

# הזמנה להציע הצעות

במסגרת מכרז לבניית דירות להשכרה למגורים בתל  
אביב

מס' מכרז: 100/2015

אוקטובר 2015

מהדורת ינואר 2016

## תוכן העניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
.1	רקע כללי	3
.2	מסמכי המכרז וסדר קדימויות	3
.3	המקרקעין	5
.4	מטרת ההתקשרות והתחייבויות המציע	<u>665</u>
.5	תנאי סף להשתתפות במכרז	8
.6	הבהרות ושינוי תנאי המכרז	16
.7	כנס מציעים	17
.8	נציג מוסמך	<u>181817</u>
.9	ערבות ההצעה	<u>181817</u>
.10	אופן ומועדי הגשת הצעות	19
.11	הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים	21
.12	תוקף ההצעות	<u>222221</u>
.13	בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה	<u>2322</u>
.14	התמחרות	<u>242423</u>
.15	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	<u>2524</u>
.16	שמירה על סודיות	<u>262624</u>
.17	חשיפת פרטי הצעת המציע	<u>262624</u>
.18	הדין החל	<u>262625</u>

## הזמנה להציע הצעות

### 1. רקע כללי

1.1 דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן - "החברה") באמצעות ועדת המכרזים מטעמה (להלן - "ועדת המכרזים" או "הוועדה") מזמינה בזה הצעות לרכישה של מקרקעין בתל אביב, להקמה ולהפעלה של פרויקט מגורים על גבי המקרקעין במספר דירות שלא יפחת ממספר הדירות המופיע ב**טבלה בסעיף 1.3.1.3** להלן, להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 25% מהדירות תיועדה לדירור בשכר דירה מפקח לזכאים (להלן – "הפרויקט"). בתום התקופה כאמור, רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו.

שיווק המקרקעין מבוצע במסגרת החלטה מס' 2191 (דר/59) של ועדת שרים לענייני דירור (קבינט הדירור) מיום 3.11.2014, אשר קיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 13.11.2014. **המצורפת כנספח 1 להזמנה זו**, בדבר קידום הסכם עם חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדירור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל-אביב יפו בע"מ, מס' חברה 520023920 (להלן: "חלמיש"), לצורך שיווק הפרויקט באמצעות החברה. לחלמיש מוקנות זכויות הפיתוח במקרקעין כאמור, בהתאם לטיטות הסכם הפיתוח המצורפת כנספח להסכם העיקרי והזוכה במכרז ירכוש את זכויות חלמיש.

יפוי הכוח **הנוטריוני** מחלמיש, המאפשר את שיווק המקרקעין באמצעות החברה מצורף **כנספח "1"** **(יפוי כוח המאושר על ידי נוטריון צורף בהמשך)**.

1.2 מכרז זה מהווה חלק מן המיזם לקידום דירור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דירור 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 שעל גביהם יוקם הפרויקט ומספר הדירות הם כדלהלן: מגרשים 600 ו-601 על פי תכנית תא/מק/4323 הידועים גם כגוש 6991 חלקות 70 ו-71, כאשר יותר ציפוף נוסף על פי תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002 מ-270 ל-350 יחידות דירור, ללא צורך בהקלה ובהתאם לתנאי התב"ע.

(להלן – "המקרקעין").

תשריט המקרקעין מצורף **כנספח 2** להזמנה זו.

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

1.5 להלן המועדים הרלוונטיים לצורך הגשת הצעה במכרז זה:

מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	<b>12.11.2015</b> <b>15.11.2015</b>
מועד הגשת הצעות	<b>15.12.2015</b> <b>21.1.2016</b>

### 2. מסמכי המכרז וסדר קדימויות

2.1 מסמכי המכרז הינם כמפורט להלן:

2.1.1 מסמך א' - הזמנה להציע הצעות זו;

**נספחי ההזמנה הינם:**

- נספח "1" – יפוי כוח מאת חלמיש;

• נספח "א1" – החלטת הממשלה מיום 13.11.2014 (כהגדרתה בהסכם העיקרי) בדבר קידום הסכם עם חלמיש לשיווק הפרויקט באמצעות החברה;

• נספח "2" – תשריט המקרקעין;

• נספח "3" – סקר קרקע;

• נספח "4" – אישור המשרד להגנת הסביבה;

• נספח "4(א)" – מכתב מנכ"ל עיריית תל אביב-יפו;

• נספח "4א" – אישור רשות המיסים;

• נספח "5" – נוסח ערבות מחזיקים במציע שהם בעלי מניות או שותפים מוגבלים;

• נספח "6" – תנאים בדבר הקצאת קרקע לזרים;

• נספח "7" – ערבות ההצעה;

• נספח "8" – נוסח כתב התחייבות חברת אם;

• נספח "9" – הצהרת יחידי המציע/מחזיקים במציע לגבי שיעור חלקם במציע;

• נספח "10" – אישור עו"ד/רו"ח בדבר שיעור חלקם של יחידי מציע/מחזיקים במציע;

• נספח "11" – טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים;

• נספח "12" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים;

• נספח "13" – טופס הוכחת עמידה בתנאי סף קבלניים;

• נספח "14" – התחייבות הקבלן הראשי;

• נספח "15" – טופס הוכחת ניסיון של חברת נדל"ן;

• נספח "16" – פרטי הנציג המוסמך מטעם המציע;

• נספח "17" – אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה;

• נספח "18" – תצהיר המציע בדבר הצעה יחידה;

• נספח "19" – תצהיר המציע בדבר היעדר שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניין סמוי או נסתר;

2.1.2. **מסמך ב'** – הצהרת המציע והצעת המחיר;

2.1.3. **מסמך ג'** – ההסכם העיקרי ונספחיו (נספחי ההסכם העיקרי הינם כמפורט בו);

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

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

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



- 2.3. על המקרקעין חלה תכנית תא/מק/4323 (להלן: "התכנית") המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי מכרז זה והמצורפת כנספח "2" להזמנה זו. צירוף מסמכי התכנית להזמנה זו הינו לצורך נוחות בלבד, ואין בכך כדי לגרוע מאחריות הזוכה במכרז 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.
- 2.4. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הזמנה זו או בנספחיה אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית ועדת המכרזים למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך למציעים.
- 2.5. כל המסמכים הינם רכוש ועדת המכרזים והם נמסרים למציע אך ורק לשם הגשת הצעתו. המציע, בין אם הגיש את הצעתו בין אם לאו, אינו רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש, לכל מטרה שהיא.
- 2.6. האמור בכתב הזמנה זה בא לתאר, באופן כללי, את מהות הזמנה זו ואת התנאים לביצועה, כאשר פרטיהם של הדברים מפורטים בהסכם העיקרי ובנספחי הזמנה זו.

### 3. המקרקעין

- 3.1. לחברת חלמיש מוקנות זכויות פיתוח במקרקעין מכוח חוזה פיתוח מקורי מיום 25.5.2011 ומכוח החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מס' 3766 מיום 8.7.2015 לפיצול חוזה הפיתוח המקורי ולהארכת תקופת הפיתוח. טיטוט חוזה פיתוח עדכני, התואם את ההחלטה הנ"ל (להלן: "חוזה הפיתוח"), מצורף כנספח להסכם העיקרי. על המציעים לקרוא את תנאי חוזה הפיתוח, לרבות את התנאים המיוחדים בו, לעיין בנסח רישום המקרקעין של המקרקעין ולברר כל פרט אחר הקיים אצל הרשויות בקשר למקרקעין ו/או להליך הסבת הזכויות בהם.
- 3.2. מבלי לגרוע מיתר תנאי המכרז המפורטים להלן מובהר בזאת, כי על הזוכה במכרז (להלן - "היזם") תוטל האחריות לפינוי וסילוק תפיסות, מחזיקים ומפגעים, ככל שיחולו, הן מתחומי המקרקעין והן מן השטחים החורגים מתחום המקרקעין לתחום שטחים סמוכים, זאת גם אם אינם מתוארים בהרחבה בסעיף זה, כולל מפגעים הנדסיים ואחרים, עיליים או תת קרקעיים. לא תישמע כל טענה ו/או תביעה מצד היזם בעניין זה.
- 3.3. היזם מתחייב לפנות לרשויות המוסמכות ולקבל כל מידע ו/או אישור הנחוץ עפ"י דין לפינוי התפיסות והמפגעים כאמור, ככל שיחולו.
- 3.4. על היזם, באחריותו ועל חשבונו, לבדוק קיומן של תשתיות קיימות בין אם הן על קרקעיות ובין אם תת קרקעיות ולבצע פינוי/העתקה של תשתיות אלו ככל שנדרש לצורך ביצוע בנייה והכל בתאום ובאישור הגורמים הרלוונטיים כגון בזק, חב' חשמל וכיו"ב.
- 3.5. 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. מבלי לגרוע מכלליות האמור, באחריות המציע לבדוק את נוהלי והנחיות הרשות המקומית והוועדה המקומית בכל הקשור לתכנון ולהוצאת היתרי בנייה לפי התכנית (לרבות בכל הקשור למדיניות התכנון העירונית ביחס לדירות גן), ונוהלים והנחיות אלו יחייבו את היזם אף אם לא צוינו במפורש במסמכי המכרז.
- 3.6. הסתמכות המציע ו/או מי מטעמו על מידע הכלול במסמכי המכרז ו/או מידע שיימסר לידיו על ידי ועדת המכרזים, הינה באחריות המציע בלבד וועדת המכרזים והחברה וועדת המכרזים מטעמה לא תישאנה באחריות לכל נזק או הפסד שייגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או לצד שלישי כלשהו עקב הסתמכות על מידע כאמור.

3.7. הגשת ההצעה פירושה כי המציע 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.

#### 4. מטרת ההתקשרות והתחייבויות המציע

4.1. היזם ירכוש מחלמיש את זכויותיה והתחייבויותיה על פי חוזה הפיתוח המהווה נספח "ב" להסכם העיקרי, באמצעות תשלום סכום ההצעה הכספית שהוצעה על ידו, בהתאם לתנאים המפורטים להלן, יחתום על הסכם המכר עם חלמיש המצורף להסכם העיקרי, ישלים את הליך הסבת הזכויות מול רמ"י בכפוף לכללים הנהוגים ברמ"י (לרבות כללים בדבר המצאת אישורי מיסים ובדבר העברה לזרים, וכן נשיאה בכל תשלום שיחול בגין העברת הזכויות (אם יחול)), יעמיד את הערבויות הנדרשות, יקבל לרשותו כבר רשות בלבד את המקרקעין למשך תקופת הפיתוח ויהיה חייב לבצע במהלכה, את עבודות התכנון והבניה של הפרויקט. בכפוף לעמידת המציע בכל התחייבויותיו שבחוזה הפיתוח, יסכים רמ"י להחכיר ליזם את המקרקעין, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

#### תשלומים:

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

מתוך התמורה ינכה היזם את מקדמת מס השבח בסך של 7.5% מסכום התמורה וישלמה במישרין לידי רשות המסים, כמפורט בהסכם העיקרי.

4.3. היטלי השבחה, מסים ותשלומי חובה – בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת ההצעה הזוכה במכרז, לא יידרש היזם לשלם היטל השבחה ו/או חלף היטל השבחה.

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

כמו כן, יחולו על היזם התשלומים המפורטים בסעיפים 6-7 לחוזה הפיתוח.

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

באחריות המציע לבדוק ולברר במשרדי הרשות המקומית כל נתון רלוונטי בעניין הוצאות פיתוח.

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

#### תכנון ובניית הפרויקט

4.5. היזם יתכנן ויקים את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ובלוחות הזמנים המפורטים שם.

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

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

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

4.7 במסגרת מכרז זה משווקות זכויות הבניה המפורטות בחוזה הפיתוח. זכויות בניה שתתווספה בין בדרך של אישור תכנית ובין בכל דרך אחרת, יחייבו את היזם בתשלום הפרשי ערך קרקע לרמ"י בשיעור 91% מערך הקרקע כמפורט בחוזה הפיתוח.

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

4.9 מבלי לגרוע מן האמור, ידוע למציע שהגשת בקשה לאישור שימושים נלווים למגורים בפרויקט בהתאם להוראות התב"ע, תיעשה אך ורק בכפוף להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך. אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם לבצע את כל הבדיקות מול הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית בעניין זה, והיזם לא יוכל לחזור אל ועדת המכרזים ו/או אל החברה בטענה ו/או בתביעה כלשהי בעניין זה. תנאים נוספים מפורטים בתקנון התב"ע וכן אצל הרשות המקומית. בכל מקרה על היזם חלה אחריות לברר ולבדוק ברשויות התכנון, ובכל מקום נדרש אחר, את כל התנאים, הנתונים והדרישות התכנוניות המלאות לצורך מימוש הבניה.

#### ניהול, תפעול ותחזוקת הפרויקט

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

4.11 25% מהדירות בפרויקט (אשר תחולקנה בין בנייני הפרויקט, כך שבכל בניין תהיינה לא פחות מ-20% ולא יותר מ-30% מהדירות) תיועדה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח (להלן- "הדירות בשכר דירה מפוקח"). שטח הדירות בשכר דירה מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יפחת מ-70 מ"ר ולא יעלה על 100 מ"ר. על אף האמור, ניתן יהיה לתכנן ולהקים עד 20% מהדירות בשכר דירה מפוקח בפחות מ-70 מ"ר, ובכפוף לעמידה ביתר הוראות התב"ע. 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.

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 - סך 56 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 3 חדרים - סך 48 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 4 חדרים - סך 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

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 יוצמדו למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2015 שפורסם ביום 15.8.15 (או בסמוך ליום זה) ויעודכנו, מעת לעת, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

4.12. 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 ולאילו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף כנספח "ז" להסכם העיקרי, והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת.

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

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

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

4.15. 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.

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

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

4.18. למען הסר ספק, היזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק הדירות, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, ועדת המכרזים תוכל לבטל זכייתו במכרז זה ולבטל את ההסכמים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה ולא יהיו למציע כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי ועדת המכרזים ו/או החברה.

#### כללי

4.19. כל המטלות והעבודות שיבוצעו על ידי היזם במסגרת מילוי התחייבויותיו, יבוצעו על חשבוננו, ולרבות עלויות התכנון והבנייה של הפרויקט, שיווק ופרסום הדירות לשוכרים וכלל פעולות הפעלת הפרויקט 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/או על בנייתם ו/או מכירתם ו/או השכרתם ו/או תפעולם יחולו על היזם.

4.20. באחריות המציעים לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים. **אישור רשות המיסים מצורף כנספח 4א להזמנה זו.**

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

#### **5. תנאי סף להשתתפות במכרז**

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

5.1 המציע הינו תאגיד או מיזם משותף או יחיד, העומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 לצורך כך, וצירף להצעתו את כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי החוק הנ"ל. למען הסר ספק, לגבי מציע שאינו "תושב ישראל", כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תידרש אך ורק המצאת התצהיר הנדרש בחוק.

5.2 ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידים ו/או יחידים (אך לא יותר מ-3 (שלושה)) (להלן - "יחיד המציע" ו- "מיזם משותף", בהתאמה), ובכפוף לעמידת כל אחד מיחיד המציע בתנאי סעיף 5.15-15.1 לעיל וכן בכפוף לעמידת יחיד המציע ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן. מספר מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד, ייחשבו כיחיד מציע אחד. הוגשה הצעה על ידי מיזם משותף, יחוב כל אחד מיחיד המציע כלפי ועדת המכרזים ו/או החברה אך ורק בשיעור חלקו במיזם המשותף.

5.3 תותר הגשת הצעה על ידי מציע שהינו תאגיד (חברה בע"מ, שותפות רשומה או שותפות מוגבלת) אשר התאגד במיוחד לצורך מכרז זה (להלן - "תאגיד חדש"), ובלבד שהתאגיד החדש ובעלי המניות או השותפים בו (להלן: "המחזיקים במציע") מקיימים את התנאים המפורטים בסעיף 5.15-15.1 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 שאינם שותפים כלליים לנכונות הצהרות התאגיד החדש בקשר עם הליך הגשת ההצעה למכרז זה וכן יידרשו לערוב כאמור לקיום התחייבויות התאגיד החדש במקרה של זכיית הצעתו במכרז, אם תיבחר כהצעה הזוכה, אך ורק בשיעור חלקו של כל מחזיק במציע בתאגיד החדש, והכל בהתאם לכתב ערבות בנוסח נספח 5 להזמנה זו.

5.4 על המציע לעמוד בתנאים הנדרשים בדבר הקצאת קרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1960, כאמור בנספח 6 להזמנה זו. עמידה בתנאי החוק הנ"ל תיבדק על ידי רמ"י לאחר בחירת ההצעה הזוכה ורמ"י או כל גורם מטעמה שהוסמך לכך לפי החוק יהיה רשאי לאשר את זהות היזם ו/או לסרב לאשרה, בהתאם להוראות החוק.

5.5 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 למציעים בכל מקרה, אף אם לא זכו במכרז ואף אם ועדת המכרזים חזרה בה מהזמנה זו.

5.6 למציע (או לכל יחיד המציע ו/או למחזיקים במציע) אין חובות אגרה שנתיות לרשות התאגידים, ואם שמדובר בחברה – בתדפיס/נסח שהתקבל מהחברה לא מצוין שהיא מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

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

5.7 המציע המציא ערבות אוטונומית (להלן – "ערבות ההצעה") בסך של 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪), בנוסח המצורף בנספח 7 להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף 99g להלן.

כן יידרשו המציעים לעמוד בתנאי הסף המפורטים להלן:

#### תנאים פיננסיים

5.8 על המציע להוכיח איתנות פיננסית באמצעות התנאים הפיננסיים המפורטים להלן:

תנאי סף מחזור הכנסות

5.8.1 במקרה של מציע, שאינו מיזם משותף או תאגיד חדש או מבטח או קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר (כהגדרת מונחים אלו להלן), יחולו ההוראות שלהלן –

במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות (קרי, 2012, 2013 ו-2014 (להלן – "שנות הדיווח האחרונות")) היה הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות השנתיים של המציע לפחות 100,000,000 ₪.

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

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

כאשר:

TO – מחזור הכנסות לשנת דיווח

t – שנת הדיווח האחרונה

(להלן – "הממוצע המשוקלל של מחזורי הכנסות")

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

5.8.2.1 על המציע להוכיח שלכל הפחות, הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של המציע לא יפחת מ-35,000,000 ₪.

5.8.2.2 אם ההון העצמי של המציע כפי שיוכח כמפורט בסעיפים 5.8.4-5.8.5 להלן (להלן – "ההון העצמי בפועל"), גבוה מ-60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪), יתווסף למחזור ההכנסות שהוכח על ידי אותו מציע סכום המהווה שליש מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין 60,000,000 ₪.

אם לאחר הוספת שליש מסכום ההפרש כאמור לסכום שהוכח על פי סעיף קטן 5.8.2.1 לעיל, יגיע הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות ל-100,000,000 ₪ ייחשב הדבר כהוכחת עמידה בתנאי סעיף 5.8.1 לעיל.

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

5.8.3 במקרה של מיזם משותף או תאגיד חדש יחולו ההוראות הבאות:

5.8.3.1 במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות היה הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של כל יחיד מציע או מחזיק במציע לפחות 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים), בעבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע.

בנוסף, במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות, הסכום המצטבר של הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של כל יחיד המציע או המחזיקים במציע, ששיעור חלקם במיזם המשותף

או בתאגיד החדש הינו 10% ומעלה, היה לפחות 100,000,000 ₪.

למען הסר ספק, מובהר שלצורך חישוב הסכום המצטבר הנ"ל, עבור כל יחיד מציע או מחזיק במציע ששיעור חלקו נמוך מ-10%, הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות ייחשב כאפס (0).

#### 5.8.3.2.

דרך חלופית להוכחת ממוצע משוקלל של מחזורי הכנסות של 1,000,000 ₪ בעבור כל 1% (אחוז) של שיעור חלקו במציע, לפי העניין, של מי מיחיד המציע או מי מהמחזיקים במציע, תהיה באמצעות עמידה בשני התנאים המצטברים כמפורט להלן:

5.8.3.2.1. על אותו יחיד מציע או מחזיק במציע להוכיח שלכל הפחות, הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות שלו הינו 350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים), בעבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע.

5.8.3.2.2. אם ההון העצמי של אותו יחיד מציע או מחזיק במציע, כשהוא מוכפל בשיעור חלקו במציע, כפי שיוכח כמפורט בסעיפים 5.8.4-5.8.5 להלן (להלן – "**ההון העצמי בפועל**"), גבוה מ-600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים) עבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע, יתווסף למחזור ההכנסות שהוכח על ידי אותו יחיד מציע או מחזיק במציע סכום המהווה שלישי מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין שש מאות אלף שקלים חדשים עבור כל אחוז אחד (1%) של שיעור חלקו במציע.

אם לאחר הוספת שלישי מסכום ההפרש כאמור לסכום שהוכח על פי סעיף קטן 5.8.3.2.1 לעיל, יגיע הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות ל-1,000,000 ₪ בעבור כל 1% (אחוז) שיעור חלקו במציע, ייחשב הדבר כהוכחת עמידה בתנאי סעיף 5.8.3.1 רישא לעיל.

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

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

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

למען הסר ספק, מובהר כי הוראת סעיף 5.8.3.15.8.3.1 סיפא לעיל, לענין הוכחת ממוצע משוקלל מצטבר של כל יחיד המציע/המחזיקים במציע, תחול בהתאמה ובשינויים המחויבים, גם במקרה שמי מיחיד המציע או המחזיקים במציע הוכיח עמידה בתנאי מחזור הכנסות באמצעות התנאי שבסעיף 5.8.3.2 זה דלעיל.

5.8.3.3 במקרה של מיזם משותף או תאגיד חדש אשר בין יחידיו/המחזיקים בו קיים גם מבטח ו/או קרן השקעות פרטית ו/או גורם מוסדי אחר, אזי - על המבטח או על קרן ההשקעות הפרטית או על הגורם המוסדי האחר יחולו הוראות סעיף 5.8.65.8.65.8.6 או סעיף 5.8.75.8.75.8.7 או סעיף 5.8.8, לפי הענין, ויתר יחיד המציע או המחזיקים במציע יידרשו להוכיח עמידה בתנאי סעיף 5.8.3.15.8.3.15.8.3.1 רישא או 5.8.3.2 (למעט הפסקה האחרונה) בלבד מבלי שתידרש הוכחת מחזור הכנסות משוקלל מצטבר.

#### תנאי סף הון עצמי -

5.8.4 המציע, שאינו מיזם משותף או תאגיד חדש או מבטח או קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, הינו בעל הון עצמי של לפחות 60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪) בשנת 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.

5.8.5 במקרה של מיזם משותף או תאגיד חדש יחולו ההוראות הבאות:

5.8.5.1 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.

5.8.5.2 בנוסף לאמור לעיל, הסכום המצטבר של ההון העצמי של כל יחיד המציע או המחזיקים במציע, ששיעור חלקם במיזם המשותף או בתאגיד החדש הינו 10% ומעלה הינו, בשנת הדיווח האחרונה, סך של לפחות 60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪).

למען הסר ספק, מובהר שלצורך חישוב הסכום המצטבר הנ"ל, ההון העצמי של יחיד מציע או מחזיק במציע ששיעור חלקו במציע נמוך מ-10%, ייחשב כאפס (0).

5.8.5.3 במקרה של מיזם משותף או תאגיד חדש, אשר בין יחידיו או מחזיקיו קיים גם מבטח ו/או קרן השקעות פרטית ו/או גורם מוסדי אחר, כמפורט להלן, על המבטח או על הקרן להשקעות פרטית או על הגורם המוסדי שהאחר יחולו הוראות סעיף 5.8.65.8.65.8.6 או סעיף 5.8.75.8.75.8.7 או סעיף 5.8.85.8.85.8.8, לפי הענין, ויתר יחיד המציע או המחזיקים במציע יידרשו להוכיח



עמידה בתנאי סעיף 5.8.5.15.8.5.15.8.5.1 בלבד, ולא תידרש הוכחת הון עצמי מצטבר.

#### תנאי סף ל"מבטח"

5.8.6. לצורך הוכחת איתנות פיננסית של מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע שהוא "מבטח" כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, תוצג עמידה בתנאי שלהלן:

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

#### תנאי סף ל"קרן השקעות פרטית" -

5.8.7. לצורך הוכחת האיתנות הפיננסית של מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע שהינו "קרן השקעות פרטית", כהגדרתה להלן, תוצג עמידה בתנאים המצטברים שלהלן:

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

(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 ישראלים, ושאיננה רשומה למסחר.

#### תנאי סף לגורם מוסדי שאינו "מבטח" או "קרן השקעות פרטית"

5.8.8. לצורך הוכחת איתנות פיננסית של מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע שהינו גורם מוסדי שאינו "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.

#### תנאי סף – היעדר הערת עסק חי -

5.8.9. בדו"ח הכספי המבוקר 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 כל 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.

5.9. לצורך הוכחת כלל או חלק מהתנאים הפיננסיים הנקובים בסעיף 5.85-85.8 לעיל, יכול המציע או מי מיחידי המציע או מי מהמחזיקים במציע (כל אחד מהם), אך למעט קרן השקעות פרטית, להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תמלא את נספח 11 ותצטרף אישור ר"ח מבקר בנוסח נספח 12, בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלה תמציא את הדו"חות הכספיים, בהתאם להוראות סעיף 5.115-115.11 להלן וכן תחתום על כתב התחייבות כמצורף בנספח 8. 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.

5.10. 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.

5.11. לצורך הוכחת עמידה בתנאים הפיננסיים, יחולו ההוראות הבאות:

5.11.1. להוכחת שיעור חלקו של כל אחד מיחידי המציע או של כל אחד מהמחזיקים במציע – יפורט בנספח 9 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/ר"ח המאשר את שיעור חלקו כאמור של כל אחד מהם, בנוסח נספח 10.

5.11.2. בנוסף, המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים מטעם המציע או יחיד המציע או המחזיקים במציע ימלא ויחתום על נספח 11 (תנאי סף פיננסיים) ורו"ח המבקר, מטעמם יחתום על נספח 12 (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).

נספח 11 ונספח 12 ימולאו בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים (להלן - "**דו"חות כספיים**") של אותו גוף, הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

5.11.2.1. תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

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

5.11.2.3. התקינה החשבונאית הישראלית;

התבססות על דו"חות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים 5.11.2.1-5.11.2.3 לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

בנוסף לנספח 11 ולנספח 12, יגיש המציע או כל אחד מיחידי המציע 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 הצעה, בנוסף לנתונים מהדו"חות הכספיים של אותו מציע או יחיד מציע או מחזיק במציע, והכללים של סעיף 5.115-115.11 זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

במקרה של הסתמכות מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע שהיה במהלך שנות הדיווח האחרונות חברה לא פעילה אשר, בהתאם לכל דין, לא היתה חייבת בעריכת דוחות כספיים, על חברת

האם שלו - לא יידרש אותו מציע, יחיד מציע או מתחזיק 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. יתר הכללים של ההזמנה להציע הצעות בכלל ושל סעיף 5.11 זה בפרט, יחולו הן ביחס לחברת האם והן ביחס למציע, כל אחד מיחיד המציע או כל אחד מהמתחזיקים במציע, לפי העניין.

5.11.3 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.

#### 5.11.4 המרת מטבע עבור דו"חות כספיים

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

5.11.4.2 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 ישראל<sup>1</sup> למטבע בו מוצגים הנתונים, נכון למועד הדו"ח הכספי.

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

5.11.4.4 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)<sup>2</sup>, נכון למועד הדו"ח הכספי.

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

#### ניסיון קודם בהקמה

5.12 המציע או קבלן ראשי מטעמו הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים, בענף ראשי בניה - 100, בקבוצה ג' בסיווג 5, לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988. ניתן יהיה להציג מס' קבלנים ראשיים אשר עבודות הבנייה תחולקנה ביניהם, ובמקרה כזה כל אחד מהקבלנים הראשיים ייקרא לעיל ולהלן: "הקבלן הראשי" ותידרש עמידת כל אחד מהם בתנאי הסף.

להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה לעיל, יצרף המציע תעודת רישום תקפה שלו או של הקבלן הראשי מטעמו, לפי העניין, מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.

<sup>1</sup> ראה קישור לאתר המקוון של בנק ישראל:

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

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

5.13 המציע או לחלופין הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב 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.

**המציע יצרף להצעתו אישור בנוסח המצורף כנספח 13 ביחס לניסיון הנדרש לעיל וכן יצרף טפסי 4, כמפורט באותו נספח ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב. כמו כן, ככל שההצעה נסמכת על קבלן ראשי מטעם המציע (לרבות יחיד מציע או מחזיק במציע), התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן הראשי לפיה קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקט ואת האחריות הכרוכה בכך בהתאם למסמכי המכרז, בנוסח נספח 14 להזמנה זו.**

5.14 למרות האמור בסעיפים 5.125.12-5.125.13-5.135.13 לעיל, היה המציע בעצמו או מחזיק במציע/יחיד מציע המחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע או לחלופין מי שמחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים בשותף כללי בתאגיד חדש שהוא שותפות מוגבלת, חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה, לא יהווה האמור בסעיפים 5.125.12-5.135.13-5.135.13 תנאי סף להגשת הצעה ויחולו הוראות סעיף 7.6 להסכם העיקרי.

לעניין סעיף 5.145.14-5.145.14 זה – "חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה" – תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שני פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 150 יחידות דיר לפחות בכל פרויקט, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים האחרונות, או לחלופין – תאגיד אשר יזם הקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב 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.

**המציע יצרף להצעתו אישור ר"ח או עו"ד בנוסח המצורף כנספח 15 ביחס לעמידת חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה בניסיון הנדרש לעיל. במקרה של הוכחת התנאי על ידי הגוף המחזיק בשותף הכללי, על הגוף הנ"ל וכן על עו"ד או ר"ח מטעמו למלא ולחתום על נוסח נספחי 9 ו-10 להזמנה על מנת להוכיח את שיעור חלקו כאמור.**

## 6. הבהרות ושינוי תנאי המכרז

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

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

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

6.2 בנוסף לזכות הוועדה לשינוי תנאי המכרז ו/או המועדים הקבועים בו, אף המציעים רשאים לפנות בשאלות ו/או בבקשות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז ו/או בבקשות לשינוי איזה מהמועדים הקבועים במכרז, וזאת עד ליום 12.11.2015-2015.11.12.

6.3 שאלות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציג ועדת המכרזים, מר אבי בוכשרייבר שפרטי ההתקשרות עמו: [gadna@aprent.co.il](mailto:gadna@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.

6.4 יש לרשום בכותרת הפנייה:

**"מכרז מס' 100/2015 - זיור להשכרה לטווח ארוך - מתחם הגדנ"ע - תל אביב".**

6.5 פורמט ההגשה לשאלות, הבהרות ובירורים יהיה כדלקמן:

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

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

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

6.8 שאלות הבהרה יתקבלו אך ורק ממציעים אשר שילמו את סכום ההשתתפות במכרז והציגו אסמכתא על ביצוע התשלום, באמצעות הנציג שמונה על ידי כל מציע לצורך כך, כמפורט בסעיף 888 להלן.

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

## **7. כנס מציעים**

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

7.2 במהלך כנס המציעים, רשאים ועדת המכרזים או מי מחבריה להשיב לשאלות שיועלו על ידי מציעים וכן למסור מידע לפי שיקול דעתם, בהתאם למתכונת שימצאו לנכון, אולם בכל מקרה, לא יהיה תוקף להבהרות, מידע והסברים שימסרו בעל פה במהלך כנס המציעים כאמור, או בכל הזדמנות אחרת, ולא יהיה בהם כדי לשנות את האמור במסמכי המכרז או להוסיף עליהם או כדי לחייב את

ועדת המכרזים או מי מחבריה בכל צורה שהיא, אלא אם באו לידי ביטוי בהודעה רשמית בכתב כאמור בסעיף 7.37.37.3 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.

7.3. 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.

## 8. נציג מוסמך

8.1. 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 16** להזמנה זו ויימסרו לנציג ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 6.36.36.3 לעיל בתוך 7 ימים ממועד תשלום דמי ההשתתפות במכרז, בצירוף אישור ביצוע ההעברה הבנקאית בסך דמי ההשתתפות.

## 9. ערבות ההצעה

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

9.1.1. ערבות ההצעה תהיה לפקודת החברה.

9.1.2. הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981.

9.1.3. סכום הערבות יהיה **5,000,000 ש"ח** (חמישה מיליון ש"ח) והיא תעמוד בתוקף החל מיום הגשת ההצעה ועד ליום 12.6.2016 19.7.2016 (180 ימים מהמועד להגשת הצעות). במקרה של הארכת המועד להגשת הצעות- יוארך מועד תוקף הערבות בהתאם, וועדת המכרזים תוציא הבהרה בדבר כך.

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

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

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

9.1.7. שם החייב בערבות ההצעה צריך להיות זהה לשם המציע.

למרות האמור, במקרה של הגשת הצעה מצד מיזם משותף, ניתן לצרף ערבות הצעה אחת כאמור לעיל מכל יחיד המציע יחד אן מספר ערבויות, כל אחת על שם אחד מיחיד המציע בסכום המהווה את חלקו היחסי בזכויות הניהול, השליטה והרווחים במיזם המשותף (כמפורט **בנספחים 9 ו-10**), ובלבד שסכום כל הערבויות יהיה זהה לסכום ערבות ההצעה הנקוב לעיל. במקרה שבו חלק מיחיד המציע במיזם משותף הינם גופים מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד, יהיה רשאי אחד מהגופים הנ"ל לצרף ערבות הצעה בגין חלקם היחסי המצטבר של כל אותם גופים במציע (כמפורט בנספחים 9 ו-10) ובלבד שסכום כל הערבויות יהיה זהה לסכום ערבות ההצעה הנקוב לעיל. במתן הערבויות כאמור, מוותרים יחיד המציע על כל טענה ו/או דרישה בדבר הזכות לחלט את הערבות ו/או בדבר גובה הסכום לחילוט.

- 9.2. המציע יישא לבדו בהוצאות ערבות ההצעה.
- 9.3. מציע שלא יצרף ערבות ההצעה בהתאם לאמור לעיל - תיפסל הצעתו. על אף האמור, ועדת המכרזים תהיה רשאית להחליט שלא לפסול הצעה אף אם נתגלו פגמים בערבות, אם התרשמה שמדובר בפגמים שאינם מהותיים ושאין פוגעים בשוויון בין המציעים.
- 9.4. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מן המציעים להאריך את תוקפה של הערבות לתקופה או לתקופות נוספות של עד 90 ימים נוספים, על ידי מתן הודעה בכתב למציעים. נתנה הוועדה הודעה כאמור, יגישו המציעים ערבות חדשה בתוך 7 ימים לכל המאוחר.
- 9.5. אם הצעתו של המציע תידחה או תיפסל על הסף, ועדת המכרזים תשיב למציע את ערבות ההצעה מיד לאחר בחירת המציע במכרז וביצוע ההתקשרות עמו, ובלבד שלא נתקיימה עילה לחילוטה.
- 9.6. ועדת המכרזים תהיה רשאית, לאחר שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו, ונוסף לכל סעד אחר המוקנה לה, להציג את ערבות ההצעה לפירעון ולחלט את מלוא הסכום הנקוב בה או את חלקו על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, בכל מקרה בו המציע לא קיים את תנאי המכרז בדייקנות ובשלמות, ובכלל זה אם נהג בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, מסר מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק, חזר בו מההצעה בעודה תקפה או חזר בו מכל חלק של ההצעה לאחר המועד להגשת הצעות או אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי לזכייה במכרז.
- במקרה של חילוט כאמור, סכום הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם בגין האירוע, והמציע מצהיר ומסכים כי סכום הפיצוי המוסכם הינו סביר והגיוני ביחס לנוק שניתן לצפותו מראש. יודגש כי אין בפיצוי המוסכם לגרוע מכל זכות הנתונה לוועדת המכרזים ו/או לחברה לתבוע ממציע כאמור פיצויים מלאים בגין נזקים שגרם.
- 9.7. המציע יהיה רשאי לפנות לוועדת המכרזים, עד 10 ימים לפני המועד להגשת הצעות, ולהגיש לאישורה באמצעות כתובת הדוא"ל הנזכרת לעיל, טיוטה של ערבות ההצעה מאת הגורם המנפיק ובנוסח המצורף **כנספה 7**. ועדת המכרזים תבחן את טיוטת הערבות ותהיה רשאית לדרוש שינויים בנוסח על מנת להתאימו לדרישות מכרז זה. אין באמור כדי לגרוע מזכות ועדת המכרזים לדרוש עריכת שינויים או תיקון פגמים בנוסח הערבות ו/או להתעלם מהם בהתאם להוראות הזמנה זו.

## 10. אופן ומועדי הגשת הצעות

- 10.1. **המועד האחרון שנקבע להגשת הצעות הינו ביום 15.12.2015 21.1.2016 בין השעות 09:00-12:00 בצהריים.** הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים עד למועד ולשעה הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון.
- 10.2. ועדת המכרזים רשאית בכל עת להאריך את המועד להגשת ההצעות מטעמים הנראים לה. עשתה כן, תודיע לכל המציעים בכתב.
- 10.3. מקום הגשת ההצעות הוא במסירה אישית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, שתמצא במשרדי דירה להשכיר ברחוב אפעל 25 פתח תקוה, קומה 6. הגשת מעטפות המכרז לתיבת המכרזים כפופה לנהלי הביטחון הקבועים במקום.
- 10.4. על גבי מעטפת המכרז לא יהיה כל ציון וסימן מלבד ציון ברור של שם ומספר המכרז כדלקמן: "מכרז פומבי מספר 100/2015 - פרויקט דזור להשכרה לטווח ארוך (מתחם הגדנ"ע, תל אביב)"
- מעטפת המכרז הנ"ל, תכלול בתוכה שתי מעטפות, כמפורט להלן -
- המעטפה האחת (אשר יצוין עליה - "מעטפה א") תכלול את כל מסמכי המכרז (פרט למסמך ב' - הצעת המחיר), לרבות נספחיהם וצורפותיהם, כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך על ידי מורשי החתימה מטעם המציע



ולאחר שהושלמו כל הפרטים הטעונים השלמה, והכל בשני מקורות וכן בעותק אלקטרוני שיוגש על גבי החסן נייד (דיסק און קי).

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

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

- 10.4.1. הזמנה להציע הצעות זו.
- 10.4.2. נספחים 1-4, 4(א), 4 ו-6, כשהם חתומים על ידי המציע בכל דף.
- 10.4.3. במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש - כתב ערבות מאת בעלי המניות או השותפים המוגבלים בו - אם רלוונטי, בנוסח נספח 5.
- 10.4.4. ערבות ההצעה, נספח 7 להזמנה.
- 10.4.5. במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים - כתב התחייבות חברת אם, בנוסח נספח 8.
- 10.4.6. במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או תאגיד חדש - הצהרת יחידי המציע או המחזיקים במציע לגבי שיעור חלקם במציע בנוסח נספח 9, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 10. במקרה של הסתמכות על גוף המחזיק בשותף הכללי בשותפות מוגבלת חדשה, בהתאם להוראת סעיף 5.145-145.14 לעיל, יש לצרף גם את הצהרת אותו גוף לגבי חלקו בשותף הכללי בנוסח נספח 9, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 10.
- 10.4.7. טופס הוכחת עמידה תנאי סף פיננסיים כשהוא ממולא, בנוסח נספח 11, וכן הדו"חות הכספיים שנדרש צירופם, אשר יצורפו באמצעות דיסק און קי או באמצעות עותקים קשיחים. מובהר כי חלף צירוף דו"חות כספיים בפועל, חברה ציבורית תהיה רשאית להפנות באמצעות קישור לאתר הבורסה, שיפורט בנספח 10.
- כן יצורף נספח 12 (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 שהיונה חברה לא פעילה, בציון השנים הרלוונטיות - חלף הדוחות הכספיים של אותן שנים.
- 10.4.8. אישור בדבר פירוט ניסיון בנוסח המצורף נספח 13 להזמנה, וכן ככל שהמציע אינו עומד בתנאי סעיף 5.125-125.12 ו- 5.135-135.13 לעיל בעצמו - התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן הראשי לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות ההקמה, בנוסח נספח 14 להזמנה בצירוף מסמכים המעידים על ניסיון קודם המזכה בעמידה בתנאי הסף, וכן תעודת רישום קבלן ראשי. לחילופין, ככל שהמציע מבקש להסתמך על תנאי סעיף 5.145-145.14 לעיל, יצרף המציע את טופס הוכחת ניסיון של חברת נדל"ן, בנוסח נספח 15.
- 10.4.9. אישור עו"ד המאשר את זכויות החתימה המחייבות את המציע ביחס למכרז, בנוסח המצורף נספח 17 להזמנה.



- 10.4.10. 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, ואם קיים קבלן ראשי – על ידי הקבלן הראשי, לפיו הוא הגיש הצעה אחת בלבד כאמור בסעיף 10.510.510.5 להלן, בנוסח המצורף **כנספת 18** להזמנה זו.
- 10.4.11. 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, בנוסח **נספת 19**.
- 10.4.12. קבלה או אישור ביצוע העברה בנקאית בגין תשלום דמי ההשתתפות במכרז, בציון מס' המכרז על גביה.
- 10.4.13. פרוטוקול כנס מציעים, אם נערך כנס ופורסם פרוטוקול.
- 10.4.14. ההסכם העיקרי ונספחיו, לרבות כל תשובות ההבהרה שנשלחו, אם נשלחו, כשהם חתומים על ידו.
- 10.4.15. האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976.
- 10.4.16. 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.
- 10.4.17. החסן נייד (disk on key) הכולל עותק סרוק של כל המסמכים המפורטים לעיל.
- 10.5. כל מציע, יחיד מציע או מחזיק במציע רשאי להציע הצעה אחת בלבד. כמו כן, כל קבלן ראשי מטעם המציע לא יהיה רשאי להיות מוצע קבלן ראשי כאמור בסעיף 5.125.125.12 במסגרת הצעות של מציעים שונים, אלא כחלק מהצעה אחת בלבד.
- 10.6. ההצעות על כל צרופותיהן תוגשנה בשפה העברית בלבד ו/או בשפה זרה ובלבד שיצורף תרגום לעברית המאושר על ידי נוטריון ישראלי, למעט דוחות כספיים שיוגשו בשפה האנגלית – אשר לגביהם לא יידרש תרגום. על אף האמור, לכל מסמך שיצורף בשפה זרה, יצורף תרגום נוטריוני לעברית.
- 10.7. אין לעשות שינוי בטופס ההצעה, או במסמכי המכרז ובנספחיו, למעט הוספת הפרטים הטעונים השלמה במקומות הנדרשים לכך.
- 10.8. המציע מתחייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים, בפרק הזמן שיחלוף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר זהות המציע, ואם נקבע כיום – עד למועד החתימה על ההסכם העיקרי ו/או על חוזה הפיתוח, לפי המאוחר.
11. **הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים**
- 11.1. הרשות בידי ועדת המכרזים לראיין את המציעים, יחידים מציעים והמחזיקים במציעים, כולם או חלקם, וכן את הקבלנים הראשיים המהווים חלק מההצעה, כולם או חלקם, ולקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים, להיפגש עם מי מהמציעים ולנהל עמם משא ומתן באופן שעליו תחליט ועדת המכרזים. בכלל זאת, תהיה רשאית ועדת המכרזים לדרוש מכל מציע מידע ופרטים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, וכן כל מידע שלדעתה יש עניין בגילוי. כן תהיה ועדת המכרזים רשאית לבקר בפרויקטים של המציע או מי מטעמו עליו הוא מסתמך כאמור במסמכי הזמנה להציע הצעות זו במסגרת

בדיקתו. מציע שיימנע ממסירת פרטים מלאים ומדויקים לפי דרישת ועדת המכרזים, רשאית ועדת המכרזים לפסול את הצעתו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לועדת המכרזים על פי המכרז, לרבות זכות ועדת המכרזים לחילוט ערבות ההצעה. זכה המציע ולאחר מכן התברר כי נמנע מלמסור מידע או פרטים כלשהם, רשאית ועדת המכרזים לשלול את זכייתו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין כך ומבלי לגרוע מיתר זכויות ועדת המכרזים על פי המכרז ו/או על פי דין.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית לדרוש ולקבל הבהרות להצעה, או הסרת אי-בהירות העלולה להתעורר במהלך בדיקת ההצעות ו/או לדרוש לקבל השלמות ו/או תיקונים, ועל המציע יהיה לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במתן כל הבהרה, השלמה ו/או תיקון כאמור. כן רשאית ועדת המכרזים לדון עם מציע/ים בפרטי הצעת/ים ו/או לדרוש מציע/ים לשפר את הצעת/יהם, בהתאם להוראות סעיף **141414** להלן.

11.3. ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעה שלא הוגשה על פי ההוראות המפורטות בהזמנה זו או ככל שהמציע אינו עומד לדעתה בדרישות הנקובות בקשר אל אילו מהמסמכים הנ"ל ולרבות כל הצעה אשר יש בה התניה, שינוי, הסתייגות, תוספת או השמטה ביחס לתנאי המכרז. לחילופין, ועדת המכרזים תהיה רשאית לדרוש מהמציע כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את אילו מהמסמכים שהוגשו. ועדת המכרזים תהיה רשאית גם להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מהותיים.

11.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול על הסף מציע אשר לגביו (או לגבי מי מיחיד המציע או המחזיקים במציע) היה לחברה ו/או לועדת המכרזים ניסיון רע ו/או כושל, לרבות במקרה של אי שביעות רצון משמעותית מעבודתו ו/או אספקת שירותים על ידו, אי עמידה בסטנדרטים של השירות הנדרש, הפרת התחייבויות קודמות כלפי החברה ו/או עדת המכרזים, חשד למרמה וכיו"ב או שקיימת חוות דעת שלילית בכתב על טיב עבודתו. כמו כן, שומרת לעצמה ועדת המכרזים את הזכות לפסול על הסף מציע אשר ההצעה הכספית שהוצעה על ידו הינה מעורפלת ו/או תכסיסנית ו/או גירעונית ו/או הצעה שאינה סבירה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים. במקרים כאלה, תינתן למציע זכות טיעון בכתב או בע"פ לפני מתן החלטה סופית, וזאת בכפוף לשיקול דעתה של ועדת המכרזים.

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

## 12. תוקף ההצעות

12.1. הצעה שהוגשה, על כל צרופותיה, תעמוד בתוקפה עד ליום **12-6-2016** ו/או **19.7.2016** (180 ימים מהמועד להגשת הצעות). במקרה של הארכת המועד להגשת הצעות - יוארך המועד בהתאם וועדת המכרזים תוציא הבהרה בדבר כך.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לוועדת המכרזים הזכות להודיע, בכל עת, על הארכת תוקף ההצעות במשך 90 ימים נוספים, ללא צורך בהסכמת המציעים, ובמקרה כזה יידרשו המציעים להאריך את תוקף ערבויות ההצעה שהומצאו על ידם, והם מתחייבים לעשות כן בתוך 7 ימים מיום שנדרשו.

12.2. היה ובמהלך התקופה שבין הגשת ההצעה על ידי המציע לבין המועד האחרון לתקופה של ערבות ההצעה, יחזור בו מגיש ההצעה מהצעתו ו/או לא יעמוד בהתחייבות הנובעת ממנה, לרבות אי הופעה לצורך חתימה על החוזים בנוסחם הסופי והמצאת המסמכים בקשר אליהם, ועדת המכרזים תהיה רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה ולבטל את הזכייה ואת החוזים, אם נחתמו, תוך מתן הודעה בכתב למציע, ו/או לחלט את ערבות ההצעה שניתנה על ידו בקשר למכרז זה.

12.3. מיום משלוח הודעת הביטול כאמור, רשאית ועדת המכרזים לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון, בלא שתהיה למציע כל טענה ו/או תביעה נגדה.

12.4. חילוט הערבות לא יפגע בזכות ועדת המכרזים לפעול ו/או לתבוע כל סעד אחר שייראה לה, בהתאם לכל דין.

### 13. בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. לאחר פתיחת הצעת המחיר של כל מציע העומד בתנאי סף, תבחר ועדת המכרזים בהצעת המחיר הגבוהה ביותר העומדת בתנאי הסף, וזאת בכפוף למנגנון ההתמחרות ו/או המו"מ המפורט בסעיף 141414 להלן.

13.4. הודעה למציע בדבר זכייתו, תשלח בדואר רשום לכתובת המצוינת בהצעתו, ובאמצעות הפקסימיליה - למספר הפקס המצוין בהצעתו (להלן - "הודעת הזכייה").

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

13.5. מציע שקיבל הודעה על זכייה חייב להופיע במקום עליו תורה ועדת המכרזים, וזאת בתוך 60 יום מהמועד הקובע ולהמציא את כל המסמכים ולבצע את הפעולות, ביחד ובעונה אחת, לפי הפירוט כדלקמן:

- לשאת בתשלום התמורה בהתאם להצעת המחיר בתוספת מע"מ כדין, ובניכוי מקדמת מס השבח.
  - לשאת בתשלום מקדמת מס השבח כהגדרתה בהסכם העיקרי, להמציא אסמכתא בדבר תשלום מקדמת מס השבח וכן להמציא את אישור מס שבח המופנה לרשם המקרקעין בגין עסקת רכישת הזכויות מחלמיש.
  - 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 הציע או מהמחזיקים במציע הסתמך על חברת אם, אשר חתמה על **נספח 8** 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 על הון המניות הרשום ואופן חלוקתו בין בעלי המניות במציע, וכן אישור דומה ביחס לכל בעל מניות במציע אשר הינו תאגיד, ולכל בעל מניות בבעל המניות וכן הלאה.
- כנגד ביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל במצטבר, תושב ערבות ההצעה ליום, ובלבד שלא התקיימה עילה לחילוטה;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של היזם לפעול להשלמת הליך הסבת הזכויות מחלמיש מול רמ"י, לרבות ביצוע כל תשלום לרמ"י, אם יידרש.

13.6. אין לראות את הודעת הזכייה כקיבול ההצעה הזוכה מצד ועדת המכרזים, והיזם יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות רק לאחר חתימת ההסכם העיקרי על ידי החברה ועמידה בתנאים הקבועים שם ובתנאים הנקובים בסעיף 13.513.513.5 לעיל, לשביעות רצון ועדת המכרזים.

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

אם הזוכה לא ישלים תוך 60 יום מהמועד הקובע את התשלום בגין המקרקעין, לרבות על דרך תשלום מקדמת מס השבח, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה החברה תחלט את סכום ערבות ההצעה ואותו זוכה לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי החברה ו/או ועדת המכרזים.

מודגש בזה, שתשלום התמורה בגין הקרקע, לרבות על דרך תשלום מקדמת מס השבח, הינו תנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז זה והוא יחול על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת, מבלי לגרוע יתר הסעדים המגיעים לחברה ו/או לעדת המכרזים במקרה כזה.

13.8. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור המקרקעין בהתאם להוראות המכרז, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית.

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

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

הסכם הפיתוח ייחתם עם היזם, אך ורק לאחר שהיזם יעמוד בכל תנאי הזמנה זו ובתנאי רמ"י להעברת הזכויות ובכללם תשלום התמורה בגין המקרקעין והעמדת הערבות לקיום ההסכם.

13.10. 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.

#### **14. התמחרות**

14.1. במקרה שהוגשו שתיים או יותר הצעות זהות במחיר הגבוה ביותר ו/או במקרה שהוגשה הצעה אחת או יותר שהפער בינה לבין ההצעה הגבוהה ביותר אינו עולה על 5% ממחיר ההצעה הגבוהה ביותר או שהפער בינה לבין ההצעה הגבוהה ביותר אינו עולה על שלושה מיליון ₪ (לפי הגבוה מבין אלו), ובכפוף לכך שההצעות הני"ל נמצאו מתאימות, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים, לזכייה במכרז, ועדת המכרזים תזמין את מציעי ההצעות הני"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 הני"ל לשם הגשת הצעה נוספת, וחוזר חלילה. מנגנון זה יחול בסה"כ 9 פעמים (כך שביחד עם בדיקת ההצעה לראשונה, טרם ההתמחרות, יבדקו המחירים 10 פעמים), ולאחר מכן – תבחר ועדת המכרזים את ההצעה הגבוהה ביותר, אף אם קיים פער כאמור בינה לבין ההצעות האחרות. למרות זאת, היה ונותרו שתיים או יותר הצעות זהות, שהן הגבוהות ביותר, תימשך ההתמחרות בין הצעות אלו בלבד. אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותה של ועדת המכרזים לבטל את המכרז בכל שלב ואף טרם או במהלך הליך ההתמחרות, בהתאם להוראות סעיף 11.511.511.5 לעיל, אם תבחר לעשות כן.

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

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

14.4. 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.

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

15.1. עם בחירת ההצעה הזוכה, ועדת המכרזים רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ועל פי טעמים הנוגעים לדעתה לטובת המכרז והחברה, שהמציע אשר הגיש את ההצעה המדורגת במקום השני ייחשב כ – "יזם חלופי".

15.2. 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 החברה ליזם החלופי שאינו נחשב יותר כיזם חלופי; (2) עד 180 ימים ממועד זכיית היזם המקורי במכרז.

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

בנוסף לכל הוראה אחרת המקנה לחברה זכות לחלט את ערבות ההצעה, החברה תהיה רשאית לחלטה בכל עת שבה הצעתו של היזם החלופי אמורה להיות תקפה כאמור לעיל אך בוטלה ו/או סויגה על ידו. במקרה של חילוט כאמור, סכום הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם והמציע מצהיר ומסכים שסכום הפיצוי המוסכם הינו סביר והגיוני ביחס לנזק שניתן לצפותו מראש. ערבות ההצעה של היזם החלופי תבוטל ו/או תוחזר לו בקרות המוקדם מבין אלה: (1) הודעת החברה על אי תקפות הצעתו בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה; או (2) החלפתה בערבות לתקופת הבנייה, בהתאם לאמור להלן.

15.4. בכל מקרה, החברה תהיה רשאית להודיע ליזם החלופי עד 180 ימים ממועד זכיית היזם המקורי במכרז, אם החברה 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.

15.5. אם בפועל נדרשה הארכת ערבות ההצעה על ידי היזם לתקופה של מעבר ל-180 ימי התוקף של ערבות ההצעה במקור, בעת הגשת הצעתו - היזם החלופי יהיה זכאי לתשלום העלות הישירה שבה נשא לגוף מנפיק הערבות בגין הארכת ערבות ההצעה, החל מהמועד בו תמו 180 ימי התוקף המקוריים של ערבות ההצעה ועד למועד תום תוקף הצעתו של היזם החלופי כפי שהוארכה בהתאם לאמור בסעיף זה ולפי אסמכתאות שימציא לחברה, וזאת עד לסכום כולל של 6,000 ₪ לכל חודש או חלק יחסי ממנו בו הערבות הוארכה, החל ממועד ההכרזה על הזוכה המקורי במכרז. סכום זה ישולם תוך 30 ימים ממועד השבת ערבות ההצעה של היזם החלופי ו/או החלפתה בערבות לתקופת הבנייה, לפי העניין, כנגד המצאת אסמכתאות מספקות בגין העלויות בפועל וחשבונית מס כדין.

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

אם החברה או מי מטעמה יהיו זכאים לסכום כסף עקב ההליך המשפטי כאמור, החברה תהא זכאית לקזז סכום זה מהפיצוי שזכאי לו היזם החלופי מכוח סעיף קטן זה, גם אם ההחלטה אינה סופית.

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

15.1. הסכום אותו יידרש מציע מס' 2 לשלם לפי הצעת המחיר יהיה המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס עד למועד ההכרזה על הזוכה המקורי במכרז בלבד, ובמקרה כזה יהיה מחויב המציע מס' 2 להיענות לדרישת ועדת המכרזים ויחול האמור בסעיף 15.3 להלן.

15.2. לחילופין, תהיה רשאית ועדת המכרזים לבקש ממציע מס' 2 להעלות את סכום הצעתו, וזאת עד גובה הצעת המחיר של המציע המקורי, בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס עד למועד ההכרזה על הזוכה המקורי. אם מציע מס' 2 ייענה בשלילה לבקשה זו ו/או לא ישיב לבקשת ועדת המכרזים בתוך 7 ימים מיום שליחתה אליו ו/או לא יצרף ערבות הצעה כהגדרה לעיל, תהיה רשאית ועדת המכרזים לפנות למציע מספר 3 וכן הלאה.

15.3. החליטה ועדת המכרזים להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 להמציא את ערבות ההצעה בתוך 7 ימים, לשלם את סכום הצעת המחיר, תוך 60 יום מיום הכרזת ועדת מכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז את התמורה בגין המקרקעין וכן את יתר התשלומים החלים עליו, וכן להשלים את יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור לעיל. סעיף זה יחול בהתאמה גם על כל מציע, שיבוא לאחר מציע מס' 2, שיבחר על ידי ועדת המכרזים כאמור לעיל.

## 16. 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.

## 17. חשיפת פרטי הצעת המציע

17.1. 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.

17.2. 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. הדין החל

18.1. 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 או לחברה על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 או על פי התקנות שהותקנו מכוחו.

- 18.2. הצעת המציע תיערך ותוגש אף היא בהתאם להוראת כל דין, והמציעים ייחשבו, לכל דבר ועניין, כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך כך.
- 18.3. 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.
- 18.4. ועדת המכרזים או מי מחבריה, רשאים (כולם או חלקם) בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי וככל שמי מהם יראה צורך בכך, לפרסם מכרז חדש.
- 18.5. סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תהיה נתונה לבתי המשפט בעיר תל-אביב בלבד.



מספר סידורי 1/32/4920/15

**אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר**

אני החתום מטה משה אלפסי נוטריון, מדרך אבא הלל 7 רמת גן 5252204 רמת גן ישראל, טל' 03-7266666 פקס' 03-6918888, מאשר כי ביום 23/11/2015 ניצבו לפני בשדרות ירושלים 45 ת"א-יפו (משרדי חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ):

(1) מר כץ עמירם שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר 053610580 שהוצאה על ידי משרד הפנים בכפר סבא ביום 5/3/2007

(2) מר ארליך ישראל ברל שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר 069512507 שהוצאה על ידי משרד הפנים בנתניה ביום 6/2/2002

(3) גב' טל-קובלסקי עדי שזהותה הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר 022376065 שהוצאה על ידי משרד הפנים בראשון לציון ביום 6/3/2003.

וחתמו מרצונם החופשי על המסמך שמעבר לדף בשם חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ ח.צ. 520023920

אני מאשר כי להוכחת רשותם של הנ"ל לחתום בשם חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ ח.צ. 520023920 הוצג בפני תעודת התאגדות, אישור עו"ד (נועם פורר מיום 5/8/2015) בדבר החלטת דירקטוריון מיום 21/6/15 בדבר מינוי מורשי חתימה חתימה.

ולראיה הנני מאשר את החתימה הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי, היום 23/11/2015.

שכרי בסך 1463 ש"ח כולל מע"מ שולם.



חותם הנוטריון



## יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני החתומה מטה, חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בת"א-יפו בע"מ ח.צ. 52-0023920 (להלן - "החברה") ממנה ומייפה בזה את כוחם של מדינת ישראל - משרד החשב הכללי במשרד האוצר באמצעות מורשי החתימה כפי שיהיו מפעם לפעם ו/או של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ מס' חברה 515009652, כל אחד מהם ביחוד או לחוד באמצעות מורשי החתימה כפי שיהיו מפעם לפעם (להלן - "מיופה כוחינו") להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו ובמקומו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

כל פעולה שאנו זכאים ו/או רשאים לעשות מכח חוזה הפיתוח שנחתם ביום 22.2.2011 בינינו לבין רשות מקרקעי ישראל, מספר תיק 50121614א (להלן: "חוזה הפיתוח"), בקשר עם הנכס הידוע כמגרשים 1, 2 לפי תכנית מס' תא/2659 (מגרשים 600 ו-601 לפי תכנית תא/מק/4323) בגוש 6991 חלקות 70, 71 בתל-אביב יפו ו/או מכוח כל חוזה פיתוח ו/או חוזה חכירה שיבוא במקומו (להלן: "הנכס" או "המקרקעין") ו/או לנהוג בנכס ו/או באיזו מהזכויות בנכס מנהג בעלים ללא מגבלה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעשות בקשר עם הנכס את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, כדלקמן:

1. לקבל בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת בנכס מאת הבעלים הרשום של הנכס בין בתמורה ובין ללא תמורה ו/או לעשות בשמינו ובמקומו כל פעולה אחרת למכירת הנכס למי שיקבע מיופה כוחנו (להלן: "הנעבר").
2. למכור ולהעביר, להשכיר, להחכיר, להעביר זכות בעלות או כל זכות אחרת, להעביר זכות חכירה, להעביר זכות שכירות, ולבצע כל פעולה אחרת במקרקעין לנעבר ו/או לצד שלישי ו/או מי מטעמו באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מידי פעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
3. לפעול בשמי או במקומי בכל הנוגע לבצוע ורישום פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום המקרקעין או כל חלקה שתיווצר מהם או איחוד וחלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן, לרבות בנוגע לאיחוד (פרצלציה) ו/או חלוקה ו/או כל חלקה שתיווצר כתוצאה מאיחוד ו/או החלוקה כאמור, וביצוע כל אחת מהפעולות על פי יפוי כוח זה בחלקה המאוחדת שתיווצר, ולצורך זה לחתום על כל תכנית, בקשה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, או כל מסמך אחר.
4. לקבל בשמי ובמקומי או להעביר את המקרקעין עם תמורה או ללא תמורה בדרך של מכר, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
5. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שיתקבלו בקשר להעברת הזכויות במקרקעין ו/או העברת זכויות מהנעבר לצד שלישי ו/או מי מטעמו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובת הנעבר ו/או לפקודתו ו/או לפקודת מי מטעמו, ו/או לטובת מי שהנעבר יורה לי עליו וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה ו/או משכון ו/או הערת אזהרה שניתנה ו/או נרשמה על המקרקעין כאמור.
6. להגיש בשמי או במקומי בקשה או בקשות להריסת מבנים קיימים ו/או שייבנו עליהם ו/או חלקים מהם ו/או לרישום בנין או בנינים שנבנו או ייבנו על המקרקעין הנ"ל לרבות כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמי או במקומי על כל בקשה לרישום תקנון בית משותף ככל שיידרש או לתיקון לו ולנהוג במקרקעין כבעלים לכל דבר וענין, על פי שיקול דעתם הבלעדי.
7. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין, לרשום ירושה ביחס למקרקעין או חלק מהם, לרשום את המקרקעין ו/או כל חלק מהם בשמינו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין או חלק מהם.
8. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע למקרקעין, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות במקרקעין, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לוותר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים במקרקעין והננו נותנים מראש את הסכמתנו ומאשרים כל החלטה שתתקבל על ידכם בקשר למקרקעין.
9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו מיופי הכוח רשאים לחתום בשמי ובמקומי על כל המסמכים, הבקשות והטפסים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לביצוע אחת או יותר מהפעולות המנויות להלן:

9.1. הגשת בקשות למתן היתרי בניה ו/או ביצוע עבודות במקרקעין הנ"ל ו/או בכל חלק מהם, חתימה על תוכניות ו/או כל מסמך הנוגע להליכי תכנון במקרקעין, שינויי תב"ע, הקלות, איחוד וחלוקה, ניצול אחוזי בניה קיימים ו/או עתידיים, תוספות בניה, הריסה וכל ענין או מסמך אחר בקשר למקרקעין.



- 9.2. רישום שעבודים, לרבות משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובת בנקים נותני הלוואות לרבות חתימה על כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או מסמכי שיעבוד וכל מסמך והתחייבות ללא יוצא מן הכלל לגבי המקרקעין הנ"ל, לטובת הלוואה כאמור לנעבר וואו לצד שלישי מטעמו, לרבות נעבר מטעמו בתמורה ושלא בתמורה.
10. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הנני מייפה בזה, בין היתר, את מיופי הכח הנ"ל לפעול בשמי ובמקומי כדלקמן:
- 10.1. להופיע מפעם לפעם בפני כל רשות מנהלית ו/או רשות תכנונית, לרבות, אך לא רק, עיריית תל-אביב יפו, הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, הלשכה למיפוי ישראל, רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, בפני עורך דין, או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שיידרשו, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
- 10.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקקו מיופי הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 10.3. לקבל בשמי ובמקומי כספים, לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא בקשר עם המקרקעין.
- 10.4. לקבל ו/או לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושיידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל או חלק מהפעולות הנזכרות ביפויי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הקונה ו/או לפקודתו.
- 10.5. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, יפוי כוח בלתי חוזר, פרוטוקול, הודעה, החלטה או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור לעיל, לרבות כתב התחייבות לרישום משכנתא, כל מסמך שיידרש על ידי בנק למשכנתאות לטובת הלוואה לנעבר לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה, משכון, שעבוד, הוראות בלתי חוזרות להעברת הכספים על ידי הבנק.
11. מיופי הכוח הנ"ל יהיו רשאים לפי שיקול דעתם הבלעדי להופיע בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בית המשפט המוסמך לענייני משפחה, בתי דין, רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, עיריית תל-אביב יפו, ועדות ערר, הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, להגיש בקשות הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שהיה נחוץ לבצע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי המקרקעין.
12. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. ואני מסכים מראש לכל מעשיהם של באי כוחי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר אותם מכל אחריות כלפיי למעשיהם הנ"ל.
13. לחתום על מסמך שיהיה בו צורך על מנת לרשום את הזכויות במקרקעין על שמי או על שם הנעבר, ולשם כך לחתום על כל מסמך, הצהרה או התחייבות.
14. ייפוי כוח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא יישאר בתוקף גם לאחר פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות מדינת ישראל ו/או הנעבר ו/או צד ג' תלויות בו.

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2015

ולראיה באנו על החתום:

חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בת"א-יפו בע"מ



[משרד ראש הממשלה](#) ← [מזכירות הממשלה](#) ← [החלטות הממשלה](#) ← 2014  
**קידום הסכם עם חברת חלמיש לשיווק מתחם הגדנ"ע בתל אביב**

**מזכירות הממשלה**

החלטה מספר 59/דר של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 03.11.2014 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 13.11.2014 ומספרה הוא 2191(דר/59).  
הממשלה ה - 33 בנימין נתניהו

**נושא ההחלטה**

קידום הסכם עם חברת חלמיש לשיווק מתחם הגדנ"ע בתל אביב

**מחליטים**

בהמשך להחלטת ועדת השרים לענייני הפרטה מס' מח/5 מיום 1.6.2014 שעניינה הפרדת אחזקות בחברות שבהן למדינה אחזקה משותפת עם עיריית תל-אביב-יפו, ולהסכם שנחתם ביום 18.3.2013 בין המדינה לבין חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור, לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ (להלן – ההסכם; החברה), להורות לשר האוצר ולשר הבינוי והשיכון לפעול לתיקון ההסכם, בהתאם לעקרונות הבאים:  
1. מתחם הגדנ"ע, כהגדרתו בהסכם (להלן – המתחם) ישווק על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" לדיור בר השגה בהשכרה ארוכת טווח.  
2. התקבולים ממכירת המתחם יועברו במלואם למשרד הבינוי והשיכון ויועמדו לטובת רכישת דירות לזכאי הדיור הציבורי.

הנוסח המחייב של החלטות הממשלה הינו הנוסח השמור במזכירות הממשלה. הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות. החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי. הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות.

החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי.



מרחב תל אביב תחום מיפוי ומדידות

ישוב : תל אביב יפו  
גושים : 6991  
חלקות : 70,71  
מגרשים : 600 - 601

שטח העסקה : 11.741 דונם

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
6991	70	בשלמות	5.706
	71	בשלמות	6.035

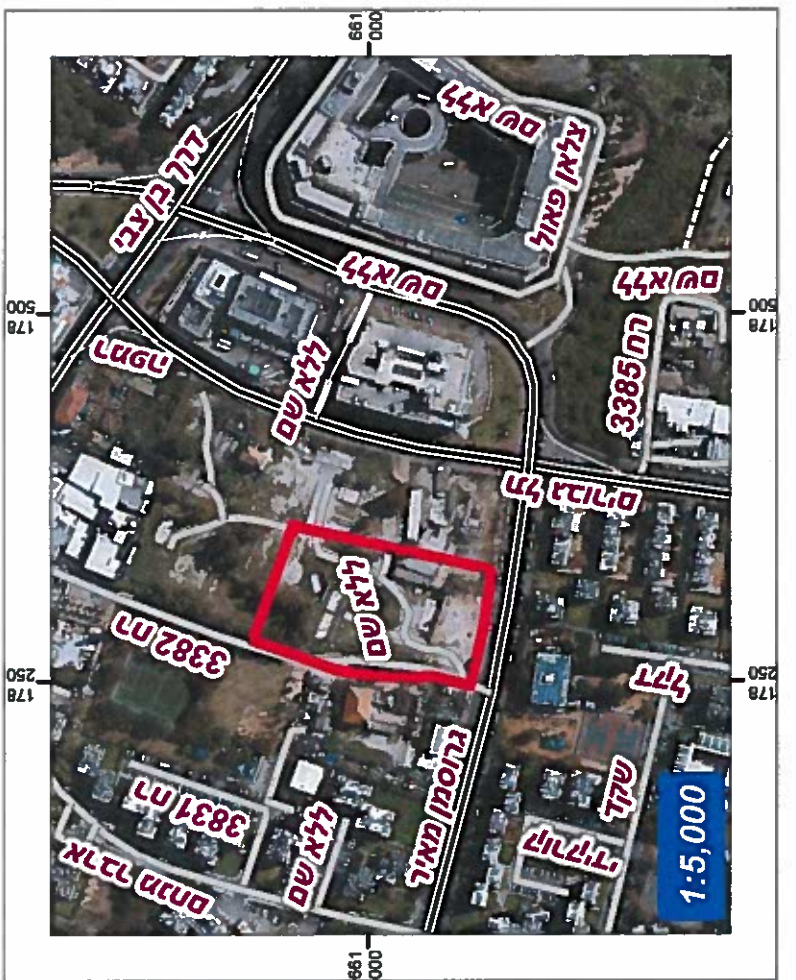
תוכנית	מגרש	חלק	מגרש יעוד
תא/מק/4323	600	בשלמות	מגורים
	601	בשלמות	מגורים

לפי חוות דעת תכנונית מ-22.06.15 תב"מ/תא/מק/4323  
מניידת זכויות מהמגרשים המזרחיים 602,603  
(7א ו-7ב לפי תכנית קודמת) למגרשים המערביים (600,601).  
לפי הנחית מח' עסקות פוצלה עסקה 50121614  
שהכילה את כל ארבעת המגרשים לפי התכנית הקודמת  
כך שמגרשים 600,601 לפי תא/מק/4323  
נקלטו בעסקה 50121614  
ומגרשים 602,603 נקלטו בעסקה 50163087

מס' עבודה 50121614  
מס' עבודה 50163087

תשרי זה הוכן ע"י הזמנה ממחלקת קידום עסקאות  
מטרת התרשים: הסכם פיתוח  
הערות:  
1. התשרי מבוסס על מפת גוש רשום 6991  
התשרי מבוסס על תכנית בנין ערים מס' תא/מק/4323  
2. התשרי הוכן ע"י לירון גרשוני בתאריך 10/08/2015  
התשרי עודכן ע"י סלאח בדר בתאריך 17/08/2015  
נבק ע"י ברק כוכבי בתאריך 17/08/2015

לא לצרכי רישום





# פרויקט מתחם הגדנ"ע

חוות דעת וממצאים  
סקר קרקע וחפירות גישוש



מאי 2015

26 מאי, 2015

לכבוד,

מר עמיר אשד, סגן מנהל

המשרד להגנת הסביבה – מחוז תל אביב

באמצעות דוא"ל: [amire@sviva.gov.il](mailto:amire@sviva.gov.il)

**הנדון: מסמך חוות דעת והמלצות- השלמת סקר קרקע וחפירות גישוש - פרויקט מתחם הגדנ"ע**

סימוכין: דוח חוות דעת והמלצות סקר גזי קרקע, אוגוסט 2014

דוח סקר קרקע, ינואר 2015

בדרך מייל 8-12.02.15, התייחסות המשרד לסקר הקרקע שבוצע

מוגש בזאת לעיון מסמך חוות דעת, ניתוח ממצאים והמלצות לאחר ביצוע דיגומי השלמה לסקר קרקע וחפירות גישוש בשטח הפרויקט. הסקר בוצע והתבסס על ממצאי סקר גזי קרקע שבוצע ב-27.07.2014 וכן בהתאם לסקר קרקע שבוצע ב-03.12.2014. סקר זה בוצע על פי דרישה של המשרד להגנת הסביבה להשלמה והרחבת המידע על זיהום פוטנציאלי באתר ובהתאם לרצון היזם, חברה ממשלתית במסגרת פרויקט דיור ציבורי טרם הכנת מכרז שלפיו תתומחר הקרקע בהתאם לטיפול הנדרש בשטח לטובת שחרור סופי של הקרקע ע"י המשרד להגנת הסביבה להכשרה לקראת בנייה. ביצוע סקר זה תואם מראש על פי תאריך לפי נוחות לוחות זמנים והגעה לשטח שלך על מנת לבקר בזמן אמת את העבודה ולהוות נוכחות מקצועית חשובה כחלק מהתהליך. חובת ביצוע סקר קרקע על פי המלצתנו ואישור המשרד, לאחר הגשת סקר גזי קרקע שבוצע באתר, הינה לזמן חישוף והסרת תשתיות קיימות. הגשת סקר זה וקודמיו בוצעו על מנת לאפשר הכנסתו כולל ממצאיו ואת אישור ההמלצות ע"י הרגולטור, כחלק ממסמכי המכרז. מסמך זה סוקר את העבודות שבוצעו בשטח, תוצאות ממצאי השדה והמעבדה, דיון, מסקנות והמלצות.

בברכה,

רפאל ניני

מהנדס כימיה ויועץ סביבתי

ESD - פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

**העתק:**

מר עוזי לוי, מנכ"ל "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדיוור להשכרה בע"מ

ארווין הירש, מהנדס ביצוע חלמיש

הכנת הדו"ח: רווית בן-נעים, גיאולוגית ויועצת סביבתית-ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

עריכה: גילה שניידר מנהלת תחום תכנון סביבה-ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

## תקציר מנהלים

התכנית המוצעת הינה חלק מתוכנית תא/2659, מאושרת למתן תוקף, שמטרתה ליעד המשכיות לשכונת המגורים נווה עופר, בדרום העיר תל אביב. התכנית גובלת ברחובות דרך בן צבי מצפון, תל גיבורים ממזרח, שכונת נווה עופר ממערב, ומאיר גרוסמן מדרום.

החלטת ועדה מתאריך 06/07/2011 מס' החלטה 0017 – 11ב' – 6, התנתה את אישור התוכנית להפקדה, בביצוע חקירה זיהום קרקע וגזי קרקע.

כשלב ראשון בחקירת הקרקע בוצע סקר קרקע היסטורי לבחינת פוטנציאל להמצאות מזהמים בקרקע, ממצאי הסקר ההיסטורי הראו כי ישנו פוטנציאל גבוהה להמצאות זיהומים בקרקע, עקב שימושים שונים בשטח המתחם שכללו בין היתר טיפול בכלי רכב, מטווח ירי ושימושים המהווים פוטנציאל לזיהום בקרבת המתחם כגון מפעל וורוליט.

לצורך חקירת זיהום גז קרקע בוצע סקר גז קרקע במתחם שבו נמצאו ערכים גבוהים של כלורופורם ו-TCE כאשר המוקד שלהם נמצא מחוץ לאתר והראה מגמת התפשטות לאחר בדיקת גז הקרקע יזמה חב' "דירה להשכיר" סקר קרקע מקדים לצורך אפיון ראשוני שכלל בדיקות TPH ואיתור מתכות, תוצאות סקר זה הראו על חריגה מעל התקן של TPH באזור הסמוך למרכז טיפול רכבים במוצאים של הניקוז תוצאות הסקר הוצגו למשרד להגנת הסביבה ועל פיו התקבלו מהמשרד הנחיות להמשך החקירה הנוכחית, החקירה הנוכחית כללה הן בדיקות קרקע באזורים בהן נמצאו חריגות מעל התקן בסקר המקדים וחפירות גישוש במקום שבו היה חשש ששימש בעבר כמטווח ירי. בסקר המשלים לא נמצאו חריגות הן בבדיקות הקרקע והן בחפירות הגישוש. יחד עם זאת נמצא כי בור מפריד השמן מכיל שאריות נוזל צמיגי. בהתאם לכלל החקירות שבוצעו בשטח הפרויקט להלן המלצתנו:

- יש למגן מבנים תת קרקעיים וקומות קרקע בכל שטח האתר מפני חדירת מזהמים בגזי קרקע בהתאם למפרט המיגון של עיריית ת"א-יפו.
- ביצוע פינוי קרקע ברדיוס של 5 מ' מנקודה בה נמצא זיהום קרקע (שטח של כ-78 מ"ר) ולעומק של 4.5 מ' מגובה הכביש הקיים.
- שאיבת תכולת בור מפריד השמן והעברתה למתקן טיפול בשפכי שמן/דלק. ביצוע הפינוי וההשלכה יבוצע על פי כל דין ויועברו למתקן מורשה בלבד.
- לאחר פירוק התשתיות המחוברות אל מפריד השמן (אזור טיפול בכלי רכב) יבוצע דיגום מוודא להבטיח שלא נוצר זיהום בשלב פירוק ופינוי התשתיות.
- חובת נוכחות בקר סביבה מטעם הקבלן בזמן חישוף והסרת תשתיות-סעיף שינוסח על פי דרישות המשרד למסמכי המכרז בהם ניתן יהיה לבצע בקרה בדבר היתכנות להימצאות מזהמים באתר ופיקוח על ביצוע דיגום מוודא לאחר יינתן, בהגשת מסמך סופי, שחרור השטח.

## תוכן עניינים

7.....	נתוני רקע.....	1.
7.....	תיאור המצב הגיאולוגי-הידרולוגי של האתר.....	1.1
7.....	שימושי קרקע עתידיים.....	1.2
9.....	השלמת סקר קרקע וחפירות גישוש.....	2.
9.....	אופן ביצוע תכנית הדיגום.....	2.1
10.....	שיטות חומרים ואבטחת איכות.....	2.2
13.....	אופן ביצוע הסקר.....	2.3
14.....	דגימות קרקע:.....	2.3.1
14.....	חפירות גישוש:.....	2.3.2
16.....	תוצאות ממצאי שדה ומעבדה.....	2.4
16.....	ממצאי שדה.....	2.4.1
17.....	ממצאי מעבדה.....	2.4.2
17.....	מסקנות.....	2.5
19.....	סיכום ממצאי סקר קרקע וגזי קרקע.....	3.
19.....	גז קרקע.....	3.1
19.....	סקר קרקע ראשוני.....	3.2
19.....	סקר קרקע משלים.....	3.3
20.....	המלצות.....	4.

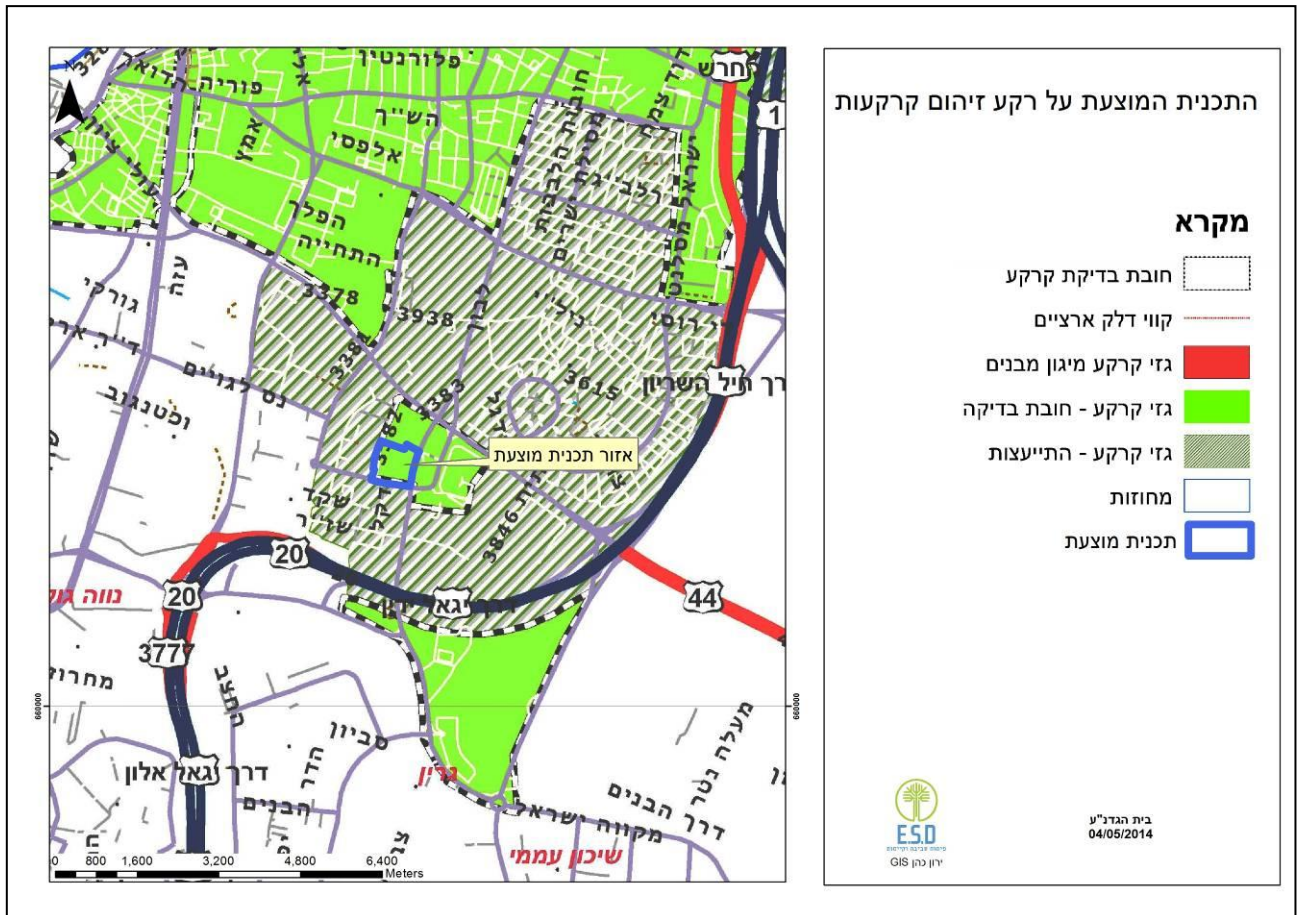
## רשימת תשריטים

5.....	תשריט 1- אזור הסקר-מיקום הפרויקט ע"ג תצ"א.....
6.....	תשריט 2- חובת בדיקת קרקע.....
8.....	תשריט 3-שימושי קרקע- תכנית בינוי.....
11.....	תשריט 4- פריסת נקודות דיגום קרקע בשטח הפרויקט.....
12.....	תשריט 5- חפירות גישוש בשטח הפרויקט.....
21.....	תשריט 6- כלל נק' דיגום גז קרקע וקרקע שנבדקו.....
21.....	תשריט 7 - פריסת נקודות דיגום קרקע על רקע תכנית בינוי.....





תשריט 2- חובת בדיקת קרקע - מיקום הפרויקט על רקע תכנית אב לקרקעות מזוהמות בתל אביב



## 1. נתוני רקע

### 1.1 תיאור המצב הגיאומטרי-הידרולוגי של האתר

הנתונים ההידרולוגיים; קרבת מפלס מי התהום לפני השטח, זרימת נגר עילי ומי תהום, מאפשרים הבנה וניתוח הסעת מזהמים במידה ויימצאו בקרקע.

- אין קידוחים בשטח המתחם ואין חדירה לתחום רדיוס מגן של קידוחים בסביבה. הקידוח הקרוב ביותר הוא במרחק של כ-400 מ' מאזור התכנית.
- על פי תכנית מדידה גובה פני הקרקע במתחם נע בין 30 מ' במזרח ל-25 במערב. במרכז המתחם ישנה גבעה קטנה כ-32 מ' מעל פני הים. מפלס מי התהום באזור התכנית על פי מפת מפלסי מי תהום של רשות המים נע בין 0.5-0 מ' על כן עומק התווך הלא רווי צפוי להיות כ-25 מ'.
- ניקוז נגר עילי מהמתחם הינו לכיוון כללי של צפון מערב.
- כיוון גרדיאנט מי התהום לפי מפת המפלסים מעיד על כיוון כללי מערבה עם היתכנות לזרימה דרומית כלפי השקע שנמצא באזור חולון בת ים.

### 1.2 שימושי קרקע עתידיים

התכנית התמקדה הן בניתוח הממצאים והן בקביעת ערכי הסף ולקחת בחשבון שימושי קרקע עתידיים. ראה תשריט מס' 3.  
תכנית הבינוי לבנייני מגורים הינה בחלקו המערבי של המתחם בלבד, לשני מגרשים שונים- חלקה 70 מגרש 600 חלקה 71, מגרש<sup>1</sup> 601.

---

<sup>1</sup> מצורף כנספח – נספח בינוי והוראות תכנית מעודכנות. תכנית המתאר המקומית הופקדה ועיקריה פורסמו בציבור בתאריך 17.09.2014

תשריט 3- שימושי קרקע- תכנית בנינו



- השינוי שבוצע במסגרת אישור התכנית היה איחוד וחלוקה של המגרשים 602 ו-603 להעברת זכויות בנייה למגרשים 601 ו-600 ללא שינוי זכויות הבנייה הכלליות על השטח. התכנית המאושרת הינה בניית רבי קומות הכוללת כ- 270 יח"ד.



## 2. השלמת סקר קרקע וחפירות גישוש

### 2.1 אופן ביצוע תכנית הדיגום

- חמש נקודות דיגום מוקמו סמוך למפריד השמן שנמצא באזור בו בוצעו טיפולים על כלי רכב. מקומות הדיגום מוקמו מכל צדי מפריד השמן (ראה תשריט מס' 4). סגמנטים מנק' S7G נלקחו למשמורת במטרה לבדוק את התפשטות הזיהום במרחב במטרה ויתגלה בדיגומים הקרובים למפריד.
- דוגמאות קרקע נלקחו מכל אופק בסגמנטים של 0.5 מ' עד ל-2 מ' ואח"כ כל 1 מ' עד לעומק של 6 מ'. נשלחו שתי דוגמאות קרקע מכל קידוח לאנליזת מעבדה, שאר הדוגמאות נלקחו למשמורת
- בוצעו בדיקות בקרה כנדרש על פי נהלי המשרד להגנת סביבה לביצוע סקרי קרקע. נשלחה דגימת קרקע זהה למעבדה אחרת (Split sample) ודוגמת חזרה למעבדה הראשית (Duplicate).
- הכנת הבארות בוצעה באמצעות מכונת גיאופרוב ע"י חברת אקודריל וע"י דוגם מוסמך מחברת אנבירוטק.
- בוצע אפיון שדה בשטח להערכת מרקם, סוג קרקע ריח לכל סגמנט כל חצי מטר. הני"ל מפורט בהמשך המסמך.
- חפירות הגישוש מוקמו באזורים בהם הייתה אפשרות לקיומו של מטווח ובאזורים בעלי טופוגרפיה שונה (ראה תשריט מס' 5). חפירות הגישוש בוצעו באמצעות טרקטור – יעה אופני, במרווחים של פחות מ-3 מטרים מבור לבור ולעומק של כ-2 מ'. חפירה במקום הופסקה בהתאם לממצאי שדה שהעידו קרקע נקייה חולית ללא הפרה. שטח כל בור כ- 1.5 מ' X 1 מ'.
- מועד ביצוע הדיגום וחפירות הגישוש היה 13.04.15 וארך יום אחד ללא נתוני מזג אוויר חריגים.
- בוצעה בדיקה ויזואלית ונלקחה דגימה של נוזל מתוכן בור השיקוע של מפריד השמן.

## 2.2 שיטות חומרים ואבטחת איכות

- נוהלי עבודה של חברת אי.אס. די מתבססת על המסמכים היישומיים :
- ❖ נוהל ביצוע סקר קרקע לאיתור נוכחות מזהמים- דרישות המשרד לאיכות הסביבה לביצוע סקר קרקע לאיתור נוכחות מזהמים- אוגוסט 2001
- ❖ טבלת ערכי סף ( PRG ) ע"פ ה- EPA
- פיקוח וניהול בשטח בוצע ע"י נציגי אי.אס.די- רות בן-נעים ורפאל ניני
- לקיחת דגימות : 13.04.2015
- הבאת דגימות למעבדה : 13.04.2015
- מעבדה : דוגמאות הקרקע נשלחו למעבדה המוסמכת ע"י הרשות להסמכת מעבדות. בדוחות המעבדה מופיעות שיטות האנליזה והערות לבדיקה.
- מעבדה ראשית : מכון הנפט ( המכון הישראלי לאנרגיה וסביבה)
- מעבדה משנית : בקטוכם
- קבלן קידוחים : חברת אקודריל
- דוגם מוסמך : חברת אנבירוטק





תשריט 5- חפירות גישוש בשטח הפרויקט





### 2.3 אופן ביצוע הסקר

קביעת מיקום בארות וקידוח ע"י מכונת גיאופרוב בוצע בשטח בתאריך: 13.04.2015. מיקום הנקודות הוערך קודם לכן לאחר ביצוע סקר גזי קרקע וסקר קרקע וכן לאחר סקירה היסטורית מקיפה של שימושי קרקע קודמים במתחם. בשטח מוקמו חמש נקודות לדיגום (ראה תשריט 4) ובוצעו לעומק של 6 מ' מפני השטח. כל גלעין קידוח של דוגמת קרקע נבדק ונלקח למשמורת, בסגמנטים של 0.5 מ' כל אחד עד לעומק של 2 מ' ולאחר מכן כל 1 מ'. דגימות הקרקע נבחנו לאפיון ע"פ צבע/ריח/מרקם/סוג קרקע/לחות ו-נדיפות בבדיקת PID. מכל גלעין קידוח נשלחו למעבדה שתי דגימות קרקע, אחת רדודה ואחת עמוקה, על פי אפיון של ממצאי השדה והימצאות נדיפים. סייג לדבר, קידוח אחד מרוחק (S7G), ממנו נלקחו כל הדגימות למשמורת למקרה בו יתגלה זיהום סביב אזור מפריד השמן. הדגימות נשלחו למעבדה מוסמכת בסוף יום הדיגום. בנוסף נבדק תוכן בור השיקוע של מפריד השמן להימצאות שרידי דלק/שמן.

דופליקט נלקח מקידוח S7E מעומק 0.5 מ' ו-4 מ', בקרת פיצול נלקחה מקידוח S7F מעומק 0.5 מ' ו-4 מ'. בדיקת PID נלקחה מכל קידוח לכל סגמנט ובוצעה בקרת ציוד למניעת זיהום הדוגמאות.

חפירות הגישוש מוקמו באזורים בהם הפעילות ההיסטורית לא הייתה ידועה ובאזורים בעלי טופוגרפיה שונה (ראה תשריט מס' 5). חפירות הגישוש בוצעו באמצעות טרקטור – יעה אופני, במרווחים של פחות מ-3 מטרים מבור לבור ולעומק של כ-2 מ'. שטח כל בור כ-1.5 מ' X 1 מ'.

ערימות האדמה שנחפרה וכן פנים הבור נבחנו ויזואלית ע"י היועץ הסביבתי.

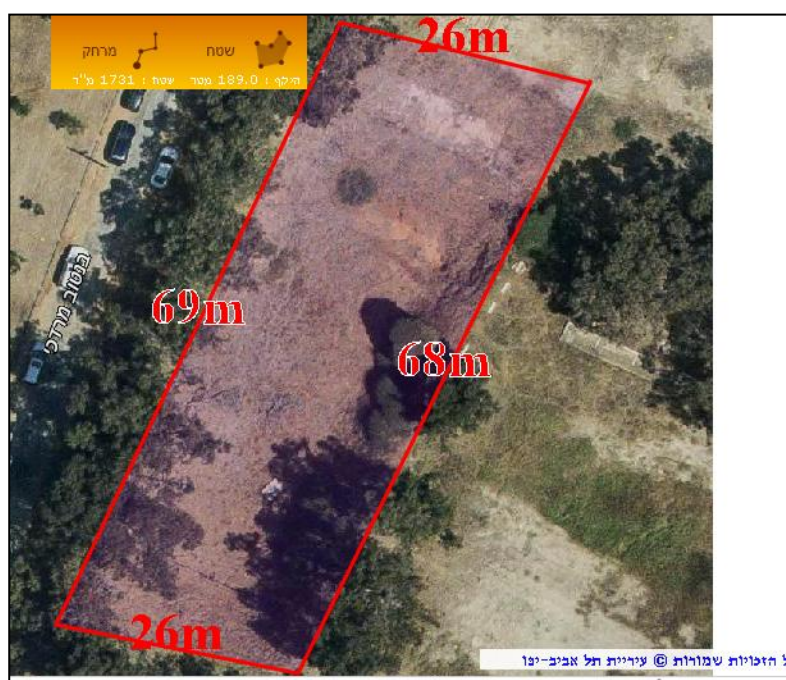
## 2.3.1 דגימות קרקע

**טבלה 1: פיזור דגימות קרקע**

הנדרשת האנליזה	אופן לקיחת דגימות	עומקים מהם נלקחו דגימות [מ']	מיקום הקידוח/הדגימה	עומק הקידוח [מטר]	מס' קידוח
**TPH **PAH *ICP	דיגום בוצע בהסמכה ע"י דוגם מוסמך של חברת אנבירוטק	0.5,4.5	2 מ' צפונית למפריד השמן	6	S7C
		1,4	על גבי משטח מבוטן, צמוד לתעלת הניקוז המחברת בין משטחי העבודה על הרכבים. כ-0.5 מ' ממזרח למפריד השמן בקצהו הדרומי	6	S7D
		0.5,4	צמוד למפריד מצד מערב על גבי קרקע	6	S7E
		0.5,4	צמוד למפריד מצד מערב על גבי קרקע	6	S7E DUP
		0.5,4	צמוד למפריד בפינה הדרום מזרחית על גבי קרקע	6	S7F
		**4, *0.5	צמוד למפריד בפינה הדרום מזרחית על גבי קרקע	6	S7F Split
		נלקח למשמורת	כ-2.5 מ' צפונית לפריד סמוך לבור ביוב המחובר למפריד	6	S7G

## 2.3.2 חפירות גישוש

אזור המטווח- ממוקם במרכז שטח הפרויקט מצד מערב (תשריט מס' 5) שטח של כ- 1731 מ"ר.



אזור הפריקסטים- ממוקם בשליש צפוני בשטח הפרויקט מצד מערב (תשריט מס' 5), שטח של כ- 350 מ"ר.



שטח מופר שבמרכזו קטע ללא צמחיה- ממוקם מזרחית לשטח המטווח (תשריט מס' 5), שטח של כ- 1387 מ"ר.



## 2.4 תוצאות ממצאי שדה ומעבדה

בסוף המסמך מובאים תוצאות בדיקות המעבדה המלאות כולל בדיקות שדה ושרשרת משמורת. ערכי הסף נקבעו לפי שימושי קרקע למגורים ומרחק ממי תהום (עולה על 12 מ') ועל כן נבחנו השניים. המחמיר הינו ערך הסף המוצג. כל הממצאים (כולל כל סוגי המתכות שנבדקו) מוצגים בסוף המסמך כנספחים.

### 2.4.1 ממצאי שדה<sup>2</sup>

#### דגימות קרקע:

חותך הקרקע בשטח מתאפיין במרקם חולי או אדמת חמרה ומתחתיה שכבת כורכר קשה. עדויות לריח לא נצפו. ממצאי PID הראו ערכי אפס. בפני השטח בחלק מהמתחם ( מגרש 601 ) ישנה שכבת מילוי חצץ ובטון בעובי של כ- 30-40 ס"מ. נקודה אחת, S7C, באזור המתחם שנבדק, הראתה ממצא שדה חריג מבחינת צבע הקרקע שלא היה אופייני לשאר נקודות הדיוגום, בדמות כתם אפור בעובי 10 ס"מ בעומק 4.5 מ', ללא ריח חריג. נקודה זו נלקחה לדיוגום ולא נמצאו בה כל ערכים חריגים.

#### דגימת בור מפריד שמן:

דפנות הבור שלמות ללא חריצים או בקעים נראים לעין, הבור מכיל נוזל עכור, מפלס הנוזל בבור כ-1.5 מ', הנוזל מופרד לשני פאזות, פאזה עליונה צפה – כנראה שאריות של שמן/דלק. נקודות הדיוגום סמוך למפריד בוצעו בחדירה אלכסונית לפני הקרקע על מנת לאפשר דיוגום הוריוזנטלי לעומק כמה שיותר סמוך לדפנות המפריד על מנת לאתר זיהום.

#### חפירות גישוש:

- **אזור המטווח:** פני השטח צמחייה עשבונית עונתית, בגבול המערבי והמזרחי תוחמים עצי אקליפטוס, החלק הדרומי מהווה כחומת מפגע לפגיעות קליעים. לאורך השטח ( 69X26 מ' ) לא נמצאו שרידי תרמילים/כדורים חיים, נמצאה מעט פסולת ביתית מעורבת על הקרקע. חותך הקרקע מתאפיין בקרקע חולית שמתחתיה שכבה של אדמת חמרה, לא נצפתה הפרה של הקרקע פרט לצינור במרכז השטח בעומק של כ-1 מ' אשר הכיל כבל חשמל אל עבר עמוד חשמל סמוך שאינו פעיל. לא נצפו כתמים חשודים או ריח באזור הבור או באדמה שנחפרה.
- **אזור הפריקסטים:** פני השטח צמחייה עשבונית עונתית, בגבול הצפוני משטחי בטון. לאורך השטח ( 9X40 מ' ). נמצאה מעט פסולת ביתית מעורבת על הקרקע. חותך הקרקע מתאפיין בשכבת מצע רדודה ( כ-15 ס"מ ) של אבני חצץ וקרקע חולית ומתחתיה שכבה של אדמת חמרה, לא נצפתה הפרה של הקרקע לא נצפו כתמים חשודים או ריח באזור הבור או באדמה שנחפרה.

<sup>2</sup> טבלה מפורטת של ממצאי השדה מצורפת בנספחים. מוצג שם כל סגמנט שנבדק והוצא כל 0.5 מ'.

- **שטח מופר שבמרכזו קטע ללא צמחיה** - פני השטח צמחייה עשבונית עונתית, מרכז השטח ללא צמחיה עם מצע של קרקע חולית לבנה. אורך השטח (כ- 40X30 מ'). חתך הקרקע מתאפיין בשכבת מצע רדודה (כ-10-5 ס"מ) של אבני חצץ ומתחתיה שכבה של אדמת חמרה, לא נצפתה הפרה של הקרקע לא נצפו כתמים חשודים או ריח באזור הבור או באדמה שנחפרה.

#### 2.4.2 ממצאי מעבדה

##### TPH ו-PAH

לא נמצאו חריגות באף אחד מהסגמנטים שנשלחו לבדיקה, ממצאי השדה לא העידו על קיומם של חריגות נראות לעין וכן לא התקבלו ממצאים של נדיפים בבדיקת PID.

##### מתכות

לא נמצאו חריגות באף אחד מהסגמנטים שנשלחו לבדיקה, ממצאי השדה לא העידו על קיומם של חריגות נראות לעין, פרט לנקודה אחת, S7C, בה נצפה כתם אפור בעובי 10 ס"מ בעומק 4.5 מ', ללא ריח חריג, ללא ערכים חריגים בבדיקת מתכות לפי ICP או הימצאות נדיפים והידרוקרבונים

❖ בקרת DUPLICAT ו-Split גם כן לא הציגו חריגות מערכי סף בבדיקות מתכות והימצאות מרכיבי דלקים בקרקע.

#### 2.5 מסקנות

❖ אזור עבודה על רכבים:

אזור זה מכיל שתי עמדות (רמפות) לטיפול בכלי רכב כבדים, אזורים אלו מחוברים אל תעלות ניקוז מבוטנות המובילות אל מפריד שמן. אזור הטיפול ברכבים נראה נקי ללא סימני כתמי שמן או דלק, תעלות הניקוז ומפריד השמן נראים לעין ללא סימני בקעים וסדקים. בור מפריד השמן מכיל שאריות נוזל המכיל שמן/דלק. נערכו בדיקות להימצאות מתכות ופחמימנים בקרקע בארבעה מקומות סביב הבור במרחק של עד 2 מ', **כל הבדיקות יצאו תקינות ללא**

##### סטייה מערכי סף.

##### המלצות:

- א. הבדיקות הציגו כי לא התרחש זיהום קרקע ממפריד השמן וסביבתו נקייה. אין צורך בביצוע בדיקות נוספות באזור זה.
- ב. יש לשאוב את תכולת בור מפריד השמן ולהעבירה למתקן טיפול בשפכי שמן/דלק. ביצוע הפינוי וההשלכה יבוצע על פי כל דין ויועברו למתקן מורשה בלבד.
- ג. לאחר פירוק תשתיות- תעלות ניקוז/מפריד שמן/ תעלות ביוב באזור העבודה על כלי הרכב יבוצע דיגום משלים בקרקע במטרה לוודא כי לא התרחש זיהום הקרקע בזמן פינוי תכולת בור המפריד והתשתיות המחוברות אליו.

❖ חפירות גישוש:

נבחנו שלושה אזורים חשודים לפעילות העלולה לזהם את הקרקע – מטווח, אזור פריקסטים ואזור בעל תכסית חשודה. באזורים החשודים נחפרו בורות בגודל של כ- 1.5 מ' X 1 מ' לעומק של כ-2 מטר, מרחק בין בור לבור עד ל- 3 מ', **בכל האזורים לא נמצאה הפרה של הקרקע**, פרט להנחת מצע קרקע של עד 15 ס"מ באזור הפריקסטים ובאזור הנמצא מזרחית למטווח.

**המלצות:**

1. הבדיקות הציגו כי לא קיים זיהום קרקע נראה לעין או הפרה של הקרקע באזורים החשודים. אין צורך בביצוע בדיקות נוספות באזור זה.
2. לאחר פירוק תשתיות או עבודות חפירה, באם ימצאו ממצאים חשודים בקרקע יבוצעו בדיקות משלימות.



### 3. סיכום ממצאי סקר קרקע וגזי קרקע

חקירת האתר כללה ביצוע סקר היסטורי על פיו תוכנן ובוצעה תכנית לדיגום גז קרקע, בעקבות ממצאים חריגים שהתגלו בבדיקות גז הקרקע (27.07.14) בוצע סקר קרקע ראשוני (03.12.14) וסקר קרקע משלים (13.04.15) שכלל גם חפירות גישוש. תשריט מס' 6 מציג את כלל הדיגומים והפעולות שבוצעו בשטח הפרויקט וכן את החריגות שהתגלו בכל נקודה.

#### 3.1 גז קרקע

המגמה התראתה כי יש ריכוזים בעומק השטח החורגים מערך הסף. יחד עם זאת הריכוזים הינם ברובם מחוץ לשטח הפרויקט המוגדר לפי הקו הכחול. על פי מגמה שניתן לראות אותה במפות מוקד הזיהום מגיע מאזור צפון מזרח מחוץ וסמוך למתחם ונוטה מערבה. המרכיבים הנפוצים ביותר שנמצאו הם כלורופורם ו-TCE הידועים בשימושם בשנים עברו בתעשיית צבע ודבקים. כיוון מי התהום לפי ממצאים גיאו-הידרולוגים יכולים להעיד על כיוון זרימה דרומה לכיוון השקע ההידרולוגי של בת ים ובהתחשב בפעילות ההיסטורית של אגן כימיקלים וורולטי שנמצאים מצפון מועברים לכיוון המתחם. יחד עם זאת, ניתן לראות כי בעומקים הרדודים הריכוזים נמוכים משמעותית ובחלקו הדרומי של המתחם לא נצפו כל חריגת ערכים מעל ערכי הסף ביצוע לאיטום מבנים על פי דרישת המשרד תבוצע וידועה מראש שהינה חלק ממסגרת הכנת תכניות הבנייה.

#### 3.2 סקר קרקע ראשוני

בדיקה מקיפה של האזורים הפוטנציאליים לזיהום, לא הראו חריגות משמעותיות ונקודות ממוקדות בלבד, ערכי הסף שנוטרו בבדיקת ה-TPH, הינם זניחים וזאת עקב הערך שנמדד בשתי הנקודות החורגות, המעידות על חריגה מינימאלית מערך הסף. שטח הפרויקט על פי ממצאי השדה נראה נקי לא נמצאו עדויות של ממצאים נדיפים בבדיקת ה-PID.

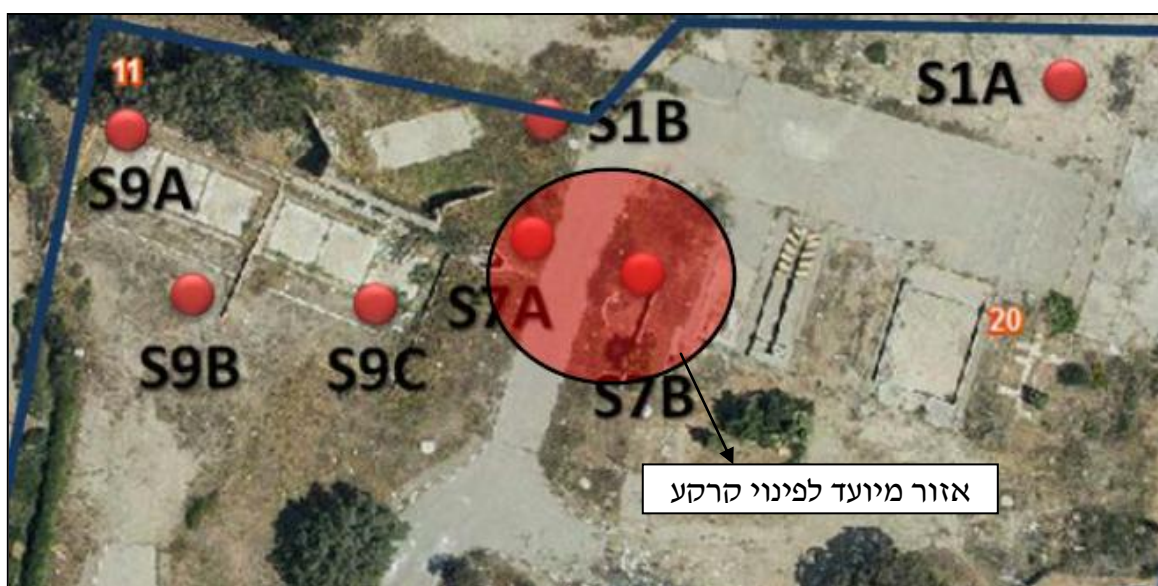
יחד עם זאת בנקודה אחת הנמוכה ביותר טופוגרפית והסמוכה ביותר למוצא הניקוז נמצאו ערכים גבוהים מערך הסף למגורים גם בעומק 3 מ' (כ-4 מ' מתחת לפני השטח המוצעים באתר התכנית). ממצאים אלה מעידים על אפשרות של הימצאות מזהמים בקרקע ברדיוס הקרוב לאותו מוקד ועל פי סיווגו ייחשב כאדמה מזוהמת שתפונה לאס"פ יבשה מורשית בהתאם לערכי הסף שנמדדו. הנ"ל מחושב כהחמרה. בחלוקת שטח האתר לשימושי הקרקע הייעודיים לו, באזור זה אמור לעבור כביש סמוך לשכונת המגורים שתיבנה ממערב. התייחסות לערך סף בנקודה זו אמורה להיות 500 ppm.

#### 3.3 סקר קרקע משלים

ראה סעיפים 2.4 ו-2.5 במסמך זה.

#### 4. המלצות

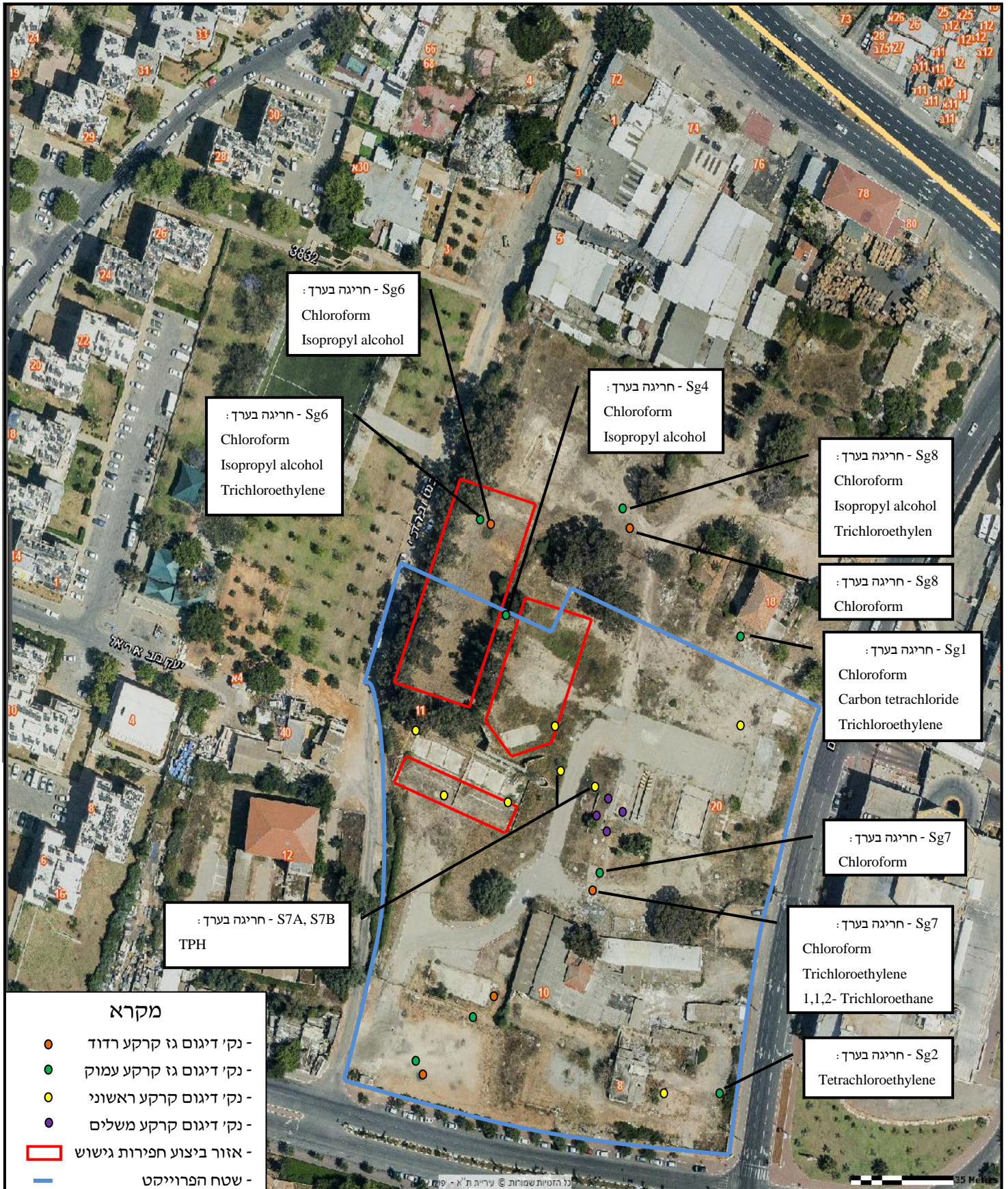
1. יש למגן מבנים תת קרקעיים וקומות קרקע בכל שטח האתר מפני חדירת מזהמים בגזי קרקע בהתאם למפרט המיגון של עיריית ת"א-יפו.
2. אנו ממליצים על פינוי קרקע ברדיוס של 5 מ' מנקודה S7B (שטח של כ-78 מ"ר) ולעומק 4.5 מ' מגובה הכביש הקיים. פינוי הקרקע יעשה לאתר פסולת מורשה לטיפול בקרקעות מזוהמות המכילות שאריות שמנים ודלקים. פינוי הקרקע יבוצע בשלב פינוי התשתיות במקביל להוצאת היתר חפירה ודיפון.



3. יש לשאוב את תכולת בור מפריד השמן ולהעבירה למתקן טיפול בשפכי שמן/דלק. ביצוע הפינוי וההשלכה יבוצע על פי כל דין ויועברו למתקן מורשה בלבד.
4. לאחר פירוק התשתיות המחוברות אל מפריד השמן (אזור טיפול בכלי רכב) יבוצע דיגום מוודא להבטיח שלא נוצר זיהום בשלב פירוק ופינוי התשתיות.
5. חובת נוכחות בקר סביבה מטעם הקבלן בזמן חישוף והסרת תשתיות-סעיף שינוסח על פי דרישות המשרד למסמכי המכרז בהם ניתן יהיה לבצע בקרה בדבר היתכנות להימצאות מזהמים באתר ופיקוח על ביצוע דיגום מוודא לאחר יינתן, בהגשת מסמך סופי, שחרור השטח.

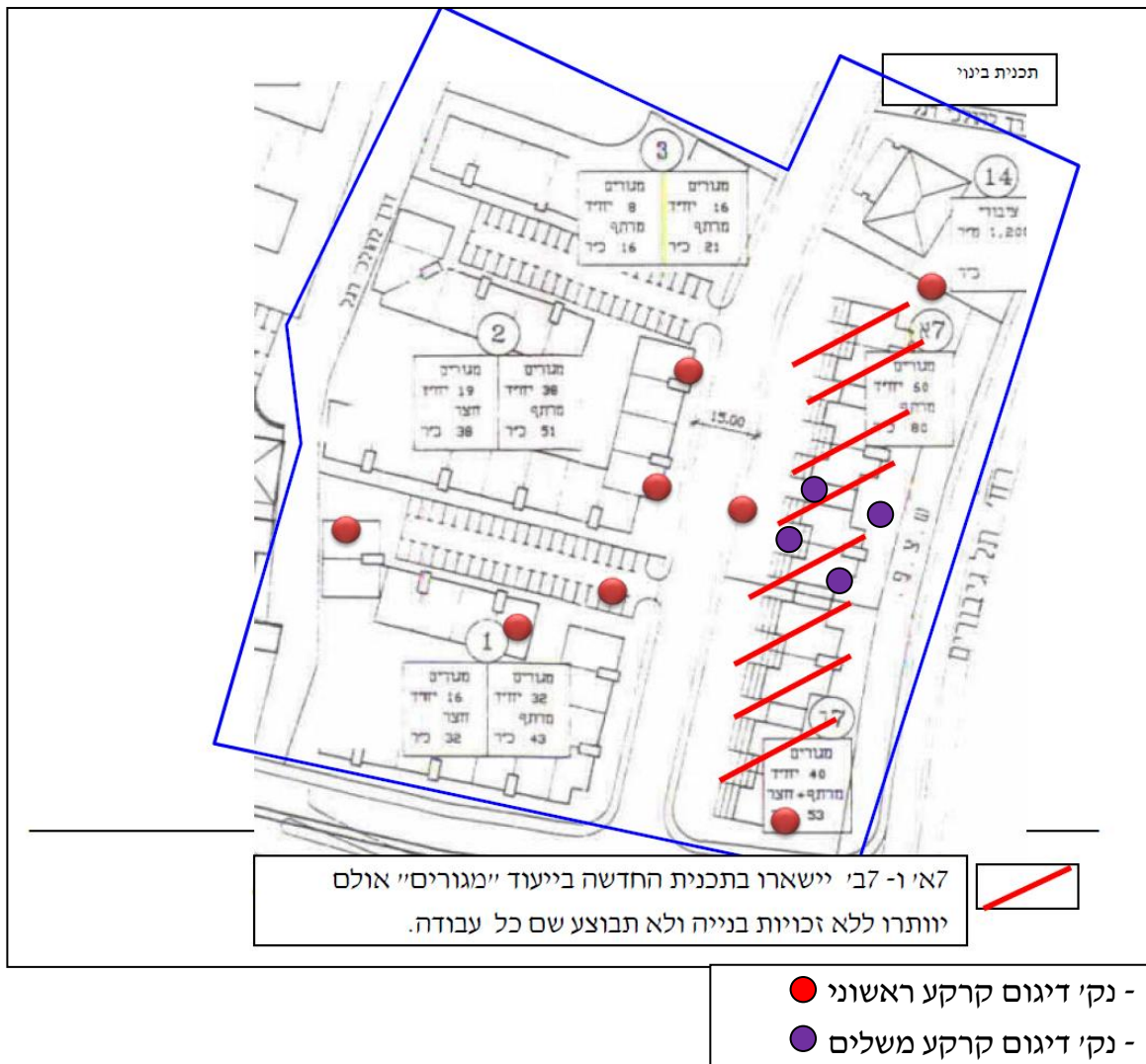


תשריט 6 - כלל נק' דיגום גז קרקע וקרקע שנבדקו





תשריט 7 – פריסת נקודות דיגום קרקע על רקע תכנית בינוי



## נספחים

1. ממצאי שדה
2. תמונות סקר קרקע משלים
3. תעודות מעבדה
4. טופס משמורת

אנליזות בביצוע				הערות	בדיקות שדה						עומק קידוח מ'	מס' קידוח
משמורת	PAH	ICP	TPH		PID	לחות	סוג קרקע	מרקם	צבע	ריח		
1					0	לח	חומר מילוי	מתפורר	לבן בז'	ללא	0	S7C
	1	1	1		0.1	לח	חמרה חולית	עיסתי מתפורר	חום בהיר זהוב	עדין	0.5	
1					0	לח	חמרה חולית	עיסתי מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	1	
1					0	לח	חול חמרה	חולי	חום בהיר זהוב	ללא	1.5	
1					0.1	לח	חול חמרה	חולי	חום בהיר זהוב	ללא	2	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	חום בהיר זהוב	ללא	3	
	1	1	1	כתם אפור בעובי של כ- 10 ס"מ	0	לח	חול קוורץ	חולי	חום בהיר זהוב	עדין	4.5	
1					0	לח	חול חרסיתי	מלוכד צורות	חום כהה	ללא	5	
1					0	לח	חול	מפורר	חום אדמדם	ללא	6	
1				מטחן האספלט + מצע מילוי	-	יבש	אספלט	מפורר מטחן	אפור	ללא	0+0.5	S7D
	1	1	1		0	יבש	חול קוורץ	חולי	זהוב	ללא	1	
1					0	יבש	חול קוורץ	חולי	זהוב	ללא	1.5	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	זהוב	ללא	2	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	זהוב	ללא	3	
	1	1	1		0	לח	חול קוורץ	חולי	זהוב	ללא	4	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	זהוב	ללא	5	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	זהוב	ללא	6	

אנליזות בביצוע				הערות	בדיקות שדה						עומק קידוח מ'	מס' קידוח
משמורת	PAH	ICP	TPH		PID	לחות	סוג קרקע	מרקם	צבע	ריח		
1					0	יבש	חמרה חולית	מלוכד	חום בהיר כתום	ללא	0	S7E
	2	1	2	נלקח דופליקט DUP	0	יבש	חמרה חולית	מלוכד	חום בהיר כתום	עדין	0.5	
1					0	יבש	חמרה חולית	מלוכד	חום בהיר כתום	ללא	1	
1					0	יבש	חמרה חולית	מלוכד	חום בהיר זהוב	ללא	1.5	
1					0	יבש	חמרה חולית	מלוכד	חום בהיר זהוב	ללא	2	
1					0	יבש	חמרה חולית	מלוכד	חום בהיר זהוב	ללא	3	
	1	2	1	נלקח דופליקט DUP I	0	יבש	חמרה חולית	מלוכד	חום בהיר זהוב	ללא	4	
1					0	יבש	חמרה חולית	מלוכד	חום בהיר זהוב	ללא	5	
1					0	יבש	חול ים	מתפורר	צהוב	ללא	6	

משמורת	אנליזות בביצוע			הערות	בדיקות שדה						עומק קידוח מ'	מס' קידוח
	PAH	ICP	TPH		PID	לחות	סוג קרקע	מרקם	צבע	ריח		
1					0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	0	S7F
	1	2	1	נלקח ספליט ל- ICP	0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	0.5	
1					0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	1	
1					0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	1.5	
1					0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	2	
1					0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	3	
	2	1	2	נלקח ספליט ל- TPH + PAH	0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	4	
1					0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	5	
1					0	לח	חול חמרה	מתפורר	חום בהיר זהוב	ללא	6	

אנליזות בביצוע				הערות	בדיקות שדה						מס' קידוח	עומק קידוח מ'
משמורת	PAH	ICP	TPH		PID	לחות	סוג קרקע	מרקם	צבע	ריח		
1					0	לח	חמרה חרסיתית	מלוכד למחצה	חום כהה	ללא	0	S7G
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	זהוב	ללא	0.5	
1					0	לח	חמרה חולית	מלוכד למחצה	חום בהיר	ללא	1	
1					0	לח	חמרה חולית	מלוכד למחצה	חום בהיר	ללא	1.5	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	חום בהיר	ללא	2	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	חום בהיר	ללא	3	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	חום בהיר	ללא	4	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	חום בהיר	ללא	5	
1					0	לח	חול קוורץ	חולי	חום בהיר	ללא	6	



**תמונות מסקר קרקע משלים**

**חפירות גישוש:**



בור באזור חשוד מזרחית למטווח



בור באזור פריקסטים



אזור פריקסטים



אזור חשוד מזרחית למטווח



בור גישוש באזור המטווח



אזור המטווח



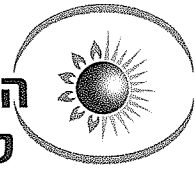
קידוחי קרקע











5.5.2015

**המעבדה מוסמכת ע"י הרשות הלאומית להסמכת מעבדות**

**תעודת בדיקה מס' 1989/15**

דף 1 מתוך 2

שם הלקוח: Envirotech, ת"ד 230, בית שאן 1171801

תאריך לקיחת המדגם

(לפי הצהרת הלקוח): 13.4.2015

תאריך קבלה במעבדה: 13.4.2015

החומר הנבדק: קרקע

סימון המדגם: גדנע, תל אביב

המדגם/ים הגיעו למעבדה:  בקירור /  ללא קירור  
 הצעת מחיר:

נדגם ע"י: מאיר, מבדקה כימית

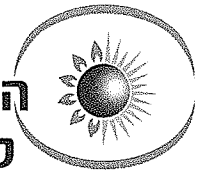
סימוכין: מר שמואל אפוטה

**תוצאות הבדיקות**

גבול כימות הבדיקה	S7D 1 מ'	S7C 4.5 מ'	S7C 0.5 מ'	שיטה	סימון המדגם התכונה הנבדקת
50	50>	50>	56	EPA 418.1 (FTIR)	1. תכולת פחממנים שמקורם בדלק, מ"ג/ק"ג: <sup>^</sup>
-	97.5	96.0	90.2	ה.ב. 14-16	2. חומר יבש, % מסה:

גבול כימות הבדיקה	S7E 4 מ'	S7E 0.5 מ'	S7D 4 מ'	שיטה	סימון המדגם התכונה הנבדקת
50	50>	50>	50>	EPA 418.1 (FTIR)	1. תכולת פחממנים שמקורם בדלק, מ"ג/ק"ג: <sup>^</sup>
-	97.0	94.8	96.3	ה.ב. 14-16	2. חומר יבש, % מסה:

גבול כימות הבדיקה	DUP 0.5 מ'	S7F 4 מ'	S7F 0.5 מ'	שיטה	סימון המדגם התכונה הנבדקת
50	50>	50>	50>	EPA 418.1 (FTIR)	1. תכולת פחממנים שמקורם בדלק, מ"ג/ק"ג: <sup>^</sup>
-	94.4	96.2	97.0	ה.ב. 14-16	2. חומר יבש, % מסה:



**תעודת בדיקה מס' 1989/15**

דף 2 מתוך 2

גבול כימות הבדיקה	FB	שיטה	סימון המדגם
1	1>	EPA 418.1 (FTIR)	התכונה הנבדקת 1. תכולת פחממנים שמקורם בדלק, מ"ג/לי: ^

**חשוב על בסיס חומר יבש ^**

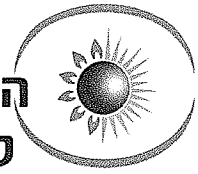
✓ לאור התכונות הספציפיות של החומרים הנבדקים באמצעות שיטת EPA 418.1 (FTIR) מתקבלות בשיטה זו תוצאות בסטיה של  $\pm 30\%$ . יש להתייחס לתוצאות בכפוף לאי-הוודאות הנזכרת לעיל.

יצחק לויאן  
מנהל מעבדת שרות

**סוף תעודה  
לקוחות**

- התוצאות מתייחסות לפריט שנבדק בלבד.
- הבדיקות המסומנות ב- ◀ הן מחוץ להיקף הסמכת המעבדה על ידי הרשות.
- השימוש בסמליל הרשות הלאומית להסמכת מעבדות מתייחס רק לבדיקות שנמצאות בהיקף ההסמכה של המעבדה, כמפורט בתעודת ההסמכה.
- הרשות להסמכת מעבדות אינה אחראית לתוצאות הבדיקות שערכה המעבדה ואין ההסמכה מהווה אישור לפריט שנבדק.
- יש להתייחס למסמך זה במלואו ובשלמותו ואין להעתיק או לפרסם ממנו קטעים כלשהם.





**תוספת מס' 2 לתעודת בדיקה מס' 1989/15**

דף 1 מתוך 2

שם הלקוח: Envirotech, ת"ד 230, בית שאן 1171801

תאריך לקיחת המדגם

13.4.2015

(לפי הצהרת הלקוח):

13.4.2015

תאריך קבלה במעבדה:

החומר הנבדק: קרקע

סימון המדגם: גדנע, תל אביב

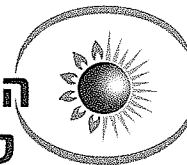
המדגם/ים הגיעו למעבדה:  בקירור /  ללא קירור  
 הצעת מחיר:

נדגם ע"י: מאיר, מבדקה כימית

סימוכין: מר שמואל אפוטה

**תתוצאות הבדיקות**

בדיקה	יחידות	תתוצאות על בסיס חומר יבש				
		S7C 'מ' 0.5	S7C 'מ' 4.5	S7D 'מ' 1	S7D 'מ' 4	S7E 'מ' 0.5
SVOC (PAH) by GCMS						
Naphtalene	mg/Kg	ND	<0.05	<0.05	ND	<0.05
Acenaphthylene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Acenaphthene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Fluorene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Phenanthrene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Anthracene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Fluoranthene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Pyrene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Benzo(a)Anthracene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Chrysene	mg/Kg	ND	<0.05	ND	ND	ND
Benzo(b)fluoranthene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Benzo(k)fluoranthene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Benzo(a)Pyrene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Indeno(1,2,3-cd)pyrene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Dibenzo(a,h)anthracene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND
Benzo(ghi)perylene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND	ND



**תוספת מס' 2 לתעודת בדיקה מס' 1989/15**

דף 2 מתוך 2

בדיקה	יחידות	תוצאות על בסיס חומר יבש			
		S7E 0.5 מ'	S7F 4 מ'	DNP 0.5 מ'	FB
SVOC (PAH) by GCMS					
Naphtalene	mg/Kg	<0.05	<0.05	ND	<0.05
Acenaphthylene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Acenaphthene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Fluorene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Phenanthrene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Anthracene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Fluoranthene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Pyrene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Benzo(a)Anthracene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Chrysene	mg/Kg	<0.05	ND	ND	ND
Benzo(b)fluoranthene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Benzo(k)fluoranthene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Benzo(a)Pyrene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Indeno(1,2,3-cd)pyrene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Dibenzo(a,h)anthracene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND
Benzo(ghi)perylene	mg/Kg	ND	ND	ND	ND

**שיטות**

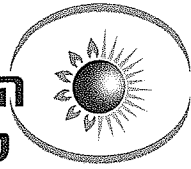
Based on EPA 8270  
 EPA 3550B  
 EPA 3630

שיטת בדיקה  
 שיטת מיצוי  
 שיטת ניקוי

יצחק לויאן  
 מנהל מעבדת שרות

**סוף תעודה**

- התוצאות מתייחסות לפריט שנבדק בלבד.
- הבדיקות המסומנות ב- 1 הנן מחוץ להיקף הסמכת המעבדה על ידי הרשות.
- השימוש בסמליל הרשות הלאומית להסמכת מעבדות מתייחס רק לבדיקות שנמצאות בהיקף ההסמכה של המעבדה, כמפורט בתעודת ההסמכה.
- הרשות להסמכת מעבדות אינה אחראית לתוצאות הבדיקות שערכה המעבדה ואין ההסמכה מהווה אישור לפריט שנבדק.
- יש להתייחס למסמך זה במלואו ובשלמותו ואין להעתיק או לפרסם ממנו קטעים כלשהם.



**המעבדה מוסמכת ע"י הרשות הלאומית להסמכת מעבדות**

**תוספת מס' 1 לתעודת בדיקה מס' 1989/15**

דף 1 מתוך 2

שם הלקוח: Envirotech, ת"ד 230, בית שאן 1171801

תאריך לקיחת המדגם

13.4.2015 (לפי הצהרת הלקוח):

13.4.2015 תאריך קבלה במעבדה:

החומר הנבדק: קרקע

סימון המדגם: גדנע, תל אביב

המדגם/ים הגיעו למעבדה:  בקירור /  ללא קירור

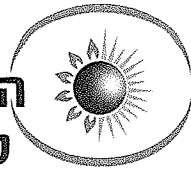
הצעת מחיר:

נדגם ע"י: מאיר, מבדקה כימית

סימוכין: מר שמואל אפוטה

**תוצאות הבדיקות**

סימון המדגם					
S7E	S7D	S7D	S7C	S7C	התכונה הנבדקת
0.5 מ'	4 מ'	1 מ'	4.5 מ'	0.5 מ'	
↑ תכולת מתכות, מ"ג/ק"ג חומר יבש, לפי שיטת EPA 6010C:					
<1	<1	<1	<1	<1	Ag כסף
2.7	2.7	<2	2.8	2.4	As ארסן
<2	<2	<2	2.0	2.6	B בורון
68	22	13.2	25	40	Ba ריום
<1	<1	<1	<1	<1	Cd קדמיום
9.5	2.8	2.6	13.7	7.9	Cr כרום
5.1	<1	1.4	2.6	3.3	Cu נחושת
<1	<1	<1	<1	<1	Hg כספית
247	137	37	143	173	Mn מנגן
11.9	1.8	1.5	2.7	7.2	Ni ניקל
<2	<2	<2	<2	<2	Pb עופרת
<2	<2	<2	<2	<2	Se סלניום
17.8	3.2	5.0	5.6	14.2	Zn אבץ



-2-

**תוספת מס' 1 לתעודת בדיקה מס' 1989/15**  
 דף 2 מתוך 2

DUP-1	S7F 4 מ'	S7F 0.5 מ'	S7E 4 מ'	סימון המדגם התכונה הנבדקת	
* תכולת מתכות, מ"ג/ק"ג חומר יבש, לפי שיטת EPA 6010C :					
<1	<1	<1	<1	Ag	כסף
2.2	3.1	<2	2.7	As	ארסן
<2	<2	<2	<2	B	בורון
56	21	47	48	Ba	ריום
<1	<1	<1	<1	Cd	קדמיום
5.6	2.8	8.7	6.1	Cr	כרום
1.8	<1	4.0	2.2	Cu	נחושת
<1	<1	<1	<1	Hg	כספית
148	147	210	177	Mn	מנגן
5.0	1.9	8.6	5.7	Ni	ניקל
<2	<2	<2	<2	Pb	עופרת
<2	<2	<2	<2	Se	סלניום
9.4	5.3	17.5	9.3	Zn	אבץ

**שיטה**

שיטת הכנת הבדיקה – EPA 3050B

יצחק לוריאן  
 מנהל מעבדת שרות

**סוף תעודה  
 לקוחות**

- התוצאות מתייחסות לפריט שנבדק בלבד.
- הבדיקות המסומנות ב- \* הן מחוץ להיקף הסמכת המעבדה על ידי הרשות.
- השימוש בסמליל הרשות הלאומית להסמכת מעבדות מתייחס רק לבדיקות שנמצאות בהיקף ההסמכה של המעבדה, כמפורט בתעודת ההסמכה.
- הרשות להסמכת מעבדות אינה אחראית לתוצאות הבדיקות שערכה המעבדה ואין ההסמכה מהווה אישור לפריט שנבדק.
- יש להתייחס למסמך זה במלואו ובשלמותו ואין להעתיק או לפרסם ממנו קטעים כלשהם.

### תעודת בדיקה מס': 93073

#### Final Report

#### המעבדה הוסמכה ע"י הרשות הלאומית להסמכת מעבדות

<b>פרטי הלקוח</b>	<b>איש קשר</b>
שם : אפוטה שמוליק	שם : אפוטה שמוליק
כתובת : ת.ד 230	טלפון :
עיר :	סלולרי : 0523487198
מיקוד : 11742	פקס :

<b>הזמנת עבודה:</b> D140415-2023-1	<b>מועד הגעת הדגימות</b> : 13/04/2015 16:55	<b>מס' טופס הנטילה</b> : טופס נטילה של הלקוח
<b>נדגם ע"י</b> : מאיר ופג'י		

<b>תיאור הדוגמה:</b> 57F-soliti - 0.5	<b>מספר הדוגמה:</b> 118594
<b>תנאי שמירת הדוגמה והובלה:</b> מקורר	<b>מועד דיגום:</b> 13/04/2015

הערות	שיטה	*LOQ	יחידת מידה	תחום מותר	תוצאה	בדיקה
(1)	USEPA 6010C					<b>סריקת מתכות ב בקרקעות ICP</b>
(1)			mg/kg dry substance	≤ 10	<1.000	כסף (Ag)
(1)			mg/kg dry substance		3193.000	אלומניום (Al)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 15	<5.000	ארסן (As)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 20	3.900	בורון (B)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 200	28.100	באריום (Ba)
(1)			mg/kg dry substance		0.155	בריליום (Be)
(1)			mg/kg dry substance		2993.000	סידן (Ca)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 2	<2.000	קדמיום (Cd)
(1)			mg/kg dry substance		3.000	קובלט (Co)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 100	6.100	כרום (Cr)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 14	3.400	נחושת (Cu)
(1)			mg/kg dry substance		5192.000	ברזל (Fe)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 3	<1.000	כספית (Hg)
(1)			mg/kg dry substance		244.000	אשלגן (K)
(1)			mg/kg dry substance		1.663	ליתיום (Li)



(1)			mg/kg dry substance		1154.000	מגנזיום (Mg)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 1000	153.000	מנגן (Mn)
(1)			mg/kg dry substance		<0.500	מוליבדן (Mo)
(1)			mg/kg dry substance		88.800	נתרן (Na)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 100	5.494	ניקל (Ni)
(1)			mg/kg dry substance		62.000	זרחן (P)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 40	<1.000	עופרת (Pb)
(1)			mg/kg dry substance		30.400	גופרית (S)
(1)			mg/kg dry substance		5.140	אנטימון (Sb)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 3	<3.000	סלניום (Se)
(1)			mg/kg dry substance		114.000	צורן (Si)
(1)			mg/kg dry substance		<3.000	בדיל (Sn)
(1)			mg/kg dry substance		12.005	סטרונציום (Sr)
(1)			mg/kg dry substance		146.500	טיטניום (Ti)
(1)			mg/kg dry substance		<1.000	תליום (Tl)
(1)			mg/kg dry substance		10.300	ונדיום (V)
(1)			mg/kg dry substance	≤ 250	10.000	אבץ (Zn)

הערות לדוגמה: 57F-soliti

מספר הדוגמה: 118595	תיאור הדוגמה: 57F-solit - 4
מועד דיגום: 13/04/2015	תנאי שמירת הדוגמה והובלה: מקורר

הערות	שיטה	*LOQ	יחידת מידה	תחום מותר	תוצאה	בדיקה
(1)	EPA 8270		%		95.4	חומר יבש
(1)			-		<0.025	PAH
(1)	based on EPA 418.1		mg/kg dry substance		<50	PH 418.1

הערות לדוגמה: 57F-solit

הערות

E.S.D: שם החברה


כתובת האתר: מתכות גידוע ת"א


שם איש קשר: שמואל אפוטה

- התוצאות מתייחסות לפריט הנבדק בלבד.
- האסמכתא לערכי "תחום מותר" מצוינת כהערה.
- יש להתייחס אל המסמך במלואו ואין להעתיק ממנו אל מסמכים אחרים.
- אבות המידה של המעבדה מכוילים במעבדות מוסמכות לפי תקן ISO/IEC 17025 ועקיבים לאבות מידה לאומיים או בינלאומיים.
- LOQ : משמעו גבול הכימות של שיטת הבדיקה.
- מסמך זה הועבר לשימוש הבלעדי של הלקוח הנמען. לא ניתן להשתמש במסמך, שם החברה, או שם של אחד מעובדיה לצורכי פרסום, מכירות, ללא קבלת אישור בכתב לכך מ"מעבדות בקטוכם" בע"מ.

- מעבדת "בקטוכם" מוסמכת על פי תקן ISO/IEC 17025 על ידי "הרשות הלאומית להסמכת מעבדות" ובהתאם פועלת על פי דרישות התקן בתחומים להם הוסמכה, כמפורט בנספח היקף ההסמכה.
- השימוש בסמליל הרשות הלאומית להסמכת מעבדות מתייחס רק לבדיקות הנמצאות בהיקף ההסמכה של הארגון, ומבוצעות כמתחייב מכללי ההסמכה כמפורט בתעודת ההסמכה.
- הרשות הלאומית להסמכת מעבדות אינה אחראית לתוצאות הבדיקה שערכה המעבדה ואין ההסמכה מהווה אישור לפריט שנבדק.
- הבדיקות המסומנות ב (1) הן בדיקות המוסמכות ע"י "הרשות הלאומית להסמכת מעבדות"

התוצאות בתעודה מאושרות ע"

  
איצ'ל גטניו  
מעבדה כימית  
ומחלקת GC-א.הסביבה  
מעבדת בקטוכם בע"מ

  
M. Sc איידרמן ליודמילה  
מנהלת מעבדות חוץ ו- ICP  
מעבדות בקטוכם בע"מ

  
שושה גיוסמן  
יועצת מעבדות, כימיה, איכו"ס ו- ICP  
מעבדות בקטוכם בע"מ

- סוף תעודה -

















רוני ונחמה שלום,

תמצית המלצותיכם בדוח סיכום הסקר – (ציטוט)

- יש למגן מבנים תת קרקעיים וקומות קרקע בכל שטח האתר מפני חדירת מזהמים בגזי קרקע בהתאם למפרט המיגון של עיריית ת"א-יפו.
- ביצוע פינוי קרקע ברדיוס של 5 מ' מנקודה בה נמצא זיהום קרקע (שטח של כ 78-מ"ר) ולעומק של 4.5 מ' מגובה הכביש הקיים.
- שאיבת תכולת בור מפריד השמן והעברתה למתקן טיפול בשפכי שמן/דלק. ביצוע הפינוי וההשלכה יבוצע על פי כל דין ויועברו למתקן מורשה בלבד.
- לאחר פירוק התשתיות המחוברות אל מפריד השמן (אזור טיפול בכלי רכב) יבוצע דיגום מוודא להבטיח שלא נוצר זיהום בשלב פירוק ופינוי התשתיות.
- חובת נוכחות בקר סביבה מטעם הקבלן בזמן חישוף והסרת תשתיות-סעיף שינוסח על פי דרישות המשרד למסמכי המכרז בהם ניתן יהיה לבצע בקרה בדבר היתכנות להימצאות מזהמים באתר ופיקוח על ביצוע דיגום מוודא לאחר יינתן, בהגשת מסמך סופי, שחרור השטח.

אנו מקבלים את כל המלצותיכם בסקר.

יש לכלול בהיתרים את הדרישות הבאות –

- דרישה מקדמית להיתר ההריסה, הדיפון והחפירה – יש להגיש תכנית ליווי סביבתי לשלבי ההריסה והשיקום השונים – כל עבודות הוצאת התשתיות התת קרקעיות – מיכלים, צנרת וכו', ילוו בכל עת בפיקוח של חברת ייעוץ שתחום התמחותה סקרי קרקע, כמו גם שלבי עריכת הדיגום המוודא וסילוק הקרקע המזוהמת. חברת הייעוץ תתעד את כלל העבודות (לרבות פיקוח על תנועת המשאיות שמובילות קרקע מזוהמת) בצילומים ובמלל ותסכמם בדוחות שימסרו למשרד להגנת הסביבה.
- דרישה בהיתר הדיפון והחפירה - השלב הראשון בהיתר זה יהיה חפירת הקרקע המזוהמת. אישור סיום פינוי הקרקע המזוהמת מהאתר, סיום הדיגום המוודא (ופעולות ניקוי נוספות במידת הצורך) ולאחריהן מכתב המשרד להגנת הסביבה להיעדר דרישות נוספות בנושא זיהום הקרקע – יהוו תנאי לביצוע הדיפון והמשך חפירת הקרקע הרגילה באתר.

בברכה,



**עמיר אשד סגן מנהל מחוז ת"א**  
המשרד להגנת הסביבה





ג' בכסלו, התשע"ו  
15 נובמבר 2015  
סימוכין : 43762515

לכבוד  
מר עוזי לוי, מנכ"ל  
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ  
[uzi@aprent.co.il](mailto:uzi@aprent.co.il)

א"נ

**הנדון: מכרז הגדנ"ע - תב"ע תא/מק/4323**

עיריית תל אביב - יפו מברכת על פרסום מכרז הגדנ"ע ורואה בתכנית לבניית 350 יחידות דיור להשכרה כפרויקט חשוב של העיר תל אביב-יפו, כחלק מיישום הפרויקט הלאומי לדיור כפי שהחליטה עליו הממשלה וכפי שמיושם הלכה למעשה על ידי החברה הממשלתית שהוקמה לשם כך.

עיריית תל אביב-יפו תפעל, ככל יכולתה, לסיוע בקידום הוצאת היתרי הבניה לפרויקט תוך מתן עדיפות לכך, בשים לב לראייה כאמור של הנושא כפרויקט של המדינה או גוף שהוקם לכך מטעמה. במסגרת זו, תמנה עיריית תל אביב-יפו נציג מיוחד מטעמה, אשר ילווה את הזוכה במכרז בתהליך הוצאת ההיתרים ואשר יסייע בדרכים האפשריות לקדם את הוצאתם בזמן קצר ככל הניתן.

אני מאחל הצלחה בהקמת הפרויקט לכל העוסקים במלאכה.

  
ב ב ר כ ת,  
מנחם לייבה  
מנכ"ל עיריית תל אביב - יפו

העתקים:  
רון חולדאי, ראש העירייה  
מר עמי כץ - יו"ר חלמיש ומנכ"ל המשלמה ליפו  
אדריכל עודד גבולי - מהנדס העיר - עיריית תל אביב-יפו



**המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים**

כ"ב חשון תשע"ו  
04 נובמבר 2015

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

א.נ.,

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

**1. העובדות כפי שנמסרו על ידכם:**

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



### המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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



### המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

## 2. הבקשה:

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

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

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

## 3. הסדר המס:

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

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





### המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

בכבוד רב,

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

העתקים:

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





**המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים**

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

### כתב התחייבות וערבות

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ח.פ., \_\_\_\_\_ ("בעל המניות"/"שותף מוגבל") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת \_\_\_\_\_, ח.פ., \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), במכרז מס' 100/2015 דיור להשכרה לטווח ארוך - מתחם הגדנ"ע תל אביב ("המכרז") המהווה "תאגיד חדש" כהגדרתו במכרז.
2. אנו מחזיקים באופן ישיר ב % \_\_\_\_\_ מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע (להלן - "חלק בעל המניות במציע"/"חלק השותף המוגבל במציע") / אנו מחזיקים באופן ישיר ב % \_\_\_\_\_ מזכויות הרווחים במציע (להלן - "חלק השותף המוגבל במציע").
3. אנו ערבים לכך שכל ההצהרות של המציע בקשר עם הליך הגשת המכרז, ובכל המסמכים שהוגשו על ידי המציע בקשר עם ההצעה למכרז הינן מלאות ונכונות וזאת אך ורק כדי "חלק בעל המניות במציע"/"חלק השותף המוגבל במציע".
4. אנו ערבים לקיום כל התחייבויותיו של המציע במקרה של זכיית הצעתו במכרז, אם וככל שתיבחר כהצעה הזוכה, וזאת אך ורק כדי "חלק בעל המניות במציע"/"חלק השותף המוגבל במציע".
5. בתוקף ערבותנו זו, ובכפוף לתקרת האחריות כאמור בסעיף 4 לעיל, אנו מתחייבים לשלם כל סכום כסף, ולבצע כל פעולה שתידרש מאיתנו, ואשר מהווה חלק מהתחייבויות המציע כאמור בסעיף 4 לעיל, וזאת מיד עם 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.
6. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, ושהשימוש במונחים "המציע" או "הערבות" נעשה למען הנוחות בלבד. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
7. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת, שכן החברה מסתמכת גם עליה, בין היתר, לצורך בחירת ההצעה הזוכה.
8. כתב התחייבות וערבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי.

### 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

### חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

1. בחוק זה –  
"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);  
"קרקע עירונית" – קרקע שיעודה 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 יהול 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 – תל אביב

**נספח 7 – הזמנה;**

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

מס' הטלפון: \_\_\_\_\_

מס' הפקס: \_\_\_\_\_

**כתב ערבות**

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה")  
**הנדון: ערבות מס'** \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 5,000,000 ₪ (במילים: חמישה מיליון שקלים חדשים), שיוצמד למדד המחירים לצרכן של חודש \_\_\_\_\_, מתאריך

\_\_\_\_\_ 21.1.2016 (הערה – מדד הערבות ותאריך תחילת

תוקף הערבות יפורסמו על ידי ועדת המכרזים עד לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד

האחרון להגשת ההצעות), אשר תדרשו מאת:

\_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר עם מכרז 100/2015.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ 21.1.2016 עד תאריך \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 19.7.2016 (הערה – תאריך תחילת תוקף הערבות יפורסמו על ידי ועדת המכרזים עד

לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות).

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו

\_\_\_\_\_ שם הבנק/חב' הביטוח

\_\_\_\_\_ מס' הבנק ומס' הסניף

\_\_\_\_\_ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

## התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של כל אחד מהבאים: מציע או יחיד המציע או מחזיק במציע, אם ביקש להדגים באמצעותה, בכפוף להוראות סעיף 5.11 להזמנה, את תנאי הסף הפיננסיים)

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

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"/"יחיד המציע"/"המחזיק במציע"), במכרז מס' 100/2015 דיור להשכרה לטווח ארוך - מתחם הגדנ"ע תל אביב ("המכרז").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים באופן ישיר ב \_\_\_\_\_% [50.01% ומעלה] מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע / ביחיד המציע / במחזיק במציע. \*מחק המיותר
3. אם הצעת המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע תיבחר על ידי וועדת 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 המיותר בקשר עם המכרז, ההסכם והפרויקט, כהגדרתם במכרז;
4. ידוע לנו שהתחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע / יחיד המציע / המחזיק במציע \*מחק המיותר, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם \_\_\_\_\_ [שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
- 5-6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין:

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

מכרז דיור להשכרה – תל אביב

**נספח 9 – הזמנה;**

### **הצהרת יחיד מציע/מחזיק במציע**

י-ימולא על ידי כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף ועל ידי כל אחד מהמחזיקים במציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות תאגיד חדש. במקרה של הסתמכות על מי שמחזיק בשותף כללי לצורך הוכחת התנאי שבסעיף 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 מרגבי' \_\_\_\_\_ שזיהיתיו/שזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה/ה דלעיל וחתמה עליה בפני.

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה – תל אביב

נספח 10 – 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 \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ ("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 – תל אביב

נספח 11 – 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 5.9 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 סעיף 5.8.1 להזמנה
2014	2013	2012	
שקלים חדשים			
			מחזור הכנסות – כללי
			הון עצמי- הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

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

2014	<p><b>שנה פיסקאלית</b></p> <p>יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 5.8.6 להזמנה</p>
<b>שקלים חדשים</b>	
	<p>"הון עצמי מינימאלי נדרש"- כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.</p>
	<p>"הון עצמי" כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.</p>

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

2014	<p><b>שנה פיסקאלית</b></p> <p>יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 5.8.7 להזמנה</p>
<b>שקלים חדשים</b>	
	<p>סך היקף התחייבויות משקיעים</p>
	<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	<p><b>שנה פיסקאלית</b></p> <p>יש למלא ביחס לשנת הדיווח האחרונה, בהתאם להנחיות סעיף 5.8.8 להזמנה</p>
<b>שקלים חדשים</b>	
	<p>היקף הנכסים המנוהלים על ידו</p>

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

אם המציע או יחיד המציע או מחזיק במציע הינו "קרן השקעות פרטית", יצורפו דו"חות כספיים לשנת 2014, 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 5.8.9 להזמנה, הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר של המציע/יחיד המציע/ המחזיק במציע \*מחק המיותר. כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד הגשת טופס זה, לא צפויה אזהרת עסק חי בדוח הכספי הבא של המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע \*מחק המיותר.

### 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, ובמקרה של "מבטח" או "גורם מוסדי אחר" או "קרן השקעות פרטית" – לשנה 2014 \*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 5.11.3 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

המיותר

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם \_\_\_\_\_ (המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע \*מחק המיותר) הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו למטרות המכרז.

הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם \_\_\_\_\_ (המציע/יחיד המציע/המחזיק במציע \*מחק המיותר) הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

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 שהזהרתיו 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)

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

**הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים  
המפורטים בנספח 11 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 5.9 להזמנה ימולא וייחתם **גם** על ידי רואה החשבון המבקר של חברת האם).

**פרויקט דיור להשכרה למגורים**

**הנדון : אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת \_\_\_\_\_ לשנים  
הפיסקאליות 2012, 2013 ו-2014**

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 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 הסתכם לסך של \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח.

2) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד **לימים- לשנים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2012, 2013 ו- 2014** 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 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 להציע הצעות - בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד היקף הנכסים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2014 הסתכם לסך של \_\_\_\_\_ אלפי שקלים חדשים.

5) אם שהתאגיד הינו "קרן השקעות פרטית":

א. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סך היקף התחייבויות המשקיעים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2014 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 של התאגיד.

5. הרינו לאשר כי לתאגיד אין דו"חות מבוקרים מאוחרים יותר מהדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 2014.

---

תאריך

---

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של התאגיד

### ניסיון המציע/קבלן הראשי – הקמה

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי המציע/קבלן ראשי מטעם המציע (\*למחוק את המיותר) (להלן: "הקבלן הראשי"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת \_\_\_\_\_.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' בסיווג 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח - 1988.  
מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בארץ 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	
דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____	המזמין
מס' טלפון: _____	
תיאור העבודה – הקמה	
מקום ביצוע	

תאריך גמר הביצוע		תאריך תחילת ביצוע
		שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
		היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת המייל שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות ניתן לצרף בנפרד.

**חתימת הקבלן הראשי:**

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימה וחתימת הקבלן הראשי
-------	---------------------------------	--------------------------

**חתימת המציע (אם הקבלן הראשי איננו המציע)**

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחתימת המציע
-------	---------------------------	--------------------

**הערה:**

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה – תל אביב  
נספח 14 – הזמנה;

## התחייבות הקבלן הראשי

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

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה")  
א.ג.נ,

אני הח"מ \_\_\_\_\_, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי  
\_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), בקשר להצעתו במכרז מס' 100/2015 דיור  
להשכרה לטווח ארוך - מתחם הגדנ"ע תל אביב (להלן: "המכרז") לבצע את כל  
עבודות הבנייה נשוא הפרויקט, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן:  
"הפרויקט" ו-"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב שאם תתקבל הצעת המציע לביצוע הפרויקט, אשמש כקבלן ראשי  
ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות המכרז, לרבות ההסכם  
העיקרי.

הנני מאשר שקראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר שאני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי  
המכרז ושאין כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק למציע את העבודות.

הנני מאשר ומתחייב שהתקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם המציע ועמו בלבד  
ואין לי דין ודברים עם החברה ו/או כל מציע אחר במכרז.

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימת וחותמת הקבלן הראשי

### אישור

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

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

## ניסיון חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה

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

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

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

2.1. חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה הינה תאגיד אשר יזם ומימן, בין  
באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שני  
פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 150 יחידות  
דיור לפחות בכל פרויקט, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים  
האחרונות.

2.2. חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה הינה תאגיד אשר יזם הקמה של  
פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים - מעונות סטודנטים, בתי  
מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, 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 סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" נ/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב.

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

**חתימת המציע:**

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

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

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

**הערה:**

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה – תל אביב  
נספח 16 – הזמנה;

## טופס פרטי נציג מוסמך

6. פרטי המציע

א. שם המציע :

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

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

ד. שם הנציג המוסמך למכרז זה :

ה. כתובתו של הנציג המוסמך :

ו. טלפונים :

ז. פקסימיליה :

ח. כתובת דואר אלקטרוני :

-----  
חתימת המציע

----- חתימת המציע :

## אישור עו"ד

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

1. המציע הינו חברה רשומה / שותפות רשומה וקיימת כדין / המציע הינו מיזם משותף (*ימחק המייתר*) וקיבל/ה את ההחלטות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה למכרז מס' 100/2015 (להלן: "המכרז"), לרבות לפי ההזמנה להציע הצעות ונספחיהם וכל מסמך אחר הקשור במכרז זה ולרבות לצורך ביצוע מלוא ההתחייבויות על פי המכרז במקרה של זכיית הצעת המציע, והכל בהתאם למסמכי התאגדותו וכדין.
2. זכויות החתימה בשם המציע לצרכי המכרז נתונות לה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו-ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כאשר חתימתם בצירוף חותמת המציע או על גבי שמו המודפס יחייבו את המציע לכל דבר ועניין לצרכי מכרז זה.
3. ה"ה \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, המוזכרים בסעיף 2 לעיל חתמו על מסמכי המכרז בפניי והריני לאשר את חתימתם.

תאריך: \_\_\_\_\_  
עו"ד \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה – תל אביב  
נספח 18 – הזמנה;

### הצהרה בדבר הגשת הצעה יחידה

(על כל מציע להגיש הן מטעם עצמו, הן מטעם יחידי המציע (במקרה של מיזם משותף), הן מטעם המחזיקים במציע (במקרה של תאגיד חדש) והן מטעם קבלן ראשי – יש לסמן מטעם מי מוגשת ההצהרה).

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 בקבועים 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 אותה/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 – תל אביב

נספח 19 – 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. 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: \_\_\_\_\_



## מסמך ב' למכרז מס' 100/2015

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: **"דירה להשכיר"**)  
א.ג.ג.,

### הנדון: הצעת מחיר לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6991 חלקות 70 ו-71 (מגרשים מס' 600 ו-601 לפי תכנית תא/מק/4323 בתל אביב), לבניית פרויקט להשכרת הדירות בו למשך 20 שנה

1. לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בקפידה את חוברת מסמכי המכרז הכוללת את מסמך א', הזמנה להציע הצעות ונספחיה, מסמך ב', הצעה זו, ומסמך ג', ההסכם העיקרי ונספחיו (לכולם יחד יקרא להלן **"מסמכי המכרז"**) והבנתי את תוכנם, הנני מציע לרכוש את זכויות הפיתוח והחכירה במקרקעין בהתאם לתנאי המכרז, במטרה לבנות את הפרויקט ולהשכיר את הדירות המיועדות להשכרה למגורים למשך תקופה של 20 שנה, בהתאם להוראות מסמכי המכרז.
2. הריני לאשר כי הנני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז והצעתי מוגשת בהתאם למפורט בהם וכי לא אציג כל תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או על אי הבנה, והנני מוותר מראש על כל טענה כאמור.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מצהיר בזה כי הצעתי זו מוצעת לאחר שבצעתי בדיקות ברשויות השונות, ולאחר שבקרתי במקום, ראיתי ובדקתי את המקרקעין, המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת קרקעיים, התוכניות החלות על המקרקעין והנני מודע לכך שיהיה עלי לשאת בכל ההוצאות לצורך פינוי המחזיקים ופינוי המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים ותת קרקעיים, ואני מוותר בזה על ברירת מוס או כל ברירה אחרת וכי קראתי את נוסח חוזי הפיתוח החכירה וכן את נוסח ההסכם העיקרי והבנתי את תוכנם.
- אני מצהיר שראיתי ובדקתי את התב"ע, כהגדרתה בהזמנה, ואת התנאים להוצאת היתרי בניה ולא אבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי מי מכם בגינן.
- אני מצהיר כי בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכניות, אם בשל מגבלות התכניות, אם בשל הנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה, יחולו ההוראות המגבילות יותר ואני לא אוכל לחזור אל מי מכם בטענה ו/או תביעה כלשהי.
4. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז והנני מקבל על עצמי לקיים אחר כל התחייבויות היזם בהתאם לתנאי מסמכי המכרז, במקרה בו תבחר הצעתי כהצעה הזוכה.

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

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

7. אני מצרף בזה את חוברת מסמכי המכרז בשלמותה, כפי שהומצאה לי ע"י ~~המשרד~~ דירה להשכיר לאחר שחתמתי על כל עמוד בחוברת המכרז. כמו כן אני מצרף את המסמכים על-פי המפורט בסעיף 10.4 לתנאי ההזמנה להציע הצעות במכרז (מסמך א').

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

הסכום המוצע על-ידי ביחס למקרקעין הינו: \_\_\_\_\_ ₪

(ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח).

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

ידוע לי שהסכום המוצע על ידי הינו עבור רכישת המקרקעין בלבד, ואינו כולל כל תשלום היטלי פיתוח ו/או יתר התשלומים שיחולו עליי בקשר עם ביצוע ההתחייבויות על פי המכרז, ושהנני מתחייב לשלם בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין, לפי העניין.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

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

10. ידוע לי כי תשלום התמורה וביצוע התשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות, המצאת הערבות לתקופת הבניה כהגדרתה במסמך "ג", המצאת כתב התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בצירוף פרוטוקול נלווה וכן ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר וכל יתר המסמכים והפעולות המפורטים בסעיף 13.5 למסמך א' (ההזמנה), במלואם

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

ובמועדם על פי דרישות המכרז, הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה, ובמקרה של איחור כלשהו, אתם תהיו לבטל את הזכייה במכרז, מבלי לגרוע מיתר הסעדים המגיעים לו על פי המכרז ועל פי כל דין.

11. כתובתי בישראל להמצאת כתבי בי-דין הינה \_\_\_\_\_.

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

תאריך: \_\_\_\_\_ שם החברה: \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_  
ת.ז./ח.פ (מס' החברה) \_\_\_\_\_  
מס' טלפון: \_\_\_\_\_  
מס' פקס: \_\_\_\_\_

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

-----  
חתימת/ות המציע/ים

### אישור עורך-דין

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

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ שם ות.ז. (עו"ד)  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

# הסכם

**במסגרת מכרז לבניית דירות להשכרה למגורים בתל  
אביב**

**מס' מכרז: 100/2015**

**אוקטובר 2015**  
**מהדורת ינואר 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	10
5.	רכישת הזכויות במקרקעין	13
6.	תכנון והיתרים	14
7.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	15
8.	בקרה על קיום ההסכם	17
9.	עלויות פיתוח נוספות	18
10.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	18
11.	דיווחים לחברה	22
12.	מימון הפרויקט, איסור בדבר שיעבוד	<u>2423</u>
13.	חברת האחזקה	25
14.	שיווק ופרסום הדירות בשכר דירה מפוקח	26
15.	מיסים ותשלומים	<u>2726</u>
16.	בדק, אחריות ותיקון ליקויים	27
17.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	<u>2827</u>
18.	ביטוח	29
19.	רישום הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	<u>3835</u>
20.	הסבת ההסכם, שינוי במבנה ההון של היזם או בבעלי המניות ו/או בשותפות ו/או בעסקה משותפת	<u>3835</u>
21.	אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים	<u>4037</u>
22.	הפרות, סעדים ותרופות	<u>4138</u>
23.	ערבויות לקיום הסכם	<u>4744</u>



<u>4845</u>	.24 אירוע נזק
<u>4845</u>	.25 קיזוז
<u>4945</u>	.26 תשלום במקום היזם
<u>4945</u>	.27 תחולת ההסכם
<u>4945</u>	.28 כללי
<u>5046</u>	.29 כתובות והודעות

## הסכם

# לבניית דירות להשכרה למגורים בתל אביב

אשר נערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_  
2015

### בין:

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

### מצד אחד;

### לבין:

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד, כל אחד כפי חלקו - "היזם")

### מצד שני;

**הואיל** ובהתאם להחלטת הממשלה כהגדרתה להלן, החברה פרסמה הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז מס' 100/2015 לחכירה, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של פרויקט הכולל דירות המיועדות להשכרה למגורים במתחם הגדנ"ע בתל אביב ושטחים נלווים (אם יהיו) (להלן – "המכרז" ו-"הפרויקט");

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

**והואיל** והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

**והואיל** ומדינת ישראל היא בעלת המקרקעין, כאשר לחלמיש מוקנות זכויות הפיתוח בהם, מכוח חוזה הפיתוח **נספח "ב"**;

**והואיל** ובכפוף לתשלום התמורה שבהסכם זה ויתר התשלומים החלים על היזם עד לאותו מועד, חלמיש תסב ליזם את זכויותיה והתחייבויותיה על פי חוזה הפיתוח, בהתאם לתנאים שבחוזה הפיתוח ובהתאם להסכם מכר שייחתם בין חלמיש ליזם כמפורט בהסכם זה להלן, וזאת לשם בניית הפרויקט, כמפורט להלן, להשכרה למגורים בהתאם להוראות ההזמנה להציע הצעות והסכם זה להלן, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו, בתנאים האמורים;

**והואיל** ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבחוזה הפיתוח ובהזמנה להציע הצעות ובהסכם זה וכן להשלמת הליך הסבת חוזה הפיתוח מול רמ"י, רמ"י יהיה מוכן להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה הפיתוח;

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

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

### לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

**1. הגדרות ופרשנות**

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כל מסמכי ההזמנה להציע הצעות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3 החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.4 בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצד, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:
- "דירה"** כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב - 1992.
- "דירות"** כל הדירות אשר יבנו בפרויקט.
- "דירות בשכר דירה מפוקח"** 25% מהדירות, שתושכרנה לזכאים כמפורט בהזמנה להציע הצעות ובהסכם זה להלן.
- "דירות בשוק החופשי"** 75% מהדירות, שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.
- "הבניינים" ו/או "המבנים"** המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף, את השטחים הנלווים וכן שטחים נוספים, כמפורט בתב"ע ובהוראות הסכם זה.
- "ההסכם" או "הסכם זה"** הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק ממסמכי ההזמנה להציע הצעות ובין שלא צורפו, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי ההזמנה להציע הצעות וכל מסמכי ההצעה שהוגשה ע"י היזם להזמנה להציע הצעות ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.
- "הזמנה להציע הצעות" או "מסמכי ההזמנה"** כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את ההזמנה להציע הצעות והמצורפים אליה או שנמסרו לרוכשי מסמכי הזמנה להציע הצעות, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה לרוכשי מסמכי ההזמנה בכל שלבי ההזמנה להציע הצעות ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.
- "החלטת הממשלה"** החלטה מס' 2191 (דר/59) של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט הדיור) מיום 3.11.2014, אשר קיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 13.11.2014 בדבר קידום הסכם עם חלמיש לשיווק הפרויקט באמצעות החברה.
- "הסכם השכירות"** הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ז"**.
- "המועד הקובע"** מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים כמפורט במסמכי ההזמנה.
- "הקבלן"** הקבלן הראשי כפי שהוגש בהצעת היזם למכרז ו/או כפי שיוגש על ידו בהתאם להוראות סעיף 7.7 להלן.

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

"הפרשי הצמדה"

השכרה על פי הסכם השכירות.

"השכרה"

הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של המבנים, ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, נספח "יב".

"הערת אזהרה"

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.

"הוועדה המקומית"

הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח העומדים בתנאי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1310.

"זכאים"

חווה הפיתוח שנחתם ו/או ייחתם בין רמ"י לחלמיש ואשר הזכויות וההתחייבויות על פיו יוסבו לזים, כמפורט להלן.

"חווה הפיתוח"

חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה לפרויקט עבור הזים.

"חברת אחזקה"

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

"המפקח"

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

"חוק המקרקעין"

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

"חוק המכר (דירות)"

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

"חוק התכנון והבניה"

חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ.

"חלמיש"

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

"טופס 4"

כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.

"טופס 5" או "תעודת גמר"

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

"לוחות הזמנים"

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.

"מגרש"

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

"מדד המחירים לצרכן"

**"מדד הבסיס"**

כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות.

**"(ה)מדד הקובע"**

מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בהזמנה ו/או בהסכם זה לצורך חישוב הפרשי הצמדה.

**"מדד תשומות הבניה למגורים"**

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.

**"מנהלת"**

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

**"המקרקעין"**

מגרשים 600 ו-601 לפי תכנית תא/מק/4323 הידועים גם כגוש 6991 חלקות 70 ו-71.

**"סיום תקופת הבניה"**

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

**"עבודות"**

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

**"ערבויות לקיום ההסכם" או**

**"הערבויות"**

ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם להקמת הפרויקט בתקופת הבניה, ניהולו ותחזוקתו בתקופת השכרה, כמפורט בסעיף 23 להלן. נוסח הערבויות מצורף **כנספח "ט"**.

**"פיתוח כללי"**

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

**"פיתוח צמוד"**

פיתוח בתוך תחומי המקרקעין.

**"קנסות"**

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

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

**"רכוש משותף"**

השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובפרויקט כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים באותו בניין ו/או בפרויקט, 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.

**"רמ"י"**

רשות מקרקעי ישראל.

**"רשות המקומית"**

הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.

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

**"שטח דירה"**

שטחים בפרויקט, אשר לא יעלו על 5% (שטחים עיקריים) מסך כל השטחים העיקריים בפרויקט, בהם יותרו שימושים נלווים למגורים כגון משרדים ומרפאות פרטיות של שוכרים המתגוררים באותו בניין, אם הוועדה המקומית תתיר את שימושם לפי סעיף 4.1.1 לתב"ע, ובלבד ששטחים אלו לא יגרמו להקטנת מספר הדירות המירבי הניתן למימוש בפרויקט על פי זכויות הבנייה המירביות המוגדרות בתב"ע, לרבות לפי תקנות סטיה ניכרת.

**"השטחים הנלווים"**

דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט בסעיף 10 להלן.

**"שכר הדירה המפוקח"**

כמפורט **בנספח "ה"** ולהלן:

**"שלבי התכנון והבניה"**

התכנון המוקדם לפרויקט יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 6 חודשים מהמועד הקובע.

התכנון סופי לפרויקט יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 9 חודשים מהמועד הקובע.

התכנון המפורט לפרויקט יוגש לאישור החברה לא יאוחר מאשר - 13 חודשים מהמועד הקובע.

הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל הפרויקט לא יאוחר מאשר - 19 חודשים מהמועד הקובע.

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

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

למען הסר ספק, השלבים והמועדים המפורטים לעיל גוברים על אבני הדרך שבהסכם הפיתוח.

תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.

**"תאגיד"**

תכנית מס' תא/מק/4323 על כל מסמכיה, לרבות כל תיקון לה שייקבע בעתיד, ככל שיהיה, וכל תכנית אחרת או נוספת החלה או שתחול בעתיד על המקרקעין.

**"תב"ע"**

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

**"תעודת זכאות"**

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

**"תקופת הבניה"**



תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלא כל התנאים המפורטים בסעיף 4.15 להלן.

"תקופת ההשכרה"

## 2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1. מסמכי ההסכם ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן.
- 2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל מסמכי ההזמנה וכל מסמכי ההצעה שהוגשו ע"י היזם ולרבות כל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה לבין הוראות הסכם זה, יגבר האמור בהסכם זה.
- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה והסכם זה לבין התב"ע, על כל מסמכיה, תקבענה הוראות התב"ע.
- 2.5. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה הפיתוח ו/או חוזה החכירה, תחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השתיים, כפי שייקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר במפורש שזכות היזם למכור דירות אם יוכר כ"קבלן" כמפורט בחוזה הפיתוח וכן זכות הביטול המוקנית ליזם כמפורט בסעיף 8(ב)(3) לחוזה הפיתוח, לא יחולו.
- 2.6. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת ע"י החברה:
  - 2.6.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.
  - 2.6.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
  - 2.6.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י החברה.
  - 2.6.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.
  - 2.6.5. תקנים ישראלים.
  - 2.6.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראלים.
- הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס להשכרת הדירות בפרויקט - יגברו ההוראות שבהסכם השכירות, **נספח "ז"**, על האמור בהסכם ו/או בהזמנה.
- 2.8. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס לתחזוקת הפרויקט - יגברו ההוראות ש**בנספח "ו"**.
- 2.9. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.
- 2.10. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך ליזם.

### 3. נספחים

#### מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- 3.1
- 3.1.1 **נספח "א"** - נוסח הסכם מכר של זכויות והתחייבויות חלמיש על פי חוזה הפיתוח לזים.
- 3.1.2 **נספח "ב"** - טיוטת חוזה פיתוח ;
- 3.1.3 **נספח "ג"** – טיוטת חוזה חכירה (יצורף בהמשך).
- 3.1.4 **נספח "ד"** - מפרט טכני (דרישות מינימום).
- 3.1.5 **נספח "ה"** - נוהל אישור מסמכי תכנון.
- 3.1.6 **נספח "ו"** - מפרט התחזוקה.
- 3.1.7 **נספח "ז"** – נוסח הסכם השכירות ונספחיו.
- 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 [חוברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתרן באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת [http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot\\_leavodot\\_tichnun/hanhayot\\_leavodot\\_tichnun/chnun.pdf](http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/chnun.pdf) (אתר משרד הבינוי והשיכון, תחת לשוניית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").
- 3.2.5 החלטת הממשלה.

#### 4. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן :

- 4.1 היזם קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, הסכמי הפיתוח והסכם המכר ולרבות כל יתר נספחי הסכם זה 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 המכר ואת חוזה הפיתוח 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 של המקרקעין ואת מדיניות הרשות המקומית והוועדה המקומית ו/או הנחיותיהן בכל הקשור להוצאת היתרי בנייה ומימוש הזכויות לפי התב"ע (לרבות בכל הקשור למדיניות התכנון העירונית ביחס לדירות גן), וידוע לו שהוא רוכש את הזכויות במקרקעין כפי שהם, במועד חתימת הסכם זה (AS IS) מבחינה פיזית, תכנונית ומשפטית. היזם מצהיר שבדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בהזמנה להציע הצעות באופן עצמאי והשלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה נשוא הסכם זה וכן הוראות מיוחדות אחרות בקשר עם המקרקעין, ככל ויש כאלה, שאינן מצורפות להסכם זה, בדק את תיק המידע ברשות המקומית ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות, הן הפיזית הן התכנונית והן המשפטית, וכי לא תהיינה לו תלונות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או טענות ביחס למקרקעין ו/או לאפשרות התכנון והבניה עליהם ו/או בקשר למפורט במסמכי המכרז בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.

ככל שבתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה ו/או לאכלוס, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה כלפי רמ"י או כלפי החברה בכל הנוגע לכך.

4.5. ידוע ליזם שהרשות המקומית תהא רשאית לדרוש שתחזוקת שטח זיקת ההנאה המסומן בתב"ע בתחום המקרקעין תהא באחריותה, כאשר כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך ימומנו על ידי היזם, בהתאם להסכם שייחתם בינה לבין היזם.

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

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כנגד רמ"י ו/או כנגד חלמיש ו/או כנגד החברה בעניין זה ומתחייב לפנות לרשויות המוסמכות ולקבל כל

מידע ו/או אישור הנחוץ עפ"י דין לפינוי התפיסות והמפגעים כאמור, ככל שיחולו.

4.7. בנוסף לאמור לעיל, ככל שמצויים מבנים בשטחי המקרקעין ו/או בשטחים סמוכים ו/או תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכיו"ב, בין עיליים ובין תת קרקעים, בין קיימים ובין שימצאו לאחר חתימת הסכם זה, ככל שימצאו, היזם יהא אחראי לפנות ו/או להסיט ו/או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיוצ"ב.

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

4.9. 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.

4.10. ידוע לו שבמסגרת המכרז, משווקות זכויות הבניה המפורטות בחוזה הפיתוח. זכויות בנייה שתתווספה בין בדרך של אישור תכנית ובין בכל דרך אחרת, יחייבו את היזם בתשלום הפרשי ערך קרקע לרמ"י בשיעור 91% מערך הקרקע כמפורט בחוזה הפיתוח.

4.11. הוא מתחייב לשלם לרשות המקומית ו/או לתאגיד את התשלומים, הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו/יבוצעו על-ידם כמפורט בסעיף 9 להלן. ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, הוא באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית ואין החברה אחראית לביצוע עבודות אלה ו/או לתשלום עבורם.

4.12. באחריות היזם לבדוק אצל הרשות המקומית ו/או התאגיד כל נתון רלוונטי לעניין תשלום עבור הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין, לרבות קיומם של חובות קודמים.

4.13. הוא מתחייב לתכנן ולבנות את הפרויקט, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.14. 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 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 הסכמי הפיתוח והחכירה ולהוראות כל דין.

4.15. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל הפרויקט, חתימה על הסכם חכירה בין היזם לבין רמ"י, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 13 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 18 להלן.

4.16. לאחר חתימת הסכם זה מתחייב היזם לרשום את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף 19.6 להלן.

4.17. לא ימכור ו/או ינסה למכור ו/או להסב, לרבות לא יתן אופציה לרכישת זכויותיו בפרויקט ו/או במקרקעין עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך תקופת ההשכרה – אלא בהתאם להוראות סעיף 20 להלן. **במהלך ששת החודשים האחרונים – במהלך 12 החודשים האחרונים** לתקופת ההשכרה,

ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום בקשר עם העברת זכויות כאמור, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי ביחס לשטח ו/או לזכויות כלשהן בפרויקט, ולרבות, בין היתר, זכויות אופציה ו/או מכירה ו/או החכרה של דירות בפרויקט. אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

- 4.18. לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה ו/או מי מטעמה, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, ככל שנעשו, מטעם רמ"י ו/או החברה ו/או חלמיש 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 מי מטעמה 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.
- 4.19. לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי ההזמנה להציע הצעות ו/או ההסכם או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה.
- 4.20. הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התש"ל"ו-1976.
- 4.21. אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

## 5. רכישת הזכויות במקרקעין

- 5.1. היזם מצהיר שקרא היטב את חוזה המכר נספח "א" ואת חוזה הפיתוח, לרבות התנאים המיוחדים, שצורפו להם, וכי לא חלה עליו מגבלה כלשהי באשר להתקשרותו עם חלמיש ו/או עם רמ"י, לפי העניין וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנים חלמיש ורמ"י להתקשר עמו על פי חוזים אלה.
- 5.2. המקרקעין יועמדו לרשות היזם לתקופת הפיתוח הקבועה בחוזה הפיתוח וזאת רק לשם בנייה של הפרויקט למטרת מגורים כאמור בהסכם זה, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו בתנאים האמורים.
- 5.3. בתוך 60 יום מהמועד הקובע, היזם מתחייב לחתום על חוזה הפיתוח, לשלם את התמורה המפורטת בהצעה הכספית של היזם, מסמך "ב" למסמכי המכרז (לעיל ולהלן - "התמורה") והכל על מנת לחזור את המקרקעין לתקופת החכירה (תקופה של 49 שנים אשר תחילתה במועד הקובע כמפורט בחוזה הפיתוח) (להלן - "תקופת החכירה"). במועד תשלום התמורה, ישלם היזם לרשויות המס מקדמת מס שבח בסכום השווה ל-7.5% מהתמורה (להלן: "מקדמת מס השבח"), אשר ינוכה מכספי התמורה, או שיעור נמוך יותר ככל ותגיש חלמיש בקשה להפחתת מקדמת מס השבח בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963.
- 5.4. חוזה החכירה יכנס לתוקפו רק לאחר שרמ"י יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היזם ימלא אחר התחייבויות על פי חוזה הפיתוח כאמור לעיל ועל פי הסכם זה. כל עוד לא חתם רמ"י על חוזה החכירה, לא יחייבו תנאיו את הצדדים לו וחתימת היזם לבדה לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו. תאריך חתימתו של חוזה החכירה יחשב המועד שבו יחתום רמ"י על החוזה האמור.

- 5.5 מטרת החכירה תהא זהה למטרת הקצאת המקרקעין ליום לבניית דירות למגורים, ולהשכרת הדירות למשך תקופת ההשכרה. לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- 5.6 המועד הקובע הנקוב בחוזה הפיתוח (ולא המועד הקובע כהגדרתו בהסכם זה) ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה החכירה וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים, **למעט האמור בסעיף 4.12 לעיל.**
- 5.7 מסמכי ההזמנה והוראות הסכם זה יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות חוזה הפיתוח וחוזה החכירה והפרת איזה מהוראות הזמנה להציע הצעות ו/או הסכם זה תהווה הפרת הוראות חוזה הפיתוח והחכירה לכל דבר ועניין, ולהיפך.
- 5.8 התמורה הינה אך ורק עבור זכויות הפיתוח והחכירה במקרקעין לפי חוזה הפיתוח ואינה כוללת תשלומים עבור זכויות בנייה שתאושרנה בתכנית ו/או בכל דרך אחרת, ואשר לגבי יידרש היזם לשלם הפרשי ערך קרקע בשיעור 91% לרמ"י, כמפורט בחוזה הפיתוח.
- 5.9 למען הסר ספק, כל תשלומי התמורה בגין הקרקע ישולמו ישירות לחברה, אשר תעבירם לחלמיש או ליתר הגורמים הרלוונטיים, על פי העניין.
- 5.10 היזם יהא אחראי על שמירת המקרקעין ומניעת תפיסות בהם על-ידי אחרים ולכל ארוע שיקרה במקרקעין, החל מהמועד הקובע.

## 6. תכנון והיתרים

- 6.1 היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את הפרויקט, 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. בכפוף להוראת סעיף 6.3 להלן, תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.
- 6.2 היזם יתכנן את הדירות בשכר דירה מפוקח, בשטח דירה כהגדרתו בהסכם זה, שלא יפחת מ- 70 מ"ר לדירה ושלא יעלה על 100 מ"ר לדירה. **על אף האמור, ניתן יהיה לתכנן ולהקים עד 20% מהדירות בשכר דירה מפוקח בפחות מ-70 מ"ר, ובכפוף לעמידה ביתר הוראות התב"ע.**
- 6.3 היזם מתחייב לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתב"ע (לרבות זכויות הבנייה לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: **"תקנות סטיה ניכרת"**)). אין באמור כדי להוות הבטחה או מצג מצד החברה לכך שתתקבלנה מלוא הזכויות כאמור ו/או בדבר התנאים לקבלתן. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לאשר את התכנון המוצע על ידי היזם ואשר אינו כולל את מלוא שטחי השירות הניתנים לניצול. אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין והוראות התב"ע.
- 6.4 בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתב"ע ו/או שלא יינתנו הקלות כלשהן, אם בשל מגבלות בתב"ע ו/או המגבלות המפורטות 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 בכל טענה ותביעה כלשהי.
- 6.5 אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות בפרויקט, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 25% מהדירות אשר נוספו, להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות (**נספח "ז"**), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- תשומת לב היזם להוראות בעניין ייעוד דירות בני מקום, כמפורט בתב"ע.



- 6.6. היזם מתחייב להמציא לאישור החברה את מסמכי התכנון המפורטים **בנספח "ה"** ובלוחות הזמנים המפורטים שם. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי החברה, יהא רשאי היזם להחתים את החברה על הבקשות להיתר בניה ולהגישן לועדה המקומית (לעיל ולהלן - "**הבקשות להיתרים**"). ללא המצאת האישור כאמור, רמ"י לא יחתום על הבקשות להיתרים.
- 6.7. מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע ובנספחים "**ד**", "**ה**" וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.
- 6.8. **במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה**, היזם לא יהיה רשאי להגיש תוכנית מפורטת חדשה ו/או לשנות את התב"ע הקיימת.
- 6.9. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי באישור החברה לתכנון ו/או לבקשות להיתרים לא יהיה משום אישור שהם תואמים את התב"ע ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.
- 6.10. היזם מתחייב לתת מענה בפרויקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח – 1998.
- 6.11. 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 בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

## **7. הבניה ולוחות הזמנים לבניה**

- 7.1. היזם מתחייב לבנות את הפרויקט 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"** וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.
- 7.2. היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהפרויקט 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 חשבוננו, 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 הפרויקט, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס הפרויקט 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 קרא ובדק בעיון את הסכם זה, על נספחיו. היזם לא יהא רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר. על אף האמור, במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, היזם יהיה רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, העומד בתנאי סף, ככל שאותו קבלן חלופי אושר על ידי החברה מראש ובכתב. יובהר כי 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 וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

7.7 אם היזם לא הציג במסגרת הצעתו למכרז את הקבלן מטעמו, וזאת מהטעם שהינו (או מי מטעמו, כמפורט בהזמנה) חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה, כמשמעות מונח זה בהזמנה להציע הצעות, יחולו ההוראות שלהלן:

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

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

7.7.1.2 על הקבלן להיות בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בישראל 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.

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

7.7.2 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 "ד"** ביחס לניסיון הנדרש לעיל בצירוף התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקט ואת האחריות הכרוכה בכך, בנוסח **נספח "ט"**.

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

7.7.4 לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 7.7 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 22.10 להסכם זה להלן.

7.8 היזם מתחייב לבנות את הפרויקט בהתאם למפרט הטכני (דרישות מינימום) **שבנספח "ד"**. המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של החברה בקשר עם בניית הפרויקט והינו אחיד לכל הדירות. אם היזם יבקש לשדרג את המפרט לפרויקט, על חשבוננו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות בפרויקט ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. בכל מקרה, נדרש אישור מראש של החברה לכל שינוי במפרט, בהתאם למפורט **בנספח "ד"**. החברה תהא רשאית (אך לא מחוייבת) 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 (כגון עירייה, רשות מקומית, גורמי תכנון וכיו"ב).

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 **ובנספח "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 23.1.1 את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות הקבועים בסעיף 22.10 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 המיתקנים 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 שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיזם ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על-פי הסכם זה, לא יפטור את היזם מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היזם לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהי בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משביע רצון.

8.5. 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 ישררו 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 של הדירות, בוצעו ו/או יבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התאגיד ו/או מי מטעמם, כל אחד לפי תחום אחריותו.

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

9.2. מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע לפיתוח גינות ציבוריות ולהקמת מוסדות הציבור, השצי"פים ומיקומם ולשדרוג התשתיות. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או כלפי חלמיש או כלפי החברה בעניין זה. בנוסף יחולו הוראות סעיף 4.5 לעיל לעניין שטח זיקת ההנאה.

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

10.1. כל הדירות בפרויקט 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.

על אף האמור ובהתאם להוראות התב"ע, היזם יהא רשאי לייעד את השטחים הנלווים, כהגדרתם לעיל, לשימושים המיועדים להם לפי התב"ע, בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לפי כל דין, והכל בתנאי שהשטחים הנלווים לא יעלו על 5% מסך כל השטחים העיקריים בפרויקט וכן בתנאי שלא יהא בכך כדי להקטין את מספר יחידות הדיור המירבי הניתן למימוש בפרויקט על פי זכויות הבנייה המירביות המוגדרות בתב"ע, לרבות לפי תקנות סטייה ניכרת.

10.2. 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. למען הסר ספק יובהר כי לחברה יהיה שיקול הדעת הבלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.

10.3. 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".

10.4. 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, לא תחשב במניין תקופת ההשכרה.

10.5. דירות בשכר דירה מפוקח

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

10.5.2. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה הנתונות לזכאים, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופת 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, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

10.5.3. 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.

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

10.5.5. 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.

10.5.6. שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי מטעם החברה בסמוך למועד פירסום המכרז (להלן - ו- "**השומה**"), בהתאמה) ומפורט בהזמנה להציע הצעות. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיף 10.5.9 להלן, והכל בכפוף לכך שלא הוצאה שומה עדכנית טרם חתימת הסכמי שכירות בפרויקט, כמפורט בסעיף 10.5.7 להלן, שאז יחולו ההוראות המפורטות שם.

10.5.7. 30 חודשים מהמועד הקובע, או עד 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, לפי המאוחר, ומדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, 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 המפוקח 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.

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

10.5.8. שכר הדירה המפוקח 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 10.5.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' –

דירה בשכר דירה מפוקח, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2018;

בהתאם להוראות סעיף 10.5.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.9.2017;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח עד לתאריך 1.9.2017, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח לאחר תאריך 1.9.2017, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

10.5.9. ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינאלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה שנקבע בה פורסם במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2015 שפורסם ביום 15.8.2015 (או בסמוך ליום זה)) ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העידכון האמור (בגין שכר הדירה המפוקח הנומינאלי כפי שנקבע בשומה) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה שנקבע בה פורסם במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2015 שפורסם ביום 15.8.2015 (או בסמוך ליום זה)) ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

10.5.10. לשכר הדירה המפוקח יווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שייקבע על ידי החברה בסמוך למועד פירסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עידכון שומת השמאי. 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 10.5.13 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 להציע הצעות.



- למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 10.5.11 סיפא.
- 10.5.11. סכום דמי האחזקה למ"ר שיגבו על ידי היזם בגין דירות בשכר דירה מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח (בכפוף להפרשים בגין הצמדות, או עידכוני דמי האחזקה על ידי 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.
- 10.5.12. ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לדמי האחזקה שפורסמו במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2015 שפורסם ביום 15.8.2015 (או בסמוך ליום זה)) ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העידכון האמור (בגין דמי האחזקה הנומינאליים) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לדמי האחזקה שפורסמו במכרז – מדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2015 שפורסם ביום 15.8.2015 (או בסמוך ליום זה)) ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- 10.5.13. 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 לחיבם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט באם רצונם לממש את האופציה.
- 10.5.14. שכר דירה המפוקח ודמי האחזקה לשכר הדירה המפוקח, הינם סופיים וכוללים את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם ליזם.
- 10.5.15. אם לא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח לזכאים ו/או אם יתפנו דירות בשכר דירה מפוקח בפרוייקט 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.
- 10.5.16. היזם מתחייב לפרסם, על חשבוננו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף 14 להלן **ובנספח "ח"**.
- 10.5.17. אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 10.5.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3) חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 14 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח ודמי אחזקה לשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה 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.
- 10.6. דירות להשכרה בשוק החופשי

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

10.6.2. 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.

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

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

10.6.4.1. בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

10.6.4.2. בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד כאמור בסעיף 10.6.4.1 לעיל.

10.7. היזם מתחייב שתנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות בפרויקט 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.

## 11. דיווחים לחברה

11.1. 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 שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.

- 11.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב ש- 4 חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, היזם יגיש לחברה דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים :
- 11.2.1 מספר הדירות בפרויקט ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).
- 11.2.2 שכר הדירה ודמי האחזקה המפוקחים החודשיים שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מפוקח.
- (להלן - "הדו"ח המקדמי")
- 11.3 לא המציא היזם את הדו"ח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 22.10 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.
- 11.4 בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לחברה ב- 31 לינואר ~~וב-30 בינוני, ב-30 לאפריל, 31 ליולי וב-31 לאוקטובר~~, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי ~~הרבעון החציון~~ החולף, בנוגע לכל הדירות בפרויקט, אשר יכלול את הנתונים הבאים :
- 11.4.1 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.
- 11.4.2 שטח כל דירה.
- 11.4.3 שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו ~~הרבעון החציון~~, בגין כל דירה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו ~~הרבעון החציון~~, בגין כל הדירות.
- 11.4.4 תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה.
- 11.4.5 האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.
- 11.4.6 מספר הדירות הפנויות בפרויקט. היזם יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מפוקח.
- 11.4.7 ביטול של הסכם שכירות בפרויקט ו/או התראה בגין ביטול הסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות והסיבה לביטול.
- 11.4.8 דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו ~~הרבעון החציון~~ לפי נספח "ו".
- 11.4.9 מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט;
- 11.4.10 מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן ;
- 11.4.11 מידע בדבר כל נזק שנגרם לפרויקט או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ;
- (להלן - "הדו"ח ~~הרבעוני החצי שנתי~~").
- 11.5 הדו"ח המקדמי והדו"ח ~~הרבעוני החצי שנתי~~ יחתמו בידי ~~מנכ"ל היזם וסמנכ"ל הכספים של היזם מורשי החתימה של היזם הרשאים בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה~~. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רה"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.

11.6 לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו בפרויקט.

11.7 לא המציא היזם את הדו"ח **הרבעוני החצי שנתי**, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 22.10 להלן, וככל שהיזם לא ישלם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 23 להלן באופן מלא או חלקי.

## 12. מימון הפרויקט, איסור בדבר שעבוד ורשת הגנה

12.1 **איסור בדבר שעבוד הפרויקט, המקרקעין וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת החברה והגוף המממן**

היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין והפרויקט, וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את ההלוואה (כהגדרתה להלן). להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף 19.6.

12.2 היזם מתחייב לכלול בכל הסכם אשר ייחתם עם הגוף המממן:

12.2.1 הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 22 (הפרות, סעדים ותרופות).

12.2.2 הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם בפרויקט והקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.

12.2.3 הוראה בדבר שלילה מהגוף המממן של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, לרבות כל ההכנסות מהפרויקט, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("פרויקט סגור").

12.3 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.

12.3.1 לצורכי סעיף 12 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

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

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

12.3.1.3 "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו -

12.3.1.3.1 בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק

הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון, כהגדרת מונח זה להלן, לאישור החברה

כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מ- (iIAA-) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מ- (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

12.3.1.3.2. 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.

12.3.1.3.3. בנק מסחרי ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעל דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון, כהגדרת מונח זה להלן, לאישור החברה, כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (BBB-) בסולם הדירוג של חברות S&P, Fitch או בדירוג (Baa3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

### 13. חברת האחזקה

13.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של הפרויקט ומתחייב לנהל את הפרויקט בעצמו ו/או באמצעות חברת אחזקה מטעמו כמפורט בסעיף 13 זה להלן, בהתאם למפרט התחזוקה **נספח "ו"**.

13.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה **בנספח "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.

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

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

13.3.2. 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.

13.3.3. 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 35% לכל הפחות, עומד בתנאים הנ"ל ולחילופין - אם חברת האם של היזם (כהגדרתה בהזמנה להציע הצעות) ו/או חברת אחות של היזם (כלומר – חברה, אשר חברת האם של היזם מהווה גם חברת אם שלה), עומדת בתנאים שפורטו בסעיף 13 זה לעיל.

13.4 היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת לא יאוחר מאשר **12** 18 (שנים-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 שתחברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

13.5 הוראות סעיף 13 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וככל שתחברת 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.

13.6 ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, **נספח ו'**, (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 15 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.

13.7 לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 13 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 22.10 להסכם זה להלן.

#### 14. שיווק ופרסום הדירות בשכר דירה מפוקח

לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע או שישה חודשים קודם למועד תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם בין השניים, וכן במהלך תקופת ההשכרה, אך לא יאוחר מאשר 7 ימים מהמועד בו קיבל היזם הודעה מהשוכרים בדבר פינוי ו/או פינוי בפועל של הדירות בשכר דירה מפוקח, לפי המוקדם בין השניים, מתחייב היזם לפרסם, בכפוף לאישור 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 הפרויקט ובו יצוין שהפרויקט הינו חלק מפרויקטי דזור להשכרה שמקדמת החברה.

#### **15. מיסים ותשלומים**

15.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית הפרויקט על המקרקעין ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרת ו/או על על תחזוקת הפרויקט ו/או בקשר לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן - **"המיסים"**) יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות.

15.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, היזם ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין, ולרבות ביחס לכל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לחוקי העזר העירוניים ובכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית כלפי רמ"י לתשלום הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין.

15.3. חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת החברה ו/או רמ"י ו/או חלמיש.

15.4. לעניין האגרות, המסים וההיטלים החלים על המקרקעין עד למועד הקובע יחולו הוראות הסכם המכר, **נספח "א"**.

#### **16. בדק, אחריות ותיקון ליקויים**

16.1. 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.

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

16.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר, לגבי כל דירה ודירה בפרויקט ולגבי כל שטח נלווה, יחל מתאריך מסירת כל דירה או שטח נלווה, לפי העניין, לשוכר הראשון שאכלס אותם, ולגבי הרכוש המשותף - החל ממסירת הדירה הראשונה או השטח הנלווה הראשון באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים בפרויקט. היה וצוינו בפרוטוקול מסירת הדירה/שטחים נלווים ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר). 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.

16.4. האמור בסעיף 16 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 בפרויקט, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימנה תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר.

**17. אחריות על נזק או אובדן ושיפוי**

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

17.2. האחריות 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.

17.3. 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 ששוא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. ביחסים שבין היזם לחברה ו/או מי מטעמה - 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 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.

17.7. 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.

17.8. 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.

17.9. היזם פוטר בזאת את החברה ו/או עובדיה ו/או כל מי שבא מטעמה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מטעמו.

17.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם ייתבעו 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 הנזכרים בסעיפים 18-117.1 - 18-917.9 לעיל.

17.11. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה כאמור, 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.

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

17.13. 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.

17.14. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה 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.

17.15. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 17 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 23 להלן.

## **18. ביטוח**

18.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא **הבטחה** (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 "י"** (להלן: **"אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה"**).

מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם תחילת תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא והבלעדי את הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובאישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **נספח "יא"** (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.

18.2 לעניין סעיף 18 זה ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חלמיש-חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ 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 של כל הנ"ל.

18.3 היזם מתחייב לכלול את החברה ואת הגופים המממנים **(ככל ויוסכם עימם)** כמובטחים נוספים בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" וזאת מבלי שהדבר יטיל עליהם חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר **והכל בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים**.

18.4 בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי כל יחיד החברה וכן ויתור על השתתפות בביטוחיהם של כל הנ"ל ואישור המבטחים כי הביטוחים הנערכים על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר הנערך על ידי מי מיחיד החברה. ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

18.5 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 באופן בלעדי 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.

18.6 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 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.

18.7 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 **לשנה לתקופת ביטוח** נוספת ולגבי ביטוח עבודות קבלניות – בהתאם לאמור בסעיף 18 להלן. היזם מתחייב להמשיך להפקיד את אישורי עריכת הביטוחים המעודכנים מדי **שנה-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 18.6 לעיל).

18.8 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.

- 18.9. 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.
- 18.10. 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/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 18.11. 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.
- 18.12. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו אי קיום בתום לב של החובות המוטלות על המבוטח (היזם ו/או קבלני המשנה מטעמו – לפי העניין), לרבות אי מתן הודעה ו/או אי הגשת תביעה ו/או הפרה של תנאי הפרת תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגעו בזכויות החברה לקבלת שיפוי.
- 18.13. היזם מתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום שיושת על המצמיח החברה עקב הפרת תנאי הפוליסה ע"י היזם ו/או על ידי עובדיו ו/או מנהליו ו/או קבלני המשנה ו/או כל הפועלים מטעם היזם.
- 18.14. היזם מתחייב לשמור ולקיים באופן קפדני ומדוקדק את כל החוקים, התקנות, הצווים, ההוראות והתקנים המתייחסים לשירותים הניתנים על ידו על פי ההסכם.
- 18.15. 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 משמשיו 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.
- 18.16. 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 מי יחידי החברה ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 18.17. היזם מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד מי מיחידי החברה ו/או מי מטעמם 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 עבדיו (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.

18.18. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם 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 **וכל עוד קיימת להם אחריות על פי הסכם ו/או על פי כל דין ו/או עד לתום תקופת ההתיישנות, לפי המאוחר.**

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.

18.19. היזם **מתחייב לוודא מתחייב לעשות כמיטב יכולתו** כי פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), הורחבו **לכסות 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 יודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים ליזם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום ו/או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני המשנה ו/או למתכננים ו/או ליועצים כאמור לעיל, מוטלת על היזם בלבד.

18.20. 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 **החברה לחברה** אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות **10-30** יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

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

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

#### 18.23. **ביטוחים בתקופת הבנייה:**

18.23.1. 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 "י"**, 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.

18.23.2. 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:

18.23.2.1. 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.

18.23.2.2. 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 הורחב לכלול את יחידי החברה/או מי מטעמם בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי המבוטח וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

18.23.2.3. 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 ₪.

18.23.2.4. 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/או מי מטעמה.

18.23.3. 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 18.17 להלן והיזם מצהיר ומתחייב, בשמו ובשם קבלני המשנה מטעמו, כי הם מוותרים על זכותם 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 לרכבים ו/או לצמ"ה הנ"ל. האמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

18.23.4. מובהר ומוסכם בזאת כי חובת עריכת ביטוחי הרכב המפורטים סעיף 18.23.2.1 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.

18.23.5. 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 בסעיף 18.23.2 לעיל, וכך מידי שנה וכל זמן שהיזם ו/או איזה מקבלני המשנה פועלים מטעמו באתר הפרויקט.

18.23.6. 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.

18.23.7. 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/או מי מטעמו בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה/או מי מטעמה ו/או עבורה כאמור לעיל ולהלן.

18.23.8. 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 ~~60~~-30 יום לפני מועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו.

18.23.9. 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/או את מנהלת הפרויקט וכל הפועלים מטעמם (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.

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

18.23.11-18.23-10. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת החברה, כאשר לאחר אישור הסכם המימון כמפורט בסעיף 12.3 לעיל, תסכים החברה שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת החברה.

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, החברה ו/או הגוף המממן, לפי העניין, יעבירו את תגמולי הביטוח ליזם,

לאחר שהיזם יציג לחברה ו/או לגוף המממן, לפי העניין, תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק אשר בכל מקרה תתואם עם החברה 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 לחברה, עד לחלוף 120 ימים מקרות הנזק, על כך שכינון הנזק וקימום הפרויקט אינם אפשריים, תוך נימוק והבאת אסמכתאות לשביעות רצון החברה.

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

במקרה של קבלת הודעת היזם, החברה 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 החברה מעוניינת להעמיד את סכום ההון הנוסף בעצמה (מעבר ל-10 מיליון ₪ שיועמדו על ידי היזם כאמור) – הכל לפי העניין (להלן: "הודעת החברה").

אם החברה הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יהיה היזם מחויב לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. בכל מקרה של אי הסכמה בין היזם לחברה 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 החברה) עד להכרעה בסכסוך בהתאם להוראות ההסכם. התגמולים שיופקדו אצל הנאמן ימשיכו להיות משועבדים לטובת החברה והגוף המממן בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

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

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

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

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

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

כתנאי להסכמת החברה 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 החברה, לתקן את אישורי הביטוחים (נספחים "י"- "יא"), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי החברה והגוף המממן יחד

18.23.11. היזם מתחייב כי תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו לה או למי שהיא תורה בכתב לשלם. החברה תעביר את תגמולי הביטוח ליזם, לאחר שהיזם יציג לחברה את תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק.

18.23.12. היזם מתחייב כי במקרה 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.

## **18.24. ביטוחים – תקופת ההשכרה:**

18.24.1. 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 "יא"** כשהוא חתום כדין על ידי המבטח.

18.24.2. 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 18.17 לעיל והיזם מצהיר ומתחייב, ~~בשמו ובשם חברת האחזקה ו/או חברת הניהול מטעמו~~, כי ~~הם מוותרים על זכותם~~ הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לנזק כאמור וכן הם מתחייבים לשפות את הגורמים הנ"ל בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרם לגורמים הנ"ל בקשר עם תביעה ו/או נזק כאמור. למען הסר ספק הפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

18.24.3-18.24.2. הוראות סעיף 18.23.11 לעיל יחולו גם לגבי תקופת ההשכרה.

18.24.3. היזם מתחייב כי תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ וישולמו לה או למי שהיא תורה בכתב לשלם. החברה תעביר את תגמולי הביטוח ליזם, לאחר שהיזם יציג לחברה את תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק.

18.24.4. היזם מתחייב כי במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים על פי פוליסות הרכוש, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים. קימום הנזקים כאמור יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.

18.25. הפרת כל אחת מהוראות סעיף 18 דלעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

18.26. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלמו לפי הוראות סעיף 18 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 23 להלן.

### 19. רישום הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה

19.1. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצעה על ידי היזם ועל חשבונו.

19.2. היזם מתחייב לרשום את זכויות החכירה במקרקעין על שמו בתוך 6 חודשים מתחילת ~~תקופת החכירה~~ תקופת ההשכרה וכן מתחייב לרשום על חשבונו את הפרויקט כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין בהתאם להוראות חוק המכר ובלוחות הזמנים המפורטים שם. כן מתחייב היזם לרשום את זיקת ההנאה כנדרש על פי התב"ע.

19.3. היזם מתחייב שהוא יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי הדירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי הדירות ובדיקת אישורי מיסים.

19.4. 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 23 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.

19.5. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, בפרויקט ו/או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצ"ב תעשנה על ידי היזם ועל חשבוננו.

19.6. היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם, את הערת האזהרה, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף **כנספח "יב"** להסכם זה, בדבר התחייבותו להימנע משעבוד המקרקעין וממכירתם בניגוד להוראות הסכם זה. לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 22.10 להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 23 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.

19.7. 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 האזהרה תסתיים התחייבות היזם עפ"י כתב התחייבות **נספח "יב"**.

19.8. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **נספח "יג"** המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום היזם את הערת האזהרה וכן את פרטיכל היזם, בנוסח המצורף **כנספח "יב"**.

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

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

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

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

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

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

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



בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף אחד למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

20.4. על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מן הפעולות האמורות לעיל, אם הנעבר הינו תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה להציע 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 לחוזי הפיתוח ו/או החכירה.

20.4.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 להציע 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 ובפרויקט.

ב. תוכח עמידה במלוא תנאי הסף שנכללו בהזמנה להציע 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 לשיעור 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 לחוזי הפיתוח ו/או החכירה.

20.5. תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא באלו, ככל שהקמתם מתחייבת על פי דין לשם בניית הפרויקט ו/או קבלת טופס 4 או תעודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה.

20.6. כמו כן, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתם המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת לפי חוזי הפיתוח ו/או החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

20.6.1. הנעבר עומד בתנאי הסף הפיננסיים המפורטים במסמכי ההזמנה.

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

20.6.3. היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר.

20.6.4. הסתיימה בניית הפרויקט והתקבלו בגינו טופס 4 ותעודת גמר.

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

20.6.6. העברת הזכויות תחול לגבי כל זכויות היזם בפרויקט או בחלקים בלתי מסויימים ממנו ובשום מקרה, לא בחלקים מסויימים. להסרת ספק, היזם לא יהא רשאי למכור את חלק מזכויותיו כאמור בכל אחת מהדירות ו/או מהבנינים בפרויקט.

20.6.7. במקרה שהעברת הזכויות תעשה לגבי חלקים בלתי מסויימים בפרויקט, אזי היזם והנעברים יהיו בעלי זכויות במשותף בפרויקט, וזאת עד לשני (2) גופים נוספים, כך שבכל מקרה לא יהיו יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובפרויקט. להסרת ספק, היזם לא יהא רשאי למכור את חלק מזכויותיו כאמור בכל אחת מהדירות ו/או מהבנינים בפרויקט.

20.6.8. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

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

20.6.10. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 23 להלן, בידי החברה.

20.6.11. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח "י" - "יא"**.

20.7. 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.

20.8. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 20 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 20.6, ובכפוף להוראות הסכם החכירה וכן להוראות כל דין.

## **21. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים**

21.1. כל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, ועצים שימצאו במקרקעין אינם נכללים בהקצאת המקרקעין ליזם על פי חוזה הפיתוח ו/או החכירה. היזם מתחייב לאפשר לרמ"י ו/או למי מטעמה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, והעצים האמורים לעיל בהתאם לדין והסכם זה, למעט עודפי עפר כמפורט להלן.

### **21.2. עודפי עפר ועצים**

21.2.1. ידוע ליזם שכל עודפי חול, אדמה, אבן וכיו"ב שיוצרו כתוצאה מפיתוח המקרקעין ובסביבתם, על ידו ו/או מי מטעמו ו/או כל גורם אחר, הינם רכוש המדינה וליזם אין ולא יהיו כל זכויות בהם. לא תותר הוצאתם מהשטח אלא בתאום ובהסכמה, מראש ובכתב, של רמ"י על פי תנאי רמ"י ולמקום אליו יורה רמ"י. הוצאת החומר כאמור הינה באחריותו של היזם, על חשבונו ובהתאם לכל דין. מובהר כי רמ"י רשאי למכור את העודפים על פי נהליו וכפי שיהיו בתוקף בעניין זה באותה עת ועל פי דין.

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

21.2.3 הפר היזם את הוראות סעיף 21.2.2 לעיל, רשאית רמ"י לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים ברמ"י בזמן הפרת האיסור ולפי כמות העצים שתיקבע על-ידי רמ"י. היזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי רמ"י בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

## 21.3. עתיקות

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

21.3.2 היזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

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

21.3.4 מוסכם בזה כי אם כתוצאה מגילוי העתיקות תיאלץ החברה לצמצם את העבודות ו/או לבטלן, לא יהיה בכך משום הפרתו.

## 22. 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, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקצאת המקרקעין לפיכך, היזם מאשר שידוע לו שהפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את החברה בתרופות וסעדים המפורטים לעיל ולהלן.

22.1 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.

22.2 בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 30-45 יום ליזם (אלא אם מדובר בהפרה יסודית לפי סעיפים 22.3.3 ו/או 22.3.5, שאז ההודעה מראש כאמור תעמוד על 14 ימים), לבטל הסכם זה ו/או ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף 22.9 להלן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי החברה יבוטלו כתוצאה מכך גם חוזה הפיתוח וחוזה החכירה.

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.

22.3 כל אחת מן ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של ההסכם :

22.3.1 כשהיזם הפר את חוזה הפיתוח.

22.3.2 כשהיזם יפר את הסכם החכירה.

22.3.3 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 במסמכי ההזמנה), 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.

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

22.3.5 במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין המקרקעין ו/או הפרויקט, או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל נגדם והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30-45 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.

22.3.6 כשהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 12 לעיל בפרט.

22.3.7 כשהיזם יסב ו/או ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 20 לעיל. להסרת ספק, התקשרות היזם עם גוף מממן להקמת הפרויקט ו/או חתימת הסכמי השכירות מול השוכרים, ובלבד שייעשו בהתאם להוראות המכרז ולרבות הוראות הסכם זה, לא יחשבו כהסבת זכויות היזם לצורך סעיף זה.

22.3.8 כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את יעוד המקרקעין ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

22.3.9 כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 23 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.

22.3.10 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.

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

22.3.12 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.

22.3.13. 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.

22.4. גוף חליף

22.4.1. ביקשה החברה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, תודיע החברה ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתו 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:

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

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

22.4.2. 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.

22.4.3. 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.

22.4.4. 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 22.5 להסכם העיקרי.

22.4.5. 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.

22.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 22.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

22.5. בוטל הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את הפרויקט או חלקיו, לפי העניין, ומסר את הפרויקט 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 22.5.3 להלן:

22.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת הפרויקט, ולגבי הדירות והבניינים - 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 -

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

22.5.3. מהסכום האמור בסעיף 22.5 זה לעיל לפי העניין (להלן – **"סכום ההחזר לחישוב"**), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

22.5.3.1. 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 בפרויקט.

22.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.

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

22.5.3.4. 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.

22.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם ליזם על ידי החברה אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והפרויקט על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) היזם פינה בפועל את הפרויקט מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס לפרויקט. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרים, ככל שתהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם ליזם יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.

לחברה שמורה הזכות שלא לאתר יזם חליף ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת - לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר.

22.5.5. 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.

22.6. אין באמור בסעיף 22 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

22.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם להוראות חוזה הפיתוח וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה כמפורט לעיל.

22.8. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות, תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד ההפרה ו/או ההפרות.

#### 22.9. סילוק יד היזם

22.9.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והפרויקט, 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.

22.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והפרויקט או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחוברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.

22.9.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכבון כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תכניות ו/או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את החברה מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו.

22.9.4. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהמקרקעין והפרויקט 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.

22.9.5. 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 23 להלן.

22.10. 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:

22.10.1. 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.

22.10.2. 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.

22.10.3. 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.

22.10.4. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת היתר הבניה לכל הפרויקט (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

22.10.5. 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 23.10.1-23.10.5 ו-23.10.5-23.10.6 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.

22.10.6. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל הפרויקט 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 בפרויקט, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא.

על אף האמור בסעיפים 22.10.1-22.10.6 לעיל, מוסכם בזאת שבגין ששת חודשי העיכוב הראשוניים בכל אחד משלבי התכנון והבניה, לא ייגבו מהיזם הקנסות הקבועים לעיל, ואולם אין במתן ה"גרייס" כאמור כדי לגרוע מחובת היזם לעמוד בלוחות הזמנים בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, לעמוד בהוראת כל דין וכן לנקוט במירב המאמצים מצדו על מנת למזער כל עיכוב שעלול לחול בשלבי התכנון והבניה ואת השלכותיו. עוד מובהר שבמקרה של מתן אישור בדבר הארכת לוחות זמנים כלשהי על ידי החברה, אם תינתן ארכה כאמור בהתאם להוראות ההסכם ומבלי שיהא בכך כדי להבטיח מתן ארכה כלשהי ליזם, תבוא כל ארכה כאמור על חשבון חודשי ה"גרייס" הנזכרים לעיל ולא במצטבר אליהם."

22.10.7. 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.

22.10.8. 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 ההגדרות לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת אזהרה, רישום בית משותף, זיקת ההנאה ו/או זכויות החכירה וכיוצ"ב, ישלם היזם לחברה סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

22.10.9. בגין אי קיום התחייבויות היזם בקשר עם תחזוקת הפרויקט 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 23 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.

22.11. לסכומים הנקובים בסעיף 22 זה לעיל לעיל יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע"מ כדין.

22.12. אין באמור בסעיף 22 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.

## 23. ערבויות לקיום הסכם

23.1.1. 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").

23.1.2. בגמר בניית השלד של כל הבניינים בפרוייקט, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, תופחת הערבות לתקופת הבניה לסכום של 15,000,000 ₪.

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

23.1.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על סך של 3,000,000

ש, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח **שבנספח "ט"** להסכם (להלן: **"הערבות לתקופת ההשכרה"**):

23.1.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים בפרויקט;

23.1.4.2. נחתם הסכם חכירה בין היזם לבין רמ"י;

23.1.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 13;

23.1.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח **שבנספח "יא"**, כמפורט בסעיף 18.

23.1.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מפוקח להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 14 והוראות **נספח "ח"**.

23.1.4.6. נערכה על ידי היזם ההגדרה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט **בנספח "ח"**.

23.1.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.

23.1.6. 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.

23.1.7. 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 **24-1-123.1.1** ו- **24-1-423.1.4**.

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

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

## 24. אירוע נזק

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק לפרויקט, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, היזם מתחייב לכוון כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את הפרויקט מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא תגמולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור **בכפוף לאמור בסעיף 18 לעיל**.

## 25. קיזוז

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכות החברה לכל תרופה או סעד

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

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

## **26. תשלום במקום היזם**

26.1. 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.

26.2. 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.

## **27. תחולת ההסכם**

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

## **28. כללי**

28.1. 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.

28.2. 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.

28.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראות 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 בפרוייקט ו/או באיכלוסו ו/או במכירת דירות ו/או בהשכרת דירות ו/או נכסים ו/או בתפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרוייקט או דומיו.

28.4. 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 הפרוייקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.

- 28.5. מקום השיפוט לעניין הסכם זה יהיה בעיר תל-אביב בלבד.
- 28.6. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש להסכם שייעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של החברה והיזם.
- 28.7. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.
- 28.8. החברה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי הסכם זה ע"י התנהגותה, אלא אם הוותר 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.

## 29. כתובות והודעות

- 29.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תימסרנה בכתב. הודעה שתישלח בדואר תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכותרת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.
- 29.2. 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.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.

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

### הסכם מכר

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2015

בין: **חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב**  
**יפו בע"מ, מס' חברה 520023920**  
מרחוב שדי ירושלים 45, תל אביב יפו  
על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ על פי יפוי כח  
מיום \_\_\_\_\_ (להלן - "חלמיש")

#### מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ מס' חברה/שותפות \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
(להלן - "היזם")

#### מצד שני

**הואיל:** ובין חלמיש לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") נחתם ביום 25.5.2011 חוזה פיתוח ביחס למגרשים 1, 2, 7א' ו-7ב' לפי תכנית מפורטת מס' תא/2659 הממוקמים במתחם הגדנ"ע בת"א, הידועים כגוש 6991 חלקות 70, 71, 77 ו-78 (כולן בשלמות) לתקופת פיתוח שתחילתה ביום 1.11.2007 וסיומה ביום 1.12.2014 (להלן: "חוזה הפיתוח המקורי");

**והואיל** ומכוח החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מס' 3766 מיום 8.7.2015, חוזה הפיתוח המקורי יפוצל ויוארך על ידי רמ"י, ולאור זאת קיימת טיטת חוזה פיתוח עדכני ונפרד בקשר עם מגרשים 600 ו-601 לפי תכנית תא/מק/4323 הידועים גם כחלקות 70 ו-71 בגוש 6991 במתחם הגדנ"ע בתל אביב (להלן: "חוזה הפיתוח" ו-"המקרקעין" בהתאמה);

חוזה הפיתוח מצורף להסכם זה כנספח "א", ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**והואיל:** ובמסגרת הסכם שנחתם בין חלמיש לבין מדינת ישראל על ידי משרד הבינוי והשיכון והחשב הכללי במשרד האוצר (להלן: "ההסכם עם המדינה"), הסמיכה חלמיש את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") לחתום על הסכם לשיווק המקרקעין, לרבות מכירת מלוא זכויותיה של חלמיש במקרקעין על פי חוזה הפיתוח;

**והואיל:** ובמסגרת מכרז מס' 100/2015 שפרסמה דירה להשכיר לחכירה, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של פרויקט הכולל דירות המיועדות להשכרה למגורים במקרקעין ושטחים נלווים (אם יהיו) (להלן: "המכרז"), נבחרה הצעת היזם כהצעה הזוכה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "המועד הקובע");

**והואיל** והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם ואת אופן מכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חלמיש במקרקעין על פי חוזה הפיתוח (כפי שהן במועד החתימה על הסכם זה, AS-IS) ליזם בהתאם למסמכי המכרז;

**לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. הצהרות חלמיש**

חלמיש מאשרת, מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

- 1.1. חוזה הפיתוח הינו בתוקף וחלמיש דיווחה לרשות המיסים אודות חתימתו של חוזה הפיתוח ושילמה את השומה העצמית בגין מס הרכישה החל מכוחו. כמו כן, מצוי בידי חלמיש אישור מס רכישה בגין חוזה הפיתוח המקורי.
- 1.2. כי המקרקעין פנויים מצדדים שלישיים.
- 1.3. כי לא העבירה ולא הקנתה לצד ג' כלשהו זכות כלשהי במקרקעין.
- 1.4. כי לא פרסמה בעצמה כל מכרז למכירת זכויותיה במקרקעין ולא התחייבה בכל אופן אחר למכור את זכויותיה בהם או לעשות בו כל דיספוזיציה.

**2. הצהרות היזם**

היזם מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 2.1. כל התחייבויותיו ו/או הצהרותיו בהתאם לסעיפים 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8 להסכם העיקרי במכרז, יחולו גם לגבי הסכם זה.
- 2.2. הוא ימלא בקפדנות ובדייקנות אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה לצורך רכישת זכויותיה והתחייבויותיה של חלמיש במקרקעין, ואין כל מניעה חוקית, חוזית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פיו הסכם זה במועדן.

**3. העסקה**

חלמיש מוכרת בזאת ליזם והיזם רוכש בזאת מאת חלמיש את מלוא זכויותיה במקרקעין על פי חוזה הפיתוח, כפי שהן במועד החתימה על הסכם זה מבחינה פיזית, תכנונית ומשפטית, AS-IS, כשהן נקיות מכל זכות צד ג' והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן וכן כמפורט במסמכי המכרז.

**4. התמורה**

בתמורה למלוא זכויותיה של חלמיש במקרקעין, מתחייב היזם לשלם את מלוא התמורה בהתאם להצעת המחיר במכרז ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), לדירה להשכיר באופן ובתנאים הקבועים בחוברת המכרז. דירה להשכיר תעביר את הסכומים הרלוונטיים לחלמיש ו/או לגורמים אחרים, והכל בהתאם להוראות ההסכם עם המדינה ולהוראות מסמכי המכרז.

במועד תשלום התמורה עבור המקרקעין, ובהתאם להוראות מסמכי המכרז, מתחייב היזם לשלם לרשות המיסים את מקדמת מס השבח בהתאם למתחייב על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, בשיעור של 7.5% מהתמורה או בשיעור נמוך יותר כפי שייקבע על ידי רשות המיסים על פי פנייה של חלמיש אליה.

**5. מסירת החזקה**

חלמיש מתחייבת למסור את החזקה במקרקעין לידי היזם, לאחר קבלת אישורה של דירה להשכיר בדבר מילוי כל התנאים לפי המכרז אשר מילויים הינו תנאי למסירת החזקה במקרקעין, כשהמקרקעין במצבם (AS-IS) מבחינה פיזית, תכנונית ומשפטית. היזם מתחייב לקבל את החזקה במקרקעין במועד בו תימסר החזקה כאמור. מועד המסירה בפועל יתואם בין דירה להשכיר, חלמיש והיזם.

**6. מסים, תשלומי חובה והוצאות**

חלמיש מתחייבת לשאת ולשלם, בהתאם למועדים הקבועים על פי כל דין, בכל האגרות, המיסים וההיטלים שיחולו על המקרקעין בגין התקופה שעד למועד הקובע, כהגדרתו במכרז. כל מס או היטל שיחול על מכירת המקרקעין ליזם, ככל שיחול, לרבות היטל השבחה, יחול על חלמיש וישולם על ידה באמצעות דירה להשכיר מתוך כספי התמורה (או יובטח באמצעות ערבות מטעמה אשר כנגד המצאתה ימציאו הרשויות אישורי מיסים לרישום).

חלמיש מתחייבת להמציא ליזם את אישורי מס הרכישה ומס השבח בגין חוזה הפיתוח המקורי שהעתקיהם מצורפים כנספח "א(1)" להסכם זה, את אישורי מס הרכישה ומס השבח בגין חוזה הפיתוח, אישור מס רכוש וכן אישור עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ולבניה המופנים כולם לרשם המקרקעין, בתוך 12 חודשים ממועד הכרזתו כזוכה במכרז. כל תשלום שידרש לצורך קבלת האישורים האמורים ישולם על ידי דירה להשכיר מתוך כספי התמורה.

היזם יישא בכל המסים, ההיטלים, ההוצאות והתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות מסמכי המכרז.

**7. העברת זכויות**

היזם מתחייב לבצע, על חשבונו, את כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין, כאשר רישום המקרקעין על שמו יעשה עד ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד תחילת תקופת-החכירה תקופת ההשכרה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, חלמיש תמסור ליזם את כל האישורים הנזכרים בסעיף 6 לעיל וכן תחתום על כל מסמך הנדרש על פי דין לצורך העברת הזכויות במקרקעין מחלמיש ליזם, לרבות על פנייה לרמ"י לפי סעיף 11(א) להסכם הפיתוח, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על חלמיש כל התחייבות ו/או עלות נוספת מעבר למפורט בהסכם זה ובהסכם עם המדינה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
היזם

\_\_\_\_\_  
חלמיש



037655-101087-01

7098 טופס

# אישור לרישום בפנקסי המקרקעין

מדינת ישראל / האוצר  
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין



מס שבח

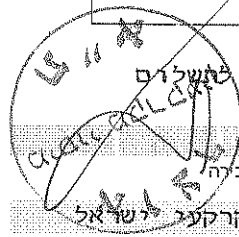
גוש	חלקה	תת חלקה	ריבוי	חלקים מועברים
006991	0070	000	00	00000000/00000000
<del>000000</del>	<del>0000</del>	<del>000</del>	<del>00</del>	<del>00000000/00000000</del>
6991	91	-	-	1/1
"	77	-	-	1/1
"	78	-	-	1/1

האוצר / אגף מס הכנסה ומס רכוש  
לא קיים חוב במס-רכוש

אישור זה בתוקף אצל מתקיים אחד מהתנאים הבאים:  
1. אושר בחותמת המשרד האזרחי ובחותמת הסקד המזוהה.  
2. הוחתמה בחותמת הבנק בעת התשלום ולפני

תאריך

חתימה  
וחותמת הבנק



אין יתרה לתשלום

29,125,458

שווי המכירה

מלביהל מקרקעין לישראל  
שם המוכר

חלמיש חברה ממשלתית ע  
שם הקונה

עסלי מחמוד

חתימה

107245185

מספר השומה

01/11/07

תאריך המכירה

700000037

מס' זהות המוכר

520023920

מס' זהות הקונה

26/08/15

תאריך

02037



מס' התיק: 50121614 א

מס' החשבון: 625253729

### חוזה פיתוח

#### מ ה ו ו ן

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

#### ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך חוזה זה: **דרך מנחם-בגין 125, קומה 6, ק.הממשלה ת"א**

מצד אחד;

#### ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד 520023920

חלמיש חב

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **שד ירושלים 45 תל אביב יפו**

מצד שני;

#### מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: **תל אביב יפו** השטח: **11,741** ממ"ר בערך

גוש רשום: **6991** חלקות: **70** (בשלמות), **71** (בשלמות)

מגרש(ים) מס' **600**, מס' **601** לפי תכנית מפורטת מס' **תא/מק/4323**

"המבנים": **350** יח"ד להשכרה ארוכה טווח.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הרשות, דהיינו **01.11.2007**.

"תקופת הפיתוח": **156** חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום **01.12.2020**.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 50121614 א

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": מגרשים 600 ו-601.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים למגרש מס' 600 לפי תכנית תא/מק/4323 -

מגורים למגרש מס' 601 לפי תכנית תא/מק/4323 -

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו \_\_\_\_\_ אחוזים בקומה, ב- \_\_\_\_\_ קומות, ובסה"כ \_\_\_\_\_ אחוזים המהווים 350 יחידות והמסתכמים ב- 24600.0 מ"ר מבונים

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהיינו 27,934,914.40 ש"ח

( עשרים ושבעה מיליון תשע מאות שלושים וארבעה אלף תשע מאות וארבעה עשר ש"ח + 40 אג' ).

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 25,216,847.23 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליזם כי "התמורה" בהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך 24600.0 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"חייבים נוספים":

דמי הוון-תוספת בסך 378,252.00 ש"ח ליום 01.11.2007 בתוספת מע"מ כחוק

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום 129 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 138 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציאת היסודות": לא יאוחר מ- 01.10.2019.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01.09.2020.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והרשות תהיה מוכנה להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והרשות מוכנה להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הרשות בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12 (ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי הרשות כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, הרשות תסכים לכך שהוא יהיה

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 א50121614



רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

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

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. מוסכם כי הסכם הפיתוח זה, ביחד עם הסכם פיתוח בתיק רמ"י מס' 50163087א (לגבי מגרשים - 602 603) מחליפים את הסכם הפיתוח המקורי מיום 25.5.2011. מובהר כי הסכם הפשרה שהיווה חלק בלתי נפרד מהסכם הפיתוח המקורי, ימשיך ויחול ואין בחתימת הסכם פיתוח זה כדי לשנות תנאי מתנאיו.

2. העסקה נערכת על-פי הזכויות הקיימות בתב"ע תא/מק/4323 מיום 28.5.2015 (להלן - התכנית), וכן תכ' ג' אשר פורסמה למתן תוקף ב-1994 ותכ' ע 1 אשר פורסמה למתן תוקף ב-2003, שהן זכויות ל- 270 יח"ד עם אפשרות להגדלת מספר יחידות הדיור, בהתאם לתקנת שבס, ל- 350 יח"ד. ככל שתתווספה זכויות בנייה בדרך של תוכנית או בכל דרך אחרת יחויב היזם בתשלום הפרשי ערך קרקע בשיעור של 91% מערך הקרקע בהתאם לשומות מעודכנות.

3. יובא לידיעת היזם כי היקף יח"ד המפורט בהסכם, כמפורט לעיל, הינו בהתאם ובתנאים המפורטים בתקנון התכנית, כמצוטט להלן: "הגדלת מספר יחידות הדיור מ 205 ע"פ סעיפים 1.11 ב ו- 2.11 בתכנית המאושרת ל- 270 יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות - ע"פ סעיף 62 א' ס"ק 8.א. לחוק. תותר הגדלה נוספת של מס' יחידות הדיור מ- 270 עד 350, כאשר לפחות 27 יח"ד תשמנה למגורים לבני המקום בלבד ע"פ תקנה 9 - תקנה 9(ד) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002, ועפ"י סעיף 62 א' ס"ק 8.א. לחוק". היזם לא יוכל לבוא לרמ"י בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע לאמור בסעיף זה.

4. העברת זכויות בהסכם הפיתוח תעשה בהתאם לנוהלי המינהל ובכפוף להמצאת כל המסמכים ולרבות אישורי מיסים על פי כל דין.

היוזם מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, הרשות תהא רשאית, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותה על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הרשות במקרה כזה.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:  
הרשות  
היוזם



## תנאי חוזה הפיתוח

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**  
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
  2. **מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה**  
הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי הרשות והרשויות המוסמכות.
  3. **חתימה על חוזה חכירה**  
(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם הרשות על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.  
(ב) בחוזה החכירה ייקבע:
    - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
    - (2) מטרת החכירה תהיה זהה למטרת החקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
    - (3) התשלומים ששולמו לרשות על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו לרשות על פי חוזה החכירה.
    - (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
  - (ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
  - (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהרשות תחתום גם היא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתמה הרשות על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו תחתום הרשות על החוזה האמור.
  - (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם לרשות; במקרה זה תחתום הרשות, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליה על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
    - (1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
    - (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
    - (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור לרשות מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם הרשות בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
- בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
- למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהרשות מתחייבת בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי הרשות.
- בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו לרשות לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחכרו על-ידי הרשות למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.
- בסעיף קטן זה -  
"קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת הרשות לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יוחכרו לאחרים על פי הוראת היוזם לרשות, ובתנאי שיוזם

א50121614

13/10/2015

ת.הפקה: 10:53:23

תנאים: 205/13

חוזה: 200/24

כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משכנת המוכרת ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4.

התמורה

(א) תמורת התחייבותיה של הרשות ישלם היוזם לרשות את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".

(ב) כן ישלם היוזם לרשות את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החייבים הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.

(ג) היוזם ימציא לרשות במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל לזכות הרשות.

5. התחייבויות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום

היוזם מתחייב בזה:

(א) להכין ולהגיש לרשות לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.

(ב) להגיש לרשות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי הרשות ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור הרשות לתכניות הבניה.

(ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.

אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.

(ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציקת היסודות הנקוב במבוא.

(ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.

(ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.

(ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.

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

(ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם תדרוש הרשות מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

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

(ט) כי במידה ויוכר ע"י הרשות כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 50121614



המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(ז) להופיע במשרדי הרשות ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם הרשות מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי הרשות.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הנדרשות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (ז) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לתחילת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי הרשות, כאמור בסעיף 3 לעיל.

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

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן תהיה הרשות זכאית לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

**6. תשלום מיסים ותשלומי חובה אחרים**

היוזם מתחייב לשלם במועד את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלום.

היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום כנייל, אם שולם ע"י הרשות, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

**7. תשלום הוצאות פיתוח**

היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי הרשות לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של הרשות ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלום ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי הרשות עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של הרשות.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

**8. אי-התאמה ופינוי מחזיקים**

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יחולו על הרשות חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי חובתה של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע לרשות כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם יאושר על ידי הרשות עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה הרשות מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 50121614א



פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחויבים מן העניין.

- 9. אחריות בתקופת הפיתוח**
- היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכוש, למלא אחר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי הרשות וכלפי כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.
- במקרה שהרשות תישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את הרשות ו/או ישפה אותה על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שיידרש לעשות כן.
- 10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום**
- (א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה לרשות ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היוזם לרשות בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים ברשות בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של הרשות לפי החוזה או על-פי כל דין.
- (ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.
- 11. העברה ושיעבוד של הזכויות**
- (א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכלו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור הרשות ותתבצע בהתאם לנהליה כפי שיהיו באותה עת.
- (ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור הרשות ותתבצע בהתאם לנהליה כפי שתהיינה באותה עת. איגוד המחזיק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור הרשות כאמור וזה יתבצע בהתאם לנהלי הרשות כפי שיהיו באותה עת.
- בסעיף קטן זה:  
 - "איגוד"  
 כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.  
 - "זכות באיגוד"  
 כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.  
 - "מחזיק", "החזקה"  
 כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.  
 - "פעולה באיגוד"  
 כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.
- (ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת הרשות לכך.
- כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת הרשות לכך. בכל מקרה הרשות לא תיתן הסכמתה לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.
- (ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והרשות תהיה רשאית לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.
- 12. הפרת החוזה וביטולו**
- (א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה

חווה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 א50121614

הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן תהא הרשות רשאית לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה בכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרום לשינוי מטרת החקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ואו אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י הרשות.
- (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
- (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך בכתב לרשות.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והרשות תהיה רשאית לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;
  - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
  - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הני"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחר.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם הרשות תחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהייתה זכאית לעשות כן, תהיה הרשות רשאית לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העיסקה ועד ליום מתן החלטת הרשות על אי ביטול החוזה ואו על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים ברשות באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו לרשות ע"י היוזם בגין המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

### 13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב -

- (1) לפנות מיד את המגרש.
- (2) להחזירו מיד לרשות כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי הרשות.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 50121614א



לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאית הרשות - אך לא חייבת - לעשות בעצמה את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציאה בקשר לפעולותיה מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם לרשות על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם הרשות לא תעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים.

(4) לשלם לרשות כל הסכומים כדלקמן:

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפיננסי האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין הממד היסודי לממד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.
- (ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר לרשות ביחד עם המחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהרשות את שווי המחברים, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.
- (ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, תחזיר הרשות ליוזם כל סכום ששולם על ידו לרשות על פי חוזה זה, וכן כל סכום שייגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.
- החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי הרשות אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.
- אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות ומכל סעד שהיא זכאית לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:
- הרשות תחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13(א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגביה הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
- יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי הענין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו לרשות או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.
- (ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל תהיה הרשות רשאית לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

#### 14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

- (א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- (ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי הרשות בין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.
- (ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, והחפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 50121614

בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העיסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למקובל ברשות בתאריך התשלום.

**15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים**

(א)

(1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לרשות להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושה של הרשות, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת הרשות בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של הרשות ואלה רשאיות להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאית הרשות לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנחוגים ברשות בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי הרשות. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי הרשות בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

(ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

**16. זכות כניסה**

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהרשות או נציגיה רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית הרשות להעביר במגרש, בעצמה או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר לרשות או לאחרים מטעמה להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. הרשות מתחייבת לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

**17. חוק הגנת הדייר**

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם לרשות דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי-מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

**18. שמירה על זכויות הרשות**

(א) לא השתמשה הרשות בזכות מזכויותיה הנתונות לה לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

(ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בנוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי הרשות ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי הרשות אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

**19. ביול**

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

**20. הודעות**

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 א50121614

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

**.21**

**תוקף החוזה**

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -  
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי הרשות - כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

**.22**

**כותרות**

כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.





**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

<b>היוזם:</b>		<b>הרשות:</b>	
_____	1. שם	_____	1. שם
_____	מספר זהות	_____	תואר
_____	חתימה	_____	המשרה
			חתימה
_____	2. שם	_____	2. שם
_____	מספר זהות	_____	תואר
_____	חתימה	_____	המשרה
			חתימה

**המאשר:**

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_

**כאשר היוזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתיים:**

אני עו"ד \_\_\_\_\_ המשמש כעו"ד של חב' \_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ התייצבו בפני הי"ה:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודות זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 10:53:23 13/10/2015 50121614א





חתימה וחותמת ע"י

תאריך

---

א50121614	13/10/2015	ת.הפקה: 10:53:23	תנאים: 205/13	חזה: 200/24
-----------	------------	------------------	---------------	-------------



50121614

ה.פ. 534/04

121614/4

בית המשפט המחוזי בת"א-יפו

בפני כב' הנשיא א. גורן

המבקשת: חלמיש-חברה ממשלתית עירונית לדיור שיקום והתחיטות שכונות בת"א-יפו

ע"י בייכ עו"ד עדי חדר  
רחוב המסגר 38, תל-אביב  
טל' 6887111 פקסי 6887555

אורי בוקר, שופט  
נשיא בית המשפט המחוזי  
בתל-אביב (יפו 3)  
21.10.07  
הסכם הסלח  
300

- נ ג ד -

המשיב: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז ת"א

ע"י בייכ עו"ד דוד קמחי מפרקליטות מחוז ת"א (אזרח)  
רחוב הנריטה סולד 1, תל-אביב  
טל' 6970140 פקסי 6918541

ליוע המשפט המחוזי תל-אביב  
21-10-2007  
376  
התביעה המקביל

הודעה על הסכם פשרה

בייכ הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כי הגיעו להסדר פשרה, מוחץ לכותלי בית המשפט, אשר פרטיו יובאו כדלקמן:

1. המשיב (להלן - המינהל) יקצה למבקשת (להלן - חלמיש) את המקרקעין המכונים "מתחם הגדנייע", הידועים כגוש 6991 חלקי חלקות 2, 5-7, 15-16, 44 ואשר שטחם הכולל הנו 17,461 מ"ר, ע"פ תשריט הרצ"ב להסכם הפשרה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן א' (להלן - המקרקעין).
2. מוסכם ומובהר בזאת, כי המקרקעין יוקצו לחלמיש על פי תנאי המכרז שהוצאו בזמנו למתחם ואשר מספרו תא/ 20 /2004 בשינויים המחויבים. מובהר בזאת, כי חוזה הפיתוח אשר ייחתם בין חלמיש לבין המינהל יכלול אך ורק את זכויות הבניה, כמפורט בתביע התקפה אשר חלה על המקרקעין, וידוע לחלמיש שכל שתהיינה זכויות בניה נוספות בכל דרך (שינוי תביע ואו הקקה וכיוצ"ב), שאז חלמיש תידרש לשלם דמי היתר למינהל ע"פ

טע  
מחזי  
(3)

(מ)

ה.פ. 534/04

בית המשפט המחוזי בת"א-יפו

בפני כב' הנשיא א. גורן

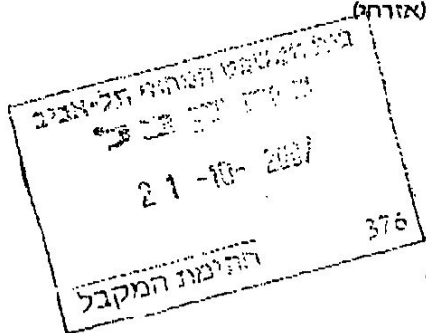
המבקשת: חלמיש-חברה ממשלתית עירונית לדיור שיקום והתחדשות שכונות בת"א-יפו

ע"י ב"כ עו"ד עדי הדר  
רחוב המסגר 38, תל-אביב  
טל' 6887111 פקס' 6887555

- ד ג -

המשיב: מינהל מקרקעי ישראל – מחוז ת"א

ע"י ב"כ עו"ד דוד קמחי מפרקליטות מחוז ת"א (אזרח)  
רחוב הנריטה סולד 1, תל-אביב  
טל' 6970140 פקס' 6918541



הודעה על הסכם פשרה

ב"כ הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כי הגיעו להסדר פשרה, מתוך לכותלי בית המשפט, אשר פרטיו יובאו כדלקמן:

1. המשיב (להלן – המינהל) יקצה למבקשת (להלן – חלמיש) את המקרקעין המכונים "מתחם הגדניע", הידועים כגוש 6991 חלקי חלקות 2, 5-7, 15-16, 44 ואשר שטחם הכולל הנו 17,461 מ"ר, ע"פ תשריט הרצ"ב להסכם הפשרה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן א' (להלן – המקרקעין).

2. מוסכם ומובהר בזאת, כי המקרקעין יוקצו לחלמיש על פי תנאי המכרז שהוצאו בימנו למתחם ואשר מספרו תא/20/2004 בשינויים המחויבים. מובהר בזאת, כי חוזה הפיתוח אשר יחתם בין חלמיש לבין המינהל יכלול אך ורק את זכויות הבניה, כמפורט בתביע התקפה אשר חלה על המקרקעין, וידוע לחלמיש שככל שתהיינה זכויות בניה נוספות בכל דרך (שינוי תביע ואו הקלה וכיוצא ב), שאז חלמיש תידרש לשלם דמי היתר למינהל ע"פ

נוהליו.

**דצ"ב תנאי המכרז להסכם ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומסומנים ב'.**

3. המקרקעין יוקצו לחלמיש בסך כולל של 25,035,010 ש"ח+מע"מ בהתאם לשומה עדכנית מיום 9.7.06 (להלן – השומה), בקיזוז עלויות פינוי מותחם בית חרושת נשר (להלן – מתחם נשר).

**דצ"ב השומה להסכם הפשרה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומנת ג'.**

4. חלמיש מאשרת, כי השומה הנ"ל מקובלת עליה, וכי היא מוותרת על הזכות להשיג על גובה השומה.

5. המינהל מתחייב לפנות את מחנות צה"ל המצויים על המקרקעין, על חשבונו, לא יאוחר משנתיים מיום מתן תוקף של פסק הדין להסכם הפשרה (להלן – פסק הדין).

6. חלמיש מתחייבת לפנות את המחזיקים ו/או הפולשים ו/או המבנים האחרים במקרקעין, ובפרט מתחם נשר, למעט המחנה הצבאי, זאת בין באמצעות ביצוע פסק דין ובין בדרך של השגת הסדר עם המחזיקים/פולשים ובין בכל דרך חוקית אחרת.

7. יודגש, כי ביצוע הפינוי של מתחם נשר הנו התחייבות יסודית של חלמיש ע"פ הסכם זה. מוסכם, כי תוך 60 יום ממועד אישור עסקת ההקצאה, תגיש חלמיש לבית המשפט בקשה מתאימה לצירופה כצד בתביעה התלויה ועומדת כנגד פינוי מתחם נשר. ממועד אישור בית המשפט בדבר צירוף חלמיש כצד להליך המשפטי, האחריות המלאה להמשך ניהול ההליך המשפטי תחול על חלמיש, לרבות תשלום הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד הכרוכים בתביעה הנ"ל החל מאותו מועד.

8. חלמיש מתחייבת שלא לבוא למינהל בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בנוגע לפינוי מתחם נשר ובפרט בנוגע לעלות הפינוי שלו, וכי היא לוקחת על עצמה את הסיכונים הכרוכים בהמשך ניהול ההליך המשפטי, ובכלל זה את הסיכון כי עלות הפינוי תהא גבוהה משווי הפינוי שנקבע בשומה.

9. באשר ליתר המחזיקים ו/או הפולשים, חלמיש מתחייבת למסור למינהל את פרטי עו"ד המייצג אותה בהליכי הפינוי, לא יאוחר מ- 30 יום ממועד פסק הדין, ועל המינהל להעביר לחלמיש ייפוי כוח לייצוג המינהל בהליכי הפינוי תוך 60 יום ממועד המצאת פרטי עו"ד המייצג כאמור.

10. עם חתימת הסכם זה, חלמיש מוותרת באופן מוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לזכויות במקרקעין, נשוא התובענה בהליך זה, למעט המקרקעין, נשוא הסכם זה,

ולמעט טענותיה של חלמיש בקשר לזכויות במגרש 8 (הידוע כגוש 7055 חלק מחלקה 22)  
ובמגרש 9 (הידוע כגוש 7055 חלקה 34), אשר יתבררו ויוכרעו בדיון בפני המשנה לפרקליט  
המדינה, הגבי מריס רובינשטיין, בהקדם האפשרי.

בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה דנן.

~~עו"ד קמחי  
ב"כ המשיב~~

עו"ד גר  
ב"כ המבקשת

## דיור להשכרה - מפרט אחיד

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

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת הטלויזיה בכבלים/חברת הטלויזיה בלוויין), הוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או חברות כלכליות ו/או תאגידים הפועלים מטעם הרשות המקומית, הנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון, התקנים הישראליים החלים, הנחיות יועצים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.

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

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



מכרז דיור להשכרה – תל אביב

נספח "ד" להסכם העיקרי;

## תוכן העניינים

1. פרק א': דירת המגורים

2. פרק ב': הבניין

פרק א': דירת המגורים		
<p>בפרק זה :</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; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות;</p> <p>"חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה;</p> <p>"חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170, אסלה וכיור רחצה;</p> <p>"חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור רחצה;</p> <p>"חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;</p> <p>"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – מס' הנקודות לחדר הכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים יתוכננו בהתאם לתקנות החשמל המעודכנות, והכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);</p> <p>"קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן;</p> <p>"שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח.</p>	(1)	הגדרות רכיבי הדירה
<p>דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן:</p> <p>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>	(2)	רכיבי דירת מגורים

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

<p>השטח המזערי של חדרי הדירה, יהיו כמוגדר בחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה - 1965.</p>	(3)	<p>הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים</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, למייבש כביסה וגישה לתליית כביסה חיצונית. בדירות בנות 3 חדרים ומעלה יתוכנן מסתור כביסה עבור הפונקציות הנ"ל.</p>		
<p>(ג) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:</p>		<p>מספר חדרי רחצה בדירת מגורים</p>

6	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	מספר חדרים בדירה
+	+	+	+			+	+	חדר מקלחת
+	+	+	+	+	+ ללא אסלה			חדר אמבטיה
+ עם כיור קטן				+ עם כיור קטן	+			חדר שירותים
(4) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:								עבודות גמר

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות	
סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות (אריחים מסוג קרמיקה, פורצלן, טראצו שיש, וכו') שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר אלא אם צוין אחרת	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי;	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 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
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי, עמיד בעובש.	חדר מקלחת, חדר אמבטיה
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח+סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.	חדר שירותים
	טיח+סיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי	מחסן
במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		דוגמת כלל החזיתות	מרפסות

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	(4)	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 ומרפסת שמש – 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;		
(ד) ריצוף באריחי גרניט פורצלן באיכות גבוהה.		
(ה) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;		
(ו) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים;		
ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	(5)	ארון מטבח תחתון
(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;		
(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;		
(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;		
(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;		
(ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן 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 ידי האדריכל;		

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

(ו)	היזם רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש;		
(ז)	משטח העבודה במטבח יהיה עשוי אבן קיסר.		
(6)	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	מבנה ארון מטבח תחתון	
(א)	גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט;		
(ב)	שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF;		
(ג)	הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו;		
(ד)	ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";		
(7)		אורך מזערי של ארונות מטבח	
(א)	דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א;		
(ב)	דירת 3 חדרים ומעלה - 4 מ"א		
(ג)	מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;		
(ד)	חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;		
(8)	סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	ציפוי ארונות המטבח	
(א)	ציפוי חיצוני: פורמייקה,		
(ב)	ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;		
(9)	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	מרפסת שירות	
(א)	הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;		
(ב)	הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים וחמים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;		
(ג)	מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת;		



**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

<p>דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :</p>	(10)	<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, , 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 וינורית או צבוע במפעל או שו"ע ;</p>		
<p>דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	(11)	<p>דלתות הפנים</p>
<p>(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה ;</p>		
<p>(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכווננים ;</p>		
<p>(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיזוני מתועש, עם ידיות מתכת משני הצדדים ;</p>		
<p>(ד) משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר 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, כולל צביעה במפעל ייצור ;</p>		
<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	(12)	<p>חלונות ותריסים</p>
<p>(א) חלונות יתוכננו לפי הנחיות אקוסטיות ותרמיות, בהתאם לתכנון אדריכל ויועץ אלומיניום, ובאישור יועץ בניה ירוקה. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם : סרגלי זיגוג, אטמי גומי, 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 עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף ;</p>		
<p>(ג) ביציאה מחדר דיור אל המרפסת, ככל שתיבנה, תותקן ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.</p>		

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

(ד)	פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;		
(ה)	בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק;		
(ו)	בחדר הדיור או בכל פתח אחר עפ"י דרישות תקן יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון פתיחה ידנית, או לחילופין תריס כנף על כנף; בהתאם לשטח התריס ועפ"י הנחיית יועץ אלומיניום, ייקבע צורך בתריס עם מנגנון חשמלי.		
(ז)	במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס;		
(ח)	במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ותותקן רשת זבובים.		
(13)	מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:	מתקני תברואה, וכלים סניטריים	
(א)	חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;		
(ב)	כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים;		
(ג)	בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור;		
(ד)	במטבח תותקן קערת מטבח <b>כפולה</b> במידות <b>80/60/40</b> ס"מ, מחרס או מחומר אקרילי או מנירוסטה.		
(ה)	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;		
(ו)	אסלת שירותים עם מכסה מפלסטיק קשיח ומיכל הדחה דו- כמותי פלסטיק;		
(ז)	כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ;		
(ח)	משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;		
(ט)	בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך) מיקס מהקיר, כולל מוט מוביל אנכי ומזלף;		
(י)	ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה; (בדירות גן ככל שייבנו)		

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

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:		(14)	מערכת סולארית			
(א) בהתאם לגובה הבניין ועפ"י המוגדר בתקן, יותקן מכל אגירה (דוד) לדירות המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;						
(ב) מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;						
(ג) נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מביניהם:						
(1) יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;						
(2) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;						
(3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר;						
(א) תיכלל צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.		(15)	מערכות גז			
(ב) 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.						
מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטת להלן:		(16)	מתקני חשמל – מיקום			
מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
						- ארון טלפונים/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	4		1 (למוגן)	2	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1			1 (תנור)		יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	5			1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (הכנה לתנור + מפסק)		הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש 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 (מוגן)			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למוגן		

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

	מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:	מתקני חשמל
(א)	שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;	
(ב)	נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;	
(ג)	בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;	
(ד)	גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי;	
(ה)	מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;	
	מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:	מתקני קירור וחימום
	<p>התקנה מלאה של מערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזית או חד פאזית בהתאם לגודל חיבור החשמל לדירה, אשר תכלול: 1. מערכת המיזוג תכלול פתרון מיזוג בממ"ד.</p> <p>2. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;</p> <p>3. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.</p> <p>4. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, יותקן בנוסף מזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.</p>	

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

<p>(א) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.</p>		
<p><b>פרק ב': בניין המגורים</b></p>		
<p>בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן :</p>	(19)	תיאור בניין המגורים
<p>(א) קומת כניסה, לובי כניסה לחדר מדרגות משותף לכמה יחידות דיור (להלן: יח"ד); היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין היזם איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין ;</p>		
<p>(ב) שטח לובי הכניסה יקבע בהתאם לחדר המדרגות המשותף ליחידות הדיור, ולא יפחת מהמפורט להלן :</p>		
<p>(1) חדר מדרגות המשותף ל-1-5 יח"ד – 10 מ"ר ;</p>		
<p>(2) חדר מדרגות המשותף ל-6 יח"ד ומעלה – 14 מ"ר ;</p>		
<p>(ג) לעניין זה, "שטח לובי הכניסה" הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ;</p>		
<p>(ד) בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין.</p>		
<p>(ה) חניה, לפי הנחיות תב"ע , תקן תקף והוראות החוזה.</p>		
<p>(20) ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה ;</p>	(20)	ריצוף בניין המגורים
<p>(21) עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה ;</p>	(21)	גימור קירות חוץ
<p>(22) עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>	(22)	עבודות גמר מבואת כניסה
<p>(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה 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>		



**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

(ג)	ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן ;	
(ד)	דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת נעילה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן ;	
(ה)	תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע לידת דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 ;	
(ו)	בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית ;	
(23)	עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :	עבודות גמר חדרי מדרגות
(א)	בבנייני מגורים עד 4 קומות : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ' ; מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;	
(ב)	בבנייני מגורים מעל 4 קומות – טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;	
(ג)	גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;	
(24)	עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :	עבודות גמר מדרגות
(א)	מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה ;	
(ב)	הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית וכן הבידוד האקוסטי למערכות השונות ובין הקומות יבוצע על פי הוראות כל דין ;	
(25)	עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :	עבודות גמר מבואה קומתית
(א)	גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;	
(ב)	גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;	
(ג)	ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או בגרניט פורצלן ;	
(26)	עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :	עבודות גמר מרתף וחניה

**נספח "ד" להסכם העיקרי;**

(א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ;		
(ב) גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת ;		
(ג) עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ;		
(ד) בכניסות לכלי רכב למגרש יותקן מחסום חשמלי הנשלט ע"י שלט רחוק. כל יחידת דיור תקבל שלט אחד. תהיה אפשרות להזמין שלט נוסף תמורת 200 ₪. במידה לכניסה למרתף החנייה תהיה לא דרך החנייה העילית בכניסה למרתף החנייה יותקן מחסום חשמלי הנ"ל.		
מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :	(27)	מתקני חשמל – בניין מגורים
(א) בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות ;		
(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 ;		
(א) במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.	(28)	פיתוח המגרש
בעת תכנון המעליות תיקח בחשבון העובדה שמדובר בבניין המיועד להשכרה לטווח ארוך ועל כן כרוך בריבוי הובלות והעברות דירה.	(29)	מעלית
בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר	(30)	
יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.	(31)	בנייה בת קיימה ("בניה ירוקה")
באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.	(32)	

## 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 לפרויקט, 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 לפרויקט 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 הפרוייקט, תוך שישה (6) חודשים מהמועד הקובע:
- 2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי הפרוייקט ..... 1: 250
  - 2.2. תכניות כל מפלסי המבנים בפרוייקט ..... 1: 100
  - 2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים בפרוייקט (לפחות 2 חתכים צולבים ולפחות 4 חזיתות, לכל מבנה)..... 1: 100
  - 2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת, איטום, בידוד וכד' ..... 1: 20, 1: 10, 1: 5
  - 2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבנייה של הפרוייקט, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף 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 הפרויקט תוך תשעה (9) חודשים מהמועד הקובע:

#### 3.1 אדריכלות:

- 3.1.1 תכנית העמדה מעודכנת. 1: 500 \ 1: 250
- 3.1.2 תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים בפרויקט. 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.3 חתכים וחזיתות סופיים. 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.4 תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1: 50
- 3.1.5 פרטים סופיים של מעטפת הבניין.
- 3.1.6 רשימות גמר לכל החללים.

#### 3.2 קונסטרוקציה:

- 3.2.1 תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף. 1: 50
- 3.2.2 תכניות ביסוס. 1: 50
- 3.2.3 תכניות רצפות ותקרות. 1: 50
- 3.2.4 תכניות קורות יסוד + חתכים. 1: 20
- 3.2.5 תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים. 1: 20
- 3.2.6 חתכים טיפוסיים לכל קומה. 1: 20
- 3.2.7 חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.
- 3.2.8 חישובים תרמיים.

#### 3.3 מתקני תברואה:

- 3.3.1 תכנית שטח -חיבורי חוץ. 1: 500 \ 1: 250
- 3.3.2 מים וביוב בכל המפלסים לרבות תכניות המים לכיבוי אש, תכניות המתזים (ספרינקלרים) 1: 50
- 3.3.3 סכמות ואיזומטריות.
- 3.3.4 פרוט מאגרי מים.
- 3.3.5 פרוט מתקני פינוי אשפה.
- 3.3.6 פירוט חדרי 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 גליון, 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. במסגרת הערות החברה למסמכי התכנון, תהיה רשאית החברה 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.

5.3. מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת הערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גליון, מהדורה ותאריך.

5.4. תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.

5.5. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.

5.6. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. כמו כן במהלך הבנייה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע ("MADE-AS") ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).

חתימת המציע:



- 5.7. הכנת כל ההצעות והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"ח היזם.
- 5.8. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרויקט, אלא כשיהיה בידיו אישור החברה בכתב לתכנון המפורט כמפורט לעיל.
- 5.9. אישור תכניות ע"י החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיוצ"ב כנדרש.
6. **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 בתכיפויות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.
- 1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.
- 1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.
- 1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.
- 1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).
- 1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניות השוכרים בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.
- 1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן.

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע מזדון או מרשלנות השוכר או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו על ידי מי מהשוכרים, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע מזדון או מרשלנות השוכר או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו על ידי מי מהשוכרים אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין.

1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

## **1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף**

1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:

1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.

1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך 14 ימי עבודה מעת ההודעה או על פי אופי התיקון.

1.2.1.5. עליה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות

1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.

1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידית וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו ראשי,

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

1.2.2.3 תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חימום כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4 תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חימום וכדומה.

## **2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם**

### **2.1. רכוש משותף**

#### **2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף**

2.1.1.1 היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ובהם הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות לרבות אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.1.1 כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.1.1.1.2 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

- 2.1.1.1.3 החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.
- 2.1.1.1.4 תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.
- 2.1.1.1.5 אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.
- 2.1.1.1.6 ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7 מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 2.1.1.1.8 מרתפים, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.
- 2.1.1.1.9 הגינות ומערכת ההשקיה.
- 2.1.1.1.10 מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 2.1.1.1.11 מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 2.1.1.1.12 מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.
- 2.1.1.1.13 מעליות.
- 2.1.1.1.14 מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.
- 2.1.1.1.15 מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.1.16 מערכות מיזוג אוויר ואוורור.
- 2.1.1.1.17 מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.1.18 כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.



2.1.1.1.19. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

## 2.1.2. תכולת העבודות

2.1.2.1. פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.

## 2.1.3. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.1.3.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.

2.1.3.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.

2.1.3.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.5. מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.

2.1.3.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.

2.1.3.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.

חתימת המציע:

- 2.1.3.1.13 תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.14 ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.15 מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.16 צביעה של חדרי מדרגות ולוביים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.
- 2.1.3.1.17 ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.
- 2.1.3.1.18 הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.19 גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.20 כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

#### 2.1.4 זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

- 2.1.4.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

#### 2.1.5 מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות

##### 2.1.5.1 ירידת הספקים ואיכויות:

##### 2.1.5.1.1 כללי

שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה ו/או הספקים המפורטים במסמך זה ו/או של לפחות 90% מהתפוקה ו/או ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו/או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו/או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

##### 2.1.5.1.2 מיסעים ומעברים

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 בנייים	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 בלוחות	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג חשמליים והגנה	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה ו/או ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5 מזגנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד

חתימת המציע:

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
		שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

#### 2.1.5.1.6. ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות (כדוגמת מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

## 2.2. אחזקת דירות

### 2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבנין כולו, המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

2.2.1.6. כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקלפו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למינייהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד: ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאיילה תשל"א-1971.

## 2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות חתימת המציע: \_\_\_\_\_

וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

### 2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

### 2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

2.2.4.1. היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:  
האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין המשכירה לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

2.2.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.2.4.4. החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

2.2.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

חתימת המציע:

- 2.2.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.
- 2.2.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכוונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.
- 2.2.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.
- 2.2.4.9. החלפה של כיורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.
- 2.2.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.
- 2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.
- 2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.
- 2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.
- 2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.
- 2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.
- 2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.20. ממ"ד : איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

### **3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר**

- 3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.



- 3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.
- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים בפרויקט.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.
- 3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
- 3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי 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 מכך)

**ו ה ו א י ל** והמשכירה הקימה על הקרקע פרויקט בניה הכולל \_\_\_\_\_ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "הפרויקט"); (להשלמה על ידי המשכירה סמוך לתחילת תקופת ההשכרה)

**ו ה ו א י ל** וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה בפרויקט, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **בנספח א'** להסכם זה (וכן מקום חניה 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 הפרויקט.

1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;

1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.

1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

- 1.2.6. נספח ו' – שטר חוב;
- 1.2.7. נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר
- 1.2.8. נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר.
- 1.2.9. נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים.
- 1.2.10. נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה.
- 1.2.11. נספח י"א – מפרט תחזוקה.

## 2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות 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 שהפרויקט, 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 בפרויקט, ולרבות את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות 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 שישפק למשכירה שירות החינוכי 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 הפרויקט והמשכירה תמסור מידע זה מעת לעת לדירה להשכיר לצורכי מחקר ועריכת בדיקות סטטיסטיות.
- 2.7. השוכר לא יהיה רשאי לרשום **את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או** הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום הערה **ו/או זכות שכירות** כאמור.

## 3. הצהרות המשכירה

- 3.1 המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.
- 3.2 המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר.
- 3.3 אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים **בנספח ט'.**

#### 4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 4.1 מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.
- 4.2 הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.
- 4.3 השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקנינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

#### 5. תקופת השכירות

- 5.1 השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה **בנספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות**").
- 5.2 לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט **בנספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").
- 5.3 הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
- (1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;
  - (2) (לזכאים בלבד -) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בת תוקף לחסרי דירה;
  - (3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;
  - (4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;
- 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 לסימונו 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 שתמסר 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 1.5.2018 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2019), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.2.2019 שברצונו לסיים את תקופת הסיום בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2019, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2019 ועד ליום 30.4.2020.

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 הפרויקט

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה בפרויקט של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובפרויקט, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, **נספח י"א** להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, **נספח י"א**, ייקראו להלן: "**שירותי האחזקה**")

7.2. בהתחשב במהותו של הפרויקט, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של הפרויקט ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון הפרויקט, 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 הפרויקט 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 חתימת המציע:



ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (ככל שלא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבונו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ואו לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.24.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.19.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנות.

## 10. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1. לזכאים בלבד – היות שהפרויקט הוקם במסגרת מכרז לדיוור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכרה שמאי הממשלתי אר-מי מטעמו.

דמי השכירות לא יפחתו מהסכומים שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוצאה לפרויקט - סך 56 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים; סך 48 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים; סך 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים.

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו \_\_\_\_\_ מ"ר. (\*\*\*)יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום 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), חתימת המציע:

לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע ביום קביעת המינהלת-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 קלנדר. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועד ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקה ולאחר שוכר חלופי.

10.6. להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "חשבון ההרשאה"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון ההרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם כנספת ג). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון ההרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון ההרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.

10.7. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

## 11. הוצאות, מיסים ותשלומי חובה

11.1. השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "התשלומים למוסדות").

11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלוםם ללא ריבית.

11.3. השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

## 12. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הביטחונות המפורטים להלן:

12.1. ערבות בנקאית או פיקדון מזומן

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד

חתימת המציע:

המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן **כנספח ה'** להסכם זה.

הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין ו/או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת, טרם פקיעתה, או למועד שהינו 75 ימים לאחר מועד סיום השכירות, לפי המוקדם מהשניים. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, ככל שלא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-75 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

בכל מקרה שהסכם זה מקנה לשוכר זכות להארכת תקופת השכירות והשוכר עשה שימוש בזכותו זו, יאריך השוכר את הערבות לשנה נוספת, טרם פקיעתה, או למועד שהינו 75 ימים לאחר מועד סיום תקופת האופציה, לפי המוקדם מהשניים.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפיקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו ולרבות הפרשי ההצמדה והריבית שהתווספו לו, ככל שלא חולט, בתוך לא יאוחר מ-30-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו הפרשי ההצמדה ו/או הריבית כאמור.

12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת 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-60-75 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 (מי אביבים) ועיריית תל אביב-יפו. המחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60-75 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 בפרויקט כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, בתוך עשרה ימים ממועד העברת זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכיר/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 הפרויקט **נספח ב'** ובמפרט התחזוקה **נספח י"א**, יחולו ההוראות שלהלן:

14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר במעשה או במחדל, לרבות עקב שימוש רשלני מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות הפרויקט. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצועו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. 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, שיחולו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין בנספח א' להסכם זה.

חתימת המציע:

- 14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, אף במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.
- 14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.

## 15. אחריות וביטוח:

- 15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה הפרויקט ולמערכותיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.
- 15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל.
- 15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור. למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של המשכירה או מי מטעמה.
- 15.4. המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות בפרויקט, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של הפרויקט וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה הפרויקט וממערכותיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של הפרויקט או מי מטעמה.
- 15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר ו/או במערכותיו שנמסרו לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחום המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים במושכר.
- 15.6. המשכירה (לרבות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כמפורט להלן:
- 15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה הפרויקט ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים **המקובלים** **המבטוחים** 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 **15.6.115.7.1** לעיל **למעט פריצה** ו/או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף **15.7.115.6.1** 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 **נזקי גרר ונזקים תוצאתיים** חתימת המציע:

**הנובעים מנזקים כאמור.** הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט וסביבתו הקרובה **וצד** בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה יכלול 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, חלמיש - חברה ממשלתית - עירונית לדיוור, לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.9 זה בלבד: "המשכירה ו/או המדינה 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 המדינה 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 כדיון, 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 חשבוננו, 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.

*בניחוס 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+14.2** לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבוננו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.



16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדין על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

## 17. הפרות ותרופות

17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה.

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. ~~על אף האמור לעיל~~, איחור בתשלום של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.

17.4. מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

## 18. כללי

18.1. מוסכם בזאת כי בשום מקרה, לא יהא השוכר זכאי לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו שעליו לשלם על-פי הוראות הסכם זה מסכום כלשהו המגיע לו, לדעתו, מהמשכירה. המשכירה תהא רשאית לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו ששעליה לשלם על פי הוראות הסכם זה. בכך מוותר השוכר ויתור סופי ומוחלט על כל טענת קיזוז ועל כל טענת עיכבון.

18.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים



- לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין על-ידי שני הצדדים.
- 18.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.
- 18.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.
- 18.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כוויתור 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 ותקופת הנוספות**

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת השנייה (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 4 שנים).

(\*\*\*משך כל תקופת השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד -)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

(\*\*\*משך כל תקופת השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(לזכאים בלבד -)

**סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם**

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: \_\_\_\_\_

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 לסיוד 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 הפרויקט

### תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
3. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.  
התנהלות בשטחי הפרויקט
4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
  - 4.1 נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והפרויקט.
  - 4.2 סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים בפרויקט, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
  - 4.3 מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים בפרויקט או לציבור הרחב.
5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 00:00-07:00.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.
- לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום הפרויקט, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
7. אין לקיים אירועים ולערוך התכנסויות בשטחים הציבוריים. שימוש בגינות בפרויקט לצורך ימי הולדת יתאפשר אך ורק לאחר תיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או בפרויקט בהקדם האפשרי.
9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג בפרויקט.
10. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 2421 להלן.
11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו בפרויקט. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמא: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיות המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיות המחמד מחוץ לדירה.
12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות הפרויקט. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים לפרויקט, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

## שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).
15. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכורים), 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 הפרויקט.
19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב).
- כללי**
20. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני הפרויקט המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.
21. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.
22. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של הפרויקט ו/או של הבניין.

---

השוכר

---

המשכירה

**נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון**

קוד מסלקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		
קוד מוסד		אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה	

לכבוד בנק \_\_\_\_\_  
 סניף \_\_\_\_\_  
 כתובת הסניף \_\_\_\_\_

1. אני/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 עובר בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות ע"י \_\_\_\_\_ כמפורט מטה בפרטי ההרשאה.

2. ידוע לי/נו כי:
- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק \_\_\_\_\_ שתיכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
  - ב. אהיה/נהיה 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 להוציא/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר \_\_\_\_\_ בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י \_\_\_\_\_ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
9. **פרטי החיוב:**

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	סוג	הצמדה בסיס	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
				<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי <input type="checkbox"/>		

חתימת בעלי החשבון

.....

**אישור בנק**

לכבוד \_\_\_\_\_

קוד מסלקה	סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק		
סניף		

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

קיבלנו הוראות מ- \_\_\_\_\_ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר 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 וחותמת הסניף)

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 \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ) שקלים חדשים (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום \_\_\_\_\_.  
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:  
א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "המדד החדש") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_ שפורסם ביום \_\_\_\_\_ (להלן - "מדד הבסיס") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.  
(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו- "סכום הערבות הצמוד").
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ (כולל) או עד ליום \_\_\_\_\_ (במידה ותמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
- 5.

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

שטר חוב בלתי סחיר  
שנעשה ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת \_\_\_\_\_ (להלן: "המשכירה"), סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:  
התמורה קיבלתי בשכירות.  
מקום התשלום: \_\_\_\_\_

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש \_\_\_\_\_ אשר פורסם ב-15 לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_  
חתימת עושה השטר: \_\_\_\_\_

### ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_

שם הערב:	המען:	ת.ז.:
1. _____	_____	_____
2. _____	_____	_____

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



## פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: \_\_\_\_\_

עיר/ישוב \_\_\_\_\_ רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ זירה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת ( המשכירה ) \_\_\_\_\_ כצד מוסר

לבין מר/גב' ( השוכר ) \_\_\_\_\_ כצד המקבל, נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תיאור התיקון הנדרש

### קריאת שעונים –

שעון חשמל \_\_\_\_\_ שעון מים \_\_\_\_\_

קריאת מונה גז \_\_\_\_\_

הערות:

---

---

---

---

### הצהרות:

1. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
2. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

---

שם וחתימה  
(השוכר)

---

שם וחתימה  
(נציג המשכירה)

---

תאריך

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



**נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת \_\_\_\_\_ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא \_\_\_\_\_ ₪.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: \_\_\_\_\_

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

על החתום

\_\_\_\_\_

חתימת השוכר

\_\_\_\_\_

חתימת המשכירה

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח "ו" להסכם העיקרי

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

## נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מפוקח

### בפרויקט "דיור להשכרה" בתל אביב

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

#### תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בפרויקט.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח בפרויקט.
8. מועדי ההגרות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מפוקח בפרויקט והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.

## 1. כללי

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם 25% מהדירות אשר יבנו על ידו בפרויקט להשכרה, לזכאים כהגדרתם בהסכם, בשכר דירה מפוקח ובדמי אחזקה מפוקחים, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם בעתיד ייקבע על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או וועדה שיוקמו על ידה, הוראות כלליות ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה.

## 2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק הפרויקט על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מפוקח, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

## 3. פרסום ושיווק הדירות בפרויקט

שיווק הדירות בפרויקט להשכרה ופרסומן לשוכרים בשוק החופשי ולזכאים, על ידי היזם, יחל לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע, או שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם ביניהם, ובמהלך תקופת ההשכרה מידי שישה חודשים לפחות, יפרסם היזם את הדירות בשכר דירה מפוקח, הפנויות ו/או שעומדות להתפנות בפרויקט, להשכרה לזכאים (להלן-"**הדירות הפנויות בשכר דירה מפוקח**").

היזם יפרסם את הדירות בפרויקט בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

3.1. באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.2. באתר האינטרנט של חברת דירה להשכיר ו/או משרד הבינוי והשיכון, לפי הנחיות שיקבל מחברת 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.

## 4. מוקד טלפוני של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מפקח בפרויקט ופרטים לגבי ההגדרות, מועדיהן ואופן עריכתן.

## 5. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. האתר חייב לכלול את כל אלה:

5.1 הדירות הפנויות בשכר דירה מפקח, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מפקח, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

5.2 מועדי עריכת ההגדרות לזכאים ונוהל עריכתן.

5.3 נוהל זה, במלואו.

5.4 מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מפקח בפרויקט ו/או הדירות הפנויות בשכר דירה מפקח.

5.5 טפסי בקשה להרשמה לפרויקט הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן- "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.

5.6 החלטת מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף בדבר דיור להשכרה, הקובעת את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן- "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").

5.7 נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.

5.8 פרטי חשבון הבנק של היזם אליו ישולם הפיקדון.

5.9 אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.

5.10 יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמה חברת דירה להשכיר.

## 6. משרדי היזם באתר הפרויקט

היזם יפתח באתר הפרויקט, 30 חודשים מהמועד הקובע, או 6 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם ביניהם, משרד, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של דירה להשכיר ו/או משרד הבינוי והשיכון (להלן- "**משרדי היזם בפרויקט**"). משרדי היזם בפרויקט יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה

הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

#### **7. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח בפרויקט**

סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.

#### **8. מועדי ההגרות**

8.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מפוקח בפרויקט, תערך 30 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה או לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם בין שניהם (להלן - "**ההגרלה הראשונה**").

8.2. 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**")

#### **9. 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 קבלת הבקשה, יהיו רשאים להירשם להגרלה.

תעודת הזכאות תונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון ובה יפורטו בין היתר "משקולות" הזכאים בהגרלה, כפי שיקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון, המהווים את ההסתברות לזכות בהגרלה, בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה (להלן - "**המשקולות**").

#### **10. 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 בפרויקט ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, במהלך תקופת ההרשמה.
- 10.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר שבעה ימים לפני מועד ההגרה הרלוונטי שיפורסם על ידי היזם (להלן- "מועד ההרשמה האחרון").
- 10.6. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים :
- 10.6.1. עותק "נאמן למקור" של תעודת הזכאות בתוקף, בה יפורטו "המשקלות".
- 10.6.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.
- 10.6.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.
- 10.6.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם ו/או דירה להשכיר.
- 10.7. בעת הגשת בקשת הרשמה בכפוף למילוי כל הפרטים המפורטים בה וצרוף כל המסמכים, ללא יוצא מהכלל, הנדרשים להגשתה על פי נוהל זה והמפורטים לעיל, יקבלו הזכאים אישור הכולל מספר סידורי של הבקשה (להלן- "אישור קבלת הבקשה"). מועמד אשר הגיש הבקשה באמצעות הדואר ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, בכפוף לאישורה כאמור, יקבל אישור קבלת הבקשה בחוזר מהיזם, בין בפקס, בדואר אלקטרוני ו/או בדואר רשום. בקשת הרשמה שאין בגינה אישור קבלת הבקשה תיפסל ולא תכנס להגרה.
- 10.8. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת לפרויקט, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו פרויקט.
- "משק בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (ככל וקיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.
11. **עריכת 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.
- סיכוי הזכייה בהגרה ישתנו בהתאם ל"משקלות" הזכאי שייקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו.

לדוגמא - הבקשות ו/או "הפתקים" יהוו משקולות להסתברות לזכות, כך זוג אשר שירת שרות צבאי מלא עם ילד אחד לפחות, יקבל 3 קולות - הסתברות לזכות גדולה פי 3 משל רווק שלא שירת.

11.3. תינתן עדיפות מוחלטת לנכים ותוקים לכיסאות גלגלים כמפורט בהחלטה בדבר דיור להשכרה.

11.4. כל הבקשות שהוגשו, ישתתפו בהגרלה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות בפרויקט.

11.5. כל מספר בקשה שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן- "המספר הסידורי").

11.6. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה.

## 12. הודעות על תוצאות ההגרלה

עד ולא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ו-2 ימי עסקים לאחר יתר ההגרלות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגרלה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים:

12.1. **הודעת זכייה** - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן- "הזוכים") תישלח הודעה בדואר רשום וכן בדואר אלקטרוני, ככל שמסרו כתובת דואר אלקטרוני כאמור, בדבר הזכייה, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא לזים (להלן - "הודעת הזכייה" ו- "המועד לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח", בהתאמה).

12.2. **הודעה על כניסה לרשימת המתנה** - לזכאים שמספר הסידורי של בקשתיהם הוא הנמוך ביותר לאחר בקשות הזוכים תישלח הודעה בדואר רשום כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת המתנה. רשימת המתנה לא תכלול מעבר ל-40 שמות (להלן- "רשימת המתנה").

12.3. **הודעת על אי זכייה** - לזכאים אשר בקשתם לא עלתה בהגרלה ולא נכנסה לרשימת המתנה, תשלח הודעה בדואר רשום כי בקשתם לא עלתה בהגרלה.

12.4. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה.

## 13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה

13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן-"הפיקדון") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, אישור על תשלום הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מפוקח, ולא יוחזר לזוכים.

13.3. לזוכים אשר לא יממשו את 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 זמנים**

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד 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, בתאום 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, בתאום עם דירה להשכיר והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתאום 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 בפרויקט 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 בפרויקט, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם דירה להשכיר.

במקרה כזה, יצטרף הזכאי מרשימת ההמתנה, לסוף התור לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח ויהיה אחרון לבחור דירה כאמור בפרויקט.

- 18.2.2. במקום זוכה, אשר בחר דירה בפרויקט ולא חתם על הסכם השכירות במועדים הקבועים לעיל.
- במקרה כזה, יהיה הזכאי מרשימת ההמתנה רשאי לשכור את אותה דירה בפרויקט שנבחרה על ידי הזוכה עמו לא נחתם הסכם השכירות.
- 18.2.3. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.
- 18.2.4. 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 הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה.

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 ולמכירה במתחם מגורים בתל אביב לפי מכרז מס' \_\_\_\_\_.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום 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:

**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 **ביצוע הביטוח** לרבות נזקים כאמור אשר יתגלו במשך  
תקופת התחזוקה **או הבדק** בת 24 חודשים (הכיסוי בתקופת התחזוקה **או בדק** 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 **105,000,000 ₪**
- 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 **3020%** מהנזק מקסימום 5,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות על פי דרישות רשויות עד לסך של **10,000,000 ₪-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 לציווד 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, שבתות, 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 **105,000,000 ₪** 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.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

הביטוח מורחב לכסות את המזמין ו/או מנהלת הפרויקט ו/או מי מטעמם מעובדיהם אם ימצא 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-**שנתית**, 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 מטעמם 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 החברה 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 חלמיש-חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ 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 של כל הנ"ל.
  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. 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 הסכמתכם-הודעה מראש ובכתב.
- נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביט" 2013 על כל ההרחבות הרלבנטיות הקיימות בפוליסה ו/או הכלולות באישור זה.

ביטוח אחריות מקצועית נוסח.....

**אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.**

\_\_\_\_\_  
(תפקיד החותם)

\_\_\_\_\_  
(שם החותם)

\_\_\_\_\_  
(חתימת המבטח)

\_\_\_\_\_  
(חותמת המבטח)

מכרז דיור להשכרה – תל אביב

**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.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_  
(להלן: "היזם" ו/או "חברת האחזקה מטעם היזם" ו/או "חברת הניהול מטעם היזם", כולם להלן ובמשותף: "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:**

**תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....**

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 **במלוא ערכם** ועל בסיס ערך כינון בסך \_\_\_\_\_, שה, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים **המקובלים-המבוטחים** בביטוח "**כל הסיכונים 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 לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם.

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים.

**2. פוליסה מס' ..... לביטוח אבדן תוצאתי:**

**תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....**

המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה של החברה עקב

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

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 :**

**תקופת ביטוח החל מיום.....ועד ליום.....**

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 **שלא יפחת מסך** של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח **שנתית**. 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 אחריותם **הישירה ו/או השילוחית** 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 מיחיד 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"ס – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות **שלא יפחת מסך** של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח **שנתית**. 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 **עובדי ו/או מועסקי 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 **שלא יפחת מסך** של 5,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח **שנתית**. 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 **פג-תוקף 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 מטעמם 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 מיחיד 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**.

## **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 חלמיש-חברה ממשלתית-עירונית לדירור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ 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 של כל הנ"ל.
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 הוויתור 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. מבלי לגרוע מן האמור לעניין אחריות החברה לתשלום הפרמיות וסכומי ההשתתפות העצמית, אנו מתחייבים כי הפוליסה לא תבוטל מכל סיבה שהיא, לרבות אי תשלום פרמיה ו/או הפרת תנאי הפוליסה ו/או כניסתה של החברה להליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הכרזתה כחדלת פירעון ו/או פושטת רגל **בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל ו/או מרמה**. במקרה של אי תשלום פרמיה מכל סיבה שהיא, מבלי לגרוע מחובתנו לפעול לגבייתה, אנו מתחייבים להודיע לכם על כך בכתב בתוך ~~15~~ **30** יום ממועד התשלום שלא כובד.
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 **הסכמתכם-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)

מכרז דיור להשכרה – תל אביב

**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 6991 חלקות 70 ו-71 בתל אביב

אנו הח"מ \_\_\_\_\_, מס' תאגיד \_\_\_\_\_, אשר רכשנו זכויות פיתוח וחכירה במקרקעין הידועים כגוש 6991 חלקות 70 ו-71 (מגרשים 600 ו-601 לפי תכנית **תא/מק/4323** 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 פיתוח 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, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמינו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

**אישור**

אני מעיד כי היום \_\_\_\_\_ התייצבו/ו לפניי, \_\_\_\_\_, ולאחר שזהיתי אותם/ם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונם/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 6991 חלקות 70 ו-71 בתל אביב (מגרשים 600 ו-601 לפי תכנית תא/מק/4323 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.

#### הוחלט:

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין.
2. לייפות את כוחה של דירה להשכיר ו/או מי שהיא תסמיך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר, על המקרקעין ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה הדרושים לכך.
3. להסמיך את ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.
4. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

\_\_\_\_\_  
יו"ר,

#### אישור עורך דין של החברה

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד מ \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי:

1. \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "החברה") היא חברה רשומה וקיימת כדון וקיבלה החלטתה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
2. מנהלי החברה המפורטים לעיל השתתפו בישיבת הדירקטוריון.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_ : חתימת המציע

## 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 6991 חלקות 70 ו-71 בתל אביב (מגרשים 600 ו-601 לפי תכנית תא/מק/4323 או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או את הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת 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, 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 הני"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 הני"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: \_\_\_\_\_

## נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היזם (להלן: "הקבלן הראשי"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת \_\_\_\_\_.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988.  
מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בארץ 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	
דואר אלקטרוני של מזמין העבודה:	המזמין
מס' טלפון:	תיאור העבודה – הקמה

		מקום ביצוע
תאריך גמר הביצוע		תאריך תחילת ביצוע
		שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
		היקף תקציבי של העבודה

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

**חתימת הקבלן הראשי:**

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימה וחותמת הקבלן הראשי
-------	---------------------------------	--------------------------

**הערה:**  
ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה – תל אביב

נספח "טו" להסכם העיקרי

**נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות**

לכבוד

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

א.ג.נ,

אני הח"מ \_\_\_\_\_, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז מס' 100/2015 דיור להשכרה לטווח ארוך – תל אביב (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: \_\_\_\_\_