



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

כ' אדר תשפ"ה
20 במרץ 2025
סימוכין: 2025-0321-67

אל: וועדת כספים ומועצה
מאת: השמאית העירונית

הנדון: בקשה לוועדת כספים ומועצה להפחתת תועלות ציבוריות מהשבחה בהתאם להחלטת ועדת ארבעה בתאריכים 06/10/2024, 19/02/2025, 03/03/2025 ו- 19/03/2025

בפני ועדת הארבעה שהתכנסו בתאריכים 06/10/2024, 19/02/2025, 03/03/2025 ו- 19/03/2025 הובא כי הועדה המקומית נדרשת להחלטה על קיזוז ועלות ציבוריות במספר שומות היטל השבחה. בהתאם להחלטת ועדת הארבעה אושרה הפחתת התועלות הציבוריות הקבועות בתבועות מושא השומות ואשר כלולות בהסכמי הפיתוח כמו כן אושר הפחתת מחצית עלות תועלות החוץ תבועות משובר ההשבחה, כמפורט להלן:

מס' בקשה בסדר יום והחלטת ועדת ארבעה מיום 19/02/2025	תיק היטל	תב"ע	תאריך הסכם הפיתוח לביצוע התועלות הציבוריות	סכום עלות התועלות ציבוריות שאושר בוועדת הארבעה
1. משה דיין 52 (שמעון צרפתי- פסגת זאב)	2019/05129.001	464859	11/10/2023	רכיבים תבעיים למועד קובע: 28/12/2019 = 11,777,982 ש"ח, הסכום שיופחת בשומה.
2. מנרב מגורים מלחה "דירה להשכיר"	2023/01703.001	906826	03/08/2023	רכיבים תבעיים למועד קובע: 29/04/2022 = 747,935 ש"ח, הסכום שיופחת בשומה.

החלטה וכתב ההתחייבות יועברו לאישור ועדת כספים ומועצה.
לאור האמור מובאת החלטת ועדת הארבעה וכתב ההתחייבות העירוני לאישור ועדת כספים ומועצה.

מס' בקשה בסדר יום והחלטת ועדת ארבעה מיום 06/10/2024	תיק היטל	תב"ע	תאריך הסכם הפיתוח לביצוע התועלות הציבוריות	סכום עלות התועלות ציבוריות שאושר בוועדת הארבעה
3. שמואל הנגיד 27	2022/04178.001	530485	21/08/2023	רכיבים תבעיים למועד קובע: 15/12/2018 = 1,028,017 ש"ח, הסכום שיופחת בשומה.

החלטה וכתב ההתחייבות יועברו לאישור ועדת כספים ומועצה.
לאור האמור מובאת החלטת ועדת הארבעה וכתב ההתחייבות העירוני לאישור ועדת כספים ומועצה.



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

מס' בקשה בסדר יום והחלטת ועדת ארבעה מיום 03/03/2025	תיק היטל	תב"ע	תאריך הסכם הפיתוח לביצוע התועלות הציבוריות	סכום עלות התועלות ציבוריות שאושר בוועדת הארבעה
4. קרית חלב ודבש	2023/04508.001, 2023/04508.003	761346	13/11/2024 - 761346 31/12/2018 - 761346	רכיבים תבעיים למועד קובע: 01/02/2021 = 2,241,600 ₪ הסכום שיופחת בשומה.

החלטה וכתב ההתחייבות יועברו לאישור ועדת כספים ומועצה.

לאור האמור מובאת החלטת ועדת הארבעה וכתב ההתחייבות העירוני לאישור ועדת כספים ומועצה.

מס' בקשה בסדר יום והחלטת ועדת ארבעה מיום 19/03/2025	תיק היטל	תב"ע	תאריך הסכם הפיתוח לביצוע התועלות הציבוריות	סכום עלות התועלות ציבוריות שאושר בוועדת הארבעה
5. מתחם טחנת הקמח	2023/01803.001	888388	12/03/2025	רכיבים תבעיים למועד קובע: 05/2024 = 61,791,760 ₪ + עלות פיתוח השצ"פ כ- 6,051,192 ₪. הסכום שיופחת בשומה. רכיב חוץ תבעי למועד קובע: 05/2024 הסכום שיופחת מהשובר = 27,873,145 ₪

החלטה וכתב ההתחייבות יועברו לאישור ועדת כספים ומועצה.

לאור האמור מובאת החלטת ועדת הארבעה וכתב ההתחייבות העירוני לאישור ועדת כספים ומועצה.

ב ב ר כ ה ,

קרן שמואל ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

מצ"ב פרוטוקול מאושר להחלטת ועדת ארבעה מיום 03/03/2025 :



לכבוד
חברי ועדת הארבעה

הנדון : פרוטוקול ועדת הארבעה מיום 19/3/2025

חברי הוועדה שלום רב, על סדר היום:

תועלת ציבורית

מתחם טחנת הקמח, תכ"ע 888388 – מנפת בית הכרם בע"מ.

החלטה

כלל הצהאים שעל סדר היום מאושרים.

מנכ"ל העירייה
נזבר העירייה
סגן העיר
יועמ"ס

העתיקים

חברי ועדת הארבעה

יהודה ארנד, שור מקצועי למנכ"ל

קרן גרסי, חשמואית העירונית וממונה על היטלי השבחה

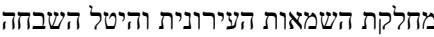
מלי ביזן, ממונה על היטלי סלילה

חני רגב, ממונה על כלכלה אורבנית וחשכמו פיתוח

תנל דרייפוס, ממונה על בקרת תכנון ומיסוי נכסי העירייה

מובילים בשירות

בנק ערבי בישראל - חשבון: 02-4246400
בנק ערבי בישראל - חשבון: 02-4246400
בנק ערבי בישראל - חשבון: 02-4246400



تلفون: 011-44444444, 011-44444444, 011-44444444
 011-44444444, 011-44444444, 011-44444444
 011-44444444, 011-44444444, 011-44444444



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

מצ"ב פרוטוקול מאושר להחלטת ועדת ארבעה מיום 19/02/2025 :



לכבוד

חברי ועדת הארבעה

הנדון : פרוטוקול ועדת הארבעה מיום 19/2/2025

חברי הוועדה שלום רב, על סדר היום :

התקשרות במסחר

1. חברת ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ, תביע 252379 – צומת מת.

החלטות נכבדות

2. משה דיין 52, פסינת זאב, תביע 444859 - שמעון גרמתי.
3. שמואל הנביא 97, תביע 101-872515 - בעלים פרטי.
4. מלחת "דירת לחשכיר", תביע 101-090816 – מגרב אחזקות בני/מגורדי ישראל בע"מ.

החודים בסגרים

סח"כ - 5,102,280.44 ₪, זכונ לנציג החזר במעל. לחזור יבצע חישוב הצמדות ויזכיר בחתום לנציגות הדיון.

5. נאור פריאל, סכום ששולם : 4,161,788.40 ₪, החזר בסך : 962,087.03 ₪, ע"פ החלטת שמאי מכריע.
6. ספרנו אלברט, סכום ששולם : 1,461,876.49 ₪, החזר בסך : 649,929.98 ₪, ע"פ החלטת שמאי מכריע + החלטת בפשרה ערר רחבית.
7. מאירס יצחק שניא וליטל, סכום ששולם : 1,021,054 ₪, החזר בסך : 506,002 ₪, ע"פ החלטת בפשרה ערר רחבית.
8. ליליאן גוטליב, סכום ששולם : 1,251,756.12 ₪, החזר בסך : 636,508.89 ₪, ע"פ החלטת בפשרה ערר רחבית.
9. חררי מבריס אלברט + חררי לורנס אן, סכום ששולם : 1,375,353.11 ₪, החזר בסך : 560,927.63 ₪, ע"פ החלטת בפשרה ערר רחבית.
10. בית דוואס 6 בע"מ, סכום ששולם : 3,098,394.58 ₪, החזר בסך : 1,485,285.8 ₪, ע"פ החלטת שמאי מכריע.

מובילים בשירות

ריכוז מידע נדרש להחלטת הוועדה
Tel: 03-6246198, Fax: 03-6246198
03-6246198 - 03-6246198

מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה



חינהל כספי

אגף רכש וניהול מוצרים ופיקוח

נושאים נוספים

11. **מתחם טחנת הקמח**, תביע 888388 – אישור תוצאות המייד לרבות דיון והחלטה לגבי רישום מקומות חניה.
סוכם: לקבל המלצת היועמ"ש לרישום מקומות החניה על שם היום.
12. **פריקט הנודית**, תביע 1256924, 1260439, 126004, 1258383, 1244176, 1230291 – דיון והחלטה בנושא רישום תלת-ממד.
סוכם: לקדם מייד מול היומים להכירה של תת-הקרקע לתקופה של 49 שנים + אפשרות הארכה ל-49 שנים נוספות.
13. **מלון מניט דן** – אישור הסדר המשרה בין העירייה לבעלים.
סוכם: לאשר את הסדר המשרה בין העירייה לבעלים וסיווג הנכס בארנונה כנכס שאינו ראוי לשימוש לתקופה שבין חודש מאי 2022 ועד סוף שנת 2025.

החלטה

כלל הנושאים שעל סדר היום מאושרים






 יועמ"ש מהנדס העיר שמואל זלינגמן ראש העירייה

העמקים

חברי ועדת תאריפה

שייד חיים נרגסי, משנה ליועמ"ש לעניינים פליליים וראש התביעה העירונית
 אהרון בן-נח, מנהל אגף מבני ציבור
 משה לוי, מנהל אגף שומח וגבייה
 ריטה לידנסקי, מנהלת אגף הנכסים
 חוה ארנד, שורר מקצועי למגביל
 ניצן לוי, ממונה על ההכנסות
 קרן גריסי, השמאות העירונית וממונה על היטלי השבחה
 מלי בותן, ממונה על היטלי סלילה
 חגי רגב, ממונה על כלכלה אורבנית וחשבמי פיתוח
 אלעד גונן, ממונה על תועלות ציבוריות
 יעל דרייטס, ממונה על בקרת תכנון וסיפוי נכסי העירייה

מובילים בשירות

בית מדרש ירושלים וחיפה, מל ארנונה 80
 Baita square 1, Jerusalem 61000. Tel. 02-6294218
 بيتان مرقا 1 اورشليم القدس 61000 - 02-6294218



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

הנדון: החלטת ועדת ארבעה מיום 6.10.2024:

חברי הועדה:

מנכ"ל העירייה, איציק לארי
יועמ"ש, עו"ד אלי מלכה
מהנדס העיר, יואל אבן
גזבר העירייה, שמוליק זליגמן

תועלות ציבוריות מהשבחה:

שמואל הנגיד 27, מאשרים את הפחתת התועלות הציבוריות הקבועות בתכנית ואשר כלולות בהסכם, כמפורט בבקשה.
ההחלטה וכתב ההתחייבות יועברו לאישור ועדת כספים ומועצה.
בהתאם להנחיית היעומ"ש מאחר וכתב ההתחייבות חתום ע"י חברה king George investors.llg יש לצרף את האישורים לבדיקת החתימה על החוזה ולהשלים את מס' הח.פ בחוזה.
בשומת הועדה שתופק לחייב ירשם כי החלטת ועדת הארבעה כפופה לאישור ועדת כספים ומועצה.

עיריית ירושלים
אגף נכסי העירייה

24-10-2023

נתקבל

כתב התחייבות ויימוי כוח בלתי חוזר
מס' נכס 10789

510923381
אני הח"מ _____ ת.ז. _____ הבעלים של חברת _____
(להלן: "החברה"), בעל זכויות בחלקה 11-14, בנוש 31397 (מוסדר למי
תב"ע 101-0464859 (קואורדינטה X 222365, קואורדינטה Y 637623), ברחוב שד' משה דיין, בשכונת
פסגת זאב, ירושלים, מצהיר ומתחייב בעצמי ובשם החברה לאמור:

הואיל: ועל-פי תב"ע מאושרת 101-0464859 (להלן: "התב"ע") שהוכנה על ידינו, לחקמת 4 מבנים
למגורים ומבנה לשימושים מעורבים, בשכונת פסגת זאב, ירושלים, בחלקה 57, בנוש
31397 (מוסדר - למי התב"ע קואורדינטה X 222365, קואורדינטה Y 637623) (להלן: "הבניין"),
התחייבנו לבנות על חשבוננו בהתאם להוראות התב"ע בתא שטח 2 שטח שלא
יפחת מ-1250 מ"ר לצורכי ציבור, למטרת מועדון נוער, סטודיו ואו מרכז חברתי לגיל
השלישי, וכן מקומות חניה על-פי התקן לשטחים ציבוריים בתחום חניית הבניין, כל
המפורט לעיל ברמת גמר מלא (להלן: "הנכס"):

והואיל: ובהתאם להוראות ולתשריט התב"ע תירשמנה זיקות חנאה למעבר להולכי רגל ורכב לכלל
הציבור, לא מחסומים/מכשולים ולא מגבלה כלשהי בכל שעות היממה לשם הבטחת
המעבר, אצל רשם המקרקעין, ככל והמקרקעין לא מוסדרים, עד להשלמת הסדר
המקרקעין תועבר הודעה לפקיד ההסדר בדבר התחייבות לאפשר לכלל הציבור ליהנות
מזיקת החנאה (להלן: "זיקת החנאה"):

והואיל: ובינוי החלק המבונה של הנכס יבוצע בהתאם להוראות התב"ע ולחיתר הבניה שיתקבל
מכוחה;

והואיל: ויש לרשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה")
בהתאם להוראות התב"ע;

והואיל: ובהתאם להוראות התב"ע, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י עיריית ירושלים
ויירשמו במסגרת רישום הבית המשותף, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, גדר וחפץ;

והואיל: ותנאי לקבלת חיתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או פקיד
ההסדר (ככל ולא ניתן לבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין) בדבר ייעוד שטח בתחום
המבנה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את הנכס לצרכי
ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטחים המיועדים להפקעה בהתאם
להוראות התב"ע ולחתימתנו על כתב התחייבות ויימוי כח בלתי חוזר זה;

צדפת שמעון בע"מ

והואיל: ואנו מסכימים לחתום על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולקבל על עצמנו את התנאים המפורטים בו,

לפיכך הננו מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. החברה תתכנן ותבנה בעצמה ועל חשבונה את הנכס, בהתאם להוראות התבי"ע ולפי פרוגרמה שתקבע על-ידי העירייה (לרבות, תכנון, יועצים, מדידות, העתקות, אגרות מים וביו, פיקוח, פיתוח, בדיקות לסוגיהן, מע"מ וכו'), בהתאם לתקנים ולסטנדרטים המקובלים בעירייה.
2. טרם הגשת בקשה להיתר בנייה למחלקת רישוי בנייה, לבניית הבניין והנכס, אנו מתחייבים להעביר את הבקשה להיתר לבדיקה ולאישור של האגף למבני ציבור בעירייה. בנוסף, אנו מתחייבים להגיש סט תוכניות לביצוע ע"פ דרישת מחלקת תכנון מבני ציבור. אישור האגף כאמור יהא תנאי למתן היתר בנייה לנכס ולבניין. תשריט 1:100 של התכנון המאושר יצורף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח א'**.
3. אנו מתחייבים לקיים אחר כל התנאים למתן היתר בנייה בהתאם להוראות התבי"ע וכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה הכמופים להוראות התבי"ע והדין לרבות ביצוע הוראות התבי"ע וכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בדבר זיקת ההנאה וכן אישור תכנית פיתוח עבור שטח זיקת ההנאה, ע"י הגורמים המתאימים בעירייה.
4. ידוע לנו כי תנאי לקבלת טופס 4 וטופס איכלוס לבניין הינו השלמת בניית ופיתוח הנכס להנחת דעת עיריית ירושלים, והעברתו לחזקת העירייה והתחייבות לרישומו על שמה וכן רישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין לכשיתאפשר ועד אז וככל ובשלב זה יש מגיעה לרישום אצל רשם המקרקעין, אצל פקיד ההסדר. שטח זיקת ההנאה יפותח ע"י החברה בהתאם להוראות העירייה.
5. אנו מתחייבים לתכנן ולבנות את הנכס בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י האגף למבני ציבור לרבות דרכי הגישה אליהם. על הנכס להיות מוגש לאנשים בעלי מוגבלות, בהתאם לחוק ולתקנות עדכניות ולתקנים המחייבים בעת מתן היתר בנייה ובהתאם להנחיות שיקבעו על-ידי האחראי לנגישות בעירייה. כמו כן, אנו מתחייבים להתקין עבור הנכס מערכות מים, ביו, חשמל, כיבוי אש, מיזוג אוויר עצמאיות ומופרדות ממערכות הבניין ומונים נפרדים לחשמל ולמים. למען הסדר ספק, חיבורי כל המונים לא יוצא מן הכלל, יחוברו ישירות לספק (כגון חברת החשמל, תאגיד המים, בזק וכו') ולא לחיבור פנימי של המבנה ו/או החברה ו/או כל גורם אחר למעט הספק הישיר של כל מונה והצריכות הנמדדות על ידו. כמו כן אנו מתחייבים כי תהיה לנכס כניסה נפרדת (לא דרך השטח הפרטי של יתר חלקי הבניין) וכי הכניסה לנכס תהיה נפרדת מהכניסה לבניין. לאור האמור לעיל, העירייה תהיה פטורה

מהשתתפות מתשלומי וועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה וכל תשלום אחר הנובע מתפעול המבנה בשטחים שאינם בשימושה הבלעדי של העירייה.

6. אנו מתחייבים לבנות את הנכס ברמת גמר, לרבות ריצוף, טיח וצבע, מחיצות וחיפוי קירות פנימיים, גגות, התקנת כלים סניטריים, נקודות חשמל ותאורת לד, מערכת מיוזג אוויר חסכונית מדירוג A, תקרות אקוסטיות ועבודות אלומיניום. בנוסף, פיתוח חצרות, מתקני חצר וגידור, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב והכנות לבזק ותקשורת. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעירייה במצב מושלם לרבות טופס 4 ותעודת גמר. מפרט חומרי גמר מחייב יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח A**.
7. אנו מתחייבים להעסיק את כל המומחים והיועצים הדרושים לצורך הקמת הנכס וביניהם: אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, מהנדס חשמל, מהנדס תברואה, יועץ מיוזג אוויר, יועץ תנועה, יועץ אקוסטיקה, יועץ בטיחות, יועץ בטיחות מוסדות חינוך, יועץ מעליות, מתכנן פיתוח ויועץ נגישות מתו"ס. ליווי ואישור התכנון ייעשה על ידי האגף למבני ציבור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מתחייבים כי במידה וידרוש האגף למבני ציבור כי יועסק כל יועץ נוסף לשם תכנון הנכס ו/או הקמתו, הרי שאנו נעסיק את היועץ, ונישא בכל הוצאות העסקתו, בעצמנו ועל חשבוננו בלבד, הכל כמפורט בסעיף זה. אנו מתחייבים להפעיל את היועץ תוך 30 יום מעת קבלת דרישה לכך מעיריית ירושלים.
8. אנו מתחייבים לתכנן ולמסור לחוקת העירייה חניות לפי תקן ומפרצים להעלאת והורדת נוסעים ע"פ תקן שיחול במועד מתן ההיתר ובהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה בעירייה. נספח תנועה כפי שאושר במחלקה להסדרי תנועה יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח P**.
9. במעמד מסירת הנכס אנו מתחייבים להעביר לידי הגורמים העירוניים תכנית AS MADE של הנכס שתומה ע"י מודד מוסמך או ע"י אדריכל הפרויקט, וכן תוכניות עבודה, אישורים של כלל היועצים, תעודות אחריות והנחיות שימוש עבור המתקנים בפרויקט.
10. עם העברת הקניין בנכס לידי העירייה לפי הוראות התב"ע והדיון, אנו מתחייבים להעביר את החזקה בנכס לידי העירייה כשהוא במצב מושלם, בעל מערכות שלמות ומתפקדות ולאחר שקבלנו עבורו טופס 4 ותעודת גמר. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיוקנו בנכס יעמדו בדרישות התקנים הישראליים המתאימים, ובהעדרם, מפרטי מכון התקנים (מפ"מ), לרבות, עיגון אבן, תוכניות, רשימות, מפרטים, פרטי בניין וגמר.
11. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעיריית ירושלים לשימוש ציבורי ולאפשר את כל השימושים הציבוריים המותרים לפי הוראות התב"ע וע"פ כל דין ולא להפריע לשימוש העירייה ו/או למי מטעמה בנכס, לרבות, גישה אליו, וכן אנו מצהירים שהעירייה רשאית להשתמש בנכס על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות התב"ע ועל פי כל דין מיד עם סיום ביצוע העבודות בנכס.

צדתי שמעון בע"מ

12. אנו מתחייבים לתקן בעצמנו ועל חשבוננו תוך 15 יום מיום שנקבל דרישה על כך מאת העירייה, כל ליקוי או פגם שיתגלה בנכס במשך התקופה הקבועה בדין לגבי אחריותנו כמבצעי העבודות לפי טיב הליקוי.

13. במשך תקופת בניית הנכס ועד למסירתו בפועל לחזקת העירייה, בתנאים כאמור לעיל, ובשטח זיקת ההטאה גם לאחר מסירת הנכס בפועל לחזקת העירייה, אנו נהיה אחראים לכל נזק שייגרם עקב הבנייה לגופו ו/או לרכושו של כל אדם למען הסר ספק, יובהר כי עד למסירת החזקה בנכס לידי העירייה, כאמור לעיל הנכס יהיה באחריותנו הבלעדית, והכל בכפוף להוראות כל דין.

14. במידה והעירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: "**הוועדה המקומית**") ידרשו ו/או יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור בסעיף 13 לעיל, והאחריות תהא עלינו ואנו נשלם, על חשבוננו, כל סכום שידרשו לשלם והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הוועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג' ובכפוף לכך שתינתן לנו האפשרות להתגונן כנגד כל תביעה מגורם אחר.

15. כמו כן, אנו מתחייבים לשפות את העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין כל סכום שתידרש לשלם, כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור בסעיף 13 לעיל, בכפוף לכך שתינתן לנו אפשרות להתגונן כנגד כל תביעה ו/או דרישה שתוגש.

16. אנו מתחייבים לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור.

17. אנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובת העירייה מכח כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תוך 30 יום מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, ולהציג על כך אישור במי אגף הנכסים בעירייה. ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, רישום הערת האזהרה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה לבניין.

18. אנו מתחייבים לרשום בעצמנו ועל חשבוננו את הנכס על שם העירייה כתת-חלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, תוך שישה חודשים מיום שהדבר יתאפשר בדרך של רישום בית משותף מכוח הוראות התבי"ע ו/או מכוח הוראות הדין. במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, אנו מתחייבים, לרשום את הנכס על שם העירייה בחכירה לתקופה של 999 שנים, ככל שהדבר אפשרי וככל שמתנהל פנקס רישום אצל רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר. הוראות סעיף זה יחולו בהתאמות הנדרשות גם לגבי זיקת ההטאה.

19. להבטחת התחייבויותינו דלעיל, ומבלי לגרוע מהוראות התבי"ע המחייבות בעניין, אנו נותנים בזאת ייפוי כוח בלתי חוזר לממונה על נכסי העירייה ולמי שיוסמך על ידו לכך, להיות בא כוחנו, והננו מוסרים לו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, הדרושות לשם רישום הנכס ומקומות החנייה וזיקת ההטאה, על חשבוננו, על שם העירייה, בתנאים הקבועים בתבי"ע, ובכללם:

- (א) להופיע בשמנו בלשכת רישום המקרקעין ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום התצ"ר, הנכס והערת אזהרה על שם העירייה ואת זיקת ההנאה בהתאם להוראות התב"ע.
- (ב) להופיע בשמנו בכל המשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים הדרושים למטרת הרישום הנ"ל ואת זיקת ההנאה בהתאם להוראות התב"ע.
- (ג) להעביר את הסמכויות הניתנות לו בזה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, לבטל העברה זו, הכל לפי ראות עיניו ואנו מאשרים, מראש ולמפרע את כל מעשיו ופעולותיו של בא כוחנו ואת מעשי הבאים מכוחו או ממלאי מקומו בתוקף הרשאה זו.

20. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל החוצאות הכרוכות ברישום התצ"ר ורישום הנכס על שם העירייה וכן רישום הבית המשותף ורישום זיקת ההנאה, בין אם הרישום בוצע על ידינו ובין אם על ידי העירייה, יחולו עלינו, ואנו מתחייבים לשלם לעירייה את החוצאות, בתוך 14 ימים מיום שנקבל דרישה לכך מהעירייה, ככל ושולם ע"י העירייה.

21. במידה והנפקת תעודת גמר וטופס 4 לצורך בינוי הבניין תתעכב מכל סיבה שהיא אנו מתחייבים לדאוג לקבלת טופס 4 ותעודת גמר רק לנכס ולהעבירו לחזקת העירייה לפני קבלת טופס 4 ליתרת בינוי הבניין. ככול וניתן, ובכפוף להוראות כל דין ולאישור הועדה המקומית

22. אנו מתחייבים להביא לידיעת כל הרוכשים של היחידות ובעלי הזכויות בבניין את דבר קיומו של כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולציין זאת בחוזים עמם וכן לדאוג להוראות מתאימות לשביעות רצון העירייה, שיעגנו את זכויות העירייה בנכס עפ"י התב"ע ועפ"י כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בתקנון ובצו הבית המשותף. האמור לעיל יכלול התייחסות לכך שאחזקת שטח זיקת ההנאה יהיה באחריות החברה ואנו בעלי הזכויות בשטח המגרש.

23. לצורך הבטחת קיום מלוא התחייבויותינו, נמסור לעירייה באמצעות האגף למבני ציבור ובתיאום עמו ערבות בנקאית אוטונומית בסך ₪ 3,750,000_3 לטובת העירייה לתקופה של 5_ שנים מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, על פי הנוסח שיימסר לנו מאת העירייה. אנו מתחייבים לתאריך את תוקף הערבות מעת לעת בהתאם לקבלת תודעה מאת העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, תקופות הערבות יוארכו מעת לעת ולכל הפחות עד לרישום הנכס על שם העירייה וזיקת ההנאה.

24. ככל שלא נעמוד בהתחייבויותינו על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בנקיטה בכל מעולה נוספת. עם סיום הבניה וקבלת טופס 4 תופחת ערבות הביצוע ב-90%. 10% הנותרים

צדפתי שמעון בע"מ

יהיו ערבות טיב לתקופה של שנה. אחריות היום לליקויים תהיה בהתאם לחוק המכר העדכני לאותה עת.

25. אנו מסכימים ומתחייבים לקבל על עצמנו לשלם ו/או לשפות תשלום ו/או שיפוי מלא בכל סכום פיצויים אשר ייקבע על ידי כל גורם אשר מוסמך לכך על פי דין (להלן: "**הגורם המוסמך**") אשר תחויב בו העירייה מיד לפי דרישתה, בגין או כתוצאה מכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, כפיצויים בגין מגיעה במקרקעין ובמקרקעין סמוכים למקרקעין לגביהם חלים הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה וכל הכרוך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נגרמו לעירייה. בטרם תתקבל החלטה על ידי הגורם המוסמך תינתן לנו האפשרות להצטרף להליך המתנהל על ידי הגורם המוסמך בין כצד ג' או בכל הליך שייראה לעירייה וכן להשמיע טענותינו בפני הגורם המוסמך ולהגיש מסמכים בנדון.

26. אם תוך ההליך המתנהל אצל הגורם המוסמך תסכים העירייה ו/או הוועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתינתן לנו האפשרות להשמיע טענותנו, בכל מקרה ההחלטה הסופית בדבר פשרה או הסכמה כאמור תתקבל על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

27. העירייה ו/או הוועדה המקומית רשאיות לעקל ולממש בחליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש וכספים שלנו והמגיעים לנו מכל אדם או גוף ממשלתי או אחר על מנת לשלם כל סכום מהסכומים אשר עלינו לשלם על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

28. אנו מצהירים ומתחייבים כי אין ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתשלום ו/או לתמורה בכסף ו/או בשווה כסף כלשהם בגין תכנון ובניית הנכס ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

2. אין באמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מחובתנו לתשלום היטל השבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין, לרבות תשלומי ארנונה. אנו מתחייבים לשלם על חשבוננו את כל המיסים והאגרות שיחולו על הנכס עד למסירתו לידי העירייה ובשטח זיקת החנאה גם לאחר מסירת הנכס לידי העירייה ככול ויחולו. אנו מתחייבים למסור את הנכס לידי העירייה כשהוא נקי מכל חוב שעבוד וכד'. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה הקיימת לנו על פי דין, ככל שבלל קיימת ואשר אינה פוגמת בשום צורה ואופן בביצוע ומימוש כל התחייבות מהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

29. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי ידוע לנו שאין בהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מכל חיוב אחר שיוטל עלינו ע"י התבי"ע ו/או עפ"י כל דין ו/או לגרוע מכל זכות, במידה שהוגבלה או סוינה בתבי"ע. כמו כן, אנו מצהירים כי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה אינו גורע מכל התחייבות אחרת שלנו כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית. בכל סתירה בין האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה לבין הוראות התבי"ע תגברנה הוראות התבי"ע על הוראות התחייבות זו, יחד עם זאת כל הוראה

בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה שאין לגביה התייחסות בתביעה, אנו מתחייבים לבצע בהתאם להוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

30. לא נבצע עסקה כלשהי בבניין אלא בכפוף לאמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, וכתב ההתחייבות וייפוי הכח הבלתי חוזר יירשם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

31. כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה יחייבו אותנו ואת כל הבאים מכוחנו, מטעמנו ו/או במקומנו במקרקעי הבניין, בנכס ובשטח זיקת ההנאה. למען חסר ספק כל הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, ללא יוצא מן הכלל, יחולו הן על הנכס והן על שטח זיקת ההנאה בהתאמות הנדרשות, גם אם צוין באופן מפורש וגם אם לא צוין מפורשות.

32. לחלן פרטי איש קשר:

שם-פרטי: ר' א' סרפטי, שם-משפחה: סרפטי

נייד: 054-8834003 מייל: arvit@s-sarfati.co.il

ולראיה באנו על החתום

צדפתי שמעון בע"מ

חתימה

11.10.23

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד א' כ' א' 3 מאשר כי ביום 11.10.23 הופיעו בפני שרגל ור' א' סרפטי ת.ז. 033825027 ומר ת.ז. _____ המוסמכים לחתום על כתב התחייבות זה בשם החברה ושחתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין וכי הם חתמו על כתב ההתחייבות בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו.

תאריך 11.10.23

מייבאל צילבר, עו"ד
רח' הקליטה 1, אשדוד
מס' רשיון 331
חתימה וחותמת

Anat Biran (Rekem)
Efrat Lerner
Tal Or
Inna Tal
Mor Agiv Kashri
Doron Shay
Ortal Davidyan Gidony
Ron Navon
Tomer Balaish
Ofir Bram



Anat Biran
Law offices

ענת בירן (רקם)
אפרת לרנר
טל אור
אינה טל
מור אג'ב קשרי
דורון שי
אורטל דוידיאן גידוני
רון נבון
תומר בלאיש
אופיר ברם

עיריית ירושלים
אגף נכסי העירייה

24-10-2023

נתקבל

תאריך: 13 בספטמבר, 2023
מספרנו: 2352/11-290247

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

א.ב.ב.

הנדון: כתב התחייבות ויימיו כוח בלתי חוזר לנכס מס' 10789
שדי משה דיין 52, פסגת זאב, בקשה להיתר מס' 2021/0401.00

בשם מרשתי, חברת צרפתי שמועון בע"מ, בעלת הזכויות בחלקות 11-14 בנוש 31397, אני מתכבדת לפנות אליכם כלחלן.

1. מרשתי הגישה בקשה להיתר בניה מס' 2021/0401.00 מכוח תכנית מס' 101-0464859 "הקמת 4 מבנים למגורים ומבנה לשימושים מעורבים, פסגת זאב, ירושלים", וביום 18.9.2022 ניתנה החלטתה של רשות הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותנאים.
2. בין יתר התנאים למתן ההיתר, נדרשה מרשתי לחתום על הסכם פיתוח ע"י אגף מבני ציבור. דרישה זו, כידוע לכם, התגלגלה לדרישה ממרשתי לחתום על כתב התחייבות ויימיו כוח בלתי חוזר (להלן: "כתב ההתחייבות") בנוסח המוגע פגיעה מהותית בזכויותיה של מרשתי, ומשית עליה הוצאות ועלויות ללא מקור הסמכה בדיון.
3. מכתב מטעם מרשתי בעניין זה נשלח אליכם ביום 14.2.2023, והעתקו מצורף כאן פעם נוספת לנוחותכם.
4. בעקבות כך התנהלו מגעים ופגישות עם הגורמים הרלבנטיים בעירייה, והוטמעו שינויים מסוימים בנוסח כתב ההתחייבות בהתאם להערות מרשתי, אולם נושאים מהותיים לא תוקנו, ומרשתי עומדת על טענותיה לגביהם.
5. בינתיים קיבלה מרשתי היתר לחפירה ודיפון.
6. בנסיבות שנוצרו, מרשתי מבקשת לקדם ולהשלים את יתרת התנאים להוצאת היתר הבניה, על מנת להתחיל בביצוע העבודות מכוחו ללא כל דיחוי נוסף, אך אלה תלוים בחתימתה על כתב ההתחייבות.
7. לפיכך, נאלצת מרשתי לחתום על כתב ההתחייבות תחת מחאה, למרות שכאמור יש לה טענות מהותיות ביחס לנוסחו.

ענת בירן משרד עורכי דין

דרך מנחם בגין 7, מתחם הבצרה

בית גיבור ספורט (קומה 14) רמת גן 5268102

טל: 073-2525600 פקס: 073-2525601

דוא"ל: office@ablaw.co.il

8. כמובן שאין בחתימתה של מרשתי על כתב ההתחייבות כדי לפגוע או לגרוע מכל זכות או טענה של מרשתי, או לגרוע מכל סעד העומד לה על פי כל דין.

בכבוד רב,


אפרת לרנר, עו"ד
ענת בירן, משרד עורכי דין

העתק
צרפתי שמעון בע"מ

כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר
מס' נכס - 11186

אני הח"מ מנרב אחזקות בע"מ ח.פ. 520034505 ומגוריס ישראל בע"מ ח.פ. 515434074 (להלן: "החברה"), בעל זכויות בחלקה 29, בגוש 30452 קואורדינטה X 217067, קואורדינטה Y 628321, למי תבי"ע - 101-0906826, בשכונת מלחה, ירושלים, מצהיר ומתחייב בעצמי ובשם החברה לאמור:

הואיל: ועל-פי תבי"ע מאושרת 101-0906826 (להלן: "התבי"ע") שהוכנה על ידי, להקמת 20 יחידות דיור (תוספת) במתחם "מורדות מלחה", בשכונת מלחה, ירושלים, בחלקה 29, בגוש 30452 למי תבי"ע - קואורדינטה X 217067, קואורדינטה Y 628321 (להלן: "הבניין"), התחייבנו לבנות על חשבונו בהתאם להוראות התבי"ע כפי שיקבע בגטח הבנין, דירה בשטח 70 מ"ר למסרת דיור לבעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים, וכן מקום חניה אחד על-פי התקן לשטחים ציבוריים בתחום חניית הבנין, כל המפורט לעיל ברמת גמר מלא (להלן: "הנכס");

הואיל: ובינוי החלק המבונה של הנכס יבוצע בהתאם להוראות התבי"ע ולחיתר הבניה שיתקבל מכוחה;

הואיל: ויש לרשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") בהתאם להוראות התבי"ע;

הואיל: ובהתאם להוראות התבי"ע, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות העירייה, כשהם מגויים מכל מבנה, אדם, נדר וחמץ;

הואיל: ותנאי לקבלת חיתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או פקיד ההסדר (ככל ולא ניתן לבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין) בדבר ייעוד שטח בתחום המבנה לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום שטח הנכס בהתאם להוראות התבי"ע ולחתימתי על כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר זה;

הואיל: ואנו מסכימים לחתום על כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר זה ולקבל על עצמנו את התנאים המפורטים בו;

לפיכך הננו מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. החברה תתכנן ותבנה בעצמה ועל חשבונה את הנכס, בהתאם להוראות התבי"ע ולפי פורטמוה שתקבע על-ידי העירייה (לרבות, תכנון, יעצנים, מדידות, העתקות, אגרות מים

קבוצת מנרב בע"מ
ח.פ. 520034505

מגוריס ישראל בע"מ
ח.פ. 515434074

וביוב, פיקוח, פיתוח, בדיקות לסוגיהן, מע"מ וכ"ל, בהתאם לתקנים ולסטנדרטים המקובלים בעירייה.

2. טרם הגשת בקשה לחיתוך בנייה למחלקת רישוי בנייה, לבניית הבניין והנכס, או מתחייבים להעביר את הבקשה לחיתוך לבדיקה ולאישור של האגף למבני ציבור בעירייה. בנוסף, או מתחייבים להגיש סט תכניות לביצוע ע"פ דרישת מחלקת תכנון מבני ציבור. אישור האגף כאמור יהא תנאי למתן חיתוך בנייה לנכס ולבניין. תשריט 1:100 של התכנון והטאור יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, **כנספח א'.**

3. או מתחייבים לקיים אחר כל התנאים למתן חיתוך בנייה בהתאם להוראות התביע וכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה הכמופים להוראות התביע והדיון.

4. ידוע לנו כי תנאי לקבלת טופס 4 וטופס איכלוס למבנה הינו השלמת בניית ופיתוח הנכס להנחת דעת עיריית ירושלים, והעברתו לחוקת העירייה ורישומה על שמה אצל רשם המקרקעין לכשיתאפשר ועד אז וככל וכשלב זה יש מגיעה לרישום אצל רשם המקרקעין, אצל פקיד החסדר.

5. או מתחייבים לתכנן ולבנות את הנכס בהתאם לתכנית שתאושר ע"י האגף למבני ציבור לרבות דרכי הגישה אליו. על הנכס להיות מוגש לאנשים עם מוגבלות, בזהותם לחוק ולתקנות עדכניות ולתקנים המחייבים בעת מתן חיתוך בנייה ובהתאם להחזיות שיקבעו על-ידי האחראי לנגישות בעירייה. כמו כן, או מתחייבים להתקין עבור הנכס מערכות מים, ביוב, חשמל, מיוזג אוויר עצמאי ומונים נפרדים לחשמל ולמים, למען חסר ספק, חיבורי כל המונים ללא יוצא מן הכלל, יחבורי ישירות לספק וכגון חברת החשמל, ותאגיד המים, בוק וכ"ל ולא לחיבור מיימי של המבנה ו/או החברה ו/או כל טרם אחר למעט הספק הישיר של כל מונה והצריכות הנמדדות על ידו.

6. או מתחייבים לבנות את הנכס ברמת גמר מלא, כאמור בספרט הטאורין כנספח לכתב התחייבות זה **כנספח A.**

7. או מתחייבים להעסיק את כל המומחים והיועצים הדרושים לצורך הקמת הנכס וביניהם: אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, מהנדס חשמל, מהנדס תברואה, יועץ מיוזג אוויר, יועץ תנועה, יועץ אקוסטיקה, יועץ בטיחות, יועץ מעליות, מתכנן פיתוח ויועץ נגישות מתו"ס. ליווי ואישור התכנון ייעשה על ידי האגף למבני ציבור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, או מתחייבים כי במידה וידרוש האגף למבני ציבור כי יעסק כל יועץ נוסף לשם ותכנון הנכס ו/או הקמתו, הרי שאנו מעסיק את היועץ, ונישא בכל הצאות העסקות, בעצמנו ועל חשבוננו בלבד, הכל כמפורט בהעניף זה. או מתחייבים להפעיל את היועץ תוך 30 יום מעת קבלת דרישה לכך מעיריית ירושלים.

קבוצת מנהל בע"מ
520034505.פ.ח

2
מנהל ישראל בע"מ
51-5434079

8. אנו מתחייבים לתכנן ולמסור לחוקת העירייה חניה אחת המסומנת בתשריט כנספח P.

9. במעמד מסירת הנכס אנו מתחייבים להעביר לידי הגורמים העירוניים תכנית AS MADE של הנכס שתומה ע"י מודד מוסמך או ע"י אדריכל הפרויקט, וכן תכניות עבודה, אישורים של כלל היועצים, תשדודות אחריות והנחיות שימוש עבור המתקנים בפרויקט.

10. עם העברת הקניין בנכס לידי העירייה לפי הוראות התבי"ע והדין, אנו מתחייבים להעביר את החזקה בנכס לידי העירייה כשהוא במצב מושלם, בעל מערכות שלמות ומתפקדות ולאחר שקבלנו עבורו טופס 4 ותעודת גמר. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיוקנו בנכס יעמדו בדרישות התקנים הישראלים המתאימים, ובחזקתם, מפרטי מכון התקנים (מפ"מ), לרבות, עיגון אבן, ותכניות, רשימות, מפרטים, מרטי בניין וגמר.

11. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעיריית ירושלים ולאפשר את כל השימושים המותרים לפי הוראות התבי"ע וע"פ כל דין ולא להפריע לשימוש העירייה ו/או למי מטעמה בנכס, לרבות, גישה אליו, וכן אנו מצהירים שהעירייה רשאית להשתמש בנכס על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות התבי"ע ועל פי כל דין מיד עם סיום ביצוע העבודות בנכס.

12. אנו מתחייבים לתקן בעצמנו ועל חשבוננו תוך 15 יום מיום שנקבל דרישה על כך מאת העירייה, כל ליקוי או פגם שיתגלה בנכס במשך התקופה הקבועה בדין לגבי אחריותנו כמבצעי העבודות לפי טיב תלוקי.

13. במשך תקופת בניית הנכס ועד למסירתו בפועל לחוקת העירייה, בוגטאים כאמור לעיל, אנו נוהים אחראים לכל נזק שיגרם עקב הבנייה לנוזל ו/או לרכישו של כל אדם למשך חסר ספק, יובהר כי עד למסירת החזקה בנכס לידי העירייה, כאמור לעיל הנכס יהיה באחריותנו הבלעדית.

14. במידה והעירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") ידרשו ו/או יתבעו שלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תתא עלינו ואנו נושלים, על חשבוננו, כל סכום שידרשו שלם ויחבל בכפוף לזכות העירייה ו/או הוועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'.

15. כמו כן, אנו מתחייבים לשפות את העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין כל סכום שתידרש לשלם, כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור, בכפוף לכך שתיתן לנו אפשרות להתגונן כנגד כל תביעה ו/או דרישה שתוגש.

16. אנו מתחייבים לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור.

17. אנו מתחייבים לרשום חזרת אוזרה בחתום לטעין 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובת העירייה מכח כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, תוך 30 יום מיום חתימתנו על כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, ולחציג על כך אישור בפני אגף הנכסים בעירייה. ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, רישום חזרת האוזה יהיה תנאי לקבלת חיתר בניה לבניין.

18. אנו מתחייבים לרשום בנצמנו ועל חשבוננו את הנכס על שם העירייה כתתי-חלקה מפרדות בלשכת רישום המקרקעין, תוך שישה חודשים מיום רישום הבית המשותף. במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, אנו מתחייבים, לרשום את הנכס על שם העירייה בחכירה לתקופה של 999 שנים, ככל שהדבר אפשרי וככל שמתנהל פנקס רישום אצל רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר.

19. להבטחת התחייבותינו דלעיל, ומבלי לגרוע מתוראות התביע המחייבות בעניין, אנו תונים בזאת ויפוי כח בלתי חוזר לממונה על נכסי העירייה ולמי שיוסמך על ידו לכך, להיות בא כוחנו, והגנו מוסרים לו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, ודרושות לשם רישום הנכס ומקומות החניה, על חשבוננו, על שם העירייה, בתנאים הקבועים בתביע, ובכללם:

- א) להופיע בשמנו בלשכת רישום המקרקעין ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום התביע, הנכס וחזרת אוזרה על שם העירייה בהתאם לתוראות התביע.
- ב) להופיע בשמנו בכל המשרדים הטענים בדבר ולחתום על כל המסמכים הדרושים למטרת הרישום חב"ל בהתאם לתוראות התביע.
- ג) להעביר את הסמכויות הניתנות לו בזה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, לבטל העברה זו, הכל לפי ראות עיניו ואנו מאשרים, מראש ולמפרע את כל מעשיו ופעולותיו של בא כוחנו ואת מעשיו הבאים מכוחו או ממלאי מקומו בתוקף הרשאה זו.

מנהל ישראל בע"מ
51-843407

קבוצת מדרב בע"מ
520034505.ח.פ.

20. יוזע לנו ואנו מסכימים כי כל החוזאות הכרוכות ברישום התציר ורישום הנכס על שם העירייה וכן רישום הבית המשוק, בין אם הרישום בוצע על ידינו ובין אם על ידי העירייה, יחולו עלינו, ואנו מתחייבים לשלם לעירייה את החוזאות, בטרם ימים מיום שנקבל דרישה לכך מהעירייה, ככל ושולם ע"י העירייה.

21. במידה והנפקת תעודת גמר וטופס 4 לצורך ביטוי המבנה תתעכב מכל סיבה שהיא אנו מתחייבים לדאוג לקבלת טופס 4 ותעודת גמר רק לנכס ולהעבירו לחזקת העירייה לפני קבלת טופס 4 ליתרת ביטוי המבנה בו מצוי הנכס ככול וניתן.

22. אנו מתחייבים להביא לידיעת כל הרוכשים של היחידות ובעלי הזכויות בבניין את דבר קיומו של כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולציין זאת בחוזים עמם וכן לדאוג להוראות מתאימות לשביעות רצון העירייה, שיענו את זכויות העירייה בנכס ע"י התביעה והע"י כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בתקנון ובצו הבית המשוק.

23. לצורך הבטחת קיום מלוא התחייבויותינו, נמסור לעירייה באמצעות האגף למבני ציבור ובתיאום עמו ערבות בנקאית אוטונומית בסך 210,000 ₪ לטובת העירייה לתקופה של 5 שנים מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, על פי הנוסח שיוססר לנו מאת העירייה. אנו מעוניינים להאריך את תוקף הערבות מעת לעת בהתאם לקבלת הודעה מאת העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, תקופות הערבות יוארכו מעת לעת ולכל הפחות עד לרישום הנכס על שם העירייה.

24. ככל שלא נעמוד בהתחייבויותינו על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תחא העירייה רשאית לחלט את הערבות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בנקיטה בכל מעולה נוספת. עם סיום תביעה וקבלת טופס 4 תופחת ערבות הברזל ב-55%. 5% הנותרים יהיו ערבות טיב לתקופה של שנה. אחריות היום לליקויים תהיה בהתאם לחוק המכר העדכני לאותה עת.

25. אנו מסכימים ומתחייבים לקבל על עצמנו לשלם ואו לשפות תשלום ואו שיפוי מלא בכל סכום פיצויים אשר ייקבע על ידי כל גורם אשר מוסמך לכך על פי דין (להלן: "הגורם המוסמך") אשר תחויב בו העירייה ואו הוועדה המקומית מיד לפי דרישתן, בגין התביעה ואו כתוצאה מכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, כפיצויים בגין פגיעה במקרקעין ובמקרקעין סמוכים למקרקעין לגביהם חלים הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה וכל והכרח בכך, לרבות תשלום תוצאות אשר נגרמו לעירייה ואו לוועדה המקומית. בטרם תתקבל החלטה על ידי הגורם המוסמך וניתן לנו האפשרות להצטרף לחליף המתנהל על ידי הגורם המוסמך בין כד כ או בכל חליף שייראה לעירייה וכן להשמיע טענותינו בפני הגורם המוסמך ולהגיש מסמכים בנדון.

26. את תוך ההליך המתנהל אצל הגורם המוסמך תסכים העירייה ו/או הוועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתיתן לו האפשרות להשמיד תגובתו, בכל מקרה ההחלטה והסופית בדבר פשרה או הסכמה כאמור תתקבל על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

27. העירייה ו/או הוועדה המקומית רשאיות לעקל ולממש בחליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש וכספים שלנו והמגיעים לנו מכל אדם או גוף ממשלתי או אחר על מנת לשלם כל סכום מהסכומים אשר עלינו לשלם על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

28. אנו מצהירים ומתחייבים כי אין ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתשלום ו/או לתמורה בכסף ו/או בשווה כסף כלשהם בגין תכנון ובניית הנכס ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

29. אין באמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מחובתנו לתשלום היטל חשבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין, לרבות תשלומי ארונה. אנו מתחייבים לשלם על חשבונו את כל המיסים והאגרות שיתחולו על הנכס עד למסירתו לידי העירייה. אנו מתחייבים למסור את הנכס לידי העירייה כשהוא נקיים מכל חוב שעבוד וכד'. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקיימת לנו על פי דין, ככל שכלל קיימת ואשר אינה פוגמת בשוט צורה ואופן בביצוע ומימוש כל התחייבות מהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

30. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי ידוע לנו שאין בהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מכל חוב אחר שיוטל עלינו עפ"י התביעה ו/או עפ"י כל דין ו/או לגרוע מכל זכות, במידה שהוגבלה או סויגה בתביעה. כמו כן, אנו מצהירים כי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בא להוסיף על כל התחייבות אחרת שלנו כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית ולא לגרוע ממנה. בכל סתירה בין האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה לבין חוראות התביעה תגברנה חוראות התביעה על חוראות התחייבות זו, יחד עם זאת כל חוראה בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה שאין לגביה התייחסות בתביעה, אנו מתחייבים לבצע בהתאם לחוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

31. לא נבצע עסקה כלשהי במבנה אלא בכפוף לאמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, וכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר יירשם כהצעת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

33. לחלן פרטו איש קשר:

שם-מילוי: חיק שם-משפחה: מילוי

chairman@mintar.co.il 054-2510046

קבוצת מנהל בע"מ

520034505 .D.n

חזת'סטה

3.2.2023

תאריך

אני החיים מריד מר (חפץ) ת.ז. 02:560249 ומר — ת.ז. 382023 חופשנו במר

המוסמכים לזרועם על כתב הותחייבות זה בשם החברה ושתיפותם בצירוף חותמת החברה
סחייבת את החברה לכל דבר ועניין וכי הם חתמו על כתב הותחייבות במי לאחר שהסברתי
לכם את משמעותו.

חן הושע, ע"ד
75448 מ.ר.
חן הושע, ע"ד
75448 מ.ר.
מאת ומכר, ת"א

3.8.2023

תאריך

32. כל החזראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה יחייבו אותנו ואת כל הבאים מכוחנו, מטעמנו ו/או במקומנו במקרקעי המבנה ובגנסי,

33. להלן פרטי איש קשר.

שם-פרטי: לג' שם-משפחה: כר

נייד: 0547709247 מייל: mati@megureit.co.il

ולראיה באתי על החתום

מנכ"ל ישראל בע"מ
51-5434074

חתימה

2.8.2023
תאריך

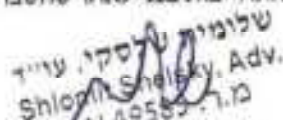
אישור עו"ד

שלומית שלסקי, עו"ד

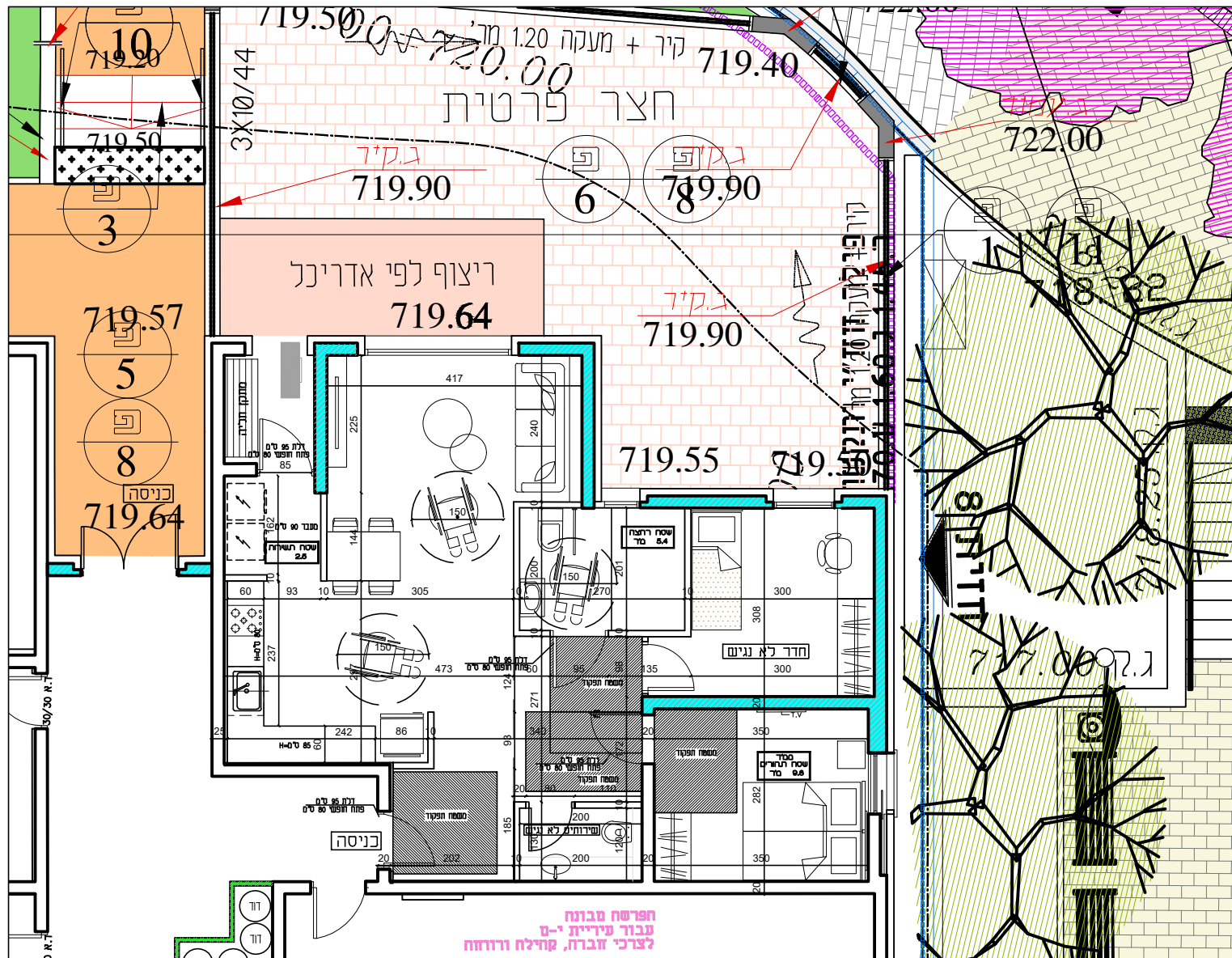
Shlomit Shelsky, Adv.

אני הח"מ מס' LN 49585 מאשר כי ביום 2/9/2023 הופיעו בפני
מר כר ת.ז. 53383246 ומר לג' כר ת.ז. 13966407

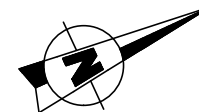
המוסמכים לחתום על כתב התחייבות זה בשם החברה ושחתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין וכי הם חתמו על כתב התחייבות בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו.

שלומית שלסקי, עו"ד
Shlomit Shelsky, Adv.
מ.ר. LN 49585

חתימת וחותמת

2/9/2023
תאריך



דירה נגישה
ק.קרקה



שם התוכנית: SUBJECT:

הפרשה מבונה לעיריית ירושלים
דירה לצרכי חברה, מחילה ורווחה
חצמנת חניה

תאריך: 14.08.2023 קנה"מ: 1:100

Version Number: 1
Drawing number: 2

מספר גליון: 2
מספר גליון: 1

סטטוס: לעיון
למכרז: ☒ לאישור: ☒

שם קובץ (שרטוט): e name.DWG
שם קובץ (הדפסה): e name.CTB

אישור: Approved: בדק: Check: שרטוט: Drawn: תכנון: sign:

מורדות מלחה

מגרש 109

001 04148 0022

6.10.24

כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר
נכס 10773

KING GEORGE

INVESTORS, LLC

אני תח"מ _____ ת.ז. _____ הבעלים של חברת _____
ח.פ. _____ (להלן: "החברה"), בעל זכויות בחלקות 5, 3,
בגוש 130042 (לא מוסדר לפי תב"ע מס' 101-0530485, קואורדינטה X 220494; קואורדינטה Y 631745),
כרוחב שמואל הנגיד 27 בירושלים, מצהיר ומתחייב בעצמי ובשם החברה לאמור:

הנאיל: ועל-פי תב"ע מאושרת 101-0530485 (להלן: "התב"ע") שהוכנה על ידי, להקמת בניין מגורים
חדש ברחוב שמואל הנגיד 27 בירושלים, בחלקות 5, 3, בגוש 130042 (לא מוסדר לפי התב"ע,
קואורדינטה X 220494; קואורדינטה Y 631745) (להלן: "התבניין"), התחייבתי לבנות על חשבוני
בהתאם להוראות התב"ע, 130 מ"ר לצורכי ציבור, למטרות רווחה וקהילה ומקומות חניה על-
פי התקן לשטחים ציבוריים בתחום חניית הבניין, כל המפורט לעיל ברמת "גמר מלא" (להלן:
"הנכס");

והנאיל: וכינוי החלק המבונה של הנכס יבוצע בהתאם להוראות התב"ע ולהיתר הבניה שיתקבל ממוחה;

והנאיל: ויש לרשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה")
בהתאם להוראות התב"ע;

והנאיל: ובהתאם להוראות התב"ע, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות העירייה, כשהם
פנויים מכל מבנה, אדם, גדר וחפץ;

והנאיל: ותנאי לקבלת היתר בניה הוא רישום העזרת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או פקיד ההסדר
(ככל ולא ניתן לבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין) בדבר יעוד שטח בתחום המבונה לצרכי
ציבור ובדבר קיומה של הוראות הפקעה המאפשרות להפקיע את הנכס לצרכי ציבור, להעזרת
יתלזה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה בהתאם להוראות התב"ע ולחתימוני
על כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה;

והנאיל: ואנו מסכימים לחתום על כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה ולקבל על עצמנו את התנאים
חמפורטים בו;

לפיכך, הנני מצהיר ומתחייב כדלקמן:

1. החברה תתכנן ותבנה מעצמה ועל תשכונה את הנכס, בהתאם להוראות התב"ע ולפי פרוגרמה
שתקבע על-ידי העירייה (לרבות, תכנון, יעצום, מדידות, העתקות, אגרות מים וביוב, פיקוח,
פיתוח, בדיקות לסוגיהן, מע"מ וכו'), בהתאם לתקנים ולסטנדרטים המקובלים בעירייה.

2. טרם הגשת בקשה להיתר בנייה למחלקת רישוי בנייה, לבניית הבניין והנכס, אנו מתחייבים להעביר את הבקשה להיתר לבדיקה ולאישור של האגף למבני ציבור בעירייה. בנוסף, אנו מתחייבים להגיש סט תכניות לבצוע עי"פ דרישת מחלקת תכנון מבני ציבור. אישור האגף כאמור יהא תנאי למתן היתר בנייה לנכס ולבניין. תשריט 1-100 של התכנון המאושר יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, **כנסמך א'.**
3. אנו מתחייבים לקיים אחד כל התנאים למתן היתר בנייה בהתאם להוראות התביע וכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה הכפופים להוראות התביע והדף.
4. יצוע לנו כי תנאי לקבלת טופס 4 וטופס איכלוס למבנה הינו השלמת בניית ומיתוח הנכס להנחת דעת עיריית ירושלים, והעברתו לחוקת העיריית ורישומי על שמה אצל רשם המקרקעין לכשיתאפשר ועד אז וככל ובשלב זה יש מניעה לרישום אצל רשם המקרקעין, אצל פקיד ההסדר.
5. אנו מתחייבים לתכנן ולבנות את הנכס בהתאם לתכנית שתאושר ע"י האגף למבני ציבור לרכות דרכי הגישה אליו. על הנכס להיות מוגש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לחוק ולתקנות עדכניות ולתקנים המחייבים בעת מתן היתר בנייה ובהתאם להנחיות שיקבעו על-ידי האתראי לגישות בעירייה. כמו כן, אנו מתחייבים להתקין עבור הנכס מערכת מים, ביוב, חשמל, ביובי אש, מיזוג אוויר, עצמאיות ומופרדות ממערכות המבנים ומזנים נפרדים לרשמל ולמים, למען הסדר ספק, חיבורי כל המגנים ללא יוצא מן הכלל, יחבורי ישירות לספק (כגון חברת החשמל, תאגיד המים, בזק וכו') ולא לחיבור פנומי של המבנה ואו החברה ואו כל גורם אחר למעט חספס חישיר של כל מוגנת והצריכות הנמדדות על ידו. כמו כן אנו מוזהרים כי תהיה לנכס כניסה נפרדת ולא דרך השטח הפרטי של יתר חלקי המבנה) וכי הכניסה לנכס תהיה נפרדת מהכניסה למבנה. לאור האמור לעיל, העירייה תהיה פטורה מהשתתפות מתשלומי וועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה וכל תשלום אחר הנובע מתפעיל המבנה בשטחים שאינם בשומשה הכלעדי של העירייה.
6. אנו מתחייבים לבנות את הנכס כרמת גמר, לרבות ריצוף, טיח וצבע, מחיצות וחיפוי קירות פנימיים, גגות, התקנת בליט סניטריים, נקודות חשמל ותאורת לה, מערכת מיזוג אוויר חסכונית מדירב A, תקרות אקוסטיות ועבודות אלומיניום. בנוסף, מתקני חצר וגידור, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב והכנות לבזק ותקשורת. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעירייה במצב מושלם לרבות טופס 4 ותעודת גמר. מפרט חימרי גמר מחייב יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, **כנסמך A.**
7. אנו מתחייבים לתכנן ולמסגר לחזקת העיריית חנות עיליות ומגפי העלאת והורדת ילדים עי"פ תקן שיוחל במעד מתן ההיתר ובהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה בעירייה.
8. כמעמד מסירות הנכס אנו מתחייבים להעביר לידי הזורמים העירוניים תכנית AS MADE של הנכס ותנומה עי"י מויד מוסמך או עי"י אדריכל הפרויקט, וכן תכנית עבודה, אישורים של כלל הנוצצים, תעודות אחריות והנחיות שימוש עבור המתקנים בפרויקט.

9. עם העברת הקניין בנכס לידי העירייה לפי הוראות התביעה והדין, אנו מתחייבים להעביר את החזקה בנכס לידי העירייה כשהוא במצב מושלם, בעל מערכות שלמות ומתפקדות ולאחר שקבלנו עבורו סופס 4 ותעודת גמר. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיוקנו בנכס נעמדו בדרישות התקנים הישראלים המתאימים, ובהעדרם, מפרטי מלון התקנים (מפ"מ), לרבות, עיגון אבן, תכנות, ושימוש, מפרטים, פרטי בניין וגמר.

10. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעירייה לרשלים לשימוש ציבורי ולאפשר את כל השימושים הציבוריים המותרים לפי הוראות התביעה וע"פ כל דין ולא להפריע לשימוש העירייה ולא למי מטעמה בנכס, לרבות, גישה אליו, וכן אנו מצהירים שתעירייה רשאית להשתמש בנכס על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות התביעה ועל פי כל דין מיד עם סיום ביצוע העבודות בנכס.

11. אנו מתחייבים לתקן בעצמנו ועל חשבוננו תוך 15 יום מיום שקבל דרישה על כך מאת העירייה, כל ליקוי או פגם שיתגלה בנכס במשך התקופה הקבועה בדין לגבי אחריותנו כמבצעי העבודות לפי טיב הליקוי.

12. במשך תקופת בניית הנכס ועד למסירתו בפועל לחזקת העירייה, בתנאים כאמור לעיל, אנו נהיה אחראים לכל נזק שיגרם עקב הבנייה לגורו ואנו לרכושן של כל אדם למען הסר ספק, יובהר כי עד למסירת החזקה בנכס לידי העירייה, כאמור לעיל הנכס יחיה באחריותנו הבלעדית.

13. במידה והעירייה לא הועדה תמקומית לתכנון ובנייה ורשלים (להלן - "הוועדה המקומית") ידרשו ואנו יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא עלינו ואנו נשלם, על חשבוננו, כל סכום שידרשו לשלם והכל בכפוף לזכות העירייה לא הועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'.

14. כמו כן, אנו מתחייבים לשפות את העירייה לא הועדה המקומית בגין כל סכום שתידרש לשלם, כתוצאה ואנו בקשר לנזק כאמור, בכפוף לכך שתינתן לנו אפשרות להתגונן כנגד כל תביעה ואנו דרישה שתוגש.

15. אנו מתחייבים לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שיגרם, אם יגרם, כאמור.

16. תוך 6 חודשים מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, אנו מתחייבים לחכך תצ"ר על חשבוננו בהתאם להנחיות ולאישור העירייה (להלן - "התצ"ר").

17. אנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לסיבת העירייה מכח כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תוך 30 יום מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ואנו פקיד

ההסדר, ולהוציא על כך אישור בפני אנף הנכסים בעירייה. ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, רישום הערת האזהרה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה לבניין.

18. אנו מתחייבים לרשום בעצמנו ועל חשבוננו את הנכס על שם העירייה כיוון-חלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, תוך שישה חודשים מיום שהדבר יתאפשר בדרך של רישום בית משותף מכוח תוראות התביעה ו/או מבית הדין. במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, אנו מתחייבים לרשום את הנכס על שם העירייה בחבירה לתקופה של 999 שנים, ככל שהדבר אפשרי וככל שמתנהל פנקס רישום אצל רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר.

19. להבטחת התחייבותינו דלעיל, ונכלי לגרוע מהוראות התביעה המחייבות בעניין, אנו נותנים בזאת ייפוי כוח בלתי חוזר לממונה על נכסי העירייה ולמי שינסמן על ידו לבן, להיות בא כוחנו, והננו מסירים לו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, הורשנות לשם רישום הנכס ומקומות התניה, על חשבוננו, על שם העירייה, בתנאים הקבועים בתביעה, ובכללם:

- א) לעשות בשמו את כל הפעולות הדרושות להכנת התציר ולהפרדת הנכס מהחלקה לשם רישומו על שם העירייה, בהתאם להוראות התביעה.
- ב) להופיע בשמו בלשכת רישום המקרקעין ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום התציר, הנכס והערות אזהרה על שם העירייה בהתאם להוראות התביעה.
- ג) להופיע בשמו בכל המשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים הדרושים למטרת חרישום כגיל בהתאם להוראות התביעה.
- ד) לוועיד את הסמכויות הניתנות לו בזה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, לבטל העברה זו, הכל לפי ראות עיניו ואנו מאשרים, מראש ולמפרע את כל מעשיו ופעולותיו של בא כוחנו ואת מעשי הבאים מכוחו או ממלאי מקומו בתוקף הרשאה זו.

20. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל ההוצאות הכרוכות ברישום התציר ורישום הנכס על שם העירייה וכן רישום הבית המשותף, בין אם הרישום בוצע על ידינו ובין אם על ידי העירייה, יתולו עלינו, ואנו מתחייבים לשלם לעירייה את ההוצאות, בתוך 14 ימים מיום שנקבל דרישה לכך מהעירייה, ככל ושולם ע"י העירייה.

21. במידה והנפקת תעודת גמר וטופס 4 לצורך בינוי המבנה תתעכב מכל סיבה שהיא אנו מתחייבים לדאוג לקבלת טופס 4 ותעודת גמר רק לנכס ולהעבירו לתוקף העירייה לפני קבלת טופס 4 ליתרת בינוי המבנה בו מצוי הנכס ככול וניתן.

22. אנו מתחייבים להביא ליריעת כל הרובשים של היתדות ובעלי הזכויות במבנים את דבר קיומו של כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר זה ולציין זאת בהווים עמם וכן לדאוג להוצאות מתאימות לשביעות רצון העירייה, שיענו את זכויות העירייה בנכס עפ"י התביעה ועפ"י כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר זה בתקנון ובצו חבית המשותף.

23. לצורך הבטחת קיום מלוא התחייבויותינו, נמסור לעירייה באמצעות האגף למבני ציבור ובתיאום עמו ערבות בנקאית אוטונומית בסך 390,000 ש"ח לסוכת העירייה לתקופה של שנתיים מיום תתימיתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, על פי הנוסח שיימסר לנו מאת העירייה. אנו מתחייבים להאריך את תוקף הערבות מעת לעת בהתאם לקבלת הודעה מאת העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, תקופת הערבות ייארכו מעת לעת לכל הפחות עד לרישום הנכס על שם העירייה.
24. ככל שלא נעמוד בהתחייבויותינו על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בנקיטה בכל פעולה נוספת. עם סיום הבניה וקבלת טופס 4 תופחת ערבות הביצוע ב-75% 5% הנותרים יחורערוכות טיב לתקופה של שנה. אחריות היזם לליקויים תהיה בהתאם לחוק המכר העדכני לאותה עת.
25. אנו מסכימים ומתחייבים לקבל על עצמנו לשלם ו/או לשפות תשלום ו/או שיפוי מלא בכל סכום פיצויים אשר ייקבע על ידי כל גורם אשר מוסמך לכך על פי דין (להלן: "הגורם המוסמך") אשר תחויב בו העירייה ו/או הוועדה המקומית מיד לפי דרישתן, בגין התביע ו/או כתוצאה מכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, בפיצויים בגין פגיעה במקרקעין ובמקרקעין סמיכים למקרקעין לגביהם חלים הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה וכל הדרך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נגרמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית. בטרם נתקבל החלטה על ידי הגורם המוסמך תינתן לנו האפשרות להצטרף להליך המתנהל על ידי הגורם המוסמך בין כד ג' או בכל תליך שיורה לעירייה וכן להשמיע טענותינו בפני הגורם המוסמך ולהגיש מסמכים בנדון.
26. אם תוך ההליך המתנהל אצל הגורם המוסמך תסכים העירייה ו/או הוועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתיתן לנו האפשרות להשמיע תגובתנו, בכל מקרה ההחלטה הסופית בדבר פשרה או הסכמת כאמור תתקבל על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
27. העירייה ו/או הוועדה המקומית רשאיות לעקל ולממש בהליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש ובספים שלנו והמגיעים לנו מכל אדם או גוף שמשלתי או אחר על מנת לשלם כל סכום מהסכומים אשר עלינו לשלם על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.
28. אנו מצהירים ומתחייבים כי אין ולא תהיית לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתשלום ו/או לתמורה בבסף ו/או כשווה כסף כלשהם בגין תכנון ובניית הנכס ורישומן על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.
29. אין באמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מחובתנו לתשלום היטל השבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין, לריכות תשלומי ארנונה. אנו מתחייבים לשלם על חשבוננו את כל המיסים והאגרות שיתחילו על הנכס עד למסירתו לידי העירייה. אנו מתחייבים למסור את הנכס לידי העירייה כשהוא נקי מכל חוב שעבוד וכד'.
30. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי ידוע לנו שאין בהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מכל תוב אחר שיוטל עלינו עפ"י הונוביע ו/או עפ"י כל דין ו/או לגרוע מכל

וכות, במידה שהוגבלה או סויגה בתביע, כמו כן, אנו מצהירים כי כתב התחייבות וייפוי כת בלתי חוזר זה בא להוסיף על כל התחייבות אחרת שלנו כלפי וזעירייה וזאו הוועדה המקומית ולא לגרוע ממנה. בכל סתירה בין האמור בכתב התחייבות וייפוי כת בלתי חוזר זה לבין הוראות התביע תגברנה הוראות התביע על תוראות התחייבות זו, יחד עם זאת כל חוואה בכתב התחייבות וייפוי כת בלתי חוזר זה שאין לגביה ואנויותסות בתביע, אנו מתחייבים לבצע בהתאם להוראות כתב התחייבות וייפוי כת בלתי חוזר זה.

31. לא נבצע עסקה בלשהי במכנים אלא בכסף לאמור בכתב התחייבות וייפוי כת בלתי חוזר זה, וכתב התחייבות וייפוי כת בלתי חוזר יירשם כתערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

32. כל התוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות וייפוי כת בלתי חוזר זה יחויגנו אותנו ואת כל האים מכוחנו, מטעמנו וזאו במקומנו במקרקעי המבנה וגגגס.

33. להלן פרטי איש קשר :

שם-פרטי: אמנון שם-משפחה: איתן
 זייד: _____ מויל: _____

ולראיה באתי על החתום

**KING GEORGE
INVESTORS LLC.**
 חתימה

21.8.23
 תאריך

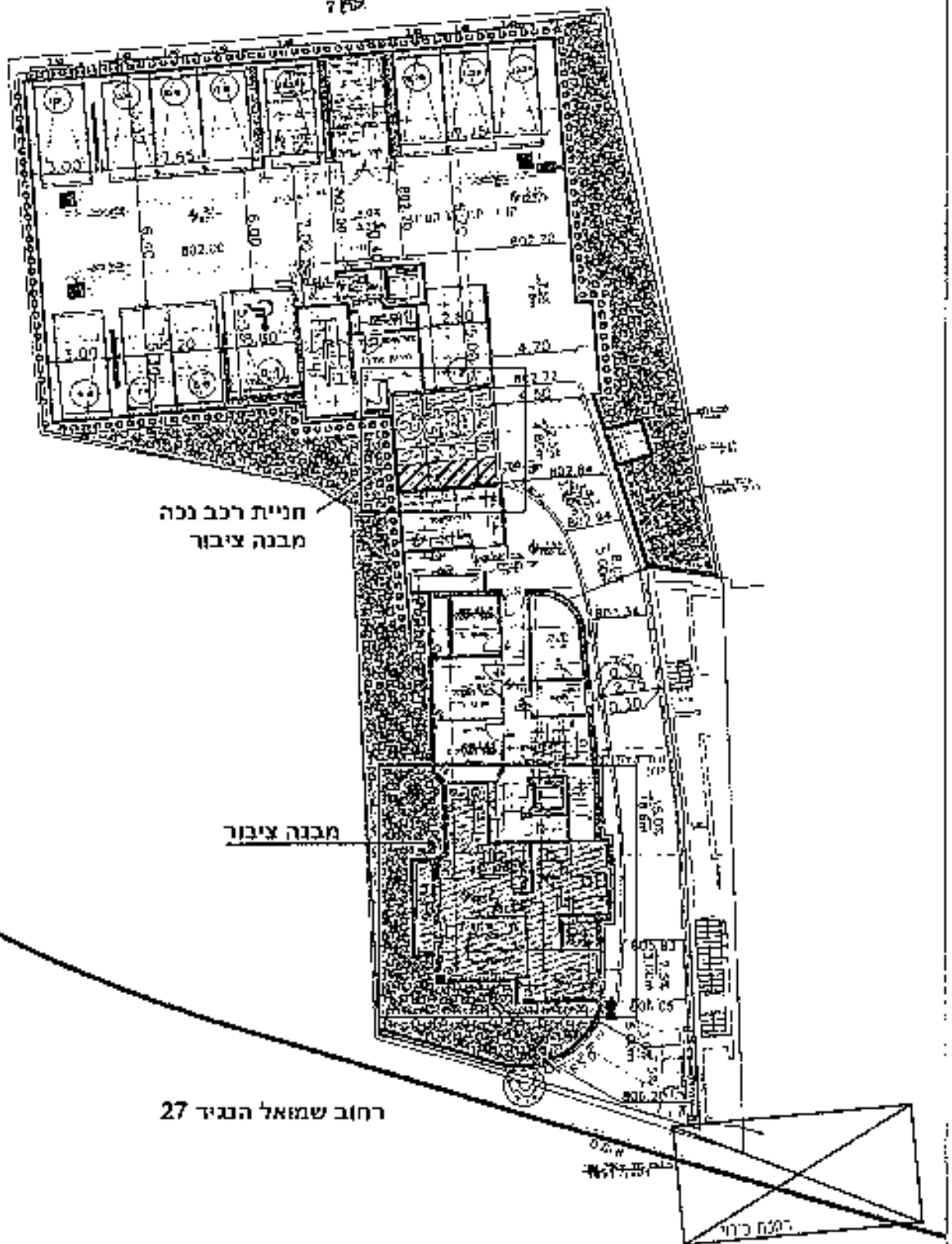
אישור עו"ד

אני החיים עו"ד אמנון קטן מאשר כי ביום 21.8.23 הופיעו בפני מר אמנון קטן ת.ז. וסר ת.ז. המוסמכים לחתום על כתב הונויותכוונ זו בשם החברה ושהונויותכוונט בצירוף הונויותכוונ: החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין וכי הם הונויותכוונ על כתב ההתחייבות בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו.

**דו"ס קטן. עו"ד
 רחוב הירק 31 ירושלים
 9453001
 חתימה וחותמת**

21.8.23
 תאריך

750



north
☀

רחוב שמאל הנביד 27

מבנה כרטי



מ"מ

1:100

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

מסלול

0.250/0.300

KING GEORGE
AN/CE/000 110

תעודה לאיגוד ולרישומה של חברת חוץ

זאת התעודה כי

קינג ג'ורג' אינבסטורס, אל. אל. סי.

KING GEORGE INVESTORS, LLC.

הרשומה ב - DELAWARE, U.S.A.

נרשמה בישראל על פי סעיף 346 לחוק החברות

20/09/2005

טי"ז אלול תשס"ה

מס' חברה 560022675

שלדון אבידן, עו"ד
ב/רשם החברות

20.09.2005

156

נספח לכתב התחייבות

קרית חלב ודבש

תכנית 4779 ב' ותוכנית 761346

מס' הסכם כתב התחייבות 78

נספח A

שנערך ונחתם בירושלים ביום 13.11.24

כנספח לכתב התחייבות מיום 31.12.2018 (להלן: "כתב התחייבות")

- (1) **הואיל** זאנו הח"מ חתמנו ביום 31.12.2018 על כתב התחייבות כלפי עיריית ירושלים לפיו התחייבנו, בין היתר, לבצע מבנים לצרכי ציבור במקרקעין נשוא כתב התחייבות. כאמור בהוראות תכנית 4779ב;
- (2) **והואיל** זאנו יזמנו תכנית חדשה החלה על המקרקעין תכנית 761346, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 9369 מיום 17.1.2021;
- (3) **והואיל** ועל פי הוראות תכנית 761346, חל שינוי במיקומם של גני הילדים ובית הכנסת לעומת תכנית 4779 ב', באופן ששלושת גני הילדים יתוכננו ויוקמו בתא שטח 2 כמתואר בתשריט המצ"ב נספח A1 (להלן: "גני הילדים") ואילו בית הכנסת יתוכנן ויוקם בתא שטח 3 כמתואר בתשריט המצ"ב נספח A2 (להלן: "בית הכנסת");
- (4) **והואיל** זאנו הח"מ מסכימים ומתחייבים לתכנן ולהקים, בעצמנו ועל חשבוננו, את גני הילדים ובית הכנסת במיקומים החדשים בהתאם להוראות תכנית 761346, להוראות כתב התחייבות והוראות נספח A זה ובהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בעירייה;
- (5) **והואיל** וידוע לנו זאנו מסכימים לכך כי על פי הוראות תכנית 761346 תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון במקרקעין הינו קבלת טופס אכלוס לגני הילדים ובית הכנסת.
- (6) **והואיל** ועל פי הוראות תכנית 761346, בתא שטח 3 יש לשלב אמצעי מכני להבטחת קישור נגיש בין מפלס הכיכר למפלס השצ"פ בנוסף לגרמי המדרגות הציבוריים (להלן: "המעלית") כמסומן בתשריט המצ"ב נספח A3;
- (7) **והואיל** זאנו הח"מ מסכימים ומתחייבים לתכנן ולהקים, בעצמנו ועל חשבוננו, את המעלית, בהתאם להנחיות העירייה ולאמור להלן בנספח זה;

8) והואיל ועל פי הוראות תוכנית 761346, תיבנה חניה תת קרקעית במקרקעין (להלן: "החנין"), לרבות מתחת לתאי שטח 2 ו-3, האמורים להירשם על שם העירייה ללא תמורה;

10) והואיל ועל פי הוראות תכנית 761346, מתוכננת חזית מסחרית בתא שטח 2 האמור להירשם על שם העירייה (להלן: "השטח המסחרי"), ואנו הח"מ מסכימים ומתחייבים לתכנן ולהקים בעצמנו ועל חשבוננו, את השטח המסחרי, ברמת מעטפת, בהתאם להנחיות העירייה ולאמור להלן בנספח זה;

לפיכך אנו מצהירים, מסכימים ומתחייבים כלפי עיריית ירושלים כדלהלן:

1. כל הוראות כתב ההתחייבות יחולו ויעמדו בעין. בכפוף לשינויים שנקבעו בהוראות נספח A זה, ואנו/ואו מי מטעמנו נמלא אחר כל התחייבותינו על פי כתב ההתחייבות ועל פי נזאת בנוסף ובהתאמה לאמור בנספח A זה.
2. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל ההסכמות ו/או ההצהרות ו/או ההתחייבות ע"פ נספח A זה, הינן של הח"מ ביחד ולחוד וחלות גם על כל מי שיבצע את העבודות מטעמנו מבלי לגרוע מהאמור, ולמען הנוחות בלבד, נספח A זה יהיה מנוסח בלשון יחיד.
3. אני מתחייב לבצע בעצמי ועל חשבוני את כל עבודות התכנון וההקמה של גני הילדים ובית הכנסת, כאמור בהוראות כתב ההתחייבות, בגבולות עבודה המתוארים בתשריטים נספחים A1 ו- A2, כאמור בתכנון המאושר כהגדרתו בכתב ההתחייבות, במפרטים, לרבות ריהוט קבוע, ובליוי האגף למבני ציבור בעירייה. למען הסר ספק, אני מבהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי בית הכנסת יבנה וימסר לעירייה ברמת גמר כאמור בכתב ההתחייבות.
- 3.1. למרות האמור בכתב ההתחייבות, אני מתחייב לבנות את גני הילדים ובית הכנסת (להלן: "מבני הציבור") בהיקף שטחים כמפורט להלן (שטח ברוטו): עיקרי + שירות);

3.1.1. גני הילדים - בשטח של 774 מ"ר;

3.1.2. בית הכנסת - בשטח של 405 מ"ר;

3.2. אני מתחייב לדאוג ולהיות אחראי לכך כי מספרם ומיקומם של מקומות החניה עבור מבני הציבור שאבנה עבור עיריית ירושלים, ללא תמורה, בחנין התת קרקעי בתאי שטח 2 ו-3, יהיה בהתאם להנחיות האגף למבני ציבור, בכמות שלא תפחת מ-

148 מקומות חניה (80 מקומות חניה עבור רכבים ורכבי נכים, 29 מקומות חניה

לאופנועים ו- 39 עבור אופניים) כמסומן בתשריט המציב בנספח P (5) עבור

המסחר, 6 ביכל"ס. 8 עבור גני הילדים, 55 עבור בנייה עתידית, 6 עבור רכב נכה,

29 עבור אופנועים ו- 39 עבור אופניים), והם יצמדו על ידי ו/או ע"י מי מטעמי,

למבנים הציבוריים וירשמו על שם עיריית ירושלים בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה.

4. לוח זמנים.

4.1. למרות האמור בסעיף 6.1.3 לכתב ההתחייבות, אני מתחייב לסיים את הקמת גני הילדים ובית הכנסת תוך 56 חודשים ממועד חתימת נספח A זה.

5. עבודות תכנון ובניית המעלית:

5.1. אני מתחייב בזאת להתקין מעלית כמסומן בתשריט המצורף **נספח ב'**. המעלית תיבנה בהתאם למפרט הטכני שיצורף לכתב התחייבות זה כנספח **A4**

5.2. אני מתחייב בזאת לתכנן ולהתקין ובכלל זה לספל בהוצאת היתרי בניה וכל היתר נוסף אשר ידרש על פי דין, ולרבות תיאום תשתית לצורך בניית והתקנת המעלית בהתאם להנחיות שאקבל מאדריכל העיר מאגף שפ"ע מצוות תוכנית אב לתחבורה ומאגף תוש"ה ככל שתהיינה סתירות בין ההנחיות יכריע בעניין מהנדס העיר

5.3. אני מתחייב להרכיב ולהתקין תשתית הנדסית ותקשורת פאסיבית ואקטיבית כוללת לאתרי הקצה ויחידות האכיפה בהתאם להגדרת העירייה (כולל תרנים, תקשורת) לרבות ארונות חשמל ותקשורת בהתאם לתכנון קצה, ולספק תשתיות תקשורת וחשמל במרחק של עד שישים (60) מטר ממיקום אתר הקצה, וזאת בהתאם להנחיות הטכניות שיימסרו לי על ידי אגף תוש"ה ובהתאם לתכנון שיאושר במנת".

5.4. אני מתחייב לתת גישה לקבלנים אחרים מטעם העירייה על מנת לבצע את עבודות חיבור המעלית למנת" לרבות עבודות קבלן ממונה לתקשורת.

5.5. אני מתחייב לחתום על חוזה להתקנת המעלית, בהתאם לחוזה שנחתם בין העירייה לחברה שזכתה במכרז. לאחר שנוסח החוזה יובא לאישור אגף תוש"ה לפני חתימתו.

5.6. אני מתחייב לאשר את תכנון המעלית על כל המערכות הנדרשות על ידי העירייה לאחר אישור התכנון על ידי העירייה, תזמן המעלית על בסיס טיוטת הזמנה חתומה על ידי נציגי העירייה.

5.7. מבלי לגרוע מהתחייבות ומהצהרות, כאמור לעיל, לפני התקנת המעלית, אני מתחייב לפנות לעירייה לאגף תוש"ה לצורך קבלת אישור לתוכניות של המעלית לרבות תוכניות חשמל ותקשורת ושל המפרט הטכניים.

5.8. עם סיום בניית המעלית, הפעלתה התקינה ומסירתה לאגף תושי"ה אני מתחייב למסור לעירייה את כל המפרטים הטכניים בקשר למעלית. תעודת אחריות, וכל מסמך אחר הנוגע למעלית. לרבות מסמכים הנוגעים לאחריות, תחזוקה ותפעול המעלית. יובהר כי חומה השירות של המעלית יהיה זה הכלול במכרז שפורסם בעירייה.

5.8.1. כמו כן, לאחר סיום בניית המעלית אני מתחייב למסור את המעלית לאגף תושי"ה. לרבות כל ההיתרים ואישורי הבטיחות שנדרשים על פי דין ובהתאם להנחיות האגף

5.9. ידוע לי ואני מסכים לכך כי הערבות הבנקאית להבטחת תכנון והקמת המעלית, כלולה בערבות הבנקאית שהופקדה להבטחת תכנון וביצוע מבני הציבור האמורה בסעיף 7 f בכתב ההתחייבות.

השטח המסחרי

5.10. אני מתחייב לתכנן ולבנות בעצמי ועל חשבוני, את השטח המסחרי ברמת מעטפת. בתא שטח 2. כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח נספח A6, בשטח של 236 מ"ר, הכל בהתאם להנחיית אגף מבני ציבור בעירייה ומנהלדס העיר ירושלים. ובהתאם לתכניות 1:100. המפרטות את החלוקה והשימושים, שאכן באישור העירייה ואשר יוטמעו בהיתר הבניה של גני הילדים (להלן: "תכניות 1:100"). למען הסר ספק, אני מצהיר כי תכניות 1:100 של השטח המסחרי יזכנו על ידי ויאשרו ע"י אגף מבני ציבור לעירייה והן יצורפו לנספח זה לאחר אישורן ע"י אגף מבני ציבור לעירייה ויסומנו נספח A7.

5.11. להבטחת ביצוע הקמת השטח המסחרי על פי נספח זה, אני מתחייב להפקיד בידי העירייה, כתנאי לקבלת היתר הבניה ראשון. ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית על סך של 850,000 ש"ח (במילים: שמונה מאות וחמשים אלף ש"ח) (להלן: "הערבות הבנקאית לשטח המסחרי"). תוקף הערבות יוארך מעת לעת עד לסיום כל עבודות הקמת השטח המסחרי ומסירתו לידי העירייה.

5.11.1. עם מסירת השטח המסחרי לעירייה, תומר יתרת הערבות הבנקאית לערבות טיב בסך של 170,000 ש"ח (במילים: מאה ושבעים אלף ש"ח). ערבות הטיב תוארך מעת לעת עד לסיום תקופת האחריות לעבודות הקמת השטח המסחרי.

5.12. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1 לעיל ובנוסף לו, יחולו כל הוראות כתב ההתחייבות בהתאמה גם על תכנון והקמת השטח המסחרי, ומסירתו לעירייה, ובשינויים המחויבים מכך שהבינוי של השטח המסחרי הינו ברמת מעטפת בלבד

זרית חלב ודבש בע"מ
ח.ת. 513293711

טבלת הנספחים בנספח A - לכתב ההתחייבות החתום מס' 78:

נספח	מהות הנספח	הסעיף
A1	תשריט מיקום גני הילדים	הואיל 3
A2	תשריט מיקום בית הכנסת	הואיל 3
A3	תשריט מיקום המעלית	הואיל 6
A4	מפרט טכני של המעלית	5.1.1
A6	תשריט מיקום השטח המסחרי	7.1
A7	תכניות 1:100 של השטח המסחרי	7.1

ולראיה באנו על החתום היום 13.10.24 לחודש 1 2024.

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.פ. 51389321-4

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.פ. 51-389321-4

אישור

אני הח"מ ע"ד איתן יחזקאל מרח' מנחם מנחם בן קרי מנחם מאשר כי מר הסר
בעל ת"ז 12662626 ומר בעל ת"ז בעל ת"ז אשר חתמו
בפני על כתב התחייבות זה ביום 13/10/24 מוסמכים לחתום על כתב התחייבות זה
בשם קרית חלב ודבש בע"מ ח.פ. 51-389321-4 (להלן: "החברה") וכי חתימתם בצירוף
חותמת החברה מחייבת את החברה לכל פרטי כתב ההתחייבות.

ע"ד

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.פ. 51389321-4



53873214 D'

14.08.2024: 17:27





שנות לחיים
בירושלים

קרית חלב זרובש בע"מ
513604210.5.17

הצגת הפרויקט
יש לציין את פרטי הפרויקט (עפ"י הדוגמא המצורפת)

כל הגיליונות יהיו תואמים את ההרמוניקה הסופית שהוגשה להיתר ויוצגו בגודל פונט קריא:

גיליון 1- תכנית סביבה
יש לסמן בפוליוגן חום את מיקום שטחי הציבור

גיליון 2- תכנית הסדרי תנועה
יש לסמן את מקומות התניה עבור נשתי ציבור בפוליוגן חום כולל מספור חניות.
יש לציין את שטח מקומות החניה (ללא מעברים)
יש לציין את כמות מקומות החניה עבור כל כלי רכב (דבב/ רכב נכה/ אופנוע/ אופניים)

גיליון 3- תכנית
ונכנית הקומה/ הקומות המכילות את ההפרשה למבני ציבור.
יש לסמן בפוליוגן חום את השטחים למבני ציבור
יש לכתוב על גבי התכנית את השטחים העיקריים ושטחי השירות למבני ציבור
יש לסמן חץ צפון

גיליון 4- תכנים וחיתומות
יש לסמן בפוליוגן חום את מיקום השטחים למבני ציבור

מ.צ. 513053264
קריית חלב ודבש בע"מ

78

נספחי הפרויקט להסכם מספר:

שם הפרויקט: הר נוף, קצנלבוגן 75 - קריית חלב ודבש

השימוש המוצע עבור ההפרשה למבני ציבור: 3 גני ילדים מעל קומת מסחר

יום: קריית חלב ודבש בע"מ בשם עיריית ירושלים

אדריכל: דאנור אדריכלים

מספר תב"ע: 101-0761346

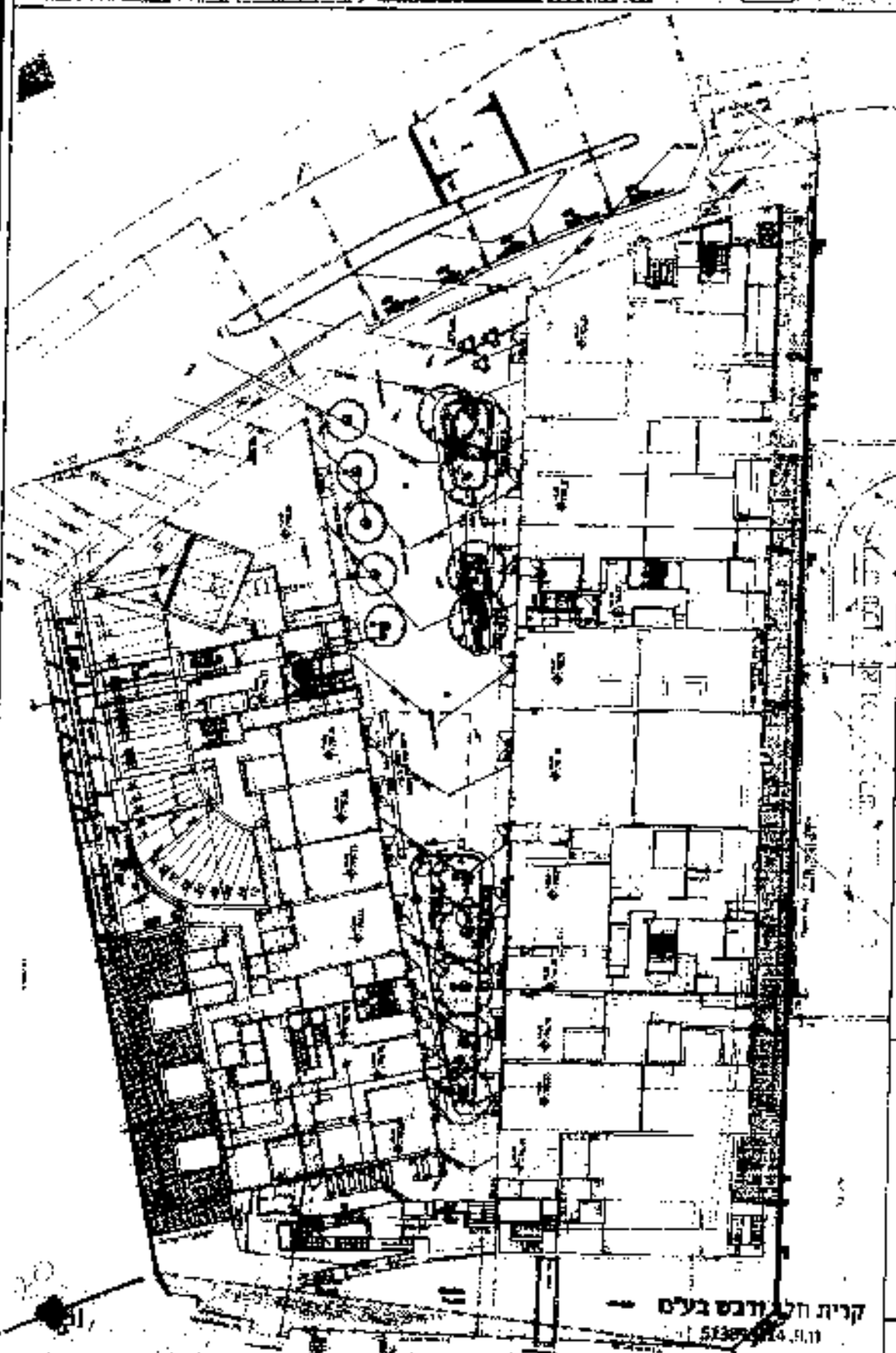
מספר תיק רישוי: 2023/0313

בתובת: קצנלבוגן 75, הר נוף

גוש, חלקה ומגרש: 2|147|30265

מספר נכס:

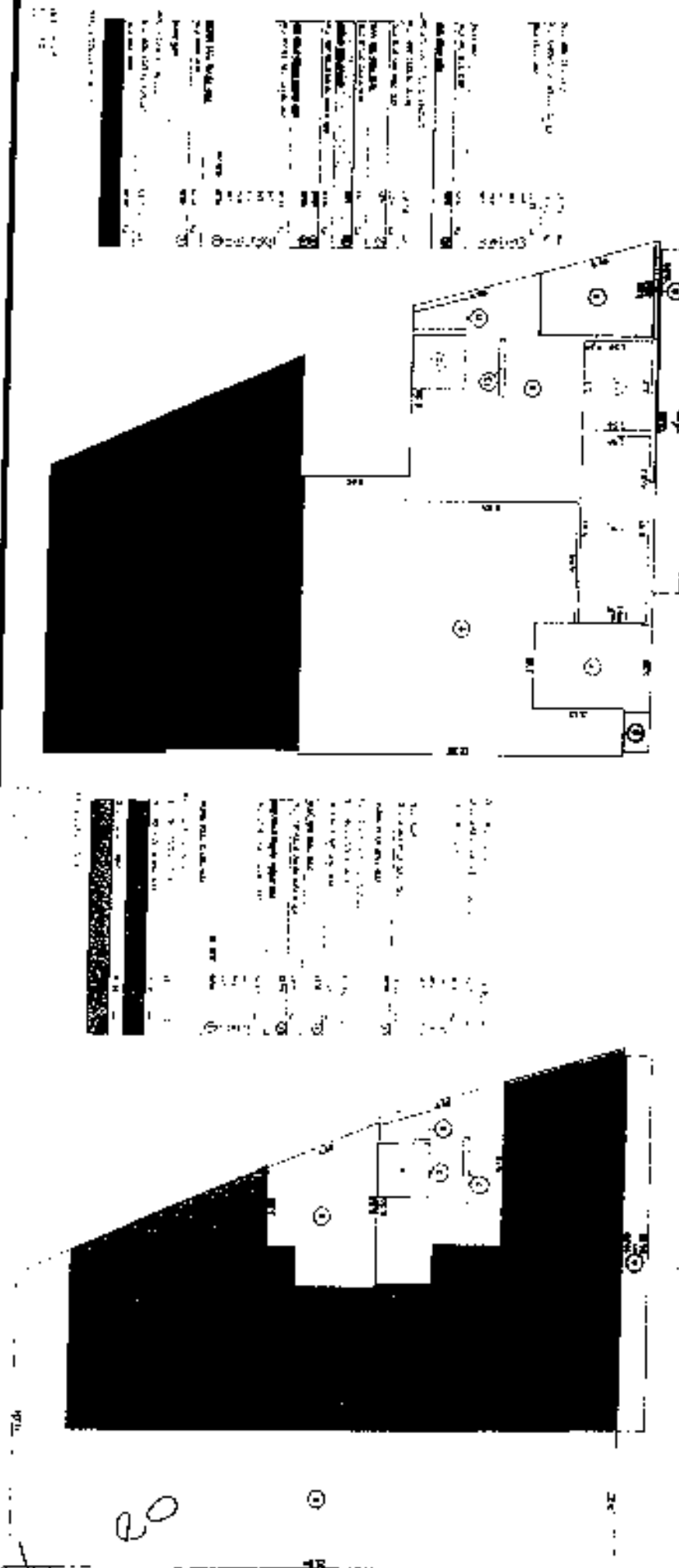
סה"כ השטח המוצע עבור ההפרשה המבונה (מ"ר): 1009.33 מ"ר



מס' גליון 1	אישור אגף תכנון עיבוד: 19/08/24	תאריך: 28/5/2024	מס' דוגמ. מס' הסדרה פיקוח	שם האדריכל: רמון אדריכלים	שם האדריכל: שם האדריכל רמון	מס' חלק ומסגרת: 2 147 ED265	מס' חלק רישוי: 2023/313	שם התכנון: תוכנית סביבה	שם היזם: קרית חלב חבש בע"מ	שם היזם: קרית חלב חבש בע"מ

שם הפרויקט קרית חלב ודבש	שם החברה סככת שמחים + מאן חניה	חש' תכ"ל:	שם החבר נעריה יושעל	חש' נכס	תאריך 28/5/2024	אישור מבני ציבור 19/08/24	מס' מילון:
		מס' תיק רישוי 2023/313					
שמות לדים מבנה נג' לדים			שם האדון/כל דאור אריכל				

קרית חלב ודבש בע"מ
51293214 8.07



9/10/24

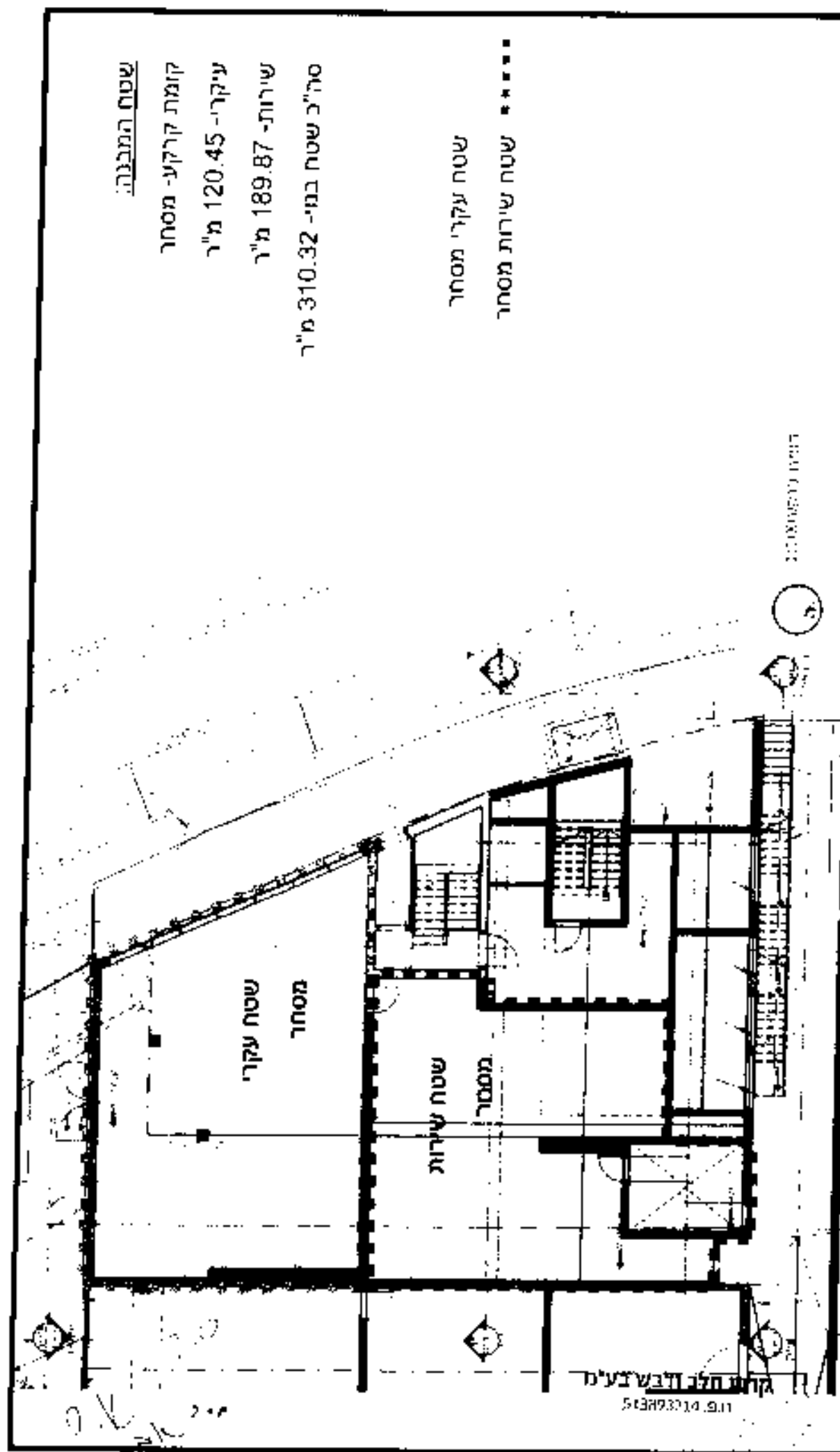
2.0

- שטח מקומות חניה כולל- 292.11 מ"ר
- מס' חניות מסחר מבנה ציבור- 5
- מס' חניות גני ילדים- 8
- מס' חניות בניה עתידית מבנה ציבור- 3
- מס' חניות נכה מבנה ציבור- 3
- חניות אופנוע מבנה ציבור- 8

קרית חלב ודבש בע"מ

חלפ. 513893214

מס' בלוי: 2	אישור אנף מבני ציבור:		תאריך: 28/5/2024	מס' נוס:	שם היזם: ע רות ייטלס	כתובת: קוצנצ'וב 75	מס' יח"ט: 191-0761346	שם התכנית: תכנית הסדרי החשי	שם הפרויקט: קרית חלב ודבש
	19/08/24		קב"מ: 1-100	מס' הסמך: פיתוח	שם האדריכל: דאור אדריכלים	נוש חלקה ומגרש: 2 147 30265	מס' רישוי: 2023/313	קונת מחקר: 1/3/3	שימושים למכר: אב"ר בני ילדים



מס' גיליון 3	תאריך אישור 19/08/24	תאריך 28/5/2024	מס' זכרון 1-100	שם המזכיר מס' זכרון 1-100	שם המזכיר מס' זכרון 1-100	שם המזכיר מס' זכרון 1-100	שם המזכיר מס' זכרון 1-100	שם המזכיר מס' זכרון 1-100	שם המזכיר מס' זכרון 1-100

שטח המבנה:

קומת קרקע- מסחר

עיקרי- 120.45 מ"ר

שירות- 189.87 מ"ר

סה"כ שטח בני- 310.32 מ"ר

שטח עקרי מסחר

שטח שירות מסחר

דמי פיקדון

שטח מבנה ציבורי

קומה 2- כיתת גן מס' 2

עיקרי- 96.36 מ"ר

שירות- 59.19 מ"ר

סה"כ שטח בנוי- 155.64 מ"ר

שטח מרפסת מקורה- 81.10 מ"ר

הקנה שניה (0.00) 1:1



מס' גיליון: 3	 משרד הדיור והבנייה מנהל תכנון ובנייה אישור אגף מבנה ציבורי 19/08/24	תאריך: 28/5/2024	מס' נכס:	שם היסט עיריית ירושלים	רישומי: קצולמ 75	מס' תכ"ע 101-0761346	שטח התכנית: קומה 2- גן ילדים ניוטון 2 מס'	שם הפרויקט: קרית תלבי ודבש
		קב"ח 1-100	מס' היסט פיתוח:	שם האדריכל דאוב	גוש חלקה ומנוש 2 147 30265	מס' חוק רישוי 2023/313	שטח יחידות לחדר ציבורי: גני ילדים	

קרית תלבי ודבש בע"מ
5318/5524 ת.ר.

עיקרי- 96.36 מ"ר

שירות- 59.19 מ"ר

עיקרי- 96.36 מ"ר

שירות- 59.19 מ"ר

סה"כ שטח בנוי- 155.64 מ"ר

שטח מרפסת מקורה- 81.10 מ"ר

שטח מבנה ציבור

קומה 3- ניתנת גן מס' 3

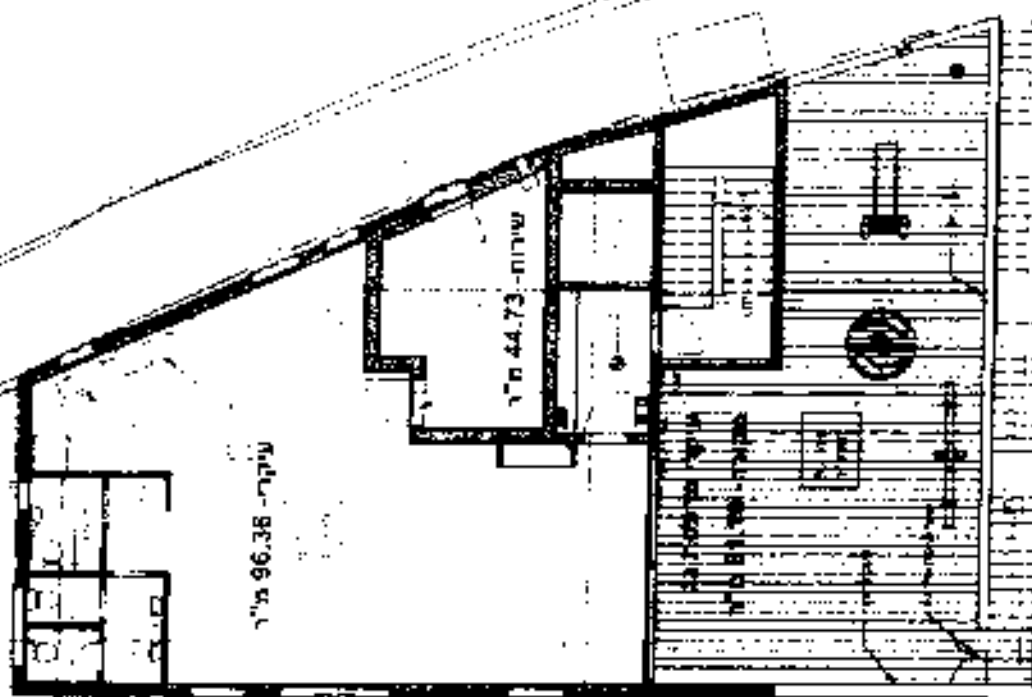
עיקרי- 96.36 מ"ר

שירות- 44.73 מ"ר

סה"כ שטח בנוי- 141.09 מ"ר

שטח מרפסת מקורה- 81.10 מ"ר

קומה שליש 1:200



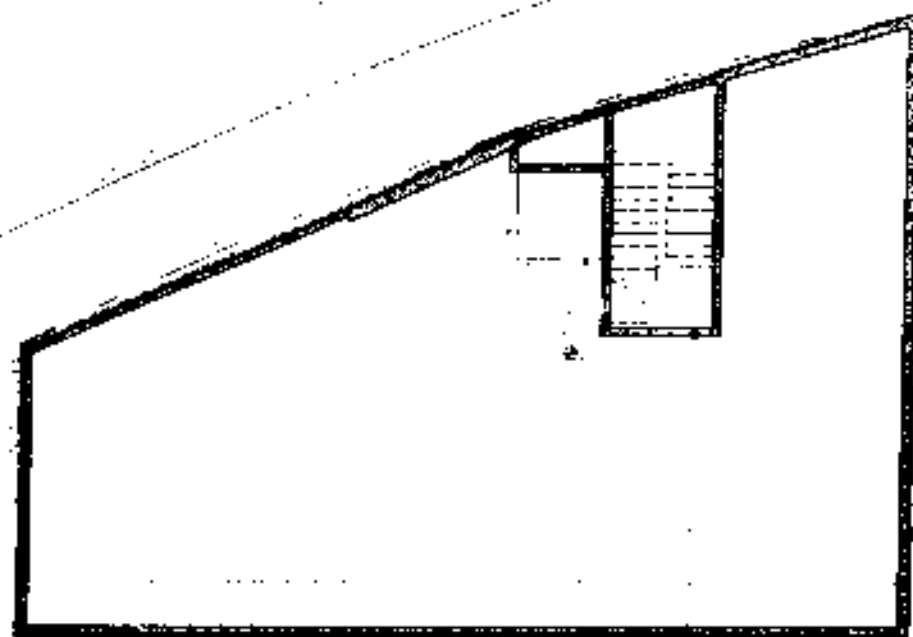
קרית חלב ודבש בע"מ
513873214.9.0

מס' גיליון: 3	אישור אגף מבני ציבור: 19/08/24		תאריך: 28/5/2024	מס' נכס:	שם היזם עו"ד יחזקאל	כתובת: קצות גן 75	תחילת תכנון: 101-0/761346	מס' ת"ת רישוי: 2073/313	שטח החנייה: קומה 3- גן ילדים וירדה מס' 3	שטח המרפסת: קרית חלב ודבש	שטח שטח למבני ציבור: גני ילדים
			קו"מ 1-100	מס' הסכמ פיוגות:	שטח האדריכל ד"ר אדריכלים	גוש חלקה ומבנה: 2 147 30265					

שטח מבנה ציבורי

קומת גג

שירות- 3.43 מ"ר

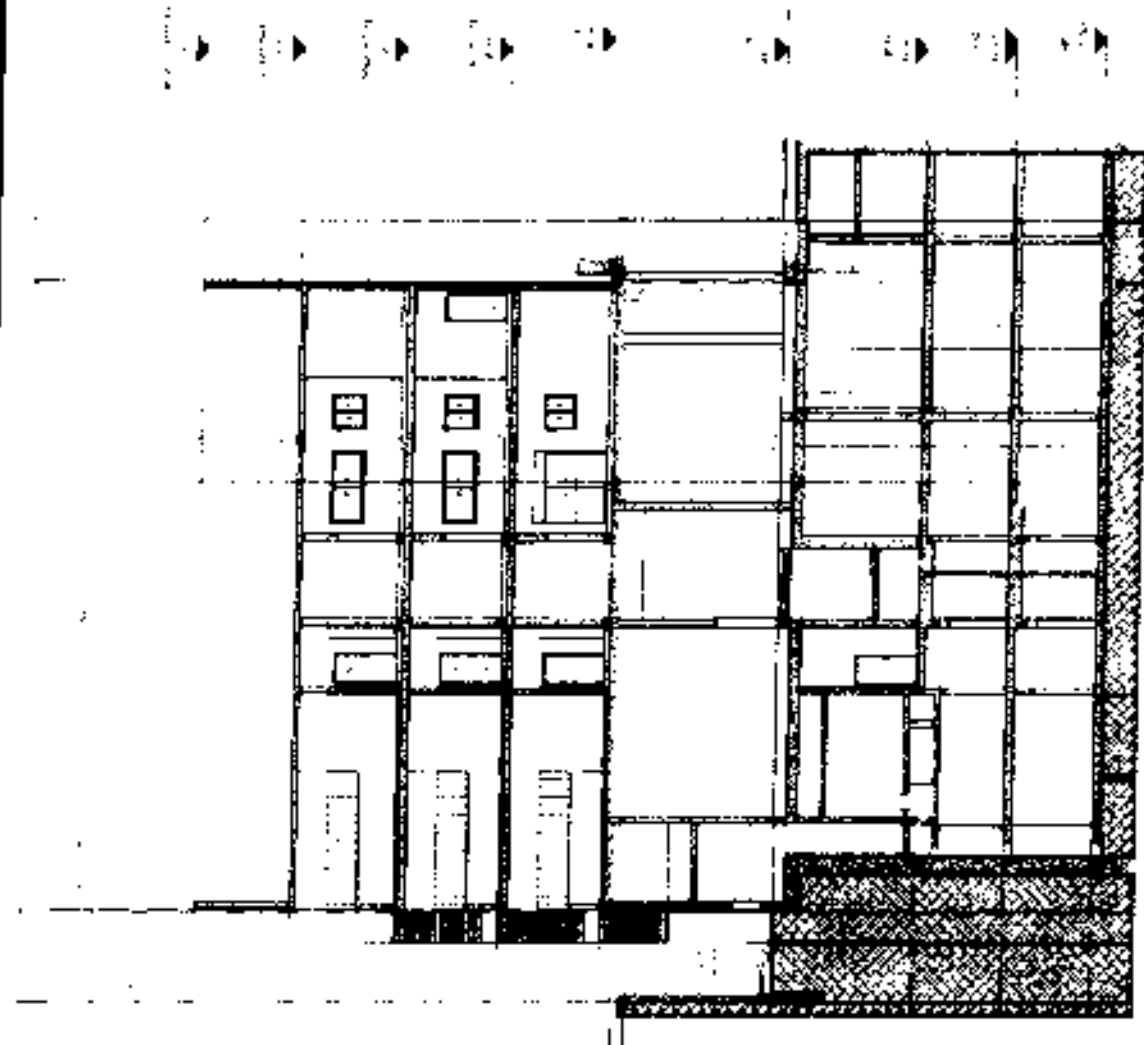


קליט חלב ודבש בע"מ
ח.פ. 513893214

קומת גג 2.000 מ"ר



שם הפרויקט: קליט חלב ודבש	שטח החבנית: קומה 3- ק' לזיכ' בניה	חמ' ונכ"ש: 101-0/61346	כתובה קמחלונג 75	שם היזם: עו"ת חשלים	למ' נכס:	תאריך 28/5/2024	אישור אנ"י חבני ציבור 19/08/24	חמ' גיליון 3
שירותים לחבני ציבור	חמ' 3	חמ' חני' ישי: 2024/313	גוש חלקה וחניש: 2 147 30265	שם האדריכל: חמ' בר	נכס' המזון פנימה:	קו"פ 1-100		



מס' 4

210

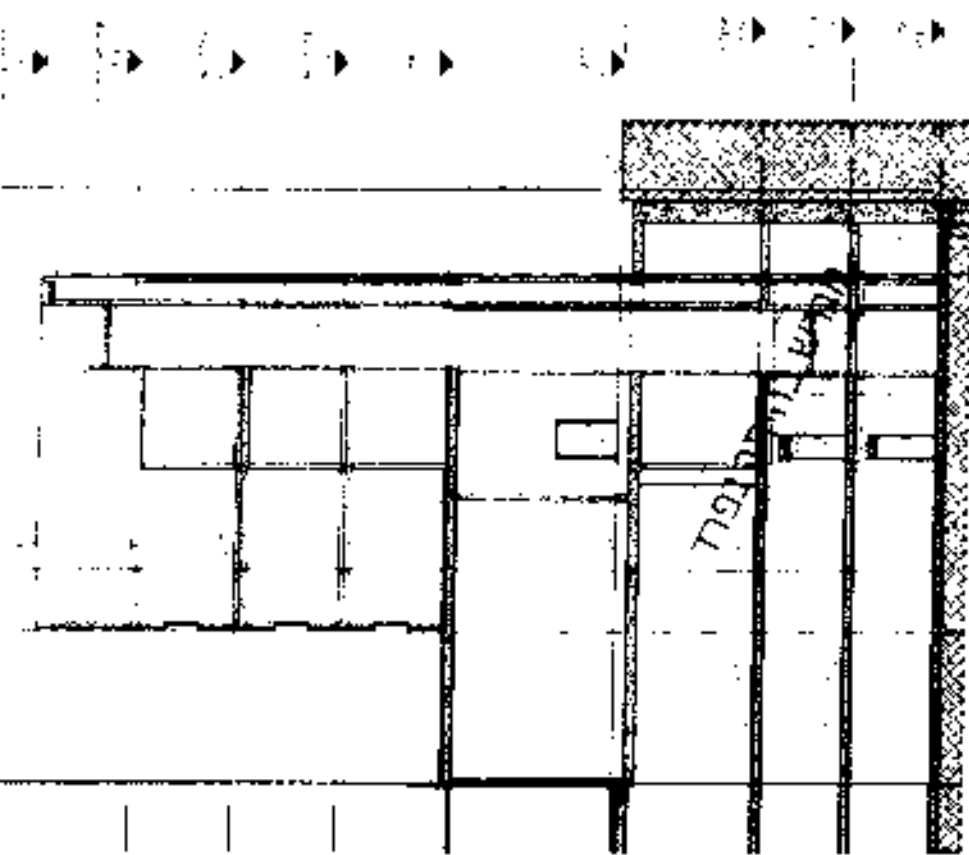
קרית חלב ודבש בע"מ
ח.פ. 533893214

מס' 4	אישור מתקן מעבד עיבוד 19/08/24	תאריך 28/5/2024	מס' חז"ח 1-100	שם האורח דאבר	מס' חלקה ומעגל 2, 147/30265	מס' חקלאי 2023/313	שם התכנית מס' חקלאי	שם הפרויקט קרית חלב ודבש

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.פ. 513093214

ס' 10
אשר
19/08/24

מס' בילוי: 4	אישור אגף מבני ציבור: 19/08/24	תאריך: 28/5/2024	מס' נכס:	שם האזור: דאבר	שם האזור: דאבר	עריכת עיבודים:	קצולת: 75	מס' חז"ט: 101-0761346	שם המערכת: חז"ט ב-3	שם המכונה: קרית חלב ודבש	שם המכונה: קרית חלב ודבש
										מס' חז"ט: 2023/113	מס' חז"ט: 2023/113



512895224 .515

51

...

19/08/24

19/08/24

11341
11342

17

Page 100

F

70.00

מלכות ישראל

החוקים

75-237347

100,000

0761346

2017年12月

מחיר: 100 ₪

תלמידי

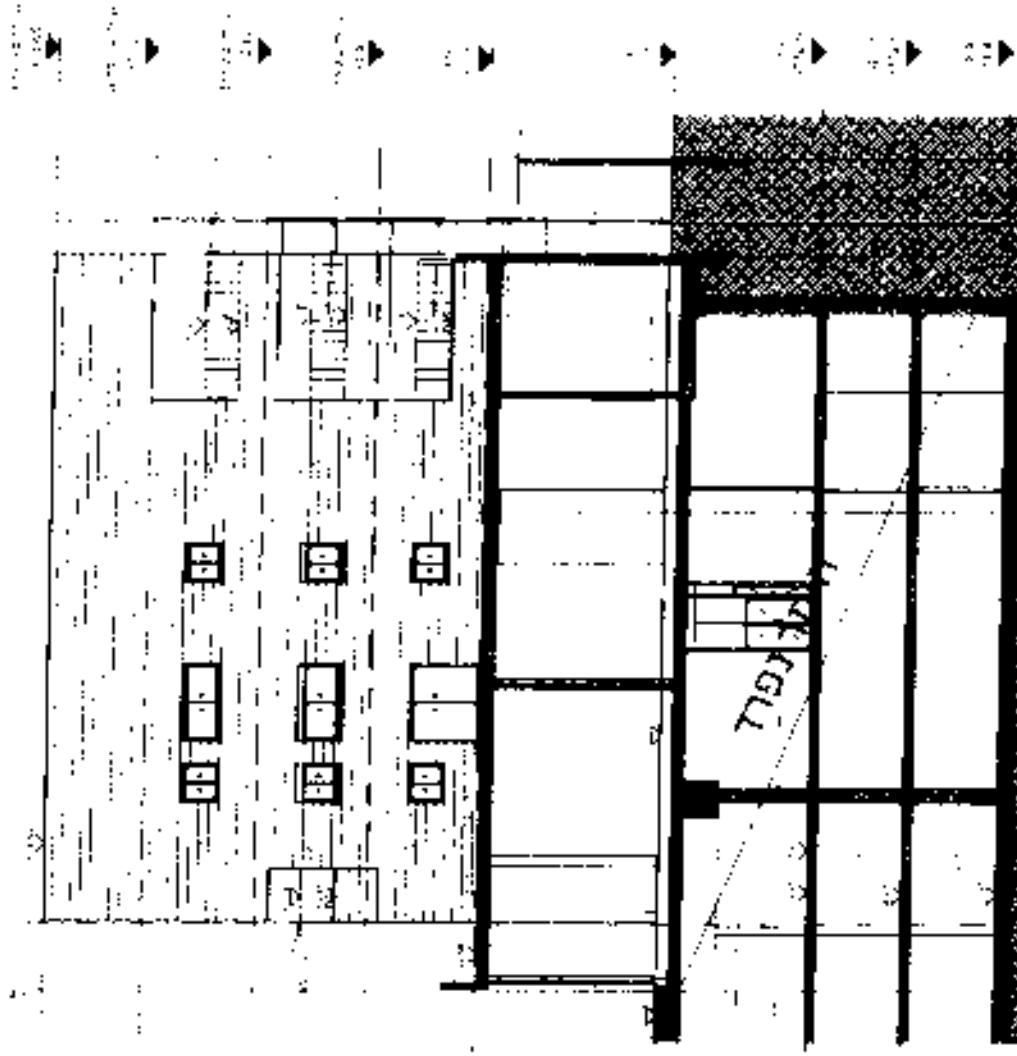
סקריח חלו ודבש

1997-1998

קרית מוצקין

קרית חלב ודכש בע"מ
ח.מ. 932/1938

מס' גיליון 4	 משרד הבריאות מינהל בטיחות המזון תאריך: 19/08/24	תאריך: 28/5/2024	מס' נכס:	שם היחידה: טריטוריה ושלמים	החברה: קבוצת 75	מס' חב"ט: 101-0761346	שם היחידה: חית מסובית	שם המנהל: קרית חלב ודכש בע"מ
		מס' חב"ט: 1-100	מס' היחידה: פיתוח	שם האזור: ראונד	מס' חלק ומונח: 2 147 30265	מס' חית היחידה: 2023/313		שם המנהל: קרית חלב ודכש בע"מ

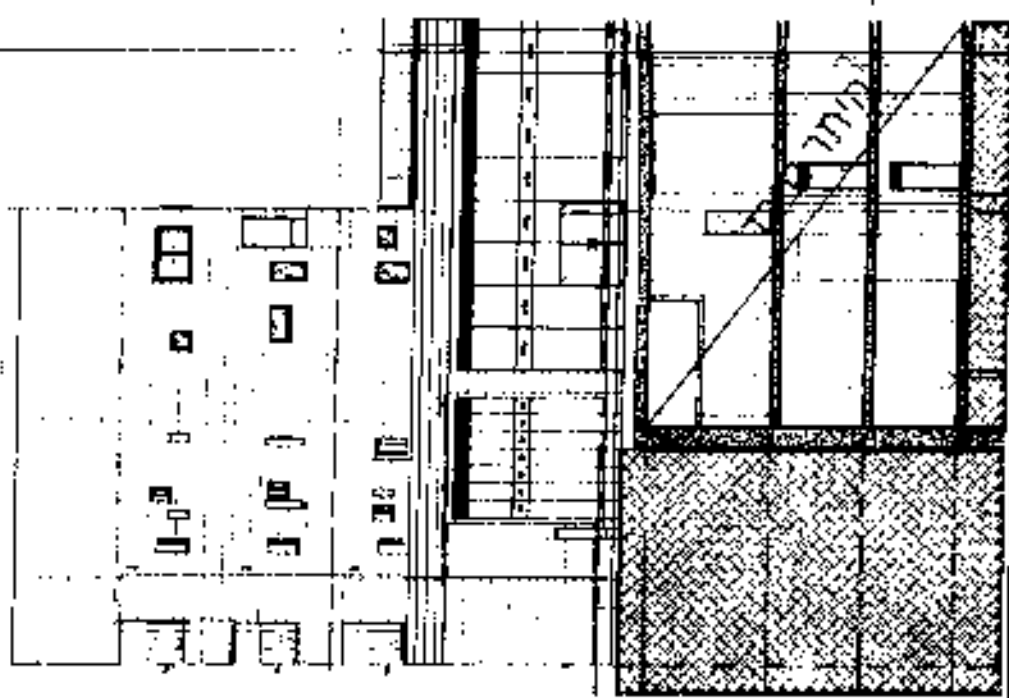


מס' 101
מס' 102
מס' 103
מס' 104
מס' 105
מס' 106
מס' 107
מס' 108
מס' 109
מס' 110
מס' 111
מס' 112
מס' 113
מס' 114
מס' 115
מס' 116
מס' 117
מס' 118
מס' 119
מס' 120
מס' 121
מס' 122
מס' 123
מס' 124
מס' 125
מס' 126
מס' 127
מס' 128
מס' 129
מס' 130
מס' 131
מס' 132
מס' 133
מס' 134
מס' 135
מס' 136
מס' 137
מס' 138
מס' 139
מס' 140
מס' 141
מס' 142
מס' 143
מס' 144
מס' 145
מס' 146
מס' 147
מס' 148
מס' 149
מס' 150
מס' 151
מס' 152
מס' 153
מס' 154
מס' 155
מס' 156
מס' 157
מס' 158
מס' 159
מס' 160
מס' 161
מס' 162
מס' 163
מס' 164
מס' 165
מס' 166
מס' 167
מס' 168
מס' 169
מס' 170
מס' 171
מס' 172
מס' 173
מס' 174
מס' 175
מס' 176
מס' 177
מס' 178
מס' 179
מס' 180
מס' 181
מס' 182
מס' 183
מס' 184
מס' 185
מס' 186
מס' 187
מס' 188
מס' 189
מס' 190
מס' 191
מס' 192
מס' 193
מס' 194
מס' 195
מס' 196
מס' 197
מס' 198
מס' 199
מס' 200

קרית חלב ודבש בע"מ
513703214

מ.ס. 4
מ.ס. 1-1080

מס' פיקוד: 4	אישור אבן חלב ציבורי: 19/08/24	תאריך: 28/5/2024	מס' הנכס:	שם המזון: עיריית ירושלים	נחלות: קצולבובן 75	מס' תב"ק: 101-0761346	שם התנועה: התנועה הציונית	שם הפרויקט: קרית חלב ירוש
								ציבר בני לדים
מס' פיקוד: 1-1080	מס' המסמך: פיקוד	שם האדריכל: דאנור	גוש חלקה וחצושה: 2 : 147/30265	מס' תיק רישוי: 2023/313				





A2

אופן הגשת נספחים להסכם פיתוח

קרית חלכ ורבש בע"מ
513093214.9.0

תאריך: 14.08.2024



קרית חלב ודבש בע"מ
 513091214.5131

הצגת הפרויקט
 יש לציין את פרטי הפרויקט (עפ"י הדוגמא המצורפת)

כל הגיליונות יהיו תואמים את ההרמוניקה הסופית שהוגשה להיתר ויוצגו בגודל פונט קריא:

גיליון 1- תכנית סביבה
 יש לסמן בפוליוגון חום את מיקום שטחי הציבור

גיליון 2- תכנית הסדרי תנועה
 - יש לסמן את מקומות התנועה עבור שטחי הציבור בפוליוגון חום כולל מספור חניות.
 - יש לציין את שטח מקומות החניה (ללא מעבריים)
 - יש לציין את כמות מקומות החניה עבור כל כלי רכב (דגב/ רכב נכה/ אופנוע/ אופניים)

גיליון 3- תכנית
 תכנית הקומה/ הקומות המכילות את ההפרשה למבני הציבור.
 - יש לסמן בפוליוגון חום את השטחים למבני הציבור
 - יש לכתוב על גבי התכנית את השטחים העיקריים ושטחי השירות למבני הציבור
 - יש לסמן חץ צפון

גיליון 4- חתכים וחזיתות
 יש לסמן בפוליוגון חום את מיקום השטחים למבני הציבור

נספחי הפרויקט להסכם מספר:

שם הפרויקט: הר מף, קצנלבוגן 75 - קרית חלב ודבש

השימוש המוצע עבור ההפרשה למבני ציבור: בית כנסת

יום: קרית חלב ודבש בע"מ בשם עיריית ירושלים

אדריכל: דאבר אדריכלים

מספר תב"ע: 101-0761346

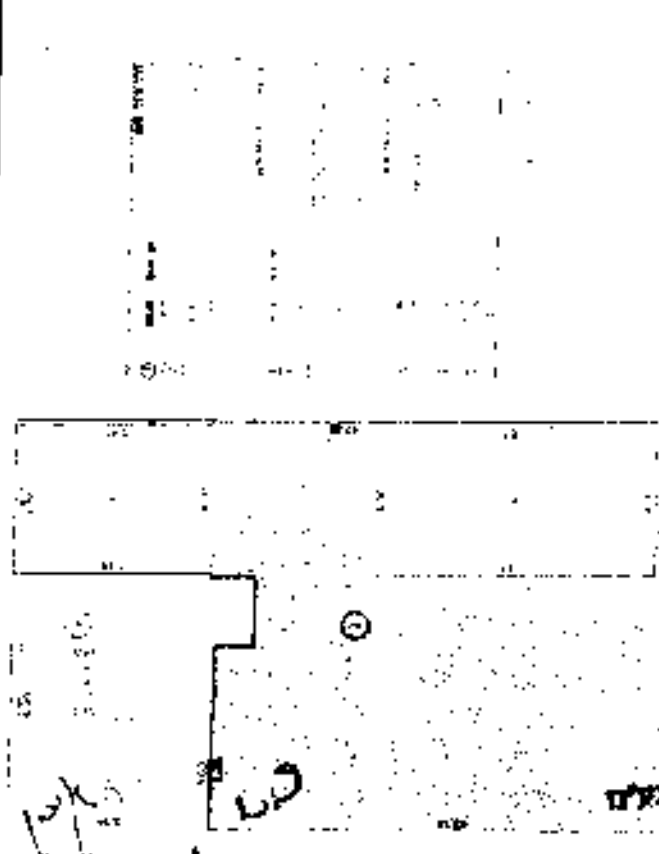
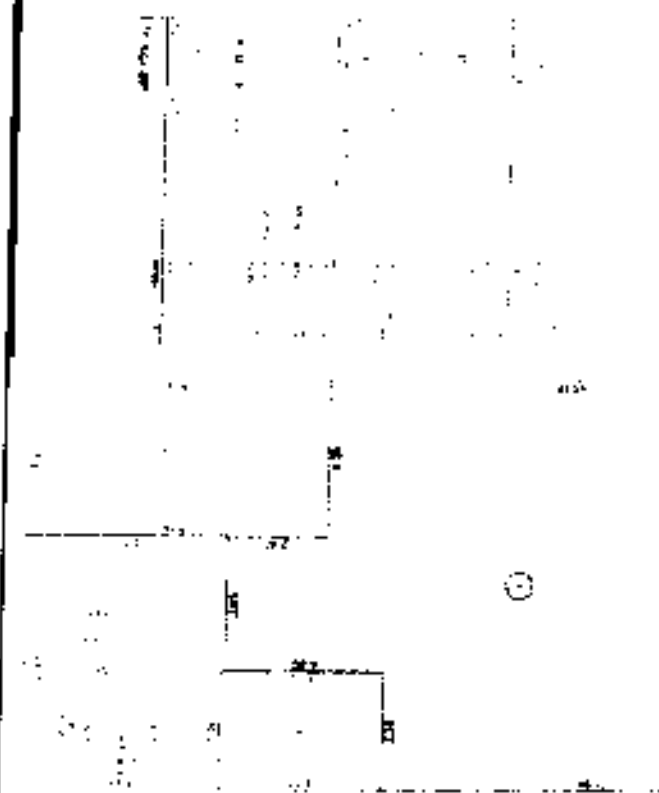
מספר תיק רישוי: 2023/0314

בתובת: קצנלבוגן 75, הר מף

גוש, חלקה ומגרש: 30265 | 144 | 3

מספר נכס:

סה"כ השטח המוצע עבור ההפרשה המבונה (מ"ר): 404.59

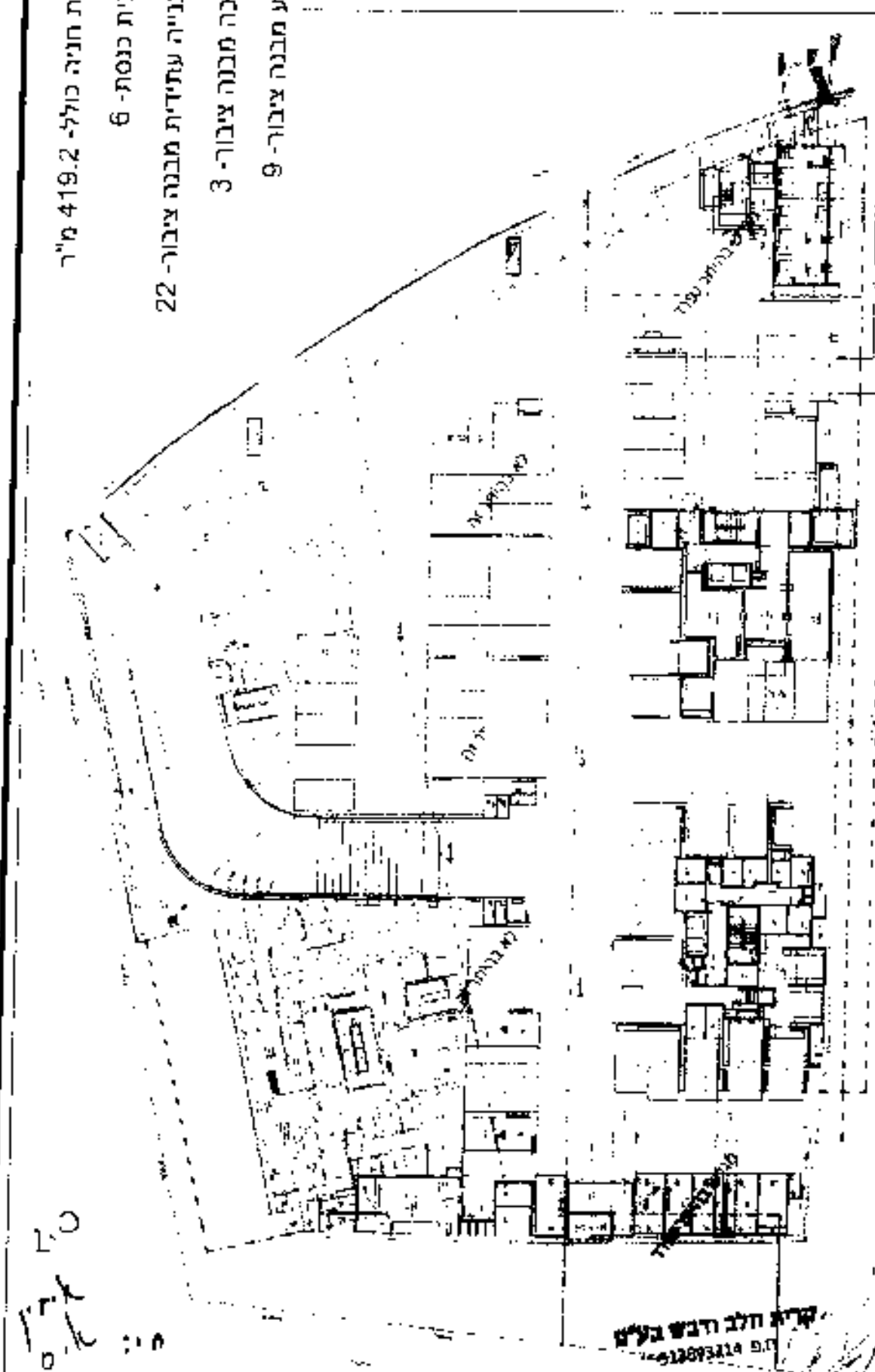
[illegible]

מס' גילוי	אישור אגף מבני ציבור 19/08/24	תאריך: 28/5/2024	מס' נכס:	שם היחיד: טריה רוסליו	כתובת: קאפלסון 75	מס' חז"ע: 101-0761346	שם החברה: סבסס שטותי	שטח המוקדש: קרית הלו ולש
		ק"ח	מס' הסבס: פיתוח:	שם האזור: דנבו	גוש חלקי ומכרש: 3 144 30265	מס' תיק וישע: 2023/314	קונסול קרקע 1	שימושים לחורג: ציבורי בית כנסת

קרית חלב ופשוטות
קרית חלב ופשוטות

17	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486	1487	1488	1489	1490	1491	1492	1493	1494	1495	1496	1497	1498	1499	1500

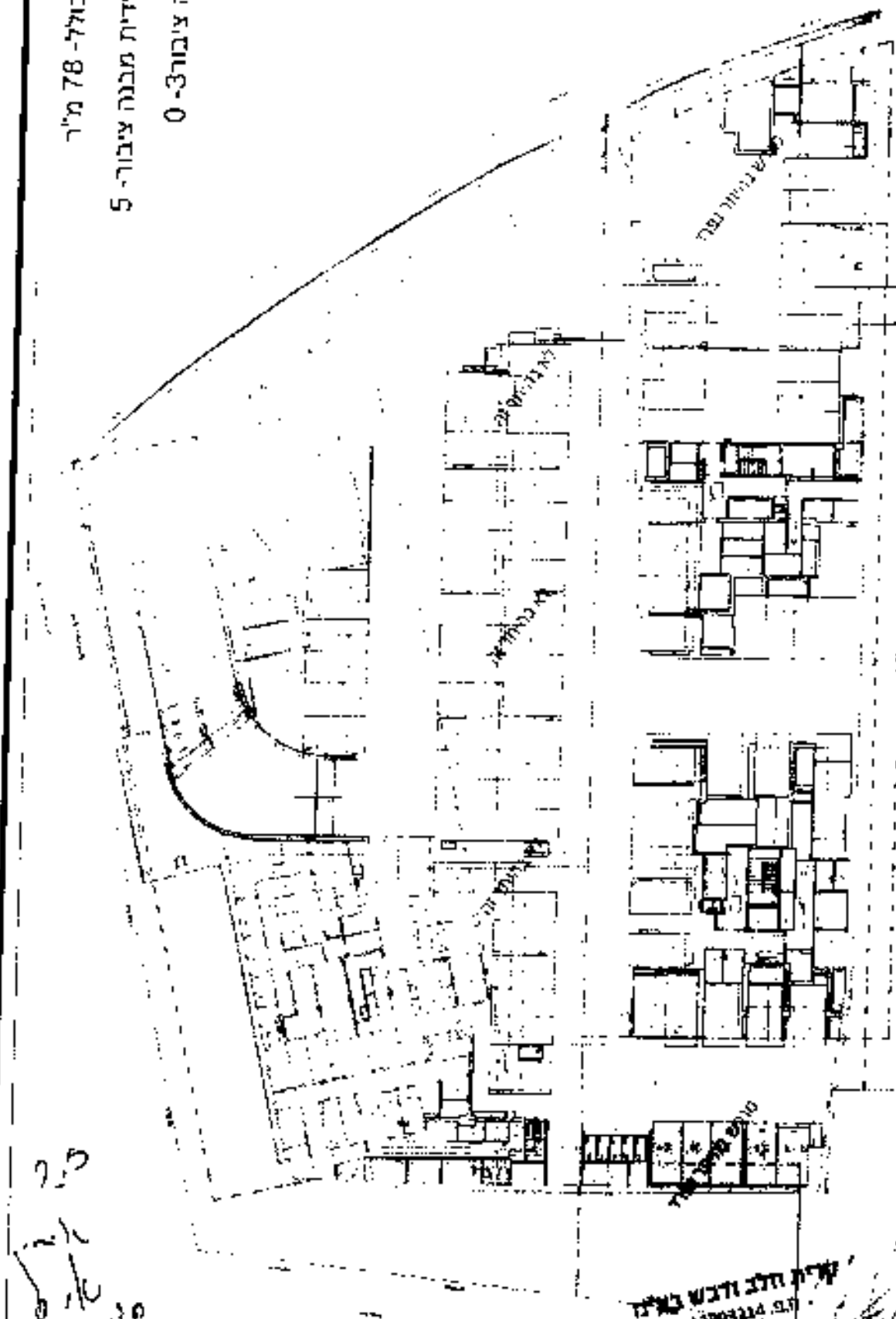
שטח מקומות חניה כולל 419.2 מ"ר
 מס' חניות בית כנסת- 6
 מס' חניות בניה עתידית מבנה ציבור- 22
 מס' חניות נכה מבנה ציבור- 3
 חניות אופנוע מבנה ציבור- 9



קרית חלב רובע בע"מ
 ת.ד. 512093114

שם הפרויקט קרית חלב רובע	שם היחידות תכנית הבנייה תנועה	מס' ת.ד. 101-0/61346	בחירה קצוצה 75	שטח ברוטו ערימת ישיבים	מס' נכס	תאריך 28/5/2024	תאריך אירוע 19/08/24	מס' חניה 2
שטח שטח למכירה צורה בית כנסת	קומת מרתון 1/3	מס' ת.ד. ישיבה 2023/314	גוש חלקה ומבנה 3 144 30265	שם האדריכל ראובן אדריכלים	מס' חלקה פיתוח	קב. מ. 1-100		

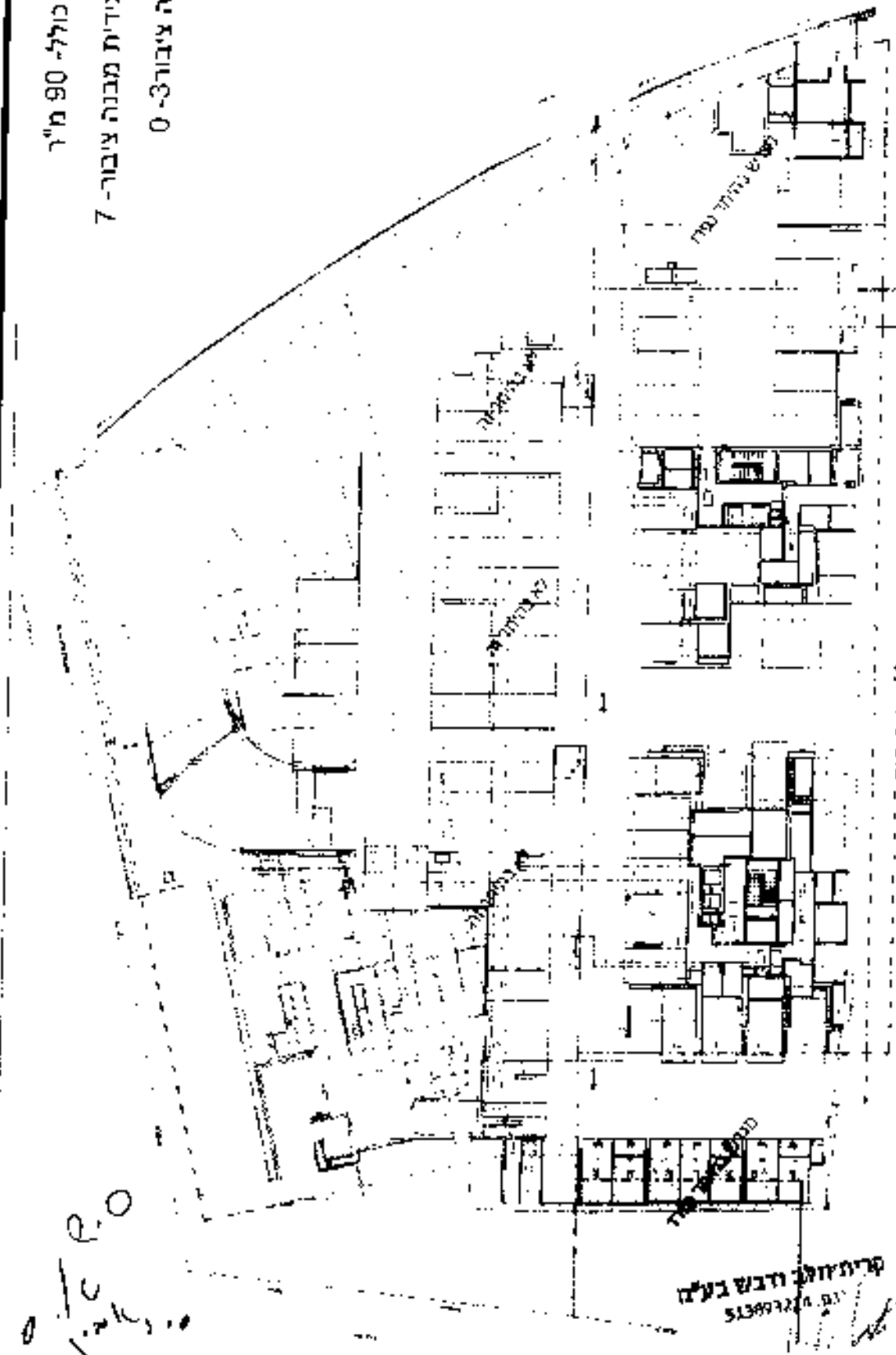
שטח מקומות חניה כולל- 78 מ"ר
 מס' חניות בניה עתידית מבנה ציבורי- 5
 מס' חניות נכה מבנה ציבורי- 0
 חניות אופנה- 7



שם הפרויקט: נתיב ילד ווגש	שם החברה: חובנית גוסדר תמורה	מס' חב"ע 101 0761 346	גובה: 75	שטח ירושה: עיריית ירושלים	מס' נכס:	תאריך: 28/5/2024	אישור אגף מבני ציבור: 19/08/24	מס' תלוי: 2	שטח מקומות חניה כולל- 78 מ"ר מס' חניות בניה עתידית מבנה ציבורי- 5 מס' חניות נכה מבנה ציבורי- 0 חניות אופנה- 7
שימוש מ לתכני ציבורי- בית גוסדר	קומה מרחוק: 2/3	מס' תיק רישום: 2023/314	גובה חלקה ומגרש: 144' 30265	שם האדריכל: דאבור אדריכלים	מס' חלקה: מס' חלקה	תאריך: 1 100			

משרד המבנים והתשתיות
 מנהל תכנון ופיקוח

שטח מקומות חניה כולל 90 מ"ר
 מס' חניות בניה עתידית מבנה ציבורי-7
 מס' חניות נכח מבנה ציבורי-0
 חניות אופנוע-1



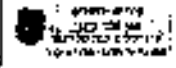
שם הפרויקט:	קרית חלל ונוש	שימוש למגורים ציבורי בית בסדר
שם החברה:	חברת חלל ונוש	קומת חירוק/3/3
מס' ת.ר.:	101 0761346	מס' ת.ר. רישום: 2023/314
נוחבת:	קצול/75	נוש חלקה ומק"מ: 3 144 30265
שם היזם:	עדין ירושלים	שם האדריכל: ד"ר א. א. א.
חל' נכס:	מס' חג' 0	פיתוח:
תאריך:	28/5/2024	קב"מ: 1-100
מיסור אבן לבני ציבור:	19/08/24	
תם: פילון:	2	

2.0
1.0
1.0
2.0

קרית חלב ודבש בע"מ
ת.ד. 5130 (052) 5130

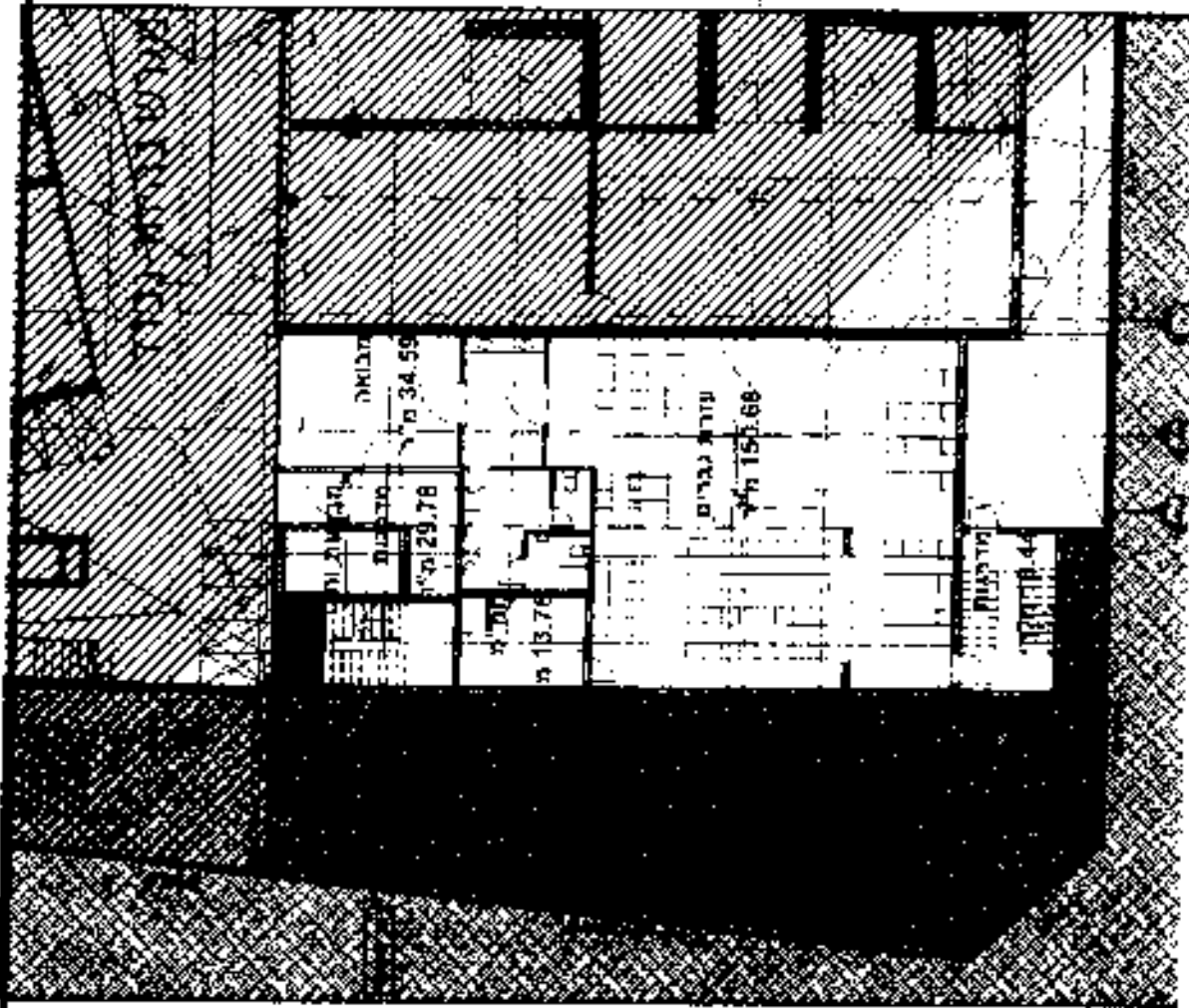
מס' גיליון: 3

אישור ארן מבני צירי
19/08/24

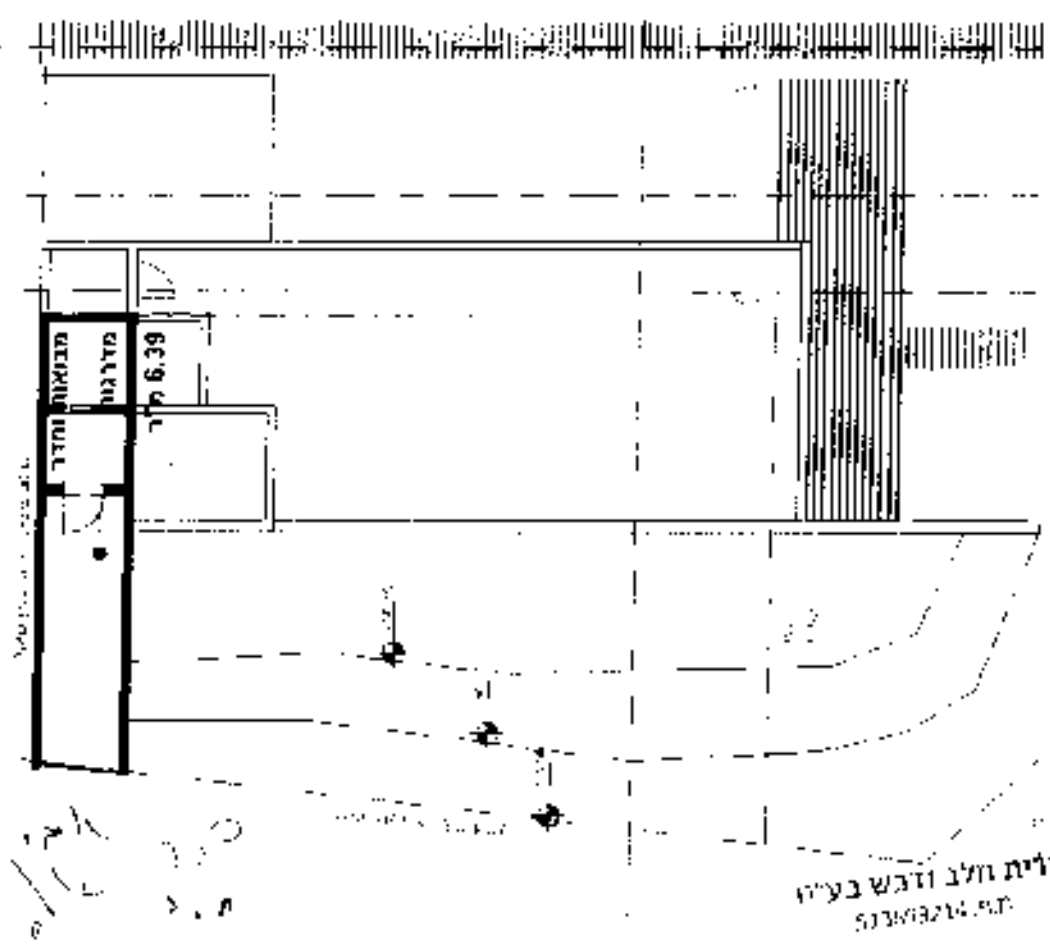


שטח המבנה: קרית חלב ודבש	שטח החבבה קומות נלקט עומת גגות	מס' תכ"ע 101-0761346	היתוח: קצולות 75	שם הארץ ש"ח ירושלים	מס' נכס	תאריך: 28/5/2024	אישור ארן מבני צירי 19/08/24	מס' גיליון: 3
שטח שטח למבני צירי: בית כנסת		מס' תכ"ע רשמי: 7023/314	דוש חלקה ומבנה: 3 144 30265	שם הארץ: דאנו אורבליס	מס' הסכס פיתוח:	קו"מ 1-100		

קוטר: 1.100 מ'



שטח המבנה:
קומת קרקע- עזרת גברים
עיקר- 150.68 מ"ר
שירות- 91.57 מ"ר
סה"כ שטח בנוי - 242.25 מ"ר



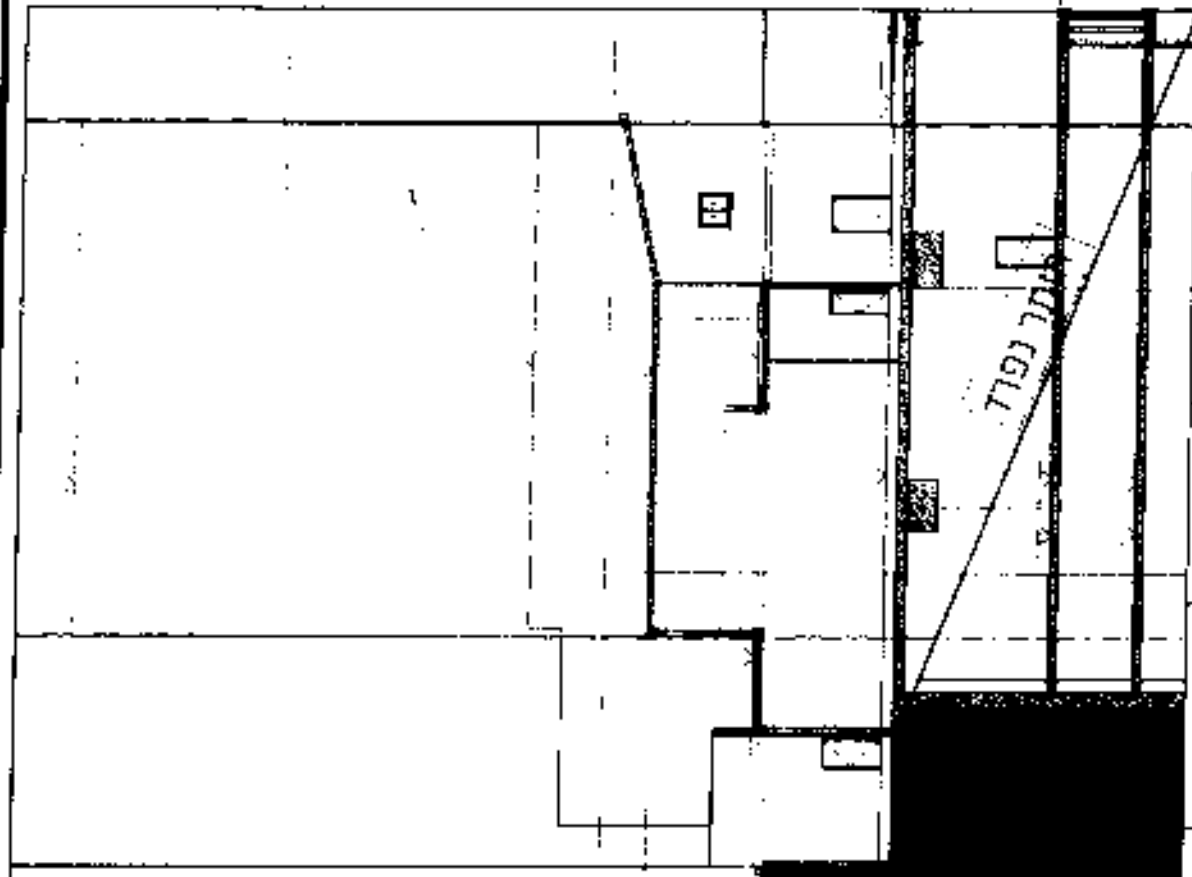
שטח המבנה:
 מפלס גשר חיבור לשצ"פ
 עיקרי- 0 מ"ר
 שירות- 6.39 מ"ר
 סה"כ שטח בני- 6.39 מ"ר

החלפ שצ"פ 1:1000

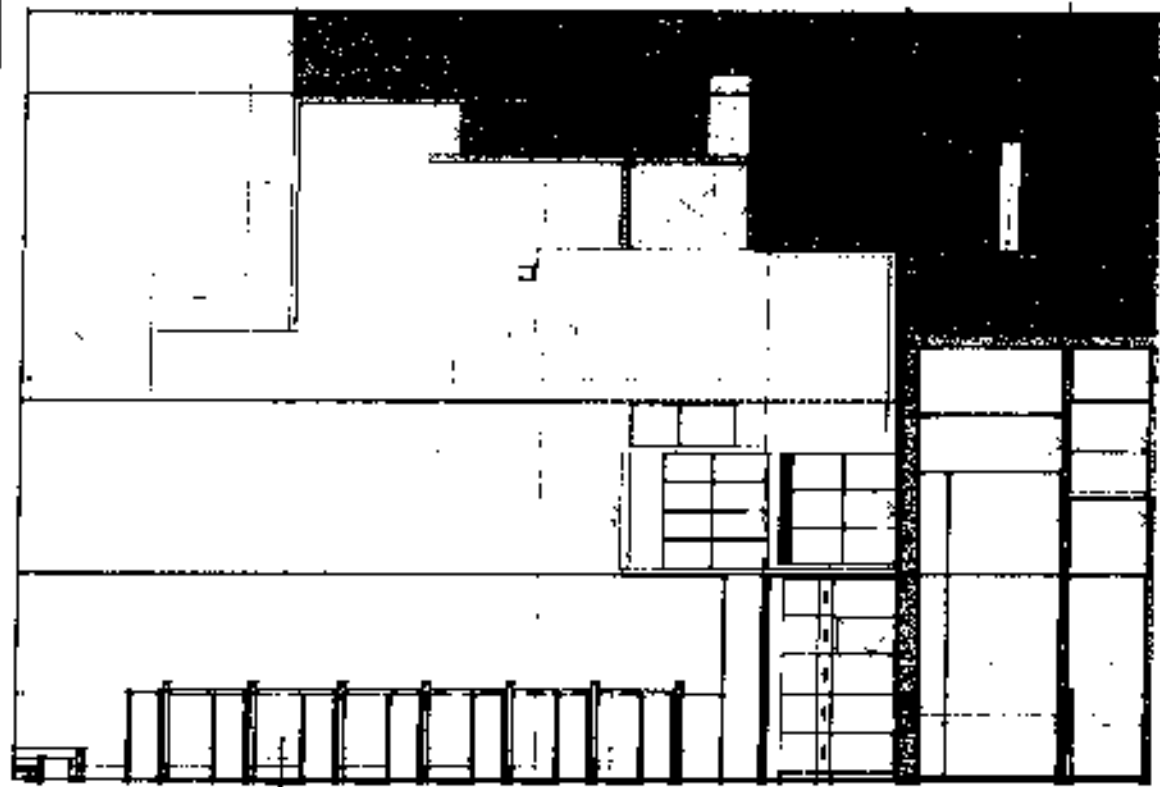
שם הפרויקט קריית חלב ודבש	שם התכנית קומת גג		מס' חצ"ש: 101-0761346	ג' דה"ת: קצולות 75	שטח חצ"ש: עיריית ירושלים	חצ' כנס:	תאריך: 28/5/2024	אישור אנשי מניין ציבורי: 19/08/24	מס' בלוק: 3
	קומת גג קומת גג חיבור לשצ"פ								
שטחים לחצ"פ	מס' חצ"ש: 2023/314		גוש חלקה ומגרש: 3 144 30265		שם האדריכל: דאנבר אדריכלים	חצ' הסכם פיתוח	קב"מ 1-100		

קרית זולב וזבש בע"מ
ח.פ. 513003213

200
200
200



מס' גיליון 4	אישור אגף חינוכי ציבורי 19/08/24	תאריך 28/5/2024	מס' נכס	שם היחידה טריטוריה ירושלים	כתובת 75 שולמון 75	מס' חת"ש 101-0761346	שטח חת"ש 2023/314	שטח חת"ש מס' חת"ש 2023/314	שם הפונקציה: קרית זולב וזבש	שטח חת"ש מס' חת"ש 2023/314	שטח חת"ש מס' חת"ש 2023/314
									שטח חת"ש מס' חת"ש 2023/314	שטח חת"ש מס' חת"ש 2023/314	שטח חת"ש מס' חת"ש 2023/314



החל
מיום
19/8/24

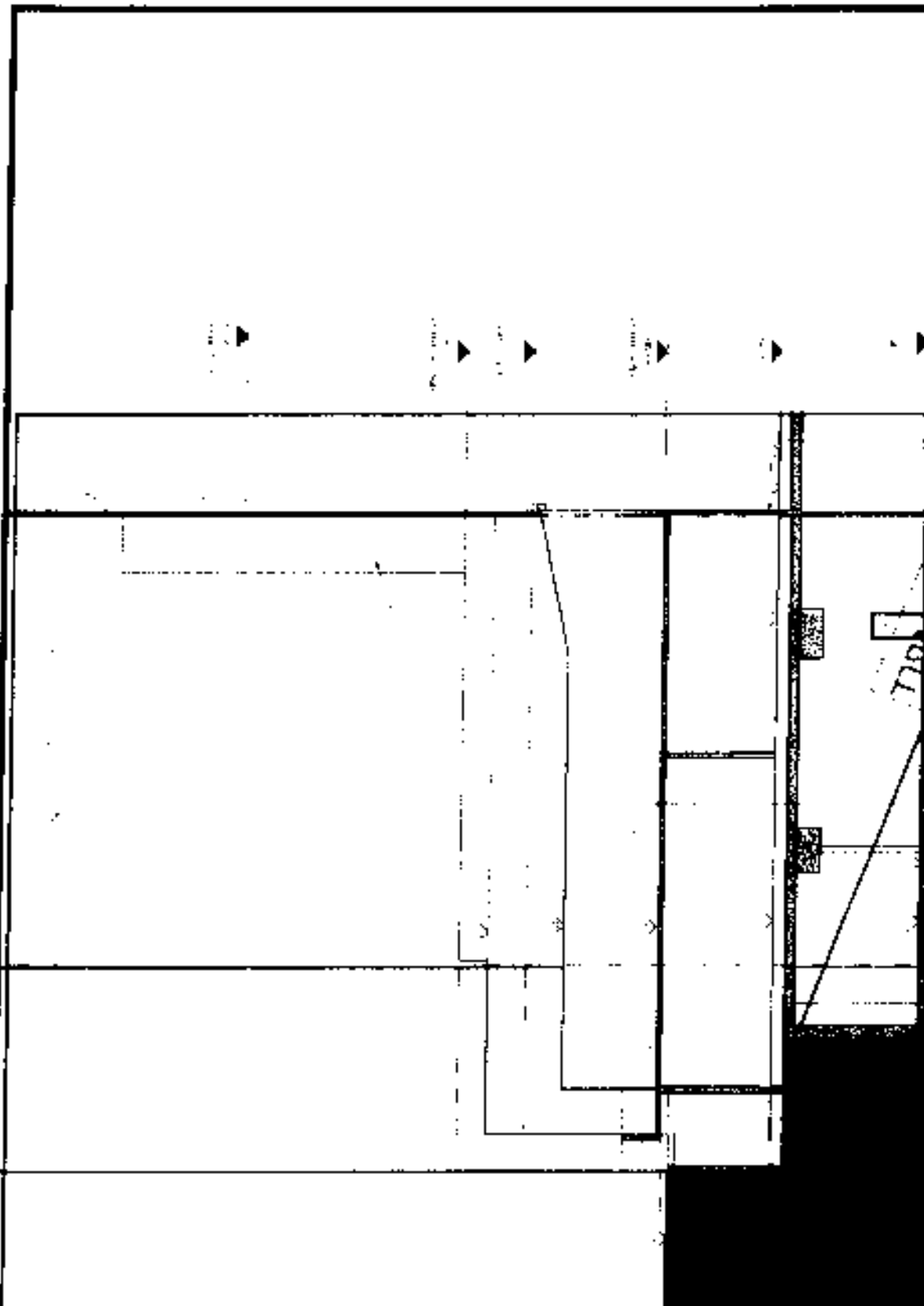
קרית חלב ודבש בע"מ
ת.פ. 513093214

שם הפרויקט: קרית חלב ודבש	שם החברה חזית צפופה	תאריך תכנון: 101-0761346	כמות קצולמסג 75	שם היחיד עו"ד ח'מל'ס	מס' חשבו מס' חשבו	תאריך 28/5/2024	אישור 19/08/24	מס' תכנון 4
שמות יחידים צבוע - דוד כנסת		מס' תכנון 2023/314	גוש חלקה ותכנון: 3 144 30265	שם האדריכל דאנון	מס' הסכמ פיתוח:	קרית 1 100		
				אדריכלים				

תם כליקן: 4	אישור מקדמי ציור: 19/08/24 	תאריך: 28/5/2024 קב"מ: 1-100	מס' דגם: מס' הסכם פירוט:	שם האדריכל: דמיטרי שם היזם: עדין יושלים	גוש חלקה ומגרש: 3 144 30265 קצנלס כ 75	מס' תיק רישוי: 2073/314 מס' נז"ט: 101-0761346	שם התכנית: חיה זאחית	שמושינו לחנכי בית כנסת קרית חלב ונוש שוהפרינקט

קרית חלב ונוש בע"מ
 51304054

2.0
 1.0
 0.1



מרכז מטרופוליטני לניהול התנועה והתחבורה הציבורית
במטרופולין ירושלים

הנחיות תכנון ניטור שליטה ובקרה פרויקטים
מצרניים ממרכז ניהול תנועה ירושלים (מנת"י)

אוגוסט 2024



קרית חלב ודגש בע"מ
 51493234 P.O.



תוכן צפוי

3	מרכז ניהול תנועה ירושלים
4	חלוקת תגולת עבודה בין קבלן ממונה לקבלן ראשי
6	ניהול שליטה ובקרת אמצעי תעבורה אנכי
7	תשתיות תקשורת לחיבור למנת"
8	ארוטת תקשורת ונבילה
9	מצלמות
10	ארוטת חשמל
11	דרישות חשמל בסיסיות
12	דרישות למצדנים

קרית הלב ודבש בע"מ
513:93214 פ.ח

0.10
0.16

מ.ח.ג.
מ.ח.ג.

מרכז ניהול תנועה ירושלים

מרכז ניהול תנועה ירושלים אחראי על כלל ניהול התחבורה ותחבורה ציבורית ברחבי מטרופולין ירושלים. מרכז הבקרה במנת"י מרכז תחת קורת גג אחת מערכות בקרה מרכזיות במגוון דיסציפלינות לניהול תנועה ברחבי העיר לרבות אמצעי תעבורה אנכית, מסופים, חניוני חנה וסע, רמזורים, מנהרות, ניהול אירועים, ממשק מול כוחות חירום וכדומה

במסגרת זאת פועל במרכז תדר הבקרה אשר עובד 24/7 ביממה, 365 יום הצוות המקצועי של אגף בקרת תנועה מספק את התמיכה הדרושה בתחום הנדסת תנועה, תמיכה טכנית וארגונית.

לצד העיסוק המרכזי בניהול ובקרת התנועה לאורך הדרך, תדר הבקרה תומך בפעילויות שונות של עיריית ירושלים ומסייע לאגפים השונים בפעילות השוטפת כגון ניהול הביצוע של עבודות אחזקה שוטפית, דיווח ותיעוד של פגיעות בתשתיות לאורך הדרך ועוד.

תפיסת תפעול המערכות במנת"י בנויה על מערך של מערכות מרכזיות אחדות עבור כל סוג מתקן על גבי רשת מנהלת אחידה וממודרת. כל מתקן חדש בהתאם לסוגו (מנהרה, חניון, מצלמות, רמזור וכדומה) משולב במערכת המרכזית הייעודית אליו תחת החוקים. ההגדרות והממשקים הקיימים וזאת על מנת להבטיח אחידות תפעול של המפעילים.

בפרק זה מוגדרות הדרישות הכלליות של מרכז ניהול תנועה ירושלים עבור תכנון, ממשק אינטגרציה ואחזקה של כלל המתקנים החדשים אשר מוקמים ברחבי העיר ירושלים במערך התפעול ואחזקה של מרכז הבקרה וקליטתם למערכות הקיימות מבהר כי דרישות המסמך הינן דרישות משלימות לדרישות התכנון של מזמין העבודה, הנחיות משרד התחבורה, תקנים רלוונטיים, ורזומאות ל- Best Practice בכל אחד מהתחומים ובהתאם לפרויקט.

יזעברו דרישות משלימות פרטניות עבור כל פרויקט, כדי לתת מענה תפעולי מלא לניהול בקרה ושליטה על המצבנים מחדר הבקרה במנת"י.

0.10
א"ר
מ.ר

חלוקת תכולת עבודה בין קבלן מטינה לקבלן ראשי

א. עיריית ירושלים התקשרה במכרז מקדים עם קבלן ממונה להקמה, רכש, אספקה ואחזקה של כלל מערכות אמצעי התעבורה האנכית ובין היתר מעליות, דרגנועים, מעליות רוכבות (מדרוניות) ומסועים.

ב. באחריות הפרויקט והקבלן הראשי לתכלול את כלל עבודות הקבלן הממונה מטעם העירייה לרבות שילוב בלוחות הזמנים של הפרויקט, הכנות לביצוע על פי הדרישות המשלימות במכרז קבלן ממונה.

ג. מובהר כי הקמת כלל המערכות הנדרשות לתפעול ואחזקת הפרויקט יכללו במסגרת תקציב הפרויקט לרבות כלל המערכות אשר יוקמו על ידי קבלנים ממונים של מנת"י לרבות תוספת חומרה, תוכנה, רישיונות, תקשורת, אמצעי תעבורה אנכית וכל הידרש לשם תפעול הפרויקט.

אחריות קבלן ממונה לאמצעי תעבורה אנכית	אחריות קבלן ממונה לתקשורת	אחריות הקבלן הראשי
אינטגרציה למערכת מרכזית	כבילה אופטית	בינוי כולל של הקונסטרוקציה למתקן בהתאם להנחיות קבלן המצרנים
תכנון אספקה והתקנה של אמצעי התעבורה	ארון תקשורת לפיקוד ובקרה	חשמל וגיבוי חשמל
תוכניות מערך ראש פיר, חיווט, סיגנליזציה בהתאמה לפיר שיוקם (במעליות)	מצלמות	תשתיות לחיבור למנת"י והכנות למערכות מנת"י כולל מצלמות וארון תקשורת מרכזי
אחזקה כוללת של אמצעי התעבורה	אחזקה כוללת של האמצעים שהותקנו על ידו	אמצעי בקרת מבנה ככל שידרש מערכות גילוי וכיבוי אש אחזקה כוללת של המערכות שהותקנו שבוצעו על ידי הקבלן במסגרת הפרויקט
		טבלת חלוקת אחריות בין הקבלנים השונים בפרויקט

תהליך העבודה מול קבלן / יזם

א באחריות כל פרויקט ולאחר קבלת אישור באגף נכסים שהמעלית בשצ"פ יבוצע תיאום פרטני ואישור תוכנית מול נציגי מנת"י בהתאם למתקן המאושר (מעלית / מסוע / דרגנוט).

ב מובהר כי כלל העלויות להפעלה וביצוע עבודות של הקבלנים הממונים יחול על הקבלן המבצע בהתאם להסכם עם עיריית ירושלים לרבות חתימה על הסכם משולש בין הקבלן / עירייה / קבלן ממונה.

ג. תהליכי העבודה יכללו בין היתר

1. ביצוע תכנון ואישור תוכנית של היזם / קבלן .

2 תכנון וביצוע התקנות על ידי קבלנים ממונים של מנת"י לפי דרישות הצויד לפרויקט

3. ביצוע בדיקות זמסירה של תשתיות למנת"י לאחר סיום כלל ההתקנות .

תיאום לוחות הזמנים להתקנה ותזמון הרכש הינו באחריות הקבלן הראשי. מובהר כי לאור המורכבות בנושא אחסון המעליות / דרגנועים / מסועים ייתכן תשלום נוסף לספק עבור אחסנה ככל הצויד הוזמן בהתאם ללו"ז מסוכם וקיים איחור / עיכוב במסירת האתר להתקנת הצויד.

קרית חלב חובש בע"מ
513073214 9.0

החל
0.10
1.18 :1

הנשיאות תקשורת לחיבור למעט"

- חדר הבקרה המקומי או ארון לוחות הפיקוד הראשי יחוברו למנת", כדי לאפשר קישור רשת המתקן לרשת המבצעית של מנת". במטרה לאפשר תפעול ותחזוקה של המתקן
- ב. כל הקנים לטובת בקרה ורמזורים יהיו מסוג צנרת פוליאתילן HPDE בקוטר 75 נדרש 10/50/75 מ"מ למעט התקנה במבנים
- ג. כל התקשורת בקירות המבנה תהיה בצנרת מרי-רון בקוטר 25 לפחות
- ד. ניתן להשתמש בצנרת PVC לחציות כביש בקוטר 100 מ"מ
- ה. לאורך תוואי התשתיות תבוצענה שוחות במרחק של 100 מ' לכל יותר. כל מכסי השוחות יכללו כיתוב "עיריית ירושלים- בקרה ורמזורים"
- ו. כלל התשתיות הארציות במדרגות עד לנקודת התחברות לתשתית קיימת כפי שתאושר על ידי מנת" יכללו תשתית יק"ע 75X4 מ"מ.
- ז. כל הצנרות תסופק עם כבל משיכה 8 מ"מ לפחות
- ח. לשם קבלת ההנחיות להתחברות, ישלח הספק תוכנית ב- PDF ו- DWG עם מיקום הפרויקט ומיקום ארון תקשורת מוצע לשם קבלת נקודות התחברות לתשתיות קיימות של מנת" באזור. באחריות הקבלן הראשי חיבור תשתיות בלבד, הכבילה תבוצע בנפרד על ידי קבלן ממונה של מנת" לתקשורת.
- ט. יש לספק בדיקת מנדול של כלל התשתיות שהוקמו במסגרת הפרויקט כחלק ממסירת המתקן לאחריות מנת" כתנאי למסירת התשתית לבדיקה

קרית חלב ודבש בע"מ
513093214.פ.מ.

513093214.91

אריגית תקשורת וכבילה

- א. הפרויקט יכין חדר טכני / גימחה עבור הצבת ארון תקשורת של מנת"י בגבולות הפרויקט. הארון ישמש לחיבור כלל המצלמות, כריזה, מצלמים, ציוד בקרה וכדומה שיותקן.
- ב. מובהר כי ייתכנו מספר ארונות בפרויקט וזאת בהתאם לפריסה שלו ומרחק הציוד מארון התקשורת בגלל מגבלות טכניות
- ג. גודל הארון לא יפחת מ- ג. X1250 ר: 1130 ע: 40 ס"מ
- ד. נדרש לבצע הכנת תשתיות לחיבור הארון ללוח תשמל ייעודי לציוד מנת"י שיסופק על ידי הפרויקט (אלא אם תואם אחרת).
- ה. יש לוודא קיום תשתיות מארון התקשורת אל.
- שופרי כריזה
 - מצלמות
 - ארון תשמל מזין
 - לוח פיקוד מעליות
 - כל מערכת מבוקרת גוספת בפרויקט ככל שתוכנן.

קרית חלב וזבש בע"מ
ת"פ 513091214

החל
החל
החל
החל
החל

מצלמות

- א. באחריות הפרויקט תכנון וביצוע הכנת תשתיות עבור התקנת מצלמות ברחבי הפרויקט על פי דרישות התכנון.
- ב. התקנת המצלמות תבוצע על ידי קבלן ממנה של מנת"י ותחובר למערכת ניהול הווידאו הקיימת.
- ג. המצלמות שיתוכננו יאפשרו ניהול וזיהוי אירועים במתחם הפרויקט ויכסו לכל הפחות את האזורים הבאים:
- ד. כניסה ויציאה מכל אמצעי תעבורה
- ה. שטחים אשר יוגדרו "חיוניים" על פי יועץ התפעול / אבטחה
- ו. שטחי תפעול
- ז. חיבור לכבישים וצמתים שבשטח הפרויקט
- ח. מיקום המצלמה ייקח בחשבון הנחיות לגבי צועת הפרט ופרטיות בהתאם לחוק
- ט. לאחר השלמת התכנון ומקומות מוצעים להתקנת המצלמות, תועבר התוכנית לאישור מנת"י.
- י. התכנון המוצע יכלול הכנת קנה ייעודי עבור כל מצלמה. המתכנן יוודא כי מרחק המצלמה מארון התקשורת יהיה עד 90 מטר לכל היותר (מגבלה טכנית של שימוש בנחישת).
- יא. במידה ואין אפשרות יש למקם ארון תקשורת נוסף באותה הצקודה.
- יב. כלל ההזנה למצלמה תהיה מארון של מנת"י בלבד ואשר ימסר לאחזקה מנת"י.

כריזה תפעולית

- א. גדרש הכנת תשתיות עבור הצבת שופרות כריזה תפעולית אשר יתחברו לארון התקשורת ויאפשרו כריזה מחדר הבקרה
- ב. יש להגיש פרט הכנה לצנרת עבור כל יחידת רמקול
- ג. יש לוודא כי המרחק בין הארון ליחידת רמקול לא עולה על 90 מ'

קרית הלב חלב חדש בע"מ
ת.ד. 93214
4730

מ.ד. 93214
4730

א. ארונות החשמל

- א. ארונות החשמל להזנת המצרים וציוד הקצה של מנת"י יחוברו לארון חלוקה ייעודי אשר יימסר לאחזקת מנת"י.
- ב. כלל הארון יהיה מבוקר ובעל יכולת לקבל התראות (במגע יבש) ונתונים (מודדי זרם) במערכת הבקרה המרכזית של מנת"י. באחריות הקבלן הראשי אספקת צנרת בהתאם להנחיות שפורטו במסמך על מנת לאפשר חיבור בדגש על תשתיות לחיבור
- הארון חשמל לארון התקשורת
 - ארון החשמל לארון פיקוד מעלית
 - ארון החשמל לשאר הצרכנים בפרויקט
- ג. במידה וקיימת תאורה אשר תימסר לאחריות מנת"י, יש לוודא יכולת הפעלה ברחוק של התאורה על ידי ציוד מתאים בארון.
- ד. מובהר כי הבקר המתוכנת (PLC) יותקן בארון התקשורת של הפרויקט על ידי הקבלן הממונה.
- ה. שעון המותקן הינו שעון אסטרונומי כדוגמת TMR GWD6783 90 של חברת GEWISS (המותקן בחניונים של מנת"י) עם מגע יבש לבקר [GWD6783]. להלן פירוט חיבור לשעון.

קרית חלב ודבש בע"מ
ת.פ. 513703224

א. א.
א. א.
א. א.
א. א.

דרישות חשמל בסיסיות

א. כיבוי אש לפי חוק החשמל (כאשר המעלית במקום סגור):

- לוח חשמל בעל מתח 63 אמפר ומעלה מחויב בהתקנה של גלאי עשן.
- לוח חשמל בעל מתח 80 אמפר ומעלה מחויב בהתקנה של גלאי עשן ובנוסף התקנת מערכת שתפסיק את מעבר החשמל באירוע אמת על מנת לצמצם נזקי שריפה באופן אוטומטי עד להגעה של טכנאים/חירום.
- לוח חשמל בעל מתח 100 אמפר ומעלה מחויב בסעיפים הקודמים ובנוסף מערכת כיבוי(רכזת) בלוח החשמל.

ב. מטריצת זרמים למעלית:

		עומס/מהירות			מס' נוסעים
2.5	2	1.75	1.6	1	
		32A	25A	20A	630 8
40A	40A	32A	32A	25A	800 10
50A	40A	40A	32A	25A	1000 13
63A	50A	40A	40A	32A	1275 17
80A	63A	50A	50A	40A	1600 21

- ג. במעליות אשר קיים צורך ב-UPS חיצוני עקר מגבלת גובה מעל 11 מטר בין קומה יבוצע התאמה ללוח החשמל בהתאם להספק לפי מפרט ה-UPS על כל התוספות הנדרשות לרבות ארון מבוקר ומזגן לקירור.
- ד. פקט מעלית יוצב בגובה מקסימלי כלל שניתן (חוק החשמל) ומתג תאורה בסמוך אליו הסגור עם קופסת פלסטיק להרתעה וונדליזם.
- ה. באחריות הקבלן הראשי לבצע התאמות בלוח החשמל בהתאם לתכנון הפרויקט לרבות: משאבות, כיבוי אש, גילוי אש, תאורה, תאורה חירום, מצלמות, כריזה וכדומה.
- ו. יש להתאים את גודל החיבור של חברת חשמל בהתאם למטריצת חיבורים של קבלן המעליות וקבלן התשתיות בהתאם.
- ז. במידה ונדרש על פי תוכנית המעלית מזגן תלת פאזי לקירור הפיר ישנו צורך בקבלים ולבצע התאמות בתכנון של לוח החשמל בהתאם.

קריית מלכודבש בע"מ
13592212-9

1.1-6

סוג הזכויות, במעליות שקופות בפיר חיצוני. יהיה מסוג המונע חדירת קרינת

UV

- סטייה מותרת בפיר 3-, 5+ ס"מ.
- שטח פני באזור לוח הפיקוד במעליות MRL עומק 70 ס"מ רוחב 60 ס"מ (בחדר מכונה הרוחב יהיה מינימום הרוחב של לוח הפיקוד.)
- ביצוע אוורור מאולץ של בור ופיר מעלית למניעת ריכוז מסוכן של גזי פליטה על פי הנחיות יועץ אוורור אספקת מגע יבש בחדר מכונות לחיברת חישן CO, ואספקת אישור חתום על ידי מהנדס אוורור/מזג אוויר.
- מובהר כי הקבלן הראשי מחויב לקיים את כל דרישות הבטיחות הנדרשות על פי חוק ולאפשר לנציגי הספק עבודה בסביבה בטוחה ככל האפשר, לצורך ביצוע העבודות נושא הסכם זה
- כניסה לחדר מכונות ו/או בור תקנית ובטוחה ובהתאם להנחיות אלקטרה נדרש ע"י מכון התקנים.
- במידה ומרחק בין כל שתי תחנות עוקבות (לא משנה אם זה חילוץ או לא) גדול מ11 מ' ישנו צורך ב-UPS, במידה והמתקן אינו עומד בתנאי הסף יש לדאוג למקום אחסון מבוקר הכולל קירור כתנאי העבודה של ה-UPS. תחנות מילוט הן פתרון מעולה כדי לתת פתרון לנושא

ב. עבודות הכנה לקראת גמר הרכבת המעלית :

- ביטון משקופי הדלתות, סתימת חורים ופתחים בפיר, הכול לפי הנחיות הספק
- ביצוע פירוקים וחייתוכים בפיוגום לפי הנחיות הספק.
- אספקת והרכבת שיש ברצפת תא המעלית. בכפוף למגבלת משקל המותר של היצרן.

ג. עבודות הכנה לקראת גמר הרכבת מסועים/דרגנועים :

- ביצוע כל ההגנות אשר יידרשו בין הדרגנועים או מסביב לדרגנועים, לרבות מעקות, השלמות נדרשות וסגירות מסביב בהתאם לדרישות משרד העבודה
- ביצוע חיזוק תוואי דרך גישה להצבת הדרגנועים/מסועים לעמידה בעומס הובלת הציד, לרבות וידוא אפשרות גישה וגודלי פתחים להובלת הציד
- אספקה של וויס להנפת ומיקום דרגנועים במידה והדרגנוע מיועד להרכבה במבנה סגור.

קרית חלב דרכש בע"מ
ת.ד. 1247 סניף 1

מ.א. סניף 1
ת.ד. 1247 סניף 1
קרית חלב דרכש בע"מ

ד. דרישות חשמל- כמו כן, עבור כל פרויקט תסופק בצורה פרטנית תוכנית חיבור ראשי עם דרישות מפורטות

לכל מעלית:

1. כל הציוד יעמוד בדרישות מת"י, נחת"י והעבודה תתבצע לפי חוק החשמל
2. כל המא"דים יהיו בעלי כושר ניתוק זרם שיתאים לזרם קצר שעלול להתפתח . ולפחות KA10
3. יש לדאוג להגנה סלקטיבית של הקו. לפני מפסק המעלית בלוח
4. אספקת לוח חלוקה לפי תכנית ספק המעליות, כולל שלט על הלוח עם נתוני מקור הזנה, מספר מעגל, סוג נחתך כבל ההזנה
5. אספקת מא"ז תלת פאזי למעליות בלבד - מנזן מלוח קריטי
6. אספקת כבל הזנה מלוח קריטי ללוח חלוקה של המעלית
7. סלילת 3 צינורות של 2 צול עם חוט משיכה בין תחתית כל לוח פיקוד לפיר המעלית (לוח הפיקוד יותקן במרחק של עד 3 מ' מהפיר. בקומה העליונה)
8. סלילת 3 צינורות של 2 צול עם חוט משיכה בין פירי המעלית (במידה ויש יותר ממעלית אחת)
9. התקנת בתי תקע בחדר מכונות (במידה ויש מעליות עם ח"מ) – בהתאם לתוכנית יצרן המעליות
10. יש להתקין לחצן עבור תאורת פיר בחדר מכונות (במידה ויש מעליות עם ח"מ).
11. יש לסלול קו הארקה של לפחות 10 ממ"ר בין פס השוואת פוטנציאליים של המבנה לבור המעלית. שסימום בפס ייעודי בבזר של כל מעלית
12. יש לסלול קו הארקה של לפחות 10 ממ"ר בין פס השוואת פוטנציאליים של המבנה ללוח הפיקוד של המעלית/לחדר המכונות (במידה ויש מעליות עם ח"מ). שסימום בפס ייעודי בלוח החלוקה
13. יש להתקין קו תקשורת ושקע תקשורת (IP) RG45 בצמוד ללוח הפיקוד של המעלית.
14. חיווט לגנרטור חרום (אם יש) – כבל 23×1.5 X מלוח פיקוד לחדר גנרטור עם חיבור מגע פתוח N.O לזיהוי מצב גנרטור
15. חיווט עבור פיקוד בבאים – לפחות כבל 21×0.8 mm X2X תואם תקן גילוי אש ועשן מלוח פיקוד למגע סגור N.C במערכת זיהוי אש ועשן
16. יש להתקין לחצני תאורה בחדר מדרגות, במרחק שלא יעלה על 1 מ' מדלת הכניסה למעלית

קריית הירקון, תל אביב
5138/3224 מ.מ.

17. יש להתקין מפסק מאגר להדלקה מקומית של תאורה ליד כל לוח פיקוד (תאורה דו תכליתית: רגיל - בעצומת 200 לוקס במפלס הרצפה, חרום - בעצומת 50 לוקס במפלס הרצפה)

18 יש לתאם כל דרישה למתח נמוך מאוד עם ספק המעליות.

לכל דרגנוע/מסוע:

1. כל הציוד יעמוד בדרישות מת"י, וחת"י והעבודה תתבצע לפי חוק החשמל
2. אספקת כבל הזנה מלוח ראשי ללוח הפיקוד (בור עליון)
3. אספקת מאמ"ת תלת פאזי בעל כושר ניתוק זרם שיתאים לזרם קצר שעלול להתפתח – לדרגנוע בלבד – כלוח הציבורי
4. יש לדאוג להגנה סלקטיבית של הקו. לפני מפסק הדרגנוע בלוח
5. יש להתקין קו תקשורת ושקע תקשורת (IP) RG45 בבור עליון של דרגנוע/מסוע
6. במסגרת הפרויקט ולאחר הודעת הקבלן הראשי על השלמת העבודה ייערכו בדיקות וסיורי מסירה למתקנים בהשתתפות נציגי המזמין על מנת לוודא כי המתקנים על כל מרכיביהם היום תקינים כנדרש על פי הוראות חוזה זה ושביעות רצון המזמין.
7. ככל שתתגלינה תקלות במתקנים יפעל הקבלן הראשי לתקן בהתאם להוראות החוזה כתנאי למסירה וקבלת תעודת השלמה של המזמין.
8. מובהר כי לאחר קבלת אישור הקבלן הראשי כי כלל התקלות תיקנו יערוך המזמין סיור נוסף על מנת להשלים את העברת האחריות למתקנים חזרה למזמין.
9. קבלת ביצוע (מעלית, דרגנוע, מדרגית וכו') מצד קבלן המעליות יבוצע במידה והיזם/קבלן ראשי יעמדו בדרישות מפרט תוכנית אב בלבד, כולל גמרים וכו'.
10. דרישות נוספות מצד היזם/הקבלן אשר התקבלו במפרט היועץ בפרויקט המקורי ולא כלולות במפרט תוכנית אב לא יבוצעו על ידי הקבלן.
11. במסמך דרישות זה, המפרט של הפרויקט לא יהיה רלוונטי למעליות שיבוצעו, אלא כאסמכתא בלבד לדרישות הכלליות (עומס, מספר תחנות וכו').

קרית חלב ודבש בע"מ
חברת הנדסה

מ.י. ס.ל.י.
מ.י. ס.ל.י.
מ.י. ס.ל.י.

שם פרויקט: _____
מספר מעלית: מספר הפרויקט במגזן - חובה
סוג מעלית: MRL
סמק: CHS

☐ פנים תא

פיר אטום:

- לירות בד - נירוסטה מוברשת גוון טבעי
- קיר אחורי - נירוסטה מוברשת גוון טבעי
- קיר חזית + דלת תא - נירוסטה מוברשת גוון טבעי
- צוקל - נירוסטה מוברשת גוון טבעי
- מראה - קיר אחורי חצי גובה מעל מאחז יד

☐ פיר שקוף:

חלקים פנימיים שאינם זכוכית - נירוסטה מוברשת גוון טבעי

ריצוף: אבן מקומית לבחירה מטעם הפרויקט (אינו מעכב את הזמנת המעלית)

תקרה:

CE208A☐

- מר - נירוסטה מוברשת גוון טבעי

פנל לחצנים:

- כמות: 1
- מיקום: 400 מכניסה
- מר - נירוסטה מוברשת גוון טבעי
- אינדיקציה של פיקוד שבת
- מראה קומות בתא

CP1003 ☐

- סוג נגא לסמן בחירתכם בקובה

SWING02 ☐

COP06 ☐

מאחז יד:

- כמות: 3
- מיקום: כל הצדדים כולל בכניסה
- מר - נירוסטה מוברשת גוון טבעי

תאריך: _____

פיר:

דלתות פיר:

- סוג פתיחה: מרכזית
- גמר דלתות: זכוכית עם מסגרת נירוסטה מוברשת
- סוג משקוף: חצי סמוי
- גמר משקוף: נירוסטה מוברשת גוון טבעי

אביזרי פיקוד מאסף:

- סוג: מאסף
- גמר: נירוסטה מוברשת גוון טבעי
- סוג התקנה

☐ על הטיח (פיר קיים)

☐ בליץ הטיח (פיר בבנייה)

- מראה קומות כולל אינדיקציה של שבת

מספור קומות:

בהתאם למספרי הקומות בפרויקט (לרשימת המספרים)

רעיוות נוספות

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.מ. 052599335

ביטוח כתב התחייבות לפיקוח

1 מבלי לגרוע מהתחייבות היום על פי חוקה זה ומאחרותי לנוסחים לרוב הוא אחראי על פי כל דין מהחייב היום. בעצמו, לבטוח לפני תחילת העבודה, על חשבונו הוא, את העבודות בניסוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח ב'** המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה וזהו. **טופס האישור על קיום ביטוחים** יאזן **אישור ביטוח העבודות** עם חתימת כתב ההתחייבות היום ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלתי על כתב התחייבות זה וזאת תקופת העבודה ואז עד מסירת הסופית של העבודות ואז יציאתו של היום באתר העבודות ואז במסע תקופת התחזוקה (המאורר מנין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתים לתקן מטעם מבטחי היום, מהווה תנאי מחויב בכתב התחייבות. לא יאוחר מ- 14 (ארבע עשרה) ימים ממסע תוס תקופת איזה מביטוחי היום, מתחייב היום לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיף הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בנין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היום מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנחובים. מלי תקופת ביטוח וכל עוד היו מחויב בעריכת הביטוחים על פי הדתקשרות. בעת הארכת תיקן הביטוח, יש לבצע הארכת עמלי הנוסח המקובל בעירייה בעת ההתקשרות.

2 ביטוח כלי רכב. היום יערוך או יוודא שערוך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במשרדו או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות ממני כל רכבת שיחוב לבטוחה על פי דין לרכבת ביטוח אחריות ממני נזקי גוף בגבולות אחריות כהני מוגבלים (ביטוח חובה) וכי ביטוח חובה בנין נזק לרכוש בסכום נכול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪. ביטוח נזקי רכוש הנערכים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב. חובר בהתאם להגדרות הפלתי. למען הסר ספק מוסכם כי הפונת יכלי רכביו מילל מנועים, מלונות, טרקטורים, מרמרים, גוררים וכי כלים נעים ממנועים מכל סוג.

3 יכלי רכב" וציון סכני הנדסי כאמור. אשר אין חובה חוקית לבטוח בביטוח חובה יעריך עבורו גם ביטוח אחריות ממני נזקי גוף בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 ₪ לפיקוח.

4 ביטוח אחריות מקצועית ו/או חבות המוציא **בעבודות העולות על 1,500,000 ₪** היום יערוך ויקיים ביטוח בכל תחומי: בד הוא עשוי להיספא אחראי על פי הדורות כתב ההתחייבות ואז על פי כל דין עם חתימת כתב ההתחייבות היום ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה הטעין על ביצוע ביטוח אחריות מקצועית ו/או חבות המוציא בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היום מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתים בדין על ידי רכבת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למסד 5 שנים נוספת לאחר סיום העבודות וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בהסד ל ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוציא חתים מטעם מבטחי היום, מהווה תנאי מחויב בכתב ההתחייבות.

5 היום מתחייב כי פוליסת יכל הסכומים יעבודות קבלניות המכול את ההרחבת לילן

א. סכום צד ב.	הרחבת הביטוח
נכול אחריות/פיקוח ההרחבה	נכול אחריות/פיקוח ההרחבה
פועל לסכומים המדורגים תחת סעיף הביטוח של רכוש שסוף ורכוש עמל עובדים, במספרט לעיל. אולם נכול האחריות המכול של המבטחה בנין נזקים כאמור לא יעלה על נכול האחריות על פי פרק ב' בנין נזקים שיגרמו להם במהלך יאזן נקשר עם ביצוע התחייבותיו של הוכיין כלפי המוסין	(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר רזכין מועל בו, לרכוש סמוך ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש המבטח במסגרת פרק א' (2) אחריות העירייה כלפי עובדי הוכיין וכל המועל בשמו ומטעמו

למען הסר ספק, יובהר כי ההרחבת המפרטות הנל היון בעוסק להרחבות המפורטות באישור וזא במסגרת

6 סכומי ההשתתפות העמית בפוליסת העבודות קבלניות לא יעלו על הסכומים המפורטים להלן

א. פרס א' רכוש

• עד 100,000 ₪ מערך הפיקוח, במדויקטים שריקפס איני יעלה על 2,000,000 ₪.

• עד 25,000 ₪ מערך הפיקוח במדויקטים שריקפס עולה על 2,000,000 ₪ ובלבד שלא תעלה על 100,000 ₪

למעט ביטוחי רעידת אדמה ונזקי טבע בכסף להשתתפויות עמיתיות במסגרת לגבי סכומים אלה

ב. פרק ב' צד ב' 50,000 ₪ למעט הרחבות בנין רעד ורכיצי וכללים תת קרקעיים לנכיהן ההשתתפות העמית

חברית לא תעלה על 200,000 ₪

ג. פרק ג' חבות מעבדים 20,000 ₪ לאירוע

בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היום לכלול את הסעיפים הבאים:

א. ביטול זכות השיבוב ואז התחלוף כלפי העירייה ואז עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בודון.

ב. חריג רשלנות רבתי לא יחויב בפוליסת

ג. סעיף 'ביטוח האשונני', כלפי העירייה המוכר אותה במלוא השימוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות

השתתפות בביטוחיהן מצד חרבת הביטוח של היום ואז מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היום

זכות תביעה מפקטת העירייה להשתתף בוטל החייב כאמור בסעיף 58 לחוק חוזר הביטוח השמיא - 1981.
ולמען הקד ספק היזב וחברת הביטוח יוחדו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנזיל
7. דיקה הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות יבטי של קבוצה כלל ביטוח התקפית במלגו
ההחלת הביטוח

8. עוינות הביטוחים ואו תיקונים והמצאת פוליסות הביטוח ואו האשורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור
כלשון מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יקילו עליה אחריות כלשהי בהשג לכך ואו לא יהא בכך כדי לצמצם את
אחריותו של היזב על-פי כתב ההחייבות ור או על-פי כל דין

9. היזב לבדו אחראי על השלם דמי הביטוחים הנזיל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות ההבועות בפוליסות הביטוח

10. היום לבדו אחראי כלפי העירייה לאובדן, נזק או קלסול לרכוש ואו ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שרובא על ידו ואו
על ידי מי מטעמו ואו שבהאחריותו ואו הט שמש לצורה העבודות ואו לכל אובדן תוצאתי בדרך עם ההתשליות היום
השאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ואו לציון המפורט לעיל במלואו ואו בחלקו, אולם יובהר כי נכל נקרה היזב פוטר,
בשמי יבשם הכאים מטעמו, את העירייה ואת הכאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו
כאמור ואו לכל אובדן תוצאתי בהשג עם ההתק שרית

11. היום לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מביטוחים אלוכא מעשה או מחדל של היום ואו הפועלים מטעמי לרבות
קבלנים מצעני עבודות. קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמי להפחתה מלאה או חלקית של הנפילי הביטוח אשר היו
משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי היום יהיה אחראי לנזקים כלחי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתרת לסכום
ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. היום פוטר את העירייה ואו הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ואו אובדן
כאמור למעט אם נדמו לנזק בודדן

12. היום מתחייב לשמור ולחייב את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמיר על כל
הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח ולדרושת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות
הביטוח בעת הצורך

13. הפר היום את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה היום אחראי לנזקים באופן מלא ובלעד
מבלי שתהיה לי טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ואו אחר שיגרם לו עקב זאת

14. על היום לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביר לפי חוק הביטוח הלאומי ואו כל חיק אחר חזן בביטוח עובדים על
ידי מעבידים

15. מבלי למנוע כאמור לעיל טוסכס ומוצהר בזה כי הפרה הוראות סעיף זה, כולן או חלקו, מהווה הפרה יסודית של חוזר
זה

החל
החל
החל
החל
החל

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.מ. 513093214

ה'ישור לביצוע עבודות תכנון והקמה עד 1,500,000 ₪ ביטוח ע"י ה'זם

[illegible][illegible][illegible][illegible]

1. 100,000
 2. 100,000
 3. 100,000
 4. 100,000
 5. 100,000
 6. 100,000
 7. 100,000
 8. 100,000
 9. 100,000
 10. 100,000
 11. 100,000
 12. 100,000
 13. 100,000
 14. 100,000
 15. 100,000
 16. 100,000
 17. 100,000
 18. 100,000
 19. 100,000
 20. 100,000
 21. 100,000
 22. 100,000
 23. 100,000
 24. 100,000
 25. 100,000
 26. 100,000
 27. 100,000
 28. 100,000
 29. 100,000
 30. 100,000
 31. 100,000
 32. 100,000
 33. 100,000
 34. 100,000
 35. 100,000
 36. 100,000
 37. 100,000
 38. 100,000
 39. 100,000
 40. 100,000
 41. 100,000
 42. 100,000
 43. 100,000
 44. 100,000
 45. 100,000
 46. 100,000
 47. 100,000
 48. 100,000
 49. 100,000
 50. 100,000
 51. 100,000
 52. 100,000
 53. 100,000
 54. 100,000
 55. 100,000
 56. 100,000
 57. 100,000
 58. 100,000
 59. 100,000
 60. 100,000
 61. 100,000
 62. 100,000
 63. 100,000
 64. 100,000
 65. 100,000
 66. 100,000
 67. 100,000
 68. 100,000
 69. 100,000
 70. 100,000
 71. 100,000
 72. 100,000
 73. 100,000
 74. 100,000
 75. 100,000
 76. 100,000
 77. 100,000
 78. 100,000
 79. 100,000
 80. 100,000
 81. 100,000
 82. 100,000
 83. 100,000
 84. 100,000
 85. 100,000
 86. 100,000
 87. 100,000
 88. 100,000
 89. 100,000
 90. 100,000
 91. 100,000
 92. 100,000
 93. 100,000
 94. 100,000
 95. 100,000
 96. 100,000
 97. 100,000
 98. 100,000
 99. 100,000
 100. 100,000

1. 1990-1991	2. 1991-1992	3. 1992-1993	4. 1993-1994	5. 1994-1995	6. 1995-1996	7. 1996-1997	8. 1997-1998	9. 1998-1999	10. 1999-2000	11. 2000-2001	12. 2001-2002	13. 2002-2003	14. 2003-2004	15. 2004-2005	16. 2005-2006	17. 2006-2007	18. 2007-2008	19. 2008-2009	20. 2009-2010	21. 2010-2011	22. 2011-2012	23. 2012-2013	24. 2013-2014	25. 2014-2015	26. 2015-2016	27. 2016-2017	28. 2017-2018	29. 2018-2019	30. 2019-2020	31. 2020-2021	32. 2021-2022	33. 2022-2023	34. 2023-2024	35. 2024-2025	36. 2025-2026	37. 2026-2027	38. 2027-2028	39. 2028-2029	40. 2029-2030	41. 2030-2031	42. 2031-2032	43. 2032-2033	44. 2033-2034	45. 2034-2035	46. 2035-2036	47. 2036-2037	48. 2037-2038	49. 2038-2039	50. 2039-2040	51. 2040-2041	52. 2041-2042	53. 2042-2043	54. 2043-2044	55. 2044-2045	56. 2045-2046	57. 2046-2047	58. 2047-2048	59. 2048-2049	60. 2049-2050	61. 2050-2051	62. 2051-2052	63. 2052-2053	64. 2053-2054	65. 2054-2055	66. 2055-2056	67. 2056-2057	68. 2057-2058	69. 2058-2059	70. 2059-2060	71. 2060-2061	72. 2061-2062	73. 2062-2063	74. 2063-2064	75. 2064-2065	76. 2065-2066	77. 2066-2067	78. 2067-2068	79. 2068-2069	80. 2069-2070	81. 2070-2071	82. 2071-2072	83. 2072-2073	84. 2073-2074	85. 2074-2075	86. 2075-2076	87. 2076-2077	88. 2077-2078	89. 2078-2079	90. 2079-2080	91. 2080-2081	92. 2081-2082	93. 2082-2083	94. 2083-2084	95. 2084-2085	96. 2085-2086	97. 2086-2087	98. 2087-2088	99. 2088-2089	100. 2089-2090	101. 2090-2091	102. 2091-2092	103. 2092-2093	104. 2093-2094	105. 2094-2095	106. 2095-2096	107. 2096-2097	108. 2097-2098	109. 2098-2099	110. 2099-2100	111. 2100-2101	112. 2101-2102	113. 2102-2103	114. 2103-2104	115. 2104-2105	116. 2105-2106	117. 2106-2107	118. 2107-2108	119. 2108-2109	120. 2109-2110	121. 2110-2111	122. 2111-2112	123. 2112-2113	124. 2113-2114	125. 2114-2115	126. 2115-2116	127. 2116-2117	128. 2117-2118	129. 2118-2119	130. 2119-2120	131. 2120-2121	132. 2121-2122	133. 2122-2123	134. 2123-2124	135. 2124-2125	136. 2125-2126	137. 2126-2127	138. 2127-2128	139. 2128-2129	140. 2129-2130	141. 2130-2131	142. 2131-2132	143. 2132-2133	144. 2133-2134	145. 2134-2135	146. 2135-2136	147. 2136-2137	148. 2137-2138	149. 2138-2139	150. 2139-2140	151. 2140-2141	152. 2141-2142	153. 2142-2143	154. 2143-2144	155. 2144-2145	156. 2145-2146	157. 2146-2147	158. 2147-2148	159. 2148-2149	160. 2149-2150	161. 2150-2151	162. 2151-2152	163. 2152-2153	164. 2153-2154	165. 2154-2155	166. 2155-2156	167. 2156-2157	168. 2157-2158	169. 2158-2159	170. 2159-2160	171. 2160-2161	172. 2161-2162	173. 2162-2163	174. 2163-2164	175. 2164-2165	176. 2165-2166	177. 2166-2167	178. 2167-2168	179. 2168-2169	180. 2169-2170	181. 2170-2171	182. 2171-2172	183. 2172-2173	184. 2173-2174	185. 2174-2175	186. 2175-2176	187. 2176-2177	188. 2177-2178	189. 2178-2179	190. 2179-2180	191. 2180-2181	192. 2181-2182	193. 2182-2183	194. 2183-2184	195. 2184-2185	196. 2185-2186	197. 2186-2187	198. 2187-2188	199. 2188-2189	200. 2189-2190	201. 2190-2191	202. 2191-2192	203. 2192-2193	204. 2193-2194	205. 2194-2195	206. 2195-2196	207. 2196-2197	208. 2197-2198	209. 2198-2199	210. 2199-220

[illegible][illegible]

התקציב 2009 התקציב 2008 התקציב 2007	2009 2008 2007	2009 2008 2007

המחיר הממוצע של המוצר הנמכר הוא 100 ש"ח. המחיר הממוצע של המוצר הנמכר הוא 100 ש"ח. המחיר הממוצע של המוצר הנמכר הוא 100 ש"ח.

✓

קדיה חלב ודבש בע"מ
512094210 ח.מ.

9. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

נספח ביטוח כתב התחייבות - משרד עורכי דין יגאל שגיא ושות' ח2 סופי 5 20 100 - מעודכן 02.2023

100

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.פ. 512491214

[illegible]

נספח ביטוח כתב התחייבות - משרד עורכי דין ינאל שניא ושות'. ח2 סיפי 5 20 100 - סעודכן 02.2023

תכנית 4779ב'
רחוב קצלבוגן

כתב התחייבות

- הואיל:** ואנו המ"מ (להלן: "היזם") בעל זכות חכירה במקרקעין הילועים גוש 30265 חלקה 140 (חלקה ישנה 102) בשכונת גבעת שאול, רחוב קצלבוגן (להלן: "המקרקעין");
- והואיל:** ועל המקרקעין וסביבתם חלה תכנית 4779ב' שהורעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי פ. 6298 מיום 26/9/11 (להלן "תכנית 4779ב");
- והואיל:** ובהתאם להוראות שלביות הביצוע שבתכנית 4779ב' תנאי לקבלת היתר בניה ראשון הינו הגשת תוכנית לתכנון כיתות גן ובית כנסת בתא שנת 201 בתוכנית 4779ב' (להלן "מבנה הציבור") וכן קבלת היתר בניה למרכז לגיל הרך (תוכנית 3028 במגרש 3028/532 (להלן "המרכז לגיל הרך") בשטח של 500 מ"ר (המבנים יכונן להלן "המבנים לצרכי ציבור"), וכן תנאי לקבלת טופס 4/או טופס אכלוס כלשהו במקרקעין, הינו בין היתר, השלמת המבנים לצרכי ציבור לשביעות רצון האגף למבנה ציבור.
- והואיל:** והגשנו לוועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשה להיתר בניה במקרקעין בתיק בנין מס' 2013.0672.00 (להלן "הבקשה להיתר");
- והואיל:** ומכוח הוראות שלביות הביצוע שבתכנית 4779ב', אנו התחייבים מטה, קיבלנו על עצמנו לתכנן על חשבוננו, ולבצע בפועל על חשבוננו, הקמת כיתות גן בשטח של 384 מ"ר ובית כנסת בשטח של 350 מ"ר בתא שנת 201 בתוכנית 4779ב' (להלן: "מבנה הציבור"), וכן מרכז לגיל הרך בתוכנית 3028 במגרש 3028/532 בשטח של 500 מ"ר (להלן: "המרכז לגיל הרך") (המבנים יכונן להלן "המבנים לצרכי ציבור"), כמפורט בכתב התחייבות זה, על פי פרוגרמה שתימסר לנו מהעירייה, בהתאם לתכנית שיאושרו ע"י העירייה ולהנחת דעתו של מהנדס העיר, ולהעביר המבנים לצרכי ציבור לעירייה וזאת כתנאי לקבלת טופס 4 למבנה המגורים הראשון ו/או תעודת גמר למבנה המגורים הראשון במקרקעין, הכל כמפורט בכתב התחייבות זה להלן:

קרית חלב גורש בע"מ
ת.ד. 9552
31202

לפיכך אנו מצהירים, מסכימים ומתחייבים כלפי עיריית ירושלים כדלהלן:

1. המבוא לכתב התחייבות זה נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הקותרות בכתב התחייבות זה נועדו לנוחות בלבד, והן לא תשמשנה לפירוש.
3. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל ההסכמות ו/או ההצהרות ו/או ההתחייבויות ע"פ כתב התחייבות זה, הינן של הח'מ. מבלי לפגוע באמור, ולמען הנוחות בלבד. כתב התחייבות זה יהיה מנוסח בלשון יחיד.

4. עבודות תכנון והקמת המבנים לצרכי ציבורי ושלבי הביצוע

4.1 אני מתחייב לתכנן ולבנות בעצמי ועל חשבוני בלבד את מבנה הציבור בשטח של כ- 734 מ"ר, וכן את המרכז לגיל הרך בשטח של כ- 500 מ"ר, וכן לפתח את שטח המגרשים בהם יבוצעו המבנים לצרכי ציבור, הכל בהתאם להנחיית אגף מבני ציבור בעירייה ומהנדס העיר ירושלים, ובהתאם לתכניות 1:100, המפרטות את החלוקה והשימושים, שאנין באישור העירייה ואשר יוטמעו בהיתר הבניה של מבנה הציבור והמרכז לגיל הרך (להלן "תכניות 1:100"). למען הסר ספק, אני מצהיר כי תכניות 1:100 של המרכז לגיל הרך הוכנו על ידי ואושרו ע"י אגף מבני ציבור לעירייה ועל בסיסן הונפק היתר בניה שמספרו: 2016/0129.00 והן מצורפות לכתב התחייבות זה כנספח ב, ותכניות 1:100 של מבנה הציבור יונטו על ידי, במזער כאמור בסעיף 6.1.1 להלן, והן יצורפו לכתב התחייבות לאחר אישורו ע"י אגף מבני ציבור לעירייה ויטומנו כנספח ב.

מבנה הציבור והמרכז לגיל הרך יכנו להלן "המבנים לצרכי ציבור".

4.2 בכתב התחייבות זה:-

- 4.2.1 "מבנה הציבור" – בתא שטח 201 בתכנית 4779 יתוכננו ויבוצעו עבודות הקמת כיתות הגן בשטח של 384 מ"ר ובית הכנסת בשטח של 350 מ"ר, בגבולות עבודה שיאושרו ע"י האגף למבני ציבור כפי שיסומנו בתשריט שיצורף לכתב התחייבות זה כנספח א.
- 4.2.2 "המרכז לגיל הרך" – בתא שטח 532 בתכנית 3028, יתוכנן ויבוצע מרכז לגיל הרך בשטח של 500 מ"ר, בגבולות עבודה כפי שמסומן בתשריט המצורף לכתב התחייבות זה כנספח א.
- 4.2.3 'פיתוח מתחם המבנים לצרכי ציבור' – עבודות הפיתוח של המגרשים המיועדים למבנים לצרכי ציבור ו/או פיתוח המשרת את המבנים לצרכי ציבור

ובין היתר הנגשה לנכים לכיתות הגן ולמתחם שמסביבו. חניות עיליות בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף במועד מתן ההיתר. רחבת כניסה, דרכי גישה, שטחי פיתוח וגינון בהיקף וגססון לניתוח הגן בשטח המגרש שאינו משמש למבנה הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י אגף למבני ציבור.

4.2.4 "עבודות הבניה" או "עבודות הקמת המבנים לצרכי ציבור" – כל העבודות הכרוכות בתכנון ובהקמת המבנים לצרכי ציבור, כמפורט בכתב התחייבות זה ולרבות העבודות לביצוע פיתוח המתחם:

4.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מצהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי תנאי לקבלת היתר בניה ראשון הינו קבלת היתר בניה למרכז לגיל הרך. ותנאי לקבלת טופס 4/א טופס אכלוס כלשהו במקרקעין, הינו בין היתר, השלמת המבנים לצרכי ציבור לשביעות רצון האגף למבנה ציבור ומסירתם לידי העירייה.

4.4 תכנון המבנים לצרכי ציבור:

4.4.1 אני מתחייב לבצע בעצמי ועל חשבוני בלבד את כל עבודות התכנון וההכנה הדרושים לצורך הקמת המבנים לצרכי ציבור (להלן: "עבודות התכנון וההכנה") ולראווג להגשת בקשה להיתר בניה לביצוע העבודות. הכל בהתאם לתכניות 1:100, ולמפרטים שימסרו לי ע"י אגף מבני ציבור המצורפים בזה בנספח ד' (להלן: "המפרטים") וכן בהתאם לתכניות העבודה שאלין ואשר יברקו על ידי האגף למבני ציבור (תכניות 1:100, המפרטים והתכניות יכוננו להלן: "התכנון המאושר").

4.4.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לי ואני מסכים לכך כי עבודות התכנון וההכנה כוללות בין היתר, את עלות שכרם של כל היועצים שיידרשו לתכנון ולבניית המבנים לצרכי ציבור, את עלות המדידות, ההעתקות, ההדפסות, אגרות וכדומה. מוסכם במפורש כי סטנדרט הבטיחות במבנים לצרכי ציבור יעמוד בכל הנחיות הבטיחות המוגדרות בהנחיות מנכ"ל משרד החינוך להקמת מוסד חינוך וכן הנחיות משרד החינוך ומשרד הרווחה

4.4.3 אני מתחייב להעסיק את כל המומחים והיועצים הדרושים לצורך הקמת המבנים לצרכי ציבור ובניהם: אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, יועץ חשמל, יועץ אינסטלציה, יועץ מיזוג אוויר, יועץ אקוסטיקה, יועץ בטיחות, יועץ מעליות. מתכנן פיתוח ויועץ נגישות נכים. צוות היועצים יאושר על ידי האגף למבני ציבור. ליווי התכנון יעשה על ידי האגף למבני ציבור. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אני מתחייב כי במידה וידרוש האגף למבני ציבור כי

יועסק כל יועץ נוסף לשם תכנון המבנים לצרכי ציבור ולא הקמת המבנים לצרכי ציבור אני מעסיק את המומחה, ואשא בכל הנצאות העסקתו, בעצמי ועל חשבוני בלבד, הכל כמפורט בסעיף זה. אני מתחייב להפעיל את היועצים תוך 30 יום מעת קבלת דרישה לכך מעיריית ירושלים

4.4.4 למען הסר ספק, אני מתחייב להכין "תכנית צל" 1:100 לבחינת התכנות מימוש מלוא זכויות הבנייה של מבנה הציבור על פי זכויות הבניה בתכנית 4779ב'.

4.4.5 אני מתחייב, כי תכנון וביצוע המבנים לצרכי ציבור יכלול ביסוס של המבנים באופן שניתן לבנות עליהם את מלוא זכויות הבנייה לפי תוכנית 4779ב' או 3028, ובהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בעירייה.

4.4.6 אני מתחייב להגיש בשם העירייה בקשה להיתר בניה להקמת ולפיתוח המבנים לצרכי ציבור לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ולעמוד בכל התנאים לדרישת להוצאת ההיתר. אני מתחייב להגיש את הבקשה להיתר לוועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לתכנון שיאושר ע"י האגף למבני ציבור

4.4.7 ידוע לי ואני מסכים לכך כי המבקש בבקשה להיתר לבניית המבנים לצרכי ציבור תהיה עיריית ירושלים, וזאת מבלי לגרוע מאחריתי הבלעדית, במישרין ולא בעקיפין בכל הקשור לאו הכרוך לאו הנובע מבניית המבנים לצרכי ציבור.

4.5 עבודות בניית המבנים לצרכי ציבור:

4.5.1 אני מתחייב לבצע בעצמי ועל חשבוני בלבד את כל העבודות הדרושות לצורך הקמת המבנים לצרכי ציבור. בין היתר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אני מתחייב להעסיק על חשבוני בלבד, מומחים, יועצים, ובעלי מקצועות מתאימים ולבצע את כל הפעולות המפורטות להלן:

4.5.1.1 ביצוע עבודות בניה של המבנים לצרכי ציבור עד להשלמתן, והתקנת ריהוט ואבזור קבוע כמפורט בהפירוט.

4.5.1.2 אני מתחייב לבנות את המבנים לצרכי ציבור בהתאם להיתר הבניה ובהתאם לתכנון המאושר

4.5.1.3 אני מתחייב לבצע את כל עבודות הבניה ופיתוח מתחם המבנים לצרכי ציבור אך ורק בהתאם לתוכנית עבודה שימסרו מראש

שיתקנו ע"פ העדות האגף למבני ציבור ולא מי מטעמו
 למען הסר ספק מובהר כי מסירת תכניות העבודה ותיקון ע"פ
 ההערות כאמור אינם גורעים מאחריותי ואחריות המתכננים
 מטעמי לתכנון על פי דין ובהתאם למפרטיש וההנחיות בכתב
 התחייבות זה; בכל מקרה שיתגלה בדיעבד, ע"י אגף מבני ציבור,
 כי תכניות עבודה אינן עומדות בדרישות התכנון כאמור בכתב
 התחייבות זה, אני מתחייב לעדכן על חשבוני את התכניות ואת
 הביצוע בהתאם לנדרש בכתב התחייבות זה.

4.5.1.4 מבלי לגרוע מיתר תנאי כתב התחייבות זה, אני מתחייב לבנות
 את המבנים לצרכי ציבור ברמת גימור התואמת את דרישות
 העירייה לבניית מוסדות תינוך, לרבות לענין דרישות בטיחות,
 בטיחות אש, נגישות נכים, ולרבות בניה בסטנדרט בטיחות
 בהתאם לדרישות חוזר מנכ"ל משדד החינוך להקמת מוסד תינוך
 כאמור לעיל. במקרים בהם לא פורטו רמת הגימור והפרטים
 בפרוגרמה ולא במפרט, ואין הנחיות מקובלות לאותו העין
 בעיריית ירושלים, אני מתחייב לבצע רמת הגימור והפרטים על פי
 רמת הגימור והפרטים במפרט גני הילדים בשכונת נוף ציון
 (תב"ע 4558 מגרש 22) ומקב"ת דרך חברון (תוכנית 5303). כן
 מובהר כי במקרים בהם לא פורטו רמת הגימור והפרטים במפרט,
 ואין הנחיות מקובלות לאותו העין בעיריית ירושלים, אני מתחייב
 לבצע רמת הגימור והפרטים כפי שבוצעו בבית כנסת ברחוב
 דרך בית לחם פינת התנופה. ביתס למרכז לגיל הרך, במקרים
 בהם לא פורטו רמת הגימור והפרטים במפרט, ואין הנחיות
 מקובלות לאותו ענין בעיריית ירושלים, אני מתחייב לבצע את
 רמת הגימור והפרטים כפי שבוצעו במעונות היום בתב"ע 7509,
 מגרש 551 בחומת שמואל.

4.5.1.5 כל החומרים המוצגים והמתקנים שיתקנו במבנה יעמדו בדרישת
 התקנים הישראלים המתאימים ובהעדרם במפרטי מוכן התקנים
 (מפמ"כ), לרבות עיגון אבן, וכן תקן ישראלי חדש 2279 בנושא
 התנגדות ריצופים להחלקה. כל חמרי הגמר במבנה (לרבות אבן,
 ריצופים, חיפויים, אלומיניום, אביזרי אינסטלציה, גופי תאורה)
 יוצגו לפני הביצוע בשטח ואושרו על ידי אגף מבני ציבור בעירייה.

4.5.1.6 אני מתחייב למתנם על חוזה לעבודות קבלניות (להלן - **חוזה הבינוי**) לבניית המבנים לצרכי ציבור שיוגממו מצורפת בזה כחלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה **כנספח ה'**. במידה שנתגלה סתירה בין כתב התחייבות זה לבין חוזה הבינוי, יגברו הוראות כתב התחייבות זה.

אני מצהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי יחולו עלי כל ההתחייבויות שחלות על קבלן הבונה מבני ציבור עבור העירייה, על פי חוזה הבינוי. כתב ההתחייבות לרבות חוזה הבינוי לא יקומו מחויבויות של העירייה כלפי הקבלן.

4.5.1.7 אני מצהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי למעט היטלי סלילה ואגרות תיעול בגין השטח המבונה של המבנים לצרכי ציבור, כמפורט בויתור הבניה וכן אגרות בניה, יחולו עלי תשלומי אגרות לרכות אגרות מים וביוב, חשמל, בזק, וכן תשלומים לרשות העתיקה ככל שיהיו. ואני מתחייב לשאת בעצמי ועל חשבוני בלבד בכל המסים, האגרות והתשלומים שיחולו עלי, על פי כל דין, בגין ביצוע כל עבודות התכנון והביצוע על פי כתב התחייבות זה.

4.5.1.8 אני מתחייב לבצע על חשבוני פיקוח צמוד על כל עבודות הבניה ע"י מהנדס ו/או הנדסאי מטעמי, ולבצע את כל בדיקות האיתות הנדרשות לרבות בדיקות מעבדה מאושרות לציבות תקרות אקוסטיות וחיבוריהן וחיפוי אבן למבנה.

אני מתחייב לבצע על חשבוני כל בדיקת מעבדה סבירה שתידרש ע"י העירייה להבטחת איכות ביצוע העבודות.

4.6 ידוע לי כי השטח בו מתוכננת העבודות להקמת המרכז לגיל הרך, נמצא בצמוד ובסמוך למבנה פעיל שבו מתנהלוג פעילות של ילדים ואוכלוסייה מבוגרת (להלן, "**המתנ"ס**"). הנני מצהיר כי הבאתי ענין זה בחשבון, וכי ידוע לי ואני מסכים לכך, כי מוטלת עלי האחריות לדאוג לקיום הבטיחות, הביטחון, מניעת הפרעה, נקיטה באמצעי זהירות יזרי, במשך כל תקופת ביצוע העבודות באתר למרכז לגיל הרך.

4.6.1 הנני מתחייב לתאם את הכניסה לעבודה באתר עם נציג האגף למבני ציבור בעירייה ועם נציגי המתנ"ס ולמלא אחר כל הוראות הביטחון והבטיחות שיקבעו על ידי יועץ הבטיחות מטעמי ו/או ע"י נציגי עיריית ירושלים לרבות הצבת גדרות הפרדה, הסדרת דרכי גישה, סווג פועלים וכו' ;

4.6.2 הנני מתחייב לדאוג ולהיות אחראי למניעת מפגעים ו/או מקרים במתחם המתנ"ס ו/או בסמוך לו, עקב ביצוע העבודות באתר למרכז לגיל הרך, לרבות בגין תשתיות הפזורות בשטח.

4.6.3 כמו כן, אני מתחייב לעשות כמיטב יכולתי כדי להבטיח שהעבודות המבוצעות על פי כתב התחייבות זה לא יגרמו להפרעות בלתי סבירות לדיירים בסקיבה ו/או לבאי המתנ"ס, לתנועת כלי רכב ו/או הולכי רגל, במתחם המתנ"ס ובסמוך לו. לרבות בדרכי הגישה למתחם ו/או לאזור שמבוצעת בו עבודה על פי כתב התחייבות זה.

4.7 אני מתחייב לבצע את עבודות פיתוח המגרשים המיועדים למבנים לצרכי ציבור בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה.

5 מסירת המבנים לצרכי ציבור ועבודות פיתוח מתחם המבנים לצרכי ציבור:

5.1 לאחר השלמת הקמת המבנים לצרכי ציבור על פי כתב התחייבות זה, אני מתחייב להעביר את המבנים לצרכי ציבור לידי העירייה. ללא תמורה, כאשר הם נקיים מכל חפץ ו/או אדם, למעט המתקנים והאביזר בהתאם לאמור במפרטים כאשר בנייתם השלמה ברמת גימור התואמת בהתאם להוראות כתב התחייבות זה, ולאחר שמואל כל תנאי כתב התחייבות זה. המבנים לצרכי ציבור ימסרו לעירייה כאשר הם מושלמים, בעלי מערכות שלמות, מחוברות לתשתיות ומתפקדות. ולאחר קבלת טופס 4 למבנה הציבור ולמרכז לגיל הרך.

5.2 אני מצהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המגורים הראשון הוא השלמת המבנים לצרכי ציבור קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לגביהם ומסירתם לעירייה.

5.3 אני מתחייב לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך קבלת תעודת גמר. אני מצהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי אהיה אחראי לבצע את כל התיקונים במבנים לצרכי ציבור כאמור בכתב התחייבות זה וזאת תחת חובה הבטיח מסירת המבנים לצרכי ציבור תכלול העברת סט מלא של תכניות עדות (AS MADE) חתומות ע"י יועצים. תעודות אחריות והפעלה כמפורט בנספחים וכן אישור מכל היועצים על התאמת הביצוע לתכנון, לדרישות כל דין ולנספחים המצורפים לכתב התחייבות זה, למעט שינויים שאושרו בכתב ע"י העירייה.

5.4 אני מתחייב לשלם על חשבוני את כל המיסים והאגרות שיחולו על המבנים לצרכי ציבור, על פי כל דין, למעט היטלי סלילה, אגרות תיעול ואגרות בניה, בגין השטח

המבנה במפורט בהיתר הבניה, עד למסירתם לידי העירייה. ואני אמסור אותם כשהוא נקי מכל חוב שעבוד וכד'

5.6 אני מתחייב לתקן בעצמי ועל חשבוני, וזמן 15 ימים מיום שאקבל דרישה לכך מאת העירייה, כל ליקוי ו/או פגם שיתגלו במבנים לצרכי ציבור, במשך "תקופת הבדק" המוגדרת בחוזה הבינוי שתחל מיום מסירת החזקה בו לידי העירייה

5.6 במשך תקופת בנית המבנים לצרכי ציבור ועד למסירתם בפועל לחזקת העירייה, אני אהיה אחראי לכל נזק שיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם במבנים לצרכי ציבור במידה והעירייה ו/או הועדה המקומית ידרשו ו/או יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא עלי ואני אשלם על חשבוני כל סכום שידרשו לשלם, והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'. כמו כן, אני מתחייב לשפות את העירייה ו/או הועדה המקומית בגין כל סכום שתדרשנה לשלם כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור לעיל.

5.7 העדר טענות:

5.7.1 אני מצהיר ומתחייב כי אין ולא יהיו לי כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, במישרין ו/או בעקיפין, מכל סוג שהוא כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לענין תכנון והקמת המבנים לצרכי ציבור ו/או לענין התניית מתן טופס 4 למבנה המגורים בהשלמת הקמת המבנים לצרכי ציבור ו/או במסירתם לעירייה כשהם מושלמים כאמור בהוראות כתב התחייבות זה.

5.7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף לו, אני מצהיר כי אני מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או מי מטעמן, בגין עיכוב במתן טופס 4 ו/או תעודת גמר, הנובע מעיכובים בהשלמת ו/או במסירת המבנים לצרכי ציבור.

5.7.3 אני אהיה מנוע מלטעון ו/או לדרוש ו/או לתבוע כל טענה, דרישה ו/או תביעה, במישרין ו/או בעקיפין, כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמן, העומדות בניגוד להצהרות, ההסכמות וההתחייבויות האמורות לעיל, ואני מתחייב לפצות ולשפות את העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בגין כל הוצאה, הפסד ו/או נזק שייגרמו לגי מהן עקב טענה, דרישה ו/או תביעה כאמור.

5.7.4 אני מצהיר, כי לא תהיה לי תביעה נגדית ולא אחרת כלפי העירייה ולא הועדה המקומית בגין תכנון ובניית המבנים לצרכי ציבור, ורישומם ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

6 שלביות ביצוע הקמת המבנים לצרכי ציבור ולוחות זמנים:

6.1 אני מתחייב לעמוד בלוח הזמנים להקמת מבנה הציבור לפי הפירוט הבא (להלן) – לוח הזמנים להקמת מבנה הציבור):

6.1.1 אישור תוכנית 1:100 והגשת בקשת להיתר למבנה הציבור לוועדה המקומית לתכנון ובניה תוך 6 חודשים מעת חתימת כתב התחייבות זה;

6.1.2 השלמת התנאים להיתר הבניה של מבנה הציבור תוך 6 חודשים ממועד ההחלטה על מתן ההיתר, ובכל מקרה לא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד חתימת כתב התחייבות זה;

6.1.3 סיום הקמת מבנה הציבור ועבודות פיתוח במגרש מבנה הציבור ומסירתם לעירייה, תוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה נשוא הבקשה להיתר ובכל מקרה לא יאוחר מתום 48 חודשים ממועד חתימתי על כתב התחייבות זה, ובכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן;

6.2 אני מתחייב לעמוד בלוח הזמנים להקמת המרכז לגיל הרך לפי הפירוט הבא (להלן) – לוח הזמנים להקמת המרכז לגיל הרך):

6.2.1 סיום הקמת המרכז לגיל הרך ועבודות פיתוח במגרש המרכז לגיל הרך ומסירתם לעירייה, תוך 36 חודשים ממועד חתימת כתב התחייבות זה, ובכפוף לאמור בסעיף 6.4 להלן.

6.3 אני מתחייב לבצע את כל העבודות על פי כתב התחייבות זה בהתאם לתכנית המאושרות, ברציפות ובד בבד עם הקמת הבניינים במקרקעין בתחום תכנית 4779' ובהתאם לשלבויות הקבועה בתכנית 4779'ב', בעצמי ועל חשבוני תוך תיאום מלא ובבקרת האגף למבני ציבור, ובהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בכתב התחייבות זה. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל אני מצהיר כי יודע לי ואני מסכים לכך כי תנאי למתן טופס 4 ולא תעורר גמר למבנה המגורים הראשון במקרקעין על פי תכנית 4779'ב' יהיה השלמת כל עבודות הקמת המבנים לצרכי

ציבור ועבודות הפיתוח במגרשי המבנים, ומסירתם לעירייה וקבלת אישור על כך בכתב מהעירייה

6.4 היה וייגרם עיכוב בביצוע עבודות הפיתוח הנובע ממעשה שאינו בעטיי ולא בשליטתו, כפי שיקבע על העירייה. תהא רשאית העירייה לרחות את המועד הקבוע בסעיפים 6.1 ו- 6.2 לעיל, לתקופת העיכוב.

7 ערבות בנקאית:

7.1 ערבות להבטחת עבודות הקמת מבנה הציבור:

להתחלת ביצוע עבודות התכנון וההכנה ועבודות הקמת מבנה הציבור והפיתוח, אני מתחייב להפקיד בידי העירייה במועד החתימה על הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית וכלת מותנית על סך של 4,404,000 ₪ [במילים: ארבעה מיליון ארבעה מאות וארבע אלף ש"ח] (להלן – "הערבות הבנקאית") תוקף הערבות למבנה הציבור יוארך מעת לעת עד לסיום כל עבודות בנית מבנה הציבור ועבודות פיתוח נגדו ש מבנה הציבור.

7.2 למרות האמור בסעיף 7.1 לעיל, אני מתחייב להתאים את גובה הערבות הבנקאית למבנה הציבור, בהתאם לאומדן הסופי של עלות העבודות, כפי שיקבע ע"י העירייה, וזאת תוך 7 ימים ממועד שאדרש לכך ע"י העירייה.

7.3 הערבות הבנקאית למבנה הציבור תלך ותפחת בעת ביצוע עבודות התכנון והביצוע לפי הפירוט הבא:

7.3.1 עם מסירת תוכנית עבודה מפורטת כולל תיקונים ע"פ הערות העירייה וקבלת היתר הבניה – הפחתה של **15% משווי הערבות.**

7.3.2 עם השלמת שלד – הפחתה של **35% משווי הערבות.**

7.3.3 עם השלמת עבודות גמר ופיתוח – הפחתה של **30% משווי הערבות.**

7.3.4 עם השלמת ביצוע כל הנדרש לקבלת טופס 4 למבנה הציבור ופיתוח מלא, קבלת טופס 4 ותעודת גמר, ומסירת מבנה הציבