....לביטוח אחריות מקצועית :

לכיסוי חבות החברה בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח ולאחר המועד למפרע (_____) בגין מעשה ו/או מחדל מקצועי ו/או הפרת חובה מקצועית ו/או טעות שמקורה ברשלנות, מחדל או השמטה של החברה, מנהליה, עובדיה וכל הפועלים מטעמה ו/או בשמה ו/או בעבורה ו/או בשליחותה, אשר ארע תוך כדי ו/או עקב מתן השירותים ו/או במהלכם ו/או במסגרתם בגבול אחריות בסך של 5,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. במקרה שהביטוח בחברתנו יבוטל שלא עקב אי תשלום פרמיות או לא יחודש מסיבה כלשהי, מוסכם, כי בפוליסה תחול תקופת גילוי נזקים ותביעות מוארכת, למשך 12 חודשים נוספים מהמועד בו תמה תקופת הביטוח בחברתנו וכל אירוע שיארע בתקופת הביטוח ושעליו תימסר הודעה במהלך תקופת הגילוי המוארכת, ייחשב לכל נושא ועניין כאירוע עליו נמסרה ההודעה במהלך תקופת הביטוח. הביטוח כאמור מורחב לכלול את המזמין ו/או מי מטעמו בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי החברה ו/או מי מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידיו המבוטח. הרחבה זו לא תכסה תביעות החברה כנגד המזמין. הביטוח הניתן בסעיף זה חופשי מכל סייג ו/או מגבלה בדבר: אובדן שימוש או עיכוב בשל מקרה ביטוח מכוסה, אובדן מסמכים ושחזור מסמכים, אי יושר עובדים ומנהלים שותפים, חריגה מסמכות ובתום לב ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש עקב מקרה ביטוח מכוסה.

6. פוליסה מס'.....לביטוח חבות המוצר:

תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....
לכיסוי בגבול אחריות ע"ס 5,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית, המבטח חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש לצד שלישי שנגרם עקב עבודות ו/או בקשר עם מבנים שנמסרו על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו לצד שלישי. הביטוח מורחב לשפות את המזמין בגין נזק כאמור שבגיננו אחראי היזם וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הפוליסה מורחבת לכסות גם נזק הנובע מעבודה שביצע היזם ו/או מי מטעמו ואשר אינה מוצר כהגדרתו בפוליסה ובלבד שהנזק אירע לאחר שהעבודה הושלמה ונמסרה לצד שלישי. הביטוח כאמור יכול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו באתר העבודות. הביטוח יכול תקופת גילוי בת 12 חודשים מתום תוקף הביטוח אלא אם ערך היזם ביטוח חלופי אשר מעניק כיסוי כמתחייב מהאמור בסעיף זה.

תנאים כלליים לכל הפוליסות:

1. מבלי לגרוע מהגדרת "המזמין" לעיל, מוסכם בזאת כי לצורך אישור זה - "המזמין" הינו מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנ"ל ו/או מי מטעמם.
2. כל הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין ו/או הדיירים ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
3. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל הינם קודמים וראשוניים לביטוחי המזמין ואנו מוותרים על זכותנו לשיתוף ביטוחיהם בנזק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים באישור זה.
4. אנו לא נהיה רשאים לבטל את הביטוחים הנכללים באישור זה או לשנות הכיסוי על פיהם לרעה במשך כל תקופת הביטוח אלא אם כן נמסרה על ידינו למזמין הודעה על כך בדואר רשום, 60 יום לפני כניסתו לתוקף של ביטול ו/או שינוי הכיסוי לרעה כאמור.
5. החברה לבדה תהא אחראית לתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל.
6. אי קיום בתום לב החובות המוטלות על החברה עפ"י הביטוחים, לרבות, הפרת תנאי הפוליסות, בתום לב, על ידי החברה ו/או מי מהבאים מטעמה לא תפגע בזכויות המזמין על פיהן.
7. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויבת החברה בקשר עם מתן השירותים ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעה מראש ובכתב בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל.
8. נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביט" על כל ההרחבות הרלבנטיות.
ביטוח אחריות מקצועית נוסח.....

