

משרד הבינוי והשיכון

משרד האוצר  
אגף החשב הכללי

רשות מקרקעי ישראל  
מחוז תל אביב



# הזמנה להציע הצעות

במסגרת מכרז לבניית דירות להשכרה למגורים  
בהרצליה

מס' מכרז: תא/2013/370



ינואר 2014

[מהדורה מאי 2014](#)

## תוכן העניינים

<u>מס'</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	רקע כללי	3
2.	מסמכי המכרז וסדר קדימויות	4
3.	מכרז ללא הצגת מחיר מינימום	5
4.	תיאור המקרקעין	5
5.	מטרת ההתקשרות והתחייבויות המציע	6
6.	תנאי סף להשתתפות במכרז	12
7.	הבהרות ושינוי תנאי המכרז	21
8.	כנס מציעים	22
9.	נציג מוסמך	<a href="#">2322</a>
10.	ערבות ההצעה	<a href="#">2322</a>
11.	אופן ומועדי הגשת הצעות	24
12.	הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים	26
13.	תוקף ההצעות	27
14.	בחירת ההצעה הזוכה ומתן הודעת הזכייה	<a href="#">2827</a>
15.	התמחרות	29
16.	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	30
17.	שמירה על סודיות	<a href="#">3130</a>
18.	חשיפת פרטי הצעת המציע	31
19.	הדין החל	31

**הזמנה להציע הצעות**

**1. רקע כללי**

- 1.1. ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל - משרד האוצר – החשב הכללי (להלן - "המשרד") ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י"), באמצעות ועדת המכרזים הבינמשרדית שמונתה לפי תקנה 8(ה) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ב-1992, לפרסום מכרזי דיור להשכרה ארוכת טווח (להלן - "ועדת המכרזים" או "הוועדה"), מזמינים בזה הצעות להקמה ולהפעלה של פרויקט מגורים בהרצליה (להלן – "הפרויקט") להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה של 20 שנה, במספר דירות שלא יפחת ממספר הדירות המופיע בטבלה להלן, כאשר 25% מהדירות בפרויקט תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה מס' 1310. בתום התקופה כאמור רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו.
- 1.2. מטרתו של מכרז זה 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.
- 1.3. פרטי המקרקעין שעל גביהם יוקם הפרויקט, מספר הדירות והסכום לתשלום לרמ"י עבור הוצאות פיתוח הם כדלהלן, ומפורטים גם בנספח "א" להסכם העיקרי (מסמך ג' למכרז זה), כהגדרתו להלן:

סה"כ הוצאות פיתוח לרמ"י ב- ש"ח כולל	הוצאות פיתוח לרמ"י ב- ש"ח כולל מע"מ צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש יולי 2013		מספר יח"ד	שטח במ"ר בערך	מספר חלקה (/) (חלק)	מספר גוש	מספר מגרש לפי תכנית הר/1985/א
	בגין שצ"פים	בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור					
3,452,255	2,346,510	1,105,745	215	8,943	10-12	6423	215

(להלן – "המקרקעין").

- מובהר כי במקרה של שינוי בשיעור המע"מ, לא יחול כל שינוי בסכומים המפורטים לעיל.
- מפת מדידה ותרשים המקרקעין מצורפים כנספחים 1(א)-1(ב) להזמנה זו.
- 1.4. לכל המונחים המוזכרים בכתב הזמנה זה תוקנה המשמעות המוקנית להם בהסכם העיקרי (מסמך ג').
- 1.5. בכל מקום במסמכי המכרז בו נזכר המונח "ועדת המכרזים" או "חברי ועדת המכרזים", או "מי מטעם ועדת המכרזים", משמעם לרבות רמ"י, המשרד, משרד הבינוי והשיכון והמינהלת (כהגדרתה בהסכם העיקרי), והכל לפי העניין וההקשר.
- 1.6. להלן המועדים הרלוונטיים לצורך הגשת הצעה במכרז זה:

18.2.2014	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
<a href="#">23.4.2014</a> <a href="#">7.5.2014</a>	מועד הצבת תיבת המכרזים, לצורך הגשת הצעות
<a href="#">30.4.2014</a> <a href="#">11.5.2014</a>	מועד אחרון להגשת הצעות

## 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(א) - מפת המדידה;
- נספח 1(ב) - תרשים המקרקעין;
- [נספח 2 - מכתב סגן מהנדס העיר מיום 15.06.13;](#)
- [נספח 2\(א\) - מכתבי לשכת מהנדס העיר;](#)
- נספח 3 - תיק מידע מהרשות המקומית;
- נספח 4 - חלק מפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה הרצליה מיום 1.1.2014;
- [נספח 5 - הודעות רשות המסים לעניין מס רכישה, מע"מ ומס הכנסה;](#)
- [נספח 5\(א\) - הודעה נוספת מאת רשות המסים;](#)
- [נספח 5\(ב\) - הודעה נוספת מאת רשות המסים;](#)
- [נספח 6 - נוסח ערבות בעלי מניות להצעת חברה חדשה;](#)
- [נספח 6\(א\) - כתב ערבות שותף מוגבל;](#)
- נספח 7 - חוק מקרקעי ישראל;
- נספח 8 - ערבות ההצעה;
- [נספח 9 - נוסח כתב התחייבות חברת אם \(עליה מסתמכים לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים\);](#)
- נספח 10 - הצהרת יחידי המציע לגבי חלקם במיזם משותף/בעלי מניות לגבי חלקם בחברה חדשה;
- [נספח 10\(א\) - אישור עו"ד/רו"ח בדבר חלקם של יחידי מציע במיזם משותף/בעלי מניות בחברה חדשה;](#)
- [נספח 10\(ב\) - הצהרת השותפים לגבי חלקם בשותפות המוגבלת החדשה;](#)
- [נספח 10\(ג\) - אישור עו"ד/רו"ח בדבר חלקם של השותפים בשותפות המוגבלת החדשה;](#)
- [נספח 11 - טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים;](#)
- [נספח 11\(א\) - טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים;](#)

- נספח 12 - טופס הוכחת עמידה בתנאי סף קבלניים ;
  - נספח 13 - התחייבות הקבלן הראשי ;
  - נספח 13(א) – אישור חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה ;
  - נספח 14 - החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ;
  - נספח 15 - נוסח ערבות בנקאית - סרבני רישום ;
  - 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 הר/1985/א (להלן: "התב"ע") המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי מכרז זה. מובהר כי התב"ע עודנה כפופה לפסק הדין שניתן בעניינה ולהחלטת הוד"ל מיום 3.4.14 (נספחים "טז"-"יז" להסכם העיקרי) ולשינויים שיחולו מכוח פסק הדין וההחלטה הנ"ל, לרבות מכוח כל הליך שינבע מהם. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התב"ע, תקבענה הוראות התב"ע 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. מכרז ללא הצגת מחיר מינימום

במכרז הנדון לא מפורסם מחיר מינימום.

### 4. תיאור המקרקעין

תיאור המקרקעין הינו כמפורט בנספח "א" להסכם העיקרי. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובאות לידיעת המציעים ההוראות שלהלן :

4.1. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התיאור המפורט להלן מתייחס לתחום המקרקעין בלבד ומבוסס על מפת מדידה המצורפת **כנספח 1(א)** להזמנה זו וביקור מפקח ממשרדי רמ"י מיום 24.10.2013.

4.2. מגרש 215 – המגרש מהווה שטח חקלאי חרוש.

4.3. מבלי לגרוע מיתר תנאי המכרז המפורטים להלן מובהר בזאת, כי על המציע 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 באם אינם מתוארים בהרחבה בסעיף זה כולל מפגעים הנדסיים ואחרים, עיליים או תת קרקעיים. לא תישמע כל טענה ו/או תביעה מצד היזם בעניין זה.

4.4. היזם מתחייב לפנות לרשויות המוסמכות ולקבל כל מידע ו/או אישור הנחוץ עפ"י דין לפינוי התפיסות והמפגעים כאמור, ככל שיחולו.

4.5. 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.

4.6. לביית המשפט המחוזי בת"א- יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, הוגשו עתירות מטעם בעלים פרטיים הכלולים בתוכנית המתאר הר/1/1985, כנגד חלק מהוראות התב"ע. ביום 13.3.2014 ניתן פס"ד בעתירות אלה. להלן מספרי העתירות: עת"מ 37223-07-12, עת"מ 51710-07-12, עת"מ 16627-08-12. העתק מפסק בדין ומהחלטת הוועדה לדיור לאומי שניתנה בעקבותיו, צורפו כנספחים "טז-יז" להסכם העיקרי. במקרים הנקובים בהסכם העיקרי והנובעים מהנסיבות הנ"ל, תאריך המנהלת את לוחות הזמנים לתכנון ולבנייה. כמו כן, במקרה של קיומה של עילת הביטול, כהגדרתה בהסכם העיקרי, יהיו רשאים היזם והמשרד, כל אחד מהם, להביא את ההסכם לסיומו ובמקרה כאמור ישופה היזם בגין העלויות שנגרמו לו, הכל כמפורט בהסכם העיקרי. ביחס לתב"ע, הוגשו לבית המשפט המחוזי בת"א- יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עתירות מטעם בעלים פרטיים הכלולים בתוכנית המתאר הר/1/1985, כנגד חלק מהוראות התוכנית המפורטת. נכון למועד פרסום המכרז טרם ניתנו פס"ד בעתירות אלה. להלן מספרי העתירות: עת"מ 37223-07-12, עת"מ 51710-07-12, עת"מ 16627-08-12.

ידוע ומוסכם על היזם, כי הוא לא יוכל לבוא לרמי"י בכל טענה ו/או תביעה, כספית או אחרת, בנוגע או בהמשך להליכים משפטיים אלה, תהיינה התוצאות אשר תהיינה.

## 5. מטרת ההתקשרות והתחייבויות המציע

5.1. היזם יחתום מול רמ"י על חוזה פיתוח (נספח ב' להסכם העיקרי), ישלם את סכום ההצעה הכספית שהוצעה על ידו, בהתאם לתנאים המפורטים להלן וכן את יתר התשלומים החלים עליו כמפורט להלן, 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 חוזה החכירה ולהוראות ההסכם העיקרי ולצורך השכרת הדירות בפרויקט.

תשלומים:

5.2. התמורה עבור המקרקעין – סכום התמורה יהיה כסכום ההצעה הכספית הזוכה במכרז, בתוספת מע"מ כדין (להלן – "התמורה"). 85% מהתמורה ישולמו בתוך 60 ימים מהמועד הקובע (כהגדרתו בהסכם העיקרי) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (כהגדרתו בהסכם העיקרי) אשר יפורסם על ידי ועדת המכרזים עד לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז (להלן - "מדד הבסיס") ועד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.

בגין יתרת התמורה בגובה 15% (להלן – **"יתרת התמורה"**) יפקיד היזם ערבות בנקאית בלתי חוזרת בנוסח נספח "ט" להסכם העיקרי, לתקופה של **30–31** חודשים מהמועד הקובע, כשהיא נושאת הפרשי ריבית והצמדה על פי חוק פסיקת ריבית החל מהמועד הקובע. היזם יהיה זכאי להפחתת יתרת התמורה, במידה שימציא למנהלת, כהגדרתה בהסכם העיקרי, בתוך 30 חודשים מהמועד הקובע, טופס 4 ביחס לכל יח"ד שבפרויקט וכן ימציא אישור בדבר ביצוע אכלוס ליותר מ-80% מהדירות (כאשר לעניין זה יבואו בחישוב האחוז מס' הדירות בהתאם להוראות התוכנית במועד הזכייה במכרז ולא יחושבו יחידות דיור שנוספו לאחר המכרז), לשביעות רצון המינהלת, והכל כמפורט בהסכם העיקרי.

5.3 תשלומים עבור מוסדות ציבור ושצ"פים - בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 31.12.2012, בנוסף לתשלומים בגין הוצאות פיתוח לרשות המקומית אשר יחולו על היזם בהתאם לתנאי מכרז זה, ישלם היזם לרמ"י הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור ושצ"פים (להלן – **"הוצאות פיתוח הנוספות"**) כמפורט בטבלה לעיל בעמודת הוצאות פיתוח לרמ"י, וזאת בתוך 60 יום מהמועד הקובע.

הוצאות הפיתוח הנוספות יהיו צמודות למדד תשומות הבניה למגורים (כהגדרתו בהסכם העיקרי) לחודש יולי 2013 שפורסם בתאריך 15/08/2013 וישולמו בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד התשלום.

תמורת תשלום זה הכולל מע"מ יקבל הזוכה במכרז קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מסכום זה מס תשומות.

מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע לפיתוח גינות ציבוריות ולהקמת מוסדות הציבור ומיקומם, ולשדרוג התשתיות. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

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

5.4 היטלי השבחה - בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת ההצעה הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק.

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

5.5 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, לרבות קיומם של חובות קודמים.

במידה ויתברר כי קיים חוב יחול חוב זה, במלואו, על היזם.

מובהר, כי ככל שקיים חוב בגין היטלי פיתוח, בגין חלקי רמ"י במקרקעין - אף אם עילתו בגין התקופה שקדמה לפרסום מכרז זה - יחול תשלום החוב על היזם בלבד.

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

בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית כלפי רמ"י לתשלום הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת רמ"י לשלם.

#### תכנון ובניית הפרויקט

5.6 היזם יתכנן ויקים את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ובלוחות הזמנים המפורטים שם. במסגרת התכנון והבנייה יהיה היזם מחויב לממש את

זכויות הבנייה המירביות על פי התב"ע, וכן לבקש הקלת תוספת דירות מלאה (30%), לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת), תשס"ב-2002. אין באמור כדי להוות הבטחה או מצג מצד המשרד לכך שתתקבל הקלה כאמור ו/או בדבר התנאים לקבלתה. על אף האמור, יובהר כי המנהלת תהיה רשאית, אך לא חייבת, לאשר את תכנון המוצע על ידי היזם ואשר אינו כולל את מלוא שטחי השירות הניתנים לניצול. אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין והוראות התב"ע.

למען הסר ספק מובהר כי 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 התוכנית. מובהר כי אין בידיעת ועדת המכרזים או מי מחבריה ו/או מי מטעמה 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.

5.7 המציע מצהיר כי בדק כל הטעון בדיקה לרבות ברשות המקומית, בוועדה המקומית לתכנון ובניה ובאתר, את הנתונים הרלוונטיים לתכנון הן ביחס לתב"ע החלה על המקרקעין ובשטחים הגובלים בו, את מצב השטח, את כל התנאים המפורטים לעיל, והן ביחס לכל מידע אחר, לרבות תיק מידע של הרשות המקומית, בין אם צורף כנספח למכרז זה ובין אם לאו, והתנאים להוצאת היתר בניה ועל סמך כל אלה קבע את סכום הצעתו במכרז.

5.8 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 מי מחבריה ו/או מי מטעמה בכל הנוגע להוצאת היתר בניה. מכתב סגן מהנדס העיר מיום 15.06.13 המפרט את התנאים להוצאת היתרים וסטטוס הטיפול בהם, נכון לאותו מועד, מצורף **כנספח 2** להזמנה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5.9 במסגרת מכרז זה משווקות זכויות הבניה הניתנות למימוש עפ"י התוכניות התקפות במועד פרסום מכרז זה וכן זכויות עתידיות ככל שיהיו.

במידה וישופרו תנאי התב"ע לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין שיפורים אלה.

5.10 ידוע למציע שבכל מקרה של העדר 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 מי מחבריה ו/או אל מי מטעמה בטענה ו/או בתביעה כלשהי בעניין זה.

5.11 תנאים נוספים מפורטים בתקנון התב"ע וכן בתיק המידע, **נספח 3**. בכל מקרה על היזם חלה אחריות לברר ולבדוק ברשויות התכנון, ובכל מקום נדרש אחר, את כל התנאים, הנתונים והדרישות התכנוניות המלאות לצורך מימוש הבנייה.

5.12 מובהר כי 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 העיקרי ובהסכם השכירות (נספח "ז" להסכם העיקרי), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.13 אם תאושר הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, ככל שתאושר, יעמיד היזם את כל הדירות שתתווספה בעדיפות לבני מקום, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1300, כפי שהיא במועד חתימת הסכם זה, וזאת אף אם תבוא אחרת במקומה. כל הדירות שיוקצו לבני מקום כאמור, יהיו חלק מהדירות בשכר דירה מפוקח, ואולם מובהר כי אין בכך כדי לשנות את אחוז הדירות בשכ"ד מפוקח ביחס לפרויקט



כולו, באופן שיעלה על 25% הדירות שיוקצו לבני מקום כאמור, יהיו חלק מהדירות בשכר דירה מפוקח.

קריטריון בני מקום יבוא בנוסף לכל קריטריון אחר הקיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

יובהר, כי יתר הדירות בשכר דירה מפוקח יושכרו במחיר מפוקח לכלל האוכלוסייה (בכפוף להוראות התב"ע), ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.14 ידוע למציע כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היזם לא יבוא בכל דרישה ו/או תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כספית ו/או אחרת כלפי ועדת המכרזים ו/או כלפי מי מחבריה ו/או כלפי מי מטעמה - בגין התנאים המפורטים לעיל.

5.15 ידוע ליזם כי כל 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.

#### רישום הפרויקט וזכויות היזם בלשכת רישום המקרקעין

5.16 לידיעת המציע, תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) למקרקעין הוכנה ע"י הרשות המקומית (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ואושרה על ידה, אולם טרם נרשמה. עם רישום התצ"ר ובלבד שהיזם השלים את הקמת הפרוייקט ועמד בכל יתר תנאי ההסכם העיקרי עד לאותו מועד, על היזם יהיה לדאוג לרישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין על שמו. הטיפול ברישום יהיה על אחריותו ועל חשבונו של היזם ולא תהיה לו כל טענה ואו תביעה כלפי ועדת המכרזים או מי מחבריה או מי מטעמה, בכל הנוגע לכך.

5.17 בנוסף, היזם יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות ברישום הפרויקט כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין). בנוסף, היזם מתחייב לרשום, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה או הערה מתאימה אחרת לפי שיקול דעת ועדת המכרזים ובאישורה המוקדם, על מנת להגביל את מכירתן ושעבודן של זכויות בפרוייקט בניגוד להוראות ההסכם העיקרי, בלשכת רישום המקרקעין. להבטחת מילוי התחייבות היזם כאמור לעיל, יידרש היזם לחתום על כתב התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בצירוף פרוטוקול נלווה וכן על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, הכל בנוסח נספחי "יא"-יב" להסכם העיקרי, אשר יימסרו למשרד בתוך 60 יום מהמועד הקובע, כמפורט בסעיף 14.5.14.5 להלן. רישום זכויות החכירה של היזם במקרקעין, יותנה ברישום ההערה כאמור בספרי רשם המקרקעין.

5.18 מבלי לגרוע ממועדי הרישום להם מחויב היזם כאמור לעיל וכן מבלי לגרוע מחובת השכרת הדירות למגורים למשך תקופת ההשכרה, היזם מצהיר ומתחייב, כי לאחר תום תקופת ההשכרה, הוא 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.

#### ניהול, תפעול ותחזוקת הפרויקט

5.19 בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 לפרוייקט כולו, כמפורט בהסכם העיקרי), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי.

5.20. 25% מהדירות בפרויקט ובכל מקרה לא פחות מ-54 דירות בפרויקט (אשר יחולקו בין בנייני הפרויקט, כך שבכל בניין תהיינה לא פחות מ-20% ולא יותר מ-30% מהדירות) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח (להלן- "הדירות בשכר דירה מפוקח"). שטח הדירות בשכר דירה מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא 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 המועצה בדבר דיור להשכרה, נספח "ז"1 להסכם העיקרי, 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 בסך של 45.6 ₪ למ"ר (בתוספת מע"מ, ככל ויחול) בסך 45.6 ₪ למ"ר (כולל מע"מ, ככל שיחול) עבור כל חודש שכירות, בתוספת 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 אוקטובר 2013, שפורסם ביום 15.11.2013, ויעודכנו, מעת לעת, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

5.20.א. יובהר כי בעת עריכת השומה שעל פיה נקבע שכר הדירה המפוקח, הובאה בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, מרפסת ומחסן. בהתאם לכך ולמען 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 עבור החניה /או המחסן.

5.21. 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 אחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

תשומת לב המציעים כי המגבלה על פי התב"ע, לפיה תיועדנה הדירות להשכרה לזוגות צעירים זכאי משרד הבינוי והשיכון, כמפורט בהסכם העיקרי – חלה על כל 100% הדירות שמיועדות להשכרה. חלק מפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה הרצליה מיום 1.1.2014 ביחס להגדרת המונח "זוגות צעירים", מצורף כנספח 4. ניתן לעיין בנוסחו החתום של הפרוטוקול במשרדי הוועדה המקומית.

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

5.22. שיווק הדירות להשכרה, לרבות פרסומן וכן עריכת ההרשמות וההתקשרויות בהסכמי שכירות, ייעשו בהתאם להוראות ההסכם העיקרי על נספחיו, על חשבון הבלעדי של היזם.

5.23. מובהר, כי היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות בשכר הדירה המפוקח לשוכרים בשוק החופשי, ככל שדירה כזו תעמוד ריקה במשך 3 חודשים רצופים וזאת לא בשל הפרת ההסכם העיקרי או תנאי מתנאיו על ידי היזם. במקרה כזה, הדירות כאמור יושכרו בשכר דירה מפוקח וכן ייגבו בגינן דמי אחזקה הנגבים לדירות בשכר דירה מפוקח ובתנאי השכירות המפורטים בהסכם העיקרי ובנספחיו לגבי דירות בשכר דירה מפוקח, ולתקופה של עד שלוש (3) שנים בלבד ללא אופציה להארכה, והכל בהתאם לאמור בהסכם העיקרי ובכפוף לתנאיו. מובהר כי 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.

5.24. 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 בפרויקט. 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 הרכוש המשותף של הפרויקט והוא יהיה מחויב לתפעל את הפרויקט באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות לפי מפרט התחזוקה (המצורף כנספח ו' להסכם העיקרי).

לעניין זה, תחזוקה תקינה – שמירה על הרכוש המשותף כפי שהיה בעת קבלת טופס 4 לפרויקט, לרבות שיפורים ו/או שיפוצים שבוצעו בו לאחר מכן על ידי היזם או בהסכמתו.

5.25. כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 ובכלל זאת לתקן כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף בפרויקט, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו, כמפורט בהסכם העיקרי.

5.26. לצורך ביצוע עבודות האחזקה יהיה היזם מחויב להתקשר, עד לא יאוחר מ-6 חודשים לאחר המועד הקובע, עם חברת אחזקה מטעמו, העומדת בתנאי הסף המפורטים בהסכם העיקרי ואשר זהותה תאושר מראש ובכתב על ידי המינהלת.

הפרת התחייבות המציע להתקשרות עם חברת אחזקה ו/או לאישור זהותה על ידי ועדת המכרזים, תהווה הפרה של ההסכם העיקרי, אשר תזכה את ועדת המכרזים למלוא הסעדים העומדים לרשותה על פי ההסכם העיקרי ו/או על פי כל דין, לרבות גובה הקנס הקבוע בו.

5.27. מובהר כי סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהפעלת הפרויקט, השכרתו ותחזוקתו, יחולו על היזם.

היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות בשכר הדירה המפוקח לשוכרים בשוק החופשי, ככל שדירה כזו תעמוד ריקה במשך 3 חודשים רצופים וזאת לא בשל הפרת ההסכם העיקרי או תנאי מתנאיו על ידי היזם. במקרה כזה, הדירות כאמור יושכרו בשכר דירה מפוקח ובתנאי השכירות המפורטים בהסכם העיקרי ובנספחיו לגבי דירות בשכר דירה מפוקח, ולתקופה של עד שלוש (3) שנים בלבד ללא אופציה להארכה, והכל בהתאם לאמור בהסכם העיקרי ובכפוף לתנאיו.

5.28. המינהלת תבצע בקרה ופיקוח על בניית הפרויקט להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הפיקוח יבוצע משלב תכנון הפרויקט, דרך הקמת הפרויקט ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז וההסכם עיקרי.

5.29. למען הסר ספק, היזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק הדירות להשכרה, 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 מי מחבריה ו/או מי מטעמה במקרה כזה.

#### רשתות הגנה

5.30. בכוונת המשרד להעמיד לטובת היזם רשתות הגנה, כולן או חלק מהן, כמפורט בהסכם העיקרי, ובלבד שהיזם עמד במלוא התנאים להעמדתן כמפורט בהסכם העיקרי.

5.31. רשתות ההגנה תכלולנה - הגנה על חלק מהערך המינימאלי של הפרויקט (ככל שהמציע בחר לקבל הגנה זו, כמפורט להלן), תשלום הגנה חד פעמי בגין חשיפה אפשרית לשינויי ריבית, והגנה על דמי השכירות, והכל כמפורט בהסכם העיקרי. לצורך רשת ההגנה בגין שינויי הריבית, ועדת המכרזים תפרסם את שיעורי ריבית בסיס 8 וריבית בסיס 20 (כהגדרתן בהסכם העיקרי), טרם המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

5.32. מובהר בזאת כי ככל שהמציע מעוניין לקבל את הגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט (כולו או חלקו) עליו לציין זאת מפורשות בטופס הצעת המחיר, מסמך

ב' למכרז, ולחתום במקום המתאים. היה והמציע בחר לעשות כן, יופחת ממחיר ההצעה שינקוב המציע באותו טופס, לצורכי השוואה בין ההצעות השונות ובחירת ההצעה הזוכה סך של שני מיליון (2,000,000) ₪. מובהר בזאת כי ככל שהצעת המציע תזכה המחיר שישולם על ידו הינו מלוא המחיר הנקוב על ידו כמפורט בסעיף 8 להצעת המחיר, מסמך ב' למכרז.

#### כללי

5.33. עוד מובהר בזאת במפורש כי כל המטלות והעבודות שיבוצעו על ידי היזם במסגרת מילוי התחייבויותיו, יבוצעו על חשבונו, ולרבות עלויות התכנון והבנייה של הפרויקט, שיווקו ופרסומו 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/או השכרתם ו/או תפעולם יחולו על היזם.

5.34. באחריות המציעים לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים. הודעות רשות המסים בקשר עם האמור מצורפות **כנספח 5** להזמנה זו, והמציע נדרש לעיין בהן ולהבין את השלכותיהן – ככל שרלוונטיות לגביו.

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

#### **6. תנאי סף להשתתפות במכרז**

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

6.1. 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.

6.2. ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידים ו/או יחידים (אך לא יותר מ-5 (חמישה)) (להלן - "יחיד המציע" ו- "מיזם משותף", בהתאמה), ובכפוף לעמידת כל אחד מיחיד המציע בתנאי סעיף **6.16.4** לעיל וכן בכפוף לעמידת יחיד המציע ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן. לצורך פסקה זו יובהר כי מספר מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד, יחשבו כיחיד מציע אחד או כבעל מניות אחד או כשותף אחד בשותפות מוגבלת חדשה.

הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף, יחוב כל אחד מיחיד המציע כלפי ועדת המכרזים ו/או מי מחבריה ו/או מי מטעמה אך ורק בשיעור חלקו במיזם המשותף. מובהר כי בגדר מיזם משותף כהגדרתו לעיל, תיכלל גם שותפות (למעט שותפות מוגבלת) אשר התאגדה במיוחד לצורך מכרז זה. במקרה כזה, תיחשב השותפות ל"מיזם משותף" ויחולו עליה מלוא הוראות המכרז החלות על מיזם משותף, כאשר הוראות החלות על יחיד מציע או על יחיד מציע במיזם משותף, יחולו בהתאמה אף על שותף או על השותפים בשותפות.

6.3. תותר הגשת הצעה על ידי מציע שהינו חברה חדשה אשר התאגדה במיוחד לצורך מכרז זה (Special Purpose Company) (להלן - "חברה חדשה"), ובלבד שהחברה החדשה ובעלי המניות בה מקיימים את התנאים המפורטים בסעיף **6.16.4** לעיל, וכן בכפוף לעמידת בעלי המניות בחברה החדשה ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן.

הוגשה הצעה על ידי חברה חדשה, יהיו בעלי המניות בחברה החדשה ערבים לנכונות הצהרותיה של החברה החדשה בקשר עם הליך הגשת ההצעה למכרז זה וכן יידרשו לערוב כאמור לקיום התחייבויותיה של החברה החדשה במקרה של זכיית הצעתה במכרז, אם וככל שתיבחר כהצעה הזוכה, אך ורק בשיעור חלקו של

כל בעל מניות בחברה החדשה והכל בהתאם לכתב ערבות בנוסח **נספח 6** להזמנה זו.

עוד מובהר כי במקרה של הגשת הצעה על ידי חברה חדשה, כל הון המניות של החברה החדשה (רשום ומונפק) יורכב ממניות מסוג אחד בלבד – מניות רגילות – המקנות למחזיקים בהן זכויות מלאות ושוות להצביע באספות כלליות, למנות דירקטורים, להשתתף בחלוקת רווחי החברה וביתר נכסיה במקרה של פירוק. **להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה לעיל, יצרף המציע תדפיס עדכני מאת רשם החברות, ובו מפורטים הון המניות המונפק, הון המניות הרשום, בעלי המניות בחברה החדשה וחברי דירקטוריון החברה החדשה, בצירוף אישור עו"ד בדבר היותו של התדפיס נכון ומדויק.**

**6.3.א.** כמו כן, תותר הגשת הצעה על ידי מציע שהינו שותפות מוגבלת אשר התאגדה במיוחד לצורך מכרז זה ושמשפר השותפים בה לא יעלה על חמישה (5) שותפים מוגבלים ושותף כללי אחד (להלן - "שותפות מוגבלת חדשה"), ובלבד שהשותפות המוגבלת החדשה וכל השותפים בה (שותפים מוגבלים וכלליים) מקיימים את התנאים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל וכן בכפוף לעמידת השותפים בשותפות המוגבלת החדשה ביתר תנאי הסף, באופן המפורט להלן.

הוגשה הצעה על ידי שותפות מוגבלת חדשה, יהיו השותפים המוגבלים בה ערבים לנכונות הצהרותיה של השותפות המוגבלת החדשה בקשר עם הליך הגשת ההצעה למכרז וכן יידרשו לערוב כאמור לקיום התחייבויותיה של השותפות המוגבלת החדשה, אם וככל שתיבחר כהצעה הזוכה, וזאת אך ורק בשיעור חלקו של כל שותף מוגבל בהון השותפות המוגבלת החדשה (כפי שהוצהר על ידו ועל ידי עו"ד/רו"ח מטעמו לפי נוסח **נספחי 10(ב) ו-10(ג)** להזמנה), ובהתאם לנוסח הערבות **נספח 6(א)**.

6.4. על המציע לעמוד בתנאים הנדרשים בדבר הקצאת קרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1960, כאמור **בנספח 7** להזמנה זו.

6.5. המציע (או מי מטעמו) שילם את סכום ההשתתפות במכרז וצירף להצעתו את הקבלה בגין התשלום (יש לציין את מסי המכרז על גבי העתק הקבלה המצורף). סכום ההשתתפות הינו 5,000 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת רשות מקרקעי ישראל, בבנק הדואר לחשבון מספר 0-24180-0 לפקודת רשות מקרקעי ישראל (בציון מספר המכרז), או באמצעות כרטיס אשראי באתר האינטרנט של רמ"י כמפורט באתר. התשלום בגין השתתפות במכרז לא יוחזר למציעים בכל מקרה, אף אם לא זכו במכרז ואף אם ועדת המכרזים ו/או החברים בה חזרו בהם מהזמנה זו.

6.6. למציע (או לכל יחיד המציע, במקרה של הצעת מיזם משותף או לכל בעלי המניות, במקרה של הצעת חברה חדשה או לכל השותפים, במקרה של הגשת הצעה על ידי שותפות מוגבלת חדשה) אין חובות אגרה שנתיות לרשות התאגידים, וככל 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, בצירוף אישור עו"ד בדבר היותו של התדפיס נכון ומדויק. במקרה של הגשת הצעה על ידי מיזם משותף ו/או חברה חדשה ו/או שותפות מוגבלת חדשה, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחיד המציע או בעלי המניות או השותפים, לפי העניין.**

6.7. המציע המציא ערבות אוטונומית (להלן – "ערבות ההצעה") בסך של **5,000,000** ₪ (חמישה מיליון ₪), בנוסח המצורף **בנספח 8** להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף **1010** להלן.

6.8. בוטל המציע השתתף בכנס המציעים, אם ייערך על ידי ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 8 שלהלן.

כן יידרשו המציעים לעמוד בתנאי הסף המפורטים להלן:

תנאים פיננסיים

6.9. על המציע להוכיח איתנות פיננסית באמצעות התנאים הפיננסיים המפורטים להלן:

מחזור הכנסות -

6.9.1.

במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות (קרי, שנות 2010, 2011, 2012) – קרי, 2011, 2012 ו-2013 או במידה ובמועד האחרון להגשת הצעות אין בידי המציע דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2013, אזי בנסיבות אלו בלבד יורשה להתבסס על דו"חות כספיים מבוקרים עבור השנים 2010, 2011 ו-2012 (להלן – "שנות הדיווח האחרונות"). היה הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות השנתיים של המציע לפחות 100,000,000 ₪, או שווה ערך (ובמקרה של יחיד המציע במיזם משותף או של בעלי המניות בחברה החדשה או במקרה של שותפים בשותפות מוגבלת חדשה, לפי העניין, לפחות 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים), או שווה ערך, בעבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע (ובסה"כ במצטבר לפחות 100,000,000 ₪ או שווה ערך).

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

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

כאשר:

TO – מחזור הכנסות לשנת דיווח

t – שנת הדיווח האחרונה

6.9.1.א. דרך חלופית להוכחת ממוצע משוקלל של מחזורי הכנסות של 100,000,000 ₪, או של 1,000,000 ₪ בעבור כל 1% (אחוז) החזקה במציע, לפי העניין, תהיה באמצעות עמידה בשני התנאים המצטברים כמפורט להלן:

(א) על המציע להוכיח כי, לכל הפחות, הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של המציע לא יפחת מ-35,000,000 ₪ וביחס ליחיד מציע במיזם משותף או לבעלי מניות בחברה חדשה או לשותפים בשותפות מוגבלת חדשה - לא יפחת הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של אותו יחיד מציע או בעל מניות או שותף מ-350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים), בעבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע.

(ב) במידה וההון העצמי של המציע (או ההון העצמי של מי מיחיד המציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או מי מהשותפים בשותפות מוגבלת חדשה, כשהוא מוכפל בשיעור האחזקה של אותו גורם במציע), כפי שיוכח כמפורט בסעיפים 6.9.3-6.9.5 להלן (להלן – "ההון העצמי בפועל"), גבוה מ-60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪) וביחס ליחיד המציע במיזם משותף או בעלי המניות בחברה חדשה או שותפים בשותפות מוגבלת חדשה - גבוה מ-600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים) עבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע, יתווסף למחזור ההכנסות שהוכח על ידי אותו מציע (או יחיד מציע או בעל מניות או שותף) סכום המהווה שליש מהפרש בין ההון העצמי בפועל לבין 60,000,000 ₪ או סכום המהווה שליש מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין שש מאות אלף שקלים חדשים עבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע, לפי העניין. ככל שלאחר הוספת שליש מסכום ההפרש כאמור לסכום שהוכח על פי סעיף קטן (א) לעיל, יגיע הממוצע

המשוקלל של מחזורי ההכנסות ל-100,000,000 ₪ או ל-1,000,000 ₪ בעבור כל 1% (אחוז) החזקה במציע, לפי העניין, ייחשב הדבר כהוכחת עמידה בתנאי סעיף 6.9.1 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.

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

.6.9.2

בנוסף לאמור בסעיף 6.9.1 לעיל ו- 6.9.1 א לעיל, ומבלי לגרוע מהם, במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה יחולו גם ההוראות הבאות - על מנת להוכיח עמידה בתנאי סעיף 6.9.1 לעיל במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה יחולו ההוראות הבאות - ומחזורי ההכנסות השנתיים של יחיד המציע במיזם משותף או של בעלי המניות בחברה חדשה, יחושבו כדלקמן:

.6.9.2.1

על פי שיעור החזקותיו של כל אחד מיחיד המציע במיזם המשותף או בעלי המניות בחברה חדשה. במהלך שלוש שנות הדיווח האחרונות הסכום המצטבר של הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של כל יחיד המציע במיזם המשותף או בעלי המניות בחברה החדשה או של כל השותפים בשותפות המוגבלת החדשה (כפי שחושב על פי הנוסחה דלעיל), ששיעור החזקתם במיזם המשותף או בחברה החדשה או בשותפות המוגבלת החדשה הינו 10% ומעלה, היה לפחות 100,000,000 ₪. למען הסר ספק, מובהר כי לצורך חישוב הסכום המצטבר הנ"ל, עבור כל יחיד מציע במיזם המשותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה ששיעור החזקתו במציע נמוך מ-10%, הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות ייחשב כאפס (0). למען הסר ספק, ככל שהמציע (או מי מיחיד המציע או בעלי המניות בחברה חדשה או מי מהשותפים בשותפות המוגבלת החדשה) הוכיח עמידה במחזור הכנסות באמצעות התנאי שבסעיף 6.9.1 א לעיל, תחול הוראת סעיף 6.9.2 זה בהתאמה ובשינויים המחויבים.

.6.9.2.2

במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה אשר בין יחידיו או בין בעלי מניותיה או השותפים בה קיים גם מבטח ו/או גורם מוסדי שאינו מבטח (כהגדרת מונחים אלו להלן), אזי - על המבטח או הגורם המוסדי שאינו מבטח יחולו הוראות סעיף 6.10 או סעיף 6.11 להלן, לפי העניין, ויתר יחיד המציע או בעלי המניות או השותפים יידרשו להוכיח עמידה בתנאי

סעיף 6.9.1 בלבד מבלי שתידרש הוכחת מחזור הכנסות משוקלל מצטבר עבור כל יחיד מציע במיזם המשותף או בעל מניות בחברה חדשה ששיעור החזקתו במיזם המשותף נמוך מ-10%, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע ייחשב כאפס (0).

6.9.2.3 בוטל עבור כל יחיד מציע במיזם המשותף או בעל מניות בחברה חדשה ששיעור החזקתו במיזם המשותף הינו 10% ומעלה, מחזור ההכנסות השנתי הממוצע יחושב בהתאם למפורט בסעיף 6.9.1 לעיל.

6.9.2.4 בוטל במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה, אשר בין יחידיה או בעלי מניותיה קיים גם מבטח / או גורם מוסדי שאינו מבטח, כמפורט בסעיפים 6.10-6.11 להלן, על המבטח או הגורם המוסדי שאינו מבטח יחולו הוראות סעיף 6.10 או סעיף 6.11 לפי העניין, ועל יתר יחיד המציע או בעלי המניות יחולו הוראות סעיפים 6.9.1-6.9.2 אלו, כאשר הם לא יידרשו להוכיח מחזור הכנסות מצטבר של 100,000,000 ₪ או שווה ערך אלא לפחות 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים), או שווה ערך, בעבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע.

#### הון עצמי -

6.9.3 המציע או כל אחד מיחיד המציע במיזם המשותף או כל בעל מניות בחברה חדשה או כל שותף בשותפות המוגבלת החדשה הינו, בשנת 2013 (או במידה ובמועד האחרון להגשת הצעות אין בידי המציע דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2013, אזי בנסיבות אלו בלבד יורשה להתבסס, לצורך הוכחת עמידתו בתנאי ההון העצמי, על דו"חות כספיים מבוקרים עבור שנת 2012) (להלן – "שנת הדיווח האחרונה") בשנת הדיווח האחרונה (2012), בעל הון עצמי של לפחות 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים) עבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע ובסה"כ במצטבר לפחות 60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪).

6.9.4 לצורך סעיף 6.9.36.9.3 לעיל, "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.

6.9.5 בנוסף לאמור בסעיף 6.9.3 לעיל ומבלי לגרוע ממנו, במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה יחולו גם ההוראות הבאות - על מנת להוכיח עמידה בתנאי סעיף 6.9.3 לעיל, ההון העצמי של יחיד המציע במיזם משותף או של בעלי המניות בחברה חדשה, יחושב כדלקמן:

6.9.5.1 הסכום המצטבר של ההון העצמי של כל יחיד המציע או בעלי המניות או השותפים, ששיעור החזקתם במיזם המשותף או בחברה החדשה או בשותפות המוגבלת החדשה הינו 10% ומעלה הינו, בשנת הדיווח האחרונה, סך של לפחות 60,000,000 ₪ (שישים מיליון ₪). למען הסר ספק, מובהר כי לצורך חישוב הסכום המצטבר הנ"ל, ההון העצמי של יחיד מציע במיזם המשותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה ששיעור החזקתו במציע נמוך מ-10%, ייחשב כאפס



(0). פרו-רטה לשיעור ההחזקות של כל יחיד מציע במיזם המשותף או בעל מניות בחברה חדשה.

6.9.5.2.

במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה או שותפות מוגבלת חדשה, אשר בין יחידיה או בעלי מניותיה או השותפים בה קיים גם מבטח ו/או גורם מוסדי שאינו מבטח, כמפורט להלן, על המבטח או הגורם המוסדי שאינו מבטח יחולו הוראות סעיף 6.10 או סעיף 6.11 לפי העניין, ויתר יחיד המציע או בעלי המניות או השותפים יידרשו להוכיח עמידה בתנאי סעיף 6.9.3 בלבד, ולא תידרש הוכחת הון עצמי מצטבר. ההון העצמי של יחיד מציע במיזם המשותף או בעל מניות בחברה חדשה ששיעור החזקתו במציע נמוך מ-10%, יחשב כאפס (0).

6.9.5.3.

בוטל במקרה של מיזם משותף או חברה חדשה, אשר בין יחידיה או בעלי מניותיה קיים גם מבטח ו/או גורם מוסדי שאינו מבטח, כמפורט בסעיפים 6.10-6.11 להלן, על המבטח או הגורם המוסדי שאינו מבטח יחולו הוראות סעיף 6.10 או סעיף 6.11 לפי העניין, ועל יתר יחיד המציע או בעלי המניות יחולו הוראות סעיפים 6.9.3-6.9.5 אלו, כאשר הם לא יידרשו להוכיח הון עצמי מצטבר של 60,000,000 ₪ אלא לפחות 600,000 ₪ (שש מאות שקלים חדשים), בעבור כל אחוז אחד (1%) של החזקה במציע.

עסק חי -

6.9.6.

בדו"ח הכספי המבוקר האחרון של המציע או כל יחיד מציע במיזם המשותף (או בעל מניות בחברה חדשה) לא נכללה הערת עסק חי, וכן ככל הידוע, לא צפויה אזהרת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע או כל יחיד מציע במיזם המשותף או של כל בעל מניות בחברה חדשה או כל שותף בשותפות המוגבלת החדשה.

6.9.7.

לצורך הוכחת כלל או חלק מהתנאים הפיננסיים הנקובים בסעיף 6.9.9 זה לעיל, יכול המציע או מי מיחיד המציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או מי מהשותפים בשותפות המוגבלת החדשה (כל אחד מהם) להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תמלא את **נספח 11** בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלה וכן תמציא את הדו"חות הכספיים, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.126.12 להלן וכן תחתום על כתב התחייבות כמצורף **בנספח 9**. לצורך סעיף זה, "חברת אם", משמעה חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע, ביחיד המציע במיזם המשותף או בבעל המניות בחברה החדשה או בשותף בשותפות המוגבלת החדשה, לפי העניין.

6.9.8.

במידה ובחר המציע (או מי מיחיד המציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או מי מהשותפים בשותפות המוגבלת החדשה) להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע להוכיח עמידתו בתנאים הפיננסיים הנוגעים לעסק חי הן באמצעות עצמו באופן ישיר והן באמצעות חברת האם.

6.10.

על אף האמור בסעיף 6.9.9 לעיל, לצורך הדגמת איתנות פיננסית של מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות

מוגבלת חדשה שהוא "מבטח" כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, תוצג איתנות פיננסית באמצעות 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 שהמבטח הינו יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה - עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 600,000 ₪ עבור כל אחוז אחד (1%) של אחזקות במציע, מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש, ביחס לשנת הדיווח האחרונה. ביחס לשנת 2012 – בעל הון עצמי, מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש, של לפחות 600,000 ₪ עבור כל אחוז אחד (1%) של אחזקות במציע.

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.

אין באמור כדי לגרוע מתנאי הסף המפורט בסעיף 6.9.6 לעיל.

6.11 בנוסף, ועל אף האמור בסעיף 6.96.9 לעיל, לצורך הדגמת איתנות פיננסית של מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה שהינו גורם מוסדי ושאינו "מבטח", כגון קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל, תוצג האיתנות הפיננסית באמצעות ניהול היקף הנכסים של לפחות 2 מיליארד ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה.

אין באמור כדי לגרוע מתנאי הסף המפורט בסעיף 6.9.6 לעיל.

6.12 לצורך הוכחת עמידה בתנאים הפיננסיים, יחולו ההוראות הבאות:

6.12.1 להוכחת שיעור אחזקותיו של כל אחד מיחיד המציע (במקרה של מיזם משותף) או של כל אחד מבעלי המניות (במקרה של חברה חדשה), – יפרטו כלל יחיד המציע או בעלי המניות כאמור בנספח 10 להזמנה זו את חלקו של כל אחד מהם, באחוזים ולא בכל דרך אחרת, במיזם המשותף או בחברה החדשה, לפי העניין, (קרי, חלקו של כל אחד מיחיד המציע/בעלי המניות בניהול, שליטה וברווחי המציע), וכן יצרפו אישור עו"ד/רו"ח המאשר את שיעור חלקו כאמור של כל אחד מהם, בנוסח נספח 10(א). ביחס לשותפות מוגבלת חדשה, ימולאו נספחי 10(ב) ו-10(ג) חלף הנספחים הנ"ל ושיעור אחזקותם במציע יימדד באמצעות חלקם בהון השותפות המוגבלת החדשה.

6.12.2 בנוסף, המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים ו/או רוה"ח המבקר מטעם המציע או יחיד המציע במיזם המשותף או בעלי המניות בחברה החדשה או מטעם כל שותף בשותפות המוגבלת החדשה, ימלא ויחתום על נספח 11 (תנאי סף פיננסיים), וככל שנספח 11 לא נחתם על ידי רוה"ח המבקר, אלא על ידי המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים כאמור לעיל, יחתום רוה"ח המבקר על נספח 11(א) (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).

6.12.3 כל מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה ימלא את נספח 11 בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים (להלן - "דו"חות כספיים") של אותו גוף כאמור (למען הסר ספק, החל משנת 2010 ואילך), הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

6.12.3.1 תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

6.12.3.2 כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP);

### 6.12.3.3. התקינה החשבונאית הישראלית ;

התבססות על דו"חות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים [6.12.3.16-12.3.1](#) [6.12.3.36-12.3.3](#) לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

בנוסף לנספח 11, יגיש המציע או כל אחד מיחידיו מציע במיזם משותף או כל בעל מניות בחברה חדשה [או שותף בשותפות מוגבלת חדשה](#), לפי העניין, את הדו"חות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידו במסגרת **נספח 11** (תנאי סף פיננסיים).

במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה [או שותף בשותפות מוגבלת חדשה](#) על חברת האם שלו, הנתונים מהדו"חות הכספיים הרלוונטיים של חברת האם יוגשו גם הם במסגרת הגשת ההצעה, בנוסף לנתונים מהדו"חות הכספיים של אותו מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה [או שותף בשותפות מוגבלת חדשה](#), והכללים של סעיף [6.126-12](#) זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

6.12.4. מבלי לגרוע מזכויותיה של ועדת המכרזים על פי הזמנה זו או על פי כל דין, במקרה של סתירה בין הדו"חות הכספיים של מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה [או שותף בשותפות מוגבלת חדשה](#) במידה שנדרשו על ידי הוועדה, לבין כל מסמך אחר שהוגש, הדו"חות הכספיים יגברו.

