

מכרז דיוור להשכרה לטווח ארוך

מכרז מקוון

הכולל הגשת ערבות דיגיטלית

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי

לרכישת זכויות חכירה

במתחם בן עמי (Galil 360) (סה"כ 128 יחידות דיוור)

לבניה רוויה למגורים, מסחר ותעסוקה למטרת השכרה לטווח ארוך בנהריה

היישוב: נהריה

הצעות לרכישת זכויות: חכירה

ייעוד: בניה רוויה למגורים, מסחר ותעסוקה, למטרת השכרה לטווח ארוך

מספר יחידות דיוור: 128

לוח זמנים למכרז: מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה: 21.7.2026

מועד אחרון להגשת הצעות: 5.8.2026

מועד תוקף ערבות ההצעה: 5.1.2027 לפחות

מתווה המכרז: דיוור להשכרה לטווח ארוך

מכרז מקוון מס' חי/122/2026

תכולת חוברת המכרז:

נספח א' – הזמנה לקבלת הצעות

נספחי ההזמנה לקבלת הצעות:

- נספח א(1)** – נוסח הסכם החכירה ;
- נספח א(2)** – תשריט המתחם ומפת מדידה ;
- נספח א(3)** – שש החלטות מקדמיות מאת רשות המסים ;
- נספח א(4)** – חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;
- נספח א(5)** – נוסח ערבות הצעה דיגיטלית ;
- נספח א(6)** – נוסח כתב התחייבות חברת אם ;
- נספח א(7)** – נוסח כתב התחייבות קרן ריט ;
- נספח א(8)** – פניה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף הפיננסיים ו/או ניסיון קודם ;
- נספח א(9)** – מכתב אישור מאת גוף מממן ;
- נספח א(10)** – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר ;
- נספח א(11)** – מבוטל ;
- נספח א(12)** – סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ;
- נספח א(13)** – נוסח ערבות סרבני רישום דיגיטלית ;
- נספח א(14)** – תצהיר המציע ;
- נספח א(15)** – מסמכי הוכחת תנאי סף עבור גופי LLP/LLC ;
- נספח א(16)** – נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם עיריית נהריה (להלן: "הרשות המקומית") ;
- נספח א(17)** – מכתב הרשות המקומית ;
- נספח א(18)** – מכתב הרשות המקומית בנוגע ליישור פני השטח במגרשים 210 ו-211 ;
- נספח א(19)** – מכתב רשות העתיקות.

נספח ב' – ההסכם העיקרי

נספחי ההסכם העיקרי:

- נספח ב(1)** – מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם ;
- נספח ב(2)** – נוהל אישור מסמכי תכנון ;
- נספח ב(3)** – מפרט התחזוקה ;
- נספח ב(4)** – נוסח הסכם השכירות ונספחיו ;
- נספח ב(5)** – פרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה ;
- נספח ב(6)** – נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים ;
- נספח ב(7)** – נוסח הערבויות לקיום הסכם ;
- נספח ב(8)** – נספח הביטוח ;
- נספח ב(9)** – נוסח אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה ;
- נספח ב(10)** – נוסח אישורי קיום ביטוחים לתקופת ההשכרה ;
- נספח ב(11)** – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול ;
- נספח ב(12)** – נוסח ייפוי כוח נוטריוני ;
- נספח ב(13)** – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון ;
- נספח ב(14)** – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות ;
- נספח ב(15)** – תוספת להסכם לבניית דירות להשכרה.

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה
במתחם בן עמי (Galil 360) (סה"כ 128 יח"ד) לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך בנהריה**

תוכן עניינים

6	פרטי המתחם	1.
6	היבט תכנוני ופיזי	2.
10	מתווה מכרז – דיור להשכרה לטווח ארוך	3.
14	תנאים נוספים	4.
18	תשלומים	5.
22	תנאים מוקדמים להגשת הצעה	6.
27	הגשת ההצעה, המועד האחרון להגשת הצעות ותקופת ההצעה	7.
27	ערבות ההצעה	8.
29	בחירת זוכה במכרז	9.
30	תנאים להתקשרות עם הזוכה	10.
32	הפרות וסעדים	11.
33	שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים	12.
34	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	13.
35	חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים	14.
35	כללי	15.

מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם. מציע המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום ומאומת כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

תשומת לב המציעים כי במכרז זה חלף ערבות פיזית תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת.

לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר דירה להשכיר, באתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום ונוסח הסכם חכירה לאזור האישי של המציעים באתר הרשות. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. יובהר, כלל המסמכים ימסרו למציעים רק באמצעות האזור האישי ולא ישלחו בדואר וכל ההתקשרות, לרבות חתימה על הסכמים תעשה באמצעות האזור האישי בלבד. יתר מסמכי ההתקשרות שבין הזוכה לבין דירה להשכיר – יומצאו לזוכה על ידי דירה להשכיר.

למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר, וכל ההתקשרות לרבות חתימה על הסכמים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות או דירה להשכיר בעניין זה.

רישום להשתתפות במכרז:

ההשתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש באתר "ממשל זמין". בעת תחילת הליך ביצוע הגשת ההצעה באתר רשות מקרקעי ישראל, יועבר המשתמש באופן אוטומטי למערכת "ממשל זמין", שם יידרש לבצע הליך הזדהות. בסיום ההליך יועבר באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם השלמת הליך הגשת ההצעה.

אופן הגשת הצעות:

1) על המציע להקדים ולהגיש את ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, על מנת להימנע מתקלות טכניות. הגשת ההצעות במכרז תתאפשר לכל המוקדם במהלך 21 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות.

2) הערבות תוגש למערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר יימסר למגיש ההצעה מהגורם מנפיק הערבות, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת במועד.

הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

הרשות ודירה להשכיר ממליצות לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, לרבות טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתנאי המכרז והפקדת ערבות דיגיטלית.

3) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה כאמור, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

מובהר כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB.

כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf".

4) בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").

5) במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

6) למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

- (7) מובהר בזאת כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת. מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציע להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת.
- (8) מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.
- (9) מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר). **ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.**
- על המציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.
- (10) מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש)**, תעדיכן את קודמתה, כלומר ההצעה הקודמת תיחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:
- א. מציע אשר מעוניין להגיש הצעה **ליותר ממתחם/מגרש אחד** (אם תנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד.**
- ב. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, **תעדיכן במלואה את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדיכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה.
- ג. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת, **אינו יכול להגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות**, שכן ההצעה האחרונה מעדיכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.
- ד. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו**, עליו **להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות** באתר ממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה האחרונה היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.
- (11) מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", ונדרש להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- (12) לצורך קבלת **סיוע טכני** בכל הקשור להגשת ההצעות ניתן לפנות למוקד הטכני בטלפון 073-3429900 בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-14:00, ולמוקד הטלפוני של רשות מקרקעי ישראל במספר *5575. ביום האחרון להגשת ההצעות יינתן מענה עד לשעה 10:00 בלבד.
- (13) לא תתקבל כל טענה בדבר אי עמידה בתנאי המכרז, לרבות במועדי התשלום וביצוע יתר ההתחייבויות להתקשרות עם הרשות בשל תקלה טכנית או בשל כך שהמציע לא התעדיכן באזור האישי. על המציע מוטלת האחריות לעקוב אחר האזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.
- (14) על המציעים להתעדיכן באתר רמ"י ובאתר דירה להשכיר בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות ולאחר דירה להשכיר בלבד (לא לאזור האישי). לאחר מועד סגירת המכרז ופרסום התוצאות תועלה הודעת הזכייה לאזור האישי. **מסמכים רלוונטיים נוספים יועלו לאזור האישי להמשך הליכי מימוש הזכייה. באחריות המציעים להתעדיכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.**
- (15) למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר, וכל ההתקשרות לרבות חתימה על הסכמים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות ו/או דירה להשכיר בעניין זה.

נספח א' – הזמנה לקבלת הצעות

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: **"דירה להשכיר"**) ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"הרשות"**) ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: **"המשרד"**), מזמינים בזה הצעות לחתימה על הסכם חכירה ישירה מהווה (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: **"הסכם החכירה"**), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: **"המתחם"**).

- נוסח הסכם החכירה ותנאים מיוחדים להסכם החכירה מצ"ב **כנספח א(1)** לחוברת המכרז.

מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 128 דירות לפחות, מתוך סה"כ הדירות הנ"ל, 64 דירות תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (להלן: **"תקופת ההשכרה"**), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיוור להשכרה" (להלן: **"הדירות בשכר דירה מופחת"**) ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי (להלן: **"הדירות בשוק החופשי"**). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: **"הזים"/"הזוכה"**, לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן: **"הדירות להשכרה"**. הזוכה יהיה רשאי למכור 64 יח"ד מתוך המתחם בשוק החופשי (להלן: **"הדירות המותרות למכירה"**) בכפוף ולאחר עמידה בכלל התחייבויותיו בהתאם להוראות המכרז ובהתאם להוראות כל דין ולא יהא מחויב להשכירן.

את השטחים המיועדים לתעסוקה ולמסחר יהא הזוכה רשאי להשכיר לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי), או למכור כנכס מניב במקשה אחת (לא מכירה פרטנית של יחידות) לאחר אכלוס של 80% מהשטחים המיועדים לתעסוקה ולמסחר בפועל, בהתאם לכל דין, להוראות סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

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

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

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

1. פרטי המתחם

מתחם	מגרשים	גוש	חלקה (בחלק)	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד להשכרה	מס' יח"ד למכירה	סה"כ יח"ד
77086	210	19593	47	5,215		64	128
	211	19593	47	5,151	64		

גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח	תשלום הוצאות פיתוח כללי והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח							
	עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3	עמודה 4	עמודה 5	עמודה 6	עמודה 7	עמודה 8
	סה"כ הוצ"פ כנגד קבלה	סה"כ הוצ"פ כנגד טופס עסקת אקראי	סכום מע"מ נוסף מפיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	סכום מע"מ נוסף ממוס"צ לרשות המיסים	בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	סכום מע"מ נוסף משדרוג תשתיות לרשות המיסים	(עמ' 1-7) סה"כ תשלום למשרד בש"ח
5,000,000	17,624,597	2,764,803	497,664	5,734,974	1,032,295	2,066,117	371,901	30,092,352

*עלויות הפיתוח המופיעות בטבלה צמודות למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 04/2026 שפורסם ביום 15.5.2026.

(להלן: **"הקרקע"** ו/או **"המקרקעין"** ו/או **"המגרשים"** ו/או **"המתחם"**).

במכרז זה קבוע מנגנון עדכון מחיר המינימום במכרז – כמפורט בסעיף 3.1.3 להלן.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בניה

2.1.1. על המגרשים מושא המכרז חלות תכנוניות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלה (התקפה) הינה: 210-0554063 (להלן: "**התכנית**").

תשריט המתחם ומפת מדידה מצ"ב **כנספח א(2)**.

ייעוד המגרשים הוא: מגרש 210 - מגורים, מסחר ותעסוקה; מגרש 211 - מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכנוניות החלות על המקרקעין מושא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות.

בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות או תנאי חוברת המכרז על נספחיה – יחולו ההוראות המגבילות, והמציע מתחייב שלא יבוא אל דירה להשכיר או אל הרשות או אל המשרד בטענה או תביעה כלשהי בעניין זה.

2.1.3. במהלך תקופת הבניה או תקופת ההשכרה, הזוכה (או מי מטעמו או חליפו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה אשר תוגש במהלך תקופת הבניה, וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים.

הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבקש מראש ובכתב מוועדת המכרזים, באמצעות דירה להשכיר, לבצע שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאינה למטרת קבלת זכויות נוספות אלא הכרחית לשם מיצוי הזכויות הקיימות, ובכפוף לכך שאין בשינוי או בתכנית החדשה כאמור כדי לפגוע במטרת הפרויקט ובלוחות הזמנים שנקבעו במסגרת המכרז. הרשות תבחן את בקשת היזם בתיאום עם דירה להשכיר. בכל מקרה מובהר ומודגש כי אין ולא תהיה ליזם כל טענה או דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר או הרשות או המשרד או אל מי מטעמם במקרה של סירוב לאשר שינוי תכנוני או קידום תכנית חדשה כאמור או במקרה של מתן אישור חלקי, וההחלטה נתונה לשיקול דעתן הבלעדי של ועדת המכרזים ובתנאים שייקבעו, והכל על מנת להשיג את מטרת הפרויקט באופן המיטבי ביותר.

2.1.4. היזם יחויב לבנות את מלוא הדירות שניתן על פי התכנית.

2.1.5. קודם הגשת הבקשה להיתר בניה לחתימת הרשות או לאישור רשויות התכנון יידרש הזוכה לתאם את הבקשה להיתר עם דירה להשכיר, כמתחייב מההסכם העיקרי. למען הסר ספק, הרשות לא תחתום על בקשה להיתר בניה ללא אישור דירה להשכיר בכתב, והזוכה לא יוכל לחזור אל הרשות או אל דירה להשכיר או אל המשרד או אל מי מטעמם בכל טענה או דרישה או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.6. אם התוכנית הנוכחית (התקפה) תשונה על ידי גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו או חליפו, והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התוכנית הנוכחית (לרבות תוספות או הקלות מכוח התוכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של הרשות, המשרד ודירה להשכיר בכתב ועל פי שיקול דעתם בלבד, ובתנאים שייקבעו. ידוע למציע שאם יאושר לזוכה לממש את הזכויות הנוספות כאמור, הוא מתחייב לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות הנוספות תיועדנה לדירור בשכר דירה מופחת לזכאים. במקרה שבחישוב 25% ממספר יחידות הדירור הנוספות התקבל גם חלק מיחידת דירור – הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדירור המיועדות לדירור בשכר דירה מופחת

לזכאים לא יפחת מ-25%. בכפוף לקבלת אישור הרשות מראש ובכתב למימוש הזכויות מכוח התכנית החדשה, יישא היזם בתשלום בגין הזכויות הנוספות לרשות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, מדיניות הרשות ונהליה, וכן יישא בכל הוצאה, עלות, מס או היטל החלים עקב אישור התכנית החדשה כאמור.

2.1.7. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות או מאת דירה להשכיר או מאת המשרד.

2.1.8. בהתאם לתיקון 134 לחוק התכנון והבניה בוטלו תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. על אף האמור, אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות הנוספות תיועדנה לדירור בשכר דירה מופחת לזכאים. במקרה שבחישוב 25% ממספר יחידות הדירור הנוספות התקבל גם חלק מיחידת דירור – הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדירור המיועדות לדירור בשכר דירה מופחת לזכאים לא יפחת מ-25%. במקרה של הגדלת מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין כאמור לעיל הזוכה מתחייב לשפות את דירה להשכיר או את הרשות או את המשרד בגין כל טענה או דרישה או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדירור ככל שיתווספו מכוח הקלה.

2.1.9. בגין כל שינוי או הקלה בתכנית או בתכנון הגורם לפי קביעת הרשות להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנית או התכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

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

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

2.1.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור, בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתר בניה. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית ולבדוק את כל הדרוש בבדיקה ברשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות, והוא לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר או כלפי הרשות או כלפי המשרד בעניין האמור בסעיף זה.

2.2. מצב המקרקעין

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים במתחם, המטרדים, ממצאים הקיימים במגרשים במתחם, לרבות המטרדים או הממצאים ההנדסיים העיליים והתת קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתכנון החלות על השטח, וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המטרדים והמפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לדירה להשכיר או לרשות או למשרד בכל דרישה או טענה או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2. במתחם בו קיימים עצים, עקירתם או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונם של הזוכה, בתיאום עם הרשות המקומית או קק"ל או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

2.2.3. ידוע למציע שפירוט מצב המתחם לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים או המפגעים או כל מידע אחר בקשר למתחם, ובאחריות המציע לבדוק את מצב המתחם בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל דירה להשכיר או אל הרשות או אל המשרד בכל טענה או דרישה או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

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

2.2.4.1. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיו"ב יהיו, כפי שייקבעו על ידי רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 (להלן: "**חוק העתיקות**"), הוראות התכנית ועל פי כל דין.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4.8. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי אם תידרש חפירת הצלה, יהיה הזוכה רשאי, לפי בחירתו, להתקשר עם רשות העתיקות או עם גוף מדעי שאושר על ידי מוסד אקדמי מוכר ואשר קיבל רישיון בהתאם להוראות הדין, לצורך ביצוע העבודות בהתאם להנחיות שימסרו לו על ידי רשות העתיקות.

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

2.2.4.10. ידוע למציע כי המקרקעין מושא המכרז הוכרזו כאתר עתיקות (נהריה, גבעת כצנלסון, מספר אתר: 2427/0) על פי ילקוט הפרסומים 1091 בעמ' 1357. מכתב רשות העתיקות מצ"ב **נספח א(19)**.

2.2.5. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שייווצרו כתוצאה מפיתוח המגרשים, על ידי הזוכה או מי מטעמו או כל גורם אחר, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כספית או אחרת, כלפי הרשות או כלפי העיריה או כלפי המשרד או מי מטעמם. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן יחולו גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת המציע במכרז תשקלל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, הרשות לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

2.2.6. על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

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

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי הרשות או כל גורם מפתח אחר, לרבות הרשות המקומית או המשרד או החברה המפתחת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה או מילוי בשטח המגרשים טרם מסירתם לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרשים טרם קבלתם.

3. מתווה המכרז – דיור להשכרה לטווח ארוך

3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד ביחס לכלל המגרשים הכלולים במתחם (בטופס הצעה אחד בלבד), וכן לזכות בכלל המגרשים הכלולים במתחם והמפורטים בטבלה שבסעיף 1.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם כיחיד ובין אם במשותף, תראה הרשות, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

3.1.2. התחרות במכרז תהיה על מחיר הקרקע לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר הקרקע").

3.1.3. מחיר המינימום:

ככל שהוצעו במכרז שלוש או יותר הצעות כשרות: 18,696,712 ₪.

ככל שהוצעו במכרז שתי הצעות כשרות: 22,693,514 ₪.

ככל שהוצעה במכרז הצעה אחת כשרה: 28,022,584 ₪.

הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום בהתאם לתנאים האמורים לעיל תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

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

3.2. המציע

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

3.2.2. בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהצעה משותפת (כהגדרתה להלן) ובהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים בהצעה משותפת ובהתאם להקשר הסעיף.

3.2.3. בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

על אף האמור לעיל, בנסיבות בהן מגישי ההצעה הם תאגידים שהם גופים מוסדיים, אשר מכוח ההוראות החלות לגביהם על פי דין אינם יכולים לחוב ביחד ולחוד ובערבות הדדית – לא תידרש מהם התחייבות לחוב ביחד ולחוד כאמור.

במקרה של הפרה או אי קיום תנאי המכרז על ידי אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים והרשות רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

3.2.4. במקרה של הצעה משותפת ייחתם הסכם חכירה אחד למגרש עם כל המציעים במשותף.

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

חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 מצ"ב כנספת א(4) לחוברת המכרז.

3.2.6. חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית מושא מכרז זה, או יחיד או חברה המחזיקים בחברה או קבלן כאמור או חברת בת של חברה או קבלן כאמור, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה ויהיו מנועים להתמודד במכרזים לביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית מושא מכרז זה.

3.2.7. מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.

"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסלות. במקרה זה הרשות תהא רשאית לחלט את הערבות/ערבויות בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

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

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

מבלי לגרוע מהחלטת רשות המסים הנזכרת לעיל, הרשות תחתום על הסכם אחד משותף עם כל יחיד המציע המפורטים בטופס הצעת המכיר ורק איתם.

על אף האמור, אם יוקם על ידי המציע (לרבות יחיד המציע) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות על הסכם החכירה עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל שיתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

3.2.9.1. המציע (לרבות יחיד המציע) ציין במפורש בעת הגשת ההצעה למכרז כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

3.2.9.2. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות הסכם חכירה תחתום על ידו (סעיף 10.4.4).

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

3.3 הגשת ההצעה המקוונת

3.3.1. הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה תתום ומאומת כנדרש, ערבות וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם לתנאי המכרז.

3.3.2. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס תחתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה תתום ומאומת כנדרש תיפסל.

3.3.3. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "**מסמך הסימוכין**").

למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה או במסמך הסימוכין או במספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

3.3.4. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות** בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), **תעדיכן את קודמתה**, כלומר ההצעה הקודמת תחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

3.3.4.1 מציע אשר מעוניין להגיש הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד (אם תנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים בהצעה אחת בלבד.

3.3.4.2 כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, תעדיכן במלואה את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם.

3.3.4.3 מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.

3.3.4.4 מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

3.4 תנאים לבניית המתחם ולהשכרת הדירות להשכרה

3.4.1 היזם יחויב להשלים את בניית המתחם, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, בתוך 60 חודשים ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים.

יתר שלבי התכנון והבניה, יהיו כלהלן ויימנו ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים :

3.4.1.1 התכנון המוקדם למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר – לא יאוחר מאשר 6 חודשים.

3.4.1.2 התכנון סופי למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר – לא יאוחר מאשר 9 חודשים.

3.4.1.3 התכנון המפורט למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר – לא יאוחר מאשר 13 חודשים.

3.4.1.4 הוצאת היתר בניה (בהבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם – לא יאוחר מאשר 20 חודשים.

3.4.1.5 קבלת אישור דירה להשכיר בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם – לא יאוחר מאשר 48 חודשים.

3.4.1.6 הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם – עד 60 חודשים.

(להלן: "שלבי התכנון והבניה").

במקרה של אי עמידה בשלבי התכנון והבניה, תהיה דירה להשכיר רשאית לגבות מהיזם את סכומי הקנסות הנקובים בהסכם העיקרי, ובתנאים הנקובים בהסכם העיקרי, ואולם סכום הקנסות שייגבה בקשר לאי עמידה בשלבי התכנון והבניה, בכל מקרה לא יעלה על 10,000,000 ₪. בגין ששת חודשי העיכוב הראשונים בכל אחד משלבי התכנון והבניה, לא ייגבו מהיזם הקנסות הקבועים בסעיפים הנ"ל, ואולם אין במתן ה"גרייס" כאמור כדי לגרוע מחובת היזם לעמוד בלוחות הזמנים בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, לעמוד בהוראת כל דין וכן לנקוט במירב המאמצים מצדו על מנת למזער כל עיכוב שעלול לחול בשלבי התכנון והבניה ואת השלכותיו. להסרת ספק, אין באמור כדי להתיר עיכוב או לפטור את היזם מקנסות לתקופה העולה על שישה חודשי עיכוב במצטבר.

3.4.2 ידועות למציע כל הנחיות הרשות ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה המצורפת **כנספת ב(5)**. היזם יהיה מחויב לכל שינוי בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיעודכן מעת לעת ואשר לפי עמדת הרשות יחייב את היזם. למען הסר ספק, הרשות לא תחייב את היזם בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח" או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מופחת, מעל ל-25% מכלל הדירות המיועדות להשכרה. אין באמור כדי לגרוע מהוראת כל דין החלה על הפרויקט, כפי שתעודכן מעת לעת, ובאחריות היזם לעמוד בהוראות הדין.

3.4.3. בתקופת ההשכרה יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות להשכרה לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. תשומת לב המציעים מופנית להגדרה "מועד תחילת תקופת ההשכרה" שבסעיף 1.4 להסכם העיקרי.

3.4.4. 25% מהדירות להשכרה במתחם (אשר תחולקנה באופן שווה בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת. במקרה שבחישוב 25% ממספר הדירות בשכר דירה מופחת מתקבל גם חלק מיחידת דיור – הוא יעוגל כך שמספר הדירות בשכר דירה מופחת לזכאים לא יפחת מ-25%. שטח הדירות בשכר דירה מופחת, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו-120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיור להשכרה", וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים עם תקופת אופציה של השוכר לארכה של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

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

עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) – סך של 40 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) – סך של 36 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 5 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) – סך של 32 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

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

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 3.94 ₪ 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 הדירות בשוק החופשי.

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

3.4.6. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ולרבות הוראות המפרט הטכני (דרישות מינימום) המצורף **כנספח ב(1)** להסכם העיקרי. לתשומת לב המציעים כי למפרט מצורפות דרישות בנוגע להתאמות נגישות בתוך חלק מהדירות. באחריות היזם הזוכה לבצע את התאמות הנגישות ב-3% (שלושה אחוזים) מהדירות להשכרה או בארבע דירות להשכרה, לפי הגבוה מבין אלו, ולקבל את אישור דירה להשכיר לתמהיל הדירות הנ"ל בשלב אישור התכנון הראשוני. לתשומת לב המציעים, המפרט הטכני הנ"ל עודכן בחודש יוני 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.13. היזם יחויב לעמוד בכל הוראת דין העוסקת בדיוור להשכרה ואשר חלה או תחול על הפרויקט, לפי אותו דין, ולרבות כל הוראת דין אשר תקבע דמי שכירות מרביים, ביחס לכלל או חלק מהדירות (לרבות הדירות להשכרה בשוק החופשי), הוראות שייקבעו לעניין מאפייני הניהול והאחזקה התקינה או לעניין דמי ניהול ואחזקה שישלם השוכר, ולא תהיה ליזם כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הרשות או דירה להשכיר או המשרד בקשר לכך.

3.4.14. לשם הבטחת התחייבויותיו במסגרת תקופת הבניה ותקופת ההשכרה, יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת הבניה, כהגדרתה בהסכם העיקרי, בסך של 10,000,000 ₪, ואשר תפחת בהתקיים התנאים הנקובים בהסכם העיקרי לסך של 7,000,000 ₪, ולאחר מכן יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת ההשכרה, בסך של 3,000,000 ₪. אין באמור כדי לגרוע מיתר הוראות ההסכם העיקרי, ביחס לערבויות.

אם היזם השלים את בניית השלד בכלל בניית המתחם והתקבל טופס 4 למחצית מהבניינים במתחם לפחות, יהיה היזם רשאי לפנות לדירה להשכיר בכתב ולבקש את הפחתת הערבות לתקופת הבניה בסכום השווה ל-30% מגובה הערבות נכון לאותו מועד. דירה להשכיר תאשר את הבקשה בכפוף לכך שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו, במסגרת מסמכי המכרז, עד לאותו מועד.

3.5. הקצאה לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.7.9 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

3.6. חתימה על ההסכם העיקרי

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

▪ ההסכם העיקרי על נספחיו מצ"ב **נספח ב'** לחוברת המכרז.

4. תנאים נוספים

4.1. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

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

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה על פי ההסכם או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי הרשות וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל הרשות את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות ורישום הערות אזהרה.

אין באמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לעמוד במועדים שהוקצבו לרישום הבית המשותף, כמפורט בהסכם העיקרי, **נספח ב'**.

4.2. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

ידוע למציע כי אם הקרקע מושא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש במעמד החתימה על הסכם החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה, במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על הסכם החכירה), שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4ט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, כשהם מוקלדים, חתומים ומאומתים כנדרש לצורך רישום הזכויות, ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

4.3. מגבלות על שעבוד ורישום המקרקעין והעברת זכויות

4.3.1. אם המתחם כולל יותר ממגרש אחד – ייחתם עם היזם הסכם חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. הרשות לא תפצל את הסכם החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 15 שנה כקבוע בהסכם העיקרי. עד לתום תקופת ההשכרה, הרשות לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין מושא המכרז.

4.3.2. אם ההצעה הזוכה למתחם הינה הצעה משותפת – תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף ועם הזוכים ייחתם הסכם חכירה אחד לכל יחידות הדירור במתחם באופן שיחייב את הזוכים ביחד ולחוד ובערבות הדדית (ובכפוף לאמור בסעיף 3.2.3 לעניין גופים מוסדיים).

הרשות או דירה להשכיר או המשרד אינם אחראים ליחסי השיתוף שבין הזוכים במתחם לרבות במקרה בו הרשות או דירה להשכיר או המשרד יבטלו את הזכייה אם מי מהזוכים יחזור בו מזכייתו או לא יחתום על הסכם החכירה או על ההסכם העיקרי או לא יעמוד בהתחייבויותיו בהתאם לתנאי המכרז או ההסכם העיקרי או הסכם החכירה.

הזוכים במתחם מצהירים ומתחייבים ביחד ולחוד כי במקרה בו תבוטל זכייתם במכרז עקב אי עמידה בתנאי המכרז או בתנאי ההסכם העיקרי או בתנאי הסכם החכירה, על ידי הזוכים או מי מהם, שלא לחזור אל הרשות או דירה להשכיר או המשרד בכל טענה או דרישה או תביעה בעניין.

4.3.3. על אף האמור בכל מקום אחר במכרז זה, תותר העברת זכויות מהזוכה במכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות אף בטרם מועד סיום הבנייה. זאת בכפוף לכך שיועברו כל זכויות החכירה בכל הדירות המיועדות להשכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרת מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי ההסכם העיקרי אשר יש למלאם עד לשלב הבקשה להעברת הזכויות על ידי הזוכה ומקבל הזכויות יתחייב לעמידה בכלל התחייבויות הזוכה מכל המכרז על נספחיו והסכמיו. בנוסף, תתאפשר העברת זכויות בדירות להשכרה על פי התנאים המפורטים בסעיף 18 להסכם העיקרי.

4.3.4. הזוכה מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של דירה להשכיר שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. למען הסר ספק, מובהר שהתחייבות זו תחול אף על כל שעבוד שיבקש הזוכה ליצור בטרם השלים את התנאים להתקשרות המפורטים בסעיף 10.4 להלן, ובכל מקרה לא יהיה באישור דירה להשכיר ליצירת השעבדים, אם יינתן, כדי לגרוע מהוראות סעיף 10.5 להלן.

4.4. סרבני רישום

4.4.1. מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' בפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (**נספח א(12)**), עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות אוטונומית וצמודה כמפורט **בנספח א(13)** (להלן: "**ערבות להבטחת הרישום**"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ-7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "**המועד**").

האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף או ברישום זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

4.4.2. הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן לזוכה על ידי המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

4.4.3. הערבות להבטחת הרישום תהא בסך 100,000 ₪ ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

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

4.4.5. מובהר כי הערבות להבטחת הרישום תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז ובכללים שצוינו לעיל לעניין ערבות דיגיטלית. פרטי הערבות הדיגיטלית הנדרשת מופיעים תחת סעיף 8 להלן.

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

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

▪ נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום מצ"ב **כנספח א(13)** לחוברת המכרז.

4.5. איסור אפליה

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

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, דירה להשכיר או הרשות או המשרד או מי מטעמם יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את ההסכמים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה 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.

4.6. איסור תיאום הצעות

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

4.7. מכירת הדירות המותרות למכירה

4.7.1. המתחם המשווק במסגרת מכרז זה מיועד לדירור להשכרה ארוכת טווח. על אף האמור, את הדירות המותרות למכירה, כהגדרתן לעיל, יהיה הזוכה רשאי למכור בשוק החופשי בהתאם להוראות המכרז ולהראות כל דין.

4.7.2. הדירות המותרות למכירה יתוכננו על ידי היזם כך שימוקמו בבניין או בניינים נפרדים מהבניינים והדירות המיועדים להשכרה, אלא אם ניתן אישור מפורש של דירה להשכיר מראש ובכתב לתכנון המשלב בין דירות להשכרה לדירות המותרות במכירה באותו בניין, ומבלי שיש בכך כדי להוות הבטחה או מצג שתכנון משולב כאמור יאושר כלל וכלל.

4.7.3. גם אם יבחר הזוכה שלא למכור את הדירות המותרות למכירה לא יחולו עליהן הוראות מכרז זה בקשר לחובת השכרתן בתנאי מכרז זה.

4.7.4. על אף האמור בהסכם החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז, הזוכה לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי הדירות המותרות למכירה או לטובת מי מטעמם הערות אזהרה או משכנתאות או בעלויות או לבצע כל רישום אחר בספרי המקרקעין או אצל הרשות ביחס לזכויותיהם במקרקעין, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה.

4.7.5. הזוכה יהא מחויב להעביר כל הסכם מימון או ליווי פיננסי שייחתם על ידו, וכל שעבוד שיבקש הזוכה ליצור מכוח הסכם כאמור בקשר לדירות המותרות למכירה, לאישור דירה להשכיר בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. יצירת שעבודים כאמור תתאפשר רק לאחר שאושר על ידי דירה להשכיר הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בבניינים ובדירות המיועדים להשכרה, כמפורט בהסכם העיקרי, ולאחר שנוצרו השעבודים מכוח הסכם המימון להשכרה.

4.7.6. על מנת להבטיח את קיום הוראות המכרז, תירשם הערת האזהרה על כל החלקים בחלקה או החלקות שירכיבו את מגרש/ים 210 במתחם, וזאת עד לרישומן של הדירות המותרות למכירה כיחידות נפרדות בבית משותף.

4.7.7. אכלוס הדירות להשכרה יבוצע בד בבד עם אכלוס הדירות המותרות למכירה, והזוכה יתחייב שהדירות להשכרה תהיינה מוכנות לאכלוס עד לאוחר מ-60 ימים מהמועד שבו יהיו 80% מהדירות המותרות למכירה מוכנות לאכלוס.

4.7.8. הקניית זכות בעלות בדירות המותרות למכירה תתאפשר (אם תתאפשר) אך ורק בהתאם ובכפוף לנוהלי הרשות לאחר אכלוס ורישום הדירות במסגרת הבית המשותף.

4.8. תנאים מיוחדים

4.8.1. חוברת המכרז על נספחיה, לרבות הודעות ההבהרה שפורסמו, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה.

4.8.2. ידוע לזוכה כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, כמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. אם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיוור המהוות דירות להשכרה, יהיו הרשות או דירה להשכיר או המשרד רשאים לבטל את הסכם החכירה בגין ההפרה כאמור.

4.8.3. לאחר מועד תום תקופת ההשכרה, יהיה זכאי הזוכה במכרז ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת ללא תשלום נוסף לרשות.

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

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

4.8.6. ידוע לזוכה כי בתחום התוכנית ובגבולותיה, לרבות במתחם מושא מכרז זה ייתכן וקיימות תשתיות עיליות ו/או תת קרקעיות פעילות כגון: חשמל, קווי תקשורת, תחבורה, קווי מים, ניקוז וביוב וכדומה. ככל שיימצאו תשתיות בתחומי המתחם כאמור לעיל, באחריות הזוכה ועל חשבונו לפעול על פי האמור להלן:

תשתיות המיועדות לביטול: באחריות הזוכה לפרק תשתיות אלה ולסלקן מהאתר למקום מורשה.

תשתיות המיועדות להעסקה: באחריות הזוכה לפנות לבעל התשתית ולתאם איתו את ביצוע התשתית במקום החלופי ולאחר מכן ביטול התשתית הקיימת במתחם.

למען הסר ספק מובהר כי ככל שהזוכה יידרש לפנות או להעתיק את התשתיות כאמור יעשה זאת בעצמו ועל חשבונו כולל החזרת השטח לקדמותו, לאחר הנחת הקווים, ועל פי דרישות בעל התשתית, והכל בתאום עם הרשויות המוסמכות הרלוונטיות לפי העניין.

הזוכה לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מהעירייה, מהרשות או מדירה להשכיר בגין ביצוע העבודות ולא יטען לקיזוז מכל היטל או חוב שעליו לשלם ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה בעניין זה.

4.8.7. חזרי שנאים

ככל שבקרקע מושא המכרז יבנה חדר שנאים בשטח הבניין, הזוכה מתחייב לרשום את חדר השנאים כרכוש משותף וליתן לחברת החשמל זכות שימוש בחדר השנאים, לרבות הכללת הוראות מתאימות בתקנון הבית המשותף, הכל בהתאם לאמות המידה שנקבעו על ידי רשות החשמל ולנהלי חברת החשמל. הזוכה לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה לרשות או לדירה להשכיר בעניין זה.

4.8.8. ביחס להסכם החכירה המצורף כחלק מחוברת המכרז, מובהר בזה כי זכות החוכר לרשום הערות בגין העברת זכויות כמפורט בפסקה האחרונה בסעיף 7 להסכם החכירה, לא תחול ביחס לדירות להשכרה אלא בתום תקופת ההשכרה, ולגבי הדירות המותרות למכירה – תחול הזכות לאחר תחילת תקופת ההשכרה בלבד.

בנוסף, "המועד להשלמת הבניה" שבהסכם החכירה יהיה 60 חודשים מהמועד שבו הכריזה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז.

5. תשלומים

5.1. כללי

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

5.1.2. הסכם החכירה ייחתם עם הזוכה אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא מחיר הקרקע ותשלום סה"כ הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), כמפורט בטבלה שבסעיף 1, אישור הרשות המקומית בדבר חתימה על חוזה התשתית, **נספח א(16)**, ולאחר קבלת אישורה בכתב של דירה להשכיר בדבר השלמת הפעולות המפורטות בסעיף 10.4.5 להלן, לשביעות רצונה.

5.1.3. הזוכה או מיופה כוחו יהא אחראי להיכנס לאזור האישי באתר הרשות.

לאחר הזכייה, יישלחו לזוכה באמצעות האזור האישי המסמכים הרלוונטיים להתקשרות עם הרשות לרבות, מכתב הזכייה, הודעת אישור העסקה והשוברים הנדרשים לתשלום. לזוכה לא תקום טענה כלפי הרשות במקרה של שליחת המסמכים הרלוונטיים באמצעות דואר רשום.

את השוברים ניתן לשלם על פי הכללים הרשומים על גבי כל שובר ובכפוף לתנאי הבנק או הגורם המשלם הרלוונטי ובכלל זה באמצעות:

5.1.3.1. הדפסת השובר וביצוע התשלום באחד מהבנקים המסחריים או בבנק הדואר.

5.1.3.2. בתשלום מעל 1 מיליון ₪, ניתן לשלם באמצעות העברת זה"ב – IBAN שמספרו IL190990011317030084826 (נתוני IBAN מופיעים גם על גבי השובר).

5.1.3.3. ביצוע העברה בנקאית דרך שרת התשלומים הממשלתי, בתשלום אחד בלבד.

5.1.3.4. תשלום בכרטיס אשראי דרך שרת התשלומים הממשלתי (בתשלום אחד עד לסכום של 35,000 ₪ בלבד).

באחריות הזוכה לבדוק את כל התנאים הנדרשים לצורך ביצוע התשלום במועד.

5.1.4. יובהר כי את אישור הזכייה והשוברים לתשלום ניתן לקבל גם במשרדי הרשות ואין במידע המפורט באזור האישי כדי לגרוע מאחריות הזוכה לקבל את השוברים וביצוע כלל התשלומים הנדרשים במועדים הקבועים במכרז.

5.1.5. אם בתום מועד התשלום הרלוונטי לרשות ו/או למשרד חל בימים בהם אין קבלת קהל או בימים בהם משרדי הרשות ו/או המשרד יהיו סגורים, יהיה על הזוכה לוודא מראש שיש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

5.1.6. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרשות ו/או למשרד חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

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

5.2 תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

5.2.1 מימוש הערבות והשלמת התמורה בתוספת מע"מ

5.2.1.1. עם החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה, כהגדרתה בסעיף 8 להלן, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

5.2.1.2. אם סכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.

5.2.1.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 11 להלן.

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

5.2.1.5. אם סכום ערבות ההצעה של המציע הזוכה גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מתוך ערבות ההצעה רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ, והזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מביניהם, כתב הארכת תוקף הערבות ל-90 יום לפחות לאחר המועד האחרון לתשלום. ככל שלא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת ערבות ההצעה כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה.

5.2.1.6. יובהר ויודגש כי אין במימוש הערבות עם אישור ועדת המכרזים בהתאם לסעיף זה, כדי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים להורות על חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 11.1 להלן, כולה או חלקה, או מכל סעד אחר העומד לרשות או לדירה להשכיר על פי כל דין. במקרה של חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 11.1 להלן, הליכי החילוט, לרבות הליכי השימוע, ייעשו לאחר מימוש הערבות בהתאם לאמור בסעיף זה. ככל שתורה ועדת המכרזים על חילוט חלק מן הערבות או השבתה, יושבו כספי הערבות שמומשה לפי סעיף זה, כולם או חלקם, בהתאם להחלטת הוועדה.

5.3 תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד

5.3.1 כללי

עבודות הפיתוח הכללי יבוצעו על ידי הרשות המקומית כמפורט בהסכם בינה לבין המשרד, הכל באחריותה של הרשות המקומית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצ"ב מכתב הרשות המקומית בנוגע ליישור פני השטח במגרשים 210 ו-211 **בנספח א(18)**.

הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע או יבוצע על ידי הרשות המקומית או מי מטעמה ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: **"סה"כ התשלום למשרד"**) כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.

5.3.2. להלן פרוט הסכומים:

5.3.2.1. הסכום הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל, מהווה חיובים שונים כמפורט להלן:

5.3.2.1.1. תשתיות צמודות טרם ביצוע בפועל.

5.3.2.1.2. תשתיות על (ככל שישנן) טרם ביצוע בפועל.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז לא יוסיף מע"מ ויקבל קבלה בלבד.

5.3.2.2. הסכום הנקוב בעמודה 2 בטבלה לעיל, מהווה חיובים בגין:

5.3.2.2.1. תשתיות צמודות ביצוע בפועל.

5.3.2.2.2. תשתיות על (ככל שישנן) ביצוע בפועל.

על הסכום הנקוב בעמודה 2 יתווסף מע"מ (עמודה 3) וכנגד תשלומים אלו, הזוכה במכרז יקבל טופס עסקת אקראי.

5.3.2.3. הסכום הנקוב בעמודות 4 ו-6 בטבלה לעיל, מהווה חיובים בגין הוצאות פיתוח נוספות (בהתאם לפרקי משנה 3.3 ו-3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

על הסכומים הנקובים בעמודות 4 ו-6 יתווסף מע"מ (עמודות 5 ו-7) וכנגד תשלומים אלו, הזוכה במכרז יקבל טופס עסקת אקראי.

5.3.3. סה"כ התשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 04/2026 (להלן: **"המדד הבסיסי"**) וישולם על ידי הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים.

5.3.4. המציע מודע לכך והוא מקבל על עצמו, כי כנגד התשלום בגין הוצאות פיתוח: תשתיות צמודות ותשתיות על, ככל שישנן, אשר בוצעו בפועל עד ליום פרסום חוברת המכרז, נוסף מע"מ לסכום לתשלום על ידי הזוכה במכרז ובגינו יקבל טופס עסקת אקראי.

5.3.5. מובהר למציע והוא מקבל על עצמו, כי התשלום בגין הוצאות הפיתוח אשר בוצעו בפועל (הוצאות פיתוח תשתיות צמודות ותשתיות על), יחושב לפי ניצול תקציבי, נכון ליום פרסום חוברת המכרז (להלן: **"אחוז הביצוע המשוקלל"**). אחוז הביצוע המשוקלל לא יעודכן לאחר פרסום חוברת המכרז והמציע מוותר בזאת על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המשרד, הרשות או דירה להשכיר, בגין נתון זה.

אחוז הביצוע המשוקלל למכרז זה הינו: **13.56%**.

5.3.6. הזוכה לא יוסיף מע"מ בגין הוצאות תשתיות צמודות ותשתיות על, שטרם בוצעו בפועל במקרקעין ועד ליום פרסום חוברת המכרז, וביחס לתשלום זה, יקבל הזוכה קבלה בלבד ולא טופס עסקת אקראי. המציע מוותר בזאת על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המשרד, הרשות או דירה להשכיר בגין סעיף זה.

5.3.7. כלל התשלומים המופיעים בטבלה, ואשר חבים במע"מ, חושבו בהתאם לשיעור המע"מ שחל ביום פרסום חוברת המכרז. תשומת לב המציעים, כי כל תשלום אשר בגינו נדרש מע"מ, ישולם לפי שיעור המע"מ אשר יחול על פי חוק במועד ביצוע התשלום בפועל.

5.3.8. יודגש כי ככל שהזוכה לא ישלם תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה.

5.3.9. תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הזוכה יידרש לחתום על חוזה לביצוע תשתית ולהמציא ערבות אוטונומית להבטחת תיקון נזקים, הכל כמפורט בחוזה התשתית המצורף **כנספח א(16)** לחוברת המכרז.

5.3.10. חוזה התשתית אשר יחתם על ידי הזוכה במכרז, יחתם על ידי הרשות המקומית ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי הרשות המקומית לרבות הפקדת ערבות כמפורט בחוזה התשתית, שילם את סה"כ הוצאות הפיתוח ואת התמורה וחתם על הסכם החכירה עם הרשות.

5.3.11. מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ומיקומם ולשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר, הרשות או המשרד בעניין זה.

אם קיימים או יחוקקו על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות או היטלים עבור הקמת מבני ציבור אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

5.3.12. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.12.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי ישיב המשרד לזוכה את סה"כ התשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמתחם ישווק מחדש והמשרד ייגבה את סה"כ התשלום למשרד מהזוכה החדש או לאחר 24 חודשים ממועד ביטול הזכייה, לפי המוקדם מביניהם.

5.3.12.2. החזר סה"כ התשלום למשרד כולל תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולם סה"כ התשלום למשרד בעת הזכייה ועדה המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

5.3.12.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע בהוראות המכרז לעניין חילוט ערבות או תשלום פיצויי לרשות ולדירה להשכיר.

5.4. מסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח

5.4.1. הזוכה יישא בכל המסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.

5.4.2. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות או לדירה להשכיר בכל טענה או דרישה או תביעה בשל כך.

5.4.3. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות, ישלם הזוכה אגרות לרשות המקומית ודמי הקמה מלאים לתאגיד המים והביוב בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, ובהתאם למכתב הרשות המקומית.

■ מכתב הרשות המקומית מצ"ב **כנספח א(17)**.

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

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

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

6. **תנאים מוקדמים להגשת הצעה**

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

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

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

הוגשה הצעה משותפת, יחובו כל אחד מיחיד המציע כלפי המשרד, דירה להשכיר והרשות, ביחד ולחוד ובערבות הדדית, ובכפוף לאמור בסעיף 3.2.3 לעניין גופים מוסדיים.

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

6.2. המציע המציא כפיקדון ערבות אוטונומית (להלן: "**ערבות ההצעה**") בסך שלא יפחת מ-5,000,000 ₪, בנוסח המצורף **כנספת א(5)** להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף 8 להלן.

6.3. **תנאים פיננסיים**

6.3.1. **תנאי סף עבור מציע יחיד**

בכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן, במקרה של מציע (שאינו יחיד מציע במסגרת הצעה משותפת) תידרש הוכחת התנאים הפיננסיים לפי ההוראות שלהלן:

6.3.1.1. עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (אך לא מוקדם יותר משנת 2022) (להלן: "**שנות הדיווח האחרונות**"), היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 15,000,000 ₪ (ובמילים: חמישה עשר מיליון שקלים חדשים). מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע יחושב על בסיס ממוצע פשוט על ידי חיבור סכומי מחזור ההכנסות בשנות הדיווח האחרונות וחילוק התוצאה בשלוש (להלן: "**מחזור ההכנסות השנתי הממוצע**").

6.3.1.2. בנוסף לעמידה בהוראת סעיף 6.3.1.1 המציע הינו בעל הון עצמי של לפחות 10,000,000 ₪ (ובמילים: עשרת מיליון שקלים חדשים) בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאם לדוחות כספיים מבוקרים לשנת הדיווח האחרונה (אך לא מוקדם יותר משנת 2024) (להלן: "**שנת הדיווח האחרונה**").

6.3.1.3. חלף האמור בסעיפים 6.3.1.1 ו-6.3.1.2 לעיל, תתאפשר הוכחת התנאים שלהלן:

(א) עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות, היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 15,000,000 ₪ (ובמילים: חמישה עשר מיליון שקלים חדשים), וזאת על בסיס מחזורי ההכנסות לשנת דיווח מדמי שכירות בגין יח"ד למגורים בלבד של המציע ו/או של תאגידיים נוספים המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner), ובכפוף לכך שכל תאגיד לגביו יחושב מחזור הכנסות מדמי שכירות בגין יח"ד למגורים הינו תאגיד בעירבון מוגבל שנוסד מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership) – ובנוסף –

(ב) המציע ו/או תאגידים נוספים המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) הינו/הינם, במצטבר, בעל/י נכסים נטו בשווי של 10,000,000 ₪ (ובמילים: עשרת מיליון שקלים חדשים) לפחות, בהתאם לדוח נכסים נטו (Net Assets) לשנת הדיווח האחרונה, אשר יוגש עבור כל תאגיד כאמור בנפרד ("נכסים נטו" משמעם: נכסי כל תאגיד רלוונטי שעבורו הוכן הדוח כאמור בנטרול חובות והתחייבויות של התאגיד, ובכפוף לכך שהתאגיד הנ"ל אינו ערב להבטחת התחייבויות כלשהו של גוף אחר), והכל בתנאי שכל תאגיד לגביו יחושבו הנכסים נטו הינו תאגיד בעירבון מוגבל שנוסד מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership).

(ג) חלף סעיף קטן (ב) הנ"ל, מציע המאוגד מחוץ לישראל ושהינו חברה בעירבון מוגבל מסוג LLC (limited liability companies) או שותפות מוגבלת מסוג LLP (limited liability partnerships), יהיה רשאי לצרף במסגרת הצעתו: (1) תכנית פיננסית בנוסח **נספח א(2-15)** לאחר שכל הפרטים בה מולאו על ידי המציע, ו-(2) מכתב גיבוי מגוף מממן (כהגדרתו בהסכם העיקר), בנוסח **נספח א(3-15)**.

6.3.1.4. על אף האמור בסעיף 6.3.1.1 ובסעיף 6.3.1.3(א) – מציע שהינו בעל הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה/נכסים נטו בסך של 20,000,000 ₪ (ובמילים: עשרים מיליון שקלים חדשים), בהתאם לנתונים שהוצגו על ידו כמפורט בסעיף 6.3.1.2 או ובסעיף 6.3.1.3(ב) (לפי העניין) – יהא פטור מהוכחת עמידה בתנאי סעיף 6.3.1.1 או בתנאי סעיף 6.3.1.3(א), לפי העניין.

6.3.2. תנאי סף עבור הצעה משותפת

במקרה של הגשת הצעה משותפת ובכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן, יידרשו יחיד המציע להוכיח את עמידתם בתנאי הסף הפיננסיים בסכומים הנקובים בסעיפים 6.3.1.1-6.3.1.4 לעיל (לפי העניין), כאשר הסכומים יוכחו על ידי חיבור סכומי מחזורי ההכנסות השנתיים הממוצעים של כל יחיד המציע (כאשר כל מחזור הכנסות שנתי ממוצע יחושב בנפרד עבור כל יחיד מציע באופן המתואר לעיל), ועל ידי חיבור סכומי ההון העצמי של כל יחיד המציע / נכסים נטו כפי שיחושבו כל אחד בנפרד באופן המתואר לעיל.

להסרת ספק, בהצעה משותפת הכוללת יחיד מציע המבקש להציג עמידה באמצעות סעיף 6.3.1.3(ג) או באמצעות סעיף 6.3.3 להלן, לא יתאפשר חיבור הסכומים כאמור בסעיף 6.3.2 זה לעיל, ולפיכך יידרשו/ יתן יחיד המציע להוכיח עמידה בסעיף 6.3.2 זה, ללא התחשבות בחלקו של יחיד המציע הנ"ל.

6.3.3. תנאי סף עבור מציע / יחיד מציע, שהינו מבטח, גורם מוסדי אחר או קרן השקעות פרטית

6.3.3.1. בכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן, במקרה של מציע שהוא "מבטח" כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 10,000,000 ₪ (ובמילים: עשרת מיליון שקלים חדשים), ביחס לשנת הדיווח האחרונה, מעל סף הון מינימלי (MCR).

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

6.3.3.2. בכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן, במקרה של מציע בהצעה משותפת שהינו גורם מוסדי ושאינו "מבטח", כגון קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה של חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל, יוצג ניהול היקף הנכסים של לפחות 2 מיליארד ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה (כהגדרתה לעיל).

6.3.3.3. בכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן, במקרה של מציע שהינו "קרן השקעות פרטית", כהגדרתה להלן, תידרש הוכחת התחייבויות משקיעים בקרן, בסך של לפחות 500,000,000 ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה; ובנוסף לאמור לעיל, תידרש הוכחת ביצוע השקעה ו/או השקעות בעשר השנים האחרונות, בין במישרין ובין על ידי

קרנות אחרות שבשליטת בעל השליטה בשותף הכללי בקרן, בהיקף של 250,000,000 ₪ לפחות.

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

6.3.4. תנאי סף עבור קרן ריט

בכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן, במקרה של מציע או יחיד מציע שהינו "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], הרשומה למסחר בבורסה (להלן: **"קרן ריט"**), ניתן להוכיח את תנאי הסף הפיננסיים באופן המפורט להלן (ובמקרה כזה לא תידרש עמידה בתנאי סעיפים 6.3.1 או 6.3.2 לעיל. אין באמור כדי לגרוע מאפשרותה של קרן הריט להוכיח עמידה בתנאי הסף הפיננסיים באמצעות סעיף 6.3.1 או 6.3.2, חלף סעיף זה):

6.3.4.1 עבור מציע שהוא קרן ריט: תידרש הוכחת מחזור הכנסות שנתי ממוצע עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (כמשמעות מונחים אלו בסעיף 6.3.1.1) של קרן הריט או של בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן), ובנוסף הוכחת הון עצמי (כמשמעות מונח זה בסעיף 6.3.1.2) של קרן הריט או של בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן) עבור שנת הדיווח האחרונה, והכל בסכומים המפורטים בסעיף 6.3.1.1 ובסעיף 6.3.1.2, לפי העניין.

6.3.4.2 עבור יחיד מציע (במסגרת הצעה משותפת) שהינו קרן ריט – עמידת ההצעה המשותפת בתנאי סעיף 6.3.2 לעיל, כאשר את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע ו/או את ההון העצמי עבור יחיד המציע שהוא קרן הריט, ניתן להוכיח באמצעות קרן הריט או באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן).

6.3.4.3 התחייבות בעל השליטה בחברת הניהול: במקרה שבו הוכחת ההון העצמי נעשית באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול – יידרש בעל השליטה לחתום על סעיף 3 לכתב ההתחייבות בנוסח **נספח א(7)**.

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

6.3.4.5 במקרה של הסתמכות על בעל השליטה בחברת הניהול, בעל השליטה יצרף אישור ר"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)**, בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדוחות הכספיים המבוקרים שלו.

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

6.3.4.7 לצורכי סעיף זה:

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

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

6.3.5 בדוח הכספי המבוקר האחרון ובדוח הסקור האחרון של המציע או של כל יחיד המציע לא נכללה הערת עסק חי, וכן ככל הידוע, לא צפויה אזהרת עסק חי בדוח הכספי הבא של המציע או כל יחיד המציע.

למען הסר ספק, תנאי זה יחול על כל סוגי המציעים או יחידים המציע (לרבות חברת אם או בעל השליטה בחברת הניהול, אם רלוונטי).

6.3.6 לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים הנקובים בסעיף 6.3 לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן, יחולו ההוראות שלהלן:

6.3.6.1 המציע או מי מיחיד המציע, אך למעט קרן השקעות פרטית ולמעט קרן ריט המבקשת להוכיח את תנאי הסף באופן המפורט בסעיף 6.3.4 לעיל, רשאי להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תצרף אישור ר"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)**, בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדוחות הכספיים המבוקרים שלה, בהתאם להוראות שלהלן וכן תחתום על כתב התחייבות כמצורף **כנספח א(6)**.

לצורך סעיף זה, "**חברת אם**", משמעה (1) חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או (2) כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל, ובלבד שקיימת זהות מוחלטת באחזקה בגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל (כלומר, שניהם מוחזקים על ידי אותם גופים, באותם שיעורי אחזקה ועד לרמת הפרטים).

6.3.6.2 למען הסר ספק, אם בחר המציע או מי מיחיד המציע להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע להגיש רק עבור חברת האם את הצהרת ר"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)**, כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו על ידי חברת האם, למעט התנאי הנוגע להערת עסק חי אשר יוכח הן באמצעות המציע באופן ישיר והן באמצעות חברת האם (ולצורך כך יומצא אישור ר"ח מבקר בדבר הערת עסק חי בנוסח **נספח א(10)**) – גם עבור המציע ולחלופין יומצא אישור ר"ח ונושא משרה מטעם המציע המאשר כי אין למציע דוחות כספיים כלל).

6.3.6.3 שיעור חלקו של כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת יהיה כמפורט בטופס ההצעה אשר ימולא על ידי המציע.

6.3.6.4 **נספח א(10)** ימולא בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדוחות הכספיים המבוקרים (להלן: "**דוחות כספיים**") של אותו גוף, הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

6.3.6.4.1 תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

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

6.3.6.4.3 התקינה החשבונאית הישראלית.

6.3.6.5 התבססות על דוחות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים 6.3.6.4.1 עד 6.3.6.4.3 לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

6.3.6.6 אין צורך בהגשת הדוחות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידי ר"ח מבקר.

6.3.6.7 במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע על חברת האם שלו, הכללים של סעיף 6.3.6 זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

6.3.6.8 על אף האמור בסעיף 6.3.6 זה לעיל, קרן ריט המוכיחה הון עצמי במישרין (שלא באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) – רשאית להתבסס על דוח תקופתי מבוקר (פרופורמה) אחרון או דוח פרופורמה שצורף לתשקיף הנפקת קרן הריט (ובלבד שלא קיים דוח עדכני יותר, לעומת הדוח עליו מבוצעת הסתמכות). האמור יחול רק במקרה בו לא קיים, עבור קרן הריט, דוח כספי מבוקר עבור שנת הדיווח האחרונה.

6.3.6.9 על אף האמור בסעיף 6.3.6 זה לעיל, לצורך הוכחת תנאי הסף בסעיף 6.3.1.3 לעניין מחזור הכנסות, יחולו ההוראות שלהלן: (1) חלק התבססות על דוחות כספיים תבוצע התבססות, במסגרת אישור ר"ח, על דוח החזרי מס ו/או דוח מחזורי הכנסות שייערך על ידי המציע/יחיד מציע ו/או מי מטעמו, עבור כל תאגיד רלוונטי

המפרט את מחזורי ההכנסות של התאגיד עבור שנות הדיווח הרלוונטיות; (2) חלף **נספח א(10)** (אישור ר"ח מבקר) יומצא אישור ר"ח בנוסח **נספח א(15-1)**, כשהוא חתום על ידי ר"ח אשר ערך ביקורת לדוחות הנ"ל, כאשר במקרה בו מקום פעילותו של רואה החשבון אינו בישראל ו/או אם הביקורת נערכה שלא בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, יצוינו במכתבו שם המדינה בה נעשית הפעילות העסקית של התאגיד הרלוונטי, שם המדינה בה פועל רואה החשבון ושם המדינה שבהתאם לתקניה בוצעה הביקורת, על מנת לוודא שהינה/ן מדינה/ות המדורגת/ות בדירוג AA sovereign של לפחות על ידי S&P או FITCH, או בדירוג של Aa2 לפחות על ידי Moody's.

כמו כן, לצורך הוכחת תנאי הסף בסעיף 6.3.1.3 לעניין נכסים נטו, יחולו ההוראות שלהלן: (1) חלף התבססות על דוחות כספיים תבוצע התבססות, במסגרת אישור רואה החשבון, על דוח נכסים נטו (Net Assets) עבור כל תאגיד רלוונטי; (2) חלף **נספח א(10)** (אישור ר"ח מבקר) - יומצא אישור ר"ח בנוסח **נספח א(15-1)**, כשהוא חתום על ידי ר"ח אשר ערך ביקורת לדוח הנ"ל, כאשר במקרה בו מקום פעילותו של רואה החשבון אינו בישראל ו/או אם הביקורת נערכה שלא בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, יצוינו במכתבו שם המדינה בה נעשית הפעילות העסקית של התאגיד הרלוונטי, שם המדינה בה פועל רואה החשבון ושם המדינה שבהתאם לתקניה בוצעה הביקורת, על מנת לוודא שהינה/ן מדינה/ות המדורגת/ות בדירוג AA sovereign של לפחות על ידי S&P או FITCH, או בדירוג של Aa2 לפחות על ידי Moody's ושהנכסים נטו נקיים מכל חוב או שעבוד, כנדרש בסעיף 6.3.1.3(ב) לעיל; (3) חלף ערבות חברת אם, תיחתם הערבות בנוסח **נספח א(6)** על ידי כל אחד מהתאגידים הרלוונטיים אשר באמצעותם הוכחו הנכסים נטו, בנפרד.

אין הכרח שתהא זהות בין הגופים המוכיחים מחזור הכנסות ונכסים נטו, עבור אותו מציע/יחיד מציע.

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

6.3.6.11. כל הנתונים הכספיים **בנספח א(10)** להוכחת התנאים הפיננסיים כאמור לעיל יוצגו במטבע מסוג ש"ח.

אם הנתונים בדוחות הכספיים מוצגים במטבע מסוג אחר, יגיש המציע בקשת הבהרה לדירה להשכיר וזו תנחה בדבר שערי ההמרה.

6.4. לעניין אישור עמידה בתנאי הסף שבסעיף 6.3 (תנאים פיננסיים) לעיל יש לבחור ולפעול בהתאם לאחד המסלולים שלהלן:

6.4.1. מסלול א'

6.4.1.1. מציע או יחיד מציע בהצעה משותפת אשר הוכיח/ו עמידה בתנאי הסף הפיננסיים (לרבות באמצעות חברת אם או באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) ו/או ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים, באמצעות הצעה למכרז שהגיש/ו לדירה להשכיר במהלך שנת 2023 או לאחר מכן (להלן: "**המכרז הקודם**"), יהא/יהיו רשאים/ם לפנות לדירה להשכיר, עד 10 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, לשם קבלת פטור מהוכחת תנאי הסף שבסעיף 6.3 במכרז זה ולצרף אישור זה להצעתו/ם (יודגש כי ניתן לפנות בבקשת פטור כאמור גם אם הדרישות במכרז הקודם היו נמוכות ו/או שונות מהדרישות במכרז זה).

מציע/יחיד מציע המבקשים לעשות כן, ימציאו לדירה להשכיר בקשה בכתב לפטור אותו/ם מהוכחת תנאי סף פיננסיים ו/או ניסיון קודם, תוך פירוט המכרז הקודם שבו הוכיח/ו עמידה בתנאי הסף, ובתוספת הצהרה של המציע / יחיד המציע / חברת האם / בעל השליטה בחברת הניהול כי לא חל שינוי מהותי במצבו/ם לעומת מועד הגשת ההצעה במכרז הקודם. טופס הפנייה לדירה להשכיר מצורף **בנספח א(8)**, והפנייה תיעשה באמצעות הגשתו לכתובת הדוא"ל הנזכרת בסעיף 12.1.2.1 להלן, לאחר שהפרטים בטופס מולאו על ידי המציע. על מנת לקבל את הפטור המבוקש, על המציע או יחיד המציע להמציא את העתק האישור שניתן לו/להם על ידי דירה להשכיר, וזאת על פי הטופס המצורף **בנספח א(8)**. אישור זה יהא בתוקף

לשלוש שנים ממועד נתינתו, אך מובהר כי בכל מקרה האישור יחול רק ביחס למכרזים בהם קיימת האפשרות לעשות שימוש באישור.

אם בידי המציע/יחיד המציע קיים טופס בנוסח **נספח א(8)** כשהוא חתום על ידי דירה להשכיר ועודנו בתוקף נכון למועד הגשת ההצעות במכרז זה – אין צורך לפנות לדירה להשכיר על מנת לחדשו וניתן להגישו בשנית. במועד בו יפוג תוקף הטופס כאמור, המציע רשאי לפנות לדירה להשכיר על מנת לחדשו בהתאם להנחיות שיימסרו.

כמו כן, מציע אשר הסתמך במכרז הקודם על חברת אם או על בעל השליטה בחברת הניהול, כהגדרת מונחים אלו, יידרש להמציא במסגרת הצעתו במכרז זה את כתב התחייבות חברת האם / בעל השליטה בחברת הניהול, בנוסח **נספחים א(6) או א(7)** ולא יינתן פטור מהגשת כתב התחייבות זה.

6.4.1.2. לחילופין, מציע אשר ימציא אישור מגוף מממן (כהגדרתו בהסכם העיקרי) המחויב להעניק מימון להקמת הפרויקט, בנוסח **נספח א(9)** – לא יידרש לעמוד בתנאי הסף הפיננסיים (סעיפים 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 ו-6.3.1.4 בלבד), בכפוף להמצאת **נספח א(9)** חתום על ידי הגוף המממן.

6.4.1.3. להסרת ספק, בכל מקרה לא יחול פטור מהוכחת תנאי הסף שעניינו היעדר הערת עסק חי, לפי סעיף 6.3.5 לעיל.

6.4.1.4. אין באמור בסעיף זה לגרוע מהדרישה לעמוד ביתר תנאי הסף כפי שפורטו בחוברת המכרז, לרבות בסעיף 6 לעיל.

6.4.2. מסלול ב'

מציע אשר לא ימציא אישור כמפורט ב"מסלול א'", בדבר עמידה בתנאי הסף שבסעיף 6.3 (תנאים פיננסיים) לעיל בנוסח **נספח א(8)**, יידרש להוכיח את כל תנאי הסף באופן מלא כנדרש בתנאי מכרז זה.

7. הגשת ההצעה, המועד האחרון להגשת הצעות ותקופת ההצעה

7.1. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

7.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

7.2.1. טופס אישור ההצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז ובתנאי המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

7.2.2. תעודת רישום תאגיד של המציע / כל אחד מיחיד המציע.

7.2.3. ערבות הצעה בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

7.2.4. אישור מורשי חתימה של המציע או יחיד המציע בהתאם להוראות סעיף 7.8.1 להלן.

7.2.5. חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.4 לעיל.

7.2.6. מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים:

7.2.6.1. **נספח א(8)** – העתק הפנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף הפיננסיים, כשהיא חתומה על ידי דירה להשכיר בשולי הטופס בתוספת הצהרת ר"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)** לעניין הערת עסק חי בלבד.

במקרה של הסתמכות על חברת אם או על "בעל השליטה בחברת הניהול" במסגרת **נספח א(8)** – יומצא גם כתב התחייבות חברת אם / התאגיד הרלוונטי, בנוסח **נספח א(6) או א(7)**, וגם הצהרת ר"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)** לעניין הערת עסק חי בלבד.

7.2.6.2. לחילופין – אישור מגוף מממן בנוסח נספח א(9).

7.2.6.3. לחילופין – נספח א(10) (טופס הצהרת רו"ח מבקר לעניין הנתונים הפיננסיים). במקרה של הסתמכות על חברת אם לצורך עמידה בתנאים הפיננסיים – יומצא גם כתב התחייבות חברת אם / התאגיד הרלוונטי, בנוסח נספח א(6). במקרה של הסתמכות על "בעל השליטה בחברת הניהול" – יחתם על ידו נספח א(7).

7.2.6.4. לחילופין – עבור מציע המוכיח עמידה בתנאי סף באמצעות סעיף 6.3.1.3 – יומצא אישור רו"ח בנוסח נספח א(1-15) והתחייבות חברת אם חתומה על ידי התאגידים הרלוונטיים. ככל שרלוונטי – יומצאו גם תכנית פיננסית בנוסח נספח א(2-15) ומכתב גיבוי בנוסח נספח א(3-15).

7.2.8. נספח א(14) (תצהיר המציע), כשהוא חתום, מאומת וכולל את כל הפרטים כנדרש בו. במקרה של הצעה משותפת – יש להגישו על ידי כל אחד מיחיד המציע.

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

7.3. המציע מתחייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים, בפרק הזמן שיחלף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום הזוכים על ידי ועדת המכרזים, ואם נקבע כזוכה – עד למועד החתימה על ההסכם העיקרי או על הסכם החכירה, לפי המאוחר.

7.4. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.

7.5. הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת, תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה או דרישה לביטול העסקה. יובהר כי הצעה או עדכון להצעה או ביטול הצעה אשר לא נמצאה בתיבת המכרזים המקוונת לא תידון.

7.6. המציע יגיש במערכת המכרזים המקוונת את המחיר המוצע עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות והיטלים, דמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לעיל.

7.8. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות באתר ממשל זמין תעדיכן את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר או הצעה נוספת למגרש אחר, באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדיכן את קודמתה.

7.9. הגשת הצעה על ידי תאגיד

7.9.1. הצעה למכרז על ידי תאגיד תוגש בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז. את תעודת הרישום, ואישור רו"ח או עו"ד יש להגיש עם ההצעה.

תאגיד (למעט תאגיד זר) לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

7.9.2. הגשת הצעה משותפת על ידי מספר תאגידים

7.9.2.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר תאגידים (להלן: "הצעה משותפת"), אך בכל מקרה לא יותר משלושה תאגידים. בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

7.9.2.2. הוגשה הצעה על ידי מספר תאגידיים, יצינו התאגידיים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל תאגיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצונו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר אישור הזכייה על ידי ועדת המכרזים, אלא בהתאם לתנאי המכרז.

7.9.2.3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית (בכפוף לאמור בסעיף 3.2.3 לעיל לעניין גופים מוסדיים).

7.9.2.4. אם יחיד המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת תאגיד חדש – יחולו לעניין זה הוראות סעיף 3.2.9 לעיל.

7.9.3. **המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו בתאריך 5.8.2026 עד השעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות").** עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה.

7.9.4. **במועד האחרון להגשת ההצעות תינעל תיבת המכרזים המקוונת באופן אוטומטי.**

7.9.5. **כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים המקוונת ועד ליום 5.1.2027 (להלן: "תקופת ההצעה").**

7.9.6. **המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למתחם מסוים בזכייה או באי זכייה במתחם מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחם מסוים.**

7.9.7. על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו (להלן: "הודעת ביטול") או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

8. ערבות ההצעה

8.1 ערבות לקיום הצעה

8.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בסעיף 6.2 לעיל (להלן ולעיל: "ערבויות" או "הערבות").

הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן לזוכה על ידי המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

להלן קישור לאתר החשב הכללי בו מופיעה רשימת מורשים להנפקת ערבויות דיגיטליות, לרבות גורמים המורשים מול רשות מקרקעי ישראל: <https://govextra.gov.il/digital-guarantee/homepage>.

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז ולפחות עד ליום 5.1.2027.

נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספת א(5)** לחוברת המכרז.

8.1.2. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. אם שם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע, תפסל ההצעה על הסף.

8.2. ערבות להבטחת נזקים

בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה להמציא לרשות המקומית, ערבות אוטונומית להבטחת נזקים (להלן: "ערבות נזקים") בסך של 1,019,470 ₪ והכל כמפורט בחוזה התשתית המצ"ב כנספח א(16).

ערבות הנזקים תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן של חודש 04/2026.

שם החייב בערבות הנזקים יהיה זהה לשם הזוכה.

החזרת ערבות לזוכה, או לחילופין מימוש ערבות, כולה או חלקה, יעשו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה בחוזה התשתית.

8.3. ערבות דיגיטלית הינה ערבות אשר ניתנת על ידי גורם שהוסמך על ידי החשב הכללי.

8.4. בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות.

להלן פירוט מספרי ההליכים עבור הערבויות הדיגיטליות:

הליך	תת הליך	מתחם	סכום בש"ח	תוקף
20022026000000012227	1	ללא ציון מספר מתחם	שדה סכום פתוח להשלמה על ידי הבנק	5.1.2027
20022026000000012227	2	ערבות סרבן	100,000	5.3.2027

על מגיש ההצעה למסור לגורם מנפיק הערבות הדיגיטלית את מספר הליך ותת הליך של נוסח הערבות המבוקש למתחם בגינו הוא מבקש להגיש הצעה ולפחות בסכום המצוין בטבלה לעיל.

8.5. עם הנפקת הערבויות יימסר למציע על ידי הגורם המנפיק קוד ערבות.

8.6. בעת הגשת ההצעה המקוונת יידרש המציע להזין את קוד הערבות ויתר הפרטים הנדרשים במערכת הגשת ההצעות המקוונת.

8.7. על מגיש ההצעה לפנות בעצמו ולברר מול מנפיק הערבות כי הינו גורם מוסמך כאמור וכי יש בידו להנפיק הערבות בתנאים ובמועד כפי שנקבעו בתנאי המכרז. לא תתקבל כל טענה או תביעה לרבות בגין איחור במועד הפקדת הערבות בשל האמור.

8.9. על הערבות יצוין מספר המתחם, בגינו הוגשה הערבות. יובהר, כי ערבות שלא תישא את מספר המתחם תיפסל.

8.10. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין.

8.11. בעת הגשת הצעה מעדכנת על המציע לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות פרטי הערבות / ערבויות הדיגיטלית וכל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים / המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה. בסיום תהליך הגשת הצעה מעדכנת לתיבת המכרזים המקוונת יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין חדש.

8.12. מציע שלא צירף ערבות / ערבויות להצעתו כאמור לעיל, הצעתו תיפסל.

8.13. הערבות שצורפה להצעת הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

8.14. ערבויות דיגיטליות של מציעים שלא זכו יושבו ישירות לגורם המנפיק בסמוך לפרסום תוצאות המכרז.

9. בחירת זוכה במכרז

9.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "ההצעות הכשרות"), ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של דירה להשכיר והרשות אשר

תקבע את ההצעה הזוכה בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בתנאי המכרז, לרבות בסעיף 3 לעיל. מובהר כי בדיקת ההצעות תיעשה בשלב אחד, כלומר הצעות המחיר ייבדקו במקביל לבדיקת תנאי הסף.

9.2. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשורות (להלן ולעיל: "הזוכה"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה או סמכות המוקנית לרשות או לדירה להשכיר בהתאם להוראות המכרז או על פי דין.

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

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

9.4. אם יימצא כי ישנן שתי הצעות כשורות או יותר, שהינן זהות, תיערך הגרלה דיגיטלית באופן אוטומטי בין מציעים אלה לקביעת הזוכה.

9.5. המציע לא יבוא בכל טענה או דרישה לרשות או לדירה להשכיר בגין ההגרלה הנזכרת.

9.6. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות או המשרד או מי מטעמם, לביצוע עבודות תשתית או עבודות פיתוח במגרשים או מתחמים בתחומי התכנית.

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

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

10. תנאים להתקשרות עם הזוכה

10.1. לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאתר דירה להשכיר ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים להתקשרות עם הרשות, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום ונוסח הסכם החכירה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

10.2. על הזוכה להעלות לאזור האישי את האסמכתאות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז להתקשרות בהסכם, וכל פניה תעשה באמצעות האזור האישי.

10.3. מסמכי ההתקשרות של הזוכה עם חברת דירה להשכיר יימסרו לזוכה על ידי דירה להשכיר, והזוכה יעבירם חתומים ומלאים במועד כנדרש על פי תנאי המכרז, לידי משרדי דירה להשכיר בכתובת אפעל 25 פתח תקווה, קומה 6.

10.4. עם הזוכה יחתם הסכם החכירה וההסכם העיקרי, בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:

10.4.1. הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה בגין הקרקע, בתוספת מע"מ כדין.

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

10.4.3. הזוכה חתם על חוזה התשתית, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות בנקאית לאי גרימת נזקים) מול הרשות המקומית, והמציא לרשות אישור מהרשות המקומית על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.

10.4.4. הזוכה חתם על הסכם החכירה והמציא (מסר) אותו לרשות.

10.4.5. הסכם החכירה יחתם רק לאחר שהזוכה חתם על ההסכם העיקרי (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לדירה להשכיר, ובנוסף המציא לדירה להשכיר את הערבות לתקופת הבניה בהתאם לתנאי הסכם העיקרי, את כתב ההתחייבות להימנע מעשיית עסקה בצירוף הפרוטוקול הנלווה וייפוי הכוח הנוטריוני, המצורפים כנספחים להסכם העיקרי, כשהם חתומים ומאומתים כדין.

למען הסר ספק, מודגש שהרשות תתנה את חתימתה על הסכם החכירה, בין היתר בקבלת אישור בכתב מאת דירה להשכיר, בדבר השלמת התחייבויות היזם לפי סעיף 10.4.5 זה כלפי דירה להשכיר, והכל בתוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.

10.5. המסמכים והפעולות המפורטים לעיל יבוצעו בתוך 90 ימים מיום אישור הזכייה על ידי ועדת המכרזים.

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

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

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על 7 ימי עבודה) בהמצאת הסכם החכירה או ההסכם העיקרי ונספחיו חתומים במועד או חוזה לביצוע תשתית חתום במועד או ערבות לאי גרימת נזקים, ישקלו הרשות, המשרד ודירה להשכיר לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר כי הרשות, המשרד ודירה להשכיר אינם מחויבים לאפשר את תיקון הפגם והדבר נתון לשיקול דעתם הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח להסכם, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

10.6. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז הסכם החכירה וההסכם העיקרי בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז.

10.7. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההסכמים כאמור.

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

11. הפרות וסעדים

11.1. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16ב(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 כמפורט להלן, ככלל ועדת המכרזים תחלט את מלוא ערבות ההצעה (עד לסכום גובה ערבות ההצעה) והמציע/הזוכה יהיה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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

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

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

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

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

11.2. אין בחילוט ערבות ההצעה, כאמור לעיל, כדי למצות או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות או לדירה להשכיר על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהיינה הרשות או דירה להשכיר רשאיות לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או שיגרמו לרשות או לדירה להשכיר, או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו על ידי המציע.

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

12. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים

12.1. שינוי תנאי המכרז והארכת מועדים

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

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

12.1.2. בנוסף לזכות הרשות ודירה להשכיר לשינוי תנאי המכרז או המועדים הקבועים בו, אף המציעים רשאים לפנות בשאלות ובבקשות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז או בבקשות לשינוי איזה מהמועדים הקבועים במכרז, וזאת עד ליום 21.7.2026, ובכפוף לקבוע להלן:

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

12.1.2.2. הרשות ודירה להשכיר תהיינה רשאיות לדרוש מהמציעים לאשר בכל דרך שתמצאנה לנכון, לרבות באמצעות פקסימיליה או דוא"ל, קבלת הודעות.

12.1.2.3. יש לכתוב בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' חי/122/2026 – דיור להשכרה לטווח ארוך – נהריה".

12.1.2.4. צורת ההגשה לשאלות, הבהרות וביירוים 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)	

12.1.2.5. כל הפניות יהיו בכתב ויישלחו בקובץ WORD פתוח בפורמט לעיל, ולצדו קובץ PDF זהה, חתום ונעול מפני עריכה או שינויים.

12.1.2.6. על הפניות להגיע לידי דירה להשכיר עד למועד שנקבע לעיל או בכל מועד נדחה אחר שקבעו הרשות ודירה להשכיר. פניות שיגיעו לאחר מכן לא תענינה, אלא אם

ראו הרשות ודירה להשכיר לפי שיקול דעתן כי הן העלו נושא שמצדיק התייחסות. לרשות ולדירה להשכיר שיקול הדעת להחליט ביחס לכל שאלה כאמור האם להשיב עליה אם לאו, והן רשאיות להשיב על שאלה מסוימת ולהימנע מלהשיב על שאלה אחרת.

12.1.3. הרשות ודירה להשכיר יודיעו על השינוי בתנאי המכרז באמצעות פרסום באתר הרשות ובאתר דירה להשכיר (להלן: "**הודעת שינוי**").

12.1.4. הודעת שינוי אשר פורסמה תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציעים.

12.1.5. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות ועדת המכרזים בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להן. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז. על המציע לעקוב אחר ההודעות המפורסמות באתר דירה להשכיר או באתר הרשות באופן שוטף, על מנת לוודא שיש בידיו את מלוא המידע הנדרש.

12.1.6. המציע לא יבוא בטענה, דרישה או תביעה כלשהי כנגד דירה להשכיר או הרשות או המשרד במקרה של שינוי בתנאי המכרז כאמור לעיל.

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

12.2. ביטול או הקפאת המכרז

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

12.3. כנס מציעים

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

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

פרוטוקול כנס המציעים חתום על ידי המציע, אם יפורסם על ידי ועדת המכרזים, יצורף למסמכי המכרז ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

13. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

13.1. דירה להשכיר והרשות תהיינה רשאיות לקבוע, לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט ועל פי טעמים הנוגעים לדעתן לטובתן ולטובת המכרז, שהמציע אשר הגיש את ההצעה המדורגת במקום השני ייחשב כ"**יזם חלופי**".

13.2. אם דירה להשכיר והרשות תקבענה את זהות היזם החלופי כאמור לעיל, הן יודיעו על כך לאותו מציע, והצעתו של היזם החלופי תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין, וכן חתימתו על חוברת המכרז ויתר מסמכי ההצעה תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין, עד למוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים ליזם החלופי שאינו נחשב יותר כיוזם חלופי; (2) עד 180 ימים ממועד זכיית היזם המקורי במכרז.

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

13.4. בנוסף לכל הוראה אחרת המקנה לרשות זכות לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל, הרשות תהיה רשאית לחלטה בכל עת שבה הצעתו של היזם החלופי אמורה להיות תקפה כאמור לעיל אך בוטלה או סויגה על ידו. ערבות ההצעה של היזם החלופי תבוטל או תוחזר לו בקרות המוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים על אי תקפות הצעתו בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה; או (2) החלפתה בערבות לתקופת הבניה, בהתאם לאמור להלן.

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

14. חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים

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

14.2. המציע יהיה רשאי לסמן במסגרת הצעתו אילו מהפרטים הכלולים בהצעתו או שיוגשו לפי דרישת ועדת המכרזים לאחר מכן מהווים 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.

15. כללי

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

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

15.3. על מכרז זה יחולו הוראות הדין הישראלי. בכלל זאת, מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 והתקנות שהותקנו על פיו. אין בכתוב או במה שלא נכתב במכרז זה לעיל, כדי לפגוע בכל זכות או סמכות הקיימת לוועדת המכרזים או לדירה להשכיר או לרשות או למשרד על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 או על פי התקנות שהותקנו מכוחו.

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

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

15.6. הרשות, המשרד ודירה להשכיר רשאים (ביחד או לחוד), בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי וככל שיראו צורך בכך, לפרסם מכרז חדש.

15.7. סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תיקבע על פי מקום הימצאות המקרקעין או בירושלים בלבד.

נספח א(1)

נוסח הסכם החכירה

הסכם חכירה ישירה (בתוקף): חכירה ישירה במכרז פומבי ללא זכויות עתידיות (מהוון) (בתוקף, גרסה-360)
מספר חוזה: _____
מספר חשבון: _____
מספר תיק ישי: _____

הסכם חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת _____
בין

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

מצד אחד;

לבין

_____ מספר זיהוי/תאגיד: _____ החלק
בנס: _____ / _____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא _____

מצד שני;

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

הואיל ו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/חקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר") ;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של
הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה ;

"המוחכר": המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם :

המקום: _____

השטח: _____ מ"ר בערך

גוש: _____ : _____

חלקות:

_____ - _____ (_____)

לפי תוכנית מפורטת מס

מגרש(ים):

חלק _____

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": _____ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- _____ ועד - _____

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

"מטרת ההקצאה": _____ .

"קיבולת הבניה": שטח עיקרי _____, שטח שרות _____.

סה"כ מספר יחידות דיור: _____

"התמורה": ש"ח _____, נכון ליום אשור העסקה.

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

תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה כאמור לעיל זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

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

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

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

"חייבים/זכויים נוספים בהסכם":

בסך _____ ש"ח ליום _____

"הערך היסודי של המגרש": _____ ש"ח (_____) ליום אשור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"הייעוד":

לפי תוכנית: _____

מגרש: _____ הייעוד: _____

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מ- _____.

והואיל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד;

והואיל והמחכירה מעמידה בזה את המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

והואיל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

הצטרפות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

- (א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.
- (ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.
- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת ההסכם אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ואו לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ואו הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ואו הפעלתם ואו שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (_____).
6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה.
- במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת ההסכם על ידי הרשות.

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

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

במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה. עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

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

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

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

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת הסכם זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויות עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ - 60 יום מיום חתימת ההסכם.

9. המוחכר מכח הסכם זה הינו המרחב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחוכר בתכנית תקפה ובכלל זה אישור לבניית מרתף.

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל הסכם זה בשל הפרה כאמור.

לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

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

(1) לא יחולו על המחכירה חובות 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 ההסכם על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבהסכם זה

(3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של הסכם זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול ההסכם. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול ההסכם ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו-191 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוחכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת הסכם זה, בין לפני הסכם זה או אחרי מועד חתימת הסכם זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת הסכם זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה. בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוחכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוחכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14.

חוכר אשר שילם דמי היתר ולא ניצל את מלוא זכויות הבנייה בגינם שולמו דמי היתר, אינו זכאי להחזר כספי בגין זכויות הבניה שלא נוצלו, ואלו יעמדו לזכות החוכר.

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

15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י הסכם זה יחולו עליו בלבד.

16. תנאים מיוחדים:

על אף האמור בסעיף 14(ד) לתנאי החכירה, המחכירה לא תתנה את הסכמתה להעברת זכויות בתשלום "דמי הסכמה" כהגדרתו בסעיף 1 לקובץ החלטות המועצה.

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

המחירה:

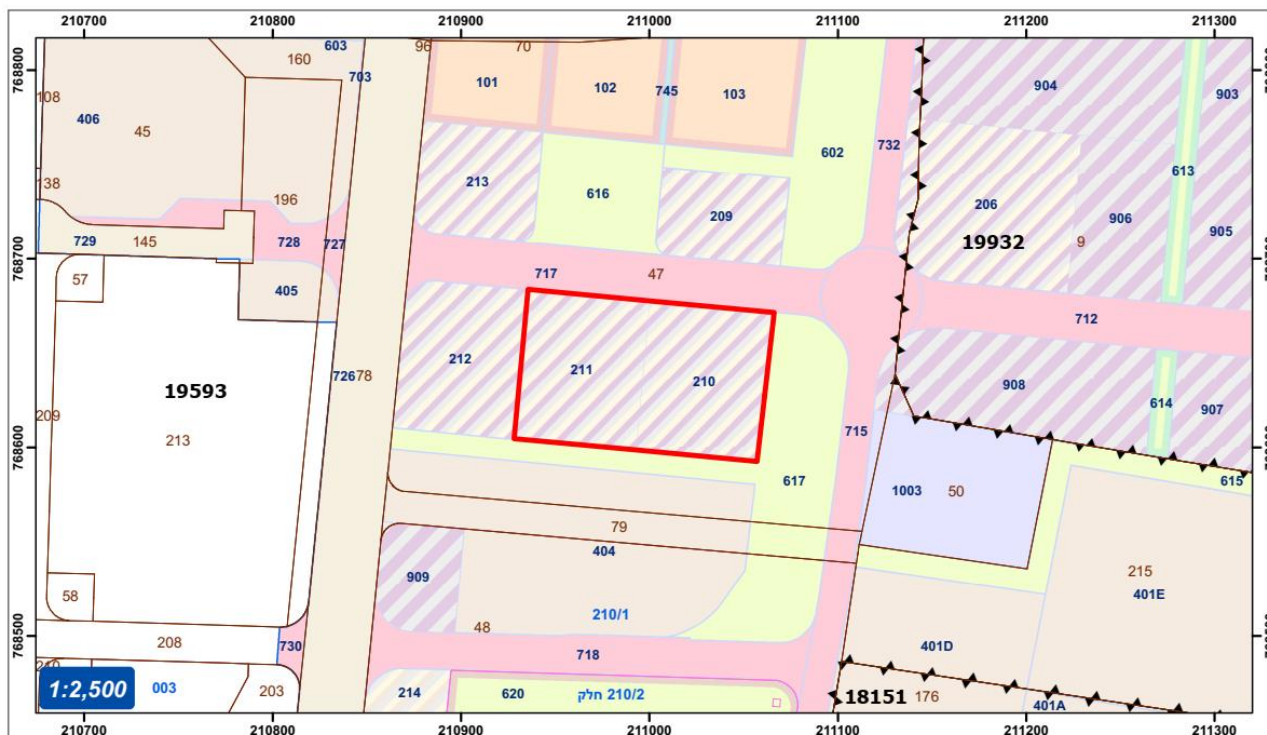
המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על הסכם זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

גרסת הסכם: 2016 תאריך הפקה: 16:26 3/18/2025

תשריט



חוצה 800034574



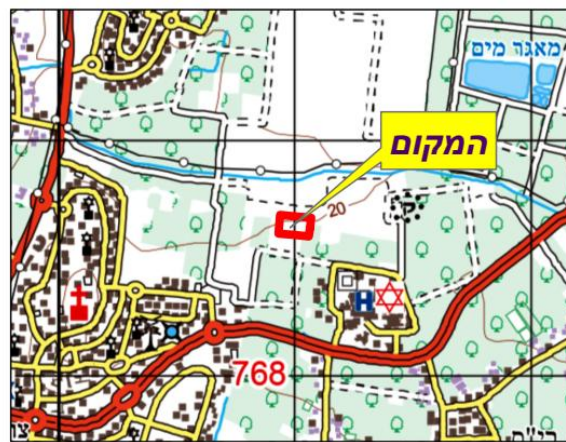
מרחב חיפה תחום מיפוי ומדידות

ישוב : נהריה
גושים : 19593
חלקות : 47 בחלק
מגרשים : 210 - 211

שטח החוצה : 10.366 דונם

תכנית	מגרש	חלק מגרש	שטח ד'	יעוד
210-0554063	210	בשלמות	5.215	מגורים, מסחר ותעסוקה
	211	בשלמות	5.151	

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
19593	47	בחלק	10.347



דורר הרשקו
סמל/ראש תחום בדי מיפוי ומדידות במרחב
חיפה
25/06/2026 14:16:20

רשות מקרקעי ישראל
מרחב חיפה

25/06/2026
תאריך

בית-יעקב יוחאי
מודדת/מרחב חיפה
רשות מקרקעי ישראל

התשריט כשר לצירוף אל החוצה
תשריט זה הוכן ע"י הזמנה ממחלקת שיווק
מטרת התשריט: שיווק

- הערות:
1. התשריט מבוסס על מפת גוש רשום 19593
התשריט מבוסס על תכנית בדין ערים מס' 210-0554063
התשריט מבוסס על _____
של מודד _____
מתאריך _____
- התשריט הוכן ע"י יוליאנה בנלייב-אריה
בדק ע"י בית-יעקב יוחאי
בתאריך 25/06/2026
בתאריך 25/06/2026

מס' עבודה 800034574

07:56:58 25/06/2026

לא לצרכי רישום

שש החלטות מקדמיות מאת רשות המסים



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ב חשוון תשע"ו
04 נובמבר 2015

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

א.נ.,

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

1. העובדות כפי שנמסרו על ידכם:

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

1.7 בהתאם לתנאי המכרז, היזם יחתום על הסכם המכר עם חלמיש וישלים את הליך הסבת הזכויות מול רמ"י. היזם יקבל לרשותו את המקרקעין למשך תקופת הפיתוח כ "בר רשות" ויהיה חייב לבצע במהלכה, את עבודות התכנון והבניה של הפרויקט. בכפוף לעמידת היזם בכל התחייבויותיו שבחוזה הפיתוח, יחזיר רמ"י ליזם את המקרקעין.

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

1.9 במסגרת תנאי המכרז היזם הזוכה מתחייב:

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

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

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

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

1.9.5 שטח הדירות בשכר דירה מופקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יפחת מ-70 מ"ר ולא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מופקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1310 בדבר דיור להשכרה, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר לארכה של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. יצוין, כי השוכר יהיה רשאי להגיע להסכמה חדשה עם היזם בתום תקופת השכירות, לתקופת שכירות חדשה של 10 שנים (חמש שנות שכירות ואופציה לחמש שנים נוספות).

1.9.6 גובה שכר הדירה המוול והמפוקח ייקבע באופן ספציפי לכל אחד מהפרויקטים להשכרה ובהתאם למחירי השכירות הנהוגים בכל מקום. לשכר הדירה המפוקח שנקבע יתווספו דמי אחזקה.

1.9.7 היזם יהא מחויב לשאת, בכל תקופת ההשכרה, במלא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף.

1.9.8 היזם מתחייב להעסיק חברת אחזקה למשך כל תקופת השכירות ולדאוג לתחזוקה טובה של הנכס.



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

- 1.9.9 היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכר דירה מפקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר, השוכר יוכל להתקשר לתקופת השכרה חדשה ל- 10 שנים נוספות (חמש שנים ואופציה לחמש שנים נוספות) ככל שיגיע להסכמה עם היזם. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכול בכמוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.
- 1.9.10 בתום תקופת ההשכרה המינימאלית, רשאי היזם למכור את כל הדירות בפרויקט בשוק החופשי.
- 1.10 המכרז פתוח למציעים שונים וביניהם עשויים להיות גם גופים שהם קופות גמל.
- 1.11 בכוונת החברה לפרסם מכרזים נוספים בעתיד, במקומות נוספים ברחבי הארץ, שעניינם הקמה והפעלה של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח (לעיתים תקופת ההשכרה תהא לתקופה מינימאלית של 10 שנים) במתווה זהה למתווה זה.

2. הבקשה:

- 2.1 לאשר כי לעניין חנות היזם במס רכישה, שווי המכירה במכרזי ההשכרה לטווח ארוך שמפרסמת החברה, כמתואר לעיל, יהיה בגובה ההצעה הזוכה במכרז.
- 2.2 לעניין תנאי הפטור הקבועים בסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 (להלן: "חוק עידוד מוסדיים"), לאשר כי ל"קופת גמל" יחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או המנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.
- 2.3 לאשר כי קופות גמל, כהגדרתן בסעיף 2(9) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה"), הינן פטורות ממס שבח במכירת הדירות שבפרויקט, ככל שעומדות בתנאי הפטור הקבוע בסעיף 2(9) לפקודה.

3. הסדר המס:

- 3.1 מס הרכישה החל על מכירת מקרקעין במסגרת מכרזי החברה להשכרה ארוכת טווח יוטל על שווי המכירה בפועל, כפי שיקבע במכרז. שווי המקרקעין המשווקים במכרזים אלו משקף את התמורה המתקבלת מהיזם בהתחשב במכלול ההתחייבויות והסיכונים הכרוכים בפרויקט. שווי זה אינו משקף בהכרח שווי שוק של מגרש זהה ריק ופנוי בשל המגבלות הכרוכות בהוצאתו אל הפועל-מגבלות שיווקיות, תזרימיות, מימוניות ועוד.
- 3.2 יש לציין, כי בהתאם לעקרון כלל התמורות, אם יהיו חיובים נוספים החלים על המוכר ומושתים על הזוכה במכרז, ייוספו רכיבים אלו לשווי המקרקעין בעת קביעת התמורה הכוללת בעסקה.



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

3.7 בעת מכירת המבנה/ים שנבנו על המקרקעין נשוא המכרז, יחול פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 2(9) לפקודה כאשר המוכרת הינה קופת גמל לפרישה והכל, בכפוף לעמידה בתנאי הסעיף.

3.8 החלטה זו ניתנת על סמך העובדות כפי שנמסרו לנו על ידכם כמפורט לעיל.

3.9 תוקפה של החלטה זו לתקופה שלא תעלה על 5 שנים והיא תחול על מכרזי החברה לשכירות ארוכת טווח (מניימום 10 שנים), שיפורסמו מעת לעת במתווה כאמור. בתום התקופה, יבוטל האישור הקבוע בהחלטה זו אלא אם כן תוארך התקופה האמורה ע"י המחלקה המקצועית (מקרקעין וקבלנים) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

3.10 אין בתשובה זו משום עשיית שומה ו/או אישור לעובדות כפי שהוצגו על ידכם בבקשתכם, ואין בה כדי להגביל את מנהל מס שבח ו/או את פקיד השומה בעריכת השומה.

בכבוד רב,

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

העתיקים:

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

מר אורי קלינר עו"ד ורו"ח - היועץ המשפטי לרשות המסים

גבי מיכל סופר, עו"ד - מנהלת מחלקה מקצועית - מקרקעין וקבלנים

גבי ליאת שדמי, עו"ד ורו"ח - ממונה מיסוי מקרקעין, חטיבה משפטית



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

02 ינואר 2017

ד' טבת תשע"ז

MA50D1-7-208-17

לכבוד

דירה להשכיר- החב' הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, ק. אריה

פתח תקווה

הנדון: רכישת זכויות עבור תאגיד פרויקט בהקמה

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

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

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

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

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

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



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

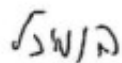
6.2 הצדדים לעסקה יגישו למנהל מיסוי מקרקעין האזורי הצהרה לפי סעיף 73 לחוק, במועד הקבוע בחוק.

6.3 חזוכה שמבקש לחקים תאגיד פרויקט יצרף לחצהרתו, כאמור, חודעה למנהל מיסוי מקרקעין בהתאם לסעיף 74 לחוק לפיה רכש את הזכויות במסגרת המכרז בנאמנות עבור תאגיד הפרויקט.

7. במקרים העומדים בתנאים לעיל, יראו רכישת זכות במקרקעין עבור תאגיד פרויקט שיוקם בסמוך לאחר הזכייה כרכישה בנאמנות והעברת הזכויות מהזוכה לתאגיד הפרויקט תהא פטורה ממס בהתאם לסעיף 69 לחוק ולתקנה 27 לתקנות מס רכישה.

8. יובהר, כי במקרים כאמור, יראו בנהנה כבעלים המהותי של הנכס לעניין חוק מיסוי מקרקעין ופקודת מס הכנסה וכן לעניין מע"מ ובנאמן יראו כבעלים פורמאלי בלבד של הזכויות, ולכן כל הוראות החיוב ו/או הפטור ממס הקבועות בחוקים הרלוונטיים ייבחנו במישור הנהנה בלבד.

בכבוד רב,



מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית- מקרקעין וקבלנים



**החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

י"ז אדר תשע"ז

15 מרץ 2017

לכבוד

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

הנדון: הבהרה- החלטת מיסוי שכירות ארוכת טווח

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

בכבוד רב,

קלימ
מיכל סופר

מנחלת המזלקה המקצועית מקרקעין וקבלנים



המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ו שבט תשע"ח
11 פברואר 2018

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

הנדון: הבהרה- תקופת הבנייה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"

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

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

בכבוד רב,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים



**החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

MA50D1-7-861-17

יום ראשון כ"ד סיון תשע"ז

18 יוני 2017

לכבוד

דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, קריית אריה

פתח תקווה

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

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

1. כל הפרויקט, על רכיביו התומכים השונים- ההשכרה, המסחר והמימוש, מהווים מקשה אחת של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כהגדרתם בסעיף 64א לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א- 1961 (להלן: "הפקודה") בהתקיים התנאים הבאים:
 - 1.1 תקופת הבנייה של כלל רכיבים תהא זהה לתקופת הבנייה הנדרשת לשטחי ההשכרה למגורים, ולא תעלה על חמש שנים מיום הרכישה.
 - 1.2 לאחר סיום הבנייה הפכו כלל הרכיבים למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה בידי הקרן, דהיינו הושכרו ע"י הקרן לתקופה שלא תפחת מארבע שנים (להלן: "תקופת ההשכרה").
 - 1.3 יובהר כי הטבות המס הקבועות בפקודה להכנסות קרן הריט ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה יחולו על רכיב ההשכרה למגורים בלבד.



החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

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

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

בכבוד רב,
מיכל סופר

מונהלת המחלקה המקצועית (מקרקעין וקבלנים)
רשות המסים



**החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים**

ל' אב תש"ף
20 אוגוסט 2020

לכבוד

מר יאיר טל, מנכ"ל החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

דירה להשכיר

רח' אפעל 25

ת.ד. 3208

קרית אריה

פתח תקווה 4951125

הנדון: הארכת מועד - החלטת מיסוי בהסכם שניתנה ביום 4.11.2015 - מכרזים לדיור להשכרה

ארוכת טווח

1. דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של המדינה, אשר הוקמה מכוח החלטות ממשלה מס' 770 ו- 796 משנת 2013.
2. ביום 4.11.2015, ניתנה החלטת מיסוי בהסכם בעניין מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח שמפרסמת החברה (להלן: "**החלטת המיסוי**").
3. בסעיף 3.9 להחלטת המיסוי נקבע, כי תוקפה יהיה עד לתום 5 שנים מיום שניתנה, אלא אם היא תוארך ע"י המחלקה המקצועית בהתאם לשיקול דעתה.
4. הריני לאשר כי תוקפה של החלטת המיסוי יוארך בשנתיים נוספות, דהיינו, עד ליום 5.11.2022, ובתנאי שיחולו הנסיבות והוראות המיסוי שנקבעו בה. להלן עיקרי הדברים:
 - 4.1 החברה מפרסמת מעת לעת הזמנות לקבלת הצעות לרכישת זכויות פיתוח וחכירה, להקמת מתחמי מגורים ולניהול והפעלה של פרויקטים למגורים להשכרה למשך כ- 10-20 שנים במתחמים שונים, כאשר במרבית המקרים חלק מהדירות מיועד לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. בתום התקופה, כאמור, רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו. מכרזים אלה מהווים חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים

רחוב בנק ישראל 7, ג'נרי 2, ירושלים 9195024, טלפון: 0747613268
www.mof.gov.il/taxes



החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

4.5 ביחס לחבות היזם במס רכישה נקבע בהחלטה כי :

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

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

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

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

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

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



החטיבה המקצועית מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

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

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

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

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

בכבוד רב

אפרת אברהם, ע"ד

מנהלת תחום- מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים

העתיקים:

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

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –
"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;
"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.
2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:
 - (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
 - (2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950;
 - (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
 - (4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
 - (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
 - (6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
 - (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

* 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(א) טובת הציבור וביטחונו;

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

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

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

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

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

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

(ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה – "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959; "מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

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

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

אחר
אחרת על

(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 וליהדות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

דוד בן-גוריון	לוי אשכול	משה דיין
ראש הממשלה	שר האוצר	שר החקלאות

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

נוסח ערבות הצעה דיגיטלית

מסמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של רשות מקרקעי ישראל ביום 29/06/2026 ב 13:24 על
סמך קובץ ערבות דיגיטלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: שדה
רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
רחוב ומספר: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות ישוב: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק
הערבות מיקוד: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

מקבל הערבות
רשות מקרקעי ישראל

הנערכים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:
ערבות למכר 122/2026

סכומים ותאריכים:

סכום הערבות שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות שקלים חדשים.
הצמדה: ללא הצמדה.
תאריך הנפקת הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות:
05/01/2027
תוקף הערבות מותנה בהחזרת ערבות מס' שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר
מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה
על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את
הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת
מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה
את סילוק הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מייד", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מידי הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022026000000012227

אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 1

אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 1

אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נוסח כתב התחייבות חברת אם

[טופס זה ימולא על ידי חברת אם של מציע או יחיד המציע, אם ביקש להדגים באמצעותה, בהתאם להוראות המכרז, את תנאי הסף הפיננסיים]

לכבוד

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

אנו הח"מ, _____, מס' תאגיד _____ (להלן: "חברת האם") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, מס' _____, תאגיד _____ (להלן: "המציע" / "יחיד המציע"), במכרז מס' _____ מספר מכרז* (להלן: "המכרז").

2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים ונמשיך להחזיק במישרין או בעקיפין ב _____% [50.01% ומעלה] זכויות השליטה במציע / ביחיד המציע [מחק המיותר] וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע / יחיד המציע [מחק המיותר] עם החברה.

[במקרה שערבות זו ניתנת על ידי גוף קשור המשמש כחברת האם לפי סעיף 6.3.5.1 להזמנה לקבלת הצעות, תבוא הפסקה שלהלן, חלף הפסקה לעיל]:
אנו מצהירים כי אופן ההחזקות בנו ובגוף המחזיק _____% 50.01 ומעלה מזכויות השליטה במציע / ביחיד המציע [מחק המיותר] הינו זהה עד לרמת הפרטיים, וימשיך להיות זהה למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע / יחיד המציע [מחק המיותר] עם החברה.

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

4. התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה וכלפי המציע / יחיד המציע [מחק המיותר], ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז-1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.

5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.

6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין : _____

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

נוסח כתב התחייבות קרן ריט

[טופס זה ימולא על ידי בעל השליטה בחברת הניהול כהגדרתו בסעיף 6.3.3.7 להזמנה לקבלת הצעות, ככל שהוא מוכיח את תנאי ההון העצמי או את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע]

לכבוד

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

אנו הח"מ, _____, מס' חברה _____ מהווים את בעל השליטה בחברת הניהול של קרן הריט ששמה _____, מס' חברה _____ [יצוינו פרטי קרן הריט], חברת הניהול הינה _____, מס' חברה _____ [יצוינו פרטי חברת הניהול] (להלן: "בעל השליטה בחברת הניהול").

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות זה ניתן כחלק מהצעת קרן הריט במכרז מס' *מספר מכרז* (להלן: "המכרז").

2. אנו מצהירים כי אנו בעלי השליטה בחברת הניהול המעניקה שירותי ניהול לקרן הריט.

3. [סעיף זה ייחתם רק במקרה של הוכחת ההון העצמי על ידי בעל השליטה בחברת הניהול] אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של קרן הריט בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתה של קרן הריט כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת כל מסמך או אישור נוסף מצידנו.

התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה וכלפי קרן הריט, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז-1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.

חתימת וחותמת בעל השליטה בחברת הניהול: _____

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

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

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

7. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין : _____

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

פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי סף פיננסיים ו/או ניסיון קודם

[טופס זה ימולא על ידי המציע או על ידי כל יחיד המציע במקרה של הגשת הצעה משותפת, במקרה שהמציע או המציעים במשותף מעוניינים לקבל פטור מהוכחת תנאי הסף בהתאם להוראת סעיף 6.5.1 להזמנה]

תאריך הפנייה: _____

שם התאגיד/ים: _____

_____, מס' תאגיד _____

_____, מס' תאגיד _____

_____, מס' תאגיד _____

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

נבקשכם לפטור אותנו מהוכחת תנאי סף פיננסיים (סעיפים 6.3.1-6.3.3 להזמנה) ו/או מהוכחת ניסיון קודם בהתאם לסעיף 6.4 להזמנה [יש למחוק המיותר, אם נדרש] במכרזי דיור להשכרה לטווח ארוך, וזאת בהתבסס על עמידתנו בתנאי הסף במכרז מס' _____ (להלן: "המכרז הקודם"), אשר הצעתנו בו הוגשה על ידינו במהלך שנת 2023 או לאחר מכן.

הרינו לאשר כי לא חל שינוי מהותי במצבנו (וכן במצבה של חברת האם או בעל השליטה בחברת הניהול, אם רלוונטי להצעתנו במכרז הקודם) לעומת מועד הגשת ההצעה במכרז הקודם.

חתימת התאגיד/ים: _____ ; _____ ; _____ .

חתימת חברת האם, אם הוצגה כזו במסגרת המכרז הקודם: _____ .

חתימת בעל השליטה בחברת הניהול, אם הוצג כזה במסגרת המכרז הקודם: _____ .

[חלק זה מיועד למילוי על ידי דירה להשכיר]

אישור וחתימת דירה להשכיר בדבר הפטור המבוקש: _____ .

תוקף האישור: _____ .

מובהר כי בכל מקרה האישור לא יחול ביחס למכרזים בהם לא קיימת, בגוף תנאי המכרז, האפשרות לעשות שימוש באישור.

מכתב אישור מאת גוף מממן

לכבוד

_____ (להלן: "המציע")

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז מס' *מספר מכרז* – דיוור להשכרה לטווח ארוך ב*ישוב*

אנו הח"מ _____, מהווים מוסד פיננסי / בנק, המעמיד הלוואות ואשראי ליזמים לצורך ביצוע פרויקטים.

הרינו לאשר כי אנו עומדים בהגדרת "גוף מממן" כמפורט במסמכי המכרז.

הרינו לאשר כי ידועים לנו עיקרי המכרז, וכן כי בדקנו את זהותו של המציע, הגופים המחזיקים במציע ואת יכולותיהם הפיננסיות של הגופים הנ"ל.

לאחר שהוצגה בפנינו תכנית עסקית לשביעות רצוננו, אנו מאשרים כי חתמנו על הסכם מימון עם המציע (אשר הינו כפוף לאישורה של החברה הממשלתית דירה להשכיר, בהתאם לתנאי המכרז) וכי בכפוף לזכיית המציע במכרז שפרטיו בנדון, אנו נעמיד מימון לביצוע הפרויקט, בשיעור של 80% לפחות מעלות הקמת הפרויקט לרבות רכיב הקרקע.

התחייבות זו הינה בלתי חוזרת לתקופה של עד 24 חודשים ממועד מתן מכתבנו זה.

חתימת הגוף המממן: _____.

טופס הצהרת רואה החשבון המבקר

[טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע. במקרה של הגשת הצעה משותפת, הטופס ימולא וייחתם בנפרד על ידי רואה החשבון המבקר של כל אחד מיחיד המציע. במקרה של הסתמכות על "חברת אם" או על "בעל שליטה בחברת הניהול" כאמור בהזמנה לקבלת הצעות, ימולא וייחתם גם על ידי רואה החשבון המבקר של חברת האם / בעל השליטה בחברת הניהול]

[ניתן למלא על "נייר פירמה" של רה"ח]

פרויקט דיור להשכרה למגורים

תאריך: _____

לכבוד
[המציע]

הנדון: אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת

הפיסקאליות 2023, 2024 ו-2025 או 2022, 2023 ו-2024 או בהתאם לדוח

מתאריך _____ [מחק המיותר]

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

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של התאגיד משנת _____.
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2023, 2024 ו-2025 או לימים 31 בדצמבר 2022, 2023 ו-2024 או הדוח שבנדון [מחק המיותר] בוקר/ו על ידי משרדנו.

3. נתונים פיננסיים

- 1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 או 2024 או במועד הדוח שבנדון [מחק המיותר] ההון העצמי (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) של התאגיד הסתכם לסך של / עלה על סך של [מחק המיותר] אלפי ש"ח.
- 2) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד לשנים שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2023, 2024 ו-2025 או ב-31 בדצמבר 2022, 2023 ו-2024 [מחק המיותר] הסתכם לסך של / עלה על סך של [מחק המיותר] אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה.¹
- 3) אם התאגיד הינו "מבטח":
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סף ההון המינימלי (MCR) של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 או 2024 [מחק המיותר] הסתכם לסך של / עלה על סך של [מחק המיותר] אלפי ש"ח, והונו העצמי של התאגיד (מעל סף ההון המינימלי (MCR)) הסתכם לסך של / עלה על סך של [מחק המיותר] אלפי ש"ח ("הון עצמי" וכן "סף הון מינימלי (MCR)") כהגדרתם בחוזר ביטוח 2017-1-9 "יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (1.6.17).

¹ אין דרישה לסעיף 3(2) להצהרה זו במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי בלבד או במקרה של מציע העומד בכללי סעיף 6.3.1.4 להזמנה (הוכחת הון עצמי בלבד).

4) אם התאגיד הינו גורם מוסדי אחר :
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד היקף הנכסים המנוהלים על
ידו ביחס לשנת 2025 / 2024 [מחק המיותר] הסתכם לסך של / עלה על סך של
[מחק המיותר] _____ אלפי ש"ח.

5) אם התאגיד הינו "קרן השקעות פרטית" :
א. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סך היקף
התחייבויות המשקיעים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2025 או 2024
[מחק המיותר] הסתכם לסך של _____ אלפי שקלים חדשים.
ב. היקף ההשקעות אשר בוצעו על פני תקופה שלא עולה על עשר השנים
האחרונות, בין במישרין ובין על ידי קרנות אחרות שבשליטת השותף
הכללי בקרן, הסתכם לסך של לא פחות מ-250,000,000 שקלים חדשים.

4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר ובדוח
הסקור האחרון של התאגיד / בדוח שבנדון [מחק המיותר].²

5. לצורכי דיווח הצהרה זו, קיבלתי דיווח מהנהלת התאגיד לגבי תוצאות פעילותו
מאז הדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכתי דיון בנושא
העסק החי עם הנהלת התאגיד.³

6. ממועד החתימה על הדוחות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתי על הצהרה זו, לא
בא לידיעתי, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 5 לעיל ועל מאזני בוחן
שהוכנו לתאגיד (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), מידע על שינוי מהותי לרעה
במצבו העסקי של התאגיד עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של
התאגיד כעסק חי.⁴

7. הרינו לאשר כי לתאגיד אין דוחות מבוקרים מאוחרים יותר מהדוח הכספי ליום
31 בדצמבר 2025/2024 [מחק המיותר].⁵

תאריך

חתימה וחותמת רואה החשבון המבקר של התאגיד

² אין דרישה להתייחס לדוחות סקורים אם לא קיימים עבור התאגיד דוחות כאמור.
³ אין דרישה לסעיף 5 להצהרה זו אם ממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים.
כמו כן, אין דרישה להתייחס לדוחות סקורים אם לא קיימים עבור התאגיד דוחות כאמור.
⁴ אין דרישה לסעיף 6 להצהרה זו אם ממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים.
⁵ אין דרישה לסעיף 7 להצהרה זו במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי באמצעות דוח פרופורמה.

נספח א (11)

מבוטל

**סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר
סרבני רישום**

סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום אינו
מצורף בפועל ואולם ניתן לאתרו באתר רמ"י בכתובת <http://www.land.gov.il>.

נוסח ערבות סרבני רישום דיגיטלית

מסמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של רשות מקרקעי ישראל ביום 29/06/2026 ב 13:24 על
סמך קובץ ערבות דיגיטלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: שדה
רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
רחוב ומספר: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות ישוב: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק
הערבות מיקוד: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

מקבל הערבות

רשות מקרקעי ישראל

הנערכים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:

ערבות סרבן למכרז 122/2026

סכומים ותאריכים:

סכום הערבות 100000 שקלים חדשים.
הצמדה: מדד המחירים לצרכן. תאריך בסיס להצמדה: שדה חובה - למילוי על ידי מקבל הערבות
תאריך הנפקת הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות:
05/03/2027

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר
מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם המכרז שבנדון להבטחת
השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת הצעות
(להלן - "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף
ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית, ואשר לא יעלה על סכום גובה
הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור
בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות
ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה את סילוק

הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מייד", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מידי הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022026000000012227

אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 2

אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 5

אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

תצהיר המציע

[ימולא על ידי המציע. במקרה של הצעה משותפת יש למלא עבור כל אחד מיחיד המציע]

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

1. הריני לאשר שלא הוגשה על ידי התאגיד כל הצעה נוספת והתאגיד לא ניגש כחלק מהצעה נוספת למכרז זה, בין במישרין, ובין בעקיפין – באמצעות היותו חלק מהצעה משותפת המהווה מציע אחר – או בכל דרך אחרת. אין לתאגיד שותף או משקיע או בעל מניות שליטה או בעל עניין סמוי או נסתר (להלן: "בעל עניין נסתר") לרבות הסכם עם בעל עניין נסתר או התחייבות כלפי בעל עניין נסתר.

2. התאגיד אינו מגיש את ההצעה בנאמנות עבור אחר, למעט עבור תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה ושיוחזק בבעלות מלאה של המציע / יחיד המציע, אם הדבר צוין על ידי המציע בהצעת המחיר.

3. עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז מס' *מספר מכרז*: [יש לסמן את החלופה הרלוונטית]

☐ לא הורשע התאגיד ולא הורשע בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

☐ התאגיד או בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, ואולם במועד האחרון להגשת הצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

4. עוד הריני לאשר בזאת כדלקמן: [יש לסמן את החלופה הרלוונטית]

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

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על התאגיד והוא מקיימן. בנוסף – אם התאגיד מעסיק 100 (או יותר) עובדים – (א) התאגיד יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה לבחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 הנ"ל ובמידת הצורך לקבלת הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 הנ"ל; לחלופין (ב) התאגיד התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי הנ"ל לפי הוראות פסקת משנה (א) לעיל ונעשתה

עמו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקה משנה (א) הנ"ל, והתאגיד מצהיר בזאת כי אכן פנה בפועל כאמור ובמידה וקיבל הנחיות כאמור, אכן פעל ליישומן.

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

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

תאריך	שם המצהיר/ה	חתימה

אישור עו"ד

אני החתום מטה, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי מר/גב' _____, ואשר זיהה את עצמו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות התצהיר דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

תאריך	שם של עו"ד	חתימת וחותמת

[החותמת צריכה לכלול גם את מספר רישיון עורך הדין]

הצהרת רואה החשבון

[טופס זה ימולא וייחתם על ידי רו"ח מטעם תאגיד המאוגד מחוץ לישראל מסוג LLC או LLP, במקרה בו מבוקש להוכיח את תנאי הסף למחזור הכנסות באמצעות סעיף 6.3.1.3 להזמנה לקבלת הצעות]

[ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח]

פרויקט דיור להשכרה למגורים

תאריך: _____

לכבוד
[המציע / יחיד המציע]

**הנדון: אישור בדבר דוחות החזרי מס / דוחות מחזורי הכנסות של
לשנים 2023, 2024 ו-2025 או לשנים 2022, 2023 ו-2024**

1. לבקשת _____ (להלן: "המציע"), ביקרנו את דוחות החזרי המס / דוחות מחזורי ההכנסות המשקפים הכנסות משכירות למגורים של תאגידים בעירבון מוגבל שנוסדו מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership), המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) עבור השנים 2023, 2024 ו-2025 / 2022, 2023 ו-2024 (להלן: "הדוחות").

2. שמות התאגידים שעבורם ביקרנו את הדוחות כאמור בסעיף 1 לעיל הינם כלהלן:

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

4. מקום פעילות משרדנו הינו במדינת _____ וערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים במדינת _____. הביקורת כללה בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה ובמטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הצגה מוטעית מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.
5. לדעתנו, הנתונים בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המפורט בהם, וזאת בהתאם לרשומות עליהן התבססה.
6. המדינה בה נערכת הפעילות העסקית של התאגיד/ים המפורטים בסעיף 2 הינה מדינות/מדינות _____.⁶

תאריך

חתימה וחותמת רוח"ח

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

הצהרת רואה החשבון

[טופס זה ימולא וייחתם על ידי רו"ח מטעם תאגיד המאוגד מחוץ לישראל מסוג LLC או LLP, במקרה בו מבוקש להוכיח את תנאי הסף לנכסים נטו באמצעות סעיף 6.3.1.3 להזמנה לקבלת הצעות]

[ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח]

תאריך: _____

לכבוד
[המציע/יחיד המציע]

הנדון : אישור בדבר נכסים נטו של _____ לשנת 2024 / 2025

1. לבקשת _____ (להלן: "המציע"), ביקרנו את דוחות הנכסים נטו שהוכנו עבור תאגידים בעירבון מוגבל שנוסדו מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership), המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) עבור שנת 2024 / 2025 (להלן: "דוחות הנכסים נטו").

"נכסים נטו" משמעים: נכסי כל תאגיד רלוונטי שעבורו הוכן הדוח כאמור בנטרול חובות והתחייבויות של התאגיד.

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

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

4. מקום פעילות משרדנו הינו במדינת _____ וערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים במדינת _____. הביקורת כללה בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה ובמטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הנכסים נטו הצגה מוטעית מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.
5. לדעתנו, הנתונים בדוחות הנכסים נטו משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המפורט בהם, וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססו.
6. נמסר לנו על ידי המציע שהנכסים מושא הדוח נקיים מכל חוב או שעבוד, וכי התאגידים המפורטים בסעיף 2 לעיל אינם ערבים להבטחת התחייבויותיו של גוף אחר.
7. המדינה בה נערכת הפעילות העסקית של התאגיד/ים המפורטים בסעיף 2 הינה מדינות/מדינות _____.⁷

חתימה וחותמת רו"ח

תאריך

⁷ אין דרישה לסעיף 7 אם מקום פעילות משרד רוה"ח הוא במדינת ישראל והביקורת נערכה על ידו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל.

תכנית פיננסית

[טופס זה ימולא על ידי המציע / יחיד המציע אם נדרש
בהתאם להוראות סעיף 6.3.1.3 להזמנה לקבלת הצעות]

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

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

MMRA (USD)	XXX
Commitment Fee	XXX%
Up Front Fee	XXX%
Rating	XXX
Guarantees	XXX

מכתב גיבוי מאת גוף מממן

[טופס זה ימולא על ידי גוף מממן עבור המציע / יחיד המציע, אם נדרש בהתאם להוראות סעיף 6.3.1.3 להזמנה לקבלת הצעות]

לכבוד

_____ [המציע]

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז מס' *מספר מכרז* - דיוור להשכרה לטווח ארוך ב*ישוב*

מכתב הגיבוי יכלול את העקרונות כדלהלן:

1. על המכתב להיות מתוארך לחודשיים (לכל היותר) טרם המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
2. על המכתב להיות תקף עד למועד האחרון בו ערבות ההצעה תקפה.
3. היכרות הגוף המממן את המציע, בעלי המניות במציע ואת יכולותיהם.
4. היכרות הגוף המממן את עיקרי התכנית העסקית של המציע, לרבות את נספח א(15-2) שהוכן על ידי המציע במסגרת המכרז (התכנית הפיננסית).
5. היכרות הגוף המממן את עיקרי המכרז.
6. הצהרת המממן כי הוא יכול ומעוניין עקרונית להעמיד לרשות המציע מימון לצורך ביצוע הפרויקט.
7. התייחסות להיקף המימון, היחס בין היקף המימון לבין סך ההשקעה (LTV), ככל שיש חוב מזנין / נחות: היחס בין היקף המימון הכולל לבין סך ההשקעה (כולל עלויות המימון), תוך הפרדה לשכבות המימון השונות, תקופת זמינות של המימון, יחס כיסוי מינימלי⁸ שהמציע יידרש לעמוד בו, וכמו כן ריביות / מרווח ריבית בתקופת ההקמה וההפעלה, סוג והיקף קרנות נדרשות כחלק מהעמדת המימון (אם נדרשות כחלק מהעמדת המימון) וסוג והיקפי בטוחות וערבויות.
8. התייחסות לשיטת המימון: האם מדובר במימון לטווח ארוך החל מתקופת הבניה של הפרויקט, או במימון לטווח קצר (תקופת הבניה) שיומר במימון לטווח ארוך.
9. בנוסף, רצוי לכלול התייחסות לעמלות, תנאים להחזר ופירעון חוב ותנאי ומנגנון הצמדות של המימון.

⁸ "יחס כיסוי מינימלי" הינו היחס (הנמוך ביותר שחושב בתקופת ההשכרה) בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים שהסתיימו באותו מועד חישוב לבין שירות חוב (תשלום קרן וריבית) במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים שהסתיימו באותו מועד חישוב.

נוסח חוזה לביצוע תשתיות שייחתם עם עיריית נהריה

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות יזם - רשות מקומית

שנערך ונחתם

בנהריה ביום: לחודש: שנת:

בין -

עיריית נהריה באמצעות מורשי החתימה שלה (להלן "הגורם המפתח") מצד אחד

- לבין -

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן") מצד שני

והואיל: ורשות מקרקעי ישראל ו/או גוף/ים שהוא מייצג (להלן: "הרשות") הינה הבעלים של הקרקע המפורטת בחוזה זה;

והואיל: והרשות יעדה את הקרקע או חלקים ממנה לבניה על ידי יזם שיקבע על ידו ו/או ע"י משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד");

והואיל: עיריית נהריה מבצעת את עבודות התכנון ופיתוח התשתיות באתר (להלן: "הגורם המפתח");

והואיל: והיזם נקבע על ידי הרשות ו/או המשרד כזכאי להקצאת מגרש/מתחם מס' _____ (מס' מתחם _____) שבקרקע (להלן: "המגרש/מתחם"), בהתאם לזכיותו במכרז מס' _____ או בהגרלה (להלן - המכרז) בכפוף למילוי התנאים המוקדמים שנקבעו ע"י הרשות ו/או המשרד;

והואיל: והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם הרשות (להלן: "החוזה בגין הקרקע") ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה;

והואיל: והרשות קבעה - כתנאי מוקדם להסכמתו להקצאת המגרש/מתחם ליזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם הגורם המפתח ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו;

והואיל: והיזם מבקש להתקשר עם הגורם המפתח, הכל כמפורט בחוזה זה;

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות:

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

2. הגדרות:

- א. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ב. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ג. "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשויקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם הרשות, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש/מתחם על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ד. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש/מתחם, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ה. "חוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין הרשות לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- ו. "הרשות המקומית" – הרשות, בתחומה מצוי האתר.
- ז. "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- ח. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמו של המשרד כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הגורם המפתח.
- ט. "עבודות פיתוח הכללי" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שבוצעו, יבוצעו על ידי הגורם המפתח באתר, כמפורט בנספח א'.
- י. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שהיזם שילם למשרד בהתאם למסמכי המכרז.
- יא. "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

- יב. "מדד בסיסי" – המדד הנקוב בתנאים המיוחדים, נספח ב'.
- יג. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.
- יד. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון.
- מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי ההצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- טו. "ריבית" – ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- טז. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יז. "ריבית שקלית" – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- יח. "המועד הקובע", "יום אישור העסקה" – יום אישור וועדת המכרזים ברשות על הזוכה במגרש/מתחם.

3. ההתקשרות:

- 3.1 היזם שילם למשרד על פי התחייבותו במכרז את הוצאות הפיתוח שנקבעו במכרז והוא מתחייב למלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והגורם המפתח מצידו מתחייב לבצע את עבודות הפיתוח.
- 3.2 ידוע ליזם כי חתימת חוזה זה ועמידה בתנאיו, מהווים תנאי מוקדם להסכמת הרשות לחתימת חוזה בגין הקרקע.
- 3.3 היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי במידה ולא ימלא אחר האמור לעיל מכל סיבה שהיא - תפקע זכותו לקבל המגרש/מתחם וחוזה זה יבוטל עימו, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המשרד והרשות עפ"י חוזה זה ועפ"י החוזה בגין הקרקע ועפ"י כל דין.
- 3.5 למען הסר כל ספק, מוצהר ומוסכם בזה, כי המשרד אינו מוסמך להעניק או לגרום להענקת כל זכות במקרקעין בגין הקרקע או המגרש/מתחם וכי כל התקשרות משפטית מחייבת בגין הזכויות בקרקע ו/או במגרש/מתחם תערך ותחתם בין הרשות לבין היזם בלבד.
- 3.6 הצדדים מסכימים כי על הקרקע ו/או בגינה בוצעו ו/או מבוצעות ו/או יבוצעו ע"י הגורם המפתח העבודות המתוארות בנספח א' ואלה בלבד, ובהתאם למפורט בחוזה זה.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

4. עבודות הפיתוח:

4.1 הגורם המפתח יבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה וחוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתו.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הגורם המפתח, מפורטות בנספח א'

הגורם המפתח יהא רשאי לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתו המוחלט של הגורם המפתח, הגורם המפתח יהיה רשאי להעביר בתחומי המגרש/מתחם קוי תשתית למיניהם (לרבות קוי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שיחליט עליו הגורם המפתח. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הגורם המפתח בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי המשרד או אחרים מטעמו, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי המשרד או הרשות, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

היזם מתחייב להתאים את ביצוע הבניה של המגרש כך שיחובר לתשתיות שהוכנו ו/ או תוכננו ע"י המשרד או מי מטעמו מבחינת מיקומן ומפלסן בין היתר- חיבורי ביוב חיבורי מים, גומחות תקשורת וחשמל, כניסה למגרש, מפלסי חנייה וכו'.

4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש/מתחם והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי המשרד או מי מטעמו עד גבול המגרש/מתחם במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.5 היזם מתחייב לאפשר לגורם המפתח להכנס למגרש/מתחם בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליו, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש/מתחם.

4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין דבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתו המוחלט והבלעדי של המשרד או הגורם המפתח.

4.7 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, הגורם המפתח מתכוון להשלים את ביצוע עבודות הפיתוח הכללי החיוניות לאכלוס עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), ובלבד שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייב הגורם המפתח לאפשר ליזם גישה למגרש/מתחם לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

4.8 הגורם המפתח מתחייב כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי שיקול דעתו לצורך קבלת טופס 4 על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש/מתחם ליזם, מובהר כי המשרד ו/או הגורם המפתח לא ייחשב כמי שהפר התחייבויותיו כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין למשרד ו/או לגורם המפתח שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של הרשות המקומית, ורשויות אחרות ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיה המשרד רשאי לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד המשרד במקרה כזה.

4.10 מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.9 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש/מתחם ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד המשרד ו/או הגורם המפתח ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח.

4.11 הגורם המפתח רשאי לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתו המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם/מתחמיהם ויאכלסו את מגרשיהם/מתחמיהם.

4.12 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי הגורם המפתח רשאי לבחור בין ביצוע של חלק מעבודות הפיתוח על ידו לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוע של אותן עבודות, ובמקרה כזה יהא המשרד פטור מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח הכללי, בגין בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, אולם יבצע פיקוח עליון על ביצוע.

לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

4.13 היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוע של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש/מתחם וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרתיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי המשרד ו/או מי מטעמו בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש/מתחם אך ורק לאחר מסירת המגרש/מתחם לידי. מסירת המגרש/מתחם, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש/מתחם מידי הגורם המפתח.

5.3 תפיסת המגרש/מתחם על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ייעשו רק לאחר תיאום עם הגורם המפתח ולאחר קבלת אישורו והנחיותיו.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

- 5.4. היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 5.5. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר ש הגורם המפתח בדק את התאמת הבקשה לתשתיות באתר. כמו כן, לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש/מתחם, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת הרשות ו הגורם המפתח.
- 5.6. היתר הבנייה יוכן ע"י אדריכל מטעם היזם ויערך על בסיס חוברת הנחיות למשתכן המצורפת לחוזה זה, כמו כן היתר הבנייה יוגש עבור מגרש שלם של 1 או 2 יחידות דיור, המשמעות היא שעל כל היזמים שזכו במגרש מסוים להתאגד יחד ולהגיש בקשה משולבת להיתר הבנייה.
- 5.7. בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש/מתחם אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק.
- 5.8. היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש/מתחם, מעבר לזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח ששילם לפי המכרז, בשיעור שיקבע המשרד, וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים על פי חוק לרשות המקומית.
- 5.9. אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על המשרד ו/או הגורם המפתח חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח כללי נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייב בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייב לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- 5.10. היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש/מתחם ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין.
- 5.11. על היזם לתכנן ולבצע את הבנייה והפיתוח בהתאם להוראות התוכנית התקפה, ובהתאם לתדריך התכנון, להוראות והנחיות המשרד ו/או הנחיות הרשות המוסמכת.
- 5.12. היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש/מתחם, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי המשרד והגורם המפתח. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי המשרד והגורם המפתח לא יהיה אחראי בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש/מתחם.
- 5.13. היה והמשרד ו/או הגורם המפתח יתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש/מתחם, מתחייב היזם לשפות את המשרד ו/או הגורם המפתח מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל סכום, שנדרש לשלם ו/או ששילם בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות המשרד בטיפול בנושא זה.
- 5.14. היזם מתחייב בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש/מתחם והמבנה במגרש/מתחם לתשתיות, שביצע או יבצע המשרד ו/או הגורם המפתח במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות מנהל הפרויקט מטעם הגורם המפתח, ובתיאום מלא איתו, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצע המשרד ו/או הגורם המפתח ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי המשרד ו/או הגורם המפתח ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------

- 5.15. לא יהיו שינויים בהתחברויות של מערכות מהמתחם אל מערכות ציבוריות, הכל לפי התכנון המקורי. במידה ויהיו שינויים בתכנון ו/או בביצוע ויהיה צורך בשינויים של המערכות, יהיו אלו על חשבון היזם.
- 5.16. היזם מתחייב לבצע גדרות בנויות סביב המגרש, לרבות גדרות מעל קירות תומכים שטחים ציבוריים שבוצעו ע"י המשרד או מי מטעמו בהתאם לפרטי הביצוע, שנקבעו ע"י המשרד בתדריך התכנון, ככל שגדרות אלה לא בוצעו ע"י המשרד או מי מטעמו.
- 5.17. הוראות מנהל הפרוייקט לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.
- 5.18. אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש/מתחם ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש/מתחם, מתחייב היזם לאפשר חיבור של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש/מתחם, אל בריכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המגרש/מתחם
- 5.19. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הגורם המפתח, לאפשר ביצוע מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו/מתחמו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועל פי דרישת הגורם המפתח, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש/מתחם, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש/מתחם.
- 5.20. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או הגורם המפתח ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.
- 5.21. אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש/מתחם, מתחייב המשרד לתקן כל זק, שייגרם במהלך ביצוע העבודות שבוצעו על ידו הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש/מתחם ככל הניתן לקדמותו.
- 5.22. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש/מתחם למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש/מתחם, קירות תומכים בתחומי המגרש/מתחם. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש/מתחם למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש/מתחם ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.
- 5.23. היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או הגורם המפתח במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.
- 5.24. כל קירות חזיתות המגרש/מתחם והקירות התומכים בתחום המגרש ובגבולותיו יתוכננו וייבנו על ידי היזם על אחריותו ועל חשבונו, על פי האמור בחוזה זה, לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה ויחופו באבן בהתאם לתוכניות המאושרות.
- 5.25. מודגש כי כל קירות התמך שבגבולות המתחם הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו של היזם
- 5.26. על אף האמור לעיל ועל פי קביעה בלעדית של המשרד, ישלמו היזמים, במקרים שיוחלט עליהם, למשרד תשלום עבור ביצוע עבודות עפר והקמת קירות תמך/גדר במגרשים, כמפורט בנספח א' סעיף 8.
- 5.27. היזם מתחייב להעסיק מהנדסים רשויים לתכנון ולפיקוח על העבודות שיבוצעו על ידו בתחום המגרש ובגבולותיו.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

5.28. אישור האיכלוס (טופס 4) יינתן ע"י העירייה רק לאחר שהמהנדסים מטעם היזם יאשרו על ידי חתימה על הטפסים המתאימים, כמצוין בנספח ח', אשר מעידים כי העבודות בתחום המגרש בוצעו תחת פיקוחם של המהנדסים, והם מאשרים כי העבודות בוצעו כנדרש. להסרת ספק, למשרד או למי מטעמו, לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו על ידי היזמים ומי מטעמם.

5.29. מוסכם בזאת במפורש כי המשרד ו/או הגורם המפתח לא יהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא יישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

5.30. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש/מתחם באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי המשרד ו/או הגורם המפתח. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו למשרד ו/או לגורם המפתח במקרה פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות המשרד ו/או הגורם המפתח בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתו הראשונה של הגורם המפתח או המשרד.

5.31. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש/מתחם וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.

5.32. היה וימצא הגורם המפתח כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, יבצע הגורם המפתח את עבודות תיקון הנזקים בעצמו, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם למשרד את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות המשרד ו/או הגורם המפתח, וזאת מייד עם דרישתו הראשונה של המשרד או הגורם המפתח.

5.33. חשבוניותיו של המשרד או הגורם המפתח ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.34. הגורם המפתח יהיה זכאי לפעול על פי שיקול דעתו ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח כללי, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש/מתחם.

5.35. הגורם המפתח יהיה זכאי לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש/מתחם.

5.36. לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהיה לגורם המפתח ו/או המשרד הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שיראה לנכון ולכל מקום הנראה לי - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו למשרד ו/או לגורם המפתח במהלך פעולותיו דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות המשרד ו/או הגורם המפתח בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הגורם המפתח ו/או המשרד יהיה זכאי לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיו כאמור. נוסח הערבות כמפורט בנספח ז' לחוזה.

5.37. למשרד ו/או לגורם המפתח תהיה הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו/מתחמו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הגורם המפתח ו/או המשרד עקב כך.

5.38. הגורם המפתח יפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמו, רק לאחר שהתרה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

- 5.39. היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וזבלות בזה מחוץ לגבולות המגרש/מתחם. כן מתחייב היזם לתאם עם הגורם המפתח ולקבל את אישורו המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש/מתחם ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 5.40. היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה יפוי כח בלתי-חוזר לגורם המפתח לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של משתכנים אחרים, והוא מתחייב לשלם למשרד את מלוא הוצאותיו בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול (עד 10%), בהתאם לדרישת הגורם המפתח או המשרד ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.
- 5.41. היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח בגין כל פעולה שהיא, שינקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר יסבור כי נגרמת על ידי היזם או מטעמו, כאמור לעיל.
- 5.42. מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על המשרד ו/או הגורם המפתח לסלק הפרעות שיווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או הגורם המפתח במקרה של הפרעות כאמור.
- 5.43. להסרת ספק, מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של הגורם המפתח על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות הגורם המפתח ו/או המשרד לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.
- 5.44. מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הגורם המפתח, יהיה רשאי להיכנס למגרש/מתחם בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש/מתחם, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הגורם המפתח בגין עבודות היזם במגרש/מתחם או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 5.45. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של המגרש/מתחם ותשתיותיו אל התשתיות אשר בוצעו ו/או תוכננו על ידי המשרד ו/או הגורם המפתח במסגרת עבודות הפיתוח הכללי, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הגורם המפתח באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 5.46. במידה שלא ניתן יהיה לחבר את מערכת הביוב של המבנה ישירות למערכת הביוב הציבורית, בגלל הפרשי גובה שלא מאפשרים חיבור ישיר של מערכת הביוב של המבנה למערכת הביוב הציבורית, יתקין היזם משאבה בתחום המגרש, על פי תכנית שתוכן ע"י היזם, ותאושר ע"י הרשות הרלוונטית.
- 5.47. היזם מתחייב להתחבר לצנרת הביוב שהוכנה ע"י המשרד או הגורם המפתח בסמוך לגבולות המגרש, לא תתאפשר חפירה "פרטית" מחוץ לגבולות המגרש וחיבורים "פרטיים" לקו הראשי.
- 5.48. קו הביוב "הפרטי" שמחבר את המגרש לקו הביוב "הציבורי" מתוך המגרש ועד לשוחה שבכביש יהיה באחריות ובאחזקת היזם ועל היזם לשמור עליו במצב תקין ולטפל בתקלות בקו ככל שיהיו כאלה.
- 5.49. היזם יבדוק אצל הרשויות המוסמכות קיומן של תשתיות בתחום המגרש.
- 5.50. היזם מתחייב להעתיק או לבטל תשתיות אלה על חשבוננו ובאישור בעלי התשתיות.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

- 5.51. עצים שנמצאים בתחום המגרש יועתקו או יעקרו על חשבון היזם, ובאישור הרשויות המוסמכות (פקיד היערות, ורשויות רלוונטיות אחרות).
- 5.52. ידוע ליזמים, והם מסכימים לכך שניקוז מי הגשמים מתחום המגרשים יהיה עילי בין המגרשים אל השטחים הציבוריים. מי הגשמים יזרמו מהמגרשים העליונים אל המגרשים הנמוכים הגובלים, ומשם אל השטחים הציבוריים.
- 5.53. במידה והמגרש הוכרז כאתר עתיקות. היזם יישא ככל שיידרש בעלות המפקח מטעם רשות העתיקות, על פי קביעתה, ובמידת הצורך גם בחפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין בהתאם לכל דין.
- 5.54. היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהינה לו כל תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי הרשות ו/או כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח.
- 5.55. על היזם לקבל את הסכמת הרשות ו הגורם המפתח לבקשה לקבלת היתר בנייה, טופס 4 ותעודת גמר, לפי העניין. הסכמת הרשות ו הגורם המפתח יינתנו באמצעות חתימת הרשות והגורם המפתח על הבקשות כאמור.
- 5.56. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש/מתחם, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווסף הגורם המפתח והמשרד כמבוטח נוסף.
- 5.57. לדרישת הגורם המפתח, יציג היזם בפני המשרד אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי הגורם המפתח מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות המשרד ובתוך 7 ימים מקבלתן.
- 5.58. להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של המשרד ו/או הגורם המפתח כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

6. גבולות המגרש/מתחם:

- 6.1. סימון גבולותיו של המגרש/מתחם יבוצע על ידי הגורם המפתח, באמצעות מודד מטעמו.
- 6.2. היזם יקבל מהגורם המפתח הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש/מתחם, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהגורם המפתח את המגרש/מתחם המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש/מתחם המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש/מתחם וגבולותיו.
- 6.3. נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש/מתחם המסומן (נספח ה'), ונוסח האישור על קבלת המגרש/מתחם המסומן (נספח ו') , מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- 6.4. אם לא יופיע היזם לקבל מן הגורם המפתח את המגרש/מתחם המסומן, במועד עליו הודיע הגורם המפתח, יראו אותו כמי שהמגרש/מתחם המסומן נמסר לידיה במועד שננקב בהודעת הגורם המפתח, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או הגורם המפתח בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש/מתחם המסומן.
- 6.5. עד מועד קבלת המגרש/מתחם המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע עבודה כלשהי.
- 6.6. היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש/מתחם, יחודש הסימון על ידי הגורם המפתח, אך ורק לאחר שהיזם ישלם למשרד את מלוא הוצאותיו לחידוש

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

הסימון, על פי דרישתו. חידוש הסימון יבוצע על ידי הגורם המפתח ועל חשבוננו רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הגורם המפתח.

6.7. היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש/מתחם וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

6.8. מוסכם בזה כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש/מתחם ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש/מתחם, בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש/מתחם נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או הרשות ו/או גורם המפתח בכל הקשור לשינויים האמורים.

6.9. החל מיום חתימת החוזה בגין הקרקע בין היזם והרשות, לא יהיה המשרד ו/או גורם המפתח אחראי בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש/מתחם, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי המשרד ו/או גורם המפתח על פי תנאי חוזה זה.

7. תנאים לאישור חוזה התשתית:

7.1. היזם יחזיר לגורם המפתח חוזה חתום לרבות ערבות בנקאית כנדרש בחוזה וכל מסמך אחר הנדרש על ידי המשרד ו/או גורם המפתח על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע.

7.2. ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום ע"י גורם המפתח וכן אישור בכתב מהמשרד לרשות, כי נחתם חוזה תשתית בין הגורם המפתח לבין היזם וכי אין מניעה מצידו של המשרד כי ייחתם חוזה בין הרשות ליזם בגין הקרקע (נוסח האישור – נספח ד').

7.3. מובהר בזאת כי הרשות תחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת המשרד.

7.4. ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הקרקע ובגין הפיתוח, ומועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי הגורם המפתח כקבוע במסמכי המכרז, הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה במכרז.

7.5. מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי חתימה על חוזה זה הינה לאחר ובכפוף לפירעון מלא ומדויק של מלוא סכום הוצאות הפתוח למשרד על פי הוראות המכרז.

8. הפרה וביטול חוזה:

8.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, יודיע המשרד לרשות על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה הרשות רשאית לבטל את זכיותו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עימו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עימו במידה שכבר נחתם.

8.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין הרשות ליזם ו/או תבוטל זכיותו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע הרשות למשרד, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש/מתחם.

8.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי המשרד יהיה זכאי לבקש מהרשות להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

8.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או על גורם המפתח בכל מקרה בו יפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזר זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

8.5. היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור המשרד ו/או גורם המפתח על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין הרשות ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

8.6. במקרה של ביטול חוזה התשתית, יוחזרו ליזם הכספים ששולמו על-ידו לפי המכרז בגין הוצאות הפיתוח הכללי, וזאת לאחר קבלת התמורה משיווק המתחם דגן על ידי יזם אחר, כאמור בחוברת המכרז.

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

9.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידיה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש/מתחם על ידי היזם.

9.2. על אף האמור לעיל ועל פי קביעה בלעדית של המשרד, ישלמו היזמים, במקרים שיוחלט עליהם, למשרד תשלום עבור חיבורי חשמל (חל"ב) לבתים כמפורט בנספח ג

9.3. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שבמקרים מסויימים יבוצעו עבודות תקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

9.4. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין המשרד ו/או הגורם המפתח נושא באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, כל עוד מילא הגורם המפתח אחר הנדרש ממנו על פי חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין המשרד ו/או הגורם המפתח נושא באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

10.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש/מתחם, לשיפוי ופיצוי הגורם המפתח בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יחויב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי הגורם המפתח, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הגורם המפתח, בסך של 5% מהוצאות הפיתוח, לא כולל הוצאות פיתוח נוספות בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ובגין הקמת מוסדות ציבור, צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש _____ בסך השווה ל- _____ ₪ (במילים): _____

_____ ₪) הערבות הבנקאית תהא בתוקף למשך 36 חודש ותוארך מפעם לפעם אוטונומית על ידי היזם ובאחריותו לתקופה של שנה עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש ע"י היזם וקבלת טופס 4 ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו.

10.2. הגורם המפתח יהיה זכאי לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם, לרבות על-פי דרישה בכתב של הגורם המפתח. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

10.3. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הגורם המפתח רשאי לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפני שיקול דעתו הבלעדי, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית למשרד ו/או לגורם המפתח בתיאום עם המשרד.

10.4. לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות המשרד ו/או הגורם המפתח לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

10.5. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש/מתחם, לשיפוי ופיצוי המשרד בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה ויגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יחויב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי המשרד ו/או הגורם המפתח, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת המשרד ו/או הגורם המפתח, צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש _____ בסך השווה ל- ש (במילים) הערבות הבנקאית תהא בתוקף למשך 36 חודש ותוארך מפעם לפעם אוטומטית על ידי היזם ובאחריותו לתקופה של שנה עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש ע"י היזם וקבלת טופס 4 ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו.

10.6. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח ז' לחוזה זה.

10.7. המשרד ו/או הגורם המפתח יהיה זכאי לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם, לרבות על-פי דרישה בכתב של המשרד ו/או הגורם המפתח. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.8. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המשרד ו/או הגורם המפתח רשאי לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפני שיקול דעתו הבלעדי, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית למשרד ו/או לגורם המפתח בתיאום עם המשרד.

10.9. לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות המשרד ו/או גורם המפתח לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

11. רישום המגרש/מתחם:

11.1. המשרד יבצע את כל הפעולות, הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולות אלה

11.2. היזם מתחייב סמוך לאחר קבלת ההודעה בכתב מהמשרד או מכל גורם אחר כי נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע ולרשום על חשבונו בלשכה רישום המקרקעין, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על פי כל דין וכמפורט להלן:

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

11.2.1. רישום המבנה כבית משותף, במידה ועל המגרש/מתחם תבנה יותר מיחידת דיור אחת, על פי הנדרש בחוק המקרקעין וחוק מכר דירות. היזם ימציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

11.2.2. רישום זכויות רוכשי הדירות בדירות בלשכת רישום המקרקעין עפ"י חוק המכר דירות ועפ"י הצורך, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על פי כל דין.

11.2.3. בסיום הליך הרישום, ימציא היזם למשרד את המסמכים הבאים:

11.2.3.1. צווי בית משותף לכל המבנים, באם נבנה מבנה הכולל יותר מיח"ד אחת על המגרש/מתחם.

11.2.3.2. נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

12. שונוות:

12.1. המשרד יהיה זכאים להסב ולהמחות את זכויותיו וחובותיו על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לגורם מטעמו, שיקבל על עצמו את התחייבויות המשרד.

12.2. חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

12.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

12.4. לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידו של המשרד ו/או הגורם המפתח במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיו של המשרד ו/או גורם המפתח המוקנות לו על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

12.5. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת. קביעת המשרד, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

12.6. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחויב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

12.7. כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים בהישלחה בדואר רשום.

ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

עיריית נהריה

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עורך דין, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ג' – תשלום מרוכז בגין עבודות חברת החשמל.
4. נספח ד' – אישור בדבר חתימת חוזה תשתית.
5. נספח ה' – הודעה על סימון ומסירת מגרש/מתחם.
6. נספח ו' – אישור על קבלת מגרש/מתחם מסומן.
7. נספח ז' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.
8. נספח ח' – הצהרת מתכנני היזם.
9. נספח ט' – עבודות עפר במגרשים

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------

נספח א' – עבודות הפיתוח, שבוצעו, יבוצעו על ידי הגורם המפתח

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. למשרד ו/או לגורם המפתח לא תהיה כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירה, חישוף ועבודות עפר בכל תחומי המגרשים, הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכנית.
5. תיאום עם תאגיד המים והביוב ביחס לתכנון וביצוען של עבודות המים והביוב באתר.
6. ביצוע עבודות מים וביוב ככל שסוכם עם תאגיד המים והביוב כי הגורם המפתח יבצע אותן.
7. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.
8. הגורם המפתח לא יבצע עבודות עפר במגרשים.
9. הגורם המפתח יבצע קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד בהתאם לשיקול דעתו הבלעדית.
 - 9.1. יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדיו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת הגורם המפתח.
 - 9.2. קירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו על ידי הגורם המפתח יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-0.5 מטרים.
 - 9.3. במידה והכביש יבוצע במילוי ו/או בחפירה ללא קירות, ידוע ליזם ומוסכם עליו כי המילוי ו/או החפירה יחדרו לתחום המגרש בהתאם לשיפוע המילוי ו/או החפירה המתוכנן ובהתאם לשיקול דעת הגורם המפתח. על היזם לבצע קירות תומכי מגרש ו/או שטח ציבורי(גם אם השטח הציבורי גבוה מהמגרש). ידוע ליזם כי קיר תומך לא יחדור לשטח ציבורי.
 - 9.4. ידוע ומוסכם על היזם כי חלה עליו האחריות לשמור על המערכות הציבוריות במסגרת ביצוע עבודות עפר ו/או בניה בגבולות המגרש.
10. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים שבביצוע חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו. למשרד ו/או לגורם המפתח לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.
11. באחריות היזם לבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל, גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ) וארונות סעף לטלפון וכן גומחות למוני מים ומיכלי אשפה הגומחות למיניהן יותקנו בתוך תחומי המגרשים/מתחמים, הכל פי הנחייה ואישור הגורם המפתח. אולם הגורם המפתח יהיה רשאי לבצע בעצמו את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש/מתחם.
12. התקנת רשת תאורת רחוב בהתאם לתוכנית.
13. פיתוח וגיוון בשטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו. בפיתוח בשטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד', יתכנו ויבוצעו עבודות עפר בלבד במגרשים לפי שיקול דעת הגורם המפתח.
14. סימון גבולות המגרש/מתחם באתר על ידי מודד מטעם הגורם המפתח.

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

15. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.

היזם

עיריית נהריה

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

נספח ב' – תנאים מיוחדים

שם האתר:	נהריה – משולש בן עמי	תכנית מס' על שינוייה:	210-0554063
----------	----------------------	-----------------------	-------------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק

מס' מגרש: מס' מתחם:	
------------------------	--

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד מסירת המגרש/מתחם ליזם:	עשרים וארבעה חודשים	24 חודשים מהמועד הקובע
2. מועד השלמת עבודות הפיתוח הכללי החיוניות לאכלוס-סיום בניה וקבלת טופס 4	שלושים ושישה חודשים	36 חודשים מיום מסירת מגרש
3. מדד בסיסי		

היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבנייה ופיתוח החצר על פי התב"ע ותדריך התכנון.

(הערה: המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח חוזה זה).

היזם

עיריית נהריה

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

נספח ג' – תשלום בגין הזמנה מרוכזת של חיבורי חשמל לבתים

1. היזם מצהיר כי הובהר לו, שבדעת הגורם המפתח להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי המשתכנים במגרשים/מתחמים באתר, אל רשת החשמל.
 2. גודל החיבור שיזמין הגורם המפתח בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור יהיה 3X25 אמפר.
 3. ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל על אחריותה ועל פי לוחות הזמנים שלה.
 4. יזם שיזכה במגרש/מתחם שילם למשרד כחלק מתשלום הוצאות הפיתוח בהתאם למכרז גם תשלום בגין הזמנת חיבור חשמל לבית ליחידת דיור אחת בלבד בגודל האמור לעיל.
 5. ידוע ליזם כי התשלום למשרד אינו כולל דמי בדיקה אשר ישולמו על ידי היזם ישירות לחברת החשמל.
 6. ידוע למשתכן כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל חיבור החשמל שיזמין היזם ובמספר יחידות הדיור שייבנו במגרש/מתחם.
 7. ידוע ליזם כי עלות החיבור צמודה לתעריפים שנקבעים על ידי הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
 8. היזם יפנה לחברת החשמל מיד לאחר קבלת היתר בנייה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש/מתחם בו זכה וגודל החיבור המבוקש וכן את מספר יחידות הדיור בגין מבוצעת ההזמנה.
 9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ולא תחייב את היזם בגין עלות חיבור בגודל 3X25 אמפר ליח"ד כאמור לעיל.
- היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח בגין כל האמור לעיל.

היזם

עיריית נהריה

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

נספח ד' - אישור בדבר חתימת חוזה תשתית

לכבוד: _____ תאריך: _____

מנהל מחוז חיפה רשות מקרקעי ישראל
מס' מכרז: _____

<u>שם הישוב</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>מס' הת.ב.ע.</u>	<u>מס' פרויקט</u>
נהריה	משולש בן עמי	210-0554063	

המשתכן / היזם :
שם מלא: _____

ת.ז. / ח.פ.: _____

כתובת: _____

1. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש/מתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.

2. שילם על פי הודעת המשרד את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש/מתחם זה בהתאם לתנאי המכרז;

3. חתם חוזה תשתית עם הגורם המפתח וכן הפקיד הערבות הבנקאית וכל מסמך כפי שנדרש על פי תנאי המכרז במועד , וקיבל מאיתנו חוזה חתום;

4. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה בגין הקרקע.

העתק
מנהל מחוז חיפה, משב"ש
מנהל פרויקט
מנכ"ל חברת הבקרה

בכבוד רב,

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

לכבוד

_____ (היזם) תאריך: _____

_____ (כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש/מתחם, ותשתיות

אתר: נהריה – משולש בן עמי

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם/מתחמכם מס' _____ בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.
2. הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש/מתחם במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
3. שאלות הקשורות בענין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

העתקים: מנהל הפרויקט - _____
תיק היזם

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

נספח ו' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון/הגורם המפתח
ורשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש/מתחם מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מוודד מוסמך _____
מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש/מתחם שמספרו
נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש/מתחם הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות
לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש/מתחם והמפורטות להלן
(הערה:סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש/מתחם לביוב הציבורי. כמו כן קצה צינור מים	
---	--

3. בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש/מתחם ואני מוותר בזאת
על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש/מתחם
4. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי
תנאי החוזה.

חתימת היזם/משתכן

שם מלא ת.ז. חתימה ותאריך

הצהרת המוודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם/משתכן קיבל ממני את סימון המגרש/מתחם ואת התשתיות
הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

שם המוודד מס' רישיון חתימה ותאריך

שם הבנק/חברת ביטוח _____ מס' הטלפון _____

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

לכבוד
עיריית נהריה

א.נ.,

הנדון: ערבות אוטונומית מס' _____ -

בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז") ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)
שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם חוזה מספר _____

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 עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת ביטוח שכתובתו/ה _____

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הבנק ומס' הסניף/ח.פ. חברת הביטוח _____

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח _____

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

נספח ח

הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו ע"י היזם במגרש

שם הישוב - נהריה

מתחם מס' _____ מגרש מס' _____

פרטי יחידת הדיור _____ שם היזם _____

<u>מקצוע</u>	<u>שם המתכנן</u> כתובת, ד.א, טל', פקס	<u>הצהרה</u>	<u>חתימה</u>
אדריכל		הנני מצהיר ומאשר, כי יחידת הדיור במבנה בוצעה בהתאם להיתר המאושר.	
יועץ קרקע		הנני מצהיר ומאשר, כי ביסוס המבנה בוצע על פי ההנחיות שלי, ולשביעות רצוני.	
קונסטרוקציה		הנני מצהיר ומאשר, כי כל אלמנטי הקונסטרוקציה של המבנה, לרבות מרכיבי פיתוח החצר, קירות תומכים, פרגולות וכו', נבדקו על ידי, לרבות אישור יציקות של אלמנטים קונסטרוקטיביים (תקרות, עמודים, קירות תומכים וכו'), והם בוצעו בהתאם לתכניות, ולשביעות רצוני.	
אינסטלציה סניטרית		הנני מצהיר ומאשר כי מערכת האינסטלציה הסניטרית לרבות חיבור מערכת הביוב למערכת הציבורית בוצעה כנדרש, ולשביעות רצוני.	
היזם		הנני מצהיר ומאשר כי עבודות הבנייה והפיתוח בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, בוצע פיקוח על עבודות הבנייה כנדרש, ובהתאם להוראות המכרז.	

האתר: מס' תב"ע	נהריה - משולש בן עמי 210-0554063	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	-------------------------------------	-------------	------------------------	--

נספח ט' – עבודות עפר במגרשים

דגשים והוראות כלליות

1. עב' עפר

- 1.1. היזם יבצע על חשבונו עבודות עפר (מילוי ו/או חפירה) מהמפלס שנמסר לו ע"י הגורם המפתח עד למפלס המתאים לביצוע הבניה ופיתוח החצר בהתאם להיתר הבניה.
- 1.2. ביצוע עב' החפירה יהיו עד למרחק של 1.5 מ' מקיר תומך כביש (קיר קיים או מתוכנן). אין להתקרב מעבר לכך לקיר שכזה בשום מקרה אלא באישורו של הגורם המפתח בכתב.

2. קירות תומכים

- 2.1. כאמור לעיל, קירות התמך האחרים שבמתחם לרבות קירות תומכי שטחי ציבור יבוצעו ע"י היזם על חשבונו ויהיו באחריותו.
- 2.2. על היזם להשלים את כל קירות התמך / גדר בגבולות המגרש תוך 6 חודשים מיום קבלת היתר הבניה, למעט בניית מרתפים שעבור כל קומת מרתף תינתן הארכת משך ביצוע של 2 חודשים נוספים לכל קומת מרתף.
- 2.3. אי עמידה בלוחות הזמנים בסעיף 1.2.2 לעיל תגרור חליטת ערבויות ביצוע ו/או נזקים.
- 2.4. היזם מצהיר כי ידוע לו שהגורם המפתח רשאי לחדור עם ביצוע קירות תומכים ועבודות עפר לתחום המגרש כאמור בנספח א' לחוזה.
- 2.5. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע"י המשרד ו/או הגורם המפתח, ככל שבוצעו, לרבות הגבהת הקיר, ביצוע מעקה, צביעתו וכד' הכל בהתאם לדרישות הגורם המפתח והרשות המקומית.
- 2.6. מודגש, כי במידה שיהא צורך לתמוך קטע מכביש ע"י בניין יישא היזם באחריות לכך והעבודה תבוצע על ידו ועל חשבונו.
- 2.7. בניה כלשהי על גבי הקירות או על אלמנטים אחרים שבוצעו ע"י המשרד ו/או הגורם המפתח, ככל שבוצעו, תהא באחריות היזם. היזם מתחייב לערוך את כל הבדיקות הדרושות ולהעסיק מהנדס מורשה לבדיקה ועריכת החישובים שידרשו לכך.

3. יעוץ קרקע וביסוס

- 3.1. מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר אשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע כפי שהוא לאחר ביצוע עבודות העפר.
- 3.2. רורים שידרשו בקשר לשיטת הביסוס יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון, כל זאת כדי להבטיח ביסוס נאות.
- 3.3. בדבר מילוי המגרש מתחייב בזה היזם כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם ועל חשבונו ללא כל תביעה כספית או אחרת כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח.
- 3.4. כמו כן, אם היזם יגיע למסקנה כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

מכתב הרשות המקומית

עיריית נהריה
Municipality of Nahariya
מנהל כספים



החופש לגדול
Nahariya
נהריה

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – עיריית נהריה

לכבוד: _____
משרד הבינוי והשיכון

תאריך: 9.3.25

אישור קיזוז אגרות והיטלים

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) **נהריה משולש בן עמי** מס' תכנית: **210-0554063** על שינוייה

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות

הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;
והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבנה
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100
היטל תיעול	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100
היטל מים	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100
היטל ביוב	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ % 100
שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבט) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית. הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרות בניה.		

מיכה זמ, ר"ח
גזבר עיריית נהריה
גזבר הרשות

דונן מרלי
ראש עיריית נהריה
ראש הרשות

אישור חתימות

אני הח"מ **אילן ארבל**, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי ה"ח המפורטים להלן מוסמכים לתתם ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר **דונן מרלי** תפקיד **ראש הרשות**

מר **מיכה זמ** תפקיד **גזבר הרשות**

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

10/3/25
תאריך

מכתב הרשות המקומית בנוגע ליישור פני השטח במגרשים 210 ו-211

04-9879811 ☎
שד' הנעתון 19, ת.ד. 78, 2210002 נהריה
www.nahariya.muni.il
נאהריה עיריית נהריה nahariya_city

עיריית נהריה
Municipality of Nahariya
מינהל הנדסה



02 יולי 2026

לכבוד
גב' רונית ספיר
מנהלת תחום שיווק קרקעות
מחוז חיפה שיווק
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: מגרשים לשיווק – 210 ו-211

מבקש להבהיר כי במגרשים אלו מתבצעות עבודות כחלק מפיתוח תשתיות השכונה.
מבהיר כי המגרשים יימסרו ליזם הזוכה כאשר הם מיושרים לפי הקבוע בתוכנית
המפורטת ונספח הבינוי עד למסירת המגרש כמוגדר בהסכם התשתית.

בברכה,
טל חמי
מהנדס העיר
עיריית נהריה



מכתב רשות העתיקות



צפון - גליל מערבי ועכו

ה' תשרי תשפ"ד
20/09/2023
סימוכין: 542910
מס' פעילות: 542910



לכבוד:

טל חמי

עיריית נהריה

שד הגעתון

נהריה

שלום רב,

הנדון: 1 - אישור לביצוע עבודות במקרקעין בשטח מוכרז

נהריה, משולש ב עמי, מתחם תעסוקה ומגורים במזרח נהריה
769000 212250 768250 210750

מכתבכם מיום: 13/09/2023

מכתבינו מיום: 23/09/2020 (סימוכין 47096)

הרינו מאשרים קבלת מכתבכם שבנדון.

הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם, על פי הבקשה שבסימוכין.

עם זאת, אני מודיעכם כי על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות עליכם להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

תשומת לבכם לכך שאישור זה ניתן לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 בלבד, ואין הוא משמש אישור לפי כל חוק אחר לרבות לא לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

על פי תקנות העתיקות (אגרות למתן אישורי פעולות), התשס"א – 2001 ועדכון התש"ע – 2010, עליכם לשלם אגרה בסך 140 ש"ח עבור בדיקת התכניות ששלחתם אלינו בגין הפעולות שלגביהן מבוקש האישור.

את האגרה ניתן לשלם באתר האינטרנט של רשות העתיקות (באמצעות כרטיס אשראי או באמצעות הפקת שובר לבנק הדואר) בכתובת:

http://www.antiquities.org.il/Voucher_heb.aspx

היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, זאת כל עוד עבודות הבניה/פיתוח לא החלו בשטח בוצעו החפירות בפועל.

לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדיון.

הנכם מתבקשים ליידע את הח"מ בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון. למען הסר ספק נדגיש כי אישור זה אינו פוגע בהכרזת המקרקעין כאתר עתיקות.

בכבוד רב,
ראובן קפול
ארכיאולוג נפה גליל מערבי צפוני
מחוז גליל מערבי ועכו



צפון - גליל מערבי ועכו

העתק:

כמיל סארי - ארכיאולוג מרחב

גלעד צינמון - ארכיאולוג מחוז

תיק: נהריה

נספח ב' – ההסכם העיקרי

במסגרת מכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בנהריה

תוכן עניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	3
2.	עדיפות בין מסמכים	6
3.	נספחים	7
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	8
5.	תכנון והיתרים	10
6.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	10
7.	בקרה על קיום ההסכם	12
8.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	12
9.	דיווחים לחברה	16
10.	מימון הפרויקט ואיסור בדבר שיעבוד	18
11.	ניהול ואחזקת המתחם	19
12.	שיווק ופרסום הדירות	20
13.	מיסים ותשלומים	21
14.	אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים	22
15.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	22
16.	ביטוח	24
17.	רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	26
18.	העברת או הסבת זכויות	26
19.	הפרות, סעדים ותרופות	28
20.	ערבויות לקיום ההסכם	33
21.	אירוע נזק	34
22.	קיצוז	34
23.	תשלום במקום היזם	35
24.	תחולת ההסכם	35
25.	כללי	35
26.	כתובות והודעות	36

הסכם

לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בנהריה
במסגרת מכרז מס' חי/122/2026

אשר נערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

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

מצד אחד;

לבין:

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

מצד שני;

הואיל והחברה פרסמה ביחד עם רמ"י את מכרז מס' חי/122/2026 – דיוור להשכרה לטווח ארוך בנהריה לחכירה של המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות במכרז, לתכנון, להקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט");

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

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

והואיל ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבהסכם החכירה ובחוברת המכרז, רמ"י תהא מוכנה להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי הסכם החכירה, המצורף כחלק מחוברת המכרז, וזאת לשם ביצוע הפרויקט, והכל בהתאם להוראות חוברת המכרז, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו בתנאים האמורים;

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

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

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.

חתימת היזם: _____

1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושם של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

"הבניינים"
המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף וכן שטחים נלווים או נוספים, אם קיימים, כמפורט בתכנית ובהוראות חוברת המכרז.

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

"הדירות"
הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי.

"הדירות בשכר דירה מופחת"
הדירות שתושכרנה לזכאים, כמפורט בחוברת המכרז.

"הדירות בשוק החופשי"
הדירות שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, כמפורט בחוברת המכרז, אם הוגדרו דירות כאמור.

"החלטה בדבר דיור להשכרה"
פרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו "מכרז דיור להשכרה".

"ההסכם" או "הסכם זה"
הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק מחוברת המכרז ובין שלא צורפו, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה על ידי היזם, ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים או תכניות נוספות.

"הסכם השכירות"
הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ב(4)**.

"הערת האזהרה"
הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה או החכרה של הבניינים, ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, **נספח ב(11)**, וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רמ"י.

"הוועדה המקומית"
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שבתחומה נמצא המקרקעין.

"זכאים"
הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מופחת העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.

"חברת אחזקה"
חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למתחם, בהתאם להוראות הסכם זה.

"חוברת המכרז"
כל המסמכים, המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנמסרו למשתתפים במכרז, לרבות כל תוספת או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה או רמ"י או ועדת המכרזים מטעמן למשתתפים במכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.	"חוק המכר (דירות)"
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	"חוק התכנון והבניה"
כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981.	"טופס 4"
כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.	"תעודת גמר"
מגרש לבניה כפי שהוא מופיע בתכנית.	"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.	"מדד המחירים לצרכן"
מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.	"מדד הבסיס"
מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז.	"המדד הקובע"
מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.	"המועד הקובע"
המועד בו התמלאו כל התנאים המפורטים בסעיף 4.11 להלן.	"מועד תחילת תקופת ההשכרה"
מנהלת "דיוור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי החברה ואשר לגבי זהותה תישלח הודעה בכתב ליזם, והכל אם תבחר החברה למנותה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	"מנהלת"
המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה, כמפורט בסעיף 7 להלן.	"המפקח"
כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.	"המקרקעין"
כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות.	"המתחם"
כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות התחייבויותיו לתכנון ולבניה, לתפעול ולתחזוקה של הבניינים.	"עבודות"
ערבויות מאת מנפיק ערבות מורשה אשר יינתנו בהתאם להוראת תכ"ס 7.3.3 "ערבויות וביטחונות", ואשר תהיינה אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם על פי המכרז, כמפורט בסעיף 20 להלן. נוסח הערבויות מצורף <u>כנספח ב(7)</u> .	"ערבויות לקיום ההסכם" או "הערבויות"
הקבלן הראשי כפי שיאושר על ידי החברה, בהתאם להוראת סעיף 6.5 להלן.	"הקבלן"

תשלומים אשר על היזם לשלם לחברה או למי שהחברה תורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.	"קנסות"
ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.	"ריבית פיגורים של החשב הכללי"
השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובמתחם כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים והמחזיקים באותו בניין או במתחם, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות, מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים.	"רכוש משותף"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.	"הרשות המקומית"
הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.	"שוכרים"
כל אדם שיבקש לשכור או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.	"שוכרים בשוק החופשי"
שטח התחום על ידי קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.	"שטח הדירה"
דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מופחת, כמפורט בסעיף 8 להלן, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי החברה בהתאם להוראות חוברת המכרז.	"שכר הדירה המופחת"
המועדים המפורטים בהזמנה לקבלת הצעות.	"שלבי התכנון והבניה"
השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראת כל דין.	"השמאי"
תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.	"תאגיד המים והביוב"
כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.	"התכנית"
אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מופחת.	"אישור זכאות"
תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד תחילת תקופת ההשכרה.	"תקופת הבניה"
כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.	"תקופת ההשכרה"

2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1. מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן. למען הסר ספק, כלל הצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות – תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות ההזמנה לקבלת הצעות, תקבענה הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

- 2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה **(נספח ב(5))**, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.6. במקרה בו חלים על המתחם מושא המכרז דברי חקיקה כלשהם, לרבות (אך לא רק) התוספת השישית לחוק התכנון והבניה או הוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 או תקנות מכוח דברי החקיקה הנ"ל, אז במקרה של סתירה בין הוראות דבר החקיקה הרלוונטי לבין הוראות חוברת המכרז, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי, ובשום מקרה אין לפרש את הסכם זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי החקיקה הרלוונטיים.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות הסכם החכירה, תחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השניים, כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 2.8. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, דו משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי החברה:
- 2.8.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.
 - 2.8.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.
 - 2.8.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב על ידי החברה.
 - 2.8.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבניה.
 - 2.8.5. תקנים ישראליים.
 - 2.8.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראליים.
- הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם, כפי שייקבע על ידי החברה.
- 2.9. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.
- 2.10. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון על ידי הודעה על כך ליזם.

3. נספחים

- 3.1. מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
- 3.1.1. **נספח ב(1)** - מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם;
 - 3.1.2. **נספח ב(2)** - נוהל אישור מסמכי תכנון;
 - 3.1.3. **נספח ב(3)** - מפרט התחזוקה;
 - 3.1.4. **נספח ב(4)** - נוסח הסכם השכירות ונספחיו;
 - 3.1.5. **נספח ב(5)** - פרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בדבר דיור להשכרה - אינו מצורף בפועל ואולם ניתן לאתר את רמ"י בכתובת <http://www.land.gov.il>;
 - 3.1.6. **נספח ב(6)** - נוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים;
 - 3.1.7. **נספח ב(7)** - נוסח הערבויות לקיום הסכם;

- 3.1.8. **נספח ב(8)** - נספח ביטוח ;
- 3.1.9. **נספח ב(9)** - נוסח אישור ביטוחי הבנייה ;
- 3.1.10. **נספח ב(10)** - נוסח אישור ביטוחי ההשכרה ;
- 3.1.11. **נספח ב(11)** - נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול ;
- 3.1.12. **נספח ב(12)** - נוסח יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;
- 3.1.13. **נספח ב(13)** - נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון ;
- 3.1.14. **נספח ב(14)** - נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות ;
- 3.1.15. **נספח ב(15)** - תוספת להסכם בעניין מכירת יחידות דיור ליחידים ;
- 3.2. **מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה :**
- 3.2.1. התכנית ;
- 3.2.2. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת ;
- 3.2.3. תקנים ישראלים במהדורתם האחרונה והמעודכנת ;
- 3.2.4. הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתר באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת
http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf (אתר משרד הבינוי והשיכון, תחת לשונית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").
4. **הצהרות והתחייבויות היזם**
- מבלי לגרוע מהצהרות היזם ומהתחייבויותיו כמפורט ביתר חלקי חוברת המכרז (לרבות ההזמנה לקבלת הצעות), היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן :
- 4.1. היזם קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.
- 4.2. ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפיצוי החברה ורמ"י על מלוא נזקיהן בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.
- 4.3. היזם בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, את הסכם החכירה (**נספח א(1)**) למסמכי המכרז וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצא או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין או הזכויות במקרקעין או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.
- 4.4. היזם בדק את התכנית, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז, (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה מושא 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 תלויות או תביעות או דרישות או טענות ביחס למקרקעין או לאפשרות התכנון והבניה עליהם או בקשר למפורט במסמכי המכרז

בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה או פגם או מום.

אם בתכנית קיימים תנאים להוצאת היתר בניה או לאכלוס, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה או דרישה או תביעה כלפי רמ"י או כלפי החברה בכל הנוגע לכך.

4.5. בנוסף לאמור לעיל, אם מצויים מבנים בשטחי המקרקעין או בשטחים סמוכים 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 או להסיט או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיו"ב.

4.6. בדק את התכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.

4.7. היזם בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרויקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים וכן את היבטי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 או דינים נוספים אחרים החלים על בניינים להשכרה, ומבלי שיש בכך משום מצג של החברה שדינים אלה או אחרים חלים על הפרויקט.

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

4.9. היזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.10. ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים כהגדרתם לעיל, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום, במהלך תקופת ההשכרה, שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות דברי החקיקה החלים על שיווק המקרקעין או את הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה או את האמור בהסכם זה או את הנחיות החברה בקשר עם כך.

4.11. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 ותעודת גמר ביחס לדירות להשכרה, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 להלן והמצאת אישור עריכת ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 16 להלן. למען הסר ספק, אם בדבר חקיקה כלשהו קבועים תנאים אחרים או נוספים לתחילתה של תקופת ההשכרה – אזי הם יחולו בנוסף לאמור.

4.12. היזם לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – אלא בהתאם להוראות סעיף 18 להלן. כמו כן, היזם מתחייב שלא יבוצע שינוי באחזקות ביזם על ידי גוף אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מהתנאים הפיננסיים שבחברת המכרז או שינוי שהינו בניגוד למצג שהוצג לחברה **בנספח א(6)** (התחייבות חברת אם) למסמכי המכרז.

4.13. היזם לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה או רמ"י או מי מטעמן, לרבות דוחות או בדיקות שנעשו או נמסרו, אם נעשו, מטעם רמ"י או החברה או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט. כל דוחות או בדיקות כאמור, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד והמצאתם ליזם, או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבותיו של היזם על פי הסכם זה, ולא תהיה לו כלפי החברה או רמ"י או מי מטעמן או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה או טענה או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.

4.14. היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוברת המכרז או

השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה או דרישה או תביעה כנגד החברה וכנגד רמ"י.

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

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

5. תכנון והיתרים

5.1. היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם, בהתאם לשלבי התכנון והבניה, ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין או כל תקן החל על בניה מהסוג שתבוצע במתחם וכיו"ב. תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התכנית במקרקעין.

5.2. היזם מתחייב להמציא לאישור החברה את מסמכי התכנון המפורטים בנספח ב(2) בהתאם לשלבי התכנון והבניה, מבלי לגרוע מחובתו לאשר את התכנית מול כל גורם נוסף, לרבות רמ"י. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי החברה, יהא רשאי היזם להחתים את הבקשות להיתר בניה אצל רמ"י ולהגישן לאישור ולחתימת הוועדה המקומית (להלן: "הבקשות להיתרים").

מבלי לגרוע מכלל סמכויותיה של החברה להעיר או לאשר או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון או שאינם עולים מהם, תהיה רשאית החברה להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התכנית וכן תהיה רשאית להעיר לעניין תכנון הממשקים בין הדירות לבין שטחים ביעודים נוספים, אם קיימים שטחים כאלו במקרקעין. לעניין זה, "חדר" – משמעו חדר מגורים או חדר המיועד לשמש ללינה.

היזם מתחייב לתקן את מסמכי התכנון לפי דרישות החברה. אין באמור כדי לגרוע מיתר סמכויותיה של החברה לפי חוברת המכרז ומהוראות כל דין לרבות התכנית.

5.3. מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התכנית, נספח ב(1), נספח ב(2) וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

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

5.5. היזם מתחייב לתת מענה במסגרת הפרויקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו מכוחו.

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

6. הבניה ולוחות הזמנים לבניה

6.1. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד, ובהתאם להוראות הדין, התכנית, היתר הבניה, התקנים הרלוונטיים, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ובמיוחד הוראות נספח ב(1), נספח ב(2) וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

כן מתחייב היזם לבצע או לשאת בעלויות עבור ביצוען של עבודות פיתוח ותשתית, והכל בהתאם למפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

6.2. היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן "עד מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה וכן אחראי לקבלת היתר הבניה, וכן לכל האישורים או הרישיונות או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות המוטלות עליו על פי

הוראות הסכם מכל רשות מוסמכת. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, להשגת כל אישור או היתר לצורך שימוש בשטחים שמחוץ למקרקעין, לרבות דרכים זמניות, שטחים ציבוריים במידה שאלו נדרשים לצורך ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

6.3. היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם או בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.

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

6.5. לצורך ביצוע עבודות הבניה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים המפורטים **נספח ב(13)** במצטבר. ניתן להתקשר עם מספר קבלנים ראשיים ובמקרה כזה יידרש כל אחד מהם בנפרד לעמוד בתנאי **נספח ב(13)** (להלן: "תנאי הסף לקבלן").

היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי הקבלן אשר עונה על תנאי הסף לקבלן, וזאת לא יאוחר מהמועד הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות להוצאת היתר בניה מלא. החברה תהא רשאית לדרוש השלמות או הבהרות בקשר עם הקבלן או בקשר עם איזה מהמסמכים שהוצגו לה.

במסגרת פרטי הקבלן והוכחת עמידתו בתנאי הסף לקבלן, יציג היזם תעודת רישום תקפה מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש לעיל, וכן יציג בפני החברה אישור בנוסח המצורף **כנספח ב(13)** ביחס לניסיון הנדרש לעיל בצירוף התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבניה של המתחם ואת האחריות הכרוכה בכך, בנוסח **נספח ב(14)**.

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

לא פעל היזם על פי הוראות סעיף זה לעיל או הקבלן לא עמד או עומד בתנאי הסף לקבלן או לא אישרה החברה את זהות הקבלן או לא החליף היזם את הקבלן כאמור לעיל, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

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

6.7. היזם מתחייב בזאת, שבעת התחלת ביצוע הבניה ולאורך כל מהלך הבניה יהיו בידיו היתרי בניה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

6.8. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם למפרט הטכני (דרישות מינימום) **שבנספח ב(1)**. המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של החברה בקשר עם בניית המתחם והינו אחיד לכל הדירות. אם היזם יבקש לשדרג את המפרט לדירות ולשטחים המשותפים במתחם, על חשבונו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות במתחם ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. בכל מקרה, נדרש אישור מראש של החברה לכל שינוי במפרט, בהתאם למפורט **בנספח ב(1)**. החברה תהא רשאית (אך לא מחויבת) לאשר שינויים במפרט כאמור, אך כל המשמעויות הנובעות משינויים כאמור תהיינה באחריותו המלאה והבלעדית של היזם והוא לא יוכל לבוא בכל טענה או תביעה כנגד החברה בגין אישור או אי אישור בקשת שינוי כלשהי על ידי החברה. כמו כן, היזם יהא מחויב לאשר את השינויים כאמור עם כל גורם מוסמך אחר רלוונטי הנדרש על פי ההסכם ועל פי כל דין.

- 6.9. היזם מתחייב שבביצוע כל העבודות לפי הסכם זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות החברה.
- 6.10. עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לסיים את העבודות עד לסיום תקופת הבניה ולעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה **ובנספח ב(2)**.
- 6.11. לא עמד היזם בשלבי התכנון והבניה או באיזה מהם, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לחברה לפי הסכם זה או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף 20.1 את הפיצויים המוסכמים או הקנסות הקבועים בסעיף 19.10 להלן, אם היזם לא שילם.

7. בקרה על קיום ההסכם

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

8. השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה

- 8.1. כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור או להשכיר את הדירות או לתת בהן זכות שימוש אחרת או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות

איסור מוחלט להשכיר או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן או בתי אבות או דירות נופש וכיו"ב.

כמו כן, היזם יעביר לאישור החברה עד כ-7 חודשים לפני המועד הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות להוצאת טופס 4 ותעודת גמר לכל המתחם, דוח תמהיל דירות הכולל הצעה לחלוקת הדירות בשכר דירה מופחת ודירות בשוק החופשי בפורמט שיועבר אליו על ידי החברה. החברה תהא רשאית להורות ליזם לבצע שינויים בחלוקת הדירות בהתאם לשיקול דעתה ולצורך שמירה על תמהיל דירות מגוון ככל שניתן. אישור החברה בלבד יהווה אישור ליזם לחלוקת הדירות בפרויקט.

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

8.3. לא יאוחר מאשר 6 חודשים טרם המועד הקבוע לקבלת טופס 4 למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף בבניינים. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי החברה, להסכם השכירות, **נספח ב(4)**.

8.4. עד למועד תחילת תקופת ההשכרה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים אשר הוצא בגינם טופס 4, בכפוף לקיום הוראות כל דין שהן תנאי לאכלוס, בכפוף לקיום דרישות הביטוחים ובהתאם ליתר תנאי הסכם זה, אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה ולא תיחשב במניין תקופת ההשכרה.

8.5. היזם יהיה מחויב לכך שכל הדירות שיושכרו על ידו ישמשו למגורים בפועל של השוכר החתום עם היזם על הסכם השכירות ובני משפחתו. במקרה שיתברר ליזם שאיזו מהדירות שהושכרה על ידו אינה משמשת למגורים בפועל של השוכר החתום עמו על הסכם שכירות (בין אם הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה של ההסכם על ידי השוכר והיזם יהיה מחויב לפעול לסילוק יד השוכר באופן מיידי בהתאם לכל דין. כמו כן, שוכר כאמור לא יורשה לממש את זכותו לתקופת שכירות נוספת.

8.6. דירות בשכר דירה מופחת

8.6.1. המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מופחת, אשר תחולקנה בין כל הבניינים (למעט בניינים שאינם מיועדים להשכרה ארוכת טווח, אם ישנם כאלו בהתאם להוראות ההזמנה לקבלת הצעות), בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מופחת לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התכנית), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה או המחסן.

8.6.2. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לתקופות הנקובות בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה: "**תקופת השכירות**" ו"**תקופות האופציה**"), בהתאמה. לאחר תום תקופות השכירות והאופציה יהיה השוכר רשאי להירשם כמתעניין בשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט, ובכפוף לעמידתו בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לשכור דירה בשכר דירה מופחת, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיומה טרם תום תקופת השכירות או תקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

8.6.3. למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות או בתקופת האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

8.6.4. תנאי למימוש כל אחת מתקופות האופציה, הינו קיומה של תעודת זכאות לחסרי דירה שתונפק על ידי משרד השיכון, בתוקף למועד חידוש האופציה

של הזכאי, בכל אחד ממועדי מימוש האופציה או אסמכתה אחרת שתאושר על ידי החברה.

8.6.5. אופן הפניית או בחירת או הגרלת הזכאים על ידי היזם לשכירות דירות בשכר דירה מופחת, יהא בהתאם למפורט **בנספח ב(5) ובנספח ב(6)** והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהם.

8.6.6. שכר הדירה המופחת לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי (להלן: "**השומה**"), ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי החברה. סכום שכר הדירה המופחת למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

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

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

8.6.8. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגין הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13. להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' –

דירה בשכר דירה מופחת, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2032;

בהתאם להוראות סעיף 8.6.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.10.2031;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת עד לתאריך 1.10.2031, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת לאחר תאריך 1.10.2031, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

8.6.9. ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינלי, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית, ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינלי שנקבע בשומה.

לאחר מכן, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינלי כפי שנקבע בשומה אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינלי שנקבע בשומה.

8.6.10. לשכר הדירה המופחת יתווספו דמי אחזקה למ"ר אשר יוכפלו בשטח הדירה, עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות, וכפי שיעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו

בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגין הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 8.6.11 סיפה.

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

8.6.12 ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

לאחר מכן, יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

8.6.13 היזם יהיה מחויב לפנות לשוכרים 90 יום מראש ובכתב טרם המועד הקבוע בהסכם השכירות עימם לתחילת תקופת האופציה, ולהודיע להם על גובה שכר הדירה המופחת ודמי האחזקה לשכר הדירה המופחת העדכניים ושצפויים לחייבם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט אם ברצונם לממש את האופציה.

8.6.14 שכר דירה המופחת, כהגדרתו לעיל, הינו סופי וכולל את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם ליוזם.

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

8.6.16 היזם מתחייב לפרסם, על חשבונו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף 12 להלן **בנספח (6)**.

8.6.17 אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 8.6.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 12 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מופחת, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מופחת. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מופחת ותושכר לזכאי. הוראת סעיף קטן זה לא תחול ביחס לדירות אשר הוגדרו בהוראת דין או בהוראות התכנית כדירות בשכר דירה מופחת.

8.7 דירות להשכרה בשוק החופשי

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

8.7.2 הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה

בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה: **"תקופת השכירות"** ו**"תקופת האופציה"**, בהתאמה). לאחר תום התקופות כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיומה טרם תום תקופת השכירות או תקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

8.7.3. למרות האמור לעיל, השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות או בתקופת האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

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

8.7.4.1. בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנומינאליים.

8.7.4.2. בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד כאמור בסעיף 8.7.4.1 לעיל.

8.8. היזם מתחייב שתנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות לרבות על פי הסכם השכירות לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.

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

8.10. היזם מתחייב לתאם מראש ובכתב עם החברה כל הודעת דיור רוחבית שיבקש לשלוח לשוכרי הדירות במתחם או לחלקם.

8.11. אם יוקמו במתחם שטחים או חדרים שאינם דירות, אזי אלו ישמשו את כלל שוכרי הדירות במתחם, ולרווחתם, ובכל מקרה לא יושכרו או ייועדו באופן בלעדי לשימוש של שוכר מסוים.

9. דיווחים לחברה

9.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה ואף קודם לכן, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ועל שיווקן וכן תהא רשאית לדרוש ולקבל כל מידע ומסמך בקשר עם הפרויקט, והדרושים לה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן תהא רשאית לבצע ביקורת שוטפת אצל היזם ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, לייעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והיזם מתחייב להמציא כל מסמך או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.

9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב ש-6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, היזם יגיש לחברה דוח אשר יכלול את הנתונים הבאים:

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

- 9.2.2. שכר הדירה המופחת (לרבות דמי האחזקה) שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מופחת.
(להלן: "**הדוח המקדמי**").
- 9.3. לא המציא היזם את הדוח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.
- 9.4. בנוסף לדוח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לחברה ב-31 לינואר וב-30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דוח מפורט ומעודכן לגבי החציון החולף, בנוגע לכל הדירות, אשר יכלול את הנתונים הבאים:
- 9.4.1. שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילם, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מופחת או לא.
- 9.4.2. שטח כל דירה.
- 9.4.3. שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח הדירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.
- 9.4.4. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון בגין כל דירה, חישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון בגין כל הדירות.
- 9.4.5. תקופת השכירות או האופציה לגבי כל דירה.
- 9.4.6. האם ניתנה לזים הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.
- 9.4.7. מספר הדירות הפנויות. היזם יפרט בדוח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירה מופחת.
- 9.4.8. דיווח על אירוע ביטול של הסכם שכירות או התראה בגין ביטול הסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות והסיבה לביטול.
- 9.4.9. מספר הדירות המושכרות, ואשר לזים ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים, וכן פירוט הפעולות שמבצע היזם לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.
- 9.4.10. דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי **נספח ב(3)**.
- 9.4.11. מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט.
- 9.4.12. מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן.
- 9.4.13. מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט או למתחם.
- (להלן: "**הדוח החצי שנתי**").
- 9.5. הדוח המקדמי והדוח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזם הרשאים בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רואה החשבון המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.
- היזם יקיים אחר הוראת כל דין, לרבות בכל הקשור לשמירת הפרטיות של השוכרים, לרבות כמפורט בהוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 (להלן בסעיף קטן זה: "**החוק**"), התקנות מכוחו (להלן בסעיף קטן זה: "**התקנות**") והנחיות של רשם מאגרי המידע והרשות להגנת הפרטיות (להלן בסעיף קטן זה: "**ההנחיות**"), כפי שישתנו מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור, היזם מתחייב כי המידע אודות השוכרים התקבל, מנוהל, מוחזק במאגר המידע של היזם ומועבר לחברה, בין היתר במסגרת הדוח החצי שנתי, בהתאם להוראות החוק, התקנות וההנחיות. החברה תהא רשאית לעשות שימוש במידע אודות השוכרים ובין היתר לנהוג במידע כאמור מנהג בעלים והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ומבלי שלזים תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה בקשר עם כך.

9.6. לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו במתחם.

9.7. לא המציא היזם את הדוח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן, וככל שהיזם לא ישלם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן באופן מלא או חלקי.

10. מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד

10.1. איסור בדבר שעבוד המתחם, המקרקעין וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת הגוף המממן

היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט (ולמען הסר ספק – בכלל זאת, אף החלקים או השטחים במתחם שאינם הדיורות, אם ישנם כאלו), וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את ההלוואה (כהגדרתה להלן), ואך ורק לצורך הבטחת המימון שיועמד על ידי הגוף המממן בקשר עם הפרויקט. להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה לטובת החברה, כמפורט בסעיף 17.5.

יצירת שעבודים כאמור על חלקים או שטחים במתחם, שאינם הדיורות (אם ישנם כאלו), תתאפשר רק לאחר שיאושר על ידי החברה המימון לחלקי המתחם המיועדים להשכרה.

10.2. היזם מתחייב לכלול בכל אחד מהסכמי המימון:

10.2.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).

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

10.2.3. הוראה בדבר שלילה מהגוף המממן של כל זכות קיזוז או עיכבון או פירעון מהפרויקט המקרקעין והמתחם, לרבות כל ההכנסות מאלו, בשל כל חוב או חבות או הלוואה וכיו"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("פרויקט סגור").

10.3. בקשת היזם לקבלת מימון ויצירת שעבודים תובא לאישור החברה מראש, בנוסח שייקבע על ידי החברה. החברה מתחייבת לאשר את בקשת היזם, ככל שיקבש, לרשום שעבוד לטובת גוף מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

לבקשת היזם כאמור יצורף מודל פיננסי שנמסר לגוף המממן, ואם לא קיים מודל פיננסי כאמור אזי ימסור היזם לחברה קובץ אקסל הכולל את הנתונים הבאים (בגליונות נפרדים): סיכום/תוצאות, הנחות, תזרים (בהקמה-רבעוני, בהפעלה-חצי שנתי, לפחות), יחסי כיסוי (חצי שנתי לפחות, בתקופת ההפעלה בלבד), מבנה המימון וההלוואות, מאזן (שנתי, או לפחות הון עצמי וחוב פיננסי, לבחינת היקף המימון).

להסרת ספק, המודל הפיננסי או תדפיס הגליונות הפיננסיים, לפי העניין, ייחשב כסוד מסחרי או מקצועי של היזם, והחברה לא תחשוף את המידע הכלול בו בפני צד ג', למעט ליועציה, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין.

10.3.1. לצורכי סעיף 10 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

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

10.3.1.2. "הסכם המימון" או "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה ליזם, על כל נספחיהם.

10.3.1.3. "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו:

10.3.1.3.1. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק

ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (ilAA) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מדירוג (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

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

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

11. ניהול ואחזקת המתחם

11.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם כמפורט בסעיף 11 זה להלן, ובהתאם למפרט התחזוקה נספח ב(3).

11.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח ב(3), למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי התחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על ידי החברה.

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

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

11.3.2. חברת האחזקה ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, לא הורשע ביותר משתי עבירות בגין הפרת חוקי העבודה המפורטים ברשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, בשלוש השנים האחרונות ממועד ההרשעה האחרונה ועד מועד הגשת חברת האחזקה לאישור החברה.

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

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

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

"שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

11.4. היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת עד 6 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. על היזם יהיה להגיש לאישור החברה הסכם סופי ומחייב שנחתם בינו לבין חברת האחזקה, הכולל התחייבות של חברת האחזקה לבצע את התחזוקה בהתאם למפרט התחזוקה **שבנספח ב(3)**, וכן את מפרט התחזוקה **שבנספח ב(3)** כנספח להסכם חתום על ידי חברת האחזקה. ההגשה כאמור תתבצע טרם קבלת אישורה לזהות חברת האחזקה. החברה תהא רשאית לדרוש מסמכים או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. אם החברה תסבור שחברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

11.5. על אף כל האמור מובהר, שלחברה שמורה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר חברת אחזקה שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת אחזקה, אף אם אינם מקיימים את תנאי סעיף 11.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

11.6. הוראות סעיף 11 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וככל שחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית החברה להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. אם החברה תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה בכפוף למתן התראה ליזם בת 14 ימים לשם תיקון פעולות חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

11.7. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 11 זה או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה או לא אישרה החברה את זהות חברת האחזקה או לא החליף היזם את חברת האחזקה כאמור לעיל או לא הוצגה או תוקנה תכנית התפעול, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

12. מיתוג, שיווק ופרסום המתחם והדירות

12.1. היזם יפרסם את המתחם ואת היצע הדירות להשכרה באמצעי פרסום מקובלים, במועדים לפי שיקול דעתו. בנוסף לכך, יחולו ביחס לדירות בשכר דירה מופחת חובות הפרסום כמפורט בנוהל ההגדרות המצורף **בנספח ב(6)**.

12.2. היזם מתחייב להציב ולתחזק באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד לשלט האתר המרכזי (שלט יועצים) ובמיקום מרכזי ובולט, שלט בגודל שלא יפחת מ-3*4 מ', הכולל את שם ולוגו החברה ומיתוג החברה, כפי שיימסרו לו על ידי החברה, במחצית משטח השלט, בכיתוב ברור.

12.3. כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב ולתחזק שלט על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, לפי עיצוב ומפרט טכני כפי שיימסר לו על ידי החברה.

12.4. היזם מתחייב לכלול את שם ולוגו החברה ומותג החברה על פי הנחיות המותג שיימסרו על ידי החברה ליזם מעת לעת (בגודל ובמיקום זהה ללוגו היזם) ותכנים נוספים כפי שיצוין להלן, בכל מידע פרסומי או שיווקי שיופץ על ידי היזם או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, ובכלל זה בכל האמצעים המפורטים להלן:

12.4.1. בכל מידע פרסומי או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט, שילוט הקבע על גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב.

- 12.4.2. על גבי שילוט שיוצב באירועי הפרויקט (כגון הנחת אבן פינה, טקס אכלוס, הזמנות לאירועים הנ"ל). בנוסף לאמור, תתואם הדוברות באירועים הנ"ל עם החברה על מנת לכלול את נציג/ת החברה כדובר/ת.
- 12.4.3. על גבי אישורי הרשמה והודעות תוצאות ההגרלה הנמסרות למשתתפים בכל הגרלה.
- 12.4.4. על גבי תקנון ההגרלה.
- 12.4.5. על גבי כל "סטנד" או "רול אפ" או עלוני שיווק וכיו"ב, שיסופקו לזים על ידי החברה ויוצבו במשרד המכירות. גודל ה"סטנד" יהיה קומפקטי ככל שניתן ומתוך התחשבות בשטח משרד המכירות.
- 12.4.6. בכל אמצעי דיגיטלי בו מבוצע פרסום לפרויקט, ובכלל זה מודעות פרסום, דפי נחיתה, חשבונות אינסטגרם, פייסבוק ורשתות חברתיות נוספות וכן באתר האינטרנט של הפרויקט, הן ביחס לדירות שכר הדירה המופחת והן ביחס לדירות השוק החופשי. בתיאום עם החברה, יכלל באמצעים הנ"ל תוכן נוסף, כדוגמת יתרונות הדיור בהשכרה.
- 12.4.7. בפרסומי רדיו שיבוצעו לפרויקט, יצוין שם החברה ויתואם עימה תוכן הפרסום.
- 12.4.8. על גבי "גדר מדברת" (אם תוקם על ידי הזים).
- כל תוכן פרסומי או שיווקי מטעם הזים (וכל מי מטעמו), ובכלל זה כל תוכן באמצעים שפורטו לעיל, יובא על ידי הזים לאישור החברה מראש ובכתב טרם פרסומו.
- 12.5. מובהר כי מלוא האחריות למילוי התחייבויות הזים כאמור בסעיף זה לעיל תחול על הזים באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על הזים האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי או רישוי או כספי שהוא. הזים יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות הפקה, הצגה, פרסום, לרבות אגרות או היטלים (אם וככל שיחולו).
- 12.6. החברה תהיה רשאית לקבוע, בכל עת, כי פרסום המתחם או הדירות, באופן מלא או חלקי, יבוצע גם באתר החברה או בכל מדיה אחרת, ובמקרה כזה יחול האמור להלן:
- 12.6.1. החברה תהא רשאית לעשות שימוש בשמו של הזים או בשם הפרויקט במסגרת הפרסום, לדרוש ולקבל מהזים את תוכן הפרסום או מידע אחר שיידרש לצורך הפרסום (לרבות חומרי צילום, הדמיות, אילוסטרציה, לוגו, טקסט, שרטוטים, מסמכי אדריכלות ותכנון, שמות הנרשמים ופרטיהם ועוד) (להלן: **"החומר השיווקי"**). אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לפרסם כל חומר שיווקי אחר בקשר למתחם, שיגיע לידה או יוצר על ידה, אף אם לא התקבל מאת הזים.
- 12.6.2. החברה תהא רשאית להציג באתר החברה קישור לאתר האינטרנט של הזים, לפי שיקול דעתה.
- 12.6.3. הזים מסכים ומתחייב לביצוע הפרסום באופן האמור לעיל ונותן לחברה הרשאה בלתי חוזרת לכך והכל מבלי שהזים או מי מטעמו יהיה זכאי לתמורה כלשהי מאת החברה.
- 12.6.4. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את התוכן המלא של כל חומר שיווקי כפי שיועבר על ידי הזים או לפרסמו בכלל, והזים לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה בקשר עם כך.
- 12.6.5. הזים מצהיר כי הינו בעל מלוא הזכויות וידאג להיות בעל מלוא הזכויות (לרבות זכויות היוצרים) בכל חומר שיווקי שיועבר על ידו לחברה וכי כל חומר שיווקי שיימסר לא יהווה הפרה של זכויות צדדים שלישיים, לרבות זכויות קניין רוחני או זכויות יוצרים. הזים ישא בכל תוצאה שתחול כתוצאה מהפרה של התחייבות זו.
- 12.6.6. למען הסר ספק, זכות החברה לעשות שימוש בחומר השיווקי תמשיך לחול אף לאחר תום תקופת ההשכרה.
- 12.7. הזים מתחייב לפנות לנרשמים ולמתעניינים בשכירות (זכאים או שוכרי דירות בשוק החופשי), ולבקש את הסכמתם, בהתאם להוראות הדין החלות, הן להעברת פרטיהם

לחברה (לרבות שם, פרטים ליצירת קשר ועוד) והן לכך שהחברה תפנה אליהם באמצעים שונים לרבות סמס, הודעות, דוא"ל ועוד בהודעות שיוקיות או בקשר עם הצעת שירותי החברה ואספקתם, הצעות להשתתף בסקרים, הזמנות לכנסים ועוד. כמו כן, היזם מתחייב ליידע ולקבל את הסכמתם, בהתאם להוראות הדין החלות של הנרשמים להגרלה לשכירות בשכר דירה מופחת, כי פרטיהם יימסרו לחברה ויועברו על ידה למשרד הבינוי והשיכון או לגורמים מטעמו לצורך אימות פרטי זכאותם להשתתף בהגרלות. היזם מתחייב להעביר לחברה רק פרטים של נרשמים ומתעניינים אשר נתנו בפועל ובכתב את הסכמתם המפורשת לאמור לעיל. היזם נושא באחריות מלאה כלפי החברה וכל מי מטעמה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל. לבקשת החברה, יעביר היזם לחברה את ההסכמות של הנרשמים והמתעניינים כאמור לעיל.

13. מיסים ותשלומים

13.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין או על רכישת המקרקעין או על בניית המתחם על המקרקעין או על השכרת הדירות או על השכרת או על מכירת שטחים ביעודים שונים או החלים על מכירת דירות בהתאם לסעיף 18 להלן, אם ישנם או על תחזוקת המתחם או בקשר למתחם או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן: "המיסים") יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות או להטיל על רוכשים או שוכרים של שטחים ביעודים שונים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

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

14. אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים

14.1. היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם או בהסכמתו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות כל דין, לעניין אחריות היזם תחולנה גם ההוראות שלהלן.

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

14.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), לגבי כל דירה, יחל מתאריך מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף המיוחס לדירות - החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים. אם צוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). היזם יהיה אחראי ישירות כלפי השוכרים לתקן את הליקויים כאמור לעיל בתקופות הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת החברה. האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות היזם לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

14.4. האמור בסעיף 14 זה לעיל אינו גורע מאחריות או התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים במתחם, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימה תקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

15. אחריות על נזק או אובדן ושיפוי

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

- 15.2. האחריות המלאה הבלעדית לביצוע הפרויקט, על מלוא העבודות הכלולות בו, תחול על היזם ולפיכך אישורי החברה לתכניות או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרויקט או אשר הוכנו על ידי היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון או התכניות או המסמכים האמורים.
- 15.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק או הפסד או הוצאה שייגרמו לחברה או למי מטעמה או לצד שלישי בגין התכנון או עקב כך שמושא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.
- 15.4. היזם יהיה אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות או המקרקעין, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות או לאתר העבודות או למקרקעין או למבנה או לפרויקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרויקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון החברה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.
- 15.5. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן או קבלני משנה או עובדיהם או צד שלישי כלשהו הפועל מטעמם או ברשותם תוך כדי ביצוע עבודות הבניה או עבודות תיקון, תחזוקה ובדק על ידם בתקופת הבדק או בתקופת ההשכרה.
- 15.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק או אבדן או חבלה או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף או רכוש אשר יגרמו לכל אדם או איגוד, לרבות החברה או לכל רשות עירונית או ממשלתית או לקבלנים אחרים או לכל מבנה המצוי באתר העבודות או במקרקעין או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות או למקרקעין או לפרויקט או לכל צד שלישי אחר או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה או מהשכרת הפרויקט או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם או על ידי קבלן מטעמו או עובדיהם או שלוחיהם או קבלני משנה המועסקים על ידי מי מהם או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו בין בתקופת הבניה, בין בתקופת ההשכרה או בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס או פיצוי או תשלום או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו או יחולו עקב כל מעשה או מחדל כאמור או כתוצאה מהם.
- 15.7. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים או שיגיעו לכל עובד או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק או אבדן או תאונה או חבלה כלשהם במהלך ביצוע העבודות.
- 15.8. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של החברה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת קרקעיים העוברים במקרקעין.
- 15.9. היזם פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם לזם או למי מטעמו. החברה לא תשא בכל נזק או פיצוי או תשלום או אובדן כאמור.
- 15.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם תיתבע ביחד או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 15.1-15.9 לעיל.
- 15.11. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי החברה או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא יתייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר החברה תמצא לנכון לעשות על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.
- 15.12. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה או על כל סכום שהחברה תחויב לשלם

על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדו או נגד מי מטעמו בגין כל תאונה, חבלה או נזק שהינם באחריות היזם לפי המפורט בהסכם או לפי קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט ע"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לחברה במלואן.

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

15.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 15 זה, והחברה חויבה כדון לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה או על פי כל דין, לגבותו או לנכותו מכל סכום המגיע או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

15.15. לעניין סעיף 15 זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי או דירה להשכיר או רמ"א או משרד הבינוי והשיכון או חברות הבנות או חברות קשורות או חברות שלובות או חברי הנהלה או נושאי משרה או מנהליהם או עובדיהם או יועציהם של כל הנ"ל או מי מטעמם.

16. ביטוח לתקופת הבנייה ולתקופת ההשכרה

16.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבוננו המלא את הביטוחים וההוראות כמפורט בנספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב(8)**.

16.2. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכמי המימון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, למימון הפרויקט (להבדיל ממימון רכישת המקרקעין בלבד), תסכים דירה להשכיר שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: "**דירה להשכיר**").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת דירה להשכיר, לתקן את אישורי הביטוחים (**נספח ב(9)** ו**נספח ב(10)**), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי דירה להשכיר והגוף המממן יחד.

16.3 הפרת הוראות נספח הביטוח או כל אחת מהוראות סעיף 16 זה על ידי היזם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16.4 כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות נספח הביטוח או הוראות סעיף 16 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר

זכויותיה על פי הסכם זה או על פי כל דין, לגבותו או לנכותו מכל סכום המגיע או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

17. רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה

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

17.2. היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו מיד כאשר ניתן יהיה לעשות כן, וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מספר בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וללוחות הזמנים המפורטים שם, בשינויים המחויבים.

17.3. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, אם היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר (דירות) בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והחברה תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן.

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

17.4. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, במתחם או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיו"ב יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

17.5. היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל על מלוא שטח המקרקעין, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף **כנספח ב(11)** להסכם זה.

לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן. לבקשת החברה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות או את פרוטוקול היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

17.6. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור החברה, יהא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה לחברה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והחברה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. עם מחיקת הערת אזהרה תסתיים התחייבות היזם על פי כתב התחייבות **נספח ב(11)**.

17.7. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **נספח ב(12)** המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום היזם את הערת האזהרה וכן את פרוטוקול היזם בנוסח המצורף.

17.8. מסירת יפוי הכח והפרוטוקול לא תשחרר את היזם מן החובה לרשום בעצמו ועל חשבונו את הערת האזהרה או לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לצורך רישומה.

18. העברת או הסבת זכויות

18.1. היזם או מי מיחידי היזם במקרה של יזמים במשותף, יהיה רשאי להעביר זכויותיו מכוח הסכם החכירה והסכם זה, בכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

18.1.1. שולמה מלוא התמורה, הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות על פי תנאי המכרז.

18.1.2. הנעבר עומד בכל הוראות או בכללי רמ"י, לרבות לפי חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

- 18.1.3. אם העברת הזכויות הינה טרם תחילת תקופת ההשכרה – הנעבר עומד במלוא תנאי הסף שנקבעו בחוברת המכרז. אם העברת הזכויות הינה לאחר תחילת תקופת ההשכרה – היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים. במסגרת החלטתה, תבחן החברה האם הנעבר הינו בעל היכולת הפיננסית והמקצועית ליטול ולבצע את כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה.
- 18.1.4. העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היזם במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי בלתי מסוים (במושע).
- 18.1.5. מספר בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לאחר ההעברה, לא יעלה על שלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י.
- 18.1.6. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים למשך תקופת ההשכרה.
- 18.1.7. הנעבר יתחייב בכתב כלפי החברה להכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין ולמלא אחר כל התחייבויות היזם על פי חוברת המכרז, הסכם החכירה והוראות הסכם זה ויחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי החברה או רמ"י בקשר עם כך.
- 18.1.8. יקוימו כל נוהלי רמ"י בקשר עם חתימת מסמכים, המצאת אישורי מסים וכיו"ב, כנדרש בעת ביצוע העברת זכויות.
- 18.1.9. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 20 להלן ואת כתב ההתחייבות, יפוי הכוח והפרוטוקול להבטחת רישום הערת האזהרה, בידי החברה.
- 18.1.10. הנעבר יפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח ב(9) ונספח ב(10)**.
- 18.1.11. ככל שהעברת הזכויות מבוצעת בשלב בו לא החלה הבנייה – תתאפשר העברת הזכויות כאמור לנעבר שהינו יזם בלבד. ככל שהעברת הזכויות מבוצעת לאחר תחילת הבנייה או לאחר תחילת תקופת ההשכרה – תתאפשר העברת הזכויות כאמור לנעבר שהינו יזם או לגורמים פרטיים, כאשר העברה לגורמים פרטיים (יחידים) תהא בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שייקבעו לעניין זה על ידי הצוות שהוסמך לכך כמפורט בסעיף 4.8.13 להחלטה בדבר הדיוור להשכרה וכפי שיתעדכנו מעת לעת (להלן: **"הכללים למכירה ליחידים"**). ניתן לעיין בכללים למכירה ליחידים בקישור שלהלן: <https://www.gov.il/he/pages/hanhala-5595>.
- להסרת ספק, מובהר כי אין ולא יהיה במכירה ליחידים כדי לגרוע מכך שכלל הדירות במתחם תשמשנה להשכרה בלבד או כדי לגרוע מיתר התחייבויות היזם כמפורט בחוברת המכרז, לרבות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) בעניין ניהול ואחזקת המתחם, השכרת הדירות, עריכת ביטוחים והפקדת ערבויות. בהתאם לכך, על מכירה ליחידים כאמור לא יחולו הוראות סעיפים 18.1.3, 18.1.4, 18.1.5, 18.1.7, 18.1.9 ו-18.1.10 לעיל.
- כמו כן, יידרש היזם המבקש למכור דירות ליחידים כאמור, לחתום על תוספת להסכם בנוסח המצורף **כנספח ב(15)**. מובהר כי הנוסח המצורף הינו עקרוני בלבד ולחברה שמורה הזכות לשנותו בכל עת.
- להסרת ספק במקרה בו הוראות הדין החלות על הפרויקט (לרבות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (חוק הוותמ"ל) או התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965) או הוראות התכנית החלה אינן מאפשרות מכירה ליחידים כאמור, אין לראות באמור בסעיף זה כדי להתיר מכירה כאמור, ובאחריות היזם לעמוד בהוראות הדין.
- 18.1.12. אם העברת הזכויות הינה לתאגיד חדש אשר יהיה בבעלות מלאה של היזם (ואם היזם מורכב ממספר מציעים במסגרת הצעה משותפת – בבעלות יחידים היזם, בהתאם לשיעור חלקם בהצעה המשותפת), תהיה ההעברה כפופה גם להמצאת ערבות בעלי מניות/שותפים, בנוסח **נספח א(6)** להזמנה (בשינויים המחויבים) וכן להמצאת אישור ניהול פנקסים ותצהיר לפי חוק

עסקאות גופים ציבוריים ביחס לתאגיד החדש, הכל לשביעות רצון החברה. למען הסר ספק, הוראות סעיף קטן זה אלו יחולו גם לגבי העברה לתאגיד חדש, אשר צוינה בהצעת המחיר של היזם, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

18.2. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו, מובהר בזאת שהחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה, ושיקול דעתה אם ליתן ההסכמה או לגבי התנאים הנדרשים על ידה הינו מוחלט ובלעדי והיא תהיה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים.

18.3. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 18 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 18.1 לעיל, ובכפוף להוראות הסכם החכירה, לנהלי רמ"י, להוראות התכנית החלה וכן להוראות כל דין.

18.4. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לבצע את הפעולות שבסעיף 18 זה לעיל, ככל שאלו נדרשות לצורך עמידתו בתנאים החלים על "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**"), ובכלל זאת רישום למסחר בבורסה, ביצוע פעולות של "העברת מקרקעין" כהגדרת מונח זה בפקודה, וכן דילול שליטה בהתאם להוראות הפקודה, ובלבד שטרם ביצע כל פעולה כאמור, יפנה לקבלת הסכמת החברה תוך פירוט בקשתו ומדוע היא נדרשת על פי הוראות הפקודה, ויקבל את הסכמתה בכתב ומראש לכך.

18.5. כמו כן, תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא באלו, ככל שהקמתם מתחייבת על פי דין לשם בניית המתחם או קבלת טופס 4 או תעודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה.

19. הפרות, סעדים ותרופות

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

19.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של החברה על פי ההסכם על נספחיו.

19.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 21 יום ליזם, לבטל הסכם זה ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף 19.9 להלן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי החברה יבוטל כתוצאה מכך גם הסכם החכירה. למען הסר ספק, אם בסעיף 19.3 שלהלן או בהוראה אחרת בהסכם זה, נקבע סד זמנים לתיקון הפרה כלשהי, הוא יימנה במקביל ובאופן חופף לתקופת 21 הימים הנזכרת בסעיף זה לעיל.

על אף האמור לעיל ולהלן מובהר, שביחס לכל אחד מהמקרים הנזכרים בסעיף 19.3 להלן, הרי שזכות החברה לביטול ההסכם ולסילוק יד היזם תחול מיידית, ללא צורך במתן התראה כלשהי מראש.

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

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

19.3.1. כשהיזם הפר את הסכם החכירה.

19.3.2. במקרה שנפתחו כנגד היזם או מי מיחידיו או מי מהגופים המחזיקים בו או מי מהגופים אשר היזם הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף 19.3 זה, לרבות היזם: "**הגופים**"), הליכי חדלות פרעון לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פרעון**") או הוגשה בקשה להבאת הסדר חוב כנגד מאיזה מהגופים או הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים (לרבות זמני) או מפרק (לרבות זמני) או נאמן (לרבות זמני) עבור איזה מהגופים או לנכסיו, כולם או חלקם, או לעסקיו או הוגשה כנגד איזה מהגופים בקשה לצו על פי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או לעיקול חלק מהותי מנכסיו, הכל לפי העניין, או כל הליך דומה או בעל משמעות דומה, והליכים, צווים

ובקשות כאמור נפתחו או הוגשו לבקשת מי מהגופים הנ"ל או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם או הוצאתם, לפי העניין.

19.3.3 במקרה שניתנו נגד היזם או מי מהגופים צו או החלטה על פתיחת הליכים או לסעד זמני בהתאם לחוק חדלות פרעון או לכינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 או צו הקפאת הליכים או צו פירוק או צו כינוס נכסים או צו אכיפת שעבודים או פשיטת רגל או במקרה שהיזם או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו.

19.3.4 במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה או במועד גמר תקופת הבניה או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה או במקרה בו הופרה הוראה אחרת בהסכם זה אשר הוגדרה כהפרה יסודית.

19.3.5 במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין או על המתחם או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם או למי מיחידיו בגין המקרקעין או בגין המתחם או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או במקרה שיינתן צו שיפוטי בגין המקרקעין או על המתחם או על הפרויקט, ואלו לא יוסרו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום מתן הצו.

19.3.6 במקרה שיינתן צו שיפוטי או שיוטל עיקול או תינקט פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם או של מי מהגופים או הליכים כאמור אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום מתן הצו או מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

19.3.7 במקרה שהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין, במתחם או בפרויקט או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 10 לעיל בפרט.

19.3.8 כשהיזם יסב או ימחה או יעביר או ישעבד או ינסה להסב או להמחות או להעביר או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 18 לעיל.

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

19.3.10 כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 20 להלן, בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבויות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבויות לאחר חילוטן או חילוט כל חלק מהן.

19.3.11 כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה או לא המציא לחברה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על עריכת הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.

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

19.3.13 כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

19.3.14 כשהיזם הפר התחייבות יסודית כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל.

19.3.15. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 21 ימים מיום שנדרש על ידי החברה בכתב לעשות זאת.

19.4. גוף חליף

19.4.1. ביקשה החברה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, תודיע החברה ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתה כאמור (להלן: "**הודעת טרום הביטול**"). מסרה החברה הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת החברה להחליף את היזם בגוף חליף (להלן: "**בקשה להחלפת היזם**") ו"**הגוף החליף**", בהתאמה, ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל החברה עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

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

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

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

19.4.2. הגוף המממן ימציא לחברה, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהיזם לפני חתימתו של הסכם זה ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת היזם בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

19.4.3. הומצא לחברה המידע כאמור, תתן החברה את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה.

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

19.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יבוטל הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 19.5 להלן.

19.4.5. תוקנו ההפרות לשביעות רצון החברה בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, היזם והחברה וכן הגוף החליף, היזם והגוף המממן, בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות היזם על פי ההסכם, בנוסח שיידרש על ידי החברה.

19.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 19.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, הגוף המממן, כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

19.5. בוטל הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את המתחם או חלקיו, לפי העניין, ומסר את המתחם או חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי החברה, או למי שהחברה תורה, ובמקרה זה בלבד, תשלם החברה ליזם את **הנמוך** מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 19.5.3 להלן:

19.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים בהן מצויות הדירות – גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית, אם בוצעו (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך תיקונים)). החשבון הסופי יערך

על ידי החברה בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15% (חמישה עשר אחוזים);

או –

19.5.2. שווי השוק של המתחם (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה על ידי החברה כפי שיהיה במועד ביטול ההסכם, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו במתחם (עבודות הקמה, שיפוץ ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה כקבוע בהסכם זה) והערכת שווים.

19.5.3. מהסכום האמור בסעיף 19.5 זה לעיל לפי העניין (להלן: **"סכום ההחזר לחישוב"**), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

19.5.3.1. בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום עיכוב או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם.

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

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

19.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלם, כתוצאה או בקשר או עקב ביטול ההסכם.

19.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם ליזם על ידי החברה אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והמתחם על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) היזם פניה בפועל את המתחם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס למתחם. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים ביעודים נוספים (אם קיימים כאלו), אם תהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם ליזם יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.

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

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

19.6. אין באמור בסעיף 19 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה או לפי דין.

19.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם להוראות הסכם החכירה וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה כמפורט לעיל.

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

19.9. סילוק יד היזם

19.9.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והמתחם, תפקע לאלתר זכות היזם במקרקעין ומלוא הזכויות יושבו לרמ"י, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית לרמ"י. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו (לרבות הקבלן בתקופת הבניה, חברת האחזקה וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים מכוחו יחשבו

מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. האמור לעיל לא יחול על שוכרים או מחזיקי שטחי מסחר.

19.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והמתחם או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחבורים של קבע, ואלה יעברו לבעלות רמ"י ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד או זכות צד ג' אחרת. בנוסף מתחייב היזם להעביר לרשות החברה את כל מסמכי העבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') בקשר עם ביצוע העבודות, ולחברה יוקנו מלוא הזכויות בכל אלו.

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

19.9.4. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהמקרקעין והמתחם כאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לפנות לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות – שימנע מן היזם או כל מי מטעמו מלהימצא באתר או להפריע להמשך העבודה או להוציא את החומרים, המוצרים החלפים והציוד שיהיו באתר.

19.9.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על החברה חובה להשלים את העבודות או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והחברה תהא זכאית לבטל הסכם זה ולקבל את מלוא הפיצויים והקנסות שלעיל או שלהלן ולמלוא הסעדים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין היתר באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן.

19.10. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאית החברה על פי דין או על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית גם לקנסות המפורטים להלן, במצטבר:

בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת החברה או מי מטעמה, ישלם היזם לחברה או למי מטעמה, בהתאם להוראות החברה, את הקנסות שלהלן:

19.10.1. בגין אי עמידה בשלב התכנון הראשוני, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.2. בגין אי עמידה בשלב התכנון הסופי, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.3. בגין אי עמידה בשלב התכנון המפורט, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.4. בגין אי עמידה בשלב הוצאת היתר הבניה לכל המתחם (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון, אם יוצא בנפרד) סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.5. בגין אי עמידה בשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

על אף האמור בסעיפים 19.10.1-19.10.5 לעיל, אם היזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב ליזם סכום של 100% מכל קנס שהושת עליו ושולם על ידו לחברה, בגין אי עמידה בשלבי תכנון ובניה קודמים. כל סכום כאמור יושב ליזם בערכו הנומינאלי, וללא תוספת הפרשי הצמדה או ריבית כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר ביצוע תשלומים.

19.10.6. בגין אי עמידה בשלב הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לכל המתחם סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, החברה תהיה

רשאית לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה להוצאת טופס 4 ותעודת גמר, לא יתקבלו בגין כל הבניינים במתחם, טופס 4 ותעודת גמר יחד, מכל סיבה שהיא.

19.10.7. בגין אי קיום התחייבויות היזם או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון החברה בתוספת מע"מ כדין.

19.10.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת הבניה, שאינה נמנית לעיל ולרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיוק ופרסום, המצאת אישורי עריכת ביטוחים, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלה לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה וכיו"ב, ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

19.10.9. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת ההשכרה, ולרבות התחייבויות על פי מפרט התחזוקה, הסכם השכירות וכיו"ב, ישלם היזם לחברה קנס בשיעור של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה הפרה או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום קנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.

מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי כל דין /או הסכם זה, לא שילם היזם את הקנסות שבהסכם זה לחברה או למי מטעמה, לפי דרישת החברה, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן, באופן מלא או חלקי.

אין בזכות החברה או מי מטעמה, לגבות ולקבל את הקנסות מהיזם, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס או פיצוי אחר המוקנה לה לפי הוראות הסכם זה או בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם לה עקב הפרת ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, בגין הפסדים ונזקים מכל מין וסוג שהוא שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי היזם.

19.11. הסכומים הנקובים בסעיף 19 זה לעיל לעיל יוצמדו למדד המחירים לצרכן ויתעדכנו בהתאם לשינוי שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, אך בכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנומינאליים הנקובים לעיל. לסכומים כאמור יתווסף מע"מ כדין.

19.12. אין באמור בסעיף 19 זה לעיל כדי למצות את זכויות החברה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד או תרופה או זכות אחרים המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין.

20. ערבויות לקיום ההסכם

20.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי החברה במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות. הערבות תונפק על ידי מנפיק ערבות מורשה בהתאם להוראות תכ"ם 7.3.3 "ערבויות וביטחונות". נוסח הערבות יהיה בנוסח שבנספח ב(7) להסכם (להלן: "הערבות לתקופת הבניה").

20.2. בגמר בניית השלד של כל הבניינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה, לבקשת היזם, לסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות.

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

20.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על הסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח **שבנספח ב(7)** להסכם (להלן: "**הערבות לתקופת ההשכרה**"):

- 20.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל הבניינים במתחם;
- 20.4.2. היזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זאת אינו נמצא בהפרה כלפי רמ"י או כלפי החברה;
- 20.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 לעיל;
- 20.4.4. הומצא אישור עריכת ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח **שבנספח ב(10)**, כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 20.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מופחת להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל והוראות **נספח ב(6)**.
- 20.4.6. נערכה על ידי היזם ההגדרה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מופחת, כמפורט **בנספח ב(6)**.
- 20.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. היזם מתחייב לחדש את תוקף הערבות הנ"ל 45 ימים לפחות לפני פקיעתה. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.
- 20.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום או תשלום או פיצוי או קנסות אשר יגיעו לחברה או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.
- 20.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות.
- 20.8. בתום תקופת ההשכרה, תבוטל הערבות לתקופת ההשכרה ותושב ליזם.
- 20.9. מובהר בזאת כי היזם לא יוכל להעמיד ערבות עצמית (שלו או של מי מיחידיו היזם או המחזיקים בו) אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג הערבויות הנדרשות בהסכם זה.
- 20.10. במקרה שהיזם מורכב ממספר גופים ניתן להגיש מספר ערבויות (אך לא יותר מ-3) ובלבד שסכומן המצטבר מגיע לכדי סכום הערבות הנדרש.

21. **אירוע נזק**

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק למתחם, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, היזם מתחייב לכוון כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את המתחם מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא תגמולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 16 לעיל.

22. **קיצוז**

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

ליזם לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז או עיכבון או פירעון מהפרויקט, מהמתחם או מהמקרקעין, לרבות כל ההכנסות מהם, בשל כל חוב או חבות או הלוואה וכיו"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט או למתחם או למקרקעין.

23. תשלום במקום היזם

23.1. כל סכום אשר החברה תשלם לצד ג' כלשהו במקום או על חשבון היזם או שהיזם חייב להחזירו לחברה או לשפות את החברה בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה היזם מחויב להחזירו או לשלמו לחברה לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת החברה, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של החברה בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי החברה או מהמועד אשר בו זכאית החברה לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי החברה בפועל.

23.2. תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

24. תחולת ההסכם

ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת ההשכרה, התחייבויות היזם לפי הסכם זה ונספחיו ועל פי הסכם 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 או הפרה של איזה מהוראות הסכם החכירה יחשב כהפרה או קיום של הסכם זה ולהיפך וביטולו כדין של הסכם החכירה יהווה בד בבד גם ביטולו כדין של הסכם זה.

25. כללי

25.1. בכל מקום בו ניתן לחברה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים, ליזם לא תהיה כל טענה החברה בגין כך.

25.2. החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות או ההתחייבויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המנהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהואצלו כאמור, כל אחת לחוד.

25.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק או דין או קביעה של רשות שיפוטית או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז או בקשר עם הפרויקט או המתחם או איכלוסו או מכירת דירות או השכרת דירות או נכסים או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו, ולשאת על חשבונו הבלעדי בכל עלות הכרוכה בכך, והוא לא יורשה לבוא בכל טענה או דרישה או תביעה בעניין זה כלפי החברה או רמ"י או מי מטעמן.

25.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין או רשות מוסמכת או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, בנוסף לכל דרישות ההסכם, והוא לא יורשה לבוא לחברה בכל טענה או דרישה או תביעה בקשר לכל חובה נוספת שתחול עליו בקשר עם הפרויקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.

25.5. מקום השיפוט יהיה כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

25.6. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם שיעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של החברה והיזם.

25.7. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

25.8. החברה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי הסכם זה על ידי התנהגותה, אלא אם הוויתור כלול במסמך החתום על ידה. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של היזם.

26. כתובות והודעות

- 26.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תימסרנה בכתב. הודעה שתישלח בדואר תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכותרת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.
- 26.2. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה או דוא"ל ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה או בדוא"ל של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד, ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם	החברה

אישור חתימה

מס' הסכם:

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

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____.

ב. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____.

ג. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____.

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

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

_____ חתימה

_____ שם

_____ תאריך

_____ חתימת היזם:



דיוור להשכרה – מפרט אחיד

מהדורה 06/2022

לכל המונחים בנספח זה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי.

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התכניות החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת הטלויזיה בכבלים/חברת הטלויזיה בלוויין), הוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או חברות כלכליות ו/או תאגידים הפועלים מטעם הרשות המקומית, הנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון, התקנים הישראליים החלים, הנחיות יועצים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.

באחריות היזם ליישם את הוראות ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה ("בנייה ירוקה") מטעם היזם, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לפעול על פי הוראות התכנית לעניין בנייה ירוקה.

להלן מפורטות דרישות תכנון משלימות/מדגישות ביחס לנדרש במסמכי ההזמנה לקבלת הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון/מנהל התכנון וההנדסה, במהדורתן המעודכנת.

תוכן העניינים

1. פרק א': דירת המגורים
2. פרק ב': בניין המגורים
3. פרק ג': דגשים והשלמות – ציבור חרדי ודתי
4. פרק ד': דירות מונגשות

פרק א': דירת המגורים		
רכיבי דירת מגורים	1.1	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר/חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.
	1.2	דירה לא תכלול יותר מחצי חדר/חדרון ו/או חלל אחר אחד למעט חדר שינה או חדר רחצה (כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו').
	1.3	המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר/חדרון בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות. תוכנן חדרון/חצי חדר במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחב ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלוונטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.
	1.4	המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום ולתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" שאינם מנוצלים נכון לאורח החיים בדירה.
	1.5	גובה הדירה (הנמדד מהרצוף עד התקרה) לא יקטן מ-2.65 מ' למעט אזורים שמתחת לקורות והנמכות. בכל מקום הגובה לא יקטן מ-2.10 מ'.
הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים	2.1	הגדרות:
	2.1.1	"שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר.
	2.1.2	"שטח מזערי" – השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורט סעיף הרלוונטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר/ החלל בתקנות התכנון הבנייה.
	2.1.3	"רוחב" – המידה הנמדדת בין ציפויים, חיפויים, גמר, מסד, מעקות ומסדים, מדוד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה.
	2.2	השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיה כמפורט להלן (בכל מקרה מידות ושטחים לא יפחתו מהנדרש בתקנות תכנון והבניה):
	2.2.1	חדר שינה: שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר מידות הרוחב בין קירות חדר שינה לא יפחת מ-2.80 מ'.
	2.2.2	שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר. מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ-2.90 מ'.

שטח חדר דיור ופינת אוכל : א. השטח המזערי של חדר דיור ופינת אוכל לא יפחתו מהמפורט להלן : דירת 3, 3.5 חדרים : 21 מ"ר ; דירת 4, 4.5 חדרים : 23 מ"ר ; דירת 5, 5.5 חדרים : 25 מ"ר ; דירת 6 חדרים ומעלה : 26 מ"ר. ב. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר דיור ופינת אוכל לא יפחת מ-18 מ"ר. ג. בדירת 4 חדרים ומעלה מידת הרוחב של חלל חדר הדיור לא תפחת מ-3.60 מ'.	2.2.3				
חדר רחצה : מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין.	2.2.3				
מרפסת שירות : א. בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו ולא יעלה על 3.5 מ"ר, רוחב לא יפחת מ-1.30 מ'. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי לא יפחת מ-1.70 מ"ר לא יעלה על 2.5 מ"ר ומידת הרוחב לא יפחת מ-1.0 מ'. ב. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה החיצונית. ג. הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור ומתקן לתליית כביסה, הכולל כמפורט בסעיף 12 במפרט.	2.2.4				
מרפסת שמש – חלק חיצוני של דירה אשר מתקיימים בו התנאים שלהלן : א. רצפתו קושרה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם. ב. לא יותר מ-3/4 היקף רצפתו מוקפים קירות. ג. לאורך יתר שוליו ניצב מעקה בהתאם לדרישות ת"י 1142. ד. המרפסת פונה לאוויר החוץ לפחות ב-1/4 מהיקף רצפתו. ה. מובהר שפניה לחצר פנימית או לפיר אינם עונים להוראות אלה. ו. מידת הרוחב לא תפחת מ-1.10 מ' נטו. ז. מרפסת סוכה – ראה סעיף 40. ח. גישה למרפסת שמש תהיה מחדר דיור (סלון). ט. ככל ותוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר דיור.	2.2.5				
(א) הגדרות : "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה ; "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/160 ס"מ, אסלה וכיור רחצה ; "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור קטן ; "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים.	3	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים			
(ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן :					
מספר חדרים בדירה	2-2.5	3	3.5	4-4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+			+	+
חדר אמבטיה		+	+	+	+
חדר שירותים		+	+		+
		עם כיור קטן	עם כיור קטן		עם כיור קטן

קירות ומחיצות	4.1	קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד אקוסטי באמצעות צמר סלעים/זכוכית/מינרלי בצפיפות 12 ק"ג למ"ק ובעובי 2" לפחות. מכל צד של מחיצות גבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחלופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.		
	4.2	בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ברנוביץ' ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקנים הרלוונטיים לרבות בת"י 1045 – בידוד תרמי של בניינים.		
	4.3	בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ- "עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.		
עבודות גמר	5.1	(א) הגדרות: "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן.		
		(ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:		
		גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף
5.2 כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה		טיח (שפכטל ע"ג לוחות/בלוקי גבס) + צבע אקרילי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	טיח + סיד סינתטי	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות BIA-% 0.5. גודל האריח במטבח, בפינת אוכל ובחדר דיור 80X80 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R9 – 2279. שיפולים בגובה 7 ס"מ.
5.3 מ"מ"ד		בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	
5.4 מטבח		חיפוי קירות בקרמיקה שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר [ספיגות אריח עד ל10%] ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.	טיח + סיד סינתטי	
5.5 חדר מקלחת, חדר אמבטיה, חדר שירותים		חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת או עד לתקרה המונמכת (ככל שבוצע) מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	טיח+סיד סינתטי	גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R10 – 2279. רצפת תא מקלחת - R11.
5.6 מחסן		טיח+צבע אקרילי	טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן לבחירת היזם;

שטח אריח בודד - לפי בחירת היזם. התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279.			
גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י R10 – 2279 במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		זהה לגמר החזיתות של הבניין. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	5.7 מרפסות
לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.	5.8		ארון מטבח תחתון
הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.	5.9		
בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	6.1		
הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור וכריים (כולל חיתוך תואם במשטח עבודה), הכנה למדיח כלים.	6.1.1		
עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.	6.1.2		
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.	6.1.3		מבנה ארון מטבח תחתון
בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.	6.1.4		
לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת היזם משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. היזם רשאי לבצע התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.	6.1.5		
מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	6.2		
גוף הארון ומדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מדיקט בעובי 5-6 מ"מ. דלתות הארון וחזיתות המגירות תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') או MDF.	6.2.1		
הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.	6.2.2		ארון מטבח עליון
ארון המטבח התחתון יכלול לכל היותר פינה אחת בלבד. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו מדפים נשלפים כדוגמת מג'ק קורנר או ש"ע. אורך החזית הקצרה של הארון (במקרה של פינה) לא יקטן מ-60 ס"מ.	6.2.3		
בכל דירה יותקן ארון מטבח עליון. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:	7.1		
הארון יכלול דלתות ומדפים.	7.1.1		
עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-30 ס"מ לפחות; גובה הארון – 60 ס"מ.	7.1.2		

מבנה ארון מטבח עליון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ'). גב הארון יהיה מדיקט בעובי 5-6 מ"מ. דלתות הארון והחזיתות תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) או MDF.	7.2	מבנה ארון מטבח עליון
האורך המזערי של ארון המטבח התחתון ומשטח העבודה לא יפחת מהמצוין: דירת 2.5-2 חדרים : 3.5 מ"א; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים : 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה : 6 מ"א.	8.1	אורך מזערי של ארונות מטבח
האורך המזערי של ארון המטבח העליון לא יפחת מהמצוין: דירת 2.5-2 חדרים : 1.2 מ"א; דירת 3 חדרים ומעלה : 1.6 מ"א.	8.2	
מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.	8.3	
חללים המיועדים למדית, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.	8.4	
המטבח יתוכנן כך שרוחב של מקום המיועד למקרר לא יפחת מ-95 ס"מ. בדירות 3 חדרים ומטה ניתן לתכנן את המקום המיועד למקרר ברוחב של 85 ס"מ.	8.5	גישה למקרר
סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: ציפוי חיצוני: HPL (פורמייקה). ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או HPL (פורמייקה).	9	ציפוי ארונות המטבח
ידיות מתכת, דלתות ארון המטבח ומגירות תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.	10	פירזול המטבח
בכל אחד מחדרי הרחצה (אמבטיה ומקלחת) בדירה יהיה ארון תחתון עשוי עץ לבד או טרספה. הארון יהיה תלוי או מונח, הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאוקוורץ, משולב בכיור שמידותיו 45X30 ס"מ לפחות. בחדר אמבטיה אורך האורך יהיה 80 ס"מ לפחות. במקלחת אורך האורך יהיה 60 ס"מ לפחות.	11	ארון חדר אמבטיה
מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	12	מרפסת שירות
למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ. אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. מידות רוחב החלון ואופן הפתיחה יהיו כאלו שיאפשרו לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-65 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין, והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. לא יאושר להתקין מתקנים (דוגמת דוד חשמל, מזגן) בתחום של מתקן לתליית הכביסה או באופן שיפגעו בגישה ו/או בתליה של הכביסה לכל אורך המתקן. לא ניתן לתכנן גישה/פתח לתליית כביסה מחלון חדר דיור/חלון פינת אוכל/חלון חדר שינה.	12.1	
למרפסת תותקן דלת כניסה, לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר הרחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות הפנים במפרט זה.	12.2	

12.3	הכנה למייבש כביסה : מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה. הזנת חשמל. הערה : ניתן להוציא פליטת אדים אל פיר אוורור.
12.4	הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
12.5	מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורך הכבלים לא יפחתו מ-800 ס"מ. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.
12.6	לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר הצמודה במקום מוצנע שאינו נצפה בחזית המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יעמוד בכל הדרישות המפורטות לעיל.
13	מסתור כביסה בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת ניקוז של הבניין. המפלס העליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס הריצוף הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתור הכביסה בתנאי שלא יפריעו לתליית הכביסה בתחום המתקן.
14	דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן : א. דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. ג. כנף הדלת יהיה בגמר "צבע בתנור"/פורניר, משקוף הדלת – צביעה באתר. ד. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת היזם.
15	דלתות הפנים בדירת המגורים תהינה בהתאם למפורט להלן : א. דלתות הכניסה לחדרים ולחללים אחרים בדירה יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. ב. כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד או חומר אחר ש"ע בכל היבט תפקודי ; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. בחדרי האמבטיה והמקלחת כנף הדלת תכלול הגנה מפני תנאי לחות מוגברים עם תחתית פולימרית עמידה למים. ג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. ד. הדלתות תהינה עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. ה. משקוף הדלת והלבשות יהיו עמידים במים ובגמר וגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. ו. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת. ז. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במצב פתיחה מרבית, הדלת לא תבלוט יותר מ-18 ס"מ ממישור הקיר אליו נפתחת. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין פגיעה תפקודית בדירה.

ח. בנוסף לדלת פלדה תותקן דלת עץ העונה על הדרישות המפורטות לעיל.		
דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמדה בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" יהיה אחד מאלה: א. תריס גלילה חשמלי. ב. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי 1635 – סורגים לפתחים בבניינים. ג. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח העונה לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (1). ד. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי העונה על דרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).	16	דלת יציאה לגינה (דירות גן)
חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:	17.1	חלונות, תריסים ורשתות
חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בהתאם לדרישות תקנים ישראליים רלוונטיים. היזם יציג אישור יועץ אלומיניום מטען היזם על התאמת מערכות האלומיניום לדרישות התקן בצירוף אישור מעבדה לכל סוגי מערכות חלונות האלומיניום המותקנות. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.	17.1.1	
חלון הממ"ד יכלול את המרכיבים הבאים: א. חלון פלדה עם כנף/כנפיים נגרר/נגררות אל תוך כיס/כיסים. ב. חלון אלומיניום כנף על כנף עם זיגוג כפול. (ככל שלא קיים בשוק חלון אלומיניום מאושר ע"י פיקוד העורף עם זיגוג כפול, יותר שימוש בחלון מאושר עם זיגוג טריפלס או אחר. ג. תריס רפפה נגרר לתוך כיס. הכל בהתאם להוראות פיקוד העורף.	17.1.2	
חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף; רוחב הוויטרינה לא יקטן מ-2.80 מ' (מידת פתח בניה). בדירות 3 חדרים ומטה רוחב הוויטרינה לא יקטן מ-2.60 מ'.	17.1.3	
פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדרי שירותים וחדר רחצה, יהיו בעלי תריסי גלילה חשמליים .	17.2	
בחדר הדיור יורכב תריס גלילה חשמלי בשילוב מנגנון פתיחה ידנית.	17.2.1	
בממ"ד ובפתח של מרפסת השירות יותקנו תריסי הזזה.	17.2.2	
בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריטן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות יועץ אלומיניום מטעם היזם.	17.2.3	
בכל החלונות תותקן כנף הזזה עם רשתות נגד יתושים. הכנף תותקן על נתיב מסילה נפרד. לא יותקנו רשתות על חלונות חדרים רטובים ושירותים. בממ"ד תותקן רשת נגד יתושים נגללת או הזזה.	17.3	
בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראיה בין שטח ציבורי ו/או שטח משותף ובין חלונות גובלים של דירות.	17.4	
אין להפנות חלונות של דירה אל השטחים המוצמדים לדירות אחרות.	17.4.1	

17.4.2	החברה רשאית לאשר סטייה נקודתית מהוראות אלה אם תשתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת התנאיים להלן: א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי/המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנעו אפשרות הצצה מהשטח הציבורי/המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה.
17.4.3	לא תותר הפניית חלונות חדרי שינה ודיור למרחב מקורה המיועד לתליית כביסה/למסתר כביסה לחללי שירות או שטחים משותפים מקורים.
17.5	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, המטבח בדירה יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס.
17.5.1	הפניית חלון למרפסת אשר חזיתה חסומה ע"י מסתר כביסה או הפונה למרחב מקורה וסגור מצדדיו בקירות, לא תחשב כעונה על דרישה זו.
17.5.2	אוורור מכני לא יכול להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלונות הנדרשים בחדרי המגורים, השינה והמטבח.
17.5.3	דלת המפרידה בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש לפי כל דין.
18	מתקני תברואה וכלים סניטריים מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
18.1	חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים, מכונת כביסה ואסלות.
18.2	אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, כולל קונסטרוקציית תמיכה מפלדה מגולוונת.
18.3	כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.
18.4	בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגם מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: עומק 15 ס"מ, גובה 15 ס"מ.
18.5	במטבח תותקן קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ או קוורץ גרניט או נירוסטה.
18.6	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
18.7	יותקנו אסלות תלויות ועשויות מחרס עם מיכל הדחה ניסתר (ניאגרה). מיכל ההדחה יהיה דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה.
18.8	כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת - ראה סעיף 11 – "ארון חדר אמבטיה" לעיל.
18.9	משטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר. גמר הרצפה העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

מקלחון – בכל תא מקלחת יותקן מקלחון עשוי זכוכית. כל האביזרים והפרופילים יהיו עשויים אלומיניום ו/או פלדת אל חלד.	18.10	
במקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון 4 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה אנכי באורך 60 ס"מ לפחות, מזלף וזרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.	18.11	
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה לפיית מילוי אמבטיה ולצינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	18.12	
במרפסות שמש יותקן ברז ניל למים קרים.	18.13	
אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:	19	מערכת אספקת מים חמים
לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן ("שעון שבת") המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.	19.1	
היזום יחבר כמה שיותר דירות למערכת הסולארית.	19.2	
דירות שלא ניתן לחבר למערכת הסולארית יותקן בהן דוד עם "משאבת חום" או מערכת אחרת כפי שנדרש בתקנה 8286 – פרק יא של תקנות התכנון והבניה (מערכות סולאריות) 2018.	19.3	
מכל האגירה (דוד) יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמה באזור של מסתור הכביסה ו/או סמוך אליו ו/או על גג המבנה.	19.4	
נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:	19.5	
א. יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;		
ב. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;		
ג. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.		
בכל דירה תותקן צנרת גז עבור נקודת הגז הראשית במטבח לכל דירה יותקן מונה גז דירתי.	20	מערכות גז
בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.	21	מערכת אוורור
מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:	22	מתקני חשמל ותקשורת
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;	22.1	
נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;	22.2	
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;	22.3	
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים ניתן שהחיבור הדירתי יהיה חד-פאזי 1X40 אמפר;	22.4	
יבוצעו הזנות חשמל ולחצנים לכל התריסים החשמליים;	22.5	

נקודות חשמל למיזוג אוויר בהתאם לתכנון של מתכנן מיזוג אוויר וחשמל.						22.6	
מיקום וכמות מתקני החשמל יהיה לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן. בדירות הכוללות 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.						23	מתקני חשמל ותקשורת – מיקום
מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון, סה"כ 3 נקודות	אחר		
כניסה לדירה או מבואה	1	1			- פעמון + לחצן - אינטרקום עם מסך - טלויזיה ציבעוני - לחצן תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון תקשורת		
חדר דיור ופינת אוכל	2	4		1			
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" יבוצעו 2 נקודות מאור לפחות + מחליף		
מטבח	1	2	3 - כל אחד במעגל נפרד עבור : תנור, מקרר, מדיח כלים (מוגן מים) 2 - בתי תקע כפולים 1 – תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		- מיקום בתי התקע יהיה בהתאם לתכנון המטבח. - האביזרים יהיו מוגנים נגד מים לפי דרישות חוק החשמל והתקנים הישראליים		
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	6 (מתוכם 4 ליד המיטה)		1	- אינטרקום עם פומית שמע/דיבור (בדירות 4 חדרים ומעלה)		
ממ"ד	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	4		1	לפי תקנות פקע"ר		
חדר שינה משני (ילדים)	1	4		1			
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	1 (בית תקע לתנור)		התקן קוצב זמן (שעון שבת) הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון		

שירותים	1			הכנה לאורור מכני + מפסק ככל ונדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 מוגן מים IP44 למכונת כביסה ולמייבש	
מרפסת שמש	1 (מוגן)	IP44 1 (מוגן)		במרפסת שמש ששיטחה יותר מ-15 מ"ר יותקנו גופי תאורה נוספים לפי תכנון של המתכנן.
מחסן	1			
מסתור כביסה			1 (פקט) למזגן	
גינה דירתית	ראה סעיף 37			
מתקני חשמל - הגדרות	23.1	הגדרות: "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח חשמל באמצעות מוליכים 2.5 ממ"ר. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מז"א 16 אמפר עם אופיין מכשירים. "בית תקע כפול" – אביזר הכולל שני בתי תקע או שני בתי תקע סמוכים אחד לשני ומוזנים מאותו מקור. "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה. "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח חשמל, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, ההגנה בלוח חשמל באמצעות מא"ז 3X16 אמפר בעל אופיין מכשירים. "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר. "נקודת דוד חשמלי" – תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל עד לדוד, מוליכים 2.5 ממ"ר, לרבות מפסק בטחון להתקנה חיצונית ליד הדוד, כולל קוצב זמן כאמור לעיל. "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי התקנות, מגיע כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה.		
מתקני קירור וחיסום	24	מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:		
	24.1	סוגי המערכת האפשריים לבחירת היזם: מיני מרכזי, מזגנים מפוצלים, אינורטר, VRF.		

התקנה מלאה של מערכת מיזוג אוויר אשר תכלול: א. מיזוג לכל החדרים כולל ממ"ד. ב. ביצוע התשתיות הנדרשות, לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, חיבור חשמל על פי סוג מערכת המזוג, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. ג. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת אחת, יותקן בנוסף מזגן/נים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות הזנות חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.	24.2	
מערכת מיזוג אוויר תבוצע על פי חישוב יועץ מיזוג ותכלול בין היתר תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פיקוד מרכזי. התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר: התקנה 4.	24.3	

	24.4	ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, תותקן מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן: א. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה. ב. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה. ג. חימום תת-רצפתי בתפוקה 80-120 קק"ל/מ"ר לפי חישוב המתכנן מטעם היזם.
	24.5	בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
פרק ב': בניין המגורים		
תיאור בניין המגורים	25	בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן: א. קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה. היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין היזם איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין. ב. בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר
	26.1	בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול: א. דלת כניסה ראשית לבנין עם פתיחה מבוקרת. ב. גישה נוחה למעליות ולמדרגות. ג. גישה ישירה לתיבות דואר.
מבואה ראשית	26.1.1	שטח המבואה הראשית לא יפחת מ- 0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מביניהם: בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר. בבניין הכולל 5 - 9 קומות – 14 מ"ר. בבניין הכולל 9 קומות ומעלה – 20 מ"ר.
	26.1.2	לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, המעלית, או שטח סגור סמוך אחר; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים, המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא יכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות של כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהיו יותר מ-40% משטח המבואה.
	26.2	בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות נגיש לכל דיירי הבניין בשטח של 10 מ"ר. ככל שנדרשת עפ"י כל דין התקנת חניה לאופניים, היא תיעשה בנוסף לחדר העגלות.
	26.3	תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
	26.4	בחזית הבניין יותקנו נקודות מאור בכל כניסה וכן מספר בניין חיצוני מואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

מעליות בבניין מגורים	27.1	בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה תותקן מעלית. במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות טכניות, קומות מחסנים וקומות חניה תיכללנה במספר הקומות אלא אם כן מתקיימים לגביהן התנאים האמורים בסעיף 27.1.1.
	27.1.1	קומות חניה לא תיכללנה במספר הקומות רק אם עונות במצטבר על התנאים להלן: א. תוכננה חניה ו/או אחסנה בלבד ואין בה שימושים נוספים מעבר לחניה ו/או אחסנה. ב. קומת החניה ממוקמת בקומה עליונה או תחתונה של מבנה.
	27.1.2	הקומות שמתחת למפלס הכניסה של הבניין, לא תיכללנה במספר הקומות אם הבניין עונה במצטבר על כל התנאים שלהלן: א. הכניסה היחידה לבניין היא בקומה האמצעית של הבניין. ב. הכניסה מהחניה של המבנה היא רק באותה כניסה כאמור בסעיף א'. ג. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה האמורה בסעיף א'.
	27.2	בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים/יורדים לא יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.
	27.3	המעלית תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית, קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים למעלית הבניין שתאפשר גישה ישירה לכל הקומות.

27.4	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ותכנון של יועץ מעליות אך לא יפחת מהמצוין להלן: "מספר קומות" – כמפורט בסעיפים 27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2. "קומה טיפוסית" – הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.				
	מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית של מעלית (מ"/שניה)	הערות
	3 - 7	1 או 2*	6	1.0	2* מעליות יידרשו במקרים הבאים: א. בניין בן 5 קומות ומעלה כולל 6 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ב. בניין בן 6 קומות ומעלה כולל 5 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ג. בניין בן 7 קומות כולל 4 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.
	8 - 9	2	8, 8 או 6, 6*	1.0	* בבניינים בני 8-9 קומות הכוללים 2 יח"ד בלבד בקומה טיפוסית ניתן להתקין 2 מעליות 6 נוסעים כל אחד.
	10 - 14	2	13, 8	1.6 או 2.0*	* בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ"/שניה.
	15	3 או 2*	13, 8, 8	1.75	* בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה ניתן להתקין 2 מעליות 8 ו-13 נוסעים, בעלות מהירות 1.6 מ"/שניה לפחות כל אחת.
	16 - 19	3	13, 8, 8	2.0 או 2.5*	* בבניין הכולל 6 יח"ד ויותר בקומה טיפוסית המעליות יהיו במהירות 2.5 מ"/שניה.
	20	3 או 4*	13, 8, 8*	2.0	* בבניין בן 15 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה ופחות ניתן להתקין 4 מעליות כמפורט עבור בניין בן 21 קומות.
	21 ומעלה	4	8, 8, 8, 13	2.0	
	27.5	המעליות יעמדו בדרישות ת"י 2481.			
27.6	פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). בבניין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשניה באותה שורה, יהיה פיקוד "יעד".				
27.7	פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ.				

27.8	קירות ודלתות תא המעלית יצופו בפלב"מ. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה מעקה התא ועד לתקרה ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט פורצלן או אבן טבעית מנוסרת מלוטשת בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.	
28	ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג גרניט פורצלן.	ריצוף בניין המגורים
29	א. גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. ב. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין. ג. כל מערכות צבע הפנים יהיו בעלי תו תקן ירוק ישראלי.	גימור קירות חוץ
30	עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן : א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקוף דלת הכניסה לפחות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. ב. גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות 0.5% Bia, שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר ; התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 – R9. ד. דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן או מנוע חשמלי. ה. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 (לא פחות מ- 115 מ"מ גובה, 260 מ"מ רוחב, 360 מ"מ עומק) ; בנוסף לתיבות עבור כל יח"ד, תותקן תיבה גדולה יותר עבור ועד בית.	עבודות גמר מבואת כניסה
31	עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן : א. חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. ב. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי. ג. איטום, בידוד אקוסטי ותרמי בין חללים המשותפים לבין יח"ד יבוצע על פי הוראות כל דין. ד. בבניין המגורים רום ושלח של המדרגות יהיו עשויים מאבן נסורה או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.	עבודות גמר חדרי מדרגות
32	עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן : א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. ב. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי או תקרת משנה בגימור מתאים. ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן, דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות 0.5% Bia ; התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 – R9.	עבודות גמר מבואה קומתית

עבודות גמר מרתף וחניה	33	עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :
		א. גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטיטי.
		ב. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה מבטון מוחלק או באבן משתלבת.
חדר אשפה	34	עבודות הגמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ; ניתן לבצע גימור רצפה בבטון מוחלק בציפוי צבע אפוקסי.
מתקני חשמל – בניין מגורים	35	מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :
		א. בבניין המגורים יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואת הכניסה.
		ב. בבניין שבו קיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות ביחס למפלס הכניסה הראשית, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העולות ולקומות היורדות.
		ג. בתי תקע בפרוזדורים עבור מחסנים : בית תקע 1 לכל 10 מחסנים או בית תקע 1 לכל מקבץ נפרד של מחסנים (אף אם המקבץ כולל פחות מ- 10 מחסנים).
פיתוח המגרש	36	א. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
		ב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות. לא תותר שתילת עצי פרי לרבות הדסים.
		ג. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
		ד. ככל שתוכננה חניה עילית, תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED.
חצר צמודה לדירה	37	הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים שלהלן : א. יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה. ב. הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף. ג. הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים. ד. כל שטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה, השטח יהיה פנוי ממתקנים ומכשולים. ה. רוחב השטח המיועד לשהות לא יפחת מ-2.0 מ' נטו. ו. רוחב השטח המיועד למעבר ו/או לטיפול נופי לא יפחת מ-1.1 מ' נטו. ז. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות, מעקות וכו'.
		37.1 ביציאה מחדר הדיור אל החצר יבוצע משטח מרוצף. מידת מינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ' ושטחו המינימאלי לא יקטן מ-12 מ"ר. סוג הריצוף : גרניט פורצלן בסיווג נגד החלקה R11.
		37.2 בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף באורך מינימאלי של 1.20 מ' וברוחב שלא יפחת מרוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
		37.3 בשטח החצר תפוזר אדמה גננית או מצע גידול על פי מפרט אדריכל נוף, ובעומק של לא פחות מ- 40 ס"מ.
		37.4 בהיקף החצר הצמודה לדירה תותקן גדר עם גימור דו-צדדי עפ"י היתר בנייה ועפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
		37.5 באזור המשטח המרוצף יותקן גוף תאורה מוגן מים לכל 15 מ"ר של שטח המשטח עם הדלקה מתוך הדירה. כמו כן, יותקן שקע חשמל מוגן. בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של דירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע נוספים.

37.6	תבוצע נקודת מים עם ברז גן לחיבור מערכת השקיה וברז "דלי" לשימוש כללי.	
37.7	תבוצע הכנה למערכת השקיה על ידי פריסת צינור השקיה תת קרקעי מנקודת ברז גן ובהיקף החצר. הצינור יהיה מסוג פוליאאתילן בקוטר 20 מ"מ, דרג 6. קצוות הצינור יהיו מעל פני האדמה, עם הגנה מפני כניסת האדמה אל תוך הצינור.	
38	יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.	בנייה בת קיימה
38.1	באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.	("בניה ירוקה")
38.2	דירוג אנרגטי של מבנה יהיה בדרגת B לפי הגדרתו בתקן 5282.	
39	חניה, לפי הנחיות תכנית, תקן תקף והוראות החוזה.	חניה
39.1	כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תיועדנה לחניות אורחים.	
39.2	לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. עודף חניות יוצמד באופן יחסי בין הדירות למכירה לבין הדירות להשכרה.	
39.3	כל החניות המוצמדות ליח"ד תהיינה עצמאיות למעט במקרה של 2 חניות צמודות לאותה דירה שבו מותר שתהיה חניה עוקבת אחת.	
39.4	בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר ב-"הנחיות לתכנון והבניה" של משרד התחבורה עפ"י המהדורה העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.	
39.5	אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה. אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעות מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.	
39.6	אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הוועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה" של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית ובהתאם להוראות ת"י 5437. בכל מקרה, גובה ראש מינימלי לתא חניה במתקן לא יקטן מ-1.85 מ'.	
39.7	לא תתאפשר הקצאת חניות נגישות (חניית נכים) במתקני חניה מכניים.	
39.8	בתי תקע – יותקנו בתי תקע 220 וולט מוגן מים לשימוש הדיירים (שירות). יותקן בית תקע 1 לכל 25 מקומות חניה או לפחות בית תקע אחד לכל קומה של חניון (לפי המספר הגדול מביניהם).	
39.9	עמדות טעינה לרכבים חשמליים – יותקנו עמדות טעינה לפי דרישות התקן של בניה ירוקה או כל דין.	
39.10	בחניון תת קרקעי יותקנו מכשירי הגדלת טווח אות סלולרי שיבטיחו קליטה סלולרית בכל חלקי המרתף.	

פרק ג': דגשים והשלמות – ציבור חרדי ודתי

מבנה	40	א. בבניין עם מעלית – מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להנחיות כל דין.
		ב. שעון שבת לתאורת חדרי מדרגות, מבואות כניסה ומעברים משותפים.
		ג. מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבניין או פתרון אחר.
דירה	41	א. לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן

שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה. רוחבה יהיה 1.3 מ' לפחות ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).		
ב. כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים ע"פ החלטת היזם.		
ג. שעון שבת דירתי.		
ד. בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.		
ה. כיור נטילת ידיים יותקן מחוץ אך סמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.		

פרק ד': דירות מוגשות		
הנגישות מהכניסה למגרש עד לדלת הכניסה לדירת מגורים מוגשת תהיה בהתאם להוראות תקנות הנגישות החלות על בניין מגורים חדש.	42	בניין המגורים
הדירה תהיה ללא מפלסים פנימיים.		
הפרש גובה בסף דלת : א. מותר עד 1.5 ס"מ בין פנים דירה למרפסת או שטח מחוץ לדירה, בין ממ"ד למסדרון. ב. בחדר מקלחת, בין משטח רצפה רטוב ליבש, מותר הפרש גובה עד 0.5 ס"מ.	43	
רוחב דלת כניסה ראשית לדירה – רוחב פתח אור יהיה 90 ס"מ נטו (לבנייה 100 ס"מ לפחות).	44	
דלתות פנים עם פתח אור ברוחב 80 ס"מ (לבנייה 90 ס"מ לפחות) : א. דלת לחדר השינה הגדול ביותר, מפתחת לתוך החדר. ב. דלת לחדר שינה נוסף (בדירה שיש בה שני חדרי שינה ויותר), נפתחת לתוך החדר. ג. דלת לחדר רחצה מוגש, נפתחת למסדרון או דלת ההזה. ד. דלת יציאה למרפסת ראשית, נפתחת לתוך הדירה או דלת ההזה.	45	
דלתות פנים עם פתח אור ברוחב 70 ס"מ נטו (לבנייה 80 ס"מ לפחות) : א. כל הדלתות האחרות נפתחות לתוך החדר. ב. ממ"ד – מול דלת ההדף הדירתית מצוי קיר במרחק הגדול מ-130 ס"מ. הדלת נפתחת למסדרון.	46	
רוחב מסדרון בתוך דירה : א. 90 ס"מ נטו לפחות. ב. 110 ס"מ נטו לפחות, במקום שבו מול דלת עם פתח אור ברוחב 80 ס"מ מצוי קיר. ג. 130 ס"מ נטו לפחות, במקום שבו מול דלת עם פתח אור ברוחב 70 ס"מ מצוי קיר.	47	
חדר רחצה מוגש : א. החדר יכלול אסלה, כיור ומקלחת. אם תהיה בו אמבטיה היא תהיה בנוסף למקלחת. ב. דלת חדר הרחצה תיפתח החוצה כלפי המסדרון, או שתהיה דלת ההזה. ג. מול אסלה, כיור ומשטח רחצה במקלחת יהיה שטח רצפה פנוי במידות 150\150 ס"מ נטו או 130\170 ס"מ נטו. מותר שהשטח הפנוי יהיה בחפיפה עם משטח הרחצה והחלל שמתחת לכיור, עד לעומק של 25 ס"מ בכל אחד מהם. ד. אורך האסלה 65-70 ס"מ, גובה פני האסלה ללא הקרש 40-42 ס"מ מהרצפה. אפשר מיכל הדחה סמוי או גלוי. אפשר אסלה תלויה או אסלה על רגל.	48	

ה. מידות משטח רחצה במקלחת 120\120 ס"מ. מידות השטח התחום במקלחות 100\100 ס"מ. גובה ידית הפעלה של ברז מקלחת 85-110 ס"מ מהרצפה. ו. מידות כיור רחצה 40\52 ס"מ לפחות. גובה פני שפת כיור מהרצפה 80-85 ס"מ. נדרש חלל פנוי לברכיים מתחת לכיור\משטח, ברוחב 75 ס"מ ובגובה 70 ס"מ. ז. בסמוך לאסלה, בטווח הגעה של אדם היושב על האסלה, יותקנו ברז וצינור שטיפה.		
דלתות יציאה למרפסת, חלונות ותריסים : א. מנגנון פתיחה של דלת\חלון יהיה בגובה 65-140 ס"מ מהרצפה. המנגנון יתאים לפתיחה ביד אחת. היכן שלא ניתן, יהיה אוורור מאולץ. ב. כל תריסי הגלילה יהיו בעלי מנגנון פתיחה חשמלי.	49	
אמצעי הפעלה כגון מתגים, שקעים, ברזים, מנעולים וידיות : א. כל אלה יותקנו בגובה 85-110 ס"מ מהרצפה, אלא אם נדרש אחרת משיקולי בטיחות. ב. בחדר הרחצה המוגש יהיו שני שקעי חשמלי מוגנים מים. ג. ברזים וידיות יהיו מסוג מנוף, או שיתאימו לדחיפה\לחיצה או משיכה בכף יד פתוחה.	50	
מטבח : א. אורך משטחי העבודה לפי המפרט הסטנדרטי. ב. ככל הניתן, מול משטחי העבודה, הכיור, המקרר, תנור אפייה, כיריים לבישול, מדיח כלים, ושולחן אוכל ישמר מרווח פנוי במידות 150\150 ס"מ או 130\170 ס"מ. ג. ככל הניתן, האחסון בארון תחתון יהיה במגירות.	51	

נספח ב(2)

אישור מסמכי תכנון

1. כללי

- 1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.
- 1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:
 - 1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).
 - 1.2.2. תכנון סופי.
 - 1.2.3. תכנון מפורט.
- 1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.
- 1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים או לתכניות או לבקשה להיתר בניה.
- 1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון על ידי החברה בשלבו הקודם.
- 1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.
- 1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

2. אישור תכנון ראשוני

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז :

- 2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי המתחם 1: 250
- 2.2. תכניות כל מפלסי הבניינים במתחם 1: 100
- 2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של הבניינים במתחם (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 הבניה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים על פי הצורך.
- 2.6. חישוב שטחים מפורט, על פי חוק התכנון והבניה ופירוט ניצול זכויות בניה הנקובים בתכנית שבתוקף.
- 2.7. פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.
- 2.8. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.
- 2.9. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתכנית, ככל שחל.

הערה : ציון קנה מידה בסעיף זה ובסעיפים הבאים – אינו מחייב. על היזם להגיש את התכניות בקנה מידה הנהוג בתכניות מכל סוג בשלבים המתאימים. אם לדעת החברה התכניות שהוגשו לאישור אינן קריאות עקב קנה מידה לא מתאים – על היזם להגיש את התכנית הלא קריאות בקנה מידה לשביעות רצון החברה.

3. אישור תכנון סופי

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

3.1. אדריכלות:

- 3.1.1. תכנית העמדה מעודכנת..... 1: 500 \ 1: 250
- 3.1.2. תכניות אדריכלות של כל מפלסי הבניינים במתחם..... 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.3. חתכים וחזיתות סופיים..... 1: 100 \ 1: 50
- 3.1.4. תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1: 50
- 3.1.5. פרטים סופיים של מעטפת הבניין.
- 3.1.6. רשימות גמר לכל החללים.

3.2. קונסטרוקציה:

- 3.2.1. תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף..... 1: 50
- 3.2.2. תכניות ביסוס..... 1: 50
- 3.2.3. תכניות רצפות ותקרות..... 1: 50
- 3.2.4. תכניות קורות יסוד + חתכים..... 1: 20
- 3.2.5. תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים..... 1: 20
- 3.2.6. חתכים טיפוסיים לכל קומה..... 1: 20
- 3.2.7. חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.
- 3.2.8. חישובים תרמיים.

3.3. מתקני תברואה:

- 3.3.1. תכנית שטח -חיבורי חוץ..... 1: 500 \ 1: 250
- 3.3.2. מים וביוב בכל המפלסים לרבות תכניות המים לכיבוי אש, תכניות המתזים (ספרינקלרים)..... 1: 50
- 3.3.3. סכמות ואיזומטריות.
- 3.3.4. פרוט מאגרי מים.
- 3.3.5. פרוט מתקני פינוי אשפה.
- 3.3.6. פירוט חדרי מכונות
- 3.3.7. פרוט מתקני גז.
- 3.3.8. פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.

3.4. חשמל ותקשורת:

- 3.4.1. חיבורי חוץ..... 1: 250
- 3.4.2. תכניות פריסה על פי קומות לכוח תקשורת ותאורה..... 1: 50
- 3.4.3. הארקות יסוד..... 1: 50
- 3.4.4. כליא ברק..... 1: 50
- 3.4.5. פריסת לוחות חשמל.
- 3.4.6. חשמל למעליות.
- 3.4.7. חשמל למיזוג אוויר.
- 3.4.8. גנרטור.
- 3.4.9. תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות 1: 50
- 3.4.10. תכניות חד-קו - תקשורת.

3.5. מיזוג אויר:

- 3.5.1. תכניות עקרוניות של שילוב מתקני מיזוג אויר.
- 3.5.2. תכניות של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א (מאיידים ומעבים).
- 3.5.3. תכניות אוורור החניון, חדרי מדרגות.

3.6. פיתוח:

- 3.6.1. תכניות במפלסי הקרקע 1: 250
- 3.6.2. תכנית תנועה וחניה בחניון 1: 250 – 1: 100

3.7. מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז:

- 3.7.1. תכניות ומפרטים טכניים.

3.8. מעליות:

- 3.8.1. תכניות בניה והתקנה.
- 3.8.2. תכניות הקבינות.

3.9. תכנית בטיחות מאושר על ידי רשויות כיבוי אש.

- 3.10. כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבהרת התכנון.

4. אישור תכנון מפורט

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז.

- 4.1. תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.2. רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.
- 4.3. רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
- 4.4. תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות.
- 4.5. תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
- 4.6. מפרטים טכניים מיוחדים לכל העבודות בכל הדיספלינות.
- 4.7. תכניות פיתוח מפורטות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
- 4.8. רשימות חומרים ומוצרים, מלוות בפרוספקטים.

5. אישור תכניות על ידי החברה

- 5.1. מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו על ידי היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.

- 5.2. החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.

חתימת היזם: _____

5.3. מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר או לאשר או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התכנית לעניין אופן מיצוי זכויות הבניה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים לשטחים ביעודים אחרים או נוספים, אם קיימים במתחם.

5.4. מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו על ידי היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גליון, מהדורה ותאריך.

5.5. תיקון היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.

5.6. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.

5.7. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות על גבי החסנים ניידים, כמפורט. כמו כן במהלך הבניה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדיכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "AS-MADE" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות על גבי החסנים ניידים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).

5.8. הכנת כל ההעתקים וההחסנים הניידים כמפורט לעיל תהיה על חשבון היזם.

5.9. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרויקט, אלא כשיהיה בידיו אישור החברה בכתב לתכנון המפורט כמפורט לעיל.

5.10. אישור תכניות על ידי החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הוועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיו"ב כנדרש.

6. אחריות היזם למסמכי התכנון

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון והבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבון.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר בפרט, לעניין תכניות הקונסטרוקציה (ובכלל זה החישובים הסטטיים הכלולים בהן), שבדיקת התכניות על ידי החברה כאמור תתמצה בבדיקת עצם הגשת התכניות לידי החברה ועובדת חתימתן על ידי קונסטרוקטור מטעם היזם. האחריות המלאה לתקינות התכניות והתאמתן להוראות ההסכם והוראות כל דין (כמו גם לחישובים הסטטיים הכלולים בתכניות כאמור), תחול על היזם במלואה.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות לחברה לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה החברה את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

נספח ב(3)

תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות

מפרט

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. הרכוש המשותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

2.1.4. שמירת ערך תשתיות, בניינים ומערכות

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

4. פרוטוקול מסירת דירה

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

- 1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות, ואין בו כדי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין.
- 1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפויות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.
- 1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.
- 1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.
- 1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק על ידי איש מקצוע מתאים.
- 1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/הבניינים והרכוש המשותף 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 לפניית שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דוח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.
- 1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן.
- 1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע משימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף,

הנובע משימוש בלתי סביר אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין ולפי הסכם השכירות.

1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:

- 1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.
- 1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.
- 1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.
- 1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 30 ימים מעת ההודעה.
- 1.2.1.5. עלייה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות

- 1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מיידי 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 מיידי 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 לדירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.
- 1.2.2.3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא

תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. רכוש משותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ועל אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ובין היתר הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם או בהסכמתו.

אחריות היזם כאמור לעיל תכלול, בין היתר, ביצוע אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול או שייכלל בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה 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 על ידי השוכר ועל חשבוננו של השוכר.

2.1.1.1.3. החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.

- 2.1.1.1.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.
- 2.1.1.1.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.
- 2.1.1.1.6. ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.
- 2.1.1.1.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 2.1.1.1.8. מרתפים, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.
- 2.1.1.1.9. הגינות ומערכת ההשקיה.
- 2.1.1.1.10. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 2.1.1.1.11. מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 2.1.1.1.12. מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.
- 2.1.1.1.13. מעליות.
- 2.1.1.1.14. מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.
- 2.1.1.1.15. מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.1.16. מערכות מיזוג אוויר ואוורור.
- 2.1.1.1.17. מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.1.18. כל נזק שנגרם על ידי היזם עובדיו או שלוחיו.
- 2.1.1.1.19. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

2.1.2. תכולת העבודות

2.1.2.1. פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.

2.1.3. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (בניינים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

- 2.1.3.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.
- 2.1.3.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.
- 2.1.3.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.5. מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.13. תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.14. ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.

- 2.1.3.1.15. מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.16. צביעה של חדרי מדרגות ולוביים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.
- 2.1.3.1.17. ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.
- 2.1.3.1.18. הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.
- 2.1.3.1.19. גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.
- 2.1.3.1.20. כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

2.1.4. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

- 2.1.4.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.1.5. מדדי טיב תשתיות, בניינים ומערכות

2.1.5.1. ירידת הספקים ואיכויות:

2.1.5.1.1. כללי

שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, על ידי היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן על פי האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה או הספקים המפורטים במסמך זה או של לפחות 90% מהתפוקה או ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

2.1.5.1.2. מיסעים ומעברים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
כבישים, מדרגות מסעים בחצרות	מתחם הכביש	חריצים מעל 3 מ"מ
	מתחם הכביש	שקיעות מעל 3 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 5 ס"מ

2.1.5.1.3 חלקי המבנה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב 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

2.1.5.1.4 מערכות חשמל

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משגקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטנים וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה וואו ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5 מזגנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירידה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

2.1.5.1.6. ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות (כדוגמת מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבניין כולו, המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו על ידי השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.2.1.6. כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקלפו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למיניהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד : ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם על ידי היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאיילה תשל"א-1971.

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות 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 (בניינים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה

מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם :

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3 מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

2.2.3 זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.3.1 הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2.4 מסירת דירה בעת החלפת שוכר

היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים :

(האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין היזם לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן).

2.2.4.1 קילוף צבע רופף ואזורים לחים או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.2 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.

2.2.4.3 החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

2.2.4.4 החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

2.2.4.5 טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

2.2.4.6 טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכוונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.

2.2.4.7 בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.

2.2.4.8 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.

2.2.4.9 שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

2.2.4.10 טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.

- 2.2.4.11. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.4.12. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 2.2.4.13. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.
- 2.2.4.14. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.
- 2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.
- 2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.17. ביצוע ניקיון של הדירה.
- 2.2.4.18. ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.19. ממ"ד: איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.20. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

- 3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.
- 3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.
- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר או לדירות אחרות או לחלקים אחרים במתחם.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.
- 3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
- 3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות

שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי היזם, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

4. פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ דירה מס' _____ קומה _____ מס' _____

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (היזם) _____ כצד מוסר לבין מר/גב' (השוכר) _____ כצד המקבל, נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון מים

שעון חשמל

קריאת מונה גז

הערות:

הצהרות:

- היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.
- היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
- היזם מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
- 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.

חתימת היזם: _____

5. היזם ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

שם וחתימה (השוכר)	שם וחתימה (היזם – קבלן, בעל הנכס) נציג החברה המוסרת	תאריך
----------------------	---	-------

יש לכתוב את שמות החותמים באופן ברור

נספח ב(4)

הסכם שכירות בלתי מוגנת

(הערה: טיוטה זו הינה גנרית. כל פרויקט יכולול התאמות ספציפיות בהתאם לנתונים הרלוונטים לו, לרבות לפי כל דבר חקיקה החל עליו)

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

בין

מרחוב _____, מס' חברה _____
(להלן: "המשכירה")
מצד אחד;

לבין

ת.ז. _____
ת.ז. _____
מרחוב _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")
מצד שני;

ה ו א י ל והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____, מגרש _____ לפי תכנית _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "המקרקעין"); (להשלמה על ידי המשכירה)

ו ה ו א י ל והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל _____ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "המתחם"); (להשלמה על ידי המשכירה)

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **בנספח א'** להסכם זה (וכן מקום חניה או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין **בנספח א'** וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "המושכר" או "הדירה"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. רשימת נספחים:

1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;

1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחם.

1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;

חתימת היזם: _____

- 1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.
- 1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;
- 1.2.6. נספח ו' – נוסח שטר חוב;
- 1.2.7. נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר
- 1.2.8. נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר.
- 1.2.9. נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים.
- 1.2.10. נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה.
- 1.2.11. נספח י"א – מפרט תחזוקה.
- 1.2.12. נספח י"ב – תוספת להסכם השכירות בעניין איחור במסירה.

2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.
- 2.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור **בנספח ט'** להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט **בנספח ט'**.
- 2.4. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על פי הסכם זה.
- 2.5. ידוע לשוכר שהמתחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ובו זכתה המשכירה, ועל כן יחולו הוראות סעיף 18 להלן.
- 2.6. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה או הערת אזהרה או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות או זכות שכירות או שעבוד כאמור.
- 2.7. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

3. הצהרות המשכירה

- 3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בניה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בניה שבוצעה במושכר.
- 3.2. המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראות כל דין, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר **בנספח א'**.
- 3.3. המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופת השכירות.

3.4. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים **בנספח ט'**.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר או המושכר או השכירות על פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהן.
- 4.2. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח או תשלום 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 או על פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

5. תקופת השכירות

- 5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה **בנספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות**").
- 5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט **בנספח א'** (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").
- 5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
- (1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;
- (2) (לזכאים בלבד -) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בתוקף, לפיה הינו חסר דירה (ובכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן);
- (3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;
- (4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;
- (5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.
- 5.4. הוארכה תקופת השכירות על פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.
- 5.5. לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסיומו כדלקמן:
- בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות במהלך תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד ולא יאוחר מ-60 ימים לפני תום אותה שנת שכירות.

או

באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום שנת שכירות אודות סיום ההסכם בכל מועד אחר **במהלך שנת השכירות שלאחריה**. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד שצוין בהודעת השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמה: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.3.2031 שברצונו לסיים את תקופת השכירות בסיום שנת השכירות, כלומר

ביום 30.4.2031, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2031 ועד ליום 30.4.2032.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת במהלך תקופת השכירות, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אסמכתה על העדר זכאותו. בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, יפקע הסכם זה בתום שנת השכירות הקרובה (ובלבד שחלפו שלוש שנות שכירות לפחות) או במועד אחר שיוסכם בין המשכירה לשוכר.

על אף האמור, אם השוכר ירכוש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות, ידווח על כך למשכירה מיד עם ביצוע הרכישה וימסור לה העתק מהסכם הרכישה ובו יצוין תאריך מסירת החזקה בדירה החדשה. במקרה כזה: (א) אם מדובר ברכישת יחידת דיור חדשה שעתידיה להיבנות, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחוי, בכפוף לכך שהשוכר המציא אישור על הדחייה מהמוכר; (ב) אם מדובר ברכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור שרכש או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם.

6. 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 או על השימוש בו.

7. שירותי האחזקה ותקנון המתחם

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על ידי המשכירה או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, **נספח י"א** להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, **נספח י"א**, ייקראו להלן: "**שירותי האחזקה**").

7.2. בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה. עוד ידוע לשוכר כי ההפרה השלישית של איזו מהוראות התקנון, בכפוף למתן התראות בכתב, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. מסירת החזקה במושכר

בכפוף להמצאת הבטחונות, מתן הוראת הקבע וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקובה **בנספח א'**, כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ותואם את האמור במפרט הטכני **נספח ז'** (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"). למען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד המסירה ייערך וייחתם על ידי הצדדים פרוטוקול מסירה בנוסח **נספח ח'**.

במסגרת חתימת ההסכם, מקבל השוכר את חוברת הוראות התחזוקה בנוסח **נספח י'** והשוכר מתחייב להשתמש ברכוש המשותף ובחלקי המתחם בהתאם להוראות החוברת.

9. שינויים במושכר:

9.1. ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבון, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנות.

9.3. המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרוש את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולידיעת כלל השוכרים.

10. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1. (לזכאים בלבד –) היות שהמתחם הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכיר טרם חתימת הסכם זה (להלן: "**השומה הקובעת**").

דמי השכירות לא יפחתו מהסכומים שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוצאה למתחם – סך של *** ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים; סך של 40 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים; סך של 36 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים; סך של 32 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 5 חדרים.

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה כמפורט **בנספח א'**. (***)יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום על ידי קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (התיחום ייקבע ע"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה כאמור בתקנות התכנון והבניה).

בנוסף, גובה דמי האחזקה שישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה תעדכן את שומת דמי השכירות מדי חמש (5) שנים (להלן: "**השומה העדכנית**") וכן תקבע סכום עדכני לדמי האחזקה (להלן: "**דמי האחזקה העדכניים**"), וסכומי דמי השכירות ודמי האחזקה החלים על השוכר יעודכנו בהתאם, ויחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 90 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות על פי השומה העדכנית ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכל להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט **בנספח א'**.

(לזכאים בלבד –) ביום תחילת תקופת השכירות, ולאחר מכן מדי שנת שכירות בתקופת השכירות (אחת לשנה), יתעדכנו דמי השכירות בהתאם לשינוי שבין מדד

המחירים לצרכן הידוע במועד עריכת השומה הקובעת, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת תקופת השכירות או תחילת שנת השכירות הרלוונטית, לפי העניין, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה הקובעת.

מנגנון העדכון לעיל יחול גם ביחס לכל שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת, כך שביום תחילת תקופת השכירות הנוספת, ולאחר מכן מדי שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות (אחת לשנה) בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת השומה העדכנית ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הנוספת או תחילת שנת השכירות הרלוונטית, לפי העניין, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה העדכנית.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנקובים בנספח א' או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.3. דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט **בנספח א'.**

(לזכאים בלבד –) ביום תחילת תקופת השכירות, ולאחר מכן מדי שנת שכירות בתקופת השכירות (אחת לשנה), יתעדכנו דמי האחזקה בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת תקופת השכירות או תחילת שנת השכירות הרלוונטית, לפי העניין, ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר המפורטים **בנספח א'.**

מנגנון העדכון לעיל יחול גם ביחס לכל שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת, כך שביום תחילת תקופת השכירות הנוספת, ולאחר מכן מדי שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה (אחת לשנה) בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה העדכניים ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הנוספת או תחילת שנת השכירות הרלוונטית, לפי העניין, ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה העדכניים.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה הנקובים בנספח א' או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב-1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאתר שוכר חלופי.

10.6. להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "**חשבון ההרשאה**"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הני"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון ההרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה

לחייב חשבון מצורף להסכם **כנספח ג'**). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון ההרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון ההרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על פי הוראות הסכם זה.

10.7. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

11. הוצאות, מיסים ותשלומי חובה

11.1. השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על ידי כל רשות שהיא 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 או שיוטל על בעלים של נכס.

12. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הביטחונות המפורטים להלן:

12.1. ערבות בנקאית או פיקדון מזומן

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן **כנספח ה'** להסכם זה.

הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפיקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו, אם לא חולט, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו כאמור.

12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

- 12.2. שטר חוב
- שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על ידי השוכר, בנוסח המצורף **בנספח ו'** להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.
- 12.3. המחאות עבור תשלומים למוסדות
- שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והרשות המקומית. ההמחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.
- 12.4. הצדדים יציינו **בנספח א'** את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.
- 12.5. המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן או נשא בעלות התיקון של נזק כאמור בסעיף 14.1 להלן או במקרה בו השוכר לא נשא בתשלום דמי האחזקה או בתשלום מהתשלומים החלים עליו לפי סעיף 11 או במקרה בו השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.
- 12.6. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על פי הסכם זה או במימושם על ידי המשכירה משום ויתור או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי הסכם זה או על פי דין.
- הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.
13. העברת זכויות
- 13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם או לישות משפטית כלשהי או למסור או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה או להרשות לשום אדם או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו או לשתף שום אדם או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.
- 13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:
- 13.2.1. (לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) זהות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים. השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, ולמשכירה תהא הזכות להודיע לשוכר בכתב, בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעתו כאמור, על כך שהמשכירה תפעל לאיתור שוכר חדש אשר יתקשר עימה בהסכם שכירות חדש, ובמקרה כזה השוכר יהיה משוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בתוך 60 ימים ממועד מתן הודעת השוכר כאמור.
- 13.2.2. (לזכאים בלבד –) השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות. במשך התקופה שעד לאיתור שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

- 13.2.3. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.
- 13.2.4. השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי.
- 13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, לפני המועד שבו המשכירה צפויה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכירה/החדשה/דרכי ההתקשרות עמו/ה.
- 13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תנאי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.
14. שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים
- בנוסף לאמור בתקנון המתחם נספח ב' ובמפרט התחזוקה נספח י"א, יחולו ההוראות שלהלן:
- 14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבון, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצעו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.
- 14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין בנספח א' להסכם זה.
- 14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.
- 14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל 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 או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכותיו והיא פוטר את השוכר מכל אחריות לאבדן 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 או אלה הגרים עימו במושכר או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל, ולרבות למקרי ונדליזם שיבוצעו על ידי מי מהנ"ל. השוכר ישא בעלות תיקון הנזקים שיגרמו כאמור לעיל.
- 15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן או לנזק כלשהם לתכולת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור.

למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של המשכירה או מי מטעמה.

15.4. המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות במתחם, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה המתחם וממערכותיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.

15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר או במערכותיו שנמסרו לשוכר או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף או לרכוש בתחום המושכר או לנזקים שנגרמו לגוף או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים במושכר.

15.6. המשכירה (לרבות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כמפורט להלן:

15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה המתחם ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכוללים בין השאר את הסיכונים הבאים: סיכוני אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרעות, שביטות ונזק בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכלול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והגרים עימו וכן נגד בעלי זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.6.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל למעט פריצה או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.6.3. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף או לרכוש, לרבות נזקי גרר. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים או המשותפים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה בגין אחריותו למעשי או מחדלי המשכירה או חברת האחזקה ולעניין זה ייכלל סעיף אחריות צולבת.

15.6.4. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.

15.7. המשכירה (לרבות חברת האחזקה מטעמה) פוטר את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.

15.9.

15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או מנהליהם או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.9 זה בלבד: **"המשכירה או דירה להשכיר ומי מטעמן"**) ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

15.9.2. השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 15.9.1 לעיל, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.9.3. השוכר פוטר את המשכירה או דירה להשכיר ומי מטעמן (כהגדרתן בסעיף 15.9.1 לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16. פינוי המושכר

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת או ביטולו של ההסכם כדן, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד -) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט **בנספח א'** בגין סיווד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיווד/הצביעה תבוצענה על ידי המשכירה אן השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, יבצע פעולות סיווד וצביעה של המושכר וישיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. הצדדים יפרטו **בנספח א'** מה הוסכם ביניהם לעניין זה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות].

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.

16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדן על ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדן, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבנות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבנות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית או ממשלתית או אחרת 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 או ריבית או הפרשי הצמדה או קנסות או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש,

ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

17. הפרות ותרופות

- 17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.
- 17.2. ידוע לשוכר, כי הפעלת אלימות במתחם, מכל צורה שהיא, פיזית או מילולית כלפי יתר הדיירים במתחם או כלפי מבקרים או כלפי מי מעובדי המשכירה או מי מטעמה, הינה הפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכירה את האפשרות של ביטול.
- 17.3. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל, ובלבד שלא תהיינה שלוש הפרות יסודיות חוזרות בתקופה בת שישה חודשים רצופים, שאז בהפרה השלישית תהיה המשכירה זכאית לבטל את ההסכם תוך מתן הודעה בת 14 ימים לשוכר.
- 17.4. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים העומדים למשכירה על פי דין 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 או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.
- 17.5. מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

18. מסירת מידע והגנת הפרטיות

- 18.1. השוכר מסכים שהמידע שהוא מסר וימסור בעתיד למשכירה, בין בע"פ ובין בכתב וכן כל מידע שיתקבל אצל המשכירה בקשר עם השוכר, ניתן בהסכמתו וברצונו ואינו נובע מחובה חוקית. המידע שיימסר למשכירה כאמור יישמר במאגרי המידע של המשכירה וישמש לצרכי ניהול ותפעול המתחם.
- כמו כן, המשכירה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים אשר מעניקים למשכירה שירותים שונים ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, עורכי דין או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למשכירה שירותים בקשר עם פעילותה.
- 18.2. ידוע לשוכר כי המשכירה תעביר לדירה להשכיר, מעת לעת, מידע, דיווחים ופרטים אודות המתחם בו מצוי המושכר, מידע אודות השוכר (לרבות שם מלא של השוכר ובני משפחתו, ת.ז., גיל של השוכר ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, היותו של השוכר בן מקום, פרטים בדבר זכאות השוכר, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם השכירות ותנאי השכירות ועוד. המידע ישמש את דירה להשכיר לצורכי עמידה בהוראות הדין, עריכת בקרה כמפורט בסעיף 18.4 להלן, ולצורך עריכת סקרים, מחקרים, בדיקות סטטיסטיות ועוד.
- 18.3. (לזכאים בלבד –) השוכר מסכים שדירה להשכיר תהיה רשאית להעביר את מידע אודותיו למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביצוע בדיקות ובקורות ועמידה בהוראות דין.
- 18.4. בנוסף, לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן

ההתנהלות במתחם, ובכלל זאת את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה או אל מי מטעמה בכל טענה או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.

זכויות דירה להשכיר כאמור בסעיף 18.3 זה הינן בגדר חוזה לטובת צד שלישי (דירה להשכיר או מי מטעמה).

19. כללי

- 19.1. חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה לזה עקב השכירות מושא הסכם זה, ניתנים לקיזוז.
- 19.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין על ידי שני הצדדים.
- 19.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי הצדדים.
- 19.4. כל איחור על ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו או בכל חלק מהן, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.
- 19.5. לא יהיה בכל שיהוי או המתנה או העדר פעולה 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 או על הסכמה להפרה.
- 19.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

20. כתובות הצדדים

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין ב**נספח א'**. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכירה

השוכר

נספח א' להסכם השכירות – תוספת תנאים מסחריים

המבוא להסכם הגדרת המושכר – דירה מס' _____, בת _____ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס' _____ ברחוב _____ מס' _____, בשטח של _____ מ"ר, כמסומן בתכניות;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/תת חלקה _____; גוש: _____;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____ (הקרקע/מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____ (הקרקע/מרתף), כמסומן בתכניות.

* המשכירה תהא רשאית להחליף, באופן זמני, את חניית השוכר בחניה אחרת במתחם, במקרה שנדרשות עבודות תחזוקה או הכרח תפעולי אחר, וזאת לתקופה מוגבלת עד לסיום הטיפול בעבודות הנ"ל.

* המשכירה תהיה רשאית להחליף את חנית השוכר לצמיתות, לאור נסיבות תפעוליות או תחזוקתיות כגון התקנת עמדות טעינה חשמלית, בחניה אחרת במתחם.

סעיף 3.2 – פגם, מום או ליקוי במושכר או הפרעה לשימוש בו, הידועים למשכירה _____.

סעיף 5 – תקופת השכירות ותקופת השכירות הנוספות (לזכאים בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

(***משך כל תקופת השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

חתימת היזם: _____

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה
תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____
(סה"כ 5 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

סעיף 10 - דמי השכירות, האחזקה, דמי ואופן עדכונם

(לזכאים בלבד -)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות
יעמדו על סך _____ של _____ (ובמילים:
שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות
יעמדו על סך _____ של _____ (ובמילים:
שקלים חדשים), בתוספת מע"מ
כדין.

הצמדת דמי השכירות ודמי האחזקה למדד תחול (1) בתחילת
תקופת השכירות, ולאחר מכן (2) בתחילת כל שנת שכירות, כולל
כל שנת שכירות בתקופת שכירות נוספת – והכל בהתאם
להוראות סעיפים 10.2 ו-10.3 להסכם השכירות.

מדד הבסיס הידוע במועד עריכת השומה הקובעת: _____.

מדד הבסיס הידוע ביום קביעת דמי האחזקה: _____.

(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.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות
הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות
השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע
במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן
הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות
שיושלמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות כאמור לעיל או מדמי
השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי
העניין.

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.

חתימת היזם: _____

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה כאמור לעיל או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי האחזקה בעלייה של עד 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

סעיף 12 - סוגי בטחונות שניתנו על ידי השוכר
פיקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך _____ ₪. (*יש למחוק את המיותר)

שטר חוב בסך _____ ₪.

3 המחאות למוסדות.

סעיף 14.2 - מועד תחילת תקופת הבדק (אכלוס הדירה לראשונה)
יום _____.

סעיף 16.2 - אופן השבת הדירה בעת פינויה
(לזכאים בלבד -)
סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן _____. (יושלם מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיווד ולצביעת המושכר [יש לסמן את הרלוונטי]

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד -)

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 - כתובות הצדדים
כתובת השוכר: _____ ;

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____ ;

המשכירה

השוכר

חתימת היזם: _____

נספח ב' להסכם השכירות – תקנון המתחם

תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות או בנספחיו.
3. כל מונח או עניין או ביטוי או פירוש או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.

התנהלות בשטחי המתחם

4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
 - 4.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
 - 4.2. סיכון לפגיעה בגוף או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים או המשתמשים או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
 - 4.3. מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש או לריח כאמור לצאת או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 00:00-23:00.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה או חברת האחזקה מטעמה יפסיק או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע או מטרד כאמור.
- לא נענה השוכר לדרישת המשכירה או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת או הסרת המפגע או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
7. אין לקיים אירועים ולערך התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע או תקלה בדירה או במתחם בהקדם האפשרי.
9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
10. הרשות בידי המשכירה או חברת האחזקה 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 23 להלן.
11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו במתחם. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמה: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד או נזק שתגרום חיות המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה או לשטחים הציבוריים או לצד ג'. אין להאכיל את חיות המחמד מחוץ לדירה.
12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).
15. חל איסור מוחלט לקדוח או לחורר באמצעות מסמרים או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותו.
17. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.
18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.
19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב), ובנוסף:
 - 19.1. יעשה שימוש בחניון בהתאם לכמות החניות המוקצות לפי הסכם זה בלבד.
 - 19.2. ישמור על נקיון החניה, לרבות ניקיון כתמי שמן.
 - 19.3. ידווח למשכירה מבעוד מועד אודות פרטי הרכב שברשותו לשימוש בחניון.
 - 19.4. יפעל בהתאם לכללים הנדרשים בחניון מבנה מגורים לרבות הגבלת גובה ומשקל של הרכב, ואי הכנסת רכבים המונעים בגז.
20. השימוש בחניון המתחם לרכב או לרכב דו גלגלי, הינו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשכירת מקום חניה מתאים לסוג הרכב, וככל שלא שכר חניה לרכב או רכב דו גלגלי, אין באפשרותו לחנות בחניון המתחם, וחניה בחניון המתחם בניגוד לאמור בהסכם ובהוראות סעיף זה בפרט, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.
21. חניית רכבים או אופנועים תתאפשר רק במקומות המסומנים לחניית רכבים או אופנועים בחניון, אם מסומנים. שוכר אשר יחנה את רכבו או אופנועו במקום שאינו מיועד לכך, ייקנס לפי שיקול דעת המשכירה, לאחר התראה בכתב. סכומי הקנסות יפורסמו על ידי המשכירה מראש לשוכרים.

כללי

22. אין להשתמש בצידוד או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם צידוד או מתקנים.
23. 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.
24. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם או של הבניין.

השוכר

המשכירה

נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון

קוד מסלקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

לכבוד בנק _____
 סניף _____
 כתובת הסניף _____

1. אני/ו הח"מ, _____ שם בעלי החשבון כמופיע בספר הבנק _____ מס' זהות/ח.פ. _____ כתובת: _____ רחוב _____ מס' _____ עיר _____ מיקוד _____ נותן/ים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עבור _____ בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות על ידי _____ כמפורט מטה בפרטי ההרשאה.
2. ידוע לי/נו כי:
 - א. הוראה זו ניתנת לביטול על ידי הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק _____ שתיכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
 - ב. אהיה/נהיה רשאי/ים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על ידי/נו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
 - ג. אהיה/נהיה רשאי/ים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/נוכיח לבנק כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/לנו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה ומילויים, נושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/לנו על ידי הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען.
6. הבנק רשאי להוציאני/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר _____ בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת על ידי _____ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
9. **פרטי החיוב:**

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	סוג הצמדה	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
		בסיס	☐ חודשי ☐ דו-חודשי ☐		

חתימת בעלי החשבון _____

.....

אישור בנק

לכבוד _____	קוד מסלקה	סוג חשבון	מס' חשבון בנק
	בנק	סניף	

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

חתימת היזם: _____

קיבלנו הוראות מ- _____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי
מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוני/נם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל
בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון
יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת
ביטול בכתב על ידי בעל/י החשבון או כל עוד לא הוצאו/ו בעל/י החשבון מן ההסדר.

בכבוד רב,

תאריך: _____

_____ בנק

_____ סניף

(חתימה וחותמת הסניף)

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח

נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית

בנק _____
סניף _____

לכבוד

_____ (המשכירה)
א.ג.נ.,

הנדון:

_____ ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, ת.ז. _____ (יחד להלן: "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום של _____ ₪ (_____) שקלים חדשים (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:
א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן: "המדד החדש") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש _____ לשנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן: "מדד הבסיס") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.
(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו: "סכום הערבות הצמוד").
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ (כולל) או עד ליום _____ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה.

נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב

שטר חוב בלתי סחיר

שנעשה ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ בחודש _____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "**המשכירה**"), סכום של _____ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

התמורה קיבלתי בשכירות.

מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

חתימת עושה השטר: _____

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. _____	2. _____
שם הערב:	המען:
_____	_____
_____	_____
_____	_____

חתימת היזם: _____

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

נספח ח' להסכם השכירות – טופס מסירת חזקה במושכר

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: _____

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ דירה מס' _____ קומה _____ מס' _____

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (המשכירה) _____ כצד _____ מוסר לבין מר/גב' (השוכר) _____ כצד המקבל, נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תיאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון חשמל _____ שעון מים _____

קריאת מונה גז _____

הערות:

הצהרות:

1. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
2. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.

חתימת היזם: _____

5. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

שם וחתימה (השוכר)	שם וחתימה (נציג המשכירה)	תאריך
----------------------	-----------------------------	-------

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים

תאריך: _____

לכבוד

חברת _____ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' _____ בבניין מס' _____. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא _____ ₪.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: _____

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

על החתום

חתימת השוכר

חתימת המשכירה

חתימת היזם: _____

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח ב(3) להסכם העיקרי

נספח י"ב להסכם השכירות – תוספת להסכם שכירות בעניין איחור במסירה

תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום

שנערכה ונחתמה בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

_____ מס' חברה _____
מרחוב _____
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד;

לבין

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
שכתובתם _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני;

הוא יל _____ ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם שכירות בלתי מוגנת בקשר עם דירה מס' _____ בבניין _____ בפרויקט _____ במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "החווה");
והוא יל _____ ובניית הפרויקט והדירה טרם הושלמו;
והוא יל _____ וברצון הצדדים להסדיר את האפשרות של איחור בתחילת תקופת השכירות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

- 1.1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. למונחים ולהגדרות המופיעים בנספח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה זולת אם יצוין במפורש אחרת.
- 1.3. הוראות החווה ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים למעט השינויים המוסדרים בנספח זה.

2. איחור במסירת הדירה

- 2.1. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר לא יעלה על 15 יום, לא יהיה זכאי השוכר לכל פיצוי.
- 2.2. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר יעלה על 15 יום אך לא יעלה על 60 יום, יהיה זכאי הקונה לפיצוי בסך של 50% מדמי השכירות היומיים, כשהסכום מוכפל במס' ימי העיכוב. אם ביטל השוכר את החווה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד ליום הביטול, ובמקרה כזה ישולם לו הפיצוי בתום 60 יום ממועד משלוח הודעת ביטול בכתב למשכירה. אם בחר השוכר שלא לבטל את החווה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד למועד המסירה בפועל של הדירה והפיצוי ישולם על דרך הנחה מדמי השכירות שעליו לשלם למשכירה.
- 2.3. אין באמור בסעיף 2.2 לעיל כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו הכספיות של השוכר על פי הסכם השכירות, כגון תשלום דמי אחזקה, תשלום ארנונה, תשלום לחברת החשמל, תשלום אגרות מים וביוב, תשלום עבור גז וכיוצא"ב, החל מתחילת תקופת השכירות בפועל.
- 2.4. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות העולה על 60 יום, ייחשב הדבר כהפרה של המשכירה לכל דבר ועניין, המזכה את השוכר בכל הסעדים לפי כל דין.

חתימת היזם: _____

2.5. בכל שלב תעמוד לשוכר זכות לבטל את ההסכם, בהתראה של 15 ימים מראש ובכתב, ובלבד שהעיקוב לא בא לסיומו במהלך אותם 15 ימים, וזאת ללא צורך בתשלום פיצוי כלשהו למשכירה.

2.6. על אף האמור לעיל, אם העיקוב בתחילת תקופת השכירות נובע מגורם אשר אין למשכירה שליטה עליו ושהסיכון להתרחשותו ולתוצאותיו אינו מוטל על המשכירה, אזי העיקוב הנ"ל לא יהווה הפרה מצד המשכירה והשוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כך. אין באמור כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר.

2.7. בגין כל עיקוב כאמור – יעודכנו תקופת השכירות בהתאם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכירה

נספח ב(6)

**נוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת
בפרויקט "דיוור להשכרה"**

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

תוכן עניינים :

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכר דירה מופחת.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.
19. סמכויות החברה.
20. נספח א' – נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה.
21. נספח ב' – נוסח אישור מנהל ונציג היזם.

1. כללי

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם את הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם קיימות או תיקבענה בעתיד הוראות דין או הוראות על ידי ממשלת ישראל או כל גוף או ועדה מטעמה, ביחס לנהלי השכרה לזכאים או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו או ישנו או יתקנו או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה. באחריות היזם לקיים כל הוראת חוק או תקנות העוסקות בנושא עריכת הגרלות לזכאים ובשום מקרה אין לפרש נוהל זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי חקיקה העוסקים בכך. כמו כן, ההגרלה תיערך בכפוף להיתר הנדרש על פי דין לערכיתה ולתנאיו.

2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

לחברה תהיה הסמכות להורות על תיקון כל הוראה מהוראות הנוהל מעת לעת, לבקשת היזם או בתיאום עמו.

3. מיתוג, פרסום ושיווק הדירות בשכר דירה מופחת

3.1. שיווק הדירות בשכר דירה מופחת ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה כמפורט להלן.

3.2. הוראות סעיף 12 להסכם העיקרי יחולו גם ביחס לפרסום הדירות כאמור בסעיף זה.

3.3. מבלי לגרוע באמור בסעיף 3.2, היזם יפרסם את הדירות בשכר דירה מופחת באמצעי הפרסום שלהלן:

3.3.1. טרם תחילת תקופת ההשכרה ייעשה פרסום הדירות בשכר דירה מופחת בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, ייעשה פרסום הדירות בשכר דירה מופחת אחת ל-36 חודשים (לפחות), לפחות 45 ימים טרם מועד פקיעתה של רשימת ההמתנה כמפורט בסעיף 18.5 להלן, בעיתון יומי מוביל אחד לפחות, ולמשך תקופת זמן שתיקבע לפי שיקול דעת היזם. היזם יעביר לידיעת החברה את שמות העיתונים מראש.

3.3.2. טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

4. המוקד הטלפוני של הפרויקט

כשישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל חמישה ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

5. אתר האינטרנט של הפרויקט

כשישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. באתר יכלול תקנון ביצוע ההגרלה, אשר יאושר מראש על ידי החברה, ויכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

- 5.1. שם היזם.
- 5.2. בהגרלה הראשונה בלבד (כהגדרתה בסעיף 8 להלן) – הדירות הפנויות בשכר דירה מופחת, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 5.3. במהלך תקופת ההרשמה להגרלה הראשונה ולהגרלות בתקופת ההשכרה (כהגדרתן להלן) - מועד עריכת ההגרלה לזכאים ושיטת ההגרלה – על היזם להבהיר באופן ברור מהו סוג אישור הזכאות הנדרש מהזכאים לצורך השתתפותם בהגרלה לדירות בשכר דירה מופחת (אישור זכאות במעמד "חסר דירה בתוכניות מחיר למשתכן / דירה בהנחה"), לרבות פרסום דוגמה גרפית של נוסח האישור הנדרש.
- 5.4. נוהל זה, במלואו.
- 5.5. בהגרלה הראשונה בלבד (כהגדרתה בסעיף 8 להלן) – מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
- 5.6. במהלך תקופת ההרשמה להגרלה הראשונה ולהגרלות בתקופת ההשכרה (כהגדרתן להלן) - טפסי בקשה להרשמה להגרלה הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן: "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.
- 5.7. סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החל על הפרויקט והקובע את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן: "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").
- 5.8. פרטים אודות תהליך הוצאת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.
- 5.9. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיוב'.
נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.
- 5.10. פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק או בהעברה בנקאית, לידי היזם.
- 5.11. אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות טלפון או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.
- 5.12. בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט להשכרה למגורים שיזמה החברה בנוסח הבא: "הפרויקט מוקם / הוקם (לפי העניין) במסגרת 'רנטן' מבית דירה להשכיר".
- 5.13. במהלך תקופת ההרשמה להגרלה הראשונה ולהגרלות בתקופת ההשכרה (כהגדרתן להלן) - מועד ואופן פרסום תוצאות ההגרלה.
- 5.14. הבהרה מפורשת באופן ובצורה הנדרשים על פי דין, כי המידע שיימסר על ידי הנרשמים להגרלה (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר אישור זכאות, כתובת, פרטים המופיעים על גבי אישור הזכאות בנוגע למצב בריאותי, עיר מגורים, שירות מילואים וכיו"ב, ופרטים מזהים נוספים שימסור הנרשם), יועבר לידי החברה או לידי משרד הבינוי והשיכון או למי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות זכאותו של הנרשם, וכי בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה, מצורף כנספח א' לנוהל זה.

בעת ביצוע ההגרלות בתקופת ההשכרה, כהגדרתן להלן, יפורסמו מחדש באתר הפרויקט הפרטים הרלוונטיים כמפורט לעיל, בתיאום בין היזם והחברה.

6. משרדי היזם באתר הפרויקט

היזם יפתח משרד באתר המתחם, שישה חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של החברה (להלן: "**משרדי היזם במתחם**"). משרדי היזם במתחם יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה להגרלה הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

7. סיוורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם

סיוורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיוור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיוור.

8. מועדי ההגרלות

8.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם, תיערך ארבעה חודשים לפחות לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן: "**ההגרלה הראשונה**").

8.2. הגרלות לרשימת המתנה לגבי דירות פנויות בשכר דירה מופחת, תתקיימנה אחת ל-36 חודשים לפחות במהלך כל תקופת ההשכרה (או אחת לתקופה ארוכה יותר, לפי הצורך ובכפוף לאישור החברה), במועד אשר יקבע על ידי היזם בתיאום עם החברה, אך לפחות 30 ימים ממועד הפרסום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל (להלן: "**ההגרלות בתקופת ההשכרה**").

(להלן ביחד: "**מועדי ההגרלות**").

9. הזכאים להירשם להגרלה

9.1. זכאים בעלי אישור זכאות בתוקף במועד ההרשמה להגרלה ועד למועד עריכתה (לעיל ולהלן: "**אישור זכאות**"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה בצירוף המסמכים הנדרשים כמפורט בסעיף 10.3 להלן עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגרלה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**חברות הסיוע**"). סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל ייבדק תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי – לא ישתתף בהגרלה.

9.2. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה היזם והמפקח מטעם היזם, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם. לעניין זה, "**בן משפחה**" – בן/בת זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.

10. ההרשמה להגרלה

10.1. ההרשמה לכל הגרלה תמשך במשך 30 ימים לפחות ממועד פתיחת ההרשמה להגרלה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל (להלן: "**תקופת ההרשמה**").

10.2. זכאים בעלי אישור זכאות כאמור לעיל ולהלן, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.

10.3. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם (ביחס להגרלה הראשונה בלבד) או באתר האינטרנט של הפרויקט או באמצעות דואר אלקטרוני, ועליה להתקבל אצל היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.

10.4. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:

- 10.4.1. עותק של אישור זכאות מתאים ובתוקף, כפי שהתקבל מחברות הסיוע ובלבד כי מדובר באישור הזכאות האחרון שהונפק או הוארך. לעזרה בנושא על הזכאים לפנות לחברות הסיוע.
- 10.4.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח/י תעודת הזהות.
- 10.4.3. פרטים ליצירת קשר עם הזכאי/ים - מספרי טלפון עדכניים, כתובת מגורים עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני. באחריות הנרשם לוודא שהפרטים שנמסרו על ידו הינם נכונים ותקינים.
- 10.4.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם או החברה.
- 10.5. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.
- "משק בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.
- 10.6. בתוך יום עסקים אחד לאחר סגירת ההרשמה להגרלה, תועבר רשימת הזכאים שנרשמו להגרלה (להלן: "**הרשימה**") לאישור החברה בצורה מאובטחת בהתאם להנחיות אבטחת המידע של החברה או מי מטעמה. ידוע ליזם כי הרשימה תיבדק על ידי החברה בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון או כל גורם אחר.
- יחד עם העברת הרשימה לידי החברה, היזם יעביר לחברה אישור נציג מטעמו מלווה בחתימת מנהל מטעם היזם, על כך שהרשימה ומלוא הפרטים בה, לרבות סוגי התעדוף, ככל שישנם, נבדקו לעומת תעודות הזהות ואישורי הזכאות של הנרשמים ונמצאו תקינים ומדויקים וכי הנרשמים להגרלה נתנו הסכמתם להעברת פרטיהם לחברה ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או למי מטעמם לשם אימות.
- נוסח אישור מנהל ונציג היזם, מצורף **כנספח ב'** לנוהל זה.
- 10.7. ביחס להגרלה הראשונה - לעניין נרשמים הזכאים לעדיפות בהגרלות (בכפוף להוראות המקנות עדיפות לחלק מהנרשמים להגרלה, כמפורט בתנאי המכרז או בכל החלטת מועצת מקרקעי ישראל או דין רלוונטי), העדיפות תינתן לאחר אימות הנתונים על ידי משרד הבינוי והשיכון ובמקרה שלא תימצא התאמה – יבוצע בירור על ידי היזם אל מול הנרשם. באחריות הנרשם בעל העדיפות להביא לתיקון אי ההתאמה בתוך 3 ימי עסקים מיום שקיבל את ההודעה בדבר אי ההתאמה. זכאי אשר לא יפעל כאמור או לא ישתף פעולה עם פניית היזם בנושא, לא תינתן לו עדיפות בעת ביצוע ההגרלה.

11. עריכת ההגרלה

- 11.1. ההגרלה תיערך על ידי היזם במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, כחודש מתום תקופת ההרשמה.
- 11.2. הליך ההגרלה יבוקר על ידי החברה או מי מטעמה. ההגרלה תבוצע בנוכחות החברה או מי מטעמה, ולפיכך על היזם לתאם עם החברה את המיקום הסופי ואת שעת עריכת ההגרלה.
- 11.3. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישימש כמפקח מטעם היזם על הליך ההגרלה, ובכלל זה על הפרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה, על מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועל עריכת ההגרלה בפועל ופרסום תוצאות ההגרלה (לעיל ולהלן: "**המפקח**").
- 11.4. היזם מתחייב כי ההגרלה תיערך באופן המעניק הזדמנות שווה לכל זכאי העומד בתנאי נוהל זה להשתתף בהגרלה (וביחס להגרלה הראשונה - בכפוף להוראות

המקנות עדיפות לחלק מהנרשמים להגרלה, כמפורט בתנאי המכרז או בכל החלטת מועצת מקרקעי ישראל או דין רלוונטי). לצורך כך, היזם יבצע בדיקה מקדימה של הרשימה טרם עריכת ההגרלה בפועל, ויודא כי כל זכאי ומשק בית של כל זכאי רשומים להגרלה פעם אחת בלבד וכי אישורי הזכאות תקינים. הבדיקה תאפשר על ידי המפקח מטעם היזם. כמו כן, היזם יבצע את ההגרלה באמצעות תוכנה ממוחשבת בלבד.

11.5. כל הבקשות שהוגשו על ידי זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להגרלה, זכאותם, כפי שרשומה בנתוני משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגרלה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות במתחם.

11.6. 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**"). יחד עם זאת, בהגרלה הראשונה תוענק עדיפות, בהתאם להוראות המכרז, הוראות נוהל זה, החלטות מועצת מקרקעי ישראל והדין.

11.7. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט. יודגש, כי הרשימה לא תכלול פרטים אישיים מוגנים ("מידע רגיש"), בהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ותקנותיו.

12. הודעות על תוצאות ההגרלה

עד ולא יאוחר מאשר שבעה ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ושני ימי עסקים לאחר יתר ההגרלות, יפרסם היזם באתר ההרשמה להגרלה את תוצאות ההגרלה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים:

12.1. הודעת זכייה – לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידוריים הנמוכים ביותר (להלן: "**הזוכים**") תישלח הודעה בדואר אלקטרוני, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם (להלן: "**הודעת הזכייה**") ו"**המועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת**", בהתאמה).

12.2. הודעה על כניסה לרשימת המתנה – ליתר הזכאים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת המתנה (להלן: "**רשימת המתנה**").

12.3. ההודעות תישלחנה לכתובת דוא"ל שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובת דוא"ל, יידרש היזם למסור הודעה באמצעי מקובל אחר, כדוגמת הודעת SMS, ובתיאום עם החברה.

13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה

13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 ₪ (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומץ במועד בחירת הדירה (להלן: "**הפיקדון**") וכן להמציא ליזם עד או במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, אישור על תשלום הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מופחת, ולא יוחזר לזוכים.

13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

14. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות

14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר 14 ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "**מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת**").

14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך מלאי הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות הקיים באותו מועד.

14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה), וביחס להגרלה הראשונה - בכפוף לעדיפות שתינתן בהתאם להוראות המכרז, החלטות מועצת מקרקעי ישראל והדין. בכל מקרה מובהר כי ייתכן וזימון הזוכים לבחירת דירה ייעשה בקבוצות, כאשר מספר זוכים אשר סדר זכייתם קרוב זה לזה, יזומנו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפנויות הקיים באותה העת, ובלבד שיישמר סדר בחירת הדירה כאמור.

14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מופחת במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.

14.6. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו בהמשך הליך הבחירה דירות נוספות בשכר דירה מופחת, היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה.

14.7. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "**מועד החתימה על הסכם השכירות**").

14.8. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

14.9. אם זוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.

14.10. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה לאדם אחר.

15. אי עמידת הזוכה בלוחות זמנים

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

16. מסירת מידע מטעה או חלקי

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי או שאינו נכון על ידי הזכאי או מי מטעמו (להלן: "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי או את הזכייה או לשלול את זכויותו מלהשתתף בפרויקט.

17. חזרה מבקשת הרשמה

זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתאום עם החברה.

18. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מופחת במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתיאום עם החברה.

18.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה.

18.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

18.3. אם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות או אינו בעל אישור זכאות בתוקף, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

18.4. זכאי שנעשתה אליו פנייה למימוש הזכייה, במקרה של דירה שהתפנתה, ובחר שלא לממש את הזכייה, בין אם מהסיבה שלא היתה במלאי דירה פנויה לשיעור רצונו או מכל סיבה אחרת – יאבד את מקומו ברשימת ההמתנה והיזם לא יחויב לשוב ולעדכן במועד שתתפנה דירה נוספת.

18.5. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 36 חודשים לפחות או למשך תקופה ארוכה יותר – בכפוף לאישור החברה. על אף האמור, אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו 36 חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתנים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

18.6. על אף האמור בסעיף 18.2.2 במקרה שיתפנו דירה ו/או דירות לזכאים בפרויקט, היזם רשאי לאכלסן בשוכרים זכאים המתגוררים בפרויקט (כלומר, לבצע החלפת דירה), ובכפוף לכך שהדירה שתפונה על ידי השוכרים כאמור תושכר בהתאם להוראות נוהל זה

19. סמכויות החברה

19.1. החברה תהא מוסמכת להכריע בכל סוגיה שתתעורר בכל עת במהלך ביצוע הליך ההגרלה, החל ממועד פרסום הדירות בשכר דירה מופחת ועד לפרסום תוצאות ההגרלה, מימוש הזכייה ומימוש הזכאות על פי רשימת ההמתנה ושכירת הדירות, ובכפוף לכך שתישמר מטרת המכרז ומטרת ביצוע ההגרלה בהליך הוגן.

- 19.2. בנוסף, לחברה הסמכות לתקן או לשנות את איזה מהמועדים הקבועים בנוהל זה או איזו מהוראות נוהל זה בשינוי אשר מתחייב מהוראת כל דין, והמועדים הקבועים הם אלו שיפורסמו באתר החברה או באתר ההרשמה להגרלה.
- 19.3. לחברה הסמכות להורות על פיצול ההגרלה באותו פרויקט למספר הגרלות נפרדות (אשר כל אחת מהן תבוצע ביחס לחלק אחר של הפרויקט), וזאת אם לדעתה נכון וסביר לעשות כן. החברה תקבע את הכללים בנוגע לפיצול הגרלה למס' הגרלות כאמור.
- 19.4. לחברה יוקנה שיקול הדעת הבלעדי להכריע בשאלת זכאותו של נרשם כלשהו להשתתף בהגרלה, בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה כהגדרתה לעיל ולהוראת כל דין.
- 19.5. לחברה יוקנה שיקול הדעת לשנות את איזו מהוראות הקבועות בסעיפים 3 עד 8 לנוהל זה.
- 19.6. כמו כן, לחברה תהיה הסמכות להורות, בכל עת, על ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות על עריכת פרסומים מחדש או תיקונים, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה, ביטול הודעות זכייה או אחרות שניתנו לנרשמים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 19.7. סמכויות החברה כאמור בסעיף 19 זה יופעלו על מנת להביא להגשמת מטרת המכרז המפורטת בסעיף 1 באופן המיטבי ועל מנת להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

נספח א' לנוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

תקנון הגרלת בחירת זכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דיוור להשכרה"

[הערה: נוסח זה הינו נוסח מוצע לנוחות היזם בלבד. באחריות היזם להתאים את נוסח תקנון זה למצב המשפטי החל על הפרויקט, להיתר עריכת ההגרלה, לנתוני המכרז ולכל הוראה רלוונטית אחרת]

1. מטרת התקנון

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת הזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת בפרויקט.

במסגרת ההגרלה יושכרו __ דירות בשכר דירה מופחת [הערה: להשלמת היזם. אם אין במועד עריכת ההגרלה דירות פנויות, יש לכתוב: "יושכרו דירות שיתפנו בעתיד"], לתקופות שכירות של עד 10 שנים, לזכאים העומדים בקריטריונים להשתתפות בהגרלה, הכל כמפורט להלן.

2. הגדרות

"בן משפחה"	בן זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.
"הליך הגרלה"	הליך הכולל פרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה או הגרלות לשכירות, מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועריכת ההגרלה; הליך ההגרלה יחל ביום הפרסום הראשון של ההגרלה ויסתיים ביום פרסום תוצאות ההגרלה.
"זכאים"	כהגדרתם בסעיפים 4.8 (מכרז דיוור להשכרה) או 9.1.221 (מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה – שלושה מכרזים) [הערה: על היזם לציין את ההחלטה הרלוונטית למכרז בלבד] לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובכל החלטה שתבוא במקומה או בנוסף אליהן שעניינה מכרזי דיוור להשכרה.
"החברה"	דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ.
"היזם"	חברת _____ [הערה: להשלמה על ידי היזם], שהינה יוזמת הפרויקט.
"מפקח"	עורך דין או רואה חשבון שמונה בידי היזם לפקח על הליך ההגרלה.
"הפיקדון"	סך של 2,000 (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולמו כמפורט בתקנון זה, על ידי הזוכים בהגרלה בלבד, כתנאי למימוש זכיהם על ידי בחירת דירה.
"הפרויקט"	[הערה: על היזם לציין את שם העיר, שם הפרויקט ופרטים נוספים לזיהוי כגון כתובת או גוש חלקה]
"תקופת להגרלה"	תקופה בת ____ ימים, החל מתאריך _____ ועד לתאריך _____ עד חצות. [הערה: הפרטים להשלמה על ידי היזם, כאשר הרשמה להגרלה תתאפשר למשך 0 ימים. ההרשמה תסתיים עד כחודש ימים לפני מועד ההגרלה שבסעיף 3.1. כל המועדים הינם בהתאם לנוהל ההגרלות]

3. מועדים

3.1. ההגרלה תיערך על ידי היזם ביום _____, בפיקוח המפקח או במועד אחר

שייקבע בתיאום בין היזם לחברה. [הערה: להשלמה על ידי היזם, התאריך יהיה כחודש ימים לאחר סיום תקופת ההרשמה]

3.2. ההרשמה להגרלה תתאפשר במשך תקופת ההרשמה להגרלה, כהגדרתה לעיל.

4. מספר ופרטי הדירות שלגביהן נערכת ההגרלה

4.1. בפרויקט קיימות ___ דירות פנויות, לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים. [הערה: להשלמה על ידי היזם]

4.2. מתוך סך הדירות הנ"ל, ___ דירות הן בנות שלושה חדרים (כולל סלון) ו- ___ דירות הן דירות הן בנות ארבעה חדרים (כולל סלון). [הערה: להשלמה ולהתאמת הסעיף על ידי היזם]

4.3. [הערה: בפרויקט בו אין דירות פנויות וההגרלה היא לרשימת המתנה בלבד, יש לכתוב במקום האמור לעיל:]

בשלב זה אין דירות פנויות בשכר דירה מופחת, ולפיכך ההגרלה היא לשם קביעת סדר עדיפות ברשימת המתנה, למקרה בו יתפנו דירות. רשימת המתנה תהא בתוקף למשך 36 חודשים ממועד עריכתה (או למשך תקופה ארוכה יותר, בכפוף לאישור החברה), ולאחר מכן תיערך הגרלה חדשה.

5. הרשמה להגרלה

5.1. בהגרלה ישתתפו זכאים בעלי אישור זכאות בתוקף (אישור מסוג "חסר דירה בתוכניות מחיר למשתכן / דירה בהנחה") בתקופת ההרשמה להגרלה ועד למועד עריכתה (להלן: "**אישור זכאות**"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון של תקופת ההרשמה להגרלה, כמפורט בסעיף 5.2 להלן, וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה.

5.2. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים והפרטים הבאים:

5.2.1. עותק של אישור זכאות מתאים ובתוקף, כפי שהתקבל מחברות הסיוע, ובלבד כי מדובר באישור הזכאות האחרון שהונפק או הוארך. את אישור הזכאות על הזכאי להנפיק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**חברות הסיוע**"), שפרטי ההתקשרות עימן: _____ [להשלמת היזם].

5.2.2. צילום תעודות זהות כולל ספח של הנרשם/ים.

5.2.3. פרטי התקשרות של הנרשם/ים: מספרי טלפון עדכניים, כתובת מגורים עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני. באחריות הנרשם לוודא שהפרטים שנמסרו על ידו נכונים ותקינים.

5.2.4. כל מסמך נוסף שיידרש מאת היזם/או החברה, אם יידרש.

טופס בקשת ההרשמה ניתן להורדה בכתובת: _____ [להשלמת היזם].

5.3. על משק בית אחד להגיש בקשת הרשמה אחת. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה אחת ע"ש בן/בת זוג אחד/ת, ובקשת הרשמה נוספת ע"ש בן/בת זוג השני.

"משק בית" – משמע, הזכאי, בן/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

5.4. סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל היזם יבדוק את תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי בעל אישור זכאות בתוקף – לא ישתתף בהגרלה, מבלי שתימסר לנרשם הודעה על כך.

_____ חתימת היזם:

5.5. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה היזם והמפקח מטעמו, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.

5.6. זכאי יהיה רשאי להירשם לכמה הגרלות (כלומר, בפרויקטים נוספים לשכירות ארוכת טווח פרט לפרויקט זה) בעת ובעונה אחת, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן.

במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת לשכירת דירה בשכ"ד מופחת בפרויקט אחר, וחתם על הסכם שכירות בפרויקט האחר – אזי אותו זכאי יורשה להשתתף בהגרלה זו, אך במקרה של זכייה בהגרלה זו ומימוש הזכייה, יהיה עליו לסיים את הסכם השכירות בפרויקט האחר, בהתאם להוראותיו.

5.7. לעניין נרשמים הזכאים לעדיפות בהגרלות (בכפוף להוראות המקנות עדיפות לחלק מהנרשמים להגרלה, כמפורט בתנאי המכרז או בכל החלטת מועצת מקרקעי ישראל או דין רלוונטי), העדיפות תינתן לאחר אימות הנתונים על ידי משרד הבינוי והשיכון ובמקרה שלא תימצא התאמה – יבוצע ברור על ידי היזם אל מול הנרשם. באחריות הנרשם בעל העדיפות להביא לתיקון אי ההתאמה בתוך 3 ימי עסקים מיום שקיבל את ההודעה בדבר אי ההתאמה. זכאי אשר לא יפעל כאמור ו/או לא ישתף פעולה עם פניית היזם בנושא, לא תינתן לו עדיפות בעת ביצוע ההגרלה. [הערה: תת סעיף זה יימחק בהגרלה לרשימת המתנה].

6. מקום ואופן עריכת ההגרלה

- 6.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה.
- 6.2. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישימש כמפקח מטעמו על הליך ההגרלה.
- 6.3. ההגרלה תיערך באמצעות תוכנה ממוחשבת.
- 6.4. כל מספר בקשה של זכאי שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי בהתאם לסדר עלייתו בהגרלה. דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל במקום הראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל במקום השני ימוספר "2" וכך הלאה, ובהתאם לסדר העלייה בהגרלה – יזומנו הזוכים לבחירת דירה. [הערה: ביחס להגרלה הראשונה בלבד יתווספו המילים - יחד עם זאת, בהגרלה תוענק עדיפות בהתאם להוראות המכרז, החלטות מועצת מקרקעי ישראל והדין].

7. הודעות לזכאים על תוצאות ההגרלה

- 7.1. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. פרוטוקול ההגרלה והרשימה המודפסת יפורסמו לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט בכתובת: _____, עד ליום _____.

[הערה: להשלמה על ידי היזם. על היזם להשלים תאריך שהינו עד שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה בפרויקט, או תאריך שהינו שני (2) ימי עסקים אם מדובר בהגרלה לאחר אכלוס]

7.2. בנוסף, לכל מי שזכה בהגרלה (כלומר, הזכאים שזכו במקומות 1 - __ להגרלה [הערה: המספר יושלם בהתאם למספר הדירות המוגרלות] תישלח על ידי היזם הודעת זכייה בכתובת הדוא"ל של הזכאי כפי שנמסרה במסגרת ההרשמה.

בהודעה יצוין המועד בו מוזמן הזוכה לבחור דירה, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון על מנת לשריין את הדירה עד לחתימת הסכם שכירות. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם.

7.3. לכל זכאי שנרשם להגרלה אך לא נכלל ברשימת הזוכים תישלח הודעה בדוא"ל על כניסה לרשימת המתנה (להלן: "**רשימת המתנה**").

[הערה: בפרויקט בו אין דירות פנויות וההגרלה היא לרשימת המתנה בלבד, יש לכתוב במקום האמור לעיל: לכל המשתתפים תישלח הודעה בדוא"ל על כניסה לרשימת המתנה (להלן: "**רשימת המתנה**").]

7.4. באחריות הזכאים לוודא את תקינות כתובת הדוא"ל הנמסרת על ידם ולעקוב אחר קבלת ההודעה.

בירור תוצאות ההגרלה או בחירת הדירה לא יהיו מותנים בתשלום, בפעולה או עמידה בתנאי נוסף כלשהו, לרבות לא בהסכמת הזוכה לפרסום פרטיו או תמונתו ולמעט תשלום פיקדון אשר כנגדו תישמר הדירה הנבחרת לזכאי, עד להתקשרותו בהסכם שכירות.

8. **בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות**

8.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

8.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר 14 ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "**מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת**").

8.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.

עד למועד בחירת הדירה וכתנאי לבחירתה, על הזוכה לשלם את הפיקדון, לחשבון שפרטיו: _____ [להשלמת היזם] או באמצעות שיק שיומץ במועד בחירת הדירה בשכר דירה מופחת, ולהמציא אישור ליזם בדבר תשלום הפיקדון. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה לפני שבחר דירה – יושב לו הפיקדון.

8.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה), וביחס להגרלה הראשונה בלבד - בכפוף לעדיפות שתינתן בהתאם להוראות המכרז, החלטות מועצת מקרקעי ישראל והדין, אך בכל מקרה מובהר כי ייתכן וזימון הזוכים לבחירת דירה ייעשה בקבוצות, כאשר מס' זוכים אשר סדר זכייתם קרוב זה לזה, יזומנו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפנויות הקיים באותה העת.

8.5. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות בשכר דירה מופחת - היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה, אלא אם הדבר אושר על ידי החברה, לבקשת היזם או לבקשת אותו זוכה, אשר תבחן כל מקרה לגופו והכל במטרה לקיים הליך בחירה יעל והוגן ככל הניתן.

8.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "**מועד החתימה על הסכם השכירות**").

8.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

8.8. אם הזוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי, בתיאום עם החברה, לבטל את זכייתו ללא צורך בהודעה מראש ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת, לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.

8.9. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

9. **ביטול השתתפות וביטול זכייה**

9.1. בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי או מי מטעמו (להלן: "**המידע המטעה**") בכל שלב שהוא של הליך ההגרלה, יהיה היזם רשאי, בתאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי או את הזכייה.

9.2. זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה או זוכה שלא ביצע במועד את הנדרש ממנו על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה - תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתאום עם החברה, והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, והכל ללא צורך בהודעה מראש.

10. **מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה**

10.1. אם לאחר מיצוי רשימת הזוכים תיוותרנה דירות פנויות, היזם יפנה לזכאים שברשימת ההמתנה.

10.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

10.2.1. במקום זוכה אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה.

10.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

10.3 אם בעת הפנייה לזכאי שברשימת ההמתנה, יימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

10.4 רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 36 חודשים לפחות (או למשך תקופה ארוכה יותר, בכפוף לאישור החברה), בכפוף לאמור בסעיפים 10.5 ו-10.6 להלן.

10.5 אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, היזם יפרסם ויערוך הגרלה נוספת, גם אם טרם חלפו 36 חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה.

10.6 היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בתיאום עם החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

10.7 על אף האמור בסעיף 10.2.2, במקרה שיתפנו דירה או דירות לזכאים בפרויקט, היזם רשאי לאכלסן בשוכרים זכאים המתגוררים בפרויקט (כלומר, לבצע החלפת דירה), בכפוף לכך שהדירה שתפונה על ידי השוכרים כאמור תושכר בהתאם להוראות תקנון זה.

11. פרטי התקשרות עם היזם

ניתן ליצור קשר עם נציגי היזם, בנוגע לתקנון זה ולהרשמה, בטלפון שמספרו: _____ בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00, בפקס מס' _____ או בדוא"ל שכתובתו: _____ . [להשלמת היזם]

12. מסמכים נוספים בהם ניתן לעיין:

12.1 בקשת הרשמה להגרלה ניתנת להורדה בקישור שלהלן: _____ . [להשלמת היזם]

12.2 נוסח הסכם השכירות שייחתם על ידי הזוכים ניתן להורדה בקישור שלהלן: _____ . [להשלמת היזם]

13. הוראות כלליות

13.1 הנרשמים להגרלה מאשרים כי קראו בעיון את הוראות תקנון זה.

13.2 כל שינוי בהוראות תקנון זה יבוצע בכפוף לאישור החברה, ובכלל זה:

13.2.1 תיקון או שינוי המועדים הקבועים בתקנון זה.

13.2.2 ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות עריכת פרסומים מחדש או תיקונם, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה וכן ביטול הודעות זכייה או אחרות שניתנו לנרשמים.

13.2.3 אם יבוצע שינוי בתקנון כאמור לעיל, אזי הוא יבוצע במטרה להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

_____ חתימת היזם:

13.3. תקנון זה כפוף לדין הישראלי בלבד, לרבות להיתר הכללי לעריכת הגרלות בפרויקטים לשכירות ארוכת טווח, כפי שפורסם ברשומות.

13.4. לידיעת הנרשמים, המידע שיימסר על ידי הנרשמים (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר תעודת זכאות, כתובת, פרטים המופיעים על גבי אישור הזכאות בנוגע למצב בריאותי, עיר מגורים, שירות מילואים וכיו"ב ופרטים מזהים נוספים שימסור הנרשם), יועבר לידי החברה ו/או לידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות זכאותו של הנרשם. בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נספח ב' לנוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

לכבוד

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

הנדון: רשימת הנרשמים להגרלת דירות בשכר דירה מופחת הצפויה להיערך ביום 00.00.0000
("הרשימה" ו"ההגרלה" בהתאמה)
מכרז מס' XX/XX/XX

אני הח"מ, _____ [שם נציג היזם], מאשר/ת בזה שהרשימה שבנדון נבדקה על ידי, וכי:

1. בדקתי את הנתונים המופיעים ברשימה ומצאתי שהרשימה תקינה וכשירה לצורך עריכת ההגרלה.

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, הריני לאשר את הדברים המפורטים להלן:

א. בדקתי את פרטי תעודות הזהות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזהות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.

ב. בדקתי את פרטי השמות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזכאות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.

ג. בדקתי את סוג התעדוף לכל נרשם ברשימה אל מול העתקי אישורי הזכאות של הנרשמים, ומצאתי כי סוג התעדוף שצוין ברשימה מופיע באישור הזכאות. [בהגרלות לרשימת המתנה הסעיף יימחק]

ד. בנוסף, אם בתעודת זכאות צוינו שמות של שני בני הזוג, אזי שני שמות הזכאים מופיעים ברשימה (באותה שורה). אם בתעודת זכאות צוין שם אחד, אזי שם זה בלבד מופיע ברשימה (ללא בן/בת זוג).

ה. הנרשמים ברשימה הסכימו להעברת המידע שמופיע ברשימה אודותם לבדיקה אצל החברה או משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמם לצורכי אימות. מצ"ב העתק של דוגמת כתב הסכמה.

תאריך: _____ שם נציג היזם: _____ חתימת נציג היזם: _____ תפקיד: _____

תאריך: _____ שם מנהל היזם: _____ חתימת מנהל היזם: _____ תפקיד: _____

חתימת היזם: _____

נספח ב(7)

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "**החייב**") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה לפי מכרז מס' _____.

סכום הערבות יוצמד למדד בהתאם לאמור להלן:

(א) אם יתברר שמדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), עלה לעומת מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (*יושם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) (להלן: "**מדד הבסיס**"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד לעומת מדד הבסיס.

(ב) אם יתברר שהמדד החדש ירד או שווה למדד הבסיס, אזי לא יהיה שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

_____ בנק / חברת ביטוח

_____ סניף

_____ חתימת היזם:

נספח ב(8)

נספח ביטוח

תאריך: _____

מוסכם כי התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור להלן אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת נוסח אחר של אישורי הביטוח (אישור ביטוח אחיד) מכוח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 או כל חוק אחר בעניין זה. למען הסר ספק נוסח אחר של אישור ביטוח אשר יוכתב לצדדים על פי חוק לא יפגע בהתחייבות החוזית לעריכת ביטוחים בהתאם למצוין בהסכם על נספחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בנספח זה לבין האמור באישור הביטוח האחיד, מתחייב היזם לגרום לשינוי פוליסות הביטוח על מנת להתאימו להוראות הסכם זה.

1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי ובתנאי שחבותו הישירה והשילוחית תכוסה בכל הביטוחים שיפורטו להלן), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד כלשהו לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מבניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ויציאת היזם ו/או הקבלן מטעמו מאתר העבודות, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מההיקף המפורט בהסכם להלן ו/או באישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה **כנספח ב(9)** (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה**" ו/או "**אישור ביטוחי הבנייה**").

2. מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם החלה תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים בהיקפים שלא יפחתו מהמפורט בהסכם ו/או באישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **כנספח ב(10)** (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה ו/או אישור ביטוחי ההשכרה**"), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

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

3. לעניין נספח הביטוח ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

4. **ביטוחי היזם – לתקופת הבנייה**

4.1. **ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות**

4.1.1. הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת העבודות ועד מסירתן המלאה של העבודות. היה ותקופת הביטוח מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת בסמוך לפני מועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו, ובכל מקרה טרם סיום תקופת הביטוח.

4.1.2. הביטוח ייערך על שם החברה ו/או היזם ו/או הקבלן, קבלנים ממונים וקבלני משנה (מכל דרגה).

4.1.3. הביטוח יכלול תקופת תחזוקה בת 24 חודשים אשר תחול על כל פרקי הפוליסה.

4.1.4. הביטוח יכלול סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות. בפרקי החבויות - במקרה שגבולות האחריות הנקובים במסגרת הביטוח ימוצו, במלואם או בחלקם (אך לא פחות מסכום השווה לרבע מגבולות האחריות

חתימת היזם: _____

המקוריים) עקב תשלום תביעה שהוגשה כנגד היזם ו/או הקבלן ו/או החברה ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), על היזם להשיב את גבולות האחריות האמורים לקדמותם ולשאת בפרמיה הכרוכה לשם כך.

4.1.5 הביטוח יכלול, בין היתר, את ההוראות כדלקמן –

4.1.5.1 במקרה בו תופסק ההתקשרות עם היזם מכל סיבה שהיא, הביטוח ימשיך להיות בתוקף ויכסה את החברה, וכל יזם אחר שהכללתו תתבקש בהתאם להוראה בכתב למבטח מאת החברה.

4.1.5.2 במקרה של הארכת משך העבודות, תוארך תקופת הביטוח לבקשת החברה ו/או היזם מראש.

4.1.5.3 כיסוי לנזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.

4.1.5.4 כיסוי לנזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.

4.1.5.5 כיסוי לנזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

4.1.5.6 עבודות בגובה או בעומק.

4.1.5.7 עבודות הריסה.

4.1.5.8 תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.9 תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.10 הביטוח יורחב לכלול כמבוטח נוסף כל אדם ו/או גוף, שעל החברה החובה לשפוט או לכלול לטובתו ויתור על זכות התחלוף, ובלבד שחבות זו ניטלה בידי החברה טרם קרות מקרה הביטוח.

4.2 הביטוח יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב(9)** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.3 ביטוחי רכב וצמ"ה

מועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות על היזם לערוך בעצמו ו/או באמצעות קבלנים מטעמו את הביטוחים להלן:

4.3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה.

4.3.2 **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או ציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 750,000 ₪ לכלי רכב בגין נזק אחד ומסך של 2,000,000 ₪ לכלי צמ"ה בגין נזק אחד.

4.3.3 **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לכלל כלי הרכב והציוד המכני ההנדסי המובאים לאתר בקשר עם העבודות. על אף האמור לעיל, ליזם ו/או לקבלנים מטעמו הזכות שלא לערוך ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים" כאמור בסעיף זה, במלואם או בחלקם, אולם האמור בסעיף 8.16 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.

4.4. ביטוח אחריות מקצועית

4.4.1. הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים), ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.

4.4.2. הביטוח יכסה את חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

4.4.3. הביטוח יורחב לשפות את החברה כמבוטח נוסף בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על החברה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.

4.4.4. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיקוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

4.4.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

4.4.6. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת ביצוע העבודות.

4.5. הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.6. ביטוח חבות המוצר

4.6.1. הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או כל חלק מהן (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.

4.6.2. הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

4.6.3. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריות החברה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"

4.7. הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. ביטוחי היזם – תקופת ההשכרה

5.1. **ביטוח "אש מורחב"** - ביטוח הפרויקט על מערכותיו וצמודותיו (מבנה או כל רכוש אחר) וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור היזם ו/או מי מטעמו על בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, ובין היתר ההרחבות הבאות על בסיס "נזק ראשון" למקרה ולתקופה - נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪, "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪, "התמוטטות מבנים" בסך 12,000,000 ₪, הוצאות אדריכלים בסך של 5,000,000 ש"ח. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו לטובת המזמין וישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

5.2. **ביטוח חבות כלפי צד שלישי** לכיסוי חבות היזם ו/או החברה על פי דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת

ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של היזם ו/או מי מטעמו מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או החברה כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או כל הבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

5.3. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות היזם כלפי המועסקים במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח יורחב לשפות את החברה היה ותיחשב כמעסיק של מי מעובדי היזם.

5.4. **ביטוח אובדן תוצאתי** המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 5.1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 5.1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של לפחות 24 חודשים.

5.5. **ביטוח אחריות מקצועית** הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ותחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה.

הביטוח יכסה את חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יכלול את ההוראות הבאות:

5.5.1. הביטוח יורחב לשפות את החברה כמבוטח נוסף בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על החברה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.

5.5.2. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

5.5.3. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.5.4. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת תקופת ההשכרה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו.

5.5.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.6. **ביטוח חבות המוצר** - הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תקופת ההשכרה.

5.6.1. הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

5.6.2. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריות החברה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"

6. הביטוחים המפורטים בסעיפים 5.1 - 5.6 יכללו את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי ההשכרה, המצורף כנספח (9) והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.**

7. הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי היזם :

- 7.1. היקף הכיסוי לפי הביטוח יהיה בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביטוי" /"מגדלביטוי" /"פסגה" /"הראלביטוי" /"מנוביטוי" כל נוסח שלא יפחת תנאי ביט, (למעט אחריות מקצועית).
- 7.2. הביטוחים לא יכללו התניות לעניין מיגון ו/או התניות לעניין אמצעי בטיחות כלשהם, באופן שקיומם יהווה תנאי לכיסוי על פי הפוליסות השונות בכל תקופה.
- 7.3. היזם מתחייב לכלול את החברה כמבוטח נוסף בהתאם להוראות המפורטות בכל אחד מהביטוחים בסעיפים 5.1-5.6 בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" בביטוחים הרלבנטיים, לרבות בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים, וזאת מבלי שהדבר יטיל על החברה חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, ו/או כל התניה אחרת.
- 7.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי החברה ו/או מי מטעמה ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 7.5. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחיד המבוטח ו/או הבאים מטעמו, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבוטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
- 7.6. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם ראשוניים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי החברה ו/או כל אדם או גוף שעל החברה החובה בכתב לשפוטו בטרם קרות מקרה הביטוח, וכי המבטח מתחייב שלא להעלות כל טענה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.
- 7.7. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על היזם ו/או כל מבוטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות החברה לקבלת שיפוי.
- 7.8. היזם אחראי לתשלום השתתפויות עצמיות ודמי ביטוח באופן בלעדי וובה זו לא תחול על החברה בשום מקרה.

8. הוראות כלליות החלות על היזם לתקופת הבנייה ותקופת ההשכרה :

- 8.1. היזם מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועדם. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי הפרמיות.
- 8.2. היזם מתחייב כי ביטוחי היזם יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט בסעיפים 4.1, 4.4, 4.6, 5.5 ו- 5.6 לעיל, ובין היתר, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.
- 8.3. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 8.4. **המצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם :**

תקופת הבנייה -

- 8.4.1. על היזם להמציא לידי החברה, לא יאוחר מ-30 ימים טרם תחילת ביצוע העבודות, את אישור עריכת ביטוחי הבנייה המצורף **כנספח ב(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו חתום על ידי מבטח היזם.
- 8.4.2. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 4.1-4.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת ביצוע העבודות.
- 8.4.3. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי היזם או כל חלק מהם, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הבנייה

או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 4.4.1 ו- 4.6.1 לעיל.

תקופת ההשכרה -

8.4.4. 30 יום טרם תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם, על היזם להמציא לחברה את אישור ביטוחי ההשכרה מסומן **כנספח ב(10)**.

8.4.5. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 5.1-5.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם.

8.4.6. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי ההשכרה, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי היזם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 5.5 ו-5.6 לעיל.

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

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

8.7. אין בהמצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ו/או בעריכת השינויים כאמור בסעיף 8.8 להלן, כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי היזם לדרישות נספח זה, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה או לצמצם את אחריות היזם על פי החוזה או על פי כל דין.

8.8. בדיקת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם -

8.8.1. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם, שיומצאו על ידי היזם כאמור בנספח זה, ועל היזם לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי היזם להתחייבויות היזם עם פי הסכם זה.

8.8.2. זכויות החברה לבדיקת אישורי קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ולדרישת השינויים כמפורט בסעיף 8.8.1 לעיל, אינן מטילות על החברה או על מי מטעם החברה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי היזם, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על היזם על פי נספח זה, וזאת בין אם החברה דרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם החברה בדקה את אישור קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם ובין אם לאו.

8.9. משך כל התקופות הנקובות בביטוחי היזם לעיל (לפי העניין) על היזם לפעול כדלקמן –

8.9.1. לשלם במלואם ובמועדם את דמי הביטוח הנקובים בביטוחי היזם.

8.9.2. להאריך את ביטוחי היזם מדי פעם בפעם לפי הצורך.

8.9.3. להודיע מיד בכתב למבטח ולחברה, על קרות אובדן או נזק ו/או פגיעה לעבודות ו/או לפרויקט ו/או לצדדים שלישיים ו/או לעובדים, ולשתף פעולה עם המבטח והחברה לשם בירור האובדן או הנזק, שמירה ומימוש של זכויות החברה על פי ביטוחי היזם.

8.9.4. לקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי היזם (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ואת תנאי המיגון ו/או כל תנאי ביטוחי היזם);

8.9.5. לערוך טרם תחילת ביצוע עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין צדדים שלישיים, דוח הנדסי בדבר מצב הרכוש, הקרקע או הבניין האמורים, המתאר פגמים קיימים, ככל וקיימים, והוראות לנקיטת אמצעי מניעה, אותן ימלא ההיזם טרם תחילת ביצוע העבודות.

- 8.9.6. לוודא טרם תחילת ביצוע העבודות אצל הרשויות המתאימות, את המיקום המדויק, בו מצויים באזור התת קרקעי של האתר, צינורות, כבלים וכל מתקן אחר שהוא.
- 8.10. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה ועריכת ביטוחי היזם בהתאם להן, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של היזם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ואין בהן כדי לשחרר את היזם מאחריות כלשהי בגין אובדן או נזק או הפסד, המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי היזם.
- 8.11. על היזם האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי היזם. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החזרה מכל סכום שיגיע ליזם על פי ההסכם.
- 8.12. על היזם מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לנזקים שיגרמו לחברה ו/או לבאים מטעמה כתוצאה מהפרת תנאי ביטוחי היזם על ידי היזם ו/או הבאים מטעם היזם, באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או את זכויות החברה על פי ביטוחי ההיזם, וליזם לא תהיינה דרישות ו/או תביעות ו/או טענות כספיות ו/או אחרות כלפי החברה ו/או הבאים מטעמה בקשר לכך.
- 8.13. היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהיזם וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.
- 8.14. ככל שלדעת היזם קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי היזם או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי היזם, על היזם להרחיב את היקף ביטוחי היזם ו/או לערוך על חשבון היזם את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור לעיל, ולהחיל על הביטוח הנוסף או המשלים את ההוראות המפורטות בנספח זה.
- 8.15. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. על היזם לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 8.16. היזם מצהיר, בשמו ובשם מי מטעמו, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך כאמור לעיל ולהלן, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות וכן לכל אבדן ו/או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש ו/או לצידוד של היזם ו/או הנמצא בפיקוחו או באחריותו, לרבות רכוש המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבדיו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 8.17. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים שיש להם הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצ"ב) (להלן: "**נותני השירותים ליזם**"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית ו/או חבות המוצר, למשך כל תקופה בה הם עשויים להיות אחראים על פי דין ולמצער לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.
- 8.18. לבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישור עריכת ביטוחים חתום על ידי המבטחים של נותני השירותים ליזם, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת ולבקשת

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

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

8.20. בכל פעם שמבטח היזם יודיע ליזם ו/או החברה כי איזה מביטוחי היזם עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

8.21. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על היזם תחול החובה לתקן, על חשבוננו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עברה כאמור לעיל ולהלן.

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

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

8.24. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.**

נספח ב(9)

אישור ביטוחי הבניה

תאריך: _____

אישור עריכת ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בבנייה		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)				
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *			
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "החברה")	שם		☐ יזם הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר : מזמין			
ת.ז. / ח.פ. - 515009652	ת.ז. / ח.פ.					
מען- אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען					
כיסויים						
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח/ שווי העבודה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					סכום	מטבע
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):					כלול	
גניבה ופריצה					15,000,000 ₪	₪
רכוש עליו עובדים					15,000,000 ₪	₪
רכוש סמוך					5,000,000 ₪	₪
רכוש בהעברה/אחסנה					10,000,000 ₪	₪
פינוי הריסות					15,000,000 ₪	₪
הוצאות תכנון ופיקוח, שכ"ט אדריכלים					2,000,000 (מקסימום) (לפריט 40,000)	₪
ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי					כלול במלוא סכום הביטוח	
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים						

חתימת היזם: _____

	₪	1,000,000					הוצאות הכנת תביעה
	₪	עד לסך של 15,000,000					נזק ישיר
	₪	בסכום של 20% מהנזק ולא יפחת מ- 5,000,000 ₪					הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים
	₪	עד לסך של 15% מהנזק					דרישת רשויות
		כלול במלוא סכום הביטוח					הוצאות מנע
	₪	1,000,000					שחזור מסמכים, נתונים ומודלים
אחריות 302 צולבת	₪	40,000,000					צד ג'
307 הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה	₪	10,000,000					רעד והחלשת משען
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור		כלול					חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה
312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ח							חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח בסך
315 כיסוי לתביעות המל"ל	₪	2,000,000					כיסוי נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים,
317 מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה)							הגנה בהליכים פליליים/מנהליים
318 מבוטח נוסף – מבקש האישור	₪	5,000,000					
322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה							
328 ראשוניות							
329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'	₪	1,000,000					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור							
317 מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה)	₪	40,000,000					אחריות מעבידים
318 מבוטח נוסף – מבקש האישור							
328 ראשוניות							
302 אחריות צולבת							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	₪	8,000,000					ביטוח חבות מוצר
321 מבוטח נוסף בגין מעשי או							

מחדלי המבוטח – מבקש האישור 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי (12 חודשים)							
301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת 303 דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 325 מרמה ואי יושר עובדים 326 פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית 327 עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי (6 חודשים)	נח	8,000,000					ביטוח אחריות מקצועית
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *							
009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות							
ביטול / שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור המבטח:							

נספח ב(10)

אישור ביטוחי ההשכרה

אישור עריכת ביטוחים		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה *	מעמד מבקש האישור *
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "החברה")	שם	☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר:	☐ משכיר ☐ שוכר ☒ זכין ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר:
ת.ז. / ח.פ. - 515009652	ת.ז. / ח.פ.		
מען - אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען		

כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום הביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
רכוש							309 ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים
אובדן תוצאתי							313 כיסוי בגין נזקי טבע
							314 כיסוי גניבה פריצה ושוד
							316 כיסוי רעידת אדמה
							328 ראשוניות
							324 מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור
צד ג'					20,000,000 ₪		302 אחריות צולבת 307 הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור

דיירים ו/או שוכרים 315 כיסוי לתביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף מבקש האישור / דיירים ו/או שוכרים 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים 319 מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח ראשוניות 328	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
302 אחריות צולבת 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור דיירים ו/או שוכרים 310 כיסוי למשווקים במסגרת חבות המוצר 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח מבקש האישור 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי (12 חודשים)		₪ 8,000,000					אחריות המוצר
301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת 303 דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים		₪ 5,000,000					אחריות מקצועית

321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 325 מרמה ואי יושר עובדים 326 פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית 327 עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי (12 חודשים)							
---	--	--	--	--	--	--	--

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *

ביטול / שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח ב(11)

לכבוד

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

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה

גוש 19593 חלק מחלקה 47 בעיר נהריה

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין
הידועים כגוש 19593 חלק מחלקה 47 בעיר נהריה (מגרשים 210-211 לפי תכנית 0554063-210) או
כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום או חידוש רישום או צירוף
(איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), על פי הסכם החכירה מיום _____,
מתחייבים בזאת להימנע ממכירה או החכרה או שעבוד של המקרקעין כולם או כל חלק מהם או
כל זכות בהם או של הבנוי עליהם או כל חלק מהבנוי או דירה או דירות שייבנו במקרקעין, ללא
הסכמת דירה להשכיר או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בינינו לבין דירה
להשכיר מיום _____ (להלן: "ההסכם").
עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו
זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר או מי מטעמה.
התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

אישור

אני מעיד כי היום _____ התייצב/ו לפניי, _____ ולאחר
שזהיתי אותו/ם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות
ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם.
אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),
התשע"ב-2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

(שם החברה)

**מס' חברה _____
(להלן: "החברה")**

פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה
במשרדה של החברה ביום _____

נוכחים: _____

ליו"ר נבחר: _____

על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת או החכרת או שעבוד המקרקעין הידועים כגוש 19593 חלק מחלקה 47 בעיר נהריה (מגרשים 210-211 לפי תכנית 210-0554063) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום או חידוש רישום או צירוף (איחוד) או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), כולם או כל חלק מהם או כל זכות בהם או כל הבנוי עליהם או כל חלק ממנו או דירה או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר"), אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "ההסכם"), וחתימה על כל הבקשות, מסמכים, יפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.

ההתחייבות מושא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

הוחלט:

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת או החכרת או שעבוד המקרקעין כולם או כל חלק מהם או כל זכות בהם או כל הבנוי עליהם או כל חלק ממנו או דירה או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
2. ההתחייבות מושא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.
3. לייפות את כוחה של דירה להשכיר או מי שהיא תסמך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר, או לרשום הערה דומה כנזכר לעיל על המקרקעין ולחתום על כל מסמך או בקשה הדרושים לכך.
4. להסמך את ה"ה _____ ו- _____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.

חתימת היזם: _____

5. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

_____, יו"ר

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 החלטה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
 2. מנהלי החברה המפורטים לעיל השתתפו בישיבת הדירקטוריון.
 3. ה"ה _____ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
 4. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה _____ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
 5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

_____ חתימה :

_____ תאריך :

_____ חתימת היזם :

נספח ב(12)

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ _____ מס' תאגיד _____

ממנים בזה את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "דירה להשכיר") או מי שהיא תסמך (להלן: "מיופי הכוח"), להיות מורשינו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת דירה להשכיר בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש 19593 חלק מחלקה 47 בעיר נהריה (מגרש/ים 210-211 לפי תכנית מס' 210-0554063) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום או חידוש רישום או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה או החכרה או שעבוד של המקרקעין כולם או כל חלק מהם או כל זכות בהם או של הבנוי עליהם או של כל חלק ממנו או של דירה או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר או מי מטעמה;
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחם של מיופי הכוח לחתום על כל בקשה או התחייבות או מסמך או תצהיר או שטר במקומנו או בשמנו, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר או בגין המגבלות החלות על המקרקעין, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחם 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 או חלקו לאחר או לאחרים או למנות מידי פעם בפעם מורשה או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה או חלקו ולפטר כל נעבר 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 שימצאו מיופי הכח לנכון;
5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק או מתן צו קבלת נכסים או מינוי כונס נכסים או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו;
6. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה;
7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם;

ולראיה באתי על החתום ביום _____ באמצעות מורשי חתימה

_____- ו' _____

נספח ב(13)

נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היזם (להלן: "הקבלן הראשי"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת _____.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988.
מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר שנים האחרונות, ולחילופין בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים או למסחר או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 7,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-4,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).
4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בהקמה (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1		
		שם הפרויקט וסוג הפרויקט
המזמין	דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____ מס' טלפון: _____	
		תיאור העבודה – הקמה
		מקום ביצוע
תאריך תחילת ביצוע	תאריך גמר הביצוע	

חתימת היזם: _____

	שטח מבונה של הפרויקט במ"ר
	היקף תקציבי של העבודה

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצונה של דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על השלמת הבניה ועל מועד השלמת הבניה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" על ידי עו"ד.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת הדואר האלקטרוני שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות מצורפות בנפרד.

חתימת הקבלן הראשי:

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

הערה:

ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

נספח ב(14)

נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

לכבוד

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

א.ג.נ,

אני הח"מ _____, (להלן: "הקבלן הראשי") התחייבתי בזאת כלפי _____ (להלן: "היזם"), בקשר לעבודות הבניה מושא מכרז _____ (להלן: "המכרז") לבצע את כל עבודות הבניה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן: "הפרויקט" ו"העבודות" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות המכרז, לרבות ההסכם העיקרי.

הנני מאשר כי קראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר כי אני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי המכרז, כי אין כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק ליזם את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם היזם ועמו בלבד.

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

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשות כעורך/ת הדין של _____ (להלן: "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 היזם: _____

נספח ב(15)

[נוסח עקרוני בלבד]

**תוספת להסכם לבניית דירות להשכרה
("התוספת להסכם")**

אשר נערכה ונחתמה ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

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

מצד אחד;

לבין:

_____, מס' תאגיד _____
(להלן: "היזם")

מצד שני;

- | | |
|---|----------------------|
| <p>והחברה ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון, פרסמה הזמנה להציע הצעות למכרז מס' חי/122/2026 לחכירה, תכנון, והקמה של מתחם מגורים ולהשכרת הדירות בו בהשכרה לטווח ארוך, בנהריה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט");</p> | <p>הואיל</p> |
| <p>והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה ולאחר מכן נחתם ההסכם העיקרי עם הזוכה הנ"ל המהווה חלק ממסמכי המכרז (להלן: "ההסכם העיקרי");</p> | <p>והואיל</p> |
| <p>ונקבעו ופורסמו כללים למכירה ליחידים על ידי הצוות שהוסמך לכך כמפורט בסעיף 4.8.13 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "הכללים");</p> | <p>והואיל</p> |
| <p>והיזם מעוניין לקבל מהחברה אישור לבצע העברת ורישום זכויות לגורמים פרטיים, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 4.8.8, 4.8.8 א ו-4.8.13 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "בקשת היזם");</p> | <p>והואיל</p> |
| <p>ועקב תחילת הבניה בפרויקט (בהתאם להוראות הכללים), החברה מסכימה לבקשת היזם, והכל בכפוף להסכמות כמפורט להלן;</p> | <p>והואיל</p> |
| <p>והצדדים מעוניינים להסדיר את התנאים להעברת ורישום הזכויות לגורמים פרטיים, בהתאם לאמור בתוספת זו להלן;</p> | <p>והואיל</p> |
| <p>ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים שאין בתוספת זו כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות מכל חובה ו/או התחייבות של היזם בהתאם להוראות המכרז ו/או ההסכם העיקרי וכן אין באמור בתוספת זו לפגוע ו/או להוות ויתור מצד החברה על כל זכות ו/או סעד העומדים לרשות החברה על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או לפי כל דין והחברה לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה וזכויותיה על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או כל מסמך ו/או הסכם מחייב שנחתם עם היזם או שייחתם בעתיד, לרבות ביטולם, בכפוף להוראותיהם;</p> | <p>והואיל</p> |

_____: חתימת היזם

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם העיקרי המהווה חלק ממסמכי המכרז, זולת אם יצוין במפורש אחרת.

2. מכירת יח"ד לפרטיים

- 2.1. היזם מצהיר כי בידיו החלטת ועדה למתן היתר בנייה בתנאים לגבי 50% מהדירות להשכרה בפרויקט לפחות.
 - 2.2. תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך הדירות להשכרה בפרויקט (לרבות דירות להשכרה שתתקבלנה כתוצאה מהקלת "שבס"), ולרבות הדירות בשכר דירה מופחת (להלן: "**יחידות הדיור**"). במקרה שבחשוב 40% ממספר יחידות הדיור התקבל גם חלק מיחידת דיור – הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדיור המיועדות לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים לא יעלה על 40%.
 - 2.3. היזם מצהיר ומאשר כי ידועות לו כל הוראות הכללים והחלטת מועצת מקרקעי ישראל מכוחה ניתנו הכללים, והוא מתחייב למכור את יחידות הדיור בהתאם להוראות אלו. הפרה של הוראות הכללים על ידי היזם – תהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם החכירה וההסכם העיקרי, המזכה את החברה ואת רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון בסעדים על פי כל הסכם ו/או דין.
 - 2.4. היזם יתאם עם החברה וידווח לה מראש את פרטי יחידות הדיור שיימכרו, לרבות מיקומן בפרויקט, האם הינן בשכ"ד מופחת וכל פרט שתבקש החברה.
 - 2.5. היזם ימציא לחברה נוסח לדוגמה של חוזה המכר, וזאת טרם תחילת המכירות לרוכשי יחידות הדיור. לחברה שמורה הזכות להתייחס ולהעיר על נוסח חוזה המכר, והיזם יטמיע את הערות החברה.
 - 2.6. במסגרת חוזה המכר הנ"ל, היזם יכלול נספח לחוזה המכר אשר יומצא לו על ידי החברה ואשר יידע את רוכשי הדירות הפרטיים בדבר תנאי המכר. אין באמור כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי רוכשי הדירות ולא יהיה בניסוח הנספח לחוזה מכר על ידי החברה כדי לייחס לחברה ו/או להטיל עליה אחריות כלשהי כלפי רוכשי יחידות הדיור ו/או מי מטעמם.
- בין היתר, יחויב היזם לכלול בנספח את המידע שלהלן מתוך חוברת המכרז וההסכם העיקרי -

- 2.6.1. היותו של הפרויקט פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך.
- 2.6.2. משך תקופת ההשכרה לפי תנאי המכרז.
- 2.6.3. היותו של חלק מהדירות בפרויקט "דירות בשכ"ד מופחת", אשר לפי תנאי המכרז יושכרו ב-80% ממחיר השוק, ואת שיעור הדירות בשכ"ד מופחת.
- 2.6.4. כי הערת האזהרה המסדירה את מטרתו של הפרויקט לשם דיור להשכרה לטווח ארוך תמשיך ותחול גם על הדירות הנרכשות, וכי היזם יחתום על כתבי הסכמה שיידרשו לשם ביצוע עסקאות בדירות.
- 2.6.5. כי היזם הינו האחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי יחידות הדיור עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, וכן האחראי לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין והכל כמפורט בסעיפים 4.1-4.2 לתנאי המכרז, ובכלל זה כי היזם לא יורשה להפנות את רוכשי יחידות הדיור אל רמ"י לצורך קבלת שירותים כגון התחייבות לרישום משכנתה, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

- 2.6.6. אחריותו הבלעדית של היזם למלוא את כל ההתחייבויות במכרז, לרבות בהסכם החכירה ובהסכם העיקרי, ולנהל את הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה.
- 2.6.7. כי החזקה שתינתן לרוכשי הדירות עם מסירת הדירות הינה חזקה משפטית בלבד, וכי לא תהיה לרוכשי הדירות זכות לקבל חזקה פיזית ביחידות הדיוור למשך כל תקופת ההשכרה.
- 2.6.8. כי ביחידות הדיוור לא יתגוררו הרוכשים עצמם או בני משפחותיהם אלא גם הן ינוהלו על ידי היזם כדירות בשכירות ארוכת טווח לפי תנאי המכרז.
- 2.6.9. כי לגופי המדינה (כהגדרתם להלן) לא תהיה כל אחריות כלפי רוכשי הדירות ו/או מי מטעמם, ולא יורשו לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר להסכם המכר, לתנאיו, לתשואה מיחידות הדיוור (אם תהיה) ו/או לכל עניין אחר הקשור ביחידות הדיוור.
- 2.6.10. כל תנאי נוסף מתוך תנאי המכרז וההסכם העיקרי אשר הינו בעל השפעה על רוכשי יחידות הדיוור, וכן העתק מלא / קישור לחוברת המכרז על כל תנאיה.
- 2.7. היזם ידווח לחברה על כל השלמת עסקת מכירת יחיד לרוכש פרטי. החברה תהא רשאית לבקש לקבל מאת היזם כל נתון הנובע מעסקאות המכירה כאמור, לרבות פרטים מסחריים וכל פרט שיתבקש על ידי החברה והיזם מתחייב להמציא את המידע המבוקש בהתאם לדרישת החברה ובמועד ובאופן שיקבע על ידה.
- 2.8. להסרת ספק, היזם יוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בהסכם החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות לפרטיים כדי לגרוע מאחריותו כאמור. התחייבות זו הינה התחייבות יסודית.
- 2.9. ידוע ליזם כי לטובת החברה רשומה ו/או תירשם הערת האזהרה להבטחת השימוש להשכרה, בהתאם לתנאי המכרז. היזם מתחייב כי הערת האזהרה תמשיך ותחול ללא כל שינוי, גם על יחידות דיוור שיימכרו ושיירשמו על שם רוכשי הדירות הפרטיים. היזם ישמש כמעין "חברה משכנת" על מנת לאפשר ביצוע עסקאות בדירות הנ"ל מעת לעת, באמצעות ייפוי כוח שיקבל לשם כך מאת דירה להשכיר (להלן: **"ייפוי הכוח"**). מובהר כי יפוי הכוח איננו בלתי חוזר, והחברה תהא רשאית לבטלו בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי. באחריות היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח באופן שלא יפגע בהערת האזהרה. היזם יהיה אחראי לכל נזק שייגרם למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרמ"י ו/או לחברה ו/או למי מטעמן (לעיל ולהלן: **"גופי המדינה"**) עקב שימוש בייפוי הכוח ומתחייב לשפות ו/או לפצות את גופי המדינה מיד עם קבלת דרישתם הראשונה. היזם ידווח לחברה אודות כל שימוש שיעשה בייפוי הכוח ולפי דרישת החברה אף ימציא מסמכים שנחתמו על ידו מכוח ייפוי הכוח.
- 2.10. באחריות היזם המלאה והבלעדית לבדוק עמידה בהוראות כל דין בעת מכירת יחידות הדיוור לפרטיים, לרבות בהוראות כל דבר חקיקה ובהוראות התכנית החלה על הפרויקט והמתחם נשוא המכרז, ולא תהיה למדינה ולגופי המדינה כל אחריות לעניין זה.

- 2.11. היזם מצהיר ומאשר כי הינו האחראי הבלעדי בקשר עם מכירת יחידות הדיור לפרטיים. היזם מתחייב לשפות ו/או לפצות את גופי המדינה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שתופנה כלפיהן בקשר עם מכירת יחידות הדיור, בין אם על ידי רוכשי יחידות הדיור ו/או גופים מממנים ו/או נותני משכנתאות ו/או כל צד ג' אחר.
- 2.12. היזם מצהיר כי התקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך התקשרותו בתוספת זו וביצוע כל התחייבויותיו על פיה, כי אין לו כל התנגדות לתנאים לאישור בקשת היזם ולא תהיה לו התנגדות לכך בעתיד. בכלל זה מצהיר היזם כי התקבל אישור הגוף המממן להגשת בקשת היזם ולחתימתו על תוספת זו.
- 2.13. ידוע ליזם כי הכללים וכן הוראות סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עשויים להשתנות מעת לעת. היזם יהא מחויב לכל שינוי בכללים ו/או בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר לפי עמדת רמ"י יחייבו את היזם. במקרה שעקב שינוי כאמור יידרש לדעת החברה שינוי ו/או תיקון הוראות תוספת זו – החברה והיזם יחתמו על תיקון לתוספת זו, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה. כמו כן, מובהר כי במקרה של סתירה בין הוראות תוספת זו לבין הוראות הכללים ו/או קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או הוראת כל דין – תגברנה הוראות הדין, הוראות קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכן הוראות הכללים על הוראות תוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
היזם	החברה