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חתימת המבטח)

(חותמת המבטח)

חתימת המציע: _____

מכרז דיור להשכרה – מתחם אלנבי ירושלים
נספח "יב" להסכם העיקרי;

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר")
א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה

גוש 30136 חלקה 46 וגוש 30300 חלקה 6 בירושלים

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 30136 חלקה 46 וגוש 30300 חלקה 6 בירושלים (מגרשים 201-204 לפי תכנית 13443 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 _____ (להלן: "החוזה") מתחייבים בזאת עפ"י החוזה להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או את הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין (למעט שטחי המסחר במגרשים 202-203 לפי תכנית 13443 ולמעט גני הילדים במגרש 201), ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

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.

אישור

אני מעיד כי היום _____ התייצב/ו לפניי, _____ ולאחר שזהיתי אותם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם.

אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

_____ חתימה

_____ חותמת (שם וכתובת)

_____ תאריך

_____ חתימת המציע:

(שם החברה)

ח.פ.

להלן - ("החברה")

פרטיכל משיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה

במשרדה של החברה ביום _____

נוכחים: _____

ליו"ר נבחר: _____

על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין הידועים כגוש 30136 חלקה 46 וגוש 30300 חלקה 6 בירושלים (מגרשים 201-204 לפי תכנית 13443 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין") כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") וכל הבקשות, מסמכים, יפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.

הוחלט:

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין (למעט שטחי המסחר וגן הילדים, כהגדרתם במסמכי המכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר בקשר עם המקרקעין), 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. 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.
3. להסמיך את ה"ה _____ ו- _____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.
4. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

_____, יו"ר

אישור עורך דין של החברה

חתימת המציע: _____

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.

_____ : חתימה

_____ : תאריך

נספח "יג" להסכם העיקרי;

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ

מס' תאגיד _____

ממנים בזה את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (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 30136 חלקה 46 וגוש 30300 חלקה 6 בירושלים (מגרשים 201-204 לפי תכנית 13443 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או את הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין (למעט שטחי המסחר במגרש 202-203 לפי תכנית 13443 ולמעט גני הילדים במגרש 201), ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה;
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הריני מסמיך ומייפה את כוחם של מיופי הכוח לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין, הריני מסמיך ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור;
3. להעביר יפוי כח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה ו/או חלקו ולפטר כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם;
4. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה כפי שימצא מיופה הכח לנכון;
5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו;
6. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה;
7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם;

ולראיה באתי על החתום ביום _____ באמצעות מורשי חתימה

_____ ו- _____

_____ חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה – מתחם אלנבי ירושלים

נספח "יד" 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 פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-10,000 מ"ר.
4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בהקמה (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1	
שם הפרויקט וסוג הפרויקט	
העבודה: דואר אלקטרוני של מזמין _____	המזמין
מס' טלפון: _____	
תיאור העבודה – הקמה	

חתימת המציע: _____

	מקום ביצוע
תאריך גמר הביצוע	תאריך תחילת ביצוע
	שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
	היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצונה של דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת המייל שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות מצורפות בנפרד.

חתימת הקבלן הראשי:

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימה וחותמת הקבלן הראשי
-------	---------------------------------	--------------------------

הערה:

ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

מכרז דיור להשכרה – מתחם אלנבי ירושלים

נספח "טו" להסכם העיקרי

נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

לכבוד

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

א.ג.ג,

אני הח"מ _____, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי _____ (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז מס' _____ **דיור להשכרה לטווח ארוך – אלנבי ירושלים** (להלן: "המכרז") לבצע את כל עבודות הבנייה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן: "הפרויקט" ו-"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות המכרז, לרבות ההסכם העיקרי.

הנני מאשר כי קראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר כי אני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי המכרז, כי אין כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק ליזם את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם היזם ועמו בלבד.

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימת וחותמת הקבלן הראשי

אישור

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

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

חתימת המציע: _____