### 6.12.5. המרת מטבע עבור דו"חות כספיים

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

6.12.5.2. 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.

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

6.12.5.4. 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.

<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)

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

#### ניסיון קודם בהקמה

6.13. המציע או קבלן ראשי מטעם המציע או מס' קבלנים ראשיים מטעם המציע (לרבות במקרה שהקבלן הראשי כאמור הוא מי מיחידי המציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או מי מהשותפים בשותפות מוגבלת חדשה) 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.

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

6.14. המציע או לחלופין הקבלן הראשי מטעם המציע הנזכר בסעיף ~~6.136-13~~ לעיל, 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, בישראל, 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 12 ביחס לניסיון הנדרש לעיל וכן יצרף, ככל שההצעה נסמכת על קבלן ראשי מטעם המציע, התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן הראשי, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקט ואת האחריות הכרוכה בכך בהתאם למסמכי המכרז, בנוסח נספח 13 להזמנה זו. כל התנאים שבסעיפים 6.13-6.14, יחולו לגבי כל אחד מהקבלנים הראשיים, בנפרד, שהוצגו על ידי המציע כאמור.**

6.14.א. (א) על אף האמור בסעיפים 6.13 ו-6.14 לעיל, היה אחד מהגורמים המפורטים בס"ק (ב) להלן, חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה, לא יהווה האמור בסעיפים 6.13-6.14 לעיל, תנאי סף להגשת הצעה ויחולו הוראות סעיף 7.6.א להסכם העיקרי. "חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה" – משמעה, תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי או באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שני פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל, בסדר גודל של 150 יחידות דיור לפחות בכל פרויקט, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים האחרונות, או לחילופין – תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי או באמצעות הון זר, הקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בישראל, 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.

#### (ב)

- (1) המציע בעצמו;
- (2) בעל מניות בחברה חדשה המחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע;
- (3) יחיד מציע במיזם משותף המחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע;
- (4) שותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה או לחילופין מי שמחזיק ב-40% או יותר מזכויות השליטה, הניהול והרווחים בשותף הכללי הנ"ל. במקרה של הוכחת התנאי על ידי הגוף המחזיק בשותף הכללי, על הגוף הנ"ל וכן על עו"ד או רו"ח מטעמו למלא ולחתום על נוסח נספח 10 ו-10א להזמנה על מנת להוכיח את שיעור האחזקה כאמור;

**(ג) המציע יצרף להצעתו אישור רו"ח או עו"ד בנוסח המצורף כנספח 13א ביחס לעמידת חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה בניסיון הנדרש לעיל.**

#### חברה סרבנית רישום

לתשומת לב המציע, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07 (מצורפת כנספח 14):

6.15. חברה קבלנית שהינה במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות (להלן - "המועד הקובע להגשת הצעות") סרבנית רישום כהגדרתה בהחלטה הנ"ל, תהיה מנועה מלהשתתף במכרז והצעתה תיפסל, אלא אם כן במועד הגשת ההצעה תפקיד ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצורף כנספח 15 (להלן - "ערבות לחברה סרבנית רישום").

6.16. הערבות לחברה סרבנית רישום תהא לטובת רמ"י בסך 100,000 ₪ להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד הקובע להגשת הצעות, של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ואשר רמ"י הגיש לגביהם תביעה משפטית.

6.17. בכל מקרה, אם עד תום התקופה לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות לחברה סרבנית רישום, הערבות תחולט.

6.18. לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של רמ"י [WWW.MMI.GOV.IL](http://WWW.MMI.GOV.IL) מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין בו ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

6.19. ככל שהצעתה של חברה קבלנית סרבנית רישום לא תיבחר כהצעה הזוכה, תושב הערבות לחברה סרבנית רישום, למציע, מבלי שתחולט.

**7. הבהרות ושינויי תנאי המכרז**

7.1. ועדת המכרזים רשאית בכל עת, עד למועד הקבוע להגשת הצעות, לשנות את איזה מתנאי המכרז ובכלל זה את תנאי חוזה החכירה או חוזה הפיתוח 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.

7.2. 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 18.2.2014.

7.3. שאלות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציג ועדת המכרזים, מר אביחי יפת, שפרטי ההתקשרות עמו: [herzliya@mof.gov.il](mailto:herzliya@mof.gov.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 02-5317192.

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

7.4. יש לרשום בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' תא/370/2013 דיור להשכרה לטווח ארוך - הרצליה".

7.5. פורמט ההגשה לשאלות, הבהרות ובירורים יהיה כדלקמן:

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


- 7.1 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 בגין סכום ההשתתפות במכרז, בציון מס' המכרז.
- 7.2 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.
- 7.3 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 99 להלן.
- 7.4 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.

## 8. כנס מציעים

- 8.1 ועדת המכרזים תהיה רשאית לקיים כנס מציעים (או מס' כנסים, ולרבות מפגשים מכל סוג) (לעיל ולהלן- "**כנס מציעים**"), בכל מועד לפני המועד האחרון להגשת הצעות, לפי שיקול דעתה הבלעדי. ככל שתחליט ועדת המכרזים לקיים כנס מציעים, תודיע הוועדה על קיומו של כנס המציעים בהודעה באתר המשרד, בכתובת המפורטת בהזמנה זו לעיל.
- 8.2 ~~בוטל. ההשתתפות בכנס המציעים היא חובה. מציע אשר מסיבה כלשהי לא השתתף נציג מטעמו בכנס תהיה ועדת המכרזים רשאית לקבוע כי הינו פסול מלגשת למכרז.~~
- 8.3 ~~בוטל. יובהר כי ועדת המכרזים תהיה רשאית לקבל כל החלטה בעניין אי השתתפות מציע בכנס המציעים בהתאם לשיקול דעתה, ובין השאר לקבוע כי קבלת פרוטוקול כנס המציעים מהווה תחליף נאות להשתתפות בו או כי כנס המציעים התברר כחסר חשיבות מיוחדת ועל כן אין חובה להשתתף, הכול בהתאם לנסיבות ולשיקול דעת הוועדה.~~
- 8.4 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 8.58.5 להלן. מצגות שיוצגו בכנס המציעים או ימסרו לאחר הכנס למציעים לא יחשבו לחלק ממסמכי המכרז והפרטים שיכללו בהם לא יהוו מצג מצד ועדת המכרזים או מי מחבריה, אלא אם נקבע אחרת במפורש ובכתב על ידי הוועדה.
- 8.5 פרוטוקול כנס המציעים חתום על ידי המציע, ככל שיפורסם על ידי ועדת המכרזים, יצורף למסמכי המכרז, יהווה חלק בלתי נפרד ממנו וישמש אישור להסכמת הצדדים לכל הכתוב בו.

## 9. נציג מוסמך

9.1. 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 **7.37.3** לעיל בתוך 7 ימים ממועד רכישת מסמכי המכרז.

## 10. ערבות ההצעה

10.1. להצעה יצרף המציע את ערבות ההצעה, כהגדרתה לעיל. ערבות ההצעה תהיה חלק בלתי נפרד מן ההצעה, ויש להגישה עד למועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות וביחד עם ההצעה. ערבות ההצעה תוצא בהתאם לנוסח **נספח 8** להזמנה זו וכמפורט להלן:

- 10.1.1. ערבות ההצעה תהיה לפקודת משרד האוצר – החשב הכללי.
- 10.1.2. הערבות תונפק על ידי גורם מורשה כאמור בסעיף 4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.
- 10.1.3. סכום הערבות יהיה **5,000,000 ש"ח** (חמישה מיליון ש"ח) והיא תעמוד בתוקף החל מיום הגשת ההצעה ועד ליום **6.11.2014** במקרה של הארכת המועד האחרון להגשת הצעות. במקרה של הארכת המועד האחרון להגשת הצעות- יוארך מועד תוקף הערבות בהתאם, וועדת המכרזים תוציא הבהרה בדבר כך.
- 10.1.4. הסכום כאמור יהיה צמוד למדד הבסיס.
- 10.1.5. המחאות פרטיות, שטרות ו/או כל בטוחה אחרת, לא יתקבלו.
- 10.1.6. למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות כי מציע לא יוכל להעמיד ערבות עצמית, אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג ערבות ההצעה.
- 10.1.7. שם החייב בערבות ההצעה (**נספח 8**) 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 ב**נספחים 10 ו-10(א)**), 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 10-10(א)) ובלבד שסכום כל הערבויות יהיה זהה לסכום ערבות ההצעה הנקוב לעיל. במתן הערבויות כאמור, מותרים יחיד המציע על כל טענה ו/או דרישה בדבר הזכות לחלט את הערבות ו/או בדבר גובה הסכום לחילוט.

- 10.2. המציע יישא לבדו בהוצאות ערבות ההצעה.
- 10.3. 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, ככל שהתרשמה שמדובר בפגמים שאינם מהותיים ושאינם פוגעים בשוויון בין המציעים.
- 10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. 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 האחרון 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 למי מחבריה לתבוע ממציע כאמור פיצויים מלאים בגין נזקים שגרם.

10.7. המציע יהיה רשאי לפנות לוועדת המכרזים, עד 10 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות, ולהגיש לאישורה באמצעות כתובת הדוא"ל הנזכרת לעיל, טיוטה של ערבות ההצעה מאת הגורם המנפיק ובנוסח המצורף **בנספח 8**. 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.

#### 11. אופן ומועדי הגשת הצעות

11.1. **התקופה שנקבעה להגשת הצעות הינה החל מיום 7.5.2014 23.4 ועד ליום 11.5.2014 30.4 בשעה 12:00 בצהריים.** הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים עד למועד האחרון להגשה ובשעה הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון.

11.2. ועדת המכרזים רשאית בכל עת להאריך את המועד להגשת ההצעות מטעמים הנראים לה. עשתה כן, תודיע לכל המציעים בכתב.

11.3. מקום הגשת ההצעות הוא במסירה אישית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, שתמצא במשרדי רמ"י במחוז תל-אביב בניין קריית הממשלה, רח' מנחם בגין 125 קומה 6 תל-אביב בימים א' עד ה' בין השעות 9:00 - 15:00 וזאת עד למועד האחרון להגשת ההצעות כאמור בסעיף **11.14.4** לעיל.

הגשת מעטפות המכרז לתיבת המכרזים כפופה לנהלי הביטחון הקבועים במקום.

11.4. על גבי מעטפת המכרז לא יהיה כל ציון וסימן מלבד ציון ברור של שם ומספר המכרז כדלקמן: "מכרז פומבי מספר תא/370/2013- פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך (הרצליה)"

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

המעטפה האחת (אשר יצוין עליה - "מעטפה א'") תכלול את כל מסמכי המכרז (פרט למסמך ב' - הצעת המחיר), לרבות נספחיהם וצירופותיהם, כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך על ידי מורשי החתימה מטעם המציע ולאחר שהושלמו כל הפרטים הטעונים השלמה, והכל בשני מקורות ובחמישה עותקים נוספים.

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' -

- 11.4.1. הזמנה להציע הצעות זו.
- 11.4.2. נספחים 5-1, 7 ו-14 כשהם חתומים על ידי המציע בכל דף.
- 11.4.3. במקרה של הגשת הצעה באמצעות חברה חדשה - כתב ערבות בעלי מניות, בנוסח נספח 6, במקרה של הגשת הצעה על ידי שותפות מוגבלת חדשה – כתב ערבות שותף מוגבל, בנוסח נספח 6(א).
- 11.4.4. ערבות ההצעה, נספח 8 להזמנה.
- 11.4.5. במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים - כתב התחייבות חברת אם, בנוסח נספח 9.
- 11.4.6. במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או חברה חדשה - הצהרת יחידי המציע לגבי חלקם במיזם משותף/בעלי מניות לגבי חלקם בחברה חדשה בנוסח נספח 10, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 10(א). במקרה של הגשת הצעה באמצעות שותפות מוגבלת חדשה - הצהרת השותפים לגבי חלקם בשותפות המוגבלת בנוסח נספח 10(ב) בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 10(ג). במקרה של הסתמכות על גוף המחזיק בשותף הכללי בשותפות מוגבלת חדשה, בהתאם להוראת סעיף 6.14 א לעיל, יש לצרף גם את הצהרת אותו גוף לגבי חלקו בשותף הכללי בנוסח נספח 10, בתוספת אישור עו"ד/רו"ח בנוסח נספח 10(א).
- 11.4.7. 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, שתפורט בנספח 11.
- ככל שנספח 11 לא נחתם על ידי רוה"ח המבקר, אלא על ידי המנכ"ל או סמנכ"ל הכספים כאמור לעיל, יצורף גם נספח 11(א) (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים).
- 11.4.8. אישור בדבר פירוט ניסיון בנוסח המצורף כנספח 12 להזמנה, וכן ככל שהמציע אינו עומד בתנאי סעיף 6.136-13 ו-6.146-14 לעיל בעצמו - התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן הראשי לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות ההקמה, בנוסח נספח 13 להזמנה בצירוף מסמכים המעידים על ניסיון קודם המזכה בעמידה בתנאי הסף, וכן תעודת רישום קבלן ראשי. לחילופין, ככל שהמציע או מי מבעלי מניותיו או מיחיד המציע או שותף כללי בשותפות המוגבלת החדשה עומד בתנאי סעיף 6.14 א לעיל, יצרף המציע את טופס הוכחת ניסיון של חברת נדל"ן, בנוסח נספח 13(א).
- 11.4.9. ככל שהמציע הינו חברה סרבנית רישום - ערבות בנקאית של סרבני רישום, בנוסח נספח 15. במקרה שבעל מניות בחברה חדשה או אחד מיחיד המציע במיזם משותף הינו חברה קבלנית סרבנית רישום – ימציא אותו בעל מניות או יחיד מציע ערבות כאמור. במקרה שאחד השותפים בשותפות המוגבלת החדשה הינו חברה קבלנית סרבנית רישום – ימציא אותו שותף ערבות כאמור.
- 11.4.10. אישור עו"ד המאשר את זכויות החתימה המחייבות את המציע ביחס למכרז, בנוסח המצורף כנספח 17 להזמנה.

- 11.4.11. תצהיר חתום על ידי המציע, ובמקרה של מיזם משותף – גם על ידי כל אחד מיחיד המציע, ובמקרה של שותפות מוגבלת חדשה – גם על ידי כל אחד מהשותפים, ובמקרה של חברה (לרבות חברה חדשה) גם על ידי כל בעלי המניות במציע, ואם קיים קבלן ראשי – על ידי הקבלן הראשי, לפיו הוא הגיש הצעה אחת בלבד כאמור בסעיף 11.544.5 להלן, בנוסח המצורף כנספת 18 להזמנה זו.
- 11.4.12. תצהיר חתום על ידי המציע (ובמקרה של מיזם משותף – של כל אחד מיחיד המציע, ובמקרה של שותפות מוגבלת חדשה – של כל אחד מהשותפים, ובמקרה של מציע שהינו חברה חדשה – של כל אחד מבעלי המניות 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.
- 11.4.13. קבלה בגין תשלום דמי ההשתתפות במכרז, בציון מס' המכרז על גביה.
- 11.4.14. פרוטוקול כנס מציעים, ככל שנערך כנס ופורסם פרוטוקול.
- 11.4.15. ההסכם העיקרי ונספחיו, לרבות כל תשובות ההבהרה שנשלחו, אם נשלחו, כשהם חתומים על ידו.
- 11.4.16. כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976.
- 11.4.17. תדפיס עדכני מאת רשם החברות, בצירוף אישור עני"ד בדבר היותו של התדפיס נכון ומדויק. במקרה של הגשת הצעה על ידי מיזם משותף ו/או חברה חדשה ו/או שותפות מוגבלת חדשה, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחיד המציע או בעלי המניות או השותפים, לפי העניין.
- במקרה של הגשת הצעה של חברה חדשה – על תדפיס החברה כאמור לפרט את הון המניות המונפק, הון המניות הרשום, בעלי המניות בבחירה החדשה וחברי הנהלת החברה החדשה. ובצירוף אישור עני"ד בדבר היותו של התדפיס נכון ומדויק.
- 11.5. כל מציע (לרבות בעל מניות במציע או מי מיחיד מציע כחלק ממיזם משותף או מי מהשותפים בשותפות המוגבלת החדשה) רשאי להציע הצעה אחת בלבד, בין אם באופן ישיר ובין אם במסגרת מיזם משותף אחר או במסגרת היותו בעל מניות או שותף במציע אחר. כמו כן, כל קבלן ראשי מטעם המציע לא יהיה רשאי להיות מוצע כקבלן ראשי כאמור בסעיף 6.136.13 במסגרת הצעות של מציעים שונים, אלא כחלק מהצעה אחת בלבד.
- 11.6. ההצעות על כל צרופותיהן תוגשנה בשפה העברית בלבד. על אף האמור, לכל מסמך שיצורף בשפה זרה, יצורף תרגום נוטריוני לעברית.
- 11.7. אין לעשות שינוי בטופס ההצעה, או במסמכי המכרז ובנספחיו, למעט הוספת הפרטים הטעונים השלמה במקומות הנדרשים לכך.
- 11.8. 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.

12. הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים

12.1. הרשות בידי ועדת המכרזים לראיין את המציעים, יחידי מציעים ובעלי המניות או השותפים 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 אחרים 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 לחלוט 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.

12.2. 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 מציעים בפרטי הצעתם ו/או לדרוש מציעים לשפר את הצעתם/הם, בהתאם להוראות סעיף 1545 להלן.

12.3. 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 אי אילו מהמסמכים שהוגשו. ועדת המכרזים תהיה רשאית גם להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מהותיים.

12.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול על הסף מציע אשר לגביו (או לגבי מי מיחידו - במקרה של מציע שהינו מיזם משותף או לגבי מי מבעלי מניותיו - במקרה של מציע שהינו חברה חדשה) או לגבי מי מהשותפים בו - במקרה של מציע שהינו שותפות מוגבלת חדשה) היה למי מחברי ועדת 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 מי מחברי ועדת 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.

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

### 13. תוקף ההצעות

13.1. הצעה שהוגשה, על כל צרופותיה, תעמוד בתוקפה עד ליום 27.10.2014 6.11.2014 (180 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות). במקרה של הארכת המועד האחרון 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.

13.2. 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 בנוסחים 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.

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

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

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

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

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

14.3. לאחר פתיחת הצעת המחיר של כל מציע העומד בתנאי סף, תבחר ועדת המכרזים בהצעת המחיר הגבוהה ביותר העומדת בתנאי הסף, וזאת בכפוף למנגנון ההתמחרות המפורט בסעיף 1545 להלן. למען הסר ספק, מובהר בזה כי לעניין זה יחול האמור בסעיף 5.32 לעיל ומציע אשר בחר להפעיל את רשת ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט, ייחשב כמי שהציע מחיר מופחת (על אף שבמקרה של זכיית הצעתו, יידרש לשלם את המחיר המלא שהוצע על ידו).

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

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

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

- לשאת בתשלום 85% מתוך התמורה (כולל מע"מ), בהתאם להצעת המחיר בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס.
- להפקיד בידי רמ"י את הערבות להבטחת יתרת התמורה בסך השווה לחמישה עשר אחוזים (15%) מהתמורה (כולל מע"מ) בנוסח נספח "ט" להסכם העיקרי.
- לשאת בתשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות;
- להמציא את הערבות לקיום ההסכם, כהגדרתה בהסכם העיקרי;
- להמציא את כתב ההתחייבות להימנע מעשיית עסקה בצירוף הפרוטוקול הנלווה וכן ייפוי הכוח הנוטריוני, נספחים "יא"-י"ב" להסכם העיקרי, כשהם חתומים ומאומתים כדין.
- ככל שהמציע או מי מיחידי הציע במיזם משותף או מי מבעלי המניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה הסתמך על חברת אס, אשר חתמה על נספח 9 להזמנה זו – תומצא התחייבות וערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת המשרד אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע במיזם משותף / בעל המניות בחברה חדשה או

שותף בשותפות מוגבלת חדשה, לפי העניין, בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט.

כנגד ביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל במצטבר, תושב ערבות ההצעה ליזם, ובלבד שלא התקיימה עילה לחילוטה;

14.6. בכל מקרה, ישולמו התשלומים לרמ"י במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

14.7. יובהר כי אין לראות את הודעת הזכייה כקיבול ההצעה הזוכה מצד ועדת המכרזים, והיזם יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות רק לאחר חתימת ההסכם העיקרי על ידי המשרד ועמידה בתנאים הקבועים שם ובתנאים הנקובים בסעיף 14.5+14.5 לעיל, לשביעות רצון ועדת המכרזים.

14.8. מובהר בזאת כי ועדת המכרזים תהיה רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

ככל שהזוכה לא ישלים תוך 60 יום מהמועד הקובע את התשלום בגין המקרקעין, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה רמ"י יחלט את סכום ערבות ההצעה והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי חברי ועדת המכרזים.

מודגש בזה, כי מועד תשלום התמורה בגין הקרקע והמצאת הערבות להבטחת יתרת התמורה (תוך 60 יום) כאמור לעיל 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 למי מחברי ועדת המכרזים במקרה כזה.

14.9. לשם הבהרה, במידה שהיזם שילם את התשלום עבור הוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י, ברם לא עמד ביתר תנאי המכרז וזכייטו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, יוחזר לו התשלום ששילם עבור הוצאות הפיתוח הנוספות, אך ורק לאחר שהמקרקעין ישווקו לזוכה אחר ואותו זוכה ישלם לרמ"י את הסכום הנ"ל כאמור.

14.10. 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.

במידה ושובר התשלום המצוי בידו אינו עדכני, באחריות היזם לגשת למרחב הרלוונטי ולקבל שובר חדש. במידה ותום 60 הימים לתשלום לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל או בימים בהם משרדי רמ"י סגורים, יהיה על היזם לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

14.11. 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 ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין, בגין הוצאות הפיתוח הנוספות והעמדת הערבות לקיום ההסכם.

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

## 15. התמחרות

15.1. במקרה שהוגשו 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 מיליון ₪ (לפי הגבוה מבין אלו), אשר לפי שיקול דעת ועדת המכרזים נמצאו מתאימות לזכייה במכרז, ועדת המכרזים תזמין את מציעי

ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת הצעה נוספת כאמור, עדיין תיוותרנה מספר הצעות אשר האמור לעיל חל לגביהן, תזמן ועדת המכרזים את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת, וחוזר חלילה. מנגנון זה יחול בסה"כ 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 להוראת סעיף 12.5+2.5 לעיל, אם תבחר לעשות כן.

- 15.2. אופן ניהול המו"מ ו/או ההתמחרות יקבע על ידי ועדת המכרזים, בהתאם להוראות הדין.
- 15.3. בסיום שלב ניהול המו"מ או ההתמחרות תקבע ועדת המכרזים את מי שהצעתו תתקבל.
- 15.4. בכל מקרה של התמשכות ביצוע ההתמחרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה, יאריכו כל המציעים המשתתפים בהתמחרות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי ועדת המכרזים, לפחות 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערבות.

## 16. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

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

- 16.1. הסכום אותו יידרש מציע מס' 2 לשלם לרמ"י 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 16.3 להלן. ועדת המכרזים תערוך תחשיב של הסכום אותו יידרש מציע מס' 2 להסכים לשלמו לרמ"י כתנאי להסכמת ועדת המכרזים להכריז עליו כזוכה במכרז, כדלקמן:
- הסכום יהיה 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, לפי הגבוה מביניהם.
- 16.2. לחילופין, תהיה רשאית ועדת המכרזים לבקש ממציע מס' 2 כי יעלה את סכום הצעתו, וזאת עד גובה הצעת המחיר של המציע המקורי, בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס עד למועד ההכרזה על הזוכה המקורי. ככל שמציע מס' 2 ייענה בשלילה לבקשה זו ו/או לא ישיב לבקשת ועדת המכרזים בתוך 7 ימים מיום שליחתה אליו, תהיה רשאית ועדת המכרזים לפנות למציע מספר 3 וכן הלאה. בנוסף, הסכום לתשלום שוועדת המכרזים תחשב יכלול תוספות כלהלן:
- 16.2.1. תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס, ועד למדד הידוע במועד התשלום בפועל על ידי מציע מס' 2, יובהר כי אם המדד הידוע במועד התשלום בפועל על ידי מציע מס' 2 יהיה נמוך ממדד הבסיס, יישאר הסכום ללא שינוי.
- 16.2.2. על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 16.2.1, תחושב תוספת ריבית צמודה על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת מכרזים המכריזה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

16.2.3. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת החישוב.

16.2.4. תנאי התשלום בגין המקרקעין ולוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז, יחול ממועד הכרזת ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

16.3. החליטה ועדת המכרזים להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 לשלם לרמ"י 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, שייבחר על ידי ועדת המכרזים כאמור לעיל.

### 17. שמירה על סודיות

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

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

### 18. חשיפת פרטי הצעת המציע

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

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

### 19. הדין החל

19.1. מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות כל דין החל עליו, ולרבות חוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות שהותקנו על פיו. מובהר כי אין באמור או במה שלא נאמר במכרז זה לעיל, כדי לפגוע בכל זכות הקיימת לוועדת המכרזים או למי מחבריה, על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 או על פי התקנות שהותקנו מכוחו.

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

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

- 19.4. ועדת המכרזים או מי מחבריה, רשאים (כולם או חלקם) בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי וככל שמי מהם יראה צורך בכך, לפרסם מכרז חדש.
- 19.5. סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תהיה נתונה לבתי המשפט בערים ירושלים ותל-אביב בלבד.



מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח 2 – הזמנה;

עיריית  
הרצליה



סגן מהנדס העיר

15 יוני 2013

לכבוד  
מיכל ברקוביץ  
תכנון, מחוז ת"א  
רשות מקרקעי ישראל

דוא"ל: [michalb@land.gov.il](mailto:michalb@land.gov.il)

שלום מיכל,

**הנדון: תיקי מידע למסירה למינהל – גליל ים**

בהמשך לבקשתך, בתביעה הר/1985 ישנם תנאים להוצאת התרים והוצאת תעודת גמר, להלן התנאים וסטטוס הטיפול בהם:

1. השלמת ביצוע ושדרוג מכון הטיהור:  
שידרוג מכון הטיהור בוצע לפני מספר שנים.
2. הרחבת צומת דרך זבוטינסקי הרב – קוק שבעת הכוכבים למתכונת מלאה והרחבת דרך זבוטינסקי בקטע בין הנדיב והבריגדה לביצוע בד בבד עם יח"ד:  
הרחבת הצומת למתכונת מלאה תהיה כתנאי לתעודת גמר ראשונה. אנו בתכנון ראשוני של הצומת. הצפי הוא שיש כשנתיים לפני שידרש להשלים צומת זו.
- הרחבת דרך ז'בוטינסקי בין הנדיב למנחם בגין מתוכננת במסגרת פרויקט ה BRT וצפויה להתבצע בתחילת שנת 2014.
3. בדיקת גזי קרקע ובדיקת קרקע מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם יתכן ויידרש איטום מרתפים בהיתר בניה ופינוי קרקע מזהמת:  
בדיקת גזי קרקע זו מטלה של מגיש הבקשה ועליו לקבל את אישור היחידה לאיכות הסביבה.
4. אישור תוכנית אב לבניב ע"י המשרד להגנת הסביבה:  
תוכנית האב אושרה לפני כשנתיים.
5. תוכנית להסדרת נחל ומאגר השהיה בפארק באישור רשות הניקוז:  
תוכניות הניקוז הוצגו לרשות ניקוז ירקון ואושרו. מתכנן הניקוז של המתחם יגיש בקרוב תוכנית מפורטת לאישורם.
6. אישור רשות העתיקות:  
כל היתר בניה נדרש את אישור רשות העתיקות ועל מגיש הבקשה לתאם מול רשות זו.

בברכה,

אינג' שמעון גיטליץ  
סגן מהנדס העיר

העתק:

אדרי מייק סקה – מהנדס העיר  
אדרי הדס נוחם – אדריכלית העיר

filer\EngBackup\sganmehandes\PROJECTS\1985\ doc.15.7.13 התניות תבעיות. (מינהל) - התניות תבעיות.

רח' סוקולוב 22, הרצליה, 46100, טלפון: 09-9591547, פקס: 09-9513634

[www.herzliya.muni.il](http://www.herzliya.muni.il)



15 יוני 2013

לכבוד  
מיכל ברקוביץ  
תכנון, מחוז ת"א  
רשות מקרקעי ישראל

דוא"ל: [michalb@land.gov.il](mailto:michalb@land.gov.il)

שלום מיכל,

הנדון: תיקי מידע למסירה למינהל – גליל ים

בהמשך לבקשתך, בתביע הר/1985 ישנם תנאים להוצאת התרים והוצאת תעודת גמר, להלן התנאים וסטטוס הטיפול בהם:

1. השלמת ביצוע ושדרוג מכון הטיהור:  
שדרוג מכון הטיהור בוצע לפני מספר שנים.
2. הרחבת צומת דרך זבוטינסקי הרב – קוק שבעת הכוכבים למתכונת מלאה והרחבת דרך זבוטינסקי בקטע בין הנדיב והבריגדה לביצוע בד בבד עם יח"ד:  
הרחבת הצומת למתכונת מלאה תהיה כתנאי לתעודת גמר ראשונה. אנו בתכנון ראשוני של הצומת. הצפי הוא שיש כשנתיים לפני שיידרש להשלים צומת זו.
- הרחבת דרך ז'בוטינסקי בין הנדיב למנחם בגין מתוכננת במסגרת פרויקט ה BRT וצפויה להתבצע בתחילת שנת 2014.
3. בדיקת גזי קרקע ובדיקת קרקע מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם יתכן ויידרש איטום מרתפים בהיתר בניה ופינוי קרקע מזהמות:  
בדיקת גזי קרקע זו מטלה של מגיש הבקשה ועליו לקבל את אישור היחידה לאיכות הסביבה.
4. אישור תוכנית אב לביוב ע"י המשרד להגנת הסביבה:  
תוכנית האב אושרה לפני כשנתיים.
5. תוכנית להסדרת נחל ומאגר השהיה בפארק באישור רשות הניקוז:  
תוכניות הניקוז הוצגו לרשות ניקוז ירקון ואושרו. מתכנן הניקוז של המתחם יגיש בקרוב תוכנית מפורטת לאישורם.
6. אישור רשות העתיקות:  
כל היתר בניה נדרש את אישור רשות העתיקות ועל מגיש הבקשה לתאם מול רשות זו.

בברכה,

אינג' שמעון גיטליץ  
סגן מהנדס העיר

העתק:

אדרי מייק סקה – מהנדס העיר  
אדרי הדס נוחם – אדריכלית העיר

doc.15.7.13 התניות תבעיות. (מינהל) - התניות תבעיות. filer\EngBackup\sganmehandes\PROJECTS\1985\

רח' סוקולוב 22, הרצליה, 46100, טלפון: 09-9591547 פקס: 09-9513634

[www.herzliya.muni.il](http://www.herzliya.muni.il)

חתימת המציע:



05.03.2014

לכבוד :

משרד האוצר – ועדת מכרזים

א,ג,ג.

הנדון: תשובות בנוגע לשאלות אשר הועלו ע"י המציעים

שלום רב,

להלן תשובותינו לגבי הנושאים השונים אשר הועלו בישיבה האחרונה מיום 27.2.14 :

1. התנאים לקבלת תעודת גמר : בעל ההיתר יקבל תעודת גמר לבניין, כפי שמופיעה בטופס 5 בתקנות התכנון והבניה לכשימולאו כל התנאים הנדרשים לקבלת טופס 4 והעבודה נעשתה בהתאם להיתר הבניה ותקנות התכנון והבניה.
2. חבות היטל השבחה בגין שב"ס : ביחס להיטל השבחה שיחול, ככל ואם יחול בקשר לתוספת דירות בגין הקלת שבס, ככל ואם תאושר בפרויקט הנ"ל ניתן לומר כדלקמן:  
היעוד התב"עי של מגרש 215 הוא מגורים, יחד עם זאת ככל שהיתר הבניה שיוצא יהיה לדירות להשכרה, יש להניח שהדבר יילקח בחשבון לעניין היטל השבחה, ככל ואם יחול.
3. עתירות משפטיות אשר הוגשו בגין התב"ע: מאחר וטרם התקבל פסק דין, אין ביכולתנו לתת תשובה בנוגע לשינויים בגין העתירות הנ"ל.
4. התייחסותנו בנוגע לביצוע התשתיות והפארק כתנאי לטופס 4: ראה מכתב מצורף.

בברכה,

רותם שטרנברג-אשכנזי

אדריכלית פרויקטים | לשכת מהנדס העיר | עיריית הרצליה

העתקים:

אדר' מייק סקה – מהנדס העיר הרצליה

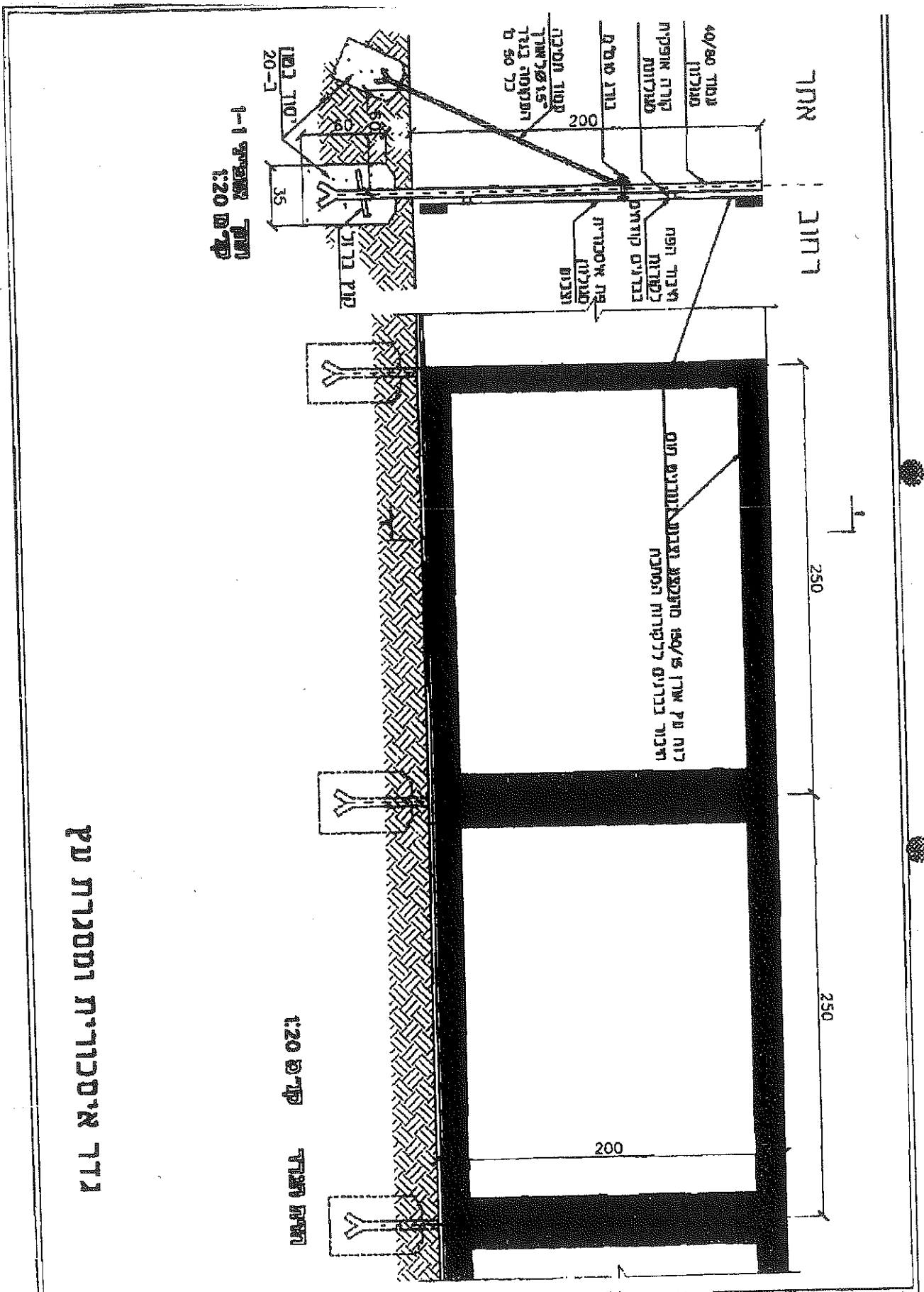
עו"ד גילי ריזל, עו"ד צחי נרקיס – מ. פירון ושות' עורכי - דין ונוטריונים

רו"ח שחר זיו, רו"ח רוני ליינבר - BDO זיו האפט



מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח 3 - הזמנה;



גודל איסכוריות ונסגרות עץ

גוש 6423 חלקה 35 מגרש 214  
10-12  
הנחיות מחלקת כבישים

א. גובה רצפה ייקבע בהתייחס לגובה אספלט קיים.

ב. הגבהים המסומנים ב- 0 הינם גבהים סופיים בעתיד למדרכה בגבולות החלקה, בקביעת גובה רצפה יש להתייחס לגבהים אלו.

ג. תוספת בנייה - אין הערות.

ד. כניסה אחרונה וקניין חזקת ארץ חולצה ארץ חולצה ארץ חולצה  
על גובה 1915

ה. גובה 1915  
על גובה 1915  
כניסה לרכב בצמוד לאחת החלקות הסמוכות בתיאום עם מח' כבישים לפני התכנון לכל רוחב הכניסה לרכב, על הקבלן לפרק אבני שפה קיימות ולהניח במקומן אלמנטים של כניסה לרכב על-פי הנחיות ומפרט סטנדרטי של עיריית הרצליה.

ו. כניסה לרכב קיימת. במידה ויש כוונה לשנות את מיקום הכניסה לרכב יש לקבל אישור מח' כבישים טרם התכנון.

ז. תוספת בניה על-פי תמ"א 38 - יש להציג פתרון חניה לכל יחידות הדיור טרם תחילת התכנון.

ח. יש לחייב את החלקה בהיטל כביש / מדרכה / רח' מעורב עבור הבנייה החדשה בלבד / עבור המגרש.

ט. אין לחייב את החלקה בשלב זה בהיטל. יש להציג פתרון חניה לכל יחידות הדיור

א. נכס גובל ברחוב כ"ט 6 נתיב סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976.

ב. נכס פינתי: גובל ברח' \_\_\_\_\_ סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976  
וברחוב \_\_\_\_\_ סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976.

מדרכה

א. נכס גובל ברחוב כ"ט 6 נתיב סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976.

ב. נכס פינתי: גובל ברח' \_\_\_\_\_ סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976  
וברחוב \_\_\_\_\_ סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976.

רחוב מעורב

א. נכס גובל ברחוב \_\_\_\_\_ סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976.

ב. נכס פינתי: גובל ברח' \_\_\_\_\_ סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976  
וברחוב \_\_\_\_\_ סלול/לא סלול, לפני/אחרי 26/8/1976.

חתימה

תאריך

בן סט

2/4/13



תאריך	11 יולי 2013
מסמך מס'	ד"א/בתשע"ג

### מידע למפה מצבית ( מפה טופוגרפית ) :

מהות הבקשה : בניה חדשה הר/1985/א


גוש : 6423 חלקה 10,11,12 (34) מגרש 215 כתובת :

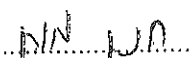
- 1.א אין קווי ביוב בתחום המדידה המוגשת.
- 2.א החלקה לא מחוברת למערכת הביוב העירונית.
- 3.א גובה ריצפה מינימאלי מומלץ כדי שחיבור הביוב למערכת העירונית יוכל להתבצע בגרביטציה, הוא 32.00 עד 33.30, בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י תאגיד המים ועיריית הרצליה.
- 4.א במקרים בהם גובה הרצפה מאושר ע"י הוועדה, נמוך מגובה הרצפה המינימאלי המומלץ ו/או גובה מכסה ( T.L. ) שוחת הביוב הציבורית אליה מתחבר הביב הפרטי, אזי חיבור מערכת הביוב הפרטית למערכת הביוב הציבורית יהיה בעזרת משאבה ( סניקה ).

5.א הערות :

חיבור מים יהיה בנישה בגבול המגרש צמוד למדרכה בכניסה לרכב/הולכי רגל לבניין.  
מיקום חיבורי הביוב הסופי יקבע במסגרת תכנית פיתוח השכונה. יש לתאם מול תאגיד "מי הרצליה" את פרטי החיבורים לפני תכנון אינסטלציה לבניינים.

פרטי המאשר בתאגיד :

  
התימה

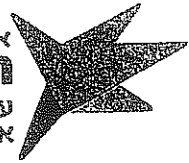
  
שם משפחה ופרטי



Ⓟ



אס נרצה  
הרצליה  
עיריית הרצליה  
אגף הנדסה



הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה

דפי מידע למפה טופוגרפית

פרטי הבקשה:

תאריך ההגשה: 30/6/2013 (קליטה מקורית 4/6/2013)

מס' מפה: 286.

שם המגישה: ... מיכל ברקוביץ - רשות המקרקעין (ממ"י)....

מהות הבקשה: בניה חדשה - מידע לצורך שיווק קרקע במכרז ע"י רשות המקרקעין (ממ"י)

פרטי הנכסים:

גוש 6423

חלקי חלקות: 10,11,12

מגרש: 215 עפ"י תכנית הר/1985/א

בהתאם למפה טופוגרפית שנערכה ע"י ...אבראהים טאטור..... מודד מוסמך

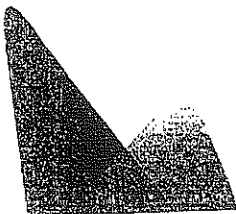
המבוססת על תכנית לצורכי רישום של איציק בן יוסף מודד מוסמך,

שאושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 515 מיום 26/6/2013

להלן הוראות תכנית הר/1985/א' (עמודים 1-27),

אשר קבלה תוקף ופורסמה ברשומות מס' 6481

בתאריך 15/10/2012:



חחלקת תכנון עיר



הערות פלליות:

היטל השבחה : בתיאום עם מדור השבחה

מרחב מוגן דירתי: עפ"י תקנות הג"א

הקמת מרתפים בבית דירות:

- בניית מרתפים בקרבת גבול החלקה הגובלת בשטחים ציבוריים יבוצעו כלונסאות דיפון לפני ביצוע כל עבודת חפירה. הסוגיה תהווה תנאי להיתר הבניה.
- מרתפי חניה בתיאום היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.

מבקש המידע מתבקש לעיין באתר העירוני בנושא הנחיות להגשת נספח סניטרי, פרטי ניקוז, גידור זמני באתר בנייה, וגדרות קבועות.

גידור זמני בהרצליה: לידיעתך, יש להקים גדר בטיחות זמנית באתר הבניה עפ"י הפרט המצ"ב - לא תותר גדר אחרת.

11.7.13  
[Handwritten signature and stamp]

חתימות:

מחלקת תכנון עיר:

1. המידע נכון לתאריך: ..... בלבד.
2. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. על מבקש המידע חלה האחריות לעיין בתכניות החלות על החלקה ובחוק התכנון והבניה.
- 3.
4. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית, תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
5. אין מידע זה מהווה היתר בניה, אין הוא בא במקומו ואין בו משום התחייבות או הבעת עמדה כלשהיא לענין מתן היתר הבניה למבקש המידע.
6. אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.

מחלקת תכנון עיר



דיון עקרוני: הר/דע/גליל ים

סעיף: 19

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 524 בתאריך: 01/01/2014

**שם:** אישור הועדה המקומית למתווה החדש

נושא: דיון בוועדה

**מטרת התכנית**

אישור הועדה המקומית למתווה החדש בקשר לבנייה של 215 יח"ד לזוגות צעירים במגרש  
215 בתכנית הר/1985

**הערות המחלקה:**

השתתפה בדיון- גב' גילי טסלר -מנהל מקרקעי ישראל

**החלטות:**

הועדה המקומית תומכת בשיווק להשכרה ארוכת טווח של 215 יח"ד ויחידות נוספות ככל  
שיאושרו בהקלה לזוגות צעירים עפ"י הצעת משרד האוצר שתצורף לפרוטוקול - המבוססת  
על העקרונות הבאים:

1. כל הדירות שיבנו במגרש תשווקנה להשכרה ארוכת טווח (20 שנה) לזוגות צעירים זכאי  
משרד השיכון.
2. 25% מסך הדירות שמוותר לבנות במגרש על פי התכנית בצירוף הדירות שיאושרו בהקלה  
בהתאם לתנאי תקנה 9(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002,  
ככל שתאושר, ישווקו במחיר מפוקח, כשמתוכן ישווקו לבני המקום כל הדירות שיתוספו  
בהקלה, ככל שתאושר, הכל כאמור בהצעת האוצר המצ"ב.
3. "זוגות צעירים" משמע: זוגות לרבות חד מיניים, לרבות ידועים בציבור ומשפחות חד  
הוריות שבהם גילו של לפחות אחד מבני הזוג נמוך מ-40 שנה, לרבות יחידים שגילם נמוך  
מ-40 שנה.



## המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

מכרז דיור להשכרה - הרצליה  
נספח 5 – הזמנה;

י"ג טבת, תשע"ד

16 דצמבר, 2013

אל	אל
אביחי יפת, רכז בינוי ושיכון	צחי דוד, רפרנט שיכון
החשב הכללי, משרד האוצר	אגף תקציבים, משרד האוצר
<u>באמצעות דוא"ל</u>	<u>באמצעות דוא"ל</u>

הנדון: הבהרות בעניין מכרזים במסגרת מסלול להשכרה למגורים -

תב"ע חפ/2096'א (מגרשים 2012, 2013, 2015, 2017, 2022, תב"ע רש/214/ב/1, רש/מק/1082, תב"ע רש/מק/1092  
(מגרשים 1001, 1004), תב"ע הר/1985/א (מגרש 215)

להלן הבהרות לעניין סוגיות המס שהועלו בעניין המכרז שבנדון:

1. פטור ממס שבח – כפי שהובהר במסגרת הדיונים בוועדת הכספים של הכנסת, קופות גמל כהגדרתן בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, פטורות גם ממס שבח (ראה הגדת "הכנסה" בסעיף זה), ככל שעומדות בתנאי הפטור הקבוע בסעיף.
2. בחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 (להלן – "חוק עידוד מוסדיים"), נקבע כי, תנאי לפטור הינו שקופת הגמל תהא בעלים של מאה דירות מגורים לפחות (להלן – "תנאי ההחזקה"). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ובהתאם לתכלית חוק עידוד מוסדיים, קופת גמל תיחשב לרבות כמה קופות גמל המוחזקות או המנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.
3. מס רכישה – מס הרכישה יוטל על שווי המכירה בפועל, כפי שנקבע במכרז.
4. ניתן לצרף מכתב זה לחוברת המכרז.

בכבוד רב,

ורד אולפינר סקל, עו"ד (רו"ח)

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

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

חתימת המציע:



## המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

מנהלת מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים

העתק:

מר אהרון אליהו, רו"ח – סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים

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

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

חתימת המציע:

מכרז מס' תא/370/2013 - דיוור להשכרה לטוח ארון - הרצליה

להלן תשובות רשות המיסים ועדת המכרזים לשאלות ובקשות הבהרה שנתקבלו:

שאלה/הערה	תשובה	סעיף/מראה מקום
<p>א. הואיל וחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופות גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירת מגורים לטוח ארון), התשע"ב-2012 (להלן - החוק לעידוד קופות גמל), דורש כי לשם קבלת פטור ממס הכנסה, על קופת הגמל להיות בעלים של בניין להשכרה, נבקש שתאשרו כי לשם קבלת הטבת המס כאמור, ובכפוף לקיום התנאים המפורטים בחוק הנ"ל - אם היזם יהיה זכאי לקבל מהמשרד את סכום ההגנה השנתי, כהגדרתו בסעיף 12.7 להסכם העיקרי, יחשב תשלום זה כדמי שכירות לחוק עידוד קופות גמל או בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, או בהתאם לחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, ככל שהוראות אלו יחולו על היזם.</p>	<p>א. החכנסה מפיצוי חלקי ליוזם בגין השכרה במחיר משוקלל לכלל הדירות הנמוך מהמחיר המינימאלי, כפי שפורסם במסמכי המכרז, תסווג כהכנסות מדמי שכירות לעניין החוק לעידוד קופות גמל וחוק לעידוד השקעות הון, ככל שמדובר במנגנון שיפוי לדירות שהושכרו באותה שנת מס.</p>	<p>מסמך א' - ההזמנה להציע הצעות, סעיף 5.34, וכן נספח "4" להזמנה</p>
<p>ב. נבקש לקבל את התבהרה הבאה בנוגע לתשלום מע"מ: במידה והיזם יהיה זכאי לקבל מהמשרד את סכום ההגנה השנתי, כהגדרתו בסעיף 12.7 לחוזה המכרז, יחול לעניין תשלום זה הפטור ממע"מ במסגרת סעיף 1(ג) לחוק מע"מ.</p>	<p>ב. ככל שיחולו על היזם החריגים בתקנה 1(2) לתקנות על פיהן לא תתשבנה השכרת הדירות ככאלה שנעשה בהן "שימוש לצורך עצמי" כהגדרתו בחוק הרי שגם סכום ההגנה השנתי שיהיה זכאי לו היזם יהיה פטור ממס ערך מוסף בהתאם לסעיף 1(ג) לחוק.</p>	

יו"ר ועדת המכרזים

רשות המיסים

להלן תשובות רשות המיסים וועדת המכרזים לשאלות ובקשות הבהרה שנתקבלו:

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות, סעיף 5.34, וכן נספח "5" להזמנה	<p>הטבות המס לקופות גמל:</p> <p>(א) נבקש להבחיר אם קופת הגמל יכולה להיות הבעלים של 100 דירות בעקיפין (אחזקותיה של קופת הגמל בחברה/בשותפות/במיזם משותף משקפות בעלות של 100 דירות).</p> <p>(ב) האם במקרה שקופת גמל מחזיקה בעקיפין ב- 100 דירות כאמור לעיל, תהיה המחזיקה הישירה בדירות (חברה/שותפות/מיזם משותף) זכאית לאותן הטבות המס?</p> <p>(ג) האם ניתן להגמיש את רף החחזקות ב- 100 דירות?</p>	<p>(א) קופת הגמל רשאית להנות מהטבות מיסוי הנובעות מחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 מחחזקה ב- 100 דירות בעקיפין, באמצעות שותפות מוגבלת ייעודית, אולם לא באמצעות חברה. מובהר כי מספר יחידות הדיור לענין דרישת החחזקה ב- 100 דירות, ייספר בהתאם לחלקה היתסי של קופת הגמל בשותפות. לענין מס שבח, ראו תשובה 2(ג) לחלן.</p>
			<p>(ב) לא. על כל מחזיק יחול המיסוי בהתאם לדין חחל עליו.</p> <p>(ג) לא ניתן.</p>


<p><u>(א) תשובות ביחס לשאלות לגבי פטור ממס תכנסה לפי החוק לעידוד קופות גמל:</u></p> <p>1. נכון, קופת הגמל רשאית ליהנות מהטבות המיסוי הנובעות מהחוק לעידוד קופת גמל על מהחזקה, באמצעות שותפות מוגבלת או מיום משותף אשר הינם ייעודיים להשקעה.</p> <p>2. כל אחד מהשותפים בשותפות כפוף לדין החל עליו. הטבת המס לפי החוק לעידוד קופות גמל, חלה על קופות גמל בלבד, כמשמען בחוק זה.</p> <p>3. ההחזקה בדירות אשר תיוחס לכל אחד מיחיד השותפות המוגבלת, תיספר לפי שיעור חלקו היחסי בשותפות.</p> <p>4. לענין זה, מספר קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד יחשבו כקופת גמל אחת.</p> <p>5. הבקשה נדחית. ראו סעיף 2(1) לחוק. המשרד שוקל האם יש מקום</p>	<p>(א) הואיל וחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופות גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירת מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 (להלן – החוק לעידוד קופות גמל), דורש כי לשם קבלת פטור ממס הכנסה, על קופת הגמל להיות בעלים של בניין להשכרה, נבקש שתאשרו כי לשם קבלת הטבת המס כאמור, ובכפוף לקיום התנאים המפורטים בחוק הנייל:</p> <p>1. המציע יכול להיות שותפות או מיום משותף.</p> <p>2. הטבות המס יחולו על קופות הגמל ומשתתפות, גם מקום בו המציע מוחזק החזקה מעורבת על ידי קופת גמל, משתתפות וגוף עסקי.</p> <p>3. החזקה של דירות באמצעות יום מסוג שותפות מוגבלת, תחשב כהחזקה של יחיד השותפות, על פי חלקם בשותפות, לרבות לענין סעיף 2 לחוק עידוד קופות גמל.</p> <p>4. דרישת החזקה של מאה הדירות תימדד בהתאם להיקף החזקות ביום, של כלל הגופים המוסדיים המוחזקים בידי אדם אחד.</p>	<p>מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות, סעיף 5.34, וכן נספח "4" להזמנה</p>	<p>2.</p>
<p>לתיקון החוק בענין.</p> <p>6. הבקשה נדחית. ראו סעיף 2(1) סיפא לחוק. המשרד שוקל האם יש מקום לתיקון החוק בענין.</p> <p>7. הבקשה נדחית. ראו סעיף 2(2) לחוק. על מנת להנות מהטבת המס לפי החוק, על היוזם לקיים את הוראות המכרז באופן שאינו סותר את הוראות החוק, ולענין זה: לספק את השירותים הנלווים באמצעות תאגיד אחר.</p> <p>8. על כל אחד מיחיד היוזם יחול הדין הרלוונטי לגביו.</p> <p>9. לענין קופת גמל - תשלום ההגנה</p>	<p>5. הואיל ומכירת הדירות בפרויקט תתבצע בהדרגה, תינתן לקופת הגמל תקופת זמן למכירת דירות במסגרתה, ככל שקופות הגמל תחזקנה פחות ממאה דירות בשל המכירה ההדרגתית, לא תישלל מהן הטבת המס בחוק עידוד קופות גמל.</p> <p>6. כי ככל שהקמת הפרויקט תעשה בשלבים, יחולו ההטבות על פי החוק לעידוד קופות גמל כבר בשלבי ההשכרה הראשוניים קרי, בשלב בו טרם הושלם הפרויקט במלואו וטרם עמידה בתנאי לפיו יוחזקו על ידי קופת הגמל 100 דירות (ראו לענין זה סעיף 10.4 לחוזה המכרז).</p> <p>7. שירותי תפעול והחזקה, ככל שיינתנו על</p>		

<p>בגין שינויי ריבית, לפי סעיף 12.6 להסכם העיקרי (מסמך ג' למסמכי המכרז), יחשב כהכנסה פטורה ממס לפי סעיף 2 לחוק לעידוד קופות גמל; לעניין חוק לעידוד השקעות חוץ- בכפוף לאישור של מרכז השקעות כי התשלום יוחרג מתקרת שכו הדירה הקבועה בנוהל של מרכז השקעות.</p> <p><b>(ב) לחלו חבחרות בנוגע לתשלום מע"מ:</b></p> <p>1. החכרת המקרקעין ע"י המדינה לקופת גמל, היא עסקת אקראי כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מע"מ, לפי החלופה השניה להגדרה "עסקת אקראי". לפי תקנה 6ב(ג) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976, החייב בתשלום המס במקרה של החכרה ממלכ"ר למלכ"ר הוא המוכר. לפי הגדרת מלכ"ר בחוק מע"מ, חמדינה וקופת גמל הן מלכ"ר. בהתאם לכך, המדינה חייבת בתשלום מע"מ בגין החכרת המקרקעין הבקשה נדחית.</p>	<p>ידי חיום כנדרש על פי המכרז, אינם בגדר שירותים נלווים השוללים את חטבת המס על פי חוק עידוד קופות גמל.</p> <p>8. במקרה של מיזם משותף בין מוסדיים לגופים שאינם מוסדיים, ניתן יהיה לחיל את חוק עידוד קופות גמל על חלק ההחזקה של קופות הגמל, ואת החוק לעידוד השקעות חוץ על חלק ההחזקה של הגוף העסקי.</p> <p>9. אם חיום יהיה זכאי לקבל מחמשרד את תשלום הגנה חד פעמי בגין שינויי ריבית, כהגדרתו בסעיף 12.6 לחוזה המכרז, יחשב תשלום זה כפטור ממס הכנסה, בהתאם לחוק עידוד קופות גמל, או בהתאם לחוק עידוד השקעות חוץ, או בהתאם לחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, ככל שהוראות אלו יחולו על חיום.</p> <p><b>(ב) נבקש לקבל את חבחרות הנאות בנוגע לתשלום מע"מ:</b></p> <p>1. נבקש כי מאחר והמחכירה היא המדינה, רכישת המקרקעין על ידי הגופים המוסדיים לא תתחייב במס ערך מוסף.</p>	
<p>2. לגבי חיום, כעיקרון, אם החלק המיועד להשכרה הוא בניין שאושר כבניין להשכרה לפי חוק עידוד השקעות חוץ, הון, התשיט-1959, ושמכירתו פטורה ממס לפי סעיף 31(א) לחוק או אם החלק המיועד להשכרה הוא בבניין להשכרה כהגדרתו בחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007, ונתקיימו התנאים שבסעיף 6 לחוק האמור, לא יראו בשימוש במקרקעין כשימוש לצורך עצמי. חיום לא יוכל לנכות מס תשומות, ההשכרה תהא פטורה ממס לפי סעיף 31(א) לחוק</p>	<p>2. נבקש כי האמור באישור המע"מ יחול גם על תאגיד בבעלות מעורבת של קופת גמל ותאגיד עסקי לכל הפחות בהתאם ליחס החחזקות בתאגיד המהווה את חיום וכי יחול גם במקרה של השקעה של גופים מוסדיים באמצעות שותפות מוגבלת.</p> <p>3. נבקש כי גם בהתאם לנוסח הדין הקיים, במתכונתנו הנוכחית, קופת גמל שמתקיימים בה הוראות סעיף 2 לחוק עידוד קופות קופות גמל, יחול לגביה החריג שבתקנה 1(2) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (להלן – תקנות מע"מ).</p>	

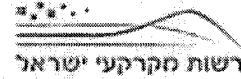
<p>ומכירתו תהא פטורה ממס לפי סעיף 31(4) לחוק. מאחר וההתאגדות תיתכן רק כשותפות מוגבלת, האמור באישור מע"מ יחול רק על קופות גמל ורק במידה ותתוקן התקנה. במקרה כזה לא יותר בניכוי מס התשומות על בניית הדירות, ההשכרה תהא פטורה ממס ומכירת הדירות תהא פטורה ממס.</p> <p>3. הבקשה נדחית. לא ניתן להרחיב את החריגים לתקנה 1(2) לתקנות מע"מ ללא תיקון התקנות. רשות המסים תמליץ לשר על שינוי החקיקה בהקדם, כך שגוף שחל עליו חוק לעידוד המוסדיים (קרי גוף מוסדי) יתיה פטור על השכרה ועל מכירה ולא ינכה מס תשומות. (נזכיר שלפי תקנה 1(2) לתקנות מע"מ, יש פטור של שנתיים להשכרה)</p> <p>ג) לתלו הבהרות בענין מיסוי מקרקעין:</p>	<p>ג) מיסוי מקרקעין</p> <p>1. סעיף 3 למכתב רשות המסים קובע כי מס הרכישה יוטל על שווי המכירה בפועל. נבקש הבהרתכם בדבר שווי המכירה בפועל. בכלל זאת נבקש כי יובהר האם שווי המכירה בפועל הינו הסכום המשולם בפועל על ידי היזם, האם שווי המכירה כולל גם את התשלום בגין עבודות פיתוח או שתחול על עבודות פיתוח אלו ההלכה אשר נקבעה בפסיקה לפיה אין לשלם מס רכישה בשל עבודות פיתוח אשר טרם בוצעו.</p> <p>2. נבקש כי יובהר כי ניתן יהיה לפצל את תשלום מס הרכישה כך שמס הרכישה בגין 85% מהתמורה ישולם במועד הרכישה, ואילו התשלום בגין יתרת התמורה, קרי-15% הנוספים ישולם רק ככל שתשתלם יתרת זו (ככל שתושלם).</p> <p>3. נבקש כי יובהר כי הפטור ממס שבת על פי סעיף 9(2) יינתן לקופות הגמל ולמשתתפות ברווחים גם כאשר ההתזקה של הדירות, ומכירתן לאחר מכן, נעשית על ידי יזם מסוג שותפות מוגבלת בו מחזיקות קופות הגמל; דהיינו, נבקש כי יובהר כי השבח שייחוס לקופות הגמל ולמשתתפות ברווחים בעת מכירת הדירות על ידי השותפות יהיה פטור ממס שבת.</p>	
<p>1. שווי המכירה הוא מחיר הקרקע בהצעה הזוכה (שווי המכירה בפועל כפי שנקבע במכרז), בתוספת עלות עבודות פיתוח שבוצעו עד ליום אישור העסקה ע"י המינהל, וללא תחשבות בעלות עבודות פיתוח שטרם בוצעו נכון למועד, כאמור.</p> <p>2. הבקשה נדחית. לא ניתן לתת אישור מראש. ניתן לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין בבקשה להסדר תשלום. יש לזכור כי הסדרי תשלום כוללים ריבית והפרשי הצמדה.</p> <p>3. הבקשה מתקבלת באופן חלקי. הפטור לפי סעיף 9(2) לפקודה יינתן</p>		



<p>לקופת גמל לפרישה, כהגדרתה באותו הסעיף ובלבד שהוכויות במקרקעין הוחזקו בידי השותפות, כנדל"ן מניב, מעל 4 שנים. מובהר כי תשלום מס השבח נחשב כמקדמה על חשבון תשלום מס הכנסה. הואיל ולצורכי מיסוי מקרקעין המוכרת היא השותפות המוגבלת (בשלב המקדמה), הרי שרק בשלב הישוב התכנסה החייבת בידי קופת הגמל, עפ"י חוראות הפקודה, יינתן הפטור.</p>			
<p>התיקון המוצע לתקנות מע"מ, המתואר בנספח "4" להזמנה להציע הצעות, מתייחס רק לקופות גמל. המציעים האחרים מופנים לתקנות 1(א) ו-1(ב)2.</p>	<p>לעניין נושא המע"מ – נבקש לקבל הבהרה האם התיקון המוצע לתקנות מע"מ, המתואר בנספח "4" להזמנה להציע הצעות, מתייחס רק לקופות גמל או גם לגבי זממים אחרים</p>	<p>נספח "4" להזמנה להציע הצעות</p>	<p>3.</p>
<p>בהתייחס לקופת הגמל – רק בחלוף מגבלת הזמן (4 שנים) מימוש הפרויקט יהא פטור ממש ערך מוסף בהתאם להוראות סעיף 31(4) לחוק וזאת גם אם המדינה מוכרת את הדירות בשם קופת הגמל. על היזם יחולו הוראות הדין כאמור בתשובה לסעיף 2(ב)2.</p>	<p>בסעיף 12.5.5 להסכם העיקרי נקבע כי 80% מכל התקבולים שיתקבלו בגין הפרויקט ואו מימושו יועברו למשרד. בפועל, תקבולים אלו כוללים מע"מ שיש על היזם להעבירו לרשויות מע"מ.</p> <p><u>הבקשה</u> – להבהיר בסעיף הנ"ל כי המדובר בתקבולים לא כולל מע"מ.</p>	<p>מסמך ג' – ההסכם העיקרי, סעיף 12.5.5</p>	<p>4.</p>

  
**אושיה בן עטד**  
 סגן בכיר לראש חשב הכללי  
 יו"ר ועדת המכרזים לחשב הכללי

  
**סמנכ"ל פיקוד מקצועי**  
 רשות המיסים



נספח 4(ב) – מכרז רמה"ש/נספח 5(ב) מכרז הרצליה

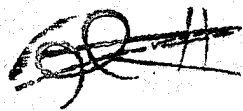
מכרזי תא/370/2013 ו-תא/361/2013 - דיור להשכרה לטווח ארוך - רמת השרון והרצליה

להלן תשובות רשות המסים וועדת המכרזים לשאלות ובקשות הבהרה שנתקבלו:

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות סעיף 5.34 וכן נספח "4"/"5" להזמנה והבהרת רשות המיסים;	נבקש לקבל הבהרה כי הבהרת רשות המיסים לפיה מס השבח ישולם כמקדמה לצורכי מיסוי במקרקעין ובשלב חישוב ההכנסה החייבת יינתן לקופת הגמל פטור וזיכוי בשל מס השבח ששולם, יחול גם על מבטח לגבי השקעות העומדות כנגד התחייבויות תלויות תשואה (משתתף).	מכירת השקעה במקרקעין להשכרה, שכל רכישתה מומנה מכספי פוליסות המשתתפות בריווחים, תחויב במס שבח בשלב המקדמה, ובשלב חישוב ההכנסה החייבת, עפ"י הפקודה, יחול ההסדר הענפי החל בעניינה (הואיל ולצורכי מיסוי במקרקעין המוכרת היא השותפות המוגבלת).
2.	נספח "4"/"5" להזמנה והבהרת רשות המיסים;	לעניין נושא המע"מ – א. נבקש לקבל הבהרה כי האמור בנספח "4" להזמנה להציע הצעות במכרז רמה"ש (ונספח "5" במכרז הרצליה), יחול אף ללא תיקון חקיקה; ב. נבקש לקבל הבהרה כי האמור בנספח "4" להזמנה להציע הצעות במכרז רמה"ש (ונספח "5" במכרז הרצליה) יחול גם על מבטח לגבי השקעות העומדות כנגד התחייבויות תלויות תשואה (משתתף).	א. יובהר כי עד לתיקון החקיקה יחולו הוראות תקנה 21(2) לתקנות ויראו בשימוש במקרקעין כשימוש לצורך עצמי. עם זאת, לפי תקנה 21(ג) לתקנות אם נעשה שימוש במקרקעין לשם השכרה פטורה ממש לפי סעיף 131(א) או 131(א1) לחוק יראו בשימוש במקרקעין שימוש לצורך עצמי בתום תקופה מצטברת של 24 חודשים של השכרת המקרקעין. ב. רשות המסים תמליץ לשר על תיקון חקיקה בדומה לאמור בתקנה 21(א) ו-131(ב), אשר יכלול הן את קופות הגמל והן את קופות הביטוח, המשתתפות בריווחים.

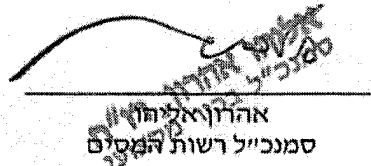
<p>התשובה חיובית ובלבד שהוא שותפות מוגבלת.</p>	<p>נבקש כי יובהר כי הפטור ממס שבח מכח סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 יחול ביחס למכרו זה על קופות גמל גם במקרה בו המציע הינו מיזם משותף.</p>	<p>מסמך א' – הזמנה להציע הצעות סעיף 5.34 וכן נספחים 4 ו-4(א)/15-5(א) להזמנה;</p>	<p>3.</p>
--	--	--	-----------

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.



אביק בן עטר  
יו"ר ועדת המכרזים

בכבוד רב,



אהרון ראשון  
סמנכ"ל רשות המסים

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח 6 - הזמנה;

לכבוד  
מדינת ישראל  
משרד האוצר-החשב הכללי  
("המשרד")  
רחוב קפלן 1  
ירושלים

א.ג.נ,

### כתב התחייבות וערבות

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

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת \_\_\_\_\_, ח.פ., \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), במכרז מס' תא/370/2013 דיור להשכרה לטווח ארוך - הרצליה ("המכרז") המהווה "חברה חדשה" כהגדרתה במכרז.
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים באופן ישיר ב % \_\_\_\_\_ מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע (להלן - "חלק בעל המניות 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".
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".
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 דרישתו הראשונה של המשרד מאתנו בכתב, ומבלי שהמשרד יידרש לפנות קודם לכן אל המציע ו/או לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ו/או לממש בטחונות אחרים.
6. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי המשרד, וכי השימוש 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 המשרד מסתמך גם עליה, בין היתר, לצורך בחירת ההצעה הזוכה.
8. כתב התחייבות וערבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי.

### אישור

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

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח 6(א) - הזמנה;

לכבוד  
מדינת ישראל  
משרד האוצר-החשב הכללי  
("המשרד")  
רחוב קפלן 1  
ירושלים

א.ג.כ.

### כתב התחייבות וערבות

אנו הח"מ, פ.פ., ("שותף מוגבל")  
מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת פ.פ. (להלן: "המציע"), במכרז מס' תא/370/2013 דיור להשכרה לטווח ארוך - הרצליה ("המכרז") המהווה "שותפת מוגבלת חדשה" כהגדרתה במכרז.
2. חלקנו בהון השותפות המוגבלת החדשה הינו % (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 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 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 דרישתו הראשונה של המשרד מאתנו בכתב, ומבלי שהמשרד יידרש לפנות קודם לכן אל המציע ו/או לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ו/או לממש בטחונות אחרים.
6. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי המשרד, וכי השימוש 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 המשרד מסתמך גם עליה, בין היתר, לצורך בחירת ההצעה הזוכה.
8. כתב התחייבות וערבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי.

### אישור

אני החתום מטה עורך דין, המשמשות כעורך 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.

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

## חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

1. בחוק זה –

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

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

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

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

(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או 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

---

\* 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.

על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

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

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

א.2. (א) בסעיף זה –

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

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

(1) (ב) 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 לליעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

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

- (א) טובת הציבור וביטחונו;
  - (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;
  - (ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;
  - (ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;
  - (ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;
- (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין 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 - הרצליה

**נספח 8 – הזמנה;**

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

מס' הטלפון: \_\_\_\_\_

מס' הפקס: \_\_\_\_\_

**כתב ערבות**

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי

רחוב קפלן 1

ירושלים

הנדון: **ערבות מס'** \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 5,000,000 (במילים: חמישה מיליון) ש"ח, שיוצמד למדד המחירים לצרכן של חודש מרץ 2014 \_\_\_\_\_, מתאריך 7.5.2014 ~~הערה – מדד הבסיס יתפרסם על ידי ועדת המכרזים עד לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות~~, אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר עם מכרז תא/370/2013.

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 כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך 7.5.2014 עד תאריך 6.11.2014 ~~הערה – תאריך תחילת תוקף הערבות יתפרסם 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

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

\_\_\_\_\_ מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח 9 - הזמנה;

### התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של כל אחד מהבאים: מציע או יחיד מציע במיזם משותף או בעל מניות בחברה חדשה או שותף בשותפות מוגבלת חדשה, אם ביקש להדגים באמצעותה, בכפוף להוראות סעיף 6.9.7 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"), במכרז מס' תא/370/2013 דיור להשכרה לטווח ארוך - הרצליה ("המכרז").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים באופן ישיר ב \_\_\_\_\_% [50.01% ומעלה] מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע / ביחיד מציע במיזם משותף / בעל מניות בחברה חדשה / שותף בשותפות מוגבלת החדשה. \*מחק המניות (להלן - "חלק בעל המניות במציע")
3. היה והצעת המציע תיבחר על ידי וועדת המכרזים, אנו נמציא, בהתאם להנחיית וועדת המכרזים וכתנאי לזכיית הצעת המציע, התחייבות וערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת המשרד אשר תבטיח עמידה בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע / יחיד המציע במיזם משותף / בעל המניות בחברה חדשה / השותף בשותפות המוגבלת החדשה - \*מחק המניות בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז;
4. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי המשרד, וכלפי המציע / יחיד המציע במיזם משותף / בעל המניות בחברה חדשה / השותף בשותפות המוגבלת החדשה \*מחק המניות, ולא כערבות, וכי השימוש במונח "המציע" / "יחיד המציע במיזם משותף" / "בעל המניות בחברה חדשה" / "שותף בשותפות מוגבלת חדשה" \*מחק המניות נעשה למען הנוחות בלבד. 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.

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

**נספח 10 – הזמנה;**

### **הצהרת יחיד מציע/בעל מניות**

-ימולא על ידי כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף ועל ידי כל אחד מבעלי המניות במקרה של חברה חדשה וכן ימולא על ידי המחזיק בשותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה, ככל שמבקש לעמוד בתנאי סעיף 6.14 א. להזמנה-

אני הח"מ \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_, מנהל \_\_\_\_\_ בחברת \_\_\_\_\_ מס' חברה \_\_\_\_\_ ("החברה"), 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 החברה בזכויות ב- \_\_\_\_\_ ("המציע" / "השותף הכללי במציע") \*למחוק את המיותר) עומד על ניהול % \_\_\_\_\_, שליטה % \_\_\_\_\_ ורווחים % \_\_\_\_\_.

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

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

### **אישור עו"ד**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ עורך דין, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מרגב' \_\_\_\_\_ שזיהיתיו ושזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי אותואה כי עליוה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתואה דלעיל וחתסאה עליה בפני.

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

**נספח 10(א) – הזמנה;**

**אישור עו"ד/רו"ח בדבר אחזקות יחיד מציע/בעל מניות**

-ימולא על ידי עו"ד או רו"ח עבור כל אחד מיחדי המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף ועבור כל אחד מבעלי המניות במקרה של חברה חדשה, במקרה שמלאו את נספח 10 וכן עבור הגוף המחזיק בשותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה, ככל שמבקש לעמוד בתנאי סעיף 6.14 א. להזמנה -

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

בדקתי את הסכם השותפות/מסמכי ההתאגדות של \_\_\_\_\_ ("המציע") / "השותף הכללי במציע" \*למחוק את המיותר) ובהתאם לכך הריני לאשר כי שיעור האחזקה של החברה בניהול, בשליטה וברוחי המציע / השותף הכללי במציע עומד על \_\_\_\_\_ %.

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח 10(ב) – הזמנה;

### הצהרת שותף בשותפות מוגבלת חדשה

-ימולא על ידי כל אחד מהשותפים במקרה של הגשת הצעה באמצעות שותפות מוגבלת חדשה-

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

חלק החברה בהון השותפות המוגבלת החדשה הינו % \_\_\_\_\_.

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

<u>תאריך</u>	<u>שם מלא</u>	<u>חתימת וחותמת המצהיר</u>

### אישור עו"ד

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ עורך דין, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ שזיהיתיו/שזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרתי 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.

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח 10(ג) – הזמנה;

**אישור עו"ד/רו"ח בדבר אחזקות שותף בשותפות מוגבלת חדשה**

-ימולא על ידי עו"ד או רו"ח עבור כל אחד מהשותפים במציע, במקרה של הגשת הצעה באמצעות שותפות מוגבלת חדשה -

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

בדקתי את מסמכי ההתאגדות של \_\_\_\_\_ ("המציע") ובהתאם לכך הריני לאשר כי חלק החברה בהון המציע הינו % \_\_\_\_\_.

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

..... חתימת המציע:

**טופס מילוי תנאי סף פיננסיים**

(טופס זה ימולא על ידי המציע, או במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או באמצעות חברה חדשה או באמצעות שותפות מוגבלת חדשה, ימולא **בנפרד** על ידי כל אחד מיחיד המציע או מבעלי המניות/שותפים, או במקרה של הסתמכות על "חברת אם" כאמור בסעיף 6.9.7 להזמנה ימולא **גם** על ידי חברת האם, ובכל מקרה יחתם על ידי רו"ח מבקר של אותו מציע, יחיד מציע, בעל מניות/שותף, וחברת אם, לפי העניין)

**פרויקט דיור להשכרה למגורים**

1. מידע כללי

	שם המציע/ יחיד מציע/ בעל מניות/ <b>שותף</b> / חברה אם *מחק המיותר
	שיעור החזקה במציע/ <b>החלק בהון המציע</b> *אם רלוונטי
	במקרה של חברה אם בלבד – שיעור אחזקה [50.1% ומעלה] באופן ישיר בזכויות השליטה, הניהול והרווחים במציע/ יחיד מציע/ בעל מניות/ <b>שותף</b> . *מחק המיותר

2. מידע פיננסי

2.1 מציע או יחיד מציע או בעל מניות/ **שותף** שאינו "מבטח" או "קרן השקעות פרטית"

שנה פיסקאלית	2010/2011	2011/2012	2012/2013
<b>שקלים חדשים</b>			
מחזור הכנסות			
הון עצמי- הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה			



2.2 מציע או יחיד מציע או בעל מניות / [שותף](#) \*מחק המיותר שהוא "מבטח"

שנה פסקאלית	2012/2013
שקלים חדשים	
"הון עצמי מינימאלי נדרש" - כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.	
"הון עצמי" כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988.	

2.3 מציע או יחיד מציע או בעל מניות [או שותף](#) \*מחק המיותר שהינו גורם מוסדי ואינו "מבטח"

שנה פסקאלית	2012/2013
שקלים חדשים	
היקף הנכסים המנוהלים על ידו	

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

3. הערת עסק חי

בהתאם לאמור בסעיף 6.9.6 להזמנה, הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר של המציע/יחיד המציע/בעל המניות / [שותף](#) \*מחק המיותר. כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד הגשת טופס זה, לא צפויה אזהרת עסק חי בדוח הכספי הבא של המציע/יחיד המציע/בעל המניות / [שותף](#) \*מחק המיותר.

4. הצהרת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים / ר"ח המבקר (מחק המיותר) ממלא המסמך

אני, החתום מטה, \_\_\_\_\_, (שם ממלא המסמך: מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים/רו"ח המבקר \*מחק המיותר של המציע/יחיד המציע/בעל המניות במציע /שותף במציע \*מחק המיותר), המשמש כמנכ"ל/סמנכ"ל הכספים/רו"ח מבקר הדוחות הכספיים \*מחק המיותר המוסמך מטעם המציע/יחיד המציע/בעל המניות במציע /שותף במציע \*מחק המיותר למלא מסמך זה על בסיס הדוחות הכספיים של (המציע/יחיד המציע/בעל המניות במציע/שותף במציע \*מחק המיותר), מצהיר בזאת כי הדוחות הכספיים המבוקרים של המציע/יחיד המציע/בעל המניות/שותף במציע \*מחק המיותר, לשנים הפסקאליות 2010, 2011 ו-2012 או 2011, 2012 ו-2013 \*מחק המיותר, ובמקרה של "מבטח" או "גורם מוסדי שאינו מבטח" – לשנה 2012/2013 \*מחק המיותר המצורפים בזאת ואשר מהם נלקחו הנתונים המפורטים במסמך זה, הינם הדוחות הכספיים המבוקרים הסופיים של המציע/יחיד המציע/בעל המניות / שותף במציע \*מחק המיותר. דוחות

אלה נערכו על פי החוק, התקנות המחייבות במדינת הרישום של המציע/יחיד המציע/בעל המניות /שותף במציע \*מחק המניות ובהתאם לאחד מן הכללים המפורטים בסעיף 6.12 להזמנה.

#### הצהרת מבקר המסמך

אני, החתום מטה, \_\_\_\_\_, רו"ח (שם מבקר המציע/יחיד המציע/בעל המניות במציע/ שותף במציע \*מחק המניות), המשמש כרו"ח מבקר הדוחות הכספיים של \_\_\_\_\_ (המציע/יחיד המציע/בעל המניות במציע/ שותף במציע \*מחק המניות), מצהיר בזאת כי הדוחות הכספיים המבוקרים של המציע/יחיד המציע/בעל המניות/ שותף במציע \*מחק המניות, לשנים הפיסקאליות 2010, 2011 ו-2012 או 2011, 2012 ו-2013 \*מחק המניות, ובמקרה של "מבטח" או "גורם מוסדי שאינו מבטח" לשנה 2012/2013 \*מחק המניות המצורפים בזאת ואשר מהם נלקחו הנתונים המפורטים במסמך זה, הינם הדוחות הכספיים המבוקרים הסופיים של המציע/יחיד המציע/בעל המניות/ שותף במציע \*מחק המניות. דוחות אלה נערכו על פי החוק, התקנות המחייבות במדינת הרישום של המציע/יחיד המציע/בעל המניות/ שותף במציע \*מחק המניות ובהתאם לאחד מן הכללים המפורטים בסעיף 6.12 להזמנה.

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

#### תאריך

#### חתימת וחותמת עו"ד

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

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

#### תאריך

#### חתימה וחותמת

המציע/יחיד המציע/בעל המניות / שותף במציע \*מחק המיותר

#### תאריך

#### חתימת וחותמת עו"ד

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

#### תאריך

#### חתימה וחותמת

מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים \*מחק המיותר של המציע/יחיד המציע/בעל המניות / שותף במציע \*מחק המיותר

## תאריך

## חתימת וחותמת עו"ד

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתום הינו רו"ח המבקר את \_\_\_\_\_ (המציע/יחיד המציע/בעל המניות/ [שותף](#) 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

רו"ח המבקר  
המציע/יחיד  
המציע/בעל  
המניות/ [שותף](#)  
במציע \***מחק**  
**המיותר**

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח 11(א) – הזמנה;

## 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 חברה חדשה או באמצעות שותפות מוגבלת חדשה, ימולא  
וייחתם בנפרד על ידי רואה החשבון המבקר של כל אחד מיחיד המציע או מבעלי  
המניות/שותפים, או במקרה של הסתמכות על "חברת אם" כאמור בסעיף 6.9.7 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 2010, 2011, ו- 2012 או 2011, 2012, ו- 2013 \*מחק המיזור,

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

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של החברה משנת \_\_\_\_\_.  
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לימים 31 בדצמבר 2010, 2011 ו-  
2012 או 2011, 2012, ו- 2013 \*מחק המיזור המצורפים בזאת ומסומנים  
בחותמתנו לשם זיהוי, בוקרו על ידי משרדנו.

### 3. נתונים פיננסיים

(1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, ההון העצמי של  
החברה ליום 31 בדצמבר 2012/2013 \*מחק המיזור הסתכם לסך של  
אלפי ש"ח.

(2) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה מחזור ההכנסות של  
החברה לימים 31 בדצמבר 2010, 2011, ו- 2012 או 2011, 2012, ו- 2013  
\*מחק המיזור הסתכם לסך של \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח, \_\_\_\_\_ אלפי  
ש"ח, ו- \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח, בהתאמה.

(3) במידה שהחברה הינה "מבטח":  
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ההון העצמי  
המינימאלי הנדרש של החברה ליום 31 בדצמבר 2012/2013 \*מחק  
המיזור הסתכם לסך של \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח, והונה העצמי של  
החברה הסתכם לסך של \_\_\_\_\_ אלפי ש"ח (כהגדרתם בתקנות  
הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשנ"ח-1988)

(4) במידה שהחברה הינה גורם מוסדי שאינו "מבטח":  
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה היקף הנכסים  
המנוהלים על ידה ביחס לשנת 2012/2013 \*מחק המיזור הסתכם לסך  
של \_\_\_\_\_ אלפי ₪.

4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדו"ח הכספי האחרון המבוקר של  
החברה.

5. הרינו לאשר כי לחברה אין דו"חות מבוקרים מאוחרים יותר מהדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 2012/2013 \*מחק המיותר.

תאריך

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של החברה

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

**נספח 12 – הזמנה;**

## 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' 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 בלבד, 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	
שם היזם	
דואר אלקטרוני של מזמין העבודה:	המזמין
מס' טלפון:	

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

		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 ניתן לצרף בנפרד.

#### חתימת הקבלן הראשי:

חתימה וחותמת הקבלן הראשי (שהוא המציע/קבלן ראשי מטעם המציע/יחיד המציע) (*מחק המיותר)		שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי (שהוא המציע/קבלן ראשי מטעם המציע/יחיד המציע) (*מחק המיותר)			תאריך

#### חתימת המציע (ככל שהקבלן הראשי איננו המציע)

חתימה וחותמת המציע/		שם מלא של החותם בשם המציע			תאריך

#### הערה:

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

## התחייבות הקבלן הראשי

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

לכבוד

מדינת ישראל - משרד האוצר – החשב הכללי

א.ג.ג,

אני הח"מ \_\_\_\_\_, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי  
\_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), בקשר להצעתו במכרז מס' **תא/370/2013**  
**דיור להשכרה לטווח ארוך - הרצליה** (להלן: "המכרז") לבצע את כל עבודות הבנייה  
נשוא הפרויקט, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן: "הפרויקט" ו-  
"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב כי במידה ותתקבל הצעת המציע לביצוע הפרויקט, 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 למציע את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם המציע ועמו  
בלבד וכי אין לי דין ודברים עם המשרד ו/או כל מציע אחר במכרז. בהתאם לאמור,  
ידוע לי כי בכל מקרה של תביעה ו/או דרישת פיצוי שתהיה לי בקשר עם הפרויקט  
ו/או העבודות, תופנה התביעה או הדרישה אל המציע ישירות ואליו 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: \_\_\_\_\_



## ניסיון חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה

להלן פירוט ניסיון ייזום הקמה של פרויקטים, המוצג על ידי המציע/בעל מניות במציע/יחיד מציע במיזם משותף/שותף כללי בשותפות מוגבלת חדשה (\*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 ניש לסמן את הרלוונטי) –

2.1. חברת הנדל"ן בעלת ניסיון ההקמה הינה תאגיד אשר יזם ומימן הקמה של לפחות שני פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל, 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 ומימן הקמה של פרויקטים באחד או יותר מהתחומים הבאים - מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בישראל, 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):

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

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

4. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4".  
5. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לבדוק את תוכנו של מסמך זה, לדרוש פרטים נוספים ו/או לבקר בפרויקטים שצוינו במסמך זה.

**חתימת המציע:**

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

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

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

**הערה:**

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

מכרז דיור להשכרה - הרצליה  
**נספח 14 - הזמנה ;**

מס' : 1116  
החלטה  
תאריך : 5/9/07

**הנדון : מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום**

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

1. חברות קבלניות אשר הוגדרו או יוגדרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") כ"סרבניות רישום" תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי המינהל להקצאת קרקע, אלא אם קיימו אחד משני התנאים שלהלן:
  - א. השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בדירות על מקרקעי ישראל שנבנו ואוכלסו על ידן.
  - ב. הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 100,000 ₪, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.
2. ערבות בנקאית שהופקדה ע"י סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה זכויותיה לאחרים) תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.
3. בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.
4. בהחלטה זו:

"חברות קבלניות" – חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בניה של דירות מגורים בבתיים משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים.

"סרבניות רישום" – חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות משתכנים, בשני תיקי ממ"י או יותר, או בתיק אחד המתיחס ל-100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחייבותן כלפי המינהל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והמינהל הגיש נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב, תזכורת והתראה שנשלחו להן קודם לכן.
5. החלטה זו אינה באה לגרוע אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני המינהל לקדם את הרישום ולאכוף אותו.
6. המינהל יגבש נוהל שיבטיח ביצוע החלטה זו.

זאב בוים

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

**מכרז מס' תא/370/2013**

**ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה**

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית צמודה מס' \_\_\_\_\_**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו **תא/370/2013** להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש בגינם תביעה משפטית.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 00 03 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל. הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל.

ערבות זו תהיה בתוקף 12 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו, מתאריך \_\_\_\_\_ ועד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

-----  
-----

חותמת הבנק  
וחתימות מורשי החתימה

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

**נספח 16 – הזמנה;**

### טופס פרטי נציג מוסמך

8. **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, המשמשות כעוה"ד של \_\_\_\_\_  
("המציע") מאשר בזה כי:

1. המציע הינו חברה רשומה / שותפות רשומה וקיימת כדין / המציע הינו מיזם משותף (*ימחק המיותו*) וקיבל/ה את ההחלטות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה למכרז מס' **תא/370/2013** (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.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך:

מכרז דיור להשכרה - הרצליה  
נספח 18 – הזמנה;

### הצהרה בדבר הגשת הצעה יחידה

(על כל מציע להגיש הן מטעם עצמו, הן מטעם יחידיו (במקרה של מיזם משותף), הן מטעם בעלי המניות/ השותפים בו והן מטעם קבלן ראשי – יש לסמן מטעם מי מוגשת ההצהרה).

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

החברה מהווה את המציע/ יחיד מציע במקרה של מיזם משותף / בעל מניות בחברה חדשה/ שותף בשותפות מוגבלת חדשה = קבלן ראשי מטעם המציע \* מחק המיותר

פרטי המציע מטעמו ניגשה החברה למכרז: \_\_\_\_\_, ח.פ.ח.צ. \_\_\_\_\_ ("המציע").

הריני לאשר כי לא הוגשה על ידי החברה כל הצעה נוספת והחברה לא ניגשה כחלק מהצעה נוספת למכרז זה, בין במישרין, ובין בעקיפין – באמצעות היותה חברה במיזם משותף המהווה מציע אחר, בעל מניות או שותף 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 מרגב' \_\_\_\_\_ שזיהיתיו ושזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי אותה כי עליוה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה לה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

### הצהרת מציע/יחיד מציע/בעל מניות/שותף

-ימולא על ידי המציע או כל אחד מיחיד המציע במקרה של הגשת הצעה באמצעות מיזם משותף או באמצעות כל אחד מבעלי המניות/שותפים במקרה של הגשת הצעה של חברה חדשה/שותפות מוגבלת חדשה-

אני הח"מ \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_, מנהל \_\_\_\_\_ בחברת \_\_\_\_\_, מס' חברה \_\_\_\_\_ ("החברה"), 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' \_\_\_\_\_ שזיהיתו ושזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליוה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתסוה עליה בפני. הריני לאשר כי מר/גב' \_\_\_\_\_ הנ"ל הינו מורשה חתימה מוסמך מטעם \_\_\_\_\_ ("החברה").

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



## מסמך ב' למכרז מס' תא/2013/370

לכבוד

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל - משרד האוצר – החשב הכללי  
משרד הבינוי והשיכון  
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

### הנדון: הצעת מחיר לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6423 חלקים מחלקות 10-12 (מגרש מס' 215 לפי תכנית הר/1985/א בהרצליה), לבניית פרויקט של 215 דירות ולהשכרת 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 תוכנה, הנני מציע לרכוש את זכויות החכירה במקרקעין בהתאם לתנאי המכרז, במטרה לבנות את הפרויקט ולהשכירו 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, ומוותר 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 תכנית הר/1985/א בהרצליה לרבות תכניות קודמות לה ושחלות אף הן על המקרקעין, על כל מסמכיהן ונספחיהן (להלן ביחד: "התוכניות") 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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

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 במקרה של חברה חדשה, ככל שהצעה זו מוגשת על ידי מי מהם).

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

7. אני מצרף בזה את חוברת מסמכי המכרז בשלמותה, כפי שהומצאה לי ע"י המשרד לאחר שחתמתי על כל עמוד בחוברת המכרז. כמו כן אני מצרף את המסמכים על-פי המפורט בסעיף 11.4 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 הינו: \_\_\_\_\_ ₪

(ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח).

**ידוע לי כי הסכום לעיל אינו כולל מס ערך מוסף ואני מתחייב לשלם את המס כחוק במעמד תשלום התמורה, במזומן.**

**כמו כן, ידוע לי כי ל-85% מהתמורה המפורטת לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד הבסיס, כהגדרת מונחים אלו בהזמנה ובהסכם העיקרי, וליתרת התמורה בסך של 15% יתווספו הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, והכל עד למועד פירעון הסכומים בפועל.**

ידוע לי כי הסכום המוצע על ידי הינו עבור רכישת המקרקעין בלבד, ואינו כולל את הוצאות הפיתוח הנוספות (כהגדרתן בהזמנה להציע הצעות), וכן אינו 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.  (יש לסמן ככל שרלוונטי)

אני מבקשות להחיל עלי את ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט (כולו או חלקו), כהגדרתה בהסכם העיקרי. ידוע לי, ואני מסכימה לכך שלצורך חישוב ההצעה הזוכה, ולצורך זה בלבד, יופחת מסכום ההצעה הנקוב בסעיף 8 לעיל סכום של שני מיליון (2,000,000) ₪. ידוע לי כי מדובר בהפחתה לצורך חישוב ההצעה הזוכה בלבד, וכי היה והצעתי תזכה, ישולם על ידי מלוא סכום ההצעה הנקוב בסעיף 8 לעיל.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

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

11. ידוע לי כי תשלום התמורה וביצוע התשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות, המצאת הערבות לתקופת הבניה כהגדרתה במסמך "ג", הפקדת הערבות להבטחת יתרת התמורה בסך השווה לחמישה עשר אחוזים (15%) מהתמורה בתוספת מע"מ בידי רמ"י, המצאת כתב התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בצירוף פרוטוקול נלווה וכן ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר וכל יתר המסמכים והפעולות המפורטים בסעיף 14.5 למסמך א (ההזמנה להציע הצעות), במלואם 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.

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

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") וחתמתם בתוספת חותמת המציע מחייבת את המציע, לכל דבר ועניין לרבות לצרכי התחייבות המציע במכרז מס' תא/370/2013, ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

תאריך שם ות.ז. (עו"ד) חתימה וחותמת

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

משרד הבינוי והשיכון

משרד האוצר  
אגף החשב הכללי

רשות מקרקעי ישראל  
מחוז תל אביב



# הסכם

במסגרת מכרז לבניית דירות להשכרה למגורים  
בהרצליה

מס' מכרז: תא/2013/370



ינואר 2014

[מהדורה מאי 2014](#)

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	5
2.	עדיפות בין מסמכים	9
3.	נספחים	9
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	11
5.	רכישת הזכויות במקרקעין וחתירת חוזה פיתוח וחוזה חכירה	14
6.	תכנון הפרוייקט והיתרים	15
7.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	16
<u>7.א</u>	<u>הפסקת ההסכם בנסיבות מיוחדות</u>	<u>18</u>
8.	פיקוח	20
9.	פיתוח כללי ומוסדות ציבור ו/או שצ"פים	20
10.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	21
11.	דיווחים למינהלת	25
12.	מימון הפרוייקט, איסור בדבר שיעבוד, ורשתות הגנה	27
13.	חברת האחזקה	38
14.	שיווק ופרסום הפרוייקט להשכרה	39
15.	מיסים ותשלומים	39
16.	בדק, אחריות ותיקון ליקויים	39
17.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	40
18.	ביטוח	42
19.	רישום הפרוייקט בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	45
20.	הסבת ההסכם, שינוי במבנה ההון של היזם או בבעלי המניות ו/או בשותפות ו/או בעסקה משותפת	45
21.	אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים	46
22.	הפרות, סעדים ותרופות	47
23.	ערבויות לקיום הסכם	53

54	.24	אירוע נזק
54	.25	קיזוז
54	.26	תשלום במקום היזם
54	.27	תניות שלובות
54	.28	כללי
55	.29	כתובות והודעות

# הסכם בניית דירות להשכרה למגורים בהרצליה

אשר נערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_  
2014

בין:

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל  
באמצעות מורשי החתימה במשרד האוצר – החשב הכללי  
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן - "המשרד")

## מצד אחד;

לבין:

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד כל אחד כפי חלקו, כמפורט בנספח 10 להזמנה להציע הצעות - "היזם")

## מצד שני;

**הואיל** והמשרד פרסם הזמנה להציע הצעות למכרז מס' תא/370/2013 לחכירה, תכנון, הקמה, ותחזוקה של פרויקט אשר יבנה על המקרקעין, המיועד ל-215 יח"ד במסגרת מסלול בניית דירות להשכרה למגורים בהרצליה (להלן – "המכרז");

**והואיל** ומטרת 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;

**והואיל** והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

**והואיל** ומדינת ישראל/הקרן הקימת לישראל הינה הבעלים של המקרקעין;

**והואיל** ובכפוף לתשלום התמורה שבהסכם זה ויתר התשלומים החלים על היזם עד לאותו מועד, רמ"י יהא מוכן להעמיד את המקרקעין לרשות היזם לתקופת הפיתוח, בהתאם לתנאים שבחוזה הפיתוח המצורף להסכם זה **כנספח "ב"** וזאת לשם בנייה 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, רמ"י יהיה מוכן להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי חוזה החכירה, המצורף להסכם זה **כנספח "ג"**;

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

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

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

## לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

### 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 פירושים של המונחים שלהלן כרשום בצדס, 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 בפרוייקט.
- "דירות בשכר דירה מפוקח"** כמפורט בהזמנה להציע הצעות.
- "דירות בשוק החופשי"** דירות שיושכרו על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.
- "הבניינים" ו/או "המבנים" או "הפרוייקט"** מבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, רכוש המשותף 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 שמסר או ימסור המשרד לרוכשי מסמכי ההזמנה בכל שלבי ההזמנה להציע הצעות ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.
- "החלטה בדבר דיור להשכרה"** החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1310 בדבר דיור להשכרה.
- "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.
- "המפקח"** המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי המינהלת לפקח פיקוח עליון על הקמת הפרוייקט ועל עמידת היזם בכל התחייבויותיו על פי מסמכי ההזמנה והסכם זה.
- "הקבלן"** הקבלן הראשי כפי שהוגש בהצעת היזם למכרז.



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 מדינת ישראל, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, ללא הסכמת מדינת ישראל (המשרד), וכן (2) משיעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת מדינת ישראל (המשרד), והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, **נספח "יא"**.

"הערת אזהרה"

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.

"הוועדה המקומית"

העומדים בשני התנאים שלהלן במצטבר: (1) זוגות צעירים לרבות חד מיניים, לרבות ידועים בציבור ומשפחות חד הוריות שבהם גילו של לפחות אחד מבני הזוג נמוך מ-40 שנה, ולרבות יחידים שגילם נמוך מ-40 שנה; (2) הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח בהתאם להוראות **נספח "ז'1"**.

"זכאים"

חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי הניהול והתחזוקה לפרוייקט עבור היזם.

"חברת אחזקה"

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

"חוק המקרקעין"

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

"חוק המכר"

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

"חוק התכנון והבניה"

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

"טופס 4"

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

"טופס 5" או "תעודת גמר"

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

"לוחות הזמנים"

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.

"מגרש"

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

כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות.

"מדד הבסיס"

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

"מדד הקובע"

מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד

"מדד תשומות הבניה למגורים"

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.

מינהלת "דיור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי המשרד.

"מינהלת"

כמפורט בנספח "א".

"מקרקעין"

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

"סיום תקופת הבניה"

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

"עבודות"

ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנתות, להבטחת התחייבויות היזם להקמת הפרויקט בתקופת הבניה, ניהולו ותחזוקתו בתקופת השכרה, כמפורט בסעיף 2323 להלן. נוסח הערבויות מצורף בנספח "ח".

"ערבויות לקיום ההסכם" או

"הערבויות"

ערבות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנתות, בשיעור השווה ל- 15% מהתמורה (כולל מע"מ כדין), בתוקף למשך 31 חודשים מהמועד הקובע ונושאת הפרשי הצמדה וריבית על-פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א – 1961. נוסח הערבות מצורף בנספח "ט".

"ערבות להבטחת יתרת התמורה"

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 בגין אגרות והיטלים הכל בהתאם לתוכניות למפרטים הטכניים של הרשות המקומית ולהוראות הסכם זה.

"פיתוח כללי"

פיתוח בתוך תחומי המקרקעין.

"פיתוח צמוד"

תשלומים אשר על היזם לשלם למשרד ו/או למי שהמשרד יורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

"קנסות"

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

"ריבית פיגורים של החשב הכללי"

השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים 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.

"רכוש משותף"

רשות מקרקעי ישראל.

"רמ"י"

הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.

"רשות המקומית"

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)

"שטח דירה"

אופן חישוב שטח הדירה - כמפורט בהנחיות לעבודות תכנון חוברת 2.4 של משרד הבינוי והשיכון.

הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.

**"שוכרים"**

**"שוכרים בשוק החופשי"**

העומדים בשני התנאים שלהלן במצטבר: (1) זוגות צעירים לרבות חד מיניים, לרבות ידועים בציבור ומשפחות חד הוריות שבהם גילו של לפחות אחד מבני הזוג נמוך מ-40 שנה, ולרבות יחידים שגילם נמוך מ-40 שנה; ו- (2) מי שהינו חסר דיור ובעל תעודה בתוקף ממשרד השיכון הניתנת לחסרי דיור.

דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט בסעיף 1010 להלן.

**"שכר הדירה המפוקח"**

כמפורט **בנספח "ה"** ולהלן:

**"שלבי התכנון והבניה"**

התכנון המוקדם לכל הפרוייקט יוגש לאישור המינהלת לא יאוחר מאשר - 6-3 חודשים מהמועד הקובע.

התכנון סופי לכל הפרוייקט יוגש לאישור המינהלת לא יאוחר מאשר - 9-6 חודשים מהמועד הקובע.

התכנון המפורט לכל הפרוייקט יוגש לאישור המינהלת לא יאוחר מאשר - 13-10 חודשים מהמועד הקובע.

הוצאת היתר בניה לכל הפרוייקט (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון), לא יאוחר מאשר - 19-16 חודשים מהמועד הקובע.

קבלת אישור המינהלת ו/או מי מטעמה בדבר סיום בניית השלד לכל הפרוייקט - לא יאוחר מאשר - 29-26 חודשים מהמועד הקובע.

הוצאת טופס 4 טופס 5, יחד לכל הפרוייקט - עד 39-36 חודשים מהמועד הקובע.

תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.

**"תאגיד"**

התכנית החלה על המקרקעין, כמפורט **בנספח "א"** על כל מסמכיה, לרבות כל תיקון לה שייקבע בעתיד, ככל שיהיה ו/או כל תכנית אחרת או נוספת החלה על המקרקעין.

**"תב"ע"**

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

**"תעודת זכאות"**

אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לשוכרים בשוק החופשי בדבר היותם חסרי דירה, שהינה ברת תוקף במועד תחילת תקופת השכירות של כל שוכר.

**"תעודת זכאות לחסר דירה"**

תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים בתחילת תקופת ההשכרה.

**"תקופת הבניה"**

תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלא כל התנאים המפורטים בסעיף 4.204.20 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 בין מסמכי ההזמנה והסכם זה לבין החלטת המועצה בדבר דיור להשכרה (נספח "ז"1), תקבענה הוראות החלטת המועצה, נספח "ז"1.
- 2.6. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה הפיתוח וחוזה החכירה, יחייבו הוראות הסכם זה.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת ע"י המינהלת:
- 2.7.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.
- 2.7.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
- 2.7.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י המינהלת.
- 2.7.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.
- 2.7.5. תקנים ישראלים.
- 2.7.6. 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.
- 2.8. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס להשכרת הדירות בפרוייקט - יגברו הוראות החלטת המועצה בדבר דיור להשכרה (נספח "ז"1) ולאחר מכן ההוראות שבהסכם השכירות, נספח "ז", על האמור בהסכם ו/או בהזמנה.
- 2.9. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס לתחזוקת הפרוייקט - יגברו ההוראות שבנספח "ו".
- 2.10. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.
- 2.11. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאי המשרד למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך ליזם.

## 3. נספחים

- 3.1. מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו
- 3.1.1. נספח "א" - תאור המקרקעין, התשלומים לרמ"י בגין מוסדות ציבור ושצ"פים והוראות מיוחדות.

- 3.1.2. **נספח "ב"** - נוסח חוזה פיתוח.
- 3.1.3. **נספח "ג"** - נוסח חוזה חכירה.
- 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 "ז"1** - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1310 בדבר דיור להשכרה – אינה מצורפת בפועל ואולם ניתן לאתרה באתר רמ"י בכתובת <http://www.mmi.gov.il>.
- 3.1.9. **נספח "ז"2** - נוהל בחירת זכאים לשכירת יח"ד ועריכת הגרלות לזכאים.
- 3.1.10. **נספח "ח"** - נוסחי הערבויות לקיום הסכם (ערבות לתקופת הבניה וערבות לתקופת ההשכרה).
- 3.1.11. **נספח "ט"** - נוסח ערבות להבטחת תשלום יתרת התמורה.
- 3.1.12. **נספח "י"** - אישורי קיום ביטוחים (לתקופת הבניה ולתקופת ההשכרה).
- 3.1.13. **נספח "יא"** - כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה, לרישום הערת האזהרה ונוסח פרטיכל.
- 3.1.14. **נספח "יב"** - יפוי כח נוטריוני.
- 3.1.15. **נספח "יג"** - טבלאות חישוב הגנה על הריבית.
- 3.1.16. **נספח "יד"** – נספח המפרט את סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט. נספח זה יצורף להסכם זה לאחר חתימתו, אם יצורף, בהתאם להוראות סעיף 12.5 להלן. נספח אשר יכלול את פירוט כל הסכומים הבאים: (1) סכום ההגנה הקבוע – כהגדרתו בסעיף 12.5.1.2 להלן, (2) סכום "חוב הבלון" כהגדרתו בסעיף 12.5.1.1 להלן, (3) 80% מסך חוב הבלון. נספח זה יצורף להסכם זה לאחר חתימתו, אם יצורף, בהתאם להוראות סעיף 12.4 להלן.
- 3.1.17. **נספח "טו"1** – אישור הקבלו ביחס לניסיון.
- 3.1.18. **נספח "טו"2** – התחייבות הקבלן לביצוע עבודות.
- 3.1.19. **נספח "טז"** – פסק הדין מיום 13.3.2014 בעניין העתירות המנהליות.
- 3.1.20. **נספח "יז"** – החלטת הוד"ל מיום 3.4.2014.
- 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 [חבורות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתרן באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת <http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/>

[hanhayot leavodot tichnun/hanhayot leavodot tichnun.pdf](http://hanhayot.leavodot.tichnun/hanhayot.leavodot.tichnun.pdf)

f (אתר משרד הבינוי והשיכון, תחת לשונית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").

#### 4. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כי :

4.1 קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.

4.2 ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפי צוי המשרד על מלוא נזקיו בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.

4.3 בחן ובדק, את מצב הרישום של המקרקעין המפורטים בנספח "א" בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה הפיתוח ואת חוזה החכירה **נספחים "ב" ו- "ג"** וידוע לו כי המידע המפורט בנספח "א" אינו ממצה ו/או שלם וכי עליו 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 את התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד חתימת הסכם זה (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בנספח "א" 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 בנספח "א" על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.

מובהר כי ככל ובתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה כלפי רמ"י או כלפי המשרד בכל הנוגע להוצאת היתר בניה.

4.5 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 המשרד בעניין זה ומתחייב לפנות לרשויות המוסמכות ולקבל כל מידע ו/או אישור הנחוץ עפ"י דין לפינוי התפיסות והמפגעים כאמור, ככל שיחולו.

4.6 בנוסף לאמור לעיל, ככל ומצויים 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.

4.7 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.

4.8 ידועות ליזם כל הנחיות רמ"י, ביחס להקמת הפרוייקט, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה המצורפת **בנספח "ז"1**, או כל החלטה אחרת אשר תבוא במקומה. היזם יהיה מחויב לכל שינוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שתהינה מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ"י תחייב את היזם.

4.9 בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרוייקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים. הודעות רשות המסים בקשר עם האמור מצורפות **בנספח 5** למסמכי ההזמנה, והיזם מתחייב כי לא תהינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניינים אלה ו/או הנובעים מהם כלפי המשרד.

4.10 ידוע לו כי במסגרת המכרז, משווקות זכויות הבניה הניתנות למימוש עפ"י התב"ע שבתוקף במועד פרסום המכרז, וכן זכויות עתידיות. במידה וישופרו תנאי התוכניות לאחר זכיית היזם במכרז, לא ידרש היזם לשלם סכומים נוספים לרמ"י בגין שיפורים אלה.

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 99 להלן. 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 ואין המשרד אחראי 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 ובמידה ויתברר כי קיים חוב, יחול חוב זה במלואו על היזם.

4.13 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 31.12.2012, בנוסף לתשלומים בגין הוצאות פיתוח כאמור לעיל החלים על היזם בהתאם לתנאי הסכם זה, ישלם היזם לרמ"י הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור ושצ"פים כמפורט בסעיף 99 בהסכם זה.

4.14 הוא מתחייב לתכנן ולבנות את הפרוייקט, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.15 השימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות המינהלת בקשר עם כך. **יובהר, כי**

האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינה למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות הסכם החכירה וכן להוראות כל דין.

4.16. על היזם לשווק ולהשכיר את הדירות לשוכרים, כהגדרתם לעיל, בלבד, בהתאם להוראות הסכם זה.

4.17. 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 **בנספח "א"**, ו/או מגבלות אחרות מכל מין וסוג שהוא ואם בשל הנחיות שיינתנו על-ידי הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית, היזם לא יוכל לחזור אל המשרד בכל טענה ותביעה כלשהי.

4.18. מובהר כי 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.

4.19. אם תאושר הקמת דירות נוספות לפי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, ככל שתאושר, יעמיד היזם את כל הדירות שתתווספנה בעדיפות לבני מקום, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1300, כפי שהיא במועד חתימת הסכם זה, וזאת אף אם תבוא אחרת במקומה. כל הדירות שיוקצו לבני מקום כאמור, יהיו חלק מהדירות בשכר דירה מפוקח, ואולם מובהר כי אין בכך כדי לשנות את אחוז הדירות בשכ"ד מפוקח ביחס לפרויקט כולו, באופן שיעלה על 25% הדירות שיוקצו לבני מקום כאמור, יהיו חלק מהדירות בשכר דירה מפוקח.

קריטריון בני מקום יבוא בנוסף לכל קריטריון אחר הקיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

יובהר, כי יתר הדירות בשכר דירה מפוקח יושכרו במחיר מפוקח לכלל האוכלוסייה, (בכפוף להוראות התב"ע) ובהתאם לקריטריונים שאושרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

4.20. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 ותעודת גמר לכל הפרויקט, חתימה על הסכם חכירה בין היזם לבין רמ"י, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 13 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים למינהלת, כמפורט בסעיף 1848 להלן.

4.21. לאחר חתימת הסכם זה מתחייב היזם לרשום את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף 19.819.8 להלן.

4.22. ידוע ליזם כי הוגשו לבית המשפט המחוזי בת"א- יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עתירות מטעם בעלים פרטיים הכלולים בתוכנית המתאר הר/1/1985, כנגד חלק מהוראות התוכנית המפורטת. נכון למועד פרסום המכרז טרם ניתנו פס"ד בעתירות אלה. להלן מספרי העתירות: עת"מ 37223-07-12, עת"מ 51710-07-12, עת"מ 16627-08-12 בוטל.

4.23. ככל ויחולו שינויים בתנאי ההזמנה להציע הצעות לאור תוצאות ההתדיינויות דלעיל, למשרד ו/או לרמ"י לא תהיה כל חבות או אחריות כלפי היזם בקשר לכך והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד המשרד ו/או רמ"י בקשר עם כך.

4.24. לא ימכור ו/או ינסה למכור ו/או להסב, לרבות לא יתן אופציה לרכישת זכויותיו בפרויקט במהלך תקופת ההשכרה, אלא בהתאם להוראות סעיף 2020 להלן. במהלך ששת 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.



- 4.25. לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של המשרד ו/או מי מטעמו, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, ככל שנעשו, מטעם רמ"י ו/או המשרד 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 המשרד ו/או מי מטעמו 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.
- 4.26. 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 המשרד.
- 4.27. הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין, להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 4.28. אין כל מניעה - חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פי במלואן ובמועדן.

## 5. רכישת הזכויות במקרקעין וחתמת חוזה פיתוח וחזרה חכירה

- 5.1. היזם מצהיר כי קרא היטב את חוזה הפיתוח והחכירה, לרבות התנאים המיוחדים, שצורפו להם, וכי לא חלה עליו מגבלה כלשהי באשר להתקשרותו עם רמ"י וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן רמ"י להתקשר עמו על פי חוזה אלה.
- 5.2. המקרקעין יועמדו לרשות היזם לתקופת הפיתוח הקבועה בחוזה הפיתוח וזאת רק לשם בנייה של הפרויקט למטרת בנייה להשכרה למגורים כאמור בהסכם זה והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו בתנאים האמורים.
- 5.3. בתוך 60 יום מהמועד הקובע, היזם מתחייב לחתום על הסכם הפיתוח בנוסח **נספח "ב"**. היזם ישלם לרמ"י את התמורה המפורטת בהצעה הכספית של היזם, **מסמך "ב"** למסמכי המכרז (לעיל ולהלן - "**התמורה**"), כדמי חכירה שנתיים, מהוונים ומשולמים מראש לתקופה 98 שנה החל מהמועד הקובע (להלן - "**תקופת החכירה**"), עם אופציה להארכה למשך 98 שנים נוספות והכל בשיעורים ובמועדים הנקובים בסעיף **5.55-5** להלן.
- 5.4. היזם מתחייב לחתום במועד החתימה על חוזה הפיתוח גם על חוזה החכירה המצורף **נספח "ג"**. 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 וחתמת 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. עבור זכויות החכירה במקרקעין בהתאם להוראות חוזה הפיתוח והחכירה היזם מתחייב לשלם לרמ"י את התמורה, בשיעורים ובמועדים המפורטים להלן:
- 5.5.1. בתוך 60 יום מהמועד הקובע, ישלם היזם לרמ"י 85% (שמונים וחמישה אחוזים) מסכום התמורה (כולל המע"מ) ובתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס.
- 5.5.2. יתרת התמורה בסך השווה לחמישה עשר אחוזים (15%) מהתמורה כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על-פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 החל מהמועד הקובע, תובטח

באמצעות הערבות להבטחת יתרת התמורה, בנוסח **נספח "ט"**,  
שתמסר לידי רמ"י ביחד עם תשלום התמורה בסעיף **5.5.15-5.4**  
לעיל.

5.5.3 במידה שהיזם ימציא למינהלת בתוך 30 חודשים מהמועד הקובע,  
טופס 4 ביחס לכל יח"ד שבפרוייקט וכן ימציא אישור בדבר ביצוע  
אכלוס ליותר מ-80% מהדירות (כאשר לעניין זה יבואו בחישוב  
האחוז מס' הדירות בהתאם להוראות התוכנית במועד הזכייה  
במכרז ולא יחושבו יחידות דיור שנוספו לאחר המכרז), לשביעות  
רצון המינהלת, לא ישלם היזם את יתרת התמורה והערבות  
להבטחת יתרת התמורה תושב ליזם.

5.5.4 לא המציא היזם טופס 4 **או אישור בדבר אכלוס** כאמור בסעיף  
**5.5.35-5.3** לעיל, אזי בתום 30 חודשים מהמועד הקובע, יחלט  
רמ"י את הערבות להבטחת יתרת התמורה והיזם יחשב ששילם את  
מלוא התמורה.

5.6 מטרת החכירה תהא זהה למטרת הקצאת המקרקעין ליזם לבניית דירות  
להשכרה למגורים, למשך תקופת ההשכרה בהתאם להחלטה בדבר דיור  
להשכרה. לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות על  
פי שיקול דעתו הבלעדי.

5.7 המועד הקובע ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות  
המועדים על פי חוזה החכירה וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים  
והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים, למעט האמור  
בסעיף **4.124-12** לעיל.

5.8 יובהר בזאת כי מסמכי ההזמנה והוראות הסכם זה יהוו 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.

5.9 התמורה הינה עבור זכויות החכירה בלבד ואינה כוללת תשלומים כלשהם  
עבור הפיתוח הכללי ו/או עבור הקמת מוסדות ציבור ו/או שצ"פים, כמפורט  
להלן.

5.10 היזם יהא אחראי על שמירת המקרקעין ומניעת תפיסות בהם על-ידי  
אחרים ולכל ארוע שיקרה במקרקעין, החל מהמועד הקובע.

## 6. תכנון הפרוייקט והיתרים

6.1 היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את הפרוייקט, 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 תקן החל על בנייה למגורים. בכפוף להוראות  
סעיף **6.36:3** 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.

6.3 היזם מתחייב לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתב"ע וכן  
לבקש הקלת תוספת דירות מלאה של 30%, בהתאם לתקנה 92(9) לתקנות  
התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן-"**הקלת תוספת  
דירות**"). אין באמור כדי להוות הבטחה או מצג מצד המשרד לכך שתתקבל  
הקלה כאמור ו/או בדבר התנאים לקבלתה. כל הדירות אשר תאושרנה  
במסגרת הקלת תוספת הדירות כאמור, תושכרנה בהתאם להוראות סעיף  
**4.194-19** לעיל. **על אף האמור, יובהר כי המנהלת תהיה רשאית, אך לא  
חייבת, לאשר את תכנון 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. היזם מתחייב להמציא לאישור המינהלת את מסמכי התכנון המפורטים בנספח "ה" ובלוחות הזמנים המפורטים שם. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי המינהלת, יהא רשאי היזם להחתים את המינהלת על הבקשות להיתר בניה ולהגישן לועדה המקומית (לעיל ולהלן - "**הבקשות להיתרים**"). יובהר כי ללא המצאת האישור כאמור, רמ"י לא יחתום על הבקשות להיתרים.
- 6.5. מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע ובנספחים "ד", "ה" וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.
- 6.6. היזם לא יהיה רשאי להגיש תוכנית מפורטת חדשה ו/או לשנות את התב"ע הקיימת.
- 6.7. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי באישור המינהלת לתכנון ו/או לבקשות להיתרים לא יהיה משום אישור שהן תואמות את התב"ע ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.
- 6.8. היזם מתחייב לתת מענה בפרוייקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח – 1998.
- 6.9. היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרש/ים וגבולותיהם המצויינים בנספח "א" ומסמכי ההזמנה 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 המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

**7. הבניה ולוחות הזמנים לבניה**

- 7.1. היזם מתחייב לבנות את הפרוייקט 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, כשהפרוייקט ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראלים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה וכן אחראי לקבלת היתר הבניה, וכן לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות המוטלות עליו על פי הוראות הסכם מכל רשות מוסמכת. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, להשגת כל אישור ו/או היתר לצורך שימוש בשטחים שמחוץ למקרקעין, לרבות דרכים זמניות, שטחים ציבוריים במידה שאלו נדרשים לצורך ביצוע העבודות על פי הסכם זה.
- 7.3. היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל הפרוייקט, ולקבלת אישור איכלוס מהרשות המקומית, ככל ואישור כזה ניתן על ידה, ובהתאם להוראות חוק התכנון ובניה **והכל בתוך 36-39 חודשים מהמועד הקובע**, וכאחד התנאים לתחילת תקופת ההשכרה לגבי הפרוייקט.
- 7.4. היזם מתחייב לבצע את הבניה רק באמצעות הקבלן ומתחייב כי הקבלן 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 המנהלת, היזם יהיה רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, העומד בתנאי סף, ככל שאותו קבלן חלופי אושר על ידי המנהלת מראש ובכתב. יובהר כי לא יהיה בהחלפת הקבלן, כדי לגרוע

מאחריותו של היזם לעמוד בלוחות הזמנים לבנייה וביתר התחייבויותיו. המנהלת תהיה רשאית להחליט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם החלטת המנהלת.

7.5. המנהלת תהיה רשאית להחליט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם החלטת המנהלת

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

7.6.א. ככל שהיזם לא הציג במסגרת הצעתו למכרז את הקבלן הראשי מטעמו, וזאת מהטעם שהינו (או מי מיחידו או מי מבעלי מניותיו או שותף כללי, כמפורט בהזמנה) חברת נדל"ן בעלת ניסיון הקמה, כמשמעות מונח זה בהזמנה להציע הצעות, יחולו ההוראות שלהלן:

7.6.א.1. לצורך ביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם להתקשר עם קבלן ראשי (או מספר קבלנים ראשיים) מטעמו, אשר כל אחד מהם יעמוד בכל התנאים הבאים, במצטבר:

(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. הקבלן יכול שיהיה מי מיחידו היזם או מי מבעלי מניותיו או שותף כללי, ובלבד שיוצג הסכם התקשרות לביצוע עבודות הבנייה עם מי מאלה.

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

7.6.א.2. היזם מתחייב להציג למנהלת את פרטי הקבלן אשר עונה על תנאי הסף לקבלן שלעיל, וזאת לא יאוחר מאשר 6 חודשים מהמועד הקובע. המנהלת 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 המנהלת אישור בנוסח המצורף כנספח "טו"1 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 "טו"2.

7.6.א.3. היה והמנהלת תסבור כי הקבלן ו/או איזה מהקבלנים, אינו עומד בתנאי הסף לקבלן, תהא רשאית המנהלת לדרוש מהיזם להתקשר עם קבלן אחר, אשר עומד בתנאי הסף כאמור.

7.6.א.4. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 7.6.א. זה לעיל ו/או הקבלן ו/או הקבלנים, לא עמד ו/או עומד בתנאי הסף לקבלן ו/או לא אישרה המנהלת את זהות הקבלן ו/או איזה מהם, ו/או לא החליף היזם את הקבלן כאמור לעיל, רשאית המנהלת להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 23 להסכם זה להלן.

7.7. 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 המשרד וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

7.8. היזם מתחייב לבנות את הפרוייקט בהתאם למפרט הטכני (דרישות

מינימום) **שבנספח "ד"**. מובהר בזאת כי המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של המשרד בקשר עם בניית הפרוייקט והינו אחיד לכל הדירות. במידה והיזם יבקש לשדרג את המפרט לפרוייקט, על חשבונו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות בפרוייקט ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. נדרש אישור מראש של המינהלת לכל שינוי במפרט, בהתאם למפורט **בנספח "ד"**.

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

7.10. ידוע ליזם כי 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 **בנספח "ה"**.

7.11. לא עמד היזם, לדעת המינהלת ו/או מי מטעמה, בלוחות הזמנים ובשבלים הקבועים בהסכם זה ו/או איזה מהם יהא רשאי המשרד, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים למשרד לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף **23.1.123.4.1** את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות הקבועים בסעיף **22.922.9** להלן, ככל והיזם לא שילמם.

#### 7.א. הפסקת ההסכם בנסיבות מיוחדות

7.א.1. היזם מצהיר כי הוא מודע לכך שהוגשו לבית המשפט המחוזי בת"א- יפן, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עתירות מטעם בעלים פרטיים הכלולים בתוכנית המתאר הר/1985/1, כנגד חלק מהוראות התב"ע. ביום 13.3.2014 ניתן פס"ד בעתירות אלה. להלן מספרי העתירות: עת"מ-37223-07-12, עת"מ-51710-07-12, עת"מ-16627-08-12.

העתק מפסק הדין מצורף כנספח "טז" להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

7.א.2. בהמשך לפסק הדין, ניתנה ביום 6.4.2014 החלטה של הוועדה לדיוור לאומי בישיבתה מס' 5, אשר דנה בתב"ע (להלן – **"ההחלטה"**). בהחלטה נקבע כי בעלי הזכויות בחלקות מסוימות נשוא התב"ע, אשר נטען כי קופחו בעת אישור התב"ע, יקבלו זכויות נוספות בתכנית המפורטת השנייה, כפי שהוגדר שם.

העתק ההחלטה מצורף כנספח "יז" להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

7.א.3. על אף האמור לעיל, ככל וייקבע בהחלטה שיפוטית ו/או בהחלטה כדון של הוועדה המקומית (כל אחת מאלה תיקרא להלן – **"החלטת המניעה"**), כי לא יוצא היתר בנייה לפרוייקט, עקב התנגדויות להחלטה ו/או חידוש העתירות המנהליות ו/או הגשת עתירות חדשות (שלא על ידי היזם או מי מטעמו), תאריך המנהלת את לוחות הזמנים לתכנון ולבנייה לתקופה שהחל ממועד החלטת המניעה ועד למועד בו תוסר המניעה נשוא החלטת המניעה. מובהר כי הארכת לוחות הזמנים כאמור, לא תאריך את לוחות הזמנים לצורך סעיף 5.5.3 לעיל. מובהר כי מעבר להארכת לוחות הזמנים כאמור, לא יינתן כל פיצוי אחר ליזם, לרבות פיצוי כספי כלשהו.

7.א.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו עקב החלטה שיפוטית ו/או עקב אישור תכנית חדשה שלפי איזו מאלה לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה למלוא זכויות הבנייה על פי התב"ע, כפי שהן כיום, בגין המקרקעין (להלן – **"עילת הביטול"**), יהיה היזם רשאי להודיע בכתב למשרד בהודעה בלתי חוזרת בנוסח שיהיה לשביעות רצון המשרד, בתוך 30 ימים מיום שהודע לו על קיומה של עילת הביטול, על רצונו לבטל את הסכם זה (להלן בסעיף זה – **"הודעת היזם"**).

ככל שלא ניתנה הודעת היזם בתוך המועד הקבוע לעיל, לא תקום ליזם כל זכות לבטל את הסכם זה.

התקבלה הודעת היזום, ישיב המשרד לזיום בתוך 30 ימים מהיום שנתקבלה אצלו הודעת היזום ויאשר את ביטול ההסכם לבקשת היזום כאמור, ככל שהתקיימה עילת הביטול. התקיימה עילת ביטול והיזום לא נתן את הודעת היזום במועד שנקבע לכך, יהיה המשרד רשאי להודיע מיוזמתו על ביטול ההסכם בתוך 90 ימים מיום שהודע לו על קיומה של עילת הביטול (הודעת המשרד בדבר ביטול ההסכם, בין אם תינתן כתשובה להודעת היזום ובין אם ביוזמת המשרד, תיקרא להלן – "הודעת הביטול").

במקרה בו לפי שיקול דעת המשרד לא התקיימה עילת הביטול, יודיע על כך המשרד לזיום בתוך 30 ימים מיום שהתקבלה אצלו הודעת היזום, ובמקרה כזה לא תוקנה כל זכות ביטול ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד בקשר עם כך.

5.א.7. במקרה בו ניתנה הודעת הביטול, בין אם על פי בקשת היזום ובין אם ביוזמת המשרד, יחולו ההוראות הבאות:

(1) היזום יפנה בפועל את הפרויקט והמקרקעין מכל אדם וחפץ וכן יבטל כדון כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, לרבות גוף מממן ו/או שוכרים ויצוג אסמכתאות בדבר ביטול הזכויות כאמור ומחיקתן מכל מרשם, לשביעות רצון המשרד, והכל באופן מיידי ובתוך לא יאוחר מ-30 ימים ממועד מתן הודעת הביטול.

(2) בכפוף לקיום מלא של האמור בסעיף קטן (1) לעיל, יגרום המשרד לכך שבתוך 45 ימים מיום שהתקיים כל האמור בסעיף קטן (1) לעיל, יושב לזיום כל סכום ששילם על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד הבסיס, וכן יושבו לזיום הערבות לקיום ההסכם, הערבות להבטחת יתרת התמורה וכן כל ערבות נוספת שניתנה להבטחת התחייבויות היזום על פי הסכם זה, אם ניתנה. למרות האמור לעיל, ככל שביטול זכויות הגוף המממן כאמור בסעיף קטן (1) יותנה בביצוע התשלום ובהשבת הערבויות לזיום כאמור בסעיף קטן זה לעיל, יאשר המשרד בכתב לגוף המממן, כי כנגד הצגת האסמכתאות כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, ישיב המשרד לזיום (או לגוף המממן, ככל שהגוף המממן יבקש זאת) את הסכום ואת הערבויות כאמור.

(3) לא יאוחר מאשר 90 ימים מיום שהתקיים כל האמור בסעיף קטן (1) לעיל, יגיש היזום למשרד חשבון סופי עבור אותם חלקי עבודות תכנון שבוצעו על ידי היזום עד למועד מתן הודעת היזום או הודעת הביטול, לפי המוקדם מביניהן (להלן – "החשבון הסופי"). היזום יהיה רשאי לכלול במסגרת החשבון הסופי את הפרשי ההצמדה בגין כל הוצאה, אשר יחושבו החל מהיום בו הוצאה ההוצאה בפועל ועד ליום הגשת החשבון הסופי. החשבון הסופי ייבדק על ידי המנהלת והסכום שיאושר על ידה, בתוספת של 5% מתוך הסכום שיאושר כאמור, יושב לזיום בתוך 60 ימים מיום הגשת החשבון הסופי כאמור. למען הסר ספק, מובהר כי יושבו רק הוצאות ועלויות ישירות בגין עבודות תכנון וכי לא יושבו כל הוצאות אחרות, לרבות הוצאות פרסום, הוצאות מימון, הוצאות הכנת והגשת ההצעה למכרז, הוצאות ליועצים משפטיים, כלכליים, רו"ח וכיו"ב. לא הוגש החשבון הסופי במועד כאמור, ייחשב היזום כאילו ויתר על כל זכות לקבל החזר בגין הוצאות כלשהן.

(4) טרם ביצוע התשלומים כאמור בסעיפים (2)-(3) לעיל וכתנאי לכך, יעביר היזום למשרד את מלוא התכניות, המפות, התרשימים, שיוכנו במסגרת התכנון על ידי היזום ו/או מי מטעמו, וכן ימחה למשרד את מלוא הזכויות בגין מסמכי ועבודות התכנון כאמור, לרבות זכויות היוצרים, זכויות רוחניות, זכויות מוסריות וכל זכות אחרת, ואלו יהיו מוקנים למשרד בלבד. מסמכי התכנון כאמור יימסרו למשרד באמצעות מדיה מגנטית ובעותק קשיח. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המשרד רשאי בכל עת לעשות שימוש באיזה ממסמכי התכנון ו/או להעבירם לאחר ו/או לעשות בהם שימוש הן במסגרת פרויקט זה והן במסגרת מכרזים אחרים ו/או פרויקטים אחרים ו/או להשמידם ו/או לבחור שלא להשתמש בהם או בחלקים מהם וכיוצא בזה, והכל לפי שיקול דעתו של המשרד ובלי שהיזום ו/או יועץ כלשהו ו/או כל גורם אחר יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין שינויים כאמור ובכלל זה סעד כספי, צו מניעה וכיוצא בזה.

(5) התשלומים כאמור בסעיפים (2)-(3) לעיל, יהיו תשלום סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם בקשר עם ביטול ההסכם.

בוטל ההסכם לפי הוראת סעיף 5.א.7 זה לעיל, בין אם על פי בקשת היזם ובין אם ביוזמת המשרד, לא תהיינה עוד לזים כל זכויות על פי הסכם זה, והמשרד יהיה רשאי להתקשר בכל הסכם עם צד ג' לצורך הקמת הפרויקט ו/או לפרסם מכרז חדש ו/או לפעול בקשר עם המקרקעין לפי שיקול דעתו הבלעדי.

## 8. פיקוח

8.1 המינהלת, באמצעות המפקח, תפקח על העבודות. 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 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 כי הוא 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 היזם מצהיר כי ידוע לו שאין לראות בפיקוח ובסמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי המינהלת להבטיח כי היזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם ואין בו כדי להטיל על המשרד ו/או המינהלת ו/או המפקח אחריות. הפיקוח אינו נועד לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הפיקוח ו/או הוראותיו של המפקח לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי המשרד, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היזם לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היזם מתחייב לשפות את המשרד ו/או מי מטעמו ו/או המפקח בגין כל תביעה שתוגש כנגדם בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה.

## 9. פיתוח כללי ומוסדות ציבור ו/או שצ"פים

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

9.2 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 המשרד בכל הקשור לתשלום עבור הפיתוח הכללי ו/או לעבודות הפיתוח כללי ו/או לטיבן ו/או או לוחות הזמנים לביצוען.

9.3. מובהר, כי ככול שקיים חוב בגין הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין, בגין חלקו של רמ"י במקרקעין, אף אם עילתו בגין התקופה שקדמה לפרסום ההזמנה להציע הצעות, יחול תשלום החוב על היזם בלבד ובכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או התאגיד כלפי רמ"י לתשלום הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המקרקעין, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת רמ"י.

9.4. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 31.12.2012, בנוסף לתשלומים בגין הוצאות פיתוח כאמור לעיל, אשר יחולו על היזם בהתאם לתנאי הסכם זה, מתחייב היזם לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור ושצ"פים (לעיל ולהלן - "**הוצאות הפיתוח הנוספות**") כמפורט במסמכי ההזמנה וזאת בתוך 60 יום מהמועד הקובע, ובצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, כמפורט במסמכי ההזמנה. הסדרת תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, הינו תנאי לחתימת הסכם זה על-ידי המשרד.

מובהר כי תמורת תשלום זה, הכולל מע"מ, יקבל היזם קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מסכום זה מס תשומות. אין באמור לעיל כדי להתפרש כי היזם יוכל לקזז מס תשומות מכל תשלום אחר שיבצע על פי הסכם זה.

9.5. מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע לפיתוח גינות ציבוריות ולהקמת מוסדות הציבור, השצ"פים ומיקומם ולשדרוג התשתיות. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י או כלפי המשרד בעניין זה.

9.6. במידה ויחוקקו על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור מוסדות ציבור ו/או שצ"פים אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו על ידי היזם, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהיזם את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו בהסכם זה בגין רכיבים אלו. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או מי מטעמו ו/או רמ"י, בקשר עם כך.

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

10.1. כל הדירות בפרוייקט תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. מובהר בזאת כי היזם לא יהא רשאי להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות חל איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

10.2. היזם מתחייב להשכיר את הדירות בהתאם להסכם השכירות **נספח "ז"**, אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים במשך כל תקופת ההשכרה.

10.3. לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע, מתחייב היזם למסור לאישור המינהלת חוברת הוראות תחזוקה פרוייקט. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי המינהלת, להסכם השכירות **נספח "ז"**.

10.4. במהלך תקופת הבנייה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים בפרוייקט אשר יוצאו בגינם טופס 4 וטופס 5 **ובלבד שהשכרת דירות כאמור תיעשה בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה**, אך תקופה זו לא תהווה חלק



מתקופת ההשכרה, לא תחשב במניין תקופת ההשכרה. כמו כן, לא תינתן בגין תקופה זו ההגנה על דמי השכירות, כמפורט בסעיף [12.7+2.7](#) להלן.

#### 10.5. דירות בשכר דירה מפוקח

10.5.1 היזם מתחייב כי הפרוייקט יכלול לא פחות מאשר 25% דירות בשכר דירה מפוקח וכי לא פחות מאשר 20% ולא יותר מאשר 30% מהדירות בכל בניין אשר יבנה במסגרת הפרוייקט, תיועדה 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 תקופות השכירות ו/או האופציה, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות נספח "ז" (להלן - "**תקופת השכירות**" ו - "**תקופות האופציה**"), בהתאמה). למרות האמור לעיל מובהר כי בחידוש האחרון של הסכם השכירות לפני סיום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להאריך את תקופת השכירות ו/או האופציה, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה. תוקף הסכמי השכירות (לרבות כל תקופות האופציה) לא יעלה בשום מקרה על 10 שנים. יחד עם זאת, לאחר תום התקופה כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף. עוד יובהר כי בגין הסכמי שכירות שייחתמו במהלך שלוש שנים טרם תום תקופת ההשכרה, יהא היזם רשאי להשכיר רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה וללא תקופות אופציה.

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 נספח "ז".

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" 1 ו- "ז" 2, 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 הממשלתי או מי מטעמו בסמוך למועד פירסום המכרז (להלן - "**השמאי**" ו- "**השומה**"), בהתאמה) ומפורט בהזמנה להציע הצעות. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיף [10.5.8](#)~~10.5.8~~ להלן, והכל בכפוף לכך שלא הוצאה שומה עדכנית טרם חתימת הסכמי שכירות בפרוייקט, כמפורט בסעיף [10.5.7](#)~~10.5.7~~ להלן, שאז יחולו ההוראות המפורטות שם.

10.5.7 30 חודשים מהמועד הקובע, או עד 6 חודשים לפני המועד הצפוי לסיום תקופת הבניה, לפי המאוחר, ומדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, המשרד יעדכן יהא רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי (כל

קביעה כאמור תקרא להלן - "העדכון" והתאריך שביחס אליו תוצא השומה ייקרא להלן - "מועד העדכון". המשרד ו/או המינהלת יהיו רשאים 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 דעתם הבלעדי וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון לא יפחת 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. למען הסר ספק, יובהר כי בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, מרפסת ומחסן.

10.5.8.

שכר הדירה המפוקח שיקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שיחתם בגינת הסכם שכירות ו/או שניתנה בגינת הודעת מימוש אופציה לפי הסכם השכירות, לאחר מועד העדכון.

שכר הדירה המפוקח שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שיחתם בגינת הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת הזיזם לשוכר, כאמור בסעיף 10.5.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. לדוג' - דירה בשכר דירה מפוקח, שמתקיימים לגביה כל אלה:

(1) תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2016;

(2) בהתאם להוראות סעיף 10.5.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי הזיזם לשוכר עד לתאריך 1.9.2015;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח עד לתאריך 1.9.2015, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח לאחר תאריך 1.9.2015, 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 הצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה שנקבע בה פורסם במכרז - מדד המחירים לצרכן של חודש אוקטובר 2013 שפורסם ביום 15.11.2013) 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 הצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה שנקבע בה פורסם במכרז - מדד המחירים לצרכן של חודש אוקטובר 2013 שפורסם ביום 15.11.2013) 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 שיקבע על ידי המינהלת בסמוך למועד פירסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עידכון שומת השמאי. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מפוקח שיחתם בגינת הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת הזיזם לשוכר, כאמור בסעיף 10.5.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו על ידי המנהלת 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 דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מפוקח שיחתם בגין הסכם שכירות /או שניתנה בגין הודעת מימוש אופציה לפי הסכם השכירות לאחר מועד העדכון על ידי המינהלת.~~

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 המנהלת 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 אוקטובר 2013 שפורסם ביום 15.11.2013) 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 אוקטובר 2013 שפורסם ביום 15.11.2013) ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

10.5.13 למען הסר ספק, היזם הוא שיהיה 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 במידה ולא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח לזכאים ו/או במידה ויתפנו דירות בשכר דירה מפוקח בפרוייקט במהלך תקופת ההשכרה, שלא בשל הפרה של היזם (להלן - "הדירות הפנויות"), מתחייב היזם לדווח על כך מיד למינהלת ולציין את מספר הדירות הפנויות, משך היותן פנויות, הסיבה לכך וכל מידע רלוונטי אחר.

10.5.16 היזם מתחייב לפרסם, על חשבונו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפירסום שבסעיף 1414 להלן ובנספח "ז"2.

10.5.17 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 1414 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, כי אז 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) ובתנאי השכירות המפורטים בהסכם זה לגבי דירות בשכר דירה מפוקח ונספח "ז". מובהר כי 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 בפרוייקט תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לדירות להשכרה בשוק החופשי, לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות **נספח "ז"**. למרות האמור לעיל מובהר כי בחידוש האחרון של הסכם השכירות לפני סיום תקופת ההשכרה, תוארך תקופת השכירות רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה. תוקף הסכמי השכירות (לרבות כל תקופות האופציה) לא יעלה בשום מקרה על 10 שנים. יחד עם זאת, לאחר תום התקופה כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף. עוד יובהר כי בגין הסכמי שכירות שייחתמו במהלך חמש שנים טרם תום תקופת ההשכרה, יהא היזם רשאי להשכירן רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה וללא תקופות אופציה.

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 **נספח "ז"**.

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+10.6.4.1 לעיל.

10.7. היזם מתחייב כי תנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות בפרוייקט לרבות על פי הסכם השכירות **נספח "ז"** לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.

## 11. דיווחים למינהלת

11.1. המינהלת תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ושיווקן וכן תהא רשאית לדרוש כל מידע ומסמך לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן לבצע ביקורת שוטפת אצל היזם ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, ליעודן ולמחיר השכירות בגינן.

11.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב כי 30 חודשים מהמועד הקובע ו- 4 חודשים לפני מועד סיום תקופת הבניה, לפי המאוחר בין השניים, היזם יגיש למינהלת דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים:

- 11.2.1. מספר הדירות בפרוייקט ושטח 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, תהייה רשאית המינהלת לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף [22.922.9](#) להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות למינהלת, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.
- 11.4. בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היזם להמציא למינהלת ב- 31 לינואר, ב- 30 לאפריל, 31 ליולי וב- 31 לאוקטובר, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי הרבעון החולף, בנוגע לכל הדירות בפרוייקט, אשר יכלול את הנתונים הבאים:
- 11.4.1. שם השוכר ובציון היותו בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מפוקח או לא.
- 11.4.2. שטח כל דירה בפרוייקט, כהגדרתו בהסכם זה לעיל.
- 11.4.3. שטח כל הדירות בפרוייקט, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרוייקט, יחד.
- 11.4.4. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו רבעון, בגין כל דירה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו רבעון, בגין כל הדירות.
- 11.4.5. תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה, וככל שבאותו רבעון תמה תקופת השכירות ו/או האופציה – ציון של מספר הימים מתוך הרבעון בהם התקיימה התקשרות בהסכם שכירות ביחס לכל דירה.
- 11.4.6. האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.
- 11.4.7. מספר הדירות הפנויות בפרוייקט. היזם יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מפוקח.
- 11.4.8. ביטול של הסכם שכירות בפרוייקט ו/או התראה בגין ביטול הסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות והסיבה לביטול.
- (להלן - "הדו"ח הרבעוני").
- 11.5. בנוסף לדו"ח הרבעוני, מתחייב היזם להמציא למינהלת ב- 30 לאפריל, של כל שנה במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי השנה הקלנדארית החולפת (או השנה החלקית ככל שמדובר בשנת ההשכרה הראשונה או האחרונה – לגביה יוגש הדוח במועד תום תקופת ההשכרה), בנוגע לכל הדירות בפרוייקט, אשר יכלול את הנתונים הבאים:
- 11.5.1. מחיר שכירות ממוצע חודשי למ"ר, כולל אופן חישובו, כמפורט בסעיף [12.742.7](#) להלן.
- 11.5.2. שיעור התפוסה השנתי הממוצע למ"ר במהלך שנה קלנדארית, כולל אופן חישובו, כמפורט בסעיף [12.742.7](#) להלן.
- (להלן – "הדו"ח השנתי")
- 11.6. הדו"ח המקדמי, הדו"ח הרבעוני והדו"ח השנתי יחתמו בידי מנכ"ל היזם וסמנכ"ל הכספים של היזם. המינהלת תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות

יבוקרו על ידי רה"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.

11.7. לבקשת המינהלת היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו בפרוייקט.

11.8. לא המציא היזם את הדו"ח הרבעוני, תהייה רשאית המינהלת לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף [22.922.9](#) להלן, וככל שהיזם לא ישלם למינהלת לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף [2323](#) להלן באופן מלא או חלקי.

## 12. מימון הפרוייקט, איסור בדבר שיעבוד, ורשתות הגנה

12.1. **איסור בדבר שיעבוד הפרוייקט וכל זכויות היזם, למעט לטובת המשרד והגוף המממן**

היזם מתחייב בזאת מפורשות כי הפרוייקט, וכל זכויות היזם בגין הפרוייקט (לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט) לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את הלוואות החוב הבכיר (כהגדרתה להלן), וככל שתועמד ליזם הגנה על ערך מינימאלי של הפרוייקט (כהגדרתה להלן) היזם מתחייב בזאת כי השיעבוד כאמור יחול גם לטובת המשרד כמפורט בסעיף [12.5.3.7+2.5.3.7](#) להלן. להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף [19.819.8](#).

12.2. היזם מתחייב להכליל בכל הסכם אשר יחתם עם הגוף המממן:

12.2.1. הוראה כי הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תניאו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף [2222](#) (הפרות, סעדים ותרופות).

12.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשיעבוד זכויות היזם בפרוייקט וקבעת גם כי במקרה של מימוש השיעבוד 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 מהפרוייקט, לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרוייקט ("פרוייקט סגור").

12.3. המשרד מתחייב לאשר את בקשת היזם, ככל שיבקש, לרשום שיעבוד לטובת גוף מממן, אשר העמיד ליזם את הלוואות החוב הבכיר, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

### 12.4. רשתות הגנה

בכוונת המשרד להעמיד לטובת היזם רשתות הגנה, כמפורט בסעיפים שלהלן, כולן או כל חלק מהן, ובלבד שהיזם עמד במלוא התנאים להעמדתן כמפורט להלן.

לצורכי סעיף 12 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

12.4.1. "חוב בכיר" - הלוואה או העמדת מימון שניתנה ליזם על ידי גוף מממן, לצורך מימון הפרוייקט, באמצעות הסכמי מימון, אשר אין התחייבות אחרת של היזם שהיא בכירה ממנה על פי תנאיה.

למען הסר ספק, אשראי ספקים לא ייחשב כחוב בכיר.

12.4.2. "חוב בכיר לטווח ארוך" - סכום הלוואה הניתנת במסגרת החוב הבכיר, אשר מועד פירעונה חל 7 שנים ויותר ממועד סיום תקופת הבנייה (כהגדרתה בהסכם זה) ובלבד שהחוב כאמור גויס על ידי היזם באמצעות הסכמי מימון.

12.4.3 "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם יועמד החוב הבכיר לזום, על כל נספחיהם אשר יובאו לאישור המשרד, ויאושרו על ידו טרם חתימתם, ואשר יחתמו על ידי הזים והגוף המממן עד לא יאוחר מתום חמישים וחמישה (55) חודשים מהמועד הקובע.

12.4.4 "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו -

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

12.4.4.2 קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לחוק 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.

12.4.4.3 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 המשרד, כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (BBB-) בסולם הדירוג של חברות S&P, Fitch או בדירוג (Baa3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

## 12.5 הגנה על ערך מינימאלי של הפרויקט

12.5.1 לצורכי סעיף 12.5.1.5 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

12.5.1.1 "חוב הבלון" - סכום הכולל חלק מהחוב הבכיר לטווח ארוך (כהגדרתו לעיל) הכולל קרן ויכול שיכלול ריבית צבורה עד סיום תקופת ההשכרה, ככל שנקבע בהסכם המימון, אשר בהתאם ללוח הסילוקין שבהסכם המימון, פירעון הסכום (קרן וריבית במידה ונצברה) אינו מתחיל לפני תום תקופת ההשכרה. למען הסר ספק, סכום זה אינו כולל ריבית פיגורים ו/או עמלות ו/או קנסות, מכל מין וסוג שהם. סכום זה יכול שיורכב ממספר משיכות, כאשר סכום כל משיכה יצבור הפרשי הצמדה, בהתאם לשיעור השינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד משיכת אותו סכום מתוך חוב הבלון על ידי הזים (בהגדרה זו - "המדד הידוע לחוב הבלון") לבין המדד הידוע בתום 55 חודשים לאחר המועד הקובע. בתום 55 חודשים מהמועד הקובע יצברו כל סכומי משיכות חוב הבלון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו עליהם עד לאותו מועד, הפרשי הצמדה בהתאם לשיעור השינוי שבין המדד הידוע בתום 55 החודשים כאמור ועד למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד סיום תקופת ההשכרה. מובהר בזאת כי הסכום כאמור, לא יפחת אף אם המדד

שיהיה ידוע בתום 55 חודשים מהמועד הקובע יפחת מהמדד הידוע לחוב הבלון ו/או אם המדד יפחת מהמדד הידוע בתום 55 חודשים מהמועד הקובע. סכום זה יצבור הפרשי הצמדה, בהתאם לשיעור השינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד משיכתו על ידי היזם (בהגדרה זו – "המדד הידוע לחוב הבלון") לבין המדד שיהיה ידוע במועד סיום תקופת ההשכרה. מובהר בזאת כי הסכום כאמור, לא יפחת אף אם המדד שיהיה ידוע במועד סיום תקופת ההשכרה, יפחת מהמדד הידוע לחוב הבלון.

12.5.1.2. "סכום ההגנה הקבוע" – סך של 80,000,000 ₪ (שמונים מיליון ₪). סכום זה יצבור הפרשי הצמדה, בהתאם לשיעור השינוי שבין מדד הבסיס לבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד סיום תקופת ההשכרה (להלן בסעיף זה – "המדד הידוע"). על אף האמור, סכום ההגנה הקבוע לא יפחת אף אם המדד הידוע יפחת ממדד הבסיס.

12.5.2. המשרד מתחייב לשלם ליזם, בכפוף למילוי כל התנאים המפורטים בסעיף 12.5.312.5.3 להלן, את הסכום הנמוך מבין (1) סכום ההגנה הקבוע כפי שצוין בנספח "יד", או (2) 80% מסך חוב הבלון כפי שצוין בנספח "יד" או (3) 80% מסך יתרת חוב הבלון במועד סיום תקופת ההשכרה. למען הסר ספק, סכום זה אינו כולל ריבית פיגורים ו/או עמלות ו/או קנסות, מכל מין וסוג שהם (להלן – "סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט"). סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט, מעת וככל שישולם בהתאם להוראות הסכם זה, יהווה הלוואה ליזם (להלן – "הלוואת המשרד"). הלוואת המשרד תשולם בתוך 10 ימים מסיום תקופת ההשכרה (הוראה זו גוברת על כל הוראה אחרת בהסכם זה בדבר מועדי תשלום על ידי המשרד), לחשבון הבנק של היזם המפורט בנספח "יד" להסכם זה. ביום שבו ישולם סכום הלוואת המשרד ליזם, תועמד הלוואת המשרד לפירעון באופן מיידי. למען הסר ספק, לא תוטל על היזם חבות כלשהי לפירעון הלוואת המשרד אלא באמצעות מימוש המקרקעין והפרויקט כבטוחה (Non-Recourse), כמפורט להלן.

12.5.3. התחייבות המשרד לפי סעיף 12.5.212.5.2 לעיל כפופה לקיומם של כל התנאים המפורטים להלן:

12.5.3.1. היזם בקש בהצעת המחיר (מסמך ב למסמכי המכרז) כי הגנה זו תחול עליו.

12.5.3.2. חוב הבלון אושר על ידי המשרד בטרם חתימת הסכמי המימון.

12.5.3.3. הצדדים חתמו על מסמך בנוסח נספח "יד" להסכם זה אשר מפרט את סכום ההגנה הקבוע, את סכום 80% מחוב הבלון המאושר, את סכום 80% מחוב הבלון כפי שהינו בתום תקופת ההשכרה וכן את פרטי חשבון הבנק של היזם אליו יתבצע תשלום סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט (כהגדרתו להלן), והכל במועדים הרלוונטיים שנקבעו בנספח "יד". במועד אישור חוב הבלון כאמור, הצדדים חתמו על מסמך אשר מפרט את סכום חוב הבלון המאושר, את סכום 80% מחוב הבלון המאושר, את סכום ההגנה



~~הקבוע המפורט בהסכם זה וכן את פרטי חשבון הבנק של היזם אלו יתבצע תשלום סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרוייקט (כהגדרתו להלן). מסמך זה יצורף להסכם זה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו (נספח "יד").~~

12.5.3.4 היזם שלח הודעה למשרד, בכתב, לפחות 90 ימים לפני סיום תקופת ההשכרה, בדבר רצונו לקבל את הלוואת המשרד וכן;

12.5.3.5 היזם חתם על הסכמי המימון ונספחיהם (כולל לוח סילוקין) וכן הציג למשרד כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכמי המימון בטרם חתימתם, והמשרד אישר כי אין מניעה מבחינתו לחתימת אותו שינוי או תיקון או תוספת, וכן;

12.5.3.6 חשבון הבנק של היזם המפורט בנספח "יד" שועבד לטובת הגוף המממן, וכן;

12.5.3.7 בנוסף לשעבוד הפרוייקט, וכל זכויות היזם בגין הפרוייקט (לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט) לטובת הגוף המממן אשר העמיד את הלוואות החוב הבכיר לטווח ארוך, שועבדו הפרוייקט וכן כל זכויות היזם בגין הפרוייקט (לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט) בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה גם לטובת המשרד וזאת לשם הבטחת פירעון הלוואות המשרד. השעבודים לטובת הגוף המממן והשעבוד לטובת המשרד יהיו שניהם שעבודים בדרגה ראשונה בהתאם ליחס המפורט בסעיף [12.5.3.12](#) ו/או [12.5.3.12](#) להלן, ולא יהיה שיעבוד לטובת גורם אחר כלשהו על הפרוייקט ו/או כל חלק ממנו. להסרת ספק, התחיבות המשרד לפי סעיף [12.5.3.12](#) ו/או [12.6.3.12](#) לא תחול בטרם יוצג למשרד אישור רשם המקרקעין ואישור רשם החברות ו/או רשם המשכונות (לפי העניין) המעידים על כך שנתקיימו כל התנאים הנ"ל, וכן;

12.5.3.8 השיעבודים כאמור יבטיחו חוב בסכום השווה ל 125% מסכום הלוואת המשרד וכן את ההוצאות המפורטות בסעיף [12.5.4](#) ו/או [12.5.4](#) להלן (להלן - "סד השיעבוד"), וכן;

12.5.3.9 הוראות סעיף [12.1](#) ו/או [12.1](#) לעיל קויימו במלואן כאשר בנוסף הסכם המימון יכלול הוראה מפורשת בדבר איסור שיעבוד הפרוייקט, וכל זכויות היזם בגין הפרוייקט (לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט) או כל חלק מהם לטובת כל גוף אחר וכן;

12.5.3.10 הסכמי המימון לא יאפשרו מכירה של הפרוייקט, אלא בהתאם להוראות סעיף [20.4](#) ו/או [20.4](#) להלן, וכן;

12.5.3.11 הסכמי המימון לא יאפשרו מכירה של החוב הבכיר לטווח ארוך אלא לגוף מממן אחר (אחד או יותר), וכן;

12.5.3.12 השעבודים כאמור יחולו באופן יחסי על המשרד ועל הגוף המממן כאשר המשרד יובטח בשיעור של 80% מסך השיעבוד (כהגדרתו לעיל), והגוף המממן יובטח בשיעור של 20% מסך השיעבוד (כהגדרתו לעיל) (להלן - "חלק חוב הבלון המובטח"), וכן;

12.5.3.13. יתרת החוב לגוף המממן (לרבות כל חוב בכיר בגין הלוואת החוב הבכיר לטווח ארוך אשר חורג מסך השעבוד כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסיפת סעיף זה להלן) יהיה נחות, ויפרע רק לאחר פירעון מלוא סכום הלוואת המשרד וחלק חוב הבלון המובטח כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסיפת סעיף זה להלן, ותשלום ההוצאות כמפורט בסעיף [12.5.4](#) ו-[12.5.4](#) להלן, וכן;

12.5.3.14. השיעבודים יכללו הוראה מפורשת לפיה הגוף המממן מודע ומאשר שבמקרה של מימוש, המימוש יהיה כפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

12.5.3.15. לא הוקנתה זכות כלשהי בפרויקט לצדדים שלישיים, בתקופה שלאחר תום תקופת ההשכרה, ולרבות זכויות לרכישת חלקים ו/או דירות בפרויקט ו/או מתן אופציה לרכישה כאמור ו/או השכרת חלקים או זכויות בפרויקט, והפרויקט פונה בפועל על ידי היזם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע.

ממועד הלוואת המשרד יישאו הן הלוואת המשרד והן חלק חוב הבלון המובטח הפרשי הצמדה, בהתאם למדד המחירים לצרכן הידוע במועד תשלום הלוואת המשרד, וכן את ריבית חוב הבלון, וכן;

12.5.4. הגוף המממן יהיה אחראי לטפל במימוש השעבודים כאמור בדרך של מכירת הפרויקט (בין במלואו ובין באמצעות מכירת דירות) ויתחייב לכך באופן ישיר כלפי המשרד, ללא שתשלום לו עמלה כלשהי מהמשרד בשל כך, למעט כמפורט מפורשות בסעיף זה להלן.

הגוף המממן יתחייב להעביר למשרד דיווחים מפורטים בדבר כל מכירה כאמור, וכן בדבר כל תקבול שיתקבל בנוגע לפרוייקט, הן בגין מימוש הפרוייקט או כל חלק ממנו, והן הכנסות משכר דירה, דמי אחזקה, או כל הכנסה אחרת. הדיווח יעשה בהתאם להנחיות המשרד מעת לעת, וכן יכלול כל מסמך, הסכם או תיעוד אחר לפי הנחיית המשרד. בגין הטיפול כמפורט בסעיף [12.5.4](#) ו-[12.5.4](#) זה, הגוף המממן יהיה רשאי לגבות הוצאות סבירות ששולמו על ידו לצד ג' לצורך מימוש השעבודים כאמור בסעיף [12.5.3.7](#) ו-[12.5.3.7](#), אשר יחולקו פרי פסו בין המשרד לגוף המממן (80% ו-20% בהתאמה), וכן;

הגוף המממן יעביר למשרד בתוך 7 ימים מתום כל חודש קלנדארי 80% מכל התקבולים שהתקבלו בגין הפרוייקט ו/או מימוש, כאמור בסעיף זה לעיל ובצירוף דו"ח מפורט בהתאם להנחיות המשרד. ככל שמכירת הדירות תהיה חייבת במע"מ, ישולם מע"מ בגין המכירה, טרם חלוקת תקבולי המימוש בין המשרד לגוף המממן.

12.5.5. מובהר כי במקרה של ביטול הסכם זה על ידי המשרד ו/או במקרה של העמדה לפירעון מיידי של החוב על ידי הגוף המממן, לא יהא בכך כדי להקדים את המועד שנקבע בהסכם זה לתשלום הלוואת המשרד.

12.5.5.א. במקרה בו ניתנה ליזם ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט, אזי כל יתרת זכות שתיוותר מתקבולי הפרוייקט, לאחר פירעון מלוא הלוואת המשרד ומלוא החוב הגוף המממן, והכל לרבות הפרשי הצמדה, ריביות, עמלות, שכר טרחה ויתר ההוצאות

הנלוות, לרבות הוצאות הכרוכות במימוש ו/או בתפעול הפרויקט, יועברו ליזם על ידי הגוף המממן.

למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש, כי אין באמור כדי להעניק ליזם זכות להעלות איזה שהיא טענה ביחס לאופן מכירת הזכויות בפרויקט ו/או מחירי המכירה כפי שייקבעו בעת מימוש הפרויקט ו/או לקצב המכירה, לרבות לעצם ההחלטה אם לבצע מכירה, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשרד ו/או הגוף המממן בקשר עם האמור.

## 12.6 תשלום הגנה חד פעמי בגין שינויי ריבית

12.6.1 לצורכי סעיף 12.6.1.2 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

12.6.1.1 "איגרת חוב ממשלתית צמודה" – איגרת חוב שהנפיקה המדינה לפי חוק מלוות המדינה, התשל"ט 1979, הצמודה למדד.

12.6.1.2 "ריבית בסיס 8" – ריבית של אגרת חוב ממשלתית צמודה, בעלת מח"מ של 8 שנים, בשיעור כפי שתפרסם וועדת המכרזים 7 ימים לפני המועד הראשון להגשת ההצעות למכרז.

12.6.1.3 "ריבית בסיס 20" – ריבית של אגרת חוב ממשלתית צמודה, בעלת מח"מ של 20 שנים בשיעור שתפרסם וועדת המכרזים 7 ימים לפני המועד הראשון להגשת ההצעות למכרז.

12.6.1.4 "ריבית 8 נכון למועד בדיקת הריבית" – ממוצע משוקלל של התשואה לפידיון של שתי (2) סדרות איגרות חוב ממשלתיות צמודות הנושאות ריבית קבועה, אשר משך החיים הממוצע של כל אחת מהן הוא הקרוב ככל הניתן למח"מ של 8 שנים, ואשר מתקיימים לגביהן התנאים המצטברים הבאים: (א) אג"ח שמחזור המסחר המצטבר שלהן במהלך 5 ימי המסחר שקדמו למועד בדיקת הריבית הוא לפחות חמישה מיליון שקלים חדשים (5,000 אלפי ₪), (ב) אג"ח בעל ערך נקוב הרשום למסחר במהלך 5 ימי המסחר שקדמו למועד בדיקת הריבית הוא לפחות 2 מיליארד שקלים חדשים (2 מיליארד ₪) (ג) אג"ח אשר משך החיים הממוצע של אחת מהן קצר ממח"מ של 8 שנים, ומשך החיים הממוצע של השנייה ארוך ממח"מ של 8 שנים, ו- (ד) ממוצע המח"מים של שתי סדרות איגרות החוב לא יפחת ממח"מ של 8 שנים.

הממוצע המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחה שלהלן (עד 2 ספרות לאחר הנקודה):

$$YTMa + (YTMb - YTMa) / (Db - Da) * (Dd - Da)$$

כאשר -

a – אג"ח בעלת מח"מ נמוך מ-8 שנים בהתאם לאמור לעיל.

Da - מח"מ a.

YTMa - הממוצע המשוקלל של התשואות לפידיון של a אשר יחושב על פי מחזור המסחר בגין כל סידרה כאמור, ביחס לכל עשרת (10) ימי המסחר שקדמו למועד בדיקת הריבית.

b - אג"ח בעלת מח"מ גבוה מ-8 שנים בהתאם  
לאמור לעיל.

Db - מח"מ b.

YTMb - הממוצע המשוקלל של התשואות לפדיון  
של b אשר יחושב על פי מחזור המסחר בגין כל  
סידרה כאמור, ביחס לכל עשרת (10) ימי המסחר  
שקדמו למועד בדיקת הריבית.

Dd - מח"מ 8.

12.6.1.5

**"ריבית 20 נכון למועד בדיקת הריבית"** - ממוצע  
משוקלל של התשואה לפדיון של שתי (2) סדרות  
איגרות חוב ממשלתיות צמודות הנושאות ריבית  
קבועה, אשר משך החיים הממוצע של כל אחת  
מהן הוא הקרוב ככל הניתן למח"מ של 20 שנים,  
ואשר מתקיימים לגביהן התנאים המצטברים  
הבאים: (א) אג"ח שמחזור המסחר המצטבר שלהן  
במהלך 5 ימי המסחר שקדמו למועד בדיקת  
הריבית הוא לפחות חמישה מיליון שקלים חדשים  
(5,000,000 ₪), (ב) אג"ח בעל ערך נקוב הרשום  
למסחר במהלך 5 ימי המסחר שקדמו למועד  
בדיקת הריבית הוא לפחות 2 מיליארד שקלים  
חדשים (2,000,000,000 ₪) (ג) אג"ח אשר משך  
החיים הממוצע של אחת מהן קצר ממח"מ של 20  
שנים, ומשך החיים הממוצע של השנייה ארוך  
ממח"מ של 20 שנים ו- (ד) ממוצע המח"מים של  
שתי סדרות איגרות החוב לא יפחת ממח"מ של 20  
שנים.

הממוצע המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחה שלהלן  
(עד 2 ספרות לאחר הנקודה):

$$YTMa + (YTMb - YTMa) / (Db - Da) * (Dd - Da)$$

כאשר -

a - אג"ח בעלת מח"מ נמוך מ-20 שנים בהתאם  
לאמור לעיל.

Da - מח"מ a.

YTMa - הממוצע המשוקלל של התשואות לפדיון  
של a אשר יחושב על פי מחזור המסחר בגין כל  
סידרה כאמור, ביחס לכל עשרת (10) ימי המסחר  
שקדמו למועד בדיקת הריבית.

b - אג"ח בעלת מח"מ גבוה מ-20 שנים בהתאם  
לאמור לעיל.

Db - מח"מ b.

YTMb - הממוצע המשוקלל של התשואות לפדיון  
של b אשר יחושב על פי מחזור המסחר בגין כל  
סידרה כאמור, ביחס לכל עשרת (10) ימי המסחר  
שקדמו למועד בדיקת הריבית.

Dd - מח"מ 20.

ככל שלא קיימות שתי סדרות של איגרות חוב כאמור, יחושב הממוצע המשוקלל על ידי שיעור התשואה לפידיון של סידרה אחת של איגרת חוב ממשלתית למדד הנושאת ריבית קבועה, אשר משך החיים הממוצע שלה הינו הקרוב ככל הניתן למח"מ של 20 שנים. הממוצע המשוקלל יחושב על פי מחזור המסחר בגין סידרה זו כאמור, ביחס לכל עשרת (10) ימי המסחר שקדמו למועד בדיקת הריבית.

12.6.1.6. "מועד בדיקת הריבית" – המועד החל בתום ארבעים (40) חודשים מהמועד הקובע.

12.6.2. המשרד מתחייב לשלם ליזם סכום שקלי, חד פעמי, בתשלום אחד, אשר יהווה השתתפות בסכום ההתאמה לשינויים בריבית בסיס 8 ובריבית בסיס 20, והכל בכפוף ובהתאם לכל ההוראות שלהלן, במצטבר:

12.6.2.1. היה ויתברר במועד בדיקת הריבית כי שיעור ריבית 8 נכון למועד בדיקת הריבית, גבוה יותר משיעור ריבית בסיס 8 ו/או יתברר כי שיעור ריבית 20 נכון למועד בדיקת הריבית גבוה יותר משיעור ריבית בסיס 20, ייקבע הסכום השיקלי, החד פעמי, אשר ישולם ליזם לפי סעיף 12.6.2.6 זה, כסכום המצטבר הנקוב בטבלאות 1 ו-2 המצורפות כנספח "יג" להסכם זה, בצד שיעור העלייה הרלוונטי, כשהסכום הנקוב בטבלאות צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בין מדד הבסיס למדד האחרון הידוע במועד בדיקת הריבית. מובהר כי ככל ששיעור העלייה בין הריביות האמורות ימצא בין שני שיעורי ריבית המפורטים בטבלה, יחושב הסכום לתשלום באופן לינארי על בסיס שני שיעורי הריבית הקרובים ביותר המפורטים בטבלאות, וכן;

12.6.2.2. היזם חתם על הסכמי המימון לקבלת הלוואה לחוב בכיר לטווח ארוך בסכום שלא יפחת מ- 100,000,000 ₪ (מאה מיליון ₪) וכן הציג למשרד כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכמי המימון בטרם חתימתם, והמשרד אישר כי אין מניעה מבחינתו לחתימת אותו שינוי או תיקון או תוספת, וכן;

12.6.2.3. מיד במועד בדיקת הריבית, היזם יודיע על כך בכתב למשרד ויצרף את אישור הגוף המממן בדבר ביצועה וגובה הריביות שנקבעו בה.

12.6.3. הסכום האמור בסעיף 12.6.2.6 זה ישולם ליזם במועד המאוחר מבין: (1) 30 ימים מיום קבלת אישור הגוף המממן כאמור בסעיף 12.6.2.3 ו-12.6.2.3 לעיל, או (2) 10 ימים לאחר תחילת תקופת ההשכרה.

12.7. הגנה על דמי השכירות המגיעים ליזם

לצרכי סעיף זה –

"מחיר השכירות החודשי המינימאלי למ"ר" – 52 ₪, צמוד למדד הבסיס, כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות.

"שנה קלנדארית" – כל תקופה של 12 חודשים (365 ימים), החל מיום 1 לינואר ועד ליום 31 לדצמבר, במהלך תקופת ההשכרה.

לגבי השנה הקלנדארית הראשונה של תקופת ההשכרה – תהיה "השנה הקלנדארית" התקופה שהחל מתחילת תקופת ההשכרה, ועד ליום 31 לדצמבר באותה שנה.

לגבי השנה הקלנדארית האחרונה של תקופת ההשכרה – תהיה "השנה הקלנדארית" התקופה שהחל מיום 1 לינואר באותה שנה ועד למועד תום תקופת ההשכרה הקבוע בהסכם זה.

"שטח כל דירה בפרויקט" – כהגדרת שטח דירה בהסכם זה לעיל.

"שטח הדירות בפרויקט" – הסך המצטבר המתקבל מחיבור כל "שטח דירה" של כלל הדירות בפרויקט יחד.

"שיעור התפוסה השנתי הממוצע למ"ר במהלך שנה קלנדארית" – הסכום המצטבר המתקבל מהכפלת שטח כל דירה בפרויקט במספר הימים במהלכם היתה התקשרות קיימת לפי הסכם שכירות תקף ביחס לאותה דירה, חלקי הערך 365 (וביחס לשנה הקלנדארית הראשונה או האחרונה – מספר הימים היחסי שבשנה זו) חלקי סך שטח הדירות בפרויקט.

$$\text{AvgC} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{SqM}_i \cdot \text{C}_i}{\sum_{i=1}^n \text{SqM}_i} \quad \text{AvgC} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{SqM}_i \cdot \text{C}_i}{\sum_{i=1}^n \text{C}_i}$$

כאשר:

שיעור התפוסה השנתי הממוצע למ"ר במהלך השנה הקלנדארית שהסתיימה.	<b>AvgC</b>
גודל דירה i במ"ר.	<b>SqM<sub>i</sub></b>
שיעור תפוסה לדירה i במשך השנה הקלנדארית שהסתיימה. סך הדירות בפרויקט.	<b>C<sub>i</sub></b> <b>n</b>

"מחיר השכירות הממוצע החודשי למ"ר" – הינו הסכום המצטבר שאותו היה זכאי היזם לקבל מהשוכרים בפרויקט בהתאם להסכמי שכירות תקפים עם דיירים בפרויקט (אף אם לא נגבו על ידו בפועל), כדמי שכירות וכדמי אחזקה במהלך שנה קלנדארית כלשהי, כשהוא מחולק במכפלה של שלושת אלה: (1) שטח הדירות בפרויקט (2) בערך 12 (ולגבי השנה הקלנדארית הראשונה או האחרונה – מספר החודשים בשנה זו), ו-(3) בשיעור התפוסה השנתי הממוצע למ"ר במהלך שנה קלנדארית.

$$\text{AvgSqMP} = \frac{\text{TotalInc}}{\text{TSqM} \cdot 12 \cdot \text{AvgC}}$$

כאשר:

הסכום המצטבר אותו היה זכאי לקבל כדמי שכירות ודמי אחזקה במהלך השנה הקלנדארית שהסתיימה.	<b>TotalInc</b>
שטח הדירות בפרויקט.	<b>TSqM</b>
שיעור התפוסה השנתי הממוצע למ"ר במהלך שנה קלנדארית שהסתיימה.	<b>AvgC</b>

12.7.1. ככל שהיזם הפעיל את מירב המאמצים, לרבות על ידי קיום מלוא התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה לשיווק ולפרסום הדירות, ולמרות זאת פחת מחיר השכירות הממוצע החודשי למ"ר במהלך שנה קלנדארית כלשהי ממחיר השכירות החודשי המינימאלי למ"ר, יהיה זכאי היזם לתשלום מצד המשרד, שייקבע כדלקמן:

היזם יהיה זכאי לקבל מהמשרד סכום השווה ל- 80% מתוך הסכום המתקבל כתוצאה מהפחתת מחיר השכירות החודשי המינימאלי למ"ר ממחיר השכירות הממוצע החודשי למ"ר כתוצאה מהפחתת

מחיר השכירות הממוצע החודשי למ"ר ממחיר השכירות החודשי המינימאלי למ"ר (להלן: "סכום הפרש"), כשסכום הפרש מוכפל בשטח הדירות בפרויקט כפול שיעור התפוסה השנתי הממוצע למ"ר במהלך שנה קלנדארית, כפול הערך 12 (וביחס לשנה הקלנדארית הראשונה או האחרונה – מספר החודשים שבשנה זו) (הסכום שישולם ליזם כאמור, ייקרא להלן - "סכום ההגנה השנתי").

כלומר:

$$(SqMP - AvgSqP) * TSqM * 12 * AvgC * R$$

כאשר:

SqMP	מחיר השכירות החודשי המינימאלי למ"ר.
AvgSqP	מחיר השכירות הממוצע החודשי למ"ר
TSqM	שטח הדירות בפרויקט
AvgC	שיעור התפוסה השנתי הממוצע למ"ר במהלך השנה הקלנדארית שהסתיימה.
R	גובה שיעור ההגנה (80%)

12.7.2. תנאי מוקדם לקבלת סכום ההגנה השנתי הוא שנמסרו על ידי היזם, בגין השנה הקלנדארית שביחס אליה נטענת הזכות לקבלת סכום ההגנה השנתי, במלואם ובמועדם, כל הדיווחים שבהם מחויב היזם על פי הסכם זה, ברמת הפירוט הנדרשת מהיזם כמפורט בסעיף 11+ לעיל.

למען הסר ספק, אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם למסור את הדיווחים הנדרשים אף ביחס לתקופות שבהן אין היזם דורש לקבל את סכום ההגנה השנתי.

תנאי מוקדם נוסף לקבלת ההגנה הוא שהדירות אשר בגינן הוצגו נתוני השכירות על ידי היזם מאוכלסות בפועל בשוכרים. המנהלת תהיה רשאית לדרוש מהיזם להמציא אסמכתאות כדוגמת חשבונות חשמל, מים וגז, לצורך הוכחת עובדת היותן של הדירות מאוכלסות בפועל, והיזם מתחייב להמציא את המסמכים הנדרשים בקשר עם כד.

12.7.3. ככל שבתום שנה קלנדארית סבור היזם שהינו זכאי לקבל מהמשרד את סכום ההגנה השנתי, יחול האמור להלן:

12.7.3.1. היזם יהיה רשאי לפנות בכתב למשרד על מנת לבקש את סכום ההגנה השנתי, אך ורק לאחר תום השנה הקלנדארית אשר בה חלה ההגנה, לטענת היזם, ועד לא יאוחר מיום 30 לינואר שחל בשנה הקלנדארית העוקבת.

12.7.3.2. פנה היזם למשרד כאמור, יצרף לפנייתו את כלל הסכמי השכירות ביחס לדירות בפרויקט, ולרבות כל תוספת ו/או נספח להסכם שכירות.

12.7.4. היזם מתחייב כי במסגרת ניהול הפרויקט והשכרת הדירות בו, תנוהל על ידו מערכת הנהלת חשבונות מסודרת שתכלול ניהול ספרי חשבונות מלאים ונאותים בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים ולשיטות החשבונאות המקובלות וכן דוחות כספיים שנתיים מבוקרים. כל הרישומים והשוברים התומכים ברישומים שבספרים יישמרו במשך התקופה הקבועה בדין.

12.7.5 המשרד ו/או המנהלת ו/או מי מטעמם יהיו רשאים לערוך ביקורות בפרויקט ולדרוש לעיין בדו"חות הכספיים ובכל יתר מסמכי ניהול הפרויקט או הנהלת החשבונות של הפרויקט ו/או מסמכים אחרים שייערכו על ידי היזם בקשר עם הניהול השוטף של הפרויקט והשכרת הדירות, לשוחח עם שוכרי הדירות בפרויקט ולדרוש מהם ו/או מהיזם (לרבות מחברת האחזקה מטעמו) אסמכתאות שונות לשם בדיקת נכונות הנתונים שנמסרו למשרד. היזם מתחייב לשתף פעולה עם כך, הן במישרין והן באמצעות חברת האחזקה מטעמו, מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם כל האמור לעיל, לשביעות רצון המשרד, ובין היתר, מתחייב היזם להתיר למשרד/למנהלת/ או למי מטעמם לבצע ביקורות, לעיין ולקבל לידיהם כל מסמך בנוגע לפרויקט.

12.7.6 לא פנה היזם אל המשרד כאמור לעיל – לא יהיה היזם זכאי לקבלת סכום ההגנה השנתי בגין אותה שנה, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד בקשר עם כך.

12.7.7 סכום ההגנה השנתי לו זכאי היזם, אם זכאי, ייקבע על ידי המשרד עד ליום 31.3 בכל שנה, ביחס לשנה הקלנדארית שהסתיימה. הסכום כאמור ישולם ליזם בתוך 30 ימים ממועד קביעתו על ידי המשרד, כאשר ייוספו לו הפרשי הצמדה בין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תום השנה קלנדארית לעומת המדד הידוע במועד קביעתו על ידי המשרד. ככל שיחול מע"מ בגין דמי שכירות, ובמקרה זה בלבד, ישולם הסכום ליזם כאמור בסעיף זה, בתוספת מע"מ כדן.

## 12.8 הוראות כלליות

12.8.1 למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם תוך כדי תקופת הבנייה, לא יהיה היזם זכאי לתשלום כלשהו מבין התשלומים המפורטים בסעיף 1242 ("רשתות הגנה") זה.

12.8.2 בוטל בכל מקרה מובהר כי מכל סכום לתשלום בהתאם להוראות סעיף 12 כולו (בין אם משולם ליזם ובין אם משולם לגוף המממן), אם יגיע, יופחת סכום פיצוי שאותו טוען היזם שהוא זכאי לקבל מהמשרד, אם טוען, וכן כל סכום אחר שהתקבל או אמור להתקבל בידי היזם כתוצאה ממימוש בטחון, ערובה וכן תקבולי ביטוח להם זכאי היזם על פי פוליסות ביטוח כלשהן, והכל על מנת למנוע כפל פיצוי.

12.8.3 ככל שמועד תשלום סכום כלשהו לפי סעיף זה חל ביום שאינו יום עסקים בישראל, יידחה תשלומו ליום העסקים הראשון הבא לאחריו.

12.8.4 למעט לגבי סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט כל פיגור בתשלום על ידי המשרד, מכל סוג שהוא, שאינו עולה על 180 יום מהמועד שנקבע לביצועו, לא ייחשב כהפרת תנאי הסכם זה על ידי המשרד ואולם, במקרה של פיגור העולה על 10 ימים מהמועד שנקבע לביצועו, ישלם המשרד ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי (רגילה) כנקבע מעת לעת בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"מ) עבור תקופת הפיגור. אופן חישוב הריבית ייעשה בהתאם להוראות החשב הכללי במשרד האוצר. איחור בתשלום העולה על 90 יום, יחויב בתשלום ריבית לפי חוק פסיקת ריבית, תשכ"א 1961, בלבד.

12.8.5 במעמד חתימת הסכם זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של הסכם זה וכתנאי מוקדם לביצוע תשלומים ליזם, ימציא היזם למשרד ו/או למי שהמשרד יורה עליו צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975



(להלן-"החוק") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) או מרואה חשבון או יועץ מס כי היזם מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהיזם נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי החוק.

12.8.6. הותנה סכום לתשלום על פי הסכם זה במילוי תנאי מוקדם כלשהו על ידי היזם (כגון המצאת חשבונית מס, אישורים וכיוצ"ב), יידחה תשלום הסכום הרלוונטי עד לשבוע ממועד קיום התנאי בהתאם להוראות הסכם זה והוא ישולם בערכים נומינליים ובסכום שאמור היה להיות משולם אלמלא האיחור, או בערכים נמוכים (במקרה של ירידת המדד החדש בתקופת האיחור). למען הסר ספק מובהר, כי דחיית התשלום כאמור לא תזכה את היזם בתשלום ריבית או כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא.

12.8.7. מובהר במפורש כי היזם יישא במס הכנסה ו/או מס רווחי הון, ו/או בכל מס אחר ככל שיחולו-בגין כל תשלום שישולם ליזם על פי הסכם זה בגין סכום ההגנה השנתי, ככל שיגיע ליזם.

### 13. חברת האחזקה

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

"תחזוקה תקינה" משמע- שמירה על רכוש המשותף במצבו כפי שהיה בעת סיום תקופת הבניה, לרבות שיפוצים ושיפורים אשר בוצעו בו לאחר מכן על-ידי היזם או בהסכמתו.

13.2. לצורך הענקת שירותי הניהול המפורטים בהסכם זה ובנספח "ו", למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול והתחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על-ידי המינהלת.

13.3. היזם מתחייב כי יתקשר 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 הניהול 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 מסמכי ההזמנה.

13.3.3. חברת האחזקה מנהלת 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 אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור המנהלת כמפורט להלן. לחילופין - חברת האחזקה מנהלת או מפעילה מבני משרדים ו/או מסחר בשטח מצטבר שלא יפחת מ- 250,000 מ"ר ברוטו (ללא חניונים), במשך תקופה של לפחות שלוש שנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור המנהלת.

(כולם יחד יקראו להלן - "תנאי הסף לחברת אחזקה")

13.4. היזם מתחייב להציג למינהלת את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל-ואשר התקשר עמה ואשר בכוונתו להתקשר עמה, וזאת לא יאוחר מאשר 6 חודשים מהמועד הקובע. על היזם יהיה להגיש לאישור המנהלת הסכם סופי ומחייב שנתם בינו לבין חברת האחזקה, וזאת טרם קבלת אישורה לזהות חברת האחזקה. המינהלת תהא רשאית לדרוש מסמכים ו/או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. היה והמינהלת תסבור כי חברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית המינהלת לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

13.5. מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וככל וחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון המינהלת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית המינהלת להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. ככל והמינהלת תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת המינהלת ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

13.6. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 13.413-4 לעיל ו/או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה ו/או לא אישרה המינהלת את זהות חברת האחזקה ו/או לא החליף היזם את חברת האחזקה כאמור לעיל, רשאית המינהלת להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 2222 להסכם זה להלן.

#### 14. שיווק ופרסום הפרוייקט להשכרה

לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע, או שישה חודשים קודם למועד סיום תקופת הבניה, 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 בפרוייקט, לפי המוקדם בין השניים, מתחייב היזם לפרסם, בכפוף לאישור המינהלת מראש ובכתב לתוכן הפרסום, את הדירות בשכר דירה מפוקח ואת שכר הדירה ודמי האחזקה המפוקחים, בהתאם לעדכון האחרון באותה העת, באתר האינטרנט הייעודי לפרוייקט אשר יוקם על ידי היזם וכן באתר משרד הבינוי והשיכון, והכל כמפורט בנספח ז"ז (לעיל ולהלן - "מועד הפרסום"). בכל פרסום כאמור מתחייב היזם לציין כי הדירות מושכרות במסגרת פרויקט בנייה להשכרה למגורים שיזמו המשרד, משרד הבינוי והשיכון ורמ"י.

#### 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 הפרוייקט על המקרקעין ו/או על השכרתו ו/או על תחזוקתו ו/או בקשר אליו 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 והכל בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות נספח ז"ז.

15.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, היזם ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין, לרבות חובות עבר לרשות המקומית בגין פיתוח אם בוצע טרם המועד הקובע, ולרבות כל 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 רמ"י.

#### 16. בדק, אחריות ותיקון ליקויים

- 16.1. היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרוייקט, 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 בפרוייקט, יחל מתאריך מסירת כל אחת מהדירות בפרוייקט לשוכר הראשון שאכלס את אותה דירה, ולגבי הרכוש המשותף החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים בפרוייקט. היה וצוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). היזם יהיה אחראי ישירות כלפי השוכרים לתקן את הליקויים כאמור לעיל בתקופות הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת המשרד. האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות היזם לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.
- 16.4. מובהר בזאת כי האמור בסעיף 16 זה לעיל, אינו גורע מאחריות /ואו התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאלה, תשל"א – 1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים בפרוייקט, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימנה תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר.

#### 17. אחריות על נזק או אובדן ושיפו

- 17.1. היזם יהיה אחראי 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 על פי דין 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, כי המשרד ו/או רמ"י לא ישאו בכל נזק או פיצוי/ואו תשלום ו/או אובדן כאמור.
- 17.2. האחריות הבלעדית לתכנון ובניית הפרוייקט תחול על היזם ולפיכך אישורי המינהלת ו/או המשרד לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרוייקט 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 המשרד ו/או על מי מטעמו 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 למשרד ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנסוא 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 לפרוייקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרוייקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון המינהלת 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 ההקמה ו/או עבודות התיקון התחזוקה והבדק על דם בתקופת הבדק ו/או בתקופת ההשכרה.

17.6. ביחסים שבין היזם למשרד ו/או המינהלת ו/או מי מטעמם - היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות המשרד 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 לפרוייקט 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 הפרוייקט 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 על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן ו/או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות 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 רצונו של המשרד 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 המשרד ו/או עובדיו ו/או כל מי שבא מטעמו מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מיטעמו.

17.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי המשרד במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הנזכרים בסעיפים [17.147.4](#) - [17.947.9](#) לעיל.

17.11. היזם מצהיר בזאת כי במידה ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד המשרד ו/או מי מטעמו כאמור, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקש על ידי המשרד ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא התייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר המשרד ימצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתו המוחלט ולשאת בתשלומם.

17.12. היזם מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את המשרד בכל סכום אשר יפסק לחובתו של המשרד [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 המשרד צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את המשרד 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 המשרד על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה ו/או על כל סכום שהמשרד יחויב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצוע, 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 המפורט בהסכם ו/או קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו למשרד במלואן.
- 17.15. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 1747 זה, והמשרד חויב כדין לשלמו, יהיה המשרד רשאי, מבלי לגרוע מיתר זכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת המשרד בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 2323 להלן.

## 18. ביטוח

- 18.1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה ומאחריות לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם לבטח לפני תחילת העבודות (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן), את העבודות ולהבטיח אחריות כאמור בביטוחים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובתנאים המפורטים בטופסי אישור קיום הביטוחים המצורפים **כנספח "1"** (להלן - "אישור קיום ביטוחים בתקופת הבניה" או "אישור ביטוח העבודות").
- 18.2. לפני תחילת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עליה על המקרקעין ו/או שישה חודשים אחרי המועד הקובע, לפי המוקדם מביניהם, ימציא היזם למשרד אישור קיום הביטוחים בתקופת הבניה בנוסח **שנספח "1"**. היזם מתחייב להמציא למשרד את אישור קיום הביטוחים בתקופת הבניה, חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, למשך כל תקופת הבניה ועד לסיומה ותחילת תקופת ההשכרה, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד המשרד. המצאת אישור קיום ביטוחים בתקופת הבניה בנוסח **שנספח "1"**, חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.
- 18.3. במועד סיום תקופת הבניה או במועד התחלת אכלוס איזה מהדירות בבניינים שבנייתם הסתיימה טרם תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם מביניהם ומבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההשכרה וכל עוד קיימת אחריות שבדין כלפיו ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובגבולות ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים באישור על קיום הביטוחים **שנספח "2"** (להלן - "אישור קיום ביטוחים בתקופת ההשכרה").
- 18.4. בכל הביטוחים הנ"ל, וכן בביטוחים הנוספים שיערוך היזם, מדינת ישראל, הגופים המממנים, עובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של המשרד יהיו נקובים כמבוטחים נוספים בקשר עם ביצוע הסכם זה ובביטוחי החבויות יכלל "סעיף אחריות צולבת".
- 18.5. בכל הביטוחים יכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי המפורטים לעיל בסעיף 18.418.4, עובדיהם וכלפי כל הפועל בשמו ומטעמו של המשרד בקשר עם ביצוע הסכם זה, וכן ויתור על זכות השתתפות בביטוחי הנ"ל ואישור המבטחים כי הביטוחים הנערכים על ידי היזם הם "ביטוחים ראשוניים" המופעלים לפני כל ביטוח הנערך על ידי המשרד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יכללו גם התנאים והסעיפים הנכללים באישורי קיום ביטוחים, **נספח "2"**. הויתור על תחלוף האמור לעיל לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 18.6. ללא צורך בכל דרישה מצד המשרד, מתחייב היזם להמציא לידי המשרד לא

יאוחר מאשר 14 יום לפני מועד סיום תקופת הבניה או 14 ימים לפני מועד התחלת אכלוס איזה מהדירות בבניינים שבנייתם הסתיימה טרם תחילת תקופת ההשכרה, לפי המוקדם מביניהם, את אישור קיום הביטוחים בתקופת ההשכרה שבנספח "2", כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל.

18.7. היזם ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן ההשכרה ו/או משך חלותו של הסכם זה, לפי המאוחר, את אישור קיום הביטוחים לתקופת ההשכרה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמשרד.

18.8. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי המשרד כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למשרד כנגד היזם על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את היזם מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

18.9. המצאת אישורי קיום ביטוחים תקינים, בנוסח **נספח "1" ו-"2"** כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

18.10. היזם ישא, בכל מקרה, בסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן ישא בכל נזק שיגרם לעבודות ו/או לפרוייקט עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, הקבלן, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמו, שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של היזם ו/או הקבלן. היזם יהיה אחראי בגין נזקים בלתי מבטחים לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

18.11. הפר היזם ו/או הקבלן את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיהם ו/או את זכויות המשרד, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו למשרד באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי המשרד והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי המשרד.

18.12. היזם מתחייב כי במקרה של נזק ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הפרוייקט כחדש. הנ"ל יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.

18.13. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. בנוסף, היזם מתחייב כי הקבלן ישמור ויקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כאמור לעיל.

18.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 1818 זה, והמשרד חויב כדין לשלמו, יהיה המשרד רשאי, מבלי לגרוע מיתר זכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת המשרד בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 2323 להלן.

#### 19. **רישום הפרוייקט 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. במקרה של אי רישום תכנית איחוד וחלוקה של המקרקעין (להלן - "התוכנית") על ידי הרשות המקומית, מתחייב היזם לרשום את התכנית על חשבונו ולהמציא למינהלת העתק מהתוכנית שנרשמה כאמור, וזאת לא יאוחר מאשר המועד שנקבע לסיום הבנייה או מועד איכלוס דירה הראשונה בבניין. לפי המוקדם מהשניים.

התוכנית תכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים במקרקעין לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמוסדות ציבור ו/או שצ"פים וכדומה.

אי רישום תכנית איחוד וחלוקה לא יעכב, מבחינת המנהלת, את הליכי התכנון והבנייה ו/או את תחילת תקופת ההשכרה ובכפוף לכל דין ובפרט

בכפוף לקבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט.

- 19.3. היזם מתחייב לרשום על חשבונו את הפרוייקט כבית משותף על פי חוק המקרקעין, בהתאם להוראות חוק המכר ובלוחות הזמנים המפורטים שם. בנייני הפרוייקט יירשמו כבית משותף אחד או כמספר בתים משותפים, בהתאם להוראות הדין והמפקח/ת על רישום בתים משותפים. כל בניין ירשם כבית משותף עצמאי, בהתאם להנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים ובלבד שאין מניעה חוקית לכך.
- 19.4. למרות האמור לעיל, באם נרשמה התוכנית קודם למועד חתימת הסכם זה או שתרשם במהלך תקופת הבנייה שלא על ידי היזם, אזי מתחייב היזם לרשום את כל אחד מהבניינים כבתים משותפים כאמור לעיל, בלוחות הזמנים המפורטים בחוק המכר (דירות) לעניין רישום בתים משותפים.
- 19.5. היזם מתחייב, כי לאחר תום תקופת ההשכרה, הוא 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.
- 19.6. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, במידה והיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והמינהלת תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית המינהלת לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 2323 להלן.
- בנוסף, לאמור לעיל תהא רשאית המינהלת, להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר המינהלת תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.
- 19.7. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, בפרוייקט ו/או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצא"ב תעשנה על ידי היזם ועל חשבונו.
- 19.8. היזם מתחייב לרשום מיד לאחר רישום האיחוד והחלוקה וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם, את הערת האזהרה, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף כנספח "יא" להסכם זה, בדבר התחייבותו להימנע משעבוד המקרקעין וממכירתם בניגוד להוראות הסכם זה. לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, יהא רשאי המשרד לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 22.922.9 להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית המינהלת לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 2323 להלן. לבקשת המשרד, 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.
- 19.9. בתום תקופת ההשכרה, היזם יהא אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות לרישום רוכשי הדירות בפרוייקט בלשכת רישום המקרקעין.
- 19.10. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור המינהלת, יהא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה למינהלת בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והמינהלת תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. יובהר כי עם מחיקת הערת האזהרה תסתיים התחייבות היזם עפ"י כתב התחייבות נספח "יא" להסכם העיקרי, בכפוף לאי מימוש הזכות לקבלת ההגנה על הערך המינימאלי של הפרוייקט.

19.11. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור למשרד במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **נספח "יב"** המייפה את כוחו של המשרד לרשום במקום היזם את הערת האזהרה וכן את פרטיכל היזם, בנוסח המצורף **כנספח "יא"**.

19.12. 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 ~~ואו לשעבד~~ 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 חברה חדשה או באמצעות שותפות מוגבלת חדשה כהגדרתה בהזמנה להציע הצעות, היזם מתחייב שלא לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה או ~~שעבד~~ של מניות או זכויות ביזם. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה או ~~שעבד~~ 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 6 להזמנה להציע הצעות בין במישרין ובין בעקיפין, 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.

אין באמור בסעיפים 20.1 ו- 20.2 לעיל, כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את הפרויקט לטובת גוף מממן, ובלבד שהדבר ייעשה בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם בקשר עם השעבוד כאמור.

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 ~~ואו לשעבד~~ את חלקם בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף אחד למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

20.4. על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתם המפורשת של רמ"י והמשרד ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

20.4.1. הנעבר עומד בתנאי הסף הפיננסיים המפורטים במסמכי ההזמנה.

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

20.4.3. היזם קיבל את אישור המשרד מראש ובכתב להעברת הזכויות לרבות לזהות הנעבר.

20.4.4. הסתיימה בניית הפרוייקט והתקבלו בגינו טופס 4 ותעודת גמר. אין באמור כדי לגרוע מהוראת סעיף 22.3 א, לעניין גוף חליף.

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

20.4.6. העברת הזכויות תחול לגבי כל זכויות היזם בפרוייקט 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 בפרוייקט.

20.4.7 במקרה שהעברת הזכויות תעשה לגבי חלקים בלתי מסויימים בפרוייקט, אזי היזם והנעברים יהיו בעלי זכויות במשותף בפרוייקט, וזאת עד לארבעה (4) גופים נוספים, כך שבכל מקרה לא יהיו יותר מחמישה (5) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובפרוייקט. להסרת ספק, היזם לא יהא רשאי למכור את חלק מזכויותיו כאמור בכל אחת מהדירות ו/או מהבנינים בפרוייקט.

20.4.8 תשמר מטרת ההקצאה של המקרקעין לדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

20.4.9 הנעבר יתחייב בכתב כלפי המשרד 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 המשרד ו/או רמ"י בקשר עם כך.

20.4.10 הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף [2323](#) להלן, בידי המשרד.

20.4.11 הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח "י"**.

20.5 מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו מובהר בזאת כי המשרד לא יהיה חייב לנמק החלטתו, וכי שיקול דעתו של המשרד, אם ליתן ההסכמה ו/או לגבי התנאים הנדרשים על ידו, הינו מוחלט ובלעדי והוא יהיה רשאי להתנות את הסכמתו במילוי תנאים שונים. [אין באמור כדי לגרוע מהוראת סעיף 22.3 א.](#) [לעניין גוף חליף.](#)

20.6 [יובהר, כי לאחר תום תקופת ההשכרה, ובכפוף לכך שלא נוצלה ההגנה על הערך המינימאלי של הפרוייקט, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 20 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 20.4, 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 מטעמו 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 כי כל 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 חשבוננו 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 הסכמתם בתשלום עבור העצים.

21.2.3 הפר היזם את הוראות סעיף [21.2.24-2.2](#) לעיל, רשאי רמ"י לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל 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 והמקרקעין 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 תהייה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד 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 תאלץ המינהלת לצמצם את העבודות ו/או לבטלן, לא יהיה בכך משום הפרתו.

### 22. הפרות, סעדים ותרופות

ידוע ליזם כי מטרת המשרד בחתימתו 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, השקיע המשרד משאבים רבים, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקצאת המקרקעין, העמדת רשתות הגנה וכיוצא"ב. לפיכך, היזם מאשר כי ידוע לו כי הפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את המשרד 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 המשרד על פי ההסכם על נספחיו.

22.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית יהא המשרד רשאי, לאחר מתן הודעה מראש של 14-30 יום ליזם, לבטל הסכם זה /או ולסלק ידו של היזם מהאתר כאמור בסעיף 22.8.22. להלן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשרד. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי המשרד יבוטלו כתוצאה מכך גם חוזה הפיתוח וחוזה החכירה.

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, בקשה לבית משפט להקפאת הליכים ו/או להסדר נושים מכל סוג שהוא או לפירוק היזם ו/או מי מיחידיו, או לכינוס נכסים או להכריזו כפושט רגל, או בקשה למנות לו 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 שהיזם ו/או מי מיחידיו עושה סידור עם או לטובת נושיו והבקשות ו/או הצווים כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או מי מיחידיו 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 הפרוייקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין הפרוייקט, או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל נגדם והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.
- 22.3.6. כשהיזם ישעבד את זכויות בפרוייקט בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 1242 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, בניגוד להוראות סעיף 2020 לעיל. להסרת ספק, התקשרות היזם עם גוף מממן להקמת הפרוייקט 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 למשרד את הערבויות שבסעיף 2323 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 למשרד 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 המשרד כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 22.3.12. כשיש בידי המשרד הוכחות להנחת דעתו כי היזם 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 המשרד לעשות זאת.

### 22.3.א. גוף חליף

1.א.22.3. ביקש המשרד לבטל את ההסכם, עקב הפרתו על ידי היזם, יודיע המשרד ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתו כאמור (להלן – "הודעת טרום הביטול"). מסר המשרד הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת המשרד להחליף את היזם בגוף חליף (להלן – "בקשה להחלפת היזם" ו-"הגוף החליף", בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל המשרד עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

בנוסף, הגוף המממן יהיה מחויב לפנות מיוזמתו אל המשרד, בבקשה להחלפת היזם, כהגדרתה לעיל, אף אם לא נשלחה על ידי המשרד כל הודעת טרום ביטול, ובלבד שהתרחש אחד או יותר מהאירועים הבאים:

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

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

2.22.3. א. הגוף המממן ימציא למשרד, 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, מובהר כי המשרד יהיה רשאי, ככל שיראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

3.22.3. א. הומצא למשרד המידע כאמור, ייתן המשרד את החלטתו בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לו מלוא המסמכים והמידע כאמור, וינמק את החלטתו.

הסכמת המשרד לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום הביטול על ידי המשרד, הושלמה החלפת היזם בגוף החליף והגוף החליף תיקן בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת היזם, לשביעות רצון המנהלת.

4.22.3. א. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי המשרד ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון המנהלת – יחולו הוראות סעיף 22.4 להסכם העיקרי.

5.22.3. א. תוקנו ההפרות לשביעות רצון המנהלת בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, היזם והמשרד 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 המשרד.

6.22.3. א. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 22.3 א זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973."

22.4. בוטל הסכם זה על ידי המשרד עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את הפרוייקט (בכפוף לזכויות השוכרים, אם ישנם) ומסר את הפרוייקט והעביר את הזכויות בו לידי המשרד, או למי שהמשרד יורה, ובמקרה זה בלבד, ישלם המשרד ליזם את **הנמוך** מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 22.4.3 להלן:

22.4.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת הפרוייקט, וכן עבודות השיפור והתחזוקה המהותית (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך ביצוע תיקונים)). החשבון הסופי יערך על ידי המינהלת 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

22.4.2. שווי השוק של הפרוייקט (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה ע"י המשרד 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 שווים.

על אף האמור, ככל שהיזום זכאי על פי תנאי הסכם זה, לקבלת סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט וכן ככל שסכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט הינו גבוה משני הסכומים המפורטים בסעיף 22.4.1 ו-22.4.2 זה, ישלם המשרד ליזם את סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט, חלף הסכומים הנקובים לעיל, בכפוף להוראות סעיף 12 להסכם זה וכן ובכפוף להוראות סעיף 22.4.3 להלן.

לעניין סעיף זה, תותאם הגדרת "סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט" כדלקמן: הסכום הנמוך מבין (1) 80,000,000 (שמונים מיליון) ₪; או (2) 80% מסך חוב הבלון (כהגדרת מונח זה בסעיף 12.5.1.1 לעיל) כפי שצוין בנספח "יד" או (3) 80% מסך יתרת חוב הבלון כפי שהינו במועד ביטול הסכם השכירות על ידי המשרד. למען הסר ספק, סכום זה אינו כולל ריבית פיגורים ו/או עמלות ו/או קנסות, מכל מין וסוג שהם. הפרשי הצמדה בגין הסכומים הנ"ל יחושבו עד למועד ביטול ההסכם על ידי המשרד.

22.4.3 מהסכום האמור-בסעיף 22.4 זה לעיל בסעיף 22.4.1 או 22.4.2, לפי העניין (להלן – **"סכום החזר לחישוב"**), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

22.4.3.1 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,

22.4.3.2 הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.

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

22.4.3.4 כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו למשרד כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.

22.4.4 יתרת הסכום שתיוותר לאחר שינוכו הסכומים שלעיל מתוך סכום החזר לחישוב, תשולם ליזם על ידי המשרד אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והפרויקט על ידי יזם חליף, ולחילופין – ככל שהמשרד לא יבקש לאתר יזם חליף או מכל סיבה אחרת לפי שיקול דעת המשרד – תשולם היתרה אף קודם לכן.

על אף האמור, בכל מקרה לא תעלה התקופה לביצוע התשלום ליזם על 24 חודשים מהמועד בו בוטל ההסכם, 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.

22.4.5 הסכום שישולם, ככל שישולם יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי המשרד בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

22.5 מובהר כי אין באמור בסעיף 22.4.4 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המשרד כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

22.6 מובהר בזאת בנוסף לאמור לעיל, כי המשרד רשאי, לפי שיקול דעתו 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.

22.7. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המשרד כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

## 22.8. סילוק יד היזם

22.8.1. בכל מקרה שהמשרד ישתמש בזכותו לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והפרוייקט תפקע לאלתר זכות היזם במקרקעין ומלוא הזכויות יועברו למשרד, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית למשרד. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו (לרבות קבלן ראשי בתקופת הבניה, קבלן הפעלה בתקופת השכירות, וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. מובהר כי האמור לעיל לא יחול על שוכרים.

22.8.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והפרוייקט או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל-המחוברים של קבע החומרים, המוצרים, החלפים והציוד שהוצאו על-ידו לאתר, ואלה יעברו לבעלות המשרד ולחזקתו, חופשיים ומשוחררים מכל עיכוב, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.

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

22.8.4. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהמקרקעין והפרוייקט כאמור לעיל, יהיה המשרד זכאי 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.

22.8.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על המשרד חובה להשלים את העבודות ו/או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והמשרד יהא זכאי 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 2323 להלן.

22.9. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאי המשרד על פי דין או על פי הסכם זה, יהיה המשרד זכאי גם לקנסות המפורטים להן, במצטבר:

בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת המינהלת ו/או מי מטעמה, ישלם היזם למשרד ו/או למי מטעמו, בהתאם להוראות המשרד את הקנסות שלהלן:

22.9.1. 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.

22.9.2. 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.

22.9.3 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.

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

22.9.5 בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב גמר שלד, בכפוף לאישור המינהלת, 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 22.9.1-22.9.5 לעיל, ככל והיזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב לזים סכום של 80% מכל קנס שהושת עליו ושולם על ידו למנהלת בגין אי עמידה בשלבי תכנון ובנייה קודמים. כל סכום כאמור יושב לזים בערכו הנומינאלי, וללא תוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר ביצוע תשלומים.

22.9.6 בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל הפרוייקט סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, המשרד ו/או המינהלת, יהיו רשאים לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתם הבלעדי, ככל ותוך 40 חודשים מהמועד הקובע, לא יתקבלו בגין כל הבניינים בפרוייקט, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא.

22.9.7 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 הפרוייקט, המצאת אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלות לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת אזהרה, רישום התוכנית (איחוד וחלוקה) – ככל שרישומה יוטל על היזם, רישום בית משותף וכיוצ"ב, ישלם היזם למשרד 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 המינהלת.

22.9.8 בגין אי קיום התחייבויות היזם בקשר עם תחזוקת הפרוייקט שלא בהתאם להוראות הסכם זה ולמפרט התחזוקה, יחולו הקנסות המפורטים במפרט התחזוקה, **נספח "ו"**.

22.9.9 בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם למשרד סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור ו/או הפרה במועד הצגתו לשביעות רצון המינהלת בתוספת מע"מ כדין.

מבלי לגרוע מכל סעד העומד למשרד לפי כל דין /או הסכם זה, לא שילם היזם את הקנסות שבהסכם זה למשרד ו/או למי מטעמו, לפי דרישת המינהלת, תהא רשאית המינהלת לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף ~~2323~~ להלן, באופן מלא או חלקי.

למניעת ספק מובהר כי אין בזכותו של המשרד ו/או מי מטעמו, לגבות ולקבל את הקנסות מהיזם, כדי לגרוע מזכותו לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס ו/או פיצוי אחר המוקנה לו 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.

22.10. לסכומים הנקובים בסעיף [2222](#) זה לעיל לעיל יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע"מ כדין.

22.11. אין באמור בסעיף [2222](#) זה לעיל כדי למצות את זכויות המשרד ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים למשרד 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 המשרד במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום של 20,000,000 (עשרים מליון שקלים חדשים). נוסח הערבות יהיה בנוסח **שבנספח "ח"** להסכם (להלן - "**הערבות לתקופת הבניה**").

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

23.1.3. הערבות לתקופת הבניה תהא בתוקף למשך כל תקופת הבניה ועד לתחילת תקופת ההשכרה.

23.1.4. בסיום תקופת הבניה לגבי כל הבנינים בפרוייקט ותחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור המינהלת או מי מטעמה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על סך של 3,000,000 ₪, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר (להלן - "**הערבות לתקופת ההשכרה**"):

23.1.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים בפרוייקט;

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 למינהלת בגין תקופת ההשכרה, בנוסח **שבנספח "י"**, כמפורט בסעיף [18181818](#).

23.1.4.5. פורסמו הדירות להשכרה בפרוייקט בהתאם להוראות סעיף [1414](#) והוראות **נספח "ז"2**.

23.1.4.6. נערכה על ידי היזם ההגרלה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מפקוח, כמפורט **בנספח "ז"2**.

23.1.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף למשך כל תקופת הבניה ותקופת ההשכרה, לפי העניין. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא המינהלת 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, המשרד ו/או המינהלת רשאים לחלט את מלוא כספי הערבויות הנזכרות בסעיפים [23.1.123-1.4](#) ו- [23.1.423-1.4](#) ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתם 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 למשרד ו/או למי מטעמו מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את המשרד בתביעותיו מהיזם והמשרד יהיה רשאי לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לו מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שהוא ימצא לנכון.

23.1.7. היזם מתחייב כי במידה והערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בסעיף [23.1.123.1.1](#) ו- [23.1.423.1.4](#).

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 מחברי היזם) 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, וולרבות 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 תקבולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור.

#### 25. קיזוז

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכותו של המשרד 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 שנמסרו לו על פי הסכם זה, יהיה המשרד רשאי לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע למשרד מאת היזם, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת המשרד, על פי הסכם זה או בקשר אליו. בכפוף לאמור לעיל, המשרד לא יקזז ו/או ינכה ו/או יעכב כל סכום שיגיע למשרד מאת היזם שלא על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת המשרד, על פי הסכם זה או בקשר אליו. יהיה המשרד רשאי לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע ליזם מאת המשרד על פי או בקשר עם הסכם זה מכל סכום שיגיע למשרד מהיזם בקשר עם הסכם זה, מכל סיבה שהיא.

ליזם לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי המשרד. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרוייקט לרבות כל ההכנסות מהפרוייקט, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרוייקט ("פרוייקט סגור").

#### 26. תשלום במקום היזם

26.1. כל סכום אשר המשרד ישלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון היזם ו/או שהיזם חייב להחזירו למשרד ו/או לשפות את המשרד בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה היזם מחויב להחזירו ו/או לשלמו למשרד לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת המשרד ו/או המינהלת, בצירוף מע"מ ובתוספת %1510 על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המשרד בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי המשרד ו/או מהמועד אשר בו זכאי המשרד לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי המשרד בפועל.

26.2. למען הסר ספק, מובהר כי 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. תניות שלובות

ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת ההשכרה, התחייבויות היזם לפי הסכם זה

ונספחיו ועל 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 מהוראות 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 למינהלת ו/או למשרד שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, הם יהיו רשאים לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לו רלוונטיים, ~~וזאת מבלי שתהא עליהם החובה לתת כל נימוק, סיבה או טעם לאישורם או לסירובם או להעמדת אישור בתנאים~~, וליזם לא תהיה כל טענה המשרד בגין כך.
- 28.2. היזם מתחייב לעמוד בכל שינוי שיקבע לאחר מועד חתימת הסכם זה, בכל חוק או דין בקשר עם הפרוייקט ו/או איכלוסו ו/או השכרת דירות ו/או נכסים ו/או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרוייקט או דומיו, לרבות שינויים שיידרשו על מנת לעמוד בדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות רשות כיבוי אש ופיקוד העורף, לצורך אכלוס הפרוייקט או המשך אכלוסו, במהלך כל תקופת ההשכרה.
- 28.3. מקום השיפוט לעניין הסכם זה יהיה בערים ירושלים ותל-אביב בלבד.
- 28.4. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש להסכם שייעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של המשרד והיזם.
- 28.5. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.
- 28.6. המשרד לא יראה כמוותר על זכות כלשהי על פי הסכם זה ע"י התנהגותו, אלא אם הויתור כלול במסמך החתום על ידו. 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 בכתורת 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 ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה 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:

היזם

המשרד

## אישור חתימה

חתימת המציע:

**מס' הסכם:**

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד/רו"ח, ת.ז. \_\_\_\_\_.

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

\_\_\_\_\_ מספר היזם \_\_\_\_\_

א. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ב. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ג. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

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

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ שם

\_\_\_\_\_ תאריך

## תיאור המקרקעין

### הרצליה

חוזה פיתוח מהוון לתקופה של 36 חודש שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה לתקופה של 98 שנים עם אופציה לעוד 98 שנים בגין המקרקעין המפורטים בטבלה שלהלן.

סה"כ הוצאות פיתוח לרמ"י ב- ש' כולל מע"מ	הוצאות פיתוח לרמ"י ב- ש' כולל מע"מ		מספר יח"ד	שטח במ"ר בערך	מספר חלקה (/ חלק)	מספר גוש	מספר מגרש
	בגין שצ"פים	בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור					
3,452,255	2,346,510	1,105,745	215	8,943	10-12	6423	215

(הסכומים צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש יולי 2013, שפורסם ביום 15.8.13).

**תבעויות** – הר/1985/א' – בתוקף. מובהר כי התביעה עודנה כפופה לפסק הדין שניתן בעניינה ולהחלטת הוד"ל מיום 3.4.14 (נספחים "טז"-י"ז" להסכם העיקרי) ולשינויים שיחולו מכוח פסק הדין וההחלטה הנ"ל, לרבות מכוח כל הליך שינבע מהם.

#### **הסדרים ותניות נוספות** –

א. מכתב סגן מהנדס העיר מיום 15.06.13 אשר מפרט את התנאים להוצאת היתר בניה וסטאטוס הטיפול בהם, מצורף להזמנה.

ב. כל הדירות יושכרו לזוגות צעירים זכאי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להוראות התביעה. ראו פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבנייה הרצליה מיום 1.1.2014, ומצורף כנספח להזמנה.

מכרז דיור להשכרה - הרצליה  
נספח "ב" להסכם העיקרי

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

ת.הפקה: 9:11:19 09/12/2013 בתוקף

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

מס' התיק : \_\_\_\_\_

מס' החשבון : \_\_\_\_\_

## חוזה פיתוח

מ ה ו י 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 : \_\_\_\_\_

מצד אחד ;

### ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא : \_\_\_\_\_

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 : \_\_\_\_\_ השטח : \_\_\_\_\_ ממ"ר בערך

גוש : \_\_\_\_\_ חלקות : \_\_\_\_\_

מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_

חתימת המציע : \_\_\_\_\_

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה, בבעלות ק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

"המבנים" : המבנים שניתן לבנות על המגרש בהתאם לשיעור הניצול.

"יום אישור העסקה" : התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הרשות, דהיינו \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

"תקופת הפיתוח" : 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

"תקופת החכירה" : 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"תקופת חכירה נוספת" : 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת ההקצאה" : מגורים, בכפוף לחובת השכרה למגורים לתקופת ההשכרה כהגדרתה בהסכם העיקרי.

"היעוד" : על-פי התכנית הנ"ל דהיינו : מגורים.

"שיעור הניצול" : כמפורט בתכנית הנ"ל.

"הערך היסודי של המגרש" : ערך המגרש ליום אשר העסקה, דהיינו \_\_\_\_\_ ש"ח

(\_\_\_\_\_).

"המדד היסודי" : מדד הבסיס שנקבע בהסכם העיקרי.

"התמורה" :

**סך של \_\_\_\_\_ ₪ בתוספת מע"מ כחוק. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.**

**"חייבים נוספים"**

בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ בתוספת מע"מ כחוק  
בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ כולל מע"מ

"המועד להגשת התכניות" : כמפורט בהסכם העיקרי

"המועד להשלמת השלד" : כמפורט בהסכם העיקרי

"המועד להשלמת הבניה" : תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרון הקיימת לישראל 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 ;

חתימת המציע : \_\_\_\_\_

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 הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם וזכויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה כל אחד מהם לפי חלקו כמפורט בהסכם העיקרי;

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

1. חוזה פיתוח זה הינו חלק ממכרז מס' תא/370/2013, לדיור להשכרה לטווח ארוך, בו זכה היוזם (להלן: "המכרז"), הכולל בין היתר הסכם שנחתם בין היוזם לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל משרד האוצר – החשב הכללי (לעיל ולהלן: "ההסכם העיקרי").
2. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה פיתוח זה.
3. הוראות חוזה פיתוח זה משלימות את הוראות ההסכם העיקרי וכפופות להוראותיו. בכל מקרה של סתירה בין חוזה הפיתוח להסכם העיקרי יחולו הוראות ההסכם העיקרי.
4. מבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם העיקרי מתחייב היוזם שלא למכור כל חלק מן המגרש ו/או ממה שייבנה עליו ו/או איזה מן הדירות שתיבנה על המגרש אלא בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.
5. היוזם מצהיר כי ידוע לו כי להבטחת ההתחייבות האמורה בפסקה 4 לעיל - תירשם על המגרש הערה בדבר התחייבות להימנע מעשיית עסקה בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בהסכם העיקרי. מובהר כי תנאי לרישום זכויות החכירה במגרש ע"ש היוזם, הינו שבאותו מועד תירשם ההערה כאמור.
6. ידוע ליוזם כי תצ"ר לקרקע נשוא החוזה הוכנה ע"י העירייה ואושרה על ידה, אולם טרם נרשמה. עם רישום התצ"ר (ובכפוף להוראות חוזה זה וחוברת המכרז) על היוזם לדאוג לרישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין על שמו. הטיפול ברישום יהיה על אחריותו ועל חשבונו של היוזם.
7. היוזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיה לו כל תביעה ו/טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג, כספית או אחרת כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכירה. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה. היוזם לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.

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



### 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 ההקצאה 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.

היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד).

### 4. התמורה

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

(ב) כן ישלם היוזם לרשות את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החיובים 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) בוטל להכין ולהגיש לרשות לאישורה את תוכניות הבנייה 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 בהסכם העיקרי.

(ב) לעשות להגיש לרשויות 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 הבנייה.

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

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 בניית שלד המבנים ונגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זיהוי חלוקתם הפנימית של המבנים עד למועד להשלמת השלד הנקוב בהסכם העיקרי.
- (ה) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ו) 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, וכן לרשום את המגרש/ים בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד תום תקופת הפיתוח.
- 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.
- (ז) להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב.
- 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.
- (ח) 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.
- (ט) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ו)-(ח) 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 מסים ותשלומי חובה אחרים

היוזם מתחייב לשלם במועדם 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 תשלומו.

היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, 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 תשלומן 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 הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.

#### 9. אחריות בתקופת הפיתוח

היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, 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 רבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפירעון 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 בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור הרשות ותתבצע בהתאם לנהליה כפי שיהיו באותה עת ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

(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 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), 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 לפי הוראות ההסכם העיקרי או 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 הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה. בנוסף, כל הפרה יסודית מצד היוזם המזכה בביטול ההסכם העיקרי, תהווה הפרה יסודית גם של הסכם זה.

(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 יגרם לשינוי מטרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמם.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או 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.
- (5) אם בוטל ההסכם העיקרי עם היוזם.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והרשות תהיה רשאית לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה, "זר" - כהגדרתו בחוק חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

(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 העסקה ועד ליום מתן החלטת הרשות על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום החלטה").

לענין סעיף זה :

"הפרשי ערך קרקע" : הפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום החלטה, 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 החלטה.

"דמי שימוש ראויים" : דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום החלטה בשעור שנתי

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

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.  
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 שיקבע על ידי השמאי הממשלתי ;
  - (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל ;
  - (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל ;
  - (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס על פי ההסכם העיקרי למדד 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 שגיגע 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 העניין, 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.
- (ז) מובהר כי אין בהוראות סעיפים 12 ו 13 לעיל כדי לגרוע מהוראות ההסכם העיקרי לעניין הפרות וסעדים.

#### 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 בגין 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, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה 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 הנהוגים 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 בגוף 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**

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>הרשות:</b>	<b>היוזם:</b>
שם .1 _____	שם .1 _____
תואר המשרה _____	מספר זהות _____
חתימה _____	חתימה _____
שם .2 _____	שם .2 _____
תואר המשרה _____	מספר זהות _____
חתימה _____	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 ולהחתים :**

אני עו"ד \_\_\_\_\_ המשמש כעו"ד של חב' \_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ התייצבו בפני ה"ה :

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודת זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת עו"ד

\_\_\_\_\_ חתימת המציע :



מכרז דיור להשכרה - הרצליה  
נספח "ג" להסכם העיקרי

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהוון, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

---

חוזה	תנאים:	ת.הפקה:	09/12/2013	בתוקף
201/28:	206/11:	9:11:46		

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

מס' התיק :

\_\_\_\_\_

מס' החשבון :

\_\_\_\_\_

## חוזה חכירה

### מהוון

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

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

### בין

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

מ  
צד אחד;

### ל בין

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

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

מ  
צד שני;

### מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/99.

הואיל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

והואיל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השימוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המחכירה על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוכרים") (המגרש עם המחוכרים ייקרא להלן - "המוחכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכירה ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכירה - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכירה, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכירה תחתום גם היא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכירה. כל עוד לא חתמה המחכירה על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתימת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו תחתום עליו המחכירה;

ו ה ו א י ל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

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

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: \_\_\_\_\_ השטח: \_\_\_\_\_ ממ"ר בערך

גוש \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ חלקות: \_\_\_\_\_  
מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_

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

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ועד - \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

"תקופת חכירה נוספת": 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": מגורים, בכפוף לחובת השכרה למגורים לתקופת השכרה כהגדרתה בהסכם העיקרי

"קיבולת הבניה": על פי התכנית.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך \_\_\_\_\_ ש"ח. (להלן - "דמי חכירה מהוונים").  
דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.

"חיובים נוספים":  
כמוגדר בחוזה הפיתוח.

"הערך היסודי של המגרש": \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ )  
ליום אישור העסקה האמור לעיל.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן שהינו מדד הבסיס על פי ההסכם העיקרי.

"היעוד": מגורים

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם וזכויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה כל אחד מהם לפי חלקו כמפורט בהסכם העיקרי ;

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

- א. חוזה חכירה זה הינו חלק ממכרז מס' תא/370/2013, לדיור להשכרה לטווח ארוך, בו זכה החוכר (להלן: "המכרז"), הכולל בין היתר הסכם שנחתם בין החוכר לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל משרד האוצר – החשב הכללי (לעיל ולהלן: "ההסכם העיקרי").
- ב. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה חכירה זה.
- ג. הוראות חוזה חכירה זה משלימות את הוראות ההסכם העיקרי וכפופות להוראותיו. בכל מקרה של סתירה בין חוזה החכירה להסכם העיקרי יחולו הוראות ההסכם העיקרי.
- ד. כל הפרה יסודית מצד החוכר המזכה בביטול המכרז ו/או ההסכם העיקרי, תהווה הפרה יסודית גם של ההסכם זה. במקרה בו יבוטל המכרז ו/או ההסכם העיקרי, יבוטל גם ההסכם זה.
- ה. מבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם העיקרי מתחייב החוכר שלא למכור כל חלק מן המגרש/ים ו/או ממה שייבנה עליהם ו/או איזה מן הדירות שתיבנה על המגרש/ים וכן לא לשעבד את איזו מזכויותיו בפרויקט ובמגרש/ים אלא בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.
- ו. החוכר מצהיר כי ידוע לו כי להבטחת ההתחייבות האמורה בפסקה ה' לעיל - תירשם על המגרש הערה בדבר התחייבות להימנע מעשיית עסקה בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בהסכם העיקרי. מובהר כי תנאי לרישום זכויות החכירה במגרש ע"ש החוכר, הינו שבאותו מועד תירשם הערה כאמור.
- ז. ידוע לחוכר כי תצ"ר לקרקע נשוא החוזה הוכנה ע"י העירייה ואושרה על ידה, אולם טרם נרשמה. עם רישום התצ"ר על היזם לדאוג לרישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין על שמו. הטיפול ברישום יהיה על אחריותו ועל חשבונו של היזם.
- ח. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיה לו כל תביעה ו/טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג, כספית או אחרת כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

**מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכירה. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.**

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה חכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווו, בבעלות קק"ל, עסקות מכרז או הגרלה, לעסקות עם זכויות עתידיות

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

<b>המחכירה:</b>	<b>החוכר:</b>
שם .1 _____	שם .1 _____
תואר _____	מס' זיהוי _____
המשרה _____	חתימה _____
חתימה _____	
שם .2 _____	שם .2 _____
תואר _____	מס' זיהוי _____
המשרה _____	חתימה _____
חתימה _____	

**המאשר :**

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

## מפרט טכני לפרוייקט (דרישות מינימום)

### 1. כללי

- 1.1. לכל המונחים בנספח זה תהא המשמעות אשר ניתנה להסכם בהסכם העיקרי.
- 1.2. תכנון הפרוייקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים/חברת הטלוויזיה בלוויין), הוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או חברות כלכליות ו/או תאגידים הפועלים מטעם הרשות המקומית, הנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון, התקנים הישראליים החלים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.
- 1.3. 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, לרבות במיוחד הנחיה מס' 2.3: "בנייני מגורים: ריכוז דרישות/רשימת בקרה".
- 1.4. סקר קרקע והנחיות ביסוס
- באחריות היזם לבצע במקרקעין סקרי קרקע, ולהעסיק יועץ קרקע מומחה בתחומו למתן הנחיות ביסוס למבנים ולפיתוח במקרקעין.
- 1.5. מוסכם בזה שהדרישות במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי, הינן דרישות יסוד מינימליות אשר משמשות כהנחיות תכנון ליזם לגבי הצורה, האופן והאיכות של הבניה. היזם רשאי להציע שימוש בחומרים, ו/או במוצרים, ו/או בתגמירים משובחים יותר מאלה שנדרשו. הנ"ל יחול לגבי כלל הדירות בפרוייקט. הפרוייקט יתוכנן ויבוצע בהתאם לתכנון היזם לאחר שקיבל את כל האישורים הנדרשים על פי דין ובמסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי.
- 1.6. מודגש שבאחריות היזם לתכנן ולהקים פרוייקט מושלם וראוי לתפעול מכל בחינה שהיא, כאשר כל חלק ממלא את ייעודו, ואפילו אם חלק זה או אחר לא נדרשו במפורש במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי.

1.7. מודגש שהמינהלת דורשת בניה איכותית ומוקפדת, על פי העקרונות שגיבשה והמצוינים במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהלן. על הבניה לתת מענה מלא ומותאם ("CUSTOM MADE") לדרישות ולעקרונות אלה, וכפי שידונו עם היזם במהלך אישור התכנון, ולכל אורך תקופת הבניה.

1.8. כל חומר, אביזר או מתקן הנדרשים לבניה ושישולבו בפרויקט יעמדו בדרישות התקנים הישראליים המתאימים ובהעדרם - במפרטי מכון התקנים. בהיעדר תקנים ו/או מפרטי מכון תקנים רלבנטיים - יעמדו בתקנים של מדינות זרות, כמפורט בהסכם העיקרי. על כל חומר, מוצר או תגמיר לעמוד בדרישות האיכות של המנהלת ככל שיוצגו, ללא פשרות.

## 2. פרוט דרישות לגבי חללים ורכיבים בפרויקט

### 2.1. תניון תת-קרקעי

2.1.1. החניון יתוכנן לפי כל הכללים לתכנון חניונים של משרד התחבורה והמפקח על התעבורה.

2.1.2. החניון יסומן, ישולט ויתומרר היטב על פי התקנות, בהתאם לתכנון מתכנן שילוט ובתאום עם האדריכל ויועץ הבטיחות. בחניון ישולב שילוט הדרכה לנהגים אשר ידריך לכיוון היציאה. השילוט יותקן במיקום ובממדים שיאפשרו נראות ממושבת הנהג במרחק סביר. בנוסף, יותקן שילוט להולכי רגל המדריך אל המעליות ואל המדרגות. שילוט חירום – בהתאם למפרט הנחיות יועץ הבטיחות הנחיות רשות כיבוי. כל מיקום חניה יסופרר במספר רץ.

2.1.3. החניון יופרד ממגדל המגורים שמעליו כאגף אש עצמאי.

2.1.4. קיום תנאי בטיחות והגנה מפני אש (גילוי וכיבוי אש) - עפ"י הוראות רשות כיבוי, ועפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.

2.1.5. בחניון ישולבו סידורים לאוורור, לרבות של גז רדון, וגלאים לגילוי הצפה וגז CO.

2.1.6. צנרת גלויה תהיה מוגנת כך שרכב מתמרן לא יפגע בה.

2.1.7. במעברי הולכי רגל ישולבו עמודי חסימה למניעת חסימתם ע"י חניית כלי רכב.

2.1.8. הכניסה לחניון תהיה מבוקרת באמצעות מחסום מתרומם המופעל באמצעות שלט מרחוק, כמותו יסופקו באחריות היזם ועל חשבונו לכל אחד מהדיירים כמספר תאי החניה שנמסרו לחזקתם.

2.1.9. רצפת מרתף חניה תוחלק בהליקופטר. פני הרמפות יחרצו, למניעת החלקה. יציקת הבטון תבוצע עם תפר התפשטות, תפרים קונסטרוקטיביים וניסור פני בטון בתפרי דמה במשבצות במידות של עד כ – 4.0 X 4.0 מ' ואיטום התפרים.

### 3. שלד המבנה העליון

- 3.1. קירות מפרידים בין דירות: מבטון או מבלוקי בטון, בעובי מזערי של 20 ס"מ. עמידה בתקן 1004.
- 3.2. קירות חדרי מדרגות: מבטון או מבלוקי בטון, בעובי מזערי של 20 ס"מ. עמידה בתקנים 1045 ו- 1004.
- 3.3. מחיצות פנים בדירות בחללים רטובים: מבטון (עם חריצים מובנים לשילוב צנרת אנכית) בעובי מזערי של 15 ס"מ, או מבלוקי בטון, בעובי מזערי של 10 ס"מ.
- 3.4. גגות מבטון מזויין, עם איטום ובידוד תרמי. שילוב מעקות תקינים סביב הגגות. שילוב מסתורים להסתרת רכיבי מערכות מיזוג אויר ותברואה, לרבות קולטים ודודים של מערכות אנרגיה סולרית.

3.5. חלונות מרחבים מוגנים יכללו כיס להסתרת כנף הפלדה במצב פתוח.

3.5-3.6. בכפוף לאישור המנהלת מראש ובכתב, יהיה היזם רשאי לעשות שימוש בחומרים שווי ערך לאמור בסעיף זה, ובלבד שאיכות החומרים כאמור, לא תפחת בשום אופן מאיכות החומרים המפורטים בסעיף 3 זה לעיל.

### 4. איטום ובידוד נגד מים

- 4.1. גג עליון: יישום שכבות איטום ובידוד תרמי במתכונת "גג הפוך".
- 4.2. איטום הגג העליון באמצעות שתי יריעות ביטומניות עם SBS בעובי מזערי של כ"א 4 מ"מ, בהדבקה מלאה לתשתית. שיפוע מזערי לא יפחת מ- 2%.
- 4.3. ניקוז כל הגגות והמרפסות באמצעות גשמות סמויות. בכל משטח מנוקז תשולב גם זרבובית גלישה.
- 4.4. איטום קירות תת-קרקעיים הבאים במגע עם הקרקע באמצעות יריעות איטום ביטומניות, כולל הגנה על האיטום. שילוב אמצעים לניקוז, על חוות דעת יועץ איטום מטעם היזם.

### 5. חדרי מדרגות

- 5.1. עליה לגג באמצעות חדר מדרגות.



5.2. מספר חדרי המדרגות וממדיהם- על פי חוק התכנון והבניה ועפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.

## 6. בנייה בת קיימה ("בניה ירוקה")

6.1. יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.

6.2. באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.

## 7. נגרות ומסגרות

7.1. מטבחים לדירות בפרוייקט :

7.1.1. בדירת 3 חדרים ומטה: מטבח הכולל ארון תחתון וארון עליון באורך שלא יפחת מ- 300 ס"מ.

7.1.2. בדירת 4 חדרים: מטבח הכולל ארון תחתון וארון עליון באורך שלא יפחת מ- 360 ס"מ.

7.1.3. בדירת 5 חדרים: מטבח הכולל ארון תחתון וארון עליון באורך שלא יפחת מ- 420 ס"מ.

7.1.4. משטחי עבודה ייעשו מאבן קיסר או מגרניט, בעובי 30 מ"מ, בעומק 60 ס"מ לפחות, בעיבוד קצה חופשי פוסט פורמינג, עם חריץ אף מים תחתון.

7.1.5. ארונות נגרות ייעשו כארונות מודולריים המיוצרים ע"י חברה המתמחה במטבחים, מעץ לבוד בעובי מזערי 18 מ"מ. כנפי דלתות ייעשו מ- MDF בגמר פוסט פורמינג. הפרזול שישולב יהיה איכותי וממתכת.

7.1.6. דלתות כניסה לדירות יהיו דלתות מיגוניות מפלדה. הצד החיצוני של הכנפיים יהיה אחיד מראה, בציפוי וינוריט

7.1.7. עבור כל דירה יוכן מסתור עבור כביסה ומעבה יחידת מיזוג האוויר.

## 8. מסגרות אומן (אלומיניום)

8.1. כל החלונות בפרוייקט ייעשו ממסגרות אומן (אלומיניום). בגמר צבע בתנור.

8.2. התקנת הפריטים על גבי מלבנים סמויים מפח מגולוון, מבוטנים.

## 9. מערכת מיזוג אויר

- 9.1. בכל הדירות בפרוייקט תותקן מערכת מיזוג אויר מיני מרכזית דירתית או כל פיתרון אחר אשר יכלול מיזוג אויר לכל הדירה.
- 9.2. במרחבים מוגנים יותקן מסנן, ויבוצעו הכנות להתקנת מזגן עצמאי.

## 10. מערכת גז

- 10.1. הספקת הגז לדירות תתבסס על מתקן מרכזי.
- 10.2. בכל הדירות יותקנו נקודות הגז הבאות:
- 10.2.1. נקודת בישול אחת במטבח לכיריים 5 להבות, כולל: ברז ניתוק ושסתום ספיקת יתר.
- 10.2.2. נקודת חימום אחת ב"אגף יום", כולל: ברז ניתוק, ברז שחרור מהיר ושסתום ספיקת יתר.
- 10.2.3. נקודה אחת למחמם מים מידי, כולל: ברז ניתוק וברז שחרור מהיר.
- 10.2.4. בוטל נקודת בישול אחת לגריל גז במרפסת הצמודה לחדר הדיור או במרפסת גז, כולל: ברז ניתוק ושסתום ספיקת יתר.
- 10.3. חשובי הצריכה יתבססו על:
- 10.3.1. 0.5 ק"ג/שעה לנקודת בישול אחת.
- 10.3.2. 0.5 ק"ג/שעה לנקודת חימום אחת.
- 10.3.3. 2.2 ק"ג/שעה לנקודת מחמם מים מידי אחת.
- 10.3.4. סה"כ לצריכה בעונה הקריטית (חורף): 4.0 ק"ג/שעה (כולל מקדם ביטחון).

## 11. תגמירים

- 11.1. חומרים ותגמירים במבנים יהיו כולם סוג א', איכותיים, בריאים לשימוש, בטיחותיים לשימוש, עמידים בקרינה U.V. ובלתי דוהים, זמינים, אנטי וואנדליים ונוחים לתחזוקה.
- 11.2. תגמירים הפונים לחוץ:
- 11.2.1. יתאימו לדרישות התב"ע, ולהנחיות מהנדסי העיר הרלבנטיים.
- 11.2.2. לא יפחתו באיכותם מציפוי אבן עמידה מלוטשת.

11.2.3. קומות עמודים מפולשות וחדרים על גג, ככל שיכללו, יחופו בחומר זהה לחומר חיפוי החזיתות המאושר.

11.2.4. בראש כל קיר ישולב נדבך ראש (קופינג) מאבן נסורה.

## 12. תגמירי פנים של שטחים משותפים

12.1. מבואה חיצונית/פנימית, מעברים ראשיים- חיפוי קירות באבן נסורה מלוטשת עד גובה התקרה. ריצוף באבן נסורה מלוטשת.

12.2. חדרי מדרגות- חיפוי קירות באבן נסורה מלוטשת עד גובה התקרה. רומים, שלחים ושיפולים מאבן נסורה מלוטשת.

12.3. מרתפי חניה- בטון מוחלק- ~~בגמר אפוקסי~~. רצפת הבטון תטופל בחומר המונע היווצרות אבק ומקשיח את פני הבטון כדוגמת "LIQUI-HARD", או ש"ע.

12.4. חדר אשפה- ריצוף וחיפוי קירות בכל גובהם באריחי גרניט פורצלן או קרמיקה. שילוב מגינים מפלב"מ סביב הקירות ולהגנת הפתחים.

## 13. תגמירי פנים של דירות:

13.1. רצפה- ריצוף באריחי גרניט פורצלן.

13.2. קירות- צביעה בצבע אקרילי.

## 14. פיתוח צמוד

14.1. כללי:

14.1.1. באחריות היזם לתכנן ולבצע פיתוח צמוד מלא ואינטנסיבי בתוך גבולות המקרקעין, ולרבות בשטחים שמעבר למקרקעין, אשר יושפעו ממהלך העבודות במקרקעין (כגון לצורך חיבורים למערכות, הסדרת דרכי גישה וכיוצ"ב).

14.1.2. עבודות הפיתוח תכלולנה, בין היתר, סלילת רחובות, קירות תומכים, מסלעות, אבני שפה, מדרכות, שבילים, מיסעות, גדרות, שערים, מחסומי רכב, תאורה, ריהוט גן, אדמת גן, מערכות השקיה נטיעה ושתילה, רהוט רחובות, מגינים וסורגים לעצים, תמרורי סימון וצביעה, שילוט – הכול לפי תכניות סלילה ופיתוח שיאושרו ע"י המנהלת.

14.1.3. תכנון הפיתוח יתואם ע"י היזם מול הרשות המקומית לרבות לגבי, בין היתר: דרכי הגישה, מקומות החדירה למקרקעין, מיקום מתקנים הנדסיים וחיבורים, הסדרי החניה במקרקעין, סילוק מטרדים, הסדרת ניקוז וכיוצ"ב.

14.1.4. תכנון הפיתוח יתואם ע"י היזם מול רשות הכבאות המקומית, לרבות לגבי, בין היתר: מיסעות לרכב כיבוי והצלה בחצרות ובשולי המקרקעין, רחבות התארגנות, שילוב אמצעי כיבוי במקרקעין וכיוצ"ב.

14.1.5. כל החומרים, התגמירים והאביזרים המשולבים יהיו מסוגים המיועדים לשימוש מאומץ ("הווי דיוטי") ואנטי-וונדלי.

14.1.6. בכל מקום שנקבע כמיועד למעבר ולשימוש לנוסעים ולהולכי רגל, יותקנו סידורים המבטיחים את המעבר והשימוש גם לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק ולתקנות.

14.1.7. מתקנים של מערכות השירות לסוגיהן (פילרים, ארונות חשמל, ארונות סעף, הידרנטים, ארונות כיבוי וכד'), יהיו משולבים היטב בפיתוח, וסמויים ככל הניתן.

14.1.8. בתום העבודה כל שטח המקרקעין יהיה נקי ופנוי ממפגעי בטיחות, ולא ישאירו בו פסולת בניין או בורות לאחר עבודות בניה או שיפוצים.

## **14.2. שבילים ומדרכות:**

14.2.1. כל שבילי הגישה והמדרכות יהיו מרוצפים, ופניהם יהיו מחוספסים קלות למניעת החלקה.

14.2.2. שיפוע השבילים יהיה מתון (6% מקסימום).

## **14.3. גינון והשקיה:**

14.3.1. עבודת היזם תכלול גינון מלא בכל שטח הגינות המשותפות, לרבות מתקן השקיה ממוחשב.

14.3.2. העצים והצמחייה שישולבו בתכנון יהיו רב שנתיים, ירוקי עד, לא קוצניים, בלתי רעילים, ובלתי אלרגניים.

## 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 לפרוייקט, 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 המינהלת מסמכי תכנון הנוגעים לפרוייקט ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.
- 1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור המינהלת למסמכים ו/או לתוכניות ו/או לבקשה להיתר בניה.
- 1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י המינהלת בשלבו הקודם.
- 1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.
- 1.7. אישור המינהלת ייחשב רק אישור בכתב.

### 2. אישור תכנון ראשוני

על היזם להגיש לאישור המינהלת תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון ראשוני), כמפורט להלן, ביחס לכל הפרוייקט, תוך שלושה (3) 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: 5, 1: 10, 1: 20
- 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 תעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.
- 2.6. חישוב שטחים מפורט, עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 2.7. פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.
- 2.8. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

2.9. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתב"ע, ככל שחל.

### 3. אישור תכנון סופי

על היזם להגיש לאישור המינהלת תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל הפרוייקט תוך שישה (6) חודשים מהמועד הקובע:

#### 3.1. אדריכלות:

- 3.1.1. תכנית העמדה מעודכנת..... 1: 250
- 3.1.2. תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים בפרוייקט..... 1: 50
- 3.1.3. חתכים וחזיתות סופיים..... 1: 50
- 3.1.4. פרטים סופיים של מעטפת החניון, איטום ובידוד, ניקוז, מדרגות, רמפה וכיוצ"ב בחניון..... 1: 1, 1: 5, 1: 10
- 3.1.5. תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1: 50
- 3.1.6. פרטים סופיים של מעטפת הבניין, איטום ובידוד, ניקוז, מדרגות, שירותים, מטבחונים, מזנון וכיוצ"ב ..... 1: 1, 1: 5, 1: 10
- 3.1.7. 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. פרטי עמודים/קורות ..... 1: 5, 1: 10
- 3.2.6. תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים..... 1: 20
- 3.2.7. חתכים טיפוסיים לכל קומה..... 1: 20
- 3.2.8. פרטי חיבור רכיבים טרומיים/מתועשים ..... 1: 1, 1: 5, 1: 10
- 3.2.9. חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.
- 3.2.10. חישובים תרמיים.

#### 3.3. מתקני תברואה:

- 3.3.1. תכנית שטח -חיבורי חוץ ..... 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. פרוט מתקני גז.
- 3.3.7. פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.

#### 3.4. חשמל ותקשורת:

חתימת המציע:

חיבורי חוץ.....	1: 250	3.4.1
תכניות פריסה עפ"י קומות לכוח תקשורת ותאורה	1: 50	3.4.2
הארקות יסוד	1: 50	3.4.3
כליא ברק	1: 50	3.4.4
ארונות חשמל - לוחות חשמל.		3.4.5
סכמות חשמל.		3.4.6
חשמל למעליות.		3.4.7
חשמל למיזוג אוויר.		3.4.8
פרוט חדרי מכונות.		3.4.9
גנרטור.		3.4.10
תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות	1: 50	3.4.11
סכמות תקשורת.		3.4.12
תכניות חד-קו - תקשורת.		3.4.13

### 3.5 מיזוג אוויר:

תכניות עקרוניות של שילוב מתקני מיזוג אוויר.	3.5.1
תכניות של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א (מאיידים ומעבים).	3.5.2
תכניות אוורור החניון.	3.5.3

### 3.6 פיתוח:

תכניות במפלסי הקרקע	1: 250	3.6.1
תכנית תנועה וחניה בחניון	1: 100	3.6.2

### 3.7 מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז:

תכניות ומפרטים טכניים.	3.7.1
------------------------	-------

### 3.8 מערכת ספרינקלרים:

תכניות מפורטות של מערך הספרינקלרים בחניון ובכניסות לדירות כולל תכנית צנרת, תכנית חדרי מכונות, קווי אספקה ראשיים ומיכלי אגירה.	3.8.1
---	-------

### 3.9 מעליות:

תכניות בניה, והתקנה.	3.9.1
תכניות הקבינות.	3.9.2

כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבהרת התכנון.	3.10
---	------

#### 4. אישור תכנון מפורט

על היזם הזוכה להגיש לאישור המינהלת תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, תוך עשרה (10) חודשים מהמועד הקובע:

- 4.1 תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.2 רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום, ביחס לכל המפלסים.
- 4.3 רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
- 4.4 תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות, ביחס לכל המפלסים.
- 4.5 תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
- 4.6 כתב כמויות מפורט, ומפרטים 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 המינהלת

- 5.1 מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם למינהלת, בשלושה עותקים. המינהלת רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעייל.
- 5.2 המינהלת תעביר ליזם את אישורה, או את הערותיה, תוך 14 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.
- 5.3 מסמכים שלגביהם היו למינהלת הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות.
- 5.4 תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות המינהלת תאשר המינהלת את המסמכים ותעבירם ליזם תוך 14 ימים מיום הגשתם.
- 5.5 לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.
- 5.6 עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם למינהלת שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע ("MADE-AS") ויספק למינהלת 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).
- 5.7 הכנת כל ההעתקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"י היזם.
- 5.8 היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרוייקט, אלא כשהיו בידיו תכניות חתומות המאושרות לביצוע ע"י המינהלת.
- 5.9 אישור תכניות ע"י המינהלת 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 הטלויזיה בכבלים או חברת הטלויזיה 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 המינהלת. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי המינהלת אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהיא על עבודות 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 חשבוננו.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות למינהלת לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה המינהלת 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 ובשטחים משותפים

### 2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. שטחים משותפים

2.1.1. אחריות היזם לשטחים המשותפים

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים בשטחים משותפים

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בשטחים משותפים

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 דייר

### 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 וכן בדירות המושכרות.
- 1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפיות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.
- 1.1.3. פעולות התחזוקה במבנה מיועדות להבטיח את שלמות המבנה, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של המבנה וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבנין.
- 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 הדירה/המבנים והשטחים המשותפים כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראליים החלים עליהם (אם ישנם).
- 1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניות הדיירים בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה. (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירה או בשטחים המשותפים לבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.
- 1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שננקטו על מנת למנוע הישנותן.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי הנובע מזדון או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו ע"י מי מהדיירים בלא שקיבל אישור מראש ובכתב מהיזם לביצוע, לא תחול על היזם.

1.1.10. היזם יעביר למינהלת לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים בשטחים המשותפים ובדירות.

## **1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשטחים משותפים**

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 בשטחים המשותפים 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, הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטח ציבורי, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

1.2.2.3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

## **2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם**

### **2.1 שטחים משותפים**

#### **2.1.1 אחריות היזם לשטחים המשותפים**

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על השטחים המשותפים ובהם הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, המבנה והמערכות לרבות אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות המבנה 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 בשטחים המשותפים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן הכלול ו/או שכלל במבנה לאחר מכן 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 המבנה.

2.1.1.1.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה. חתימת המציע:

- 2.1.1.1.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של המבנה (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 המבנה לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחים המשותפים במבנה ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 2.1.1.1.8. מרתפים, חדרי מכוונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.
- 2.1.1.1.9. הגינות ומערכת ההשקיה.
- 2.1.1.1.10. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 2.1.1.1.11. מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 2.1.1.1.12. מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.
- 2.1.1.1.13. מעליות.
- 2.1.1.1.14. מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.
- 2.1.1.1.15. מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.1.16. מערכות מיזוג אוויר ואוורור.
- 2.1.1.1.17. מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.1.18. כל נזק שנגרם 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 בשטחים משותפים

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, המבנה 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 בשטחים משותפים

- 2.1.4.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות בשטחים המשותפים 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 וואו הספקים המפורטים במסמך זה וואו של לפחות 90% מהתפוקה וואו ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות וואו הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות וואו 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.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



מיסעים ומעברים 2.1.5.1.2

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוע 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

חלקי המבנה 2.1.5.1.3

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוע יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 1 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מתחם	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר
רטיבות	תקרות וקירות	סימני רטיבות ודליפות
מעקות, סורגים	שלמות, חלודה ויציבות	סימני חלודה עמוקים, אי יציבות

מערכות חשמל 2.1.5.1.4

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 שהדייר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה וואו ירידה של 5% במתח או בתדר

חתימת המציע:

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
		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 שהדייר 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 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 בחוזה. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות למבנה 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,

חתימת המציע:

החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3 היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, מובהר כי היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש דיירים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4 כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.2.1.6 כל רכיבי המבנה 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 הדיירים.

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, המבנה ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם :

2.2.2.1.1 ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2 ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3 מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

## 2.2.3 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 דייר

2.2.4.1 היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת דייר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים :

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מובהר כי האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין המשכיר לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

2.2.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.2.4.4. החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

2.2.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

2.2.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

2.2.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.

2.2.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.

2.2.4.9. החלפה של כיורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.

2.2.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.

2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.

2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.

2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.

- 2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.
- 2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.
- 2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.20. ממ"ד : איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

### **3. 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 משמוש 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 המשכיר, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

#### 4. פרוטוקול מסירת דירה לדייר

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:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

---

---

---

### הצהרות:

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.
2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. היזם מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. היזם ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

שם וחתימה	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;

### ל בין

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, ככל שמושכר 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, כי עיין 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, כי מצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, כי הוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, וכי בכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.
- 2.3. ככל שהסכימו 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 בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר, כי הוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.
- 2.5. ידוע לשוכר כי הפרויקט, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שהוצא על ידי מדינת ישראל ובו זכתה המשכירה. למדינת ישראל, 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 שתתבקשנה על ידי המדינה או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר, כי מדינת ישראל אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות, 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 מדינת ישראל ו/או מי מטעמה.
- 2.6. השוכר לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום הערה כאמור.

## **3. הצהרות המשכירה**

- 3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, כי המושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין וכי לא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.
- 3.2. המשכירה מצהירה כי המושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים, כי כל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, וכי לא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר.

3.3. ככל שהסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה כי עד למועד מסירת החזקה בדירה תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים ב**נספח 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, כי השוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם וכי המשכירה 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 ב**נספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט ב**נספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").

5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

(1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-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;

ככל שעל 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. מובהר בזאת כי לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסיימו בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) או לחילופין בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות שלאחריה, כאמור להלן, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום אותה שנת שכירות. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיימה 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. בנוסף, מובהר בזאת כי לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסיימו בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום אותה שנת שכירות. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיימה בתום שנת השכירות הרלוונטית, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

חתימת המציע:

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, כי ככל שיאבד 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, כי ידוע לו שתקנון הפרויקט, המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, וכי הפרה 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', כשהדירה נקייה ופנויה מכל אדם וחפץ ותואמת את האמור במפרט הטכני **נספח ז'** (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"). למען הסר ספק מובהר, כי 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, כי נאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (ככל שלא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבוננו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנות.

## 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 מובהר כי דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי השמאי הממשלתי או מי מטעמו.

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 המינהלת שהוקמה מטעם המדינה.

מדינת ישראל או מי מטעמה רשאית להוציא שומה עדכנית מפעם לפעם וכן לקבוע (באמצעות המינהלת) סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומים אלו יחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת, 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), 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), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

על אף האמור לעיל, מובהר כי בכל מקרה הסכומים הנקובים בנספח "א" לא יופחתו במקרה של ירידה במדד.

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), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע ביום קביעת המינהלת 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), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

על אף האמור לעיל, מובהר כי בכל מקרה הסכומים הנקובים בנספח "א" לא יופחתו במקרה של ירידה במדד.

10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב-1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחול על שוכר של נכס, לפי דין לדמי

חתימת המציע:

השכירות לא יתווסף אליהם מע"מ או כל מס אחר. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדן ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת במפורש, כי גם 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 מחובות המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאחר שוכר חלופי.

10.6. להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "**חשבון 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.

## 11. הוצאות, מיסים ותשלומי חובה

11.1. השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכ"י שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "**התשלומים למוסדות**").

11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלוםם ללא ריבית.

11.3. השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

## 12. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הביטחונות המפורטים להלן:

### 12.1. ערבות בנקאית או פיקדון מזומן

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לחודש דמי שכירות בתוספת חודש דמי אחזקה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם השכירות, כהגדרתו **בנספת א'**. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן **כנספת ה'** להסכם זה.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת, טרם פקיעתה, או למועד שהינו **75-30** ימים לאחר מועד סיום השכירות, לפי המוקדם מהשניים. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, ככל שלא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-**75-30** 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 90-75 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 הפקדון ולרבות הפרשי ההצמדה והריבית שהתווספו לו, ככל שלא חולט, בתוך לא יאוחר מ-30 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. מובהר כי המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על 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 בגינה 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, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף כנספת ו' להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-30 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.3 הצדדים יציינו בנספת א' את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.

12.4 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.

12.5 השוכר מצהיר ומתחייב, כי ידוע 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

ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת דירה הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או ישות 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.

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 המשכירה/החדשה.

## 14 שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים

בנוסף לאמור בתקנון הפרויקט נספת ב' ובמפרט התחזוקה נספת י"א, יחולו ההוראות שלהלן:

14.1 השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלים. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר במעשה או במחדל, לרבות עקב שימוש רשלני מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות 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 במהלכה לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על

חתימת המציע:

פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. המושכר, לעניין סעיף זה, משמעו לרבות הרכוש המשותף.

14.2. מובהר כי המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה הדירה לראשונה, כמצוין בנספח א' להסכם זה.

14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, אף במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 ובכלל זאת לתקן כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר וכן בכפוף להוראות כל דין נוסף שיחול לעניין זה, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

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 ~~רבת~~ של הנ"ל.

15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת המושכר 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 ו/או חברת האחזקה מטעמה מצהירה כי היא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי מדינת ישראל/ממשלת ישראל, כמפורט להלן:

15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה הפרויקט ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המקובלים 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 בניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.6.2. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש ונזקים תוצאתיים הנובעים מנזקים כאמור. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים



בתחום הפרויקט וסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה יכלל סעיף אחריות צולבת.

15.6.3. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.

15.7. 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.

## 16. פינוי המושכר

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של הסכם זה כדין, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד - ) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט בנספח א' בגין סיווד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות (הצביעה תבוצע על-ידי המשכירה).

*נביחם לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות.*

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, המשכירה תודיע על כך לשוכר בכתב ותעניק לו תקופה של 15 ימים על מנת לאפשר את תיקון ההפרה. ככל שהשוכר לא תיקן את ההפרה בתוך 15 ימים נוספים כאמור – תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, ככל שנמשכה 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. אין בפיצוי המוסכם בסעיף זה כדי למנוע מהמשכירה לדרוש, בנוסף, שיפוי בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. 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 כי במהלך 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.

חתימת המציע:

17.2. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדן, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם נקט השוכר בצעדים הדרושים לתיקון ההפרה.

17.3. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא 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, **ולרבות בתשלום 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, כי חילוט 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 עיכוב.

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 המשכירה, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

18.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

18.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

18.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

## **19. כתובות הצדדים**

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין ב**נספח א'**. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

המשכירה

---

השוכר

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

**נספח א' להסכם השכירות – תוספת תנאים מסחריים**

**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.

(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 תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד -)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (סה"כ 5 שנים).

(\*\*\*משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(לזכאים בלבד -)

**סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם**

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ (ובמילים: שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

בכל תקופת שכירות נוספת יעודכנו דמי האחזקה ודמי השכירות בהתאם לשומת דמי השכירות העדכנית ובהתאם להחלטת המינהלת מטעם המדינה 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** פקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך \_\_\_\_\_ ₪. (\*יש למחוק את המיותר)

שטר חוב בסך \_\_\_\_\_ ₪.

**סעיף 14.2 - מועד תחילת תקופת הבדק (אכלוס הדירה לראשונה)** יום \_\_\_\_\_.

**סעיף 16.2 - אופן השבת הדירה בעת פינויה** (לזכאים בלבד -)

סך של 500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן \_\_\_\_\_ . (יושלם מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי -)

לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות.

**סעיף 20 - כתובות הצדדים** כתובת השוכר: \_\_\_\_\_ ;

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

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 16:00-14:00 ובין השעות 07:00-23:00.
  - מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר 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 ולערך 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 להודיעה 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 21 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 חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
  12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות 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.
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		

לכבוד בנק \_\_\_\_\_  
 סניף \_\_\_\_\_  
 כתובת הסניף \_\_\_\_\_

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

1. אני/הח"מ, \_\_\_\_\_ שם בעלי החשבון כמופיע בספר הבנק \_\_\_\_\_ מס' זהות/ח.פ. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

רחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_ מיקוד \_\_\_\_\_  
 נותנים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות 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 ע"י הוראת כל דין.
  - ב. אהיה/נהיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
  - ג. אהיה/נהיה רשאים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/נוכיח לבנק כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/לנו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה ומילויים, נושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב ע"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) ע"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 \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ) שקלים חדשים (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום \_\_\_\_\_.  
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:  
א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "המדד החדש") השתנה 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:

נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב

שטר חוב בלתי סחיר  
שנעשה ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת \_\_\_\_\_ (להלן: "המשכירה"), סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:  
התמורה קיבלתי בשכירות.  
מקום התשלום: \_\_\_\_\_

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש \_\_\_\_\_ אשר פורסם ב-15 לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_  
חתימת עושה השטר: \_\_\_\_\_

**ערבות אוואל**

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
שם הערב: \_\_\_\_\_ המען: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_  
1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

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" בהרצליה

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי, מסמך "ג" להזמנה להציע הצעות ("הסכם").

#### 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 ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מפוקח 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 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, כהגדרתה בהסכם, בקשר עם הקצאת קרקעות המיועדות להקמת פרויקטים לדיור להשכרה למגורים, ישכיר היזם 25% מהדירות אשר יבנו על ידו בפרויקט, לזכאים כהגדרתם בהסכם, בשכר דירה מפקח ובדמי אחזקה מפקחים, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

מובהר בזאת כי ככל ותאושר ליזם, הקלת תוספת דירות בהתאם לתקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן-"**הקלת תוספת דירות**" ו-"**התקנות**", בהתאמה), יועמדו הדירות שתתווספנה, בעדיפות לבני מקום כמפורט בהסכם העיקרי.

## 2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק הפרויקט על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מפקח, 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, לא יאוחר מאשר 30 חודשים מהמועד הקובע יחל 30 חודשים מהמועד הקובע, או שישה חודשים לפני סיום תקופת הבניה, לפי המוקדם ביניהם, ובמהלך תקופת ההשכרה מידי שישה חודשים לפחות, יפרסם היזם את הדירות בשכר דירה מפקח, הפנויות ו/או שעומדות להתפנות בפרויקט, להשכרה לזכאים (להלן-"**הדירות הפנויות בשכר דירה מפקח**").

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 משרד הבינוי והשיכון. היזם יעביר את מודעות הפרסום של הפרויקט למשרד הבינוי והשיכון אשר יעלה לאתר משרד הבינוי והשיכון את הפרסום. באתר יהא קישור לאתר האינטרנט של היזם. אין באמור כדי להטיל חובה 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.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

#### 4. מוקד טלפוני של הפרויקט

שישה חודשים לפני סיום תקופת הבניה, 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 ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן.

#### 5. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה חודשים לפני סיום תקופת הבניה 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 ההגרלות 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 שיזמו המשרד, משרד הבינוי והשיכון ורמ"י.

**6. משרדי היזם באתר הפרויקט**

היזם יפתח באתר הפרויקט, 30 חודשים מהמועד הקובע, או 6 חודשים לפני מועד סיום הבניה, לפי המוקדם ביניהם, משרד, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של 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 מפקח בפרויקט**

סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.

**8. מועדי ההגרלות**

8.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מפקח בפרויקט, תערך 30 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה או לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד סיום הבניה, לפי המוקדם בין שניהם (להלן - "ההגרלה הראשונה").

8.2. הגרלות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מפקח, תתקיימנה אחת לשישה חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 יום ממועד הפרסום הרלוונטי כהגדרתו להלן (להלן - "ההגרלות בתקופת ההשכרה").

(להלן יחד - "מועדי ההגרלות")

**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 ההגרלה 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 המנהלת.
- 10.6.5. אישור בדבר "בן מקום" בהתאם להוראות הדין.
- 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 להגרלה.
- 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 ההגרלה**
- 11.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם, 7 ימים ממועד ההרשמה האחרון.



- 11.2. ההגרלה תבוקר ותפוקח על ידי המנהלת ו/או מי מטעמה.  
סיכוי הזכייה בהגרלה ישתנו בהתאם "למשקלות" 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. 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**").
- 11.5. 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 בקשתכם לא עלתה בהגרלה.
- 12.4. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה.  
חתימת המציע: \_\_\_\_\_

### 13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה

- 13.1. הזוכים יידרשו לשלם לזים, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון הזים, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן-"הפיקדון") וכן להמציא לזים 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, לזים, 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 הזים 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).
- על אף האמור, מובהר כי זוכה אשר הינו "בן מקום", יהיה זכאי לעדיפות על פני זוכים שקדמו לו בסדר הבחירה (ובלבד שאינם בני מקום), וזאת בכפוף לכך שמספר בני המקום שתינתן להם עדיפות כאמור, לא יעלה על מספר הדירות המיועדות לבני מקום, כמפורט בסעיף 1 לעיל, בהפחתה של מספר הדירות אשר מושכרות לבני מקום.
- 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. במידה והזוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתאום עם המנהלת לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, בהתאם לשיקול דעת היזם.

#### **15. אי עמידת הזוכה בלוחות הזמנים**

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא 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, בתאום עם המנהלת, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם בתאום עם המנהלת.

#### **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 המנהלת, 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 המנהלת והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתאום עם המנהלת.

17.2. יובהר, כי 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 המנהלת, כמפורט להלן.

18.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט, במקרים הבאים:

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

- 18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם המנהלת.
- 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. באם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, לרבות תעודת זכאות בתוקף במועד החתימה על הסכם השכירות ו/או לא ימציא 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.

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח "ח"1 להסכם העיקרי

לכבוד

ממשלת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

מס' הטלפון \_\_\_\_\_

מס' הפקס: \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 20,000,000 ₪ (במילים: עשרים מיליון שקלים חדשים) שיוצמד למדד המחירים לצרכן \_\_\_\_\_ (\*יושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) מתאריך \_\_\_\_\_ (\*תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה להקמה ולהשכרת מתחם מגורים בהרצליה לפי מכרז מס' תא/370/2013.

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:

לכבוד  
ממשלת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'  
שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס: \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 3,000,000 ₪ (במילים: שלושה מיליון שקלים חדשים) שיוצמד למדד המחירים לצרכן \_\_\_\_\_ (\*יושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) מתאריך \_\_\_\_\_ (\*תאריך תחילת תוקף הערבות) אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה להקמה ולהשכרת מתחם מגורים בהרצליה לפי מכרז מס' תא/370/2013. 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 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:

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום שתדרשו מאתנו עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ ( \_\_\_\_\_ ש"ח) המהווה 15% מסכום הזכייה בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום \_\_\_\_\_ בתוספת ריבית עפ"י חוק ופסיקת ריבית והצמדה התשכ"א – 1961, המגיע או שיגיע לכם מאת (להלן – "החייב") בקשר עם תיק מינהל מס' \_\_\_\_\_.

אנו נזכה את חשבונכם בבנק ישראל 8 8478 03 00 1.317 תוך שלושה ימים מקבלת דרישתכם בכתב וזאת מבלי שתהיו חייבים לבסס או לנמק את דרישתכם בכל אופן או צורה שהם או לתת הסברים בקשר לכך, ומבלי לטעון כלפיכם טענה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם ו/או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת החייב ובתנאי שהסכום הכולל שנשלם לכם על פי ערבותינו זו לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל בתוספת הצמדה וריבית מיום אישור ועדת המכרזים מתאריך \_\_\_\_\_ ועד לזיכוי חשבונכם בפועל.

ערבות זו אינה מותנית בתוקף החבות של החייב כלפיכם.

ערבות זו אינה ניתנת להסבה.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה ועד ליום \_\_\_\_\_ (31 חודשים ממועד אישור וועדת מכרזים על הזכייה במכרז) ועד בכלל.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להגיע בכתב למען \_\_\_\_\_.

דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תענה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_  
סניף \_\_\_\_\_

## אישור עריכת ביטוחים בתקופת הבניה

לכבוד

מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי  
(להלן - "המשרד")

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם" ו/או "הקבלן מטעם היזם" להלן בקיצור – "הקבלן") בגין הקמת פרויקט/ בניין/בנייני מגורים להשכרה, במקרקעין הידועים: כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ וביצוע עבודות נלוות (להלן "העבודות") בקשר עם הסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן "ההסכם")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות/ עבודות הקמה בגין ביצוע העבודות בערך כולל של העבודות במקרקעין \_\_\_\_\_ ₪ (פוליסה מספר \_\_\_\_\_) כלהלן:

פרק א' - ביטוח רכוש, הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע פרעות, שביתות ונזק בזדון, בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף, לתת ביטוח עבור:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך מיליון (1,000,000) ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪	(1) רכוש סמוך
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך מיליון (1,000,000) ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪	(2) רכוש שעליו עובדים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך (400,000) ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪	(3) פינוי הריסות
סכום ביטוח מלא	(4) נזק עקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה, חומרים לקויים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך מיליון (4,000,000) ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪	(5) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 200,000 ₪ ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪	(6) הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה
לרבות הוצאות מומחים, יבוא אוריי, עבודת לילה, עבודה בשבתות וחגים, הוצאות משלוח מיוחדות, הכל עד סכום השווה ל-20% מהנזק.	(7) הוצאות האצה של תיקון נזקים (Expediting Costs)



<b>בסכום השווה ל- 20% מסכום ביטוח הפרויקט, אך לא פחות מסך 2,000,000 ₪ <u>ולא יותר מסך של 15,000,000 ₪</u></b>	<b>(8) הרכוש בהיותו באיחסון - רכוש המהווה חלק מהפרויקט באתרים חיצוניים לאתר הפרויקט, לרבות בעת ביצוע עבודות השלמה באתרי קבלני משנה</b>
---	--

**פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 80,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח. הבטוח מורחב לכסות גם:**

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הקבלן כלפי המשרד.	אחריות המשרד כלפי עובדי הקבלן וכל הפועל בשמו ומטעמו
מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 4,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח	אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו
<u>40 מיליון ₪ בצמלא (100%) גבול האחריות</u>	תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי
<u>10 מיליון ₪ עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה</u>	אחריות בגין רעד, ויברציה, הסרת תמיכות
עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪	אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך

**פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים** בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 20,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

2. הפוליסות תהינה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה **בדק** מורחבת בת 24 חודשים, כמפורט להלן, ממועד סיום העבודות וקבלת טופס 4 וטופס 5 (המאוחר מביניהם) וכן תקופת ניסוי והרצה בת 60 יום.

3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך \_\_\_\_\_ עד \_\_\_\_\_ (שני התאריכים נכללים) (\_\_\_\_ חודשים). תקופת הביטוח לא תפחת מ 36 חודשים) וכן לתקופת תחזוקה **בדק** מורחבת בת 24 חודשים. תקופת הביטוח כוללת תקופת ניסוי והרצה בת 60 יום.

4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או המשרד שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד המשרד, המממנים, עובדיהם ומנהליהם וכל הבא מטעם המשרד. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה הקבלן ו/או המשרד ו/או המממנים ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

"המשרד" לעניין אישור זה, מדינת ישראל בשם ממשלת ישראל באמצעות משרד האוצר-החשב הכללי, עובדים ומנהלים של הנ"ל.

(ב) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן, ליזם ולמשרד הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש.

(ג) תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו למשרד או למי שהמשרד יורה בכתב לשלם.

(ד) סעיף אחריות צולבת.

(ה) הפוליסה כוללת סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

(ו) הפרת תנאי הפוליסות על ידי מי מהמבוטחים, לא תפגע בזכויות המשרד.

(ז) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן (ובכל מקרה רק לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5) יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש כאמור בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי המשרד, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המשרד, ולגבי המשרד הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את המשרד במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בבטוחי המשרד, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי המשרד לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי המשרד וכלפי מבטחיו. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי המשרד.

9. 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 המשרד. כמו כן זכויות המשרד לא תפגענה מחמת אי הודעה על קרות האירוע, הגשת תביעה וכו' ובתנאי שהנהלת המשרד (מנהל או ראש אגף) לא ידעה על קרות האירוע.

10. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

11. 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 ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום

תאריך שם החותם חתימה וחותמת המבוטח

פרטי סוכן הביטוח: שם \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

**נספח י(2) - אישור עריכת ביטוחים בתקופת ההשכרה**  
**"ביטוחי קבע"**

לכבוד  
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי  
(להלן - "המשרד")

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה") בגין שירותי "היזם" ו/או "חברת אחזקה מטעמו של היזם" להלן בקיצור – "החברה") בגין שירותי ניהול, הפעלה, תחזוקה, תפעול ושירותים נלווים לפרוייקט/ בניין/בנייני מגורים להשכרה, במקרקעין הידועים: כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ בקשר עם הסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן "ההסכם")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לחברה את הביטוחים בקשר עם בצוע השירותים, כמפורט להלן:

א. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) (פוליסה מספר \_\_\_\_\_)

גבול אחריות: תובע, מקרה ותקופת ביטוח שנתית	₪ 50,000,000
תאור כיסוי:	אחריות החברה על פי דין בגין מעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של העובדים הנשלחים על ידה לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמה ומטעמה של החברה, בקשר ו/או כתוצאה מהשירותים.
הרחבות נוספות	1. כיסוי אחריות המשרד בגין ו/או בקשר עם השרותים שמספקת החברה והפועלים מטעמה. 2. אחריות צולבת. 3. כיסוי בגין תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי כלפי המשרד. 4. למען הסר ספק, המשרד, דיירי הבניין ושוכרים ייחשבו כצד שלישי. 5. חריג אחריות מקצועית לא יחול על השירותים. 6. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים והשוכרים כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הבניין וסביבתו הקרובה, וכן בגין אחריות ישירה ו/או שילוחית למעשי ו/או מחדלי החברה בבניין.

ב. ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" למבנה הבניין ומערכותיו (פוליסה מספר \_\_\_\_\_)

הרכוש המבוטח:	מבנה הבניין, מערכות מכניות ואחרות וציוד מכל סוג ותאור המהוה רכוש משותף ו/או שטחים ציבוריים ו/או ציוד הקשור במישרין לניהול הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים בבניין. ביטוח המבנה במלא ערך כינון בסך _____ ₪.
הסיכונים המבוטחים:	הסיכונים המקובלים-המבוטחים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, התפוצצות, נזקי טבע, פרעות, שביתות

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

<p>ונזק בזדון, נזקי מים, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, נזקי גניבה פריצה, פגיעה תאונתית (impact) פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס וחפצים הנופלים מהם, רעם על-קולי וכן הרחבה ל"כל הסיכונים".</p>	
<p>הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור על זכות השיבוב (תחלוף) כלפי המשרד, דיירים, שוכרים וכל הבא מטעמם <u>למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון</u>.</p>	<p>תנאים נוספים:</p>

2. תקופת הביטוח היא החל מ- \_\_\_\_\_ ועד \_\_\_\_\_ (כולל).

3. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:

א. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת החברה ו/או ביזמתנו ו/או לשנוי תנאיהן לרעה במהלך תקופת הביטוח, אלא לאחר שנמסור לחברה ולמשרד הודעה בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי לרעה המבוקש.

ב. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

ג. כל הביטוחים כוללים סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי המשרד, השוכרים והדיירים לרבות כל הבאים מטעמם, למעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

4. החברה לבדה אחראית לתשלום דמי הבטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.

5. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המשרד, ולגבי המשרד הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המשרד במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בבטוחי המשרד מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי המשרד להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981. למען הסר ספק, אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המשרד.

6. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

7. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויבת החברה בקשר עם ביצוע השירותים, ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות שינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח, אלא לאחר מתן הודעה למשרד כאמור בסעיף 3(א) לעיל.

\_\_\_\_\_ תאריך  
 חותמת חברת הביטוח  
 חתימת מורשה חתימה

סוכן ביטוח: \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

מכרז דיור להשכרה - הרצליה

נספח "יא" להסכם העיקרי

לכבוד

מדינת ישראל

א.ג.נ.,

**הנדון: התחייבות להימנע מעשית עסקה**

גוש 6423 חלקה 10,11,12 הרצליה

אנו הח"מ \_\_\_\_\_, מספר תאגיד \_\_\_\_\_, אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 6423 חלקה 10,11,12 מגרש 215 לפי תוכנית הר/1985/א' 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"), עפ"י הסכם חכירה מיום \_\_\_\_\_, אשר נחתם בינינו לבין קרן קימת לישראל (להלן: "ההסכם") מתחייבים בזאת עפ"י ההסכם 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 מדינת ישראל 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 מדינת ישראל (משרד האוצר).

**אישור**

אני מעיד כי היום \_\_\_\_\_ התייצב/ו לפניי, \_\_\_\_\_ ולאחר שזהיתי אותם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם.

אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חותמת (שם וכתובת)

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

(שם החברה)

ח.פ.  
להלן - ("החברה")

פרטיכל משיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה  
במשרדה של החברה ביום \_\_\_\_\_

נוכחים: \_\_\_\_\_

ליו"ר נבחר: \_\_\_\_\_

על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או כל זכות מסוג אלה של המקרקעין הידועים כחלקה 10,11,12 בגוש 6423 מגרש 215 לפי תוכנית הר/1985/א' 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 מדינת ישראל (משרד האוצר) וכל הבקשות, מסמכים, יפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת מדינת ישראל (משרד האוצר) 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 מדינת ישראל (משרד האוצר) וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת מדינת ישראל (משרד האוצר) על המקרקעין.
2. לייפות את כוחה של מדינת ישראל ו/או מי שהיא תסמיך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת מדינת ישראל, 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 כדין וקיבלה החלטתה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
  2. ה"ה \_\_\_\_\_ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
  3. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה \_\_\_\_\_ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
  4. 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 מדינת ישראל 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 מדינת ישראל (משרד האוצר) בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש 6423 חלקה 10,11,12 מגרש 215 לפי תוכנית – הר/1985/א' בהרצליה 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 מדינת ישראל 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 הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה ו/או חלקו ולפטר כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם;
4. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה כפי שימצא מיופה הכח לנכון;
5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות מדינת ישראל 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: \_\_\_\_\_

**טבלה 1 - סכום התשלום בגין שינויים בריבית בסיס 8:**

שינוי	גובה מענק (אש"ח)
-3.00%	-
-2.50%	-
-2.00%	-
-1.50%	-
-1.00%	-
-0.50%	-
0.00%	-
0.50%	2,800
1.00%	5,700
1.50%	8,800
2.00%	11,800
2.50%	15,000
3.00%	18,200
3.50%	21,500
4.00%	24,800
4.50%	28,200

**טבלה 2 - סכום התשלום בגין שינויים בריבית בסיס 20:**

שינוי	גובה מענק (אש"ח)
-3.00%	-
-2.50%	-
-2.00%	-

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



-	-1.50%
-	-1.00%
-	-0.50%
-	0.00%
700	0.50%
1,500	1.00%
2,500	1.50%
3,400	2.00%
4,500	2.50%
5,800	3.00%
7,200	3.50%
8,700	4.00%
10,400	4.50%

נספח "יד" להסכם העיקרי

סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט כהגדרתו בסעיף 12.5.2 להסכם

נספח זה ימולא ויצורף להסכם העיקרי אך ורק אם יש למלאו בהתאם להוראות סעיף 12.5.3 להסכם העיקרי

סכום ההגנה על הערך המינימאלי הפרויקט יהא הנמוך מבין:

(1) "סכום ההגנה הקבוע" – 80,000,000 ₪ (שמונים מיליון ₪).

(2) "חוב הבלון" – כהגדרתו בסעיף 12.5.1.1 להסכם העיקרי, הינו \_\_\_\_\_ ₪<sup>1</sup>.

(3) 80% מחוב הבלון – \_\_\_\_\_ ₪<sup>2</sup>.

(4) פרטי חשבון הבנק של היוזם, אשר אליו יתבצע (בכפוף להוראות ההסכם) תשלום סכום ההגנה על ערך השוק של הפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם העיקרי) הינם כדלהלן: חשבון מס' \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_, סניף שמספרו \_\_\_\_\_ ע"ש \_\_\_\_\_ (היוזם)<sup>3</sup>.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היוזם

המשרד

1 ימולא במועד משיכת החוב הבכיר לטווח ארוך

2 ימולא במועד משיכת החוב הבכיר לטווח ארוך

3 ימולא במועד משיכת החוב הבכיר לטווח ארוך

**סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט כהגדרתו בסעיף 12.5.2 להסכם**

נספת זה ימולא ויצורף להסכם העיקרי אך ורק אם יש למלאו בהתאם להוראות סעיף 12.5.3 להסכם העיקרי

**סכום ההגנה על הערך המינימאלי הפרויקט יהא הנמוך מבין:**

(1) "סכום ההגנה הקבוע" – 80,000,000 ₪ (שמונים מיליון ₪), אשר יוצמד למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם העיקרי.

(2) 80% מחוב הבלון - (מורכב מסך המצטבר של סכומי כל המשיכות מתוך חוב הבלון שבוצעו מכוח הסכמי המימון עד למועד הקבוע לכך בסעיף 12.4.3 להסכם העיקרי כפול 80%), כמפורט להלן –

(א) ₪<sup>4</sup> צמוד למדד המחירים לצרכן של יום המשיכה, שהינו \_\_\_\_\_.

(ב) ₪<sup>5</sup> צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המשיכה, שהינו \_\_\_\_\_.

(ג) ₪<sup>6</sup> צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המשיכה, שהינו \_\_\_\_\_.

(ד) ₪<sup>7</sup> צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המשיכה, שהינו \_\_\_\_\_.

(ה) ₪<sup>8</sup> צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המשיכה, שהינו \_\_\_\_\_.

החל מתום 55 חודשים מהמועד הקובע, יישאו כל הסכומים הנ"ל (בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו בגינם עד ליום זה), הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע בתום 55 חודשים כאמור, שהינו מדד \_\_\_\_\_<sup>9</sup>.

ובסה"כ: 80% \* \_\_\_\_\_ ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן של \_\_\_\_\_<sup>10</sup> חודש.

(3) 80% מסך יתרת חוב הבלון במועד סיום תקופת ההשכרה - \_\_\_\_\_ ₪<sup>11</sup>.

פרטי חשבון הבנק של היזם, אשר אליו יתבצע (בכפוף להוראות ההסכם) תשלום סכום ההגנה על הערך המינימאלי של הפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם העיקרי) הינם כדלהלן: חשבון מס' \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_, סניף שמספרו \_\_\_\_\_ ע"ש \_\_\_\_\_ (היזם).<sup>12</sup>

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

4 ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

5 ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

6 ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

7 ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

8 ימולא במועד ביצוע משיכת הסכום הרלוונטי מתוך חוב הבלון

9 ימולא בתום 55 חודשים מהמועד הקובע

10 ימולא בתום 55 חודשים מהמועד הקובע

11 ימולא במועד מתן הודעת היזם למשרד, בדבר רצונו לקבל את הלוואת המשרד

12 ימולא במועד משיכת הסכום הראשון מתוך חוב הבלון

היום

המשרד

## 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 בלבד, 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):

<u>פרויקט מס' 1</u>	
<u>שם הפרויקט וסוג הפרויקט</u>	
<u>המזמין</u>	<u>דואר אלקטרוני של מזמין</u> <u>העבודה:</u> _____ <u>מס' טלפון:</u> _____
<u>תיאור העבודה – הקמה</u>	

		<u>מקום ביצוע</u>
	<u>תאריך גמר הביצוע</u>	<u>תאריך תחילת ביצוע</u>
		<u>שטח מבונה של הפרויקט במ"ר</u>
		<u>היקף תקציבי של העבודה</u>

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:**

<u>חתימה וחותמת הקבלן הראשי</u>	<u>שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי</u>	<u>תאריך</u>
---------------------------------	--	--------------

**הערה:**

ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

## נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

לכבוד

מדינת ישראל - משרד האוצר – החשב הכללי

א.ג.ג.

אני הח"מ (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז מס' תא/370/2013 דיור להשכרה לטווח ארוך – הרצליה (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. בהתאם לאמור, ידוע לי כי בכל מקרה של תביעה ו/או דרישת פיצוי שתהיה לי בקשר עם הפרויקט ו/או העבודות, תופנה התביעה או הדרישה אל היזם ישירות ואליו בלבד.

<u>תאריך</u>	<u>שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי</u>	<u>חתימת וחותמת הקבלן הראשי</u>	

### אישור

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

<u>תאריך</u>	<u>שם מלא של עו"ד</u>	<u>חתימת וחותמת</u>	



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12  
עת"מ 16627-08-12  
עת"מ 37223-07-12

בפני כב' השופטת שרה גדות, סגנית נשיא בדימ'

1. דברת מאיר
  2. עזבון וידפלד (ויצפלד) יוסף ז"ל
  3. באמצעות יורשתו אלמנתו מרים ויצפלד
  3. פבלוצקי אברהם
  4. בראון מרים
  5. שפירא אבשלום
  6. שפירא חנה
  7. סציי מרים (מריה)
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד רונן ריכלין

העותרים בעת"מ:  
51710-07-12

שלומית מילשטיין  
ע"י עוה"ד גדעון פרייטג /או קרן פרייטג- גרטל

העותרים בעת"מ:  
37223-07-12

1. זינגר מרים
  2. סיטון יעקב חיים
  3. סיטון יאשה
  4. משען סיטון איבון סטלה
  5. אשכר נאטאלי
  6. טל אורלי
  7. סיטון אביבה
  8. סיטון משולם מלי
  9. קבני דבה אברהם
  10. רפאל ניסים
  11. רפאל שלמה
  12. יורשי המנוח אדמונד רפאל שמאע
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד יהודה טוניק

העותרים בעת"מ:  
16627-08-12

נגד

1. הועדה לדיור לאומי מחוז תל-אביב
  2. מינהל מקרקעי ישראל (מחוז מרכז)
- ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
3. הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה
- ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף ממשרד הררי-טויסטר

המשיבים בעת"מ:  
51710-07-12

4. קיבוץ גליל ים

1 מתוך 24





**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

5. רגנות ייזום והשקעות בע"מ  
ע"י ב"כ משרד עוה"ד ש. בירן ושות'

6. מר פואד כזאם  
ע"י ב"כ עו"ד דוד סופר

7. חברת נכסי גליל ים בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אליעז דנוס

8. יורשי המנוח אדמונד רפאל שמעא  
ע"י ב"כ עו"ד אלי וולצקי

9. אבוטבול הנרי אהרון והמנוחה אבוטבול ויקטוריה  
ע"י ב"כ עו"ד גאגין יגאל

10. הגב' שלומית מילשטיין  
ע"י ב"כ עו"ד פרייטג

11. בעלי זכויות בגוש 6423 חלקה 10  
ע"י ב"כ עו"ד יהודה טוניק

12. מר יוסף סופר  
באמצעות השמאי מר חיים רינגבירץ

13. דרור עזרא ו- 20 אח'  
ע"י ב"כ עו"ד משה לוי /או רונן צ'יניאו ואח'

1. הועדה לדיור לאומי מחוז תל אביב  
2. מנהל מקרקעי ישראל  
ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

**המשיבים בעת"מ:**  
37223-07-12

3. קיבוץ גליל ים  
ע"י ב"כ משרד עוה"ד ש. בירן ושות'

4. הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה  
ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף ממשרד הררי-טויסטר

**המשיבים בעת"מ:**  
16627-08-12

1. הועדה לדיור לאומי - מחוז ת"א  
2. מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ת"א  
ע"י ב"כ עו"ד פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)  
3. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה

2 מתוך 24

**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף ממשרד הררי-טויסט

4. אגודה שיתופית קיבוץ גליל ים

5. רננות יזום והשקעות בע"מ

ע"י ב"כ משרד עוה"ד ש. בידן

משיבים פורמאלייםבעת"מ 16627-08-12:

6. מר פואד כזאם

ע"י ב"כ עו"ד דוד סופר

7. חברת נכסי גליל ים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אליעז דנוס

8. מר הנרי אהרון אבוטבול והמנוחה אבוטבול

ויקטוריה

ע"י ב"כ עו"ד גאגין יגאל

9. גבי שולמית מילשטיין

ע"י ב"כ עו"ד גדעון פרייטג

10. בעלים במושע חלקה 8 בגוש 6595

ע"י ב"כ עו"ד רונן ריכלין

11. מר יוסף סופר

באמצעות השמאי מר חיים רינגבירץ

12. מר דרור עזרא ו- 20 אח'

ע"י ב"כ עו"ד משה לוי

1

2

פסק דין

3

שלוש עתירות אלו הוגשו כנגד החלטת הועדה לדיור לאומי מחוז תל אביב מיום

4

22.5.12 (להלן: "ההחלטה"), אשר נתנה תוקף לתוכנית מפורטת הר/1985/א-מתחם

5

הכוכבים (להלן: "התוכנית המפורטת הראשונה").

6

הדין בשלוש העתירות אוחד ופסק דין זה דן בשלוש העתירות.

7

8

בעתירות מבקשים העותרים מבית המשפט לבטל את ההחלטה ולהורות על חוספת

9

הוראה לפיה תבוצע הקצאת זכויות בניה עתידית לעותרים, במסגרת התוכניות

10

המפורטות המשלימות אשר תאושרנה בעתיד מכוח תוכנית המתאר.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

1 לחילופין, מבקשים העותרים, כי בית המשפט יורה על מינוי שמאי מכריע או יורה  
2 להשיב את ההחלטה לוד"ל על מנת שזו תמנה שמאי מכריע.  
3 לחילופי חילופין מבקשים העותרים לקבוע כי האיזון ייעשה על פי מניין השנים  
4 שיחלוף בפועל עד לאישור התוכנית המפורטת השנייה.  
5  
6

**הצדדים:**

- 7 1. העותרים בעת"מ 51710-07-12 (להלן: "דברת") הם הבעלים במושע של  
8 3043/6543 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 8 בגוש 6595.  
9 העותרים בעת"מ 37223-07-12 (להלן: "מילשטיין") הם בעלים בחלקה 49  
10 בגוש 6424.  
11 העותרים בעת"מ 16627-08-12 (להלן: "זינגר") הם בעלים בחלק מחלקה 10  
12 בגוש 6423.  
13  
14 2. משיבה 1, הועדה לדיור לאומי מחוז תל אביב (להלן: "הוד"ל") היא ועדה  
15 שהוקמה מכוח חוק הליכי התכנון והבניה להאצת הבניה למגורים (הוראת  
16 שעה) תשע"א- 2011, (להלן: "חוק הוד"לים") אשר הסמיך אותה לאשר  
17 תוכניות לדיור לאומי.  
18  
19 3. משיב 2, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מטעם מדינת ישראל את אדמותיה  
20 ומנהל גם חלק ניכר מאדמות התכנית המפורטת הראשונה.  
21  
22 4. משיבה 3, הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (להלן: "הועדה המקומית")  
23 היא הועדה המוסמכת להגיש תוכניות לדיור לאומי ומגישת התוכניות בענייננו.  
24  
25 5. משיב 4, קיבוץ גליל ים, הוא יזם תוכנית המתאר מכוח היותו חוכר של חלק  
26 ניכר משטחה.  
27  
28 6. משיבה 5, רננות ייזום והשקעות בע"מ, היא חברה פרטית אשר התקשרה עם  
29 משיב 4 בהסכמים לפיתוח הקרקעות אשר בשליטת משיב 4.

4 מתוך 24



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1
- 2 7. משיבים 6-13 הם בעלי קרקעות פרטיים בשטחי התוכנית.
- 3
- 4 **העובדות:**
- 5 8. ביום 6.7.09 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר מקומית הר/ 1985 /1- מתחם
- 6 הכוכבים (להלן: "תוכנית המתאר").
- 7 השטח עליו חלה תוכנית המתאר הוא בן 834.7 דונם והוא מצוי דרומית לרחוב
- 8 הרב קוק בהרצליה ומזרחית לנתיבי איילון.
- 9
- 10 9. תכליותיה העיקריות של תוכנית המתאר הן בניה של רובע מגורים, הקצאת
- 11 20% יחידות דיור לזוגות צעירים, הקמת פארק רובעי, הקמת בית עלמין חדש,
- 12 הסדרה סטטוטורית של המכון לטיהור שפכים והרחבתו והקמת דרכים
- 13 ומתקנים עירוניים בעיר הרצליה.
- 14 תוכנית המתאר אינה מאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה כלשהם למגורים.
- 15 לצורך כך יש להכין תוכניות מפורטות הכוללות הבטחת ביצוע איחוד וחלוקה.
- 16 יחד עם זה התוכנית מאפשרת להוציא היתרי בניה לבניית מבנים ומתקנים
- 17 ציבוריים שונים ולהפקיעם תמורת מתן פיצוי, במסגרת התוכנית המפורטת
- 18 הראשונה שתוגש.
- 19 אי לכך ועל פי הוראות תוכנית המתאר, היה צורך לאשר תוכניות מפורטות
- 20 לאיחוד וחלוקה.
- 21
- 22 10. ביום 19.5.02 החליטה הועדה המקומית להמליץ על הפקדת תוכנית מפורטת
- 23 הר/ 1985 /א' - מתחם הכוכבים, בכפוף לתנאים.
- 24 תוכנית זו היא התוכנית המפורטת הראשונה שאושרה מכוח תוכנית המתאר.
- 25
- 26 ביום 20.6.11 החליטה ועדת המשנה של הועדה המחוזית לקידום תוכניות
- 27 להאצת הבניה להפקיד את התוכנית המפורטת בתנאים.
- 28



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 ביום 21.11.11 הוכרזה התוכנית המפורטת כתוכנית לדיור לאומי לפי הוראות  
2 חוק הוד"לים ובסמכות הוד"ל.
- 3 ביום 9.1.12 פורסמה התוכנית המפורטת הראשונה ברשומות וביום 13.1.12  
4 היא פורסמה גם בעיתונות.
- 5 התוכנית המפורטת הראשונה נועדה לחבר את חלקה המזרחי של העיר  
6 הרצליה עם הרצליה פיתוח ולהעשיר את מלאי המגורים בעיר.
- 7 התוכנית המפורטת הראשונה יוצרת רובע מגורים איכותי חדש אשר יציע  
8 לצעירים איכות דיור עירונית גבוהה.
- 9
- 10 11. לאחר פרסום התוכנית המפורטת הראשונה, כך לטענת העותרים, הם גילו כי  
11 נפל פגם בתוכנית כאשר זכויות הבניה שלהם הופחתו באופן בלתי סביר.  
12 לטענתם, מספר יחידות הדיור שהוקצו להם נמוך באופן בלתי סביר ממספר  
13 יחידות הדיור שיוקצו בעתיד לבעלי הזכויות האחרים.
- 14 עובדה זו מהווה, לטענת העותרים, קיפוח, אפליה ואי שוויון ביניהם לבין בעלי  
15 הזכויות האחרים.
- 16
- 17 12. לאור האמור לעיל הגישו העותרים, בחודש מרץ 2012, את התנגדותיהם  
18 לתוכנית המפורטת הראשונה אשר נתמכו בחוות דעת שמאיות מטעם כל אחד  
19 מהעותרים.
- 20 בעלי זכויות נוספים בתחום התוכנית המפורטת הראשונה הגישו אף הם  
21 התנגדויות והעלו טענות דומות לחלק מטענות העותרים.
- 22
- 23 13. ביום 23.4.12 נערך דיון אצל משיבה 1 (הוד"ל), בו נידונו ההתנגדויות שהוגשו  
24 כנגד התוכנית המפורטת הראשונה.
- 25 הוד"ל דנה בטענות המתנגדים והחליטה על קידום התוכנית המפורטת  
26 הראשונה בכפוף לתיקונים שמאיים בטבלאות האיזון וההקצאה שנלוו  
27 לתוכנית.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 ביום 25.4.12 ניתנה החלטה ע"י הוד"ל ובה הורתה הוד"ל לשמאי התוכנית  
2 לתקן את טבלת האיזון וההקצאה ולהעבירה לעותרים על מנת לאפשר להם  
3 להגיב לטבלה החדשה.  
4  
5 ביום 30.4.12 נערכה הטבלה המתוקנת והועברה לעותרים.  
6 חלק מהעותרים העבירו את התייחסותם לטבלת האיזון וההקצאה המתוקנת.  
7 ביום 22.5.12 נערכה ישיבת הוד"ל, אליה הוזמנו רק הגורמים הרלוואנטים  
8 לדיון בנושא גובה המבנים (משיבים 2-5) ומשום כך לא הוזמנו אליה העותרים.  
9 בישיבה זו נערך דיון פומבי נוסף לאור עמדת משרד הבטחון לעניין גובה  
10 המבנים, אשר נדרשה כתנאי למתן תוקף לתוכנית המפורטת הראשונה.  
11  
12 14. בסופה של הישיבה מיום 22.5.12 החליטה הוד"ל על שינויים בתוכנית  
13 המפורטת הראשונה בעקבות מגבלות הגובה.  
14 בנוסף על כך ובאותה ישיבה דנה גם הוד"ל בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית  
15 המפורטת והחליטה לדחות את התנגדויות העותרים ולאשר את התוכנית  
16 המפורטת הראשונה, כפוף למספר שינויים.  
17 התוכנית המפורטת הראשונה פורסמה ברשומות ביום 15.10.12.  
18  
19 15. כנגד החלטה זו של הוד"ל מיום 22.5.12 הוגשו שלוש העתירות נשוא פסק דין  
20 זה.  
21  
22 16. לחלמת התמונה יש לציין כי במסגרת תוכנית המתאר תוכן תוכנית מפורטת  
23 שניה אשר אמורה לחול על יתרת שטח תוכנית המתאר (להלן: "התוכנית  
24 המפורטת השנייה").  
25  
26 17. השטח עליו חלה התוכנית המפורטת הראשונה ייקרא להלן גם: "המתחם  
27 הראשון" והשטח עליו תחול התוכנית המפורטת השנייה ייקרא גם: "המתחם  
28 השני".  
29



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

**תמצית טענות העותרים בעת"מ 51710-07-12 - זכרת:**

- 1  
2 18. העותרים טוענים כי החלטת הוד"ל אינה מבוססת על בדיקה עובדתית, רצינית  
3 ומקצועית ולכן דינה להתבטל.  
4 הוד"ל התעלמה מהפער בין כמות יחידות הדיור שהוקצו בכל אחת  
5 מהתוכניות, היא לא דנה בעניין, לא הציגה חו"ד שמאית הסותרת את טענות  
6 העותרים ולא התמודדה עם טענות שמאי המתנגדים.  
7  
8 19. לטענת העותרים החלטת הוד"ל היא בלתי שוויונית ומקפחת.  
9 בעלי זכויות במתחם הראשון יזכו לכ- 2.3 יחידות דיור לכל דונם ברוטו לעומת  
10 בעלי הזכויות במתחם השני אשר יזכו ל- 8 יחידות דיור לכל דונם ברוטו.  
11 פער זה ביחידות הדיור מהווה פגיעה בעקרון השוויון והוא פסול, והחלטת  
12 הוד"ל ניתנה באופן שרירותי ובלתי מנומק והושפעה משיקולים זרים של לחץ  
13 זמנים לאישור התוכנית.  
14  
15 20. עוד טוענים העותרים כי החלטת הוד"ל אינה סבירה ואינה מושתת על  
16 שיקולים עניינים.  
17 התעלמות משיקול ענייני מצדיקה את פסילת ההחלטה.  
18 העותרים מוסיפים כי היה על הוד"ל לבדוק באופן רציני ויסודי את טיעוניהם  
19 נוכח הפערים הדרמטיים בכמות יחידות הדיור שמכיל המתחם הראשון לעומת  
20 אלו שיתקבלו במתחם השני.  
21 התעלמות הוד"ל מטענות העותרים, אי הצגת חוות דעת שמאית מטעם הוד"ל  
22 והעובדה לפיה התמודדה הוד"ל עם טענת העותרים לראשונה בהחלטה עצמה,  
23 מובילות למסקנה כי ההחלטה היא סתמית ושרירותית.  
24  
25 21. העותרים טוענים כי החלטת הוד"ל גם אינה מידתית.  
26 הוד"ל הורתה לשמאית התוכנית לתקן את טבלת האיזון אך לחץ הזמנים לא  
27 אפשר לו"ל לבחון את הטענות לגופן ולהקפיד כי עקרונות צדק ושוויון  
28 יישמרו באופן ראוי.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 ניתן היה לעצור את התוכנית, לבחון אותה ולבצע את ההליך מחדש כעבור  
2 מספר חודשים.
- 3
- 4 22. בעתירתם מבקשים העותרים את הסעדים הבאים:
- 5 א. להוסיף סעיף שיקבע כי בעלי הזכויות בתוכנית המפורטת יקבלו את  
6 יתרת היחידות המגיעות להם על פי חלקם היחסי בתוכנית המתאר  
7 במסגרת התוכנית המפורטת השניה שתאושר, תוך התחשבות בכל  
8 המשתנים הרלוואנטיים לעניין.
- 9 ב. לחילופין, להורות על מינוי שמאי מכריע אשר ישמע את כלל טענות  
10 הצדדים ויחליט בעניין.
- 11 ג. לחילופין, להשיב את ההחלטה לד"ל על מנת שהועדה תמנה שמאי  
12 מכריע אשר ישמע את כלל טענות הצדדים ויחליט בעניין.
- 13 ד. לחילופין, לקבוע כי האיזון יעשה על פי מניין השנים שיחלוף בפועל עד  
14 לאישור התוכנית המפורטת השניה.
- 15 ה. לחילופין, לתת כל צו ו/או סעד אחר הנראה כצודק בנסיבות העניין.
- 16
- 17 **תמצית טענות העותרת - עת"מ 37223-07-12 - מילשטיין:**
- 18 23. העותרת טוענת כי הצפיפות בתוכנית המפורטת הראשונה היא נמוכה מוז  
19 שבתוכנית המפורטת השניה וחלוקת הזכויות בין שתי התוכניות אינה הוגנת.  
20 אישור התוכנית המפורטת הראשונה יצר עיוות ואפליה ביחס לחלוקת הזכויות  
21 כך שבעל קרקע זהה לעותרת עשוי לקבל במסגרת התוכנית המפורטת השניה  
22 יחידות דיור רבות יותר.
- 23 עוד מוסיפה העותרת כי להבדלי הצפיפות ישנה השפעה כלכלית מהותית  
24 ואחוזי ההיוון לא יוכלו לגשר על הפערים ועל ההפסד הכספי לעותרת.  
25
- 26 24. העותרת טוענת כי לא קיימת זכות משפטית המאפשרת הקטנת זכויות כאשר  
27 במקביל מקבלים בעלי זכויות אחרים, במגרשים סמוכים, זכויות יתר.  
28
- 29 25. על המשיבים כנאמני ציבור מוטלת החובה לנהוג בהגינות ובסבירות.





**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 החלטת הוד"ל לוקה בחוסר סבירות ועל כן דינה להתבטל.
- 2
- 3 26. לאור האמור לעיל מבקשת העותרת לשנות את טבלת האיוון ולקבוע מנגנון
- 4 אשר יאפשר הקצאת זכויות לעותרת בשיעור גבוה יותר במסגרת התוכנית
- 5 המפורטת השניה.
- 6
- 7 **תמצית טענות העותרים – עת"מ 16627-08-12 - זינגר:**
- 8 27. העותרים טוענים כי הוד"ל לא נימקה את החלטתה והיא התייחסה
- 9 לטענותיהם באופן לקוני בלבד.
- 10
- 11 28. החלטת הוד"ל היא שרירותית, היא חורגת ממתחם הסבירות, אינה מנומקת
- 12 ואינה מאוזנת.
- 13 החלטת הוד"ל מעגנת אפליה פסולה בהקצאת הזכויות בין התוכנית המפורטת
- 14 הראשונה לבין התוכנית המפורטת השניה.
- 15 אפליה זו היא חריגה מעקרון הסבירות, היא מפלה ומשום כך פגומה.
- 16
- 17 29. העותרים טוענים כי החלטת הוד"ל גם חורגת מעקרון המידתיות ופוגעת
- 18 בזכויות הקניין שלהם.
- 19 הוד"ל לא פעלה בזהירות ובאחריות, לא בחנה האם הפגיעה בזכויות העותרים
- 20 היא הכרחית, מה מידת הפגיעה הנדרשת והאם לא ניתן להגיע לתוצאה ראויה
- 21 בדרך אחרת, שפגיעתה בקניין העותרים היא פחותה.
- 22
- 23 30. החלטת הוד"ל שלא לחלק באופן שווה את זכויות הבניה בין בעלי הזכויות
- 24 השונים בשתי התוכניות המפורטות היא פעולה בניגוד לסמכות הוד"ל ובניגוד
- 25 לדין.
- 26 לטענתם ועל פי תוכנית המתאר, חלוקת זכויות הבניה ותחלוקה בנטל הפרשת
- 27 הזכויות לצרכי ציבור חייבות להיות שוויוניות.
- 28
- 29



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1
- 2 טענות משיבים 1-2, 3, 4-5 (הוד"ל, המינהל, הועדה המקומית, קיבוץ גליל ים
- 3 ורגנות יזום והשקעות בע"מ) (כולם או מקצתם):
- 4 31. המשיבים טוענים כי דין העתירות להידחות מחמת שיהיו ומעשה עשוי.
- 5 ההחלטה נשוא העתירות ניתנה ביום 22.5.12 והעתירות הוגשו בחודש יולי-
- 6 אוגוסט 2012.
- 7 בנוסף, התוכנית פורסמה ברשומות ביום 15.10.12, היא בגדר דין ומעשה עשוי
- 8 וצדדים שלישיים רבים מסתמכים עליה.
- 9 "השבת הגלגל לאחור" בשלב זה תביא לפגיעה בצדדים שלישיים ובאינטרס
- 10 הציבורי במימושן המהיר של תוכניות למגורים.
- 11
- 12 32. המשיבים טוענים כי העתירות הן עתירות תכנוניות גרידא והנימוקים
- 13 המובאים בהן הם תכנוניים- שמאיים אשר הועלו בפני הוד"ל, נדונו על ידה
- 14 בהרחבה ונדחו, ואין מקום להתערב בהם.
- 15 ההחלטה היא סבירה וראויה והתקבלה פי שיקול הדעת המקצועי של הוד"ל
- 16 וגם משום כך אין להתערב בה.
- 17
- 18 33. בית המשפט אינו יושב כמוסד עליון לתכנון וממעט להתערב בהחלטות
- 19 מוסדות התכנון.
- 20 בענייננו, העותרים לא הצליחו להוכיח כי ההחלטה חורגת ממתחם הסבירות
- 21 וכי נפל פגם המצדיק את התערבותו של בית המשפט בהחלטה.
- 22
- 23 34. תוכנית המתאר איננה מחייבת חלוקה שוויונית של הזכויות בין התוכנית
- 24 המפורטת הראשונה לבין תוכניות מפורטות עתידיות אשר יאושרו מכוחה.
- 25 לטענת המשיבים מתבססים העותרים על פרשנות שגויה של הוראות תוכנית
- 26 המתאר כשפרשנותם מנוגדת להלכה הפסוקה ולהליכי האיזון המוכרים בדין.
- 27 תוכניות מפורטות שונות מעניקות זכויות שונות אף שמקורן באותה תוכנית
- 28 מתאר, ומשום כך לא ניתן לומר כי מדובר באפליה פסולה בין המתחמים אלא
- 29 במציאות תכנונית שונה.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

35. לעותרים אין זכות קנויה כי חלוקת הזכויות בין התוכנית המפורטת הראשונה  
 1 לבין התוכנית המפורטת השניה תהא שוויונית ולא התקיימו הנסיבות  
 2 המצדיקות יצירת איזון בין שתי התוכניות המפורטות.  
 3 אין גם זיקה בין התוכניות המפורטות המחייבת איזון ביניהן והתוכניות  
 4 לאיחוד וחלוקה חלות רק על המקרקעין בתחומה של כל תוכנית מפורטת  
 5 בנפרד.  
 6 אין חולק כי רצוי לשאוף ככל הניתן לשוויון בין בעלי זכויות בהקצאת יחידות  
 7 דיור, אך לא ניתן להגיע לתוצאה שוויונית אבסולוטית כאשר גם שמאות אינה  
 8 מדע מדויק ואינה מובילה לתוצאה אחת ויחידה.  
 9 בכל חלוקה כמעט ניתן יהיה להעלות טענות לאי שוויון.  
 10
36. המשיבים טוענים כי טענות העותרים לחוסר שוויון היא תיאורטית משום  
 12 שהתוכנית המפורטת השניה נמצאת רק בשלבי הכנה ראשוניים, היא טרם  
 13 הוגשה למוסדות התכנון ואין לדעת מה היא תכלול, בסופו של יום, ומתי  
 14 תאושר.  
 15 המשיבים מוסיפים כי העותרים מתעלמים מהמגבלות והתנאים הרבים  
 16 החלים על התוכנית המפורטת השניה וכי הליכי תכנונה צפויים להימשך עוד  
 17 זמן רב, בעוד שבתוכנית המפורטת הראשונה ניתן יהיה תוך זמן קצר להוציא  
 18 היתרי בניה.  
 19 לטענתם, ככל שיהיה פער בצפיפות יחידות הדיור בין התוכנית המפורטת  
 20 הראשונה לבין התוכנית המפורטת השניה, הוא מתאזן לנוכח הבדלי הזמינות  
 21 בקבלת יחידות הדיור, ולאור העובדה כי התוכנית המפורטת הראשונה תמומש  
 22 ראשונה.  
 23 הימשכות ההליכים של התוכנית המפורטת השניה היא בעלת ערך כלכלי אשר  
 24 תביא להפחתת ערך הנכסים אשר יכללו בתוכנית המפורטת השנייה.  
 25
37. הוד"ל בחנה את טענות העותרים וסברה כי ההקצאה לצרכי ציבור בשטח  
 27 התוכנית המפורטת אינם מהווים "הפקעת יתר".  
 28



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 טענות העותרים ביחס ל"העמסת" שטחי הציבור על התוכנית המפורטת
- 2 הראשונה דינן להידחות מאחר והן עומדות בסתירה להוראות תוכנית המתאר.
- 3 לעותרים אין זכות להתנגד לעניין שיעור ההפקעות בתוכנית המפורטת
- 4 הראשונה משום שהעניין הוכרע כבר בתוכנית המתאר.
- 5 מטרת התוכנית המפורטת הראשונה היתה גם להבטיח כי בעלי המקרקעין
- 6 אשר שטחיהם מיועדים לשימוש ציבורי מיוחד יקבלו בהקדם האפשרי וכבר
- 7 בשלב הראשון של מימוש תוכנית המתאר, את הפיצוי המגיע להם.
- 8
- 9 38. העותרים טוענים כנגד חוות דעתו של השמאי יצחקי, ששימשה את הוד"ל
- 10 בהחלטתה והוצגה לעותרים, לראשונה, במסגרת התגובות לעתירה זו.
- 11 המשיבים טוענים כי חוות הדעת של השמאי יצחקי היא בגדר היוועצות
- 12 פנימית של הוד"ל אשר בה נקבע, בין היתר, כי אין ממש בטיעוני העותרים על
- 13 אפליה וחוסר מידתיות.
- 14
- 15 39. המשיבים טוענים כי העותרים לא הצביעו על מקור הסמכות למוסדות התכנון
- 16 לכלול הוראה נוספת בתוכנית המפורטת השניה לפיה הם יקבלו את יתרת
- 17 יחידות הדיור המגיעות להם לפי חלקם היחסי בתוכנית המתאר.
- 18 מקרקעי העותרים כלולים בתוכנית המפורטת הראשונה ואינם יכולים להיכלל
- 19 בתוכנית המפורטת השניה משום שבכל תוכנית מפורטת ניתן לכלול רק
- 20 מגרשים שטרם חלה עליהם תוכנית מפורטת.
- 21
- 22 40. המשיבים טוענים כי קידום בנייה למגורים הוא מטרה לאומית שאין להקל
- 23 ראש בחשיבותה.
- 24 המחוקק קצב לעניין זה לוחות זמנים נוקשים וקבלת העתירה תחטיא את
- 25 המטרה שעמדה בבסיס חוק הוד"לים.
- 26 שינוי התוכנית המפורטת הראשונה משמעותה הקפאה ומניעת הוצאת היתרי
- 27 בנייה בתחומה, אשר תפגע בכל בעלי הזכויות בתחום התוכנית ובזוגות צעירים
- 28 הממתיינים לתחילת הבנייה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 שינוי התוכנית המפורטת הראשונה גם יפגע באינטרס הלאומי עליו החליטה  
2 ממשלת ישראל, אשר בעקבותיו נחקק חוק הוד"לים על מנת לזרז את הליכי  
3 התכנון של יחידות דיון חדשות בישראל.  
4  
5 .41. ההליך התכנוני היה כדין.  
6 הוד"ל הפעילה את שיקול דעתה המקצועי לאחר ששמעה את כל עמדות  
7 הצדדים ועיינה בחוות הדעת השמאיות שצורפו ע"י המתנגדים וקיבלה יעוץ  
8 מהשמאי יצחקי ביחס לטענות שהועלו בהתנגדויות.  
9 הדיון הפומבי שהתקיים ביום 23.4.12 בנוכחות הצדדים הרלוואנטיים וללא  
10 נוכחות העותרים אין בו כדי לפגום בהחלטת הוד"ל.  
11 דיון זה התקיים בעניין גובה המבנים בלבד, במענה לעמדת משרד הבטחון  
12 ואליו הוזמנו, כאמור, רק הצדדים הרלוואנטיים.  
13  
14 .42. אם רצו העותרים כי הקצאת הזכויות תיערך באופן שווה בשני המתחמים היה  
15 עליהם להתנגד לתוכנית המתאר עצמה ולעתור לעריכת טבלת איזון בין כל  
16 בעלי הזכויות בתחום תוכנית המתאר כולה.  
17 לא ניתן כעת להיעתר לסעד אותו מבקשים העותרים שכן תוכנית המתאר  
18 אושרה בשנת 2009 וקיבלה תוקף ומעמד של מעשה עשוי, ועל פיה התוכניות  
19 המפורטות שיאושרו מכוחה יתבצעו הליכי איחוד וחלוקה ביחס למקרקעין  
20 שבשטח כל תוכנית בלבד.  
21  
22 .43. המשיבים מבקשים לדחות את בקשת העותרים למינוי שמאי מכריע.  
23 מנגנון מינוי מומחה ע"י בית המשפט איננו מתאים להליך המנהלי.  
24 ההליך המנהלי בוחן את החלטת הרשות ואין זה נכון כי ימונה מומחה ע"י בית  
25 המשפט באופן שבית המשפט יצטרך להכריע במחלוקות שבין הצדדים.  
26  
27  
28  
29



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

**טענות משיב 6 (פואד כזאם):**

- 1
- 2 44. משיב 6 מצטרף לטיעוני העותרים ומבקש לבטל את ההחלטה אשר יצרה חוסר
- 3 שוויון והבדלי צפיפות בניה בין התוכניות המפורטות.
- 4 לטענתו, תוכנית המתאר הביאה למצב אבסורדי לפיו רוב שטחי הציבור
- 5 המוקצים בה באים על חשבון משתתפי התוכנית המפורטת הראשונה ובכך
- 6 נוצר מצב מקפח, בלתי סביר, בלתי מידתי ובלתי שוויוני.
- 7
- 8 45. משיב 6 טוען כי חוות הדעת של השמאי יצחקי איננה מבוססת משום שאינה
- 9 מאזכרת את התכנון של החלקים המסחריים, היא הוכנה לאחר פרסום
- 10 התוכנית להתנגדויות והיא לא התייחסה לטענות האפליה שתעלו העותרים.
- 11
- 12 46. משיב 6 מוסיף כי העובדה שהוחלט לקדם את הליכי התכנון במסלול מקוצר
- 13 אין בה כדי להכשיר קבלת החלטה שאינה שוויונית, אינה מידתית, אינה
- 14 מנומקת ואינה סבירה.

**טענות משיב 13 (המשיבים הפורמאליים):**

- 16
- 17 47. משיב 13 מצטרף גם הוא לטענות העותרים וטוען כי דין ההחלטה נשוא
- 18 העתירות להתבטל.
- 19 לטענתו, ההחלטה שהתקבלה היא בלתי סבירה, בלתי מידתית, מפלה ופוגעת
- 20 בבעלי זכויות אחרים בשטחי התוכנית.

**דיון:**

- 22
- 23 48. המשיבים טוענים כי דין העתירה להידחות מחמת שיהוי.
- 24
- 25 עת"מ 51710-07-12 (דברת):
- 26 49. ההחלטה נשוא העתירה נכתבה ביום 6.6.12 ונמסרה לעותרים ביום 11.6.12.
- 27 עובדות אלה לא נסתרו ע"י מי מהמשיבים.
- 28 העתירה הוגשה ביום 26.7.12.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12  
עת"מ 16627-08-12  
עת"מ 37223-07-12

- 1 תקנה 44 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א קובעת  
2 כי תקופת הפגרה לא תבוא במניין הימים שנקבעו בתקנות.  
3 אי לכך, הן משום מועד הגשת העתירה והן לאור תקנה 44 הנ"ל, לא חל שיהוי  
4 בהגשת העתירה.  
5  
6 עת"מ 37223-07-12 (מילשטיין):  
7 50. ההחלטה נשוא העתירה נכתבה ביום 6.6.12 ונמסרה לעותרים ביום 12.6.12.  
8 עובדות אלה לא נסתרו ע"י מי מהמשיבים.  
9 העתירה הוגשה ביום 19.7.12 ומשום כך לא חל כל שיהוי בהגשת העתירה.  
10  
11 עת"מ 16627-08-12 (זינגר):  
12 51. ההחלטה נשוא העתירה נכתבה ביום 6.6.12 ונמסרה לעותרים ביום 11.6.12.  
13 עובדות אלה לא נסתרו ע"י מי מהמשיבים.  
14 העתירה הוגשה ביום 9.8.12.  
15 תקנה 44 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א קובעת  
16 כי תקופת הפגרה לא תבוא במניין הימים שנקבעו בתקנות.  
17 אי לכך ולאור האמור לעיל לא חל כל שיהוי בהגשת העתירה.  
18  
19 52. המשיבים טוענים כי תוכנית המתאר המפורטת פורסמה ברשומות ביום  
20 15.10.12 ומאז היא בגדר דין ומעשה עשוי אשר צדדים שלישיים מסתמכים  
21 עליו.  
22 עוד טוענים הם כי כבר כיום ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ומנהל מקרקעי  
23 ישראל אף החל בשיווק קרקעות בתחומה.  
24 גם משום כך יש לדחות את העתירה.  
25  
26 53. לא מצאתי לקבל טענה זו של המשיבים.  
27 העתירות הוגשו ביולי-אוגוסט 2012 ורק לאחר כ- 2-3 חודשים פורסמה  
28 התוכנית המפורטת ברשומות.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 גם אם לא הגישו העותרים בקשות לצוי מניעה זמניים אינני סבורה, בנסיבות  
2 שבפנינו, כי מדובר במעשה עשוי אשר יש בו נימוק לדחיית העתירה.  
3
- 4 54. העתירות הוגשו כנגד החלטת הועדה לדיור לאומי מיום 22.5.12 אשר קבעה  
5 בסעיף 2ב כדלקמן:
- 6 "לטענה כי התוכנית מקטינה את הצפיפות כפי שנקבעה בתוכנית  
7 הראשית, וכי חלוקת הזכויות בין שתי התוכניות המפורטות אינה  
8 הוגנת – לדחות את ההתנגדות. הצפיפות ברוטו בתוכנית המופקדת  
9 היא נמוכה יחסית לזו שבתוכנית הראשית מהסיבות הבאות: הקביעה  
10 בסעיף 16.6 בתוכנית הראשית לפיה תוכנית מעל 1000 יח"ד תהיה  
11 מחוייבת לבדיקות תחבורתיות והצורך להכליל שטחים ציבוריים כלל  
12 עירוניים רבים באיחוד וחלוקה. יחד עם זאת, להבדלי הצפיפות בין  
13 שני המתחמים לא אמורה להיות השפעה כלכלית משמעותית על שווי  
14 הזכויות שניתן לקבל, בשל הבדלי הזמינות המשמעותיים שבין שני  
15 המתחמים בתוכנית הראשית שהפרש בשוויים בגישת היוון  
16 ההכנסות מקוזז את רוב ואף כל הפרשי הצפיפות שביניהם. יצוין כי  
17 הבקשה להכליל בתחום התוכנית את מלוא החלקה של המתנגדים  
18 מהווה ראייה כי אף המתנגדים מעדיפים להיכלל במתחם הראשון על  
19 אף שלטענתם הוא פחות כלכלי".
- 20
- 21 החלטה זו ניתנה ע"י הוד"ל בתגובה להתנגדות חברת נכסי גליל ים בע"מ בעלי  
22 חלקה 10 בגוש 6423.
- 23 יחד עם זה, בהחלטת הוד"ל בעניין התנגדות עותרי דברת, מילשטיין וזינגר  
24 הפנתה הועדה להחלטה הנ"ל בסעיפים 4(י), 6(א) ו-7(ג). (בהחלטה בעניין  
25 זינגר הפנתה הועדה להחלטה בהתנגדות יורשי המנוח אדמונד רפאל שמעה  
26 המפנה אף היא בסעיף 3(ו) להחלטה הנ"ל).
- 27





**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

55. עיון בהחלטת הוד"ל מעיד בבירור כי הוד"ל התייחסה במפורש לטענות  
העותרים לחוסר הגינות לפיהן הצפיפות בתוכנית המפורטת הראשונה נמוכה  
באופן משמעותי מהצפיפות בתוכנית המפורטת השנייה.  
יחד עם זה סברה הועדה כי להבדלי הצפיפות בין שני המתחמים לא אמורה  
להיות השפעה כלכלית משמעותית לאור הבדלי הזמינות המשמעותיים שבין  
שני המתחמים בתוכנית הראשית.
56. המשיבים טענו באריכות כי אין לעותרים זכות מוקנית לשוויון בצפיפות בין  
שני המתחמים, כי תוכנית המתאר איננה מחייבת חלוקה שוויונית של זכויות  
הבניה או של שטחי ההפקעה בין שתי התוכניות כשהם מפנים גם לענ"מ  
5556/05 אילנה תמיר ואח' נ' שר הפנים ואח' [מאגר נבו] מיום 21.7.10.  
על אף רצינות טענות אלה של המשיבים לא מצאתי לקבלן בנסיבות שבפנינו.  
הוד"ל היא שהתייחסה לעניין ההגינות והשוויון בין שווי הזכויות בשני  
המתחמים בהחלטתה והיא שקבעה כי הבדלי הזמינות המשמעותיים שבין  
המתחמים מקזזים את הפרשי הצפיפות שביניהם.  
ניתן על כן לקבוע כי הוד"ל בהחלטתה, הנתקפת בעתירה, התייחסה לטענות  
העותרים בעניין אי שוויון ולא דחתה טענות אלה מהנימוקים שהעלו  
המשיבים, היינו, היעדר חובה לחלוקה שוויונית.  
על כן יש מקום לדון, לגופו של עניין, בטענות אלה של העותרים לאי שוויון.
57. בנוסף על כך ולא פחות חשוב. תפקידו של בית המשפט המנהלי הוא לבחון את  
החלטת הרשות.  
גם אם אין חובת איזון על פי החוק או על פי פירושו של החוק, עדיין אין הדבר  
מונע את התערבותו של בית המשפט שעה שהוא מגיע למסקנה כי נפל פגם  
מהותי בהחלטת הרשות משום שהיא לוקה בחוסר סבירות, חוסר הגינות, אי  
שוויון או אפליה.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 58. לאחר שעיינתי בעתירות, בתגובות, בדיונים שהתקיימו בפני, בהשלמות  
2 ובסיכומים הגעתי למסקנה כי דין העתירות להתקבל חלקית.  
3
- 4 59. העותרים טענו להיעדר שוויון כבר בהתנגדויות שהגישו בכתב לוד"ל.  
5 הם חזרו על טענות אלה במעמד הדיונים בהתנגדויות (ביום 23.4.12) והם  
6 פירטו טענות אלה במסגרת העתירות שבפנינו.  
7 מטעונו העותרים עולים, לכאורה, הבדלי צפיפות משמעותיים בין המתחם  
8 הראשון לבין המתחם השני, כאשר בעלי הזכויות בתוכנית המפורטת הראשונה  
9 יקבלו כ- 2.3 יחידות דיור לדונם בעוד בעלי הזכויות בתוכנית המפורטת השנייה  
10 יקבלו כ- 8 יחידות דיור לדונם.  
11 מקובלת עלי עמדת המשיבים לפיה לא ניתן לערוך תוכנית מדוייקת בה תתבצע  
12 הקצאה באופן שוויוני אבסולוטי.  
13 יתירה מכך. אני מוכנה גם להניח כי לא בכל מקרה ניתן להקצות קרקעות  
14 באופן שוויוני שכן הדבר תלוי במצב הפיזי של הקרקע, בתוכנית החלות  
15 במקום ובאלו שיחולו בעתיד ובשיקולים רבים נוספים.  
16 יחד עם זה, ההפרש בין הקצאה של 2.3 יחידות דיור לדונם לבין הקצאת 8  
17 יחידות דיור לדונם, כפי שעולה, לכאורה, מחישוביהם של העותרים, הוא  
18 הפרש משמעותי של מאות אחוזים אשר נראה, על פניו ולכאורה, בלתי סביר  
19 והוא מחייב הסבר.  
20
- 21 60. למרות האמור לעיל כל שהחליטה הוד"ל היא החלטה לאקונית, כללית ובלתי  
22 מנומקת לפיה "להבדלי הצפיפות בין שני המתחמים לא אמורה להיות  
23 השפעה כלכלית משמעותית על שווי הזכויות שניתן לקבל, בשל הבדלי  
24 הזמינות המשמעותיים שבין שני המתחמים בתוכנית הראשית שההפרש  
25 בשוויים בגישת היוון ההכנסות מקוזז את רוב ואף כל הפרשי הצפיפות  
26 שביניהם".  
27



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 הועדה לא התייחסה ולא ציינה בהחלטתה כל נתון לרבות נתונים בעניין שווי  
2 כלכלי, מועד הזמינות הצפוי לתוכנית המפורטת השניה, ואף לא פירטה מהם  
3 הבדלי הצפיפות כיום, לשיטתה, בין שני המתחמים.  
4 גם בדיונים שהתקיימו בפני הוד"ל אין התייחסות לטענות העותרים שנשמעו  
5 בעניין האפליה ואי השוויון, התייחסות שיכולה היתה להאיר ו/או להסביר את  
6 ההחלטה.  
7 אי לכך ניתן לקבוע כי החלטת הוד"ל בעניין טענות אי השוויון וחוסר הסבירות  
8 היא כללית, לאקונית ובלתי מנומקת, ומשום כך גם אינה סבירה.  
9  
10 61. המשיבים מפנים לחוות דעתו של השמאי אייל יצחקי וטוענים כי חוות דעת זו  
11 תומכת בהחלטת הוד"ל ומבססת אותה, כשהשמאי יצחקי היה יועץ פנימי  
12 לוד"ל.  
13 עוד טוענים הם כי מדובר בהיוועצות פנימית ולכן גם לא היתה חובה עליהם  
14 לגלותה לעותרים.  
15 אם סברו המשיבים כי לא היה עליהם לגלות את חוות דעתו של מר אייל  
16 יצחקי, כי אז היה על הוד"ל לציין את הנתונים עליהם התבססה מתוך חוות  
17 דעתו של מר אייל יצחקי, ולנמק את החלטתה.  
18  
19 62. זאת ועוד. לאור טענותיהם של העותרים בנושא אי השוויון, אשר קיבלה ביטוי  
20 בכל ההליכים, ומאחר וטענות אלה מתייחסות לעניין מהותי ביותר, היה על  
21 המשיבים הרלוואנטיים להצביע על עמדתם באחד משלבי ההליכים באופן  
22 שתיתן לעותרים אפשרות להגיב עליה.  
23 על רשות ציבורית לנהוג בהגינות ובסבירות.  
24 חובת ההגינות, בענייננו, הטילה על המשיבים הרלוואנטיים את החובה  
25 להצביע על עמדתם או לגלות את חוות דעתו של יצחקי או כל מסמך אחר, על  
26 מנת לאפשר לעותרים להתמודד עם עמדה זו.  
27 החלטה כללית ובלתי מנומקת של הוד"ל, המאמצת את נתוני חוות דעתו של  
28 השמאי יצחקי רק בשלב ההחלטה, מנעה מהעותרים להתייחס לעמדת הוד"ל



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 ולנתונים שעמדו בפניה, כשהחלטה עצמה גם פגומה מחמת היעדר נימוק  
2 וחוסר נתונים.  
3
- 4 63. המשיבים טוענים כי חוות דעתו של מר יצחקי היא חוות דעת פנימית  
5 המותירה את שיקול הדעת בידי חברי הוד"ל אלא שאין בהחלטת הוד"ל רמז  
6 לשיקול הדעת ולנימוקים שבגינם קיבלה את עמדתו של השמאי יצחקי.  
7
- 8 64. עיון בתגובות המשיבים ובסיכומיהם מעיד כי הם הרחיבו ו/או הוסיפו  
9 נימוקים רבים לביסוס החלטת הוד"ל ושיקוליה.  
10 אלא שהחלטת הרשות, ובענייננו החלטת הוד"ל מיום 22.5.12, היא החלטה  
11 הנתקפת ועל בית המשפט לבחון אם ההחלטה היא סבירה, אם היא מנומקת,  
12 אם היא שוויונית או שהיא גורמת לאפליה ואם נפלו בה פגמים.  
13 נימוקי המשיבים המופיעים בתגובות המאוחרות להחלטה אינם יכולים לבוא  
14 במקום דיון ובמקום מתן נימוקים להחלטה.  
15
- 16 65. הועדה המקומית מפנה בתגובתה ובסיכומיה לעמדת ממלא מקום מהנדס  
17 העיר הרצליה והועדה המקומית.  
18 עמדה זו איננה חלק מהחלטה הנתקפת בעתירות ואין בה כדי לתמוך באופן  
19 ישיר ומהותי בטיעוני המשיבים.  
20
- 21 66. לאור כל האמור לעיל מצאתי כי בהחלטת הועדה לדיור לאומי מחוז ת"א מיום  
22 22.5.12 נפל פגם מהותי בעניין טענות העותרים לאי שוויון ואפליה.  
23 אי לכך אני מחליטה לבטל את סעיף 2(ב) להחלטת הוד"ל.  
24
- 25 67. טענות העותרים לעניין אפליה ואי שוויון בין המתחמים היינו בין התוכנית  
26 המפורטת הראשונה לבין התוכנית המפורטת השניה, והן בלבד, יוחזרו לדיון  
27 לד"ל.  
28  
29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1
- 2 מצאתי להבהיר ולהדגיש כי אין באמור בפסק דין זה קביעה כי טענות
- 3 העותרים בעניין האפליה ואי השוויון הן נכונות.
- 4 פסק דין זה בא לקבוע כי טענות העותרים בנושא זה ראויות להידון ע"י הוד"ל
- 5 באופן ראוי ורציני, וכי על הוד"ל לקיים דיון בנושא אשר בסופו תינתן החלטה
- 6 ראויה, סבירה ומנומקת.
- 7
- 8 חלקה 10 בגוש 6423 בעת"מ 16627-08-12 – זינגר:
- 9 69. העותרים בעתירת זינגר (עת"מ 16627-08-12) מעלים טענה ייחודית בעניין
- 10 המקרקעין שלהם, היינו חלקה 10 בגוש 6423.
- 11 חלקתם פוצלה באופן ש- 60% ממנה נכלל בתוכנית המפורטת הראשונה ו-
- 12 40% ממנה יכללו בתוכנית המפורטת השנייה.
- 13 העותרים טוענים כי פיצול זה מהווה פגיעה קשה ובלתי מידתית בזכויותיהם
- 14 באופן שבמקום שתהיה להם יכולת למצות את זכויותיהם בבניין אחד, יוקצו
- 15 להם זכויות עם בעלים שונים.
- 16 העותרים טוענים עוד כי פיצול זה סותר את סעיף 122 לחוק והוא מהווה
- 17 אפליה לא מידתית החורגת ממתחם הסבירות.
- 18 אי לכך מבקשים העותרים לקבל פיצוי במסגרת ההקצאה המשלימה בתוכנית
- 19 המפורטת השנייה.
- 20
- 21 70. המשיבים מבקשים לדחות את הטענה.
- 22 לטענתם, החוק ותקנות איחוד וחלוקה אינם מחייבים להקצות חלקות שלמות
- 23 בתחומה של תוכנית הכוללת הוראות לחלוקה חדשה.
- 24 הוראת סעיף 122 לחוק מתייחסת רק לאופן חלוקת הזכויות "היוצאות"
- 25 בהשוואה ל"זכויות הנכנסות", ואין היא כוללת הוראות המציינות מהם
- 26 השטחים החייבים להיכלל בכל תוכנית.
- 27 החלטה זו היא החלטה תכנונית המונעת משיקולים תכנוניים, סביבתיים,
- 28 אורבניים ואחרים.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12

עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

- 1 השיקול שעמד במסגרת ההחלטה לפיצול החלקה היה חלוקת החלקה לשני  
2 חלקים ע"י רח' ז'בוטינסקי, באופן שהחלק שממזרח לרח' ז'בוטינסקי נכלל  
3 בתחום התוכנית המפורטת והחלק ממערב לרח' ז'בוטינסקי מהווה באופן פיזי  
4 חלק ממתחם מגורים נפרד, שיכלל בתוכנית המפורטת השניה.  
5 משום כך גם נדחתה טענה זו ע"י הוד"ל.  
6 עוד מוסיפים המשיבים כי אין למוסדות התכנון סמכות לחייב תוכנית  
7 מאוחרת להעניק זכויות מקרקעין למי שלא נכללים בתחומה.  
8  
9 71. לאחר שעיינתי בטיעוני העותרים והמשיבים ובהחלטת הוד"ל, לא מצאתי  
10 לקבל את טענת העותרים.  
11 אין חובה לכלול חלקות שלמות במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה ואין סמכות  
12 להקצות לעותרים זכויות מקרקעין בתוכנית מפורטת אחת בשל זכויותיהם  
13 הנטענות בתוכנית מפורטת שניה, ואין גם חובה על פי התוכנית המתארית  
14 לקדם תוכנית אחת מפורטת שכוללת את כל שטחי המגורים.  
15 החלטת הוד"ל בעניין זה היא סבירה ועל כן לא מצאתי לקבל טיעונים אלה של  
16 עותרי זינגר בעניין חלקה 10 והיא נדחית.  
17  
18 72. אשר על כן ולסיכום אני מקבלת את העתירות באופן חלקי, כאמור בסעיפים  
19 66-67 לעיל.  
20  
21 73. המשיבים מתייחסים לצורך הרב לפיו התוכנית המפורטת הראשונה תתממש  
22 על אתר על מנת לקדם אינטרסים עירוניים ולאומיים של בניית דירות מגורים  
23 בכלל ולזוגות צעירים בפרט.  
24 אינטרס זה עוגן גם בחוק הוד"לים על פיו אושרה התוכנית.  
25 משום כך מתנגדים המשיבים לכל שינוי בתוכנית המפורטת הראשונה שכן כל  
26 שינוי משמעותו עיכוב מהותי במימושה של התוכנית ודחיית מימוש אינטרסים  
27 חשובים וחיוניים.  
28 אני ערה היטב לטיעונים אלה ואף מסכימה לחשיבות העצומה בצורך לקדם  
29 את התוכניות בהקדם האפשרי.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

13 מרץ 2014

עת"מ 51710-07-12


עת"מ 16627-08-12

עת"מ 37223-07-12

1 יחד עם זאת, לאור האמור בפסק דין זה, לא מצאתי אפשרות לדחות את  
2 העתירה ולאשר את התוכנית המפורטת הראשונה ללא דיון נוסף, כפי שנקבע  
3 לעיל.  
4  
5 74. משיבים 1-2, משיבה 3, ומשיבים 4-5, כל קבוצה בנפרד, תשלם לכל אחד  
6 מקבוצות העותרים (דברת, מילשטיין וזינגר) 10,000 ₪ באופן שכל קבוצת  
7 משיבים תשלם בסה"כ 30,000 ₪.  
8 הסכום ישולם תוך 30 ימים מהיום שאם לא כן ישא ריבית והצמדה מהיום ועד  
9 התשלום המלא בפועל.

10  
11 75. המזכירות תשלח העתק מפסק דין זה לצדדים.

12  
13 ניתן היום, י"א אדר ב תשע"ד, 13 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.

14   
 \_\_\_\_\_  
 שרה גדוני,  
 שופטת  
 סגנית נשיא  
 בדימ'

15

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 06.04.2014

מספר: הר/1985/א

לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
הרצליה

א.נ.,

הנדון: תכנית הר/1985/א – מתחם הכוכבים

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה לדיור לאומי בישיבתה מס' 5 מיום 06.04.14 זנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

תכנית הר/1985/א – התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית המתאר גליל ים הר/1985/1 כללה 1,075 יח"ד מתוך כ-4,000 יח"ד שאושרו בתכנית המתאר. התכנית המפורטת הראשונה אושרה ע"י הוד"ל בשנת 2012. על החלטת הוד"ל לאשר התכנית הוגשו מספר עתירות ובחודש מרץ 2014 התקבל פס"ד בית המשפט המחוזי (עת"מ (ת"א) 51710-07-12). בפסק הדין נקבע כי יש לבטל את סעיף 2 (ב) להחלטת הוועדה, לענין טענת אי שיוויון ואפליה בהקצאת הזכויות בתכנית הראשונה לבין התמורה שצפויה להתקבל במסגרת התכנית השניה, ולהחזיר את הדין בענין זה בלבד לוד"ל.

לאור זאת, שבה ובחנה הוד"ל את טענות העותרים, לאחר שביקשה חו"ד שמאית, שעקרוניתה הוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי ביום 6.4.14 והחליטה כדלקמן:

הוועדה מציינת כי השערות בדבר הליכי התכנון הן בלתי נמנעות כאשר מדובר בתכניות שאינן ממומשות בהינף אחד, ותכנון לפי מתחמים הנו מקובל ונדרש לשם יעילות התכנון, אף שמטבע הדברים יש בו מרכיב לא ודאי. ואולם, נוכח החלטת בית המשפט והואיל והדין הוחזר אל הוועדה, אין מנוס מבחינה מחודשת של טענות המתנגדים לאור המציאות החדשה שנוצרה.

בפני הוועדה הוצגו עקרונית חוות דעת שמאית המנתחת את התמורה היחסית בכל אחת מהתכניות בהתאם להשערות העדכניות בדבר מועדי אישורה של התכנית המפורטת השניה ביחס למועד אישורה של התכנית הראשונה, כשאלה לוקחות בחשבון טווח זמנים ריאלי לכך (כ-4 שנים, פחות או יותר).

בנסיבות המקרה דנן, בשים לב למהות התכניות והליכי אישורן, הוועדה שוקלת לבצע בתכנית הר/1985/א את השינויים הבאים:

א. התכנית תוגדר כשינוי לתכנית המתאר, מהלך שיאפשר שינוי בחלוקת הזכויות.

ב. בהתאם להמלצת היועץ השמאי לוועדה, ייקבע בהוראות התכנית כי לבעלי הזכויות יוקצו בתחום התכנית המפורטת השנייה כ-800 יח"ד (מתוך 2,000 יח"ד הניתנות למימוש עם אישורה של התוכנית) ומתוכן כ-80 יח"ד לבעלי הקרקע הפרטיים.

הוועדה המקומית תעביר החלטה זו בצירוף חו"ד היועץ השמאי לוועדה לכלל בעלי הזכויות בתחום תכנית המתאר, ע"י מתן הודעות אישיות וזאת עד 13.4.14 הצדדים יהיו רשאים להגיש התייחסותם לוועדה עד ליום 10.5.14. בנוסף תפורסם ההחלטה ב-3 עיתונים ויצוין בה כי חו"ד של היועץ השמאי עומדת לעיון הציבור במשרדי הוועדה המחוזית והמקומית וכל המעונין רשאי להגיש את התייחסותו אל הוועדה המחוזית עד 10.05.14

הוועדה תשוב ותדון ביום ב' 19.05.2014.



משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

לויז האמורים נקבעו בהתחשב בכך שמדובר בתכנית מאושרת תקפה הכוללת יח"ד לזוגות צעירים שנמצאים בשלבים מתקדמים לקראת מימושן וכל זאת במסגרת ווד"לית.

בכבוד רב  
ענת אלשיך  
מזכירת הוועדה לדיור לאומי

תת 2014-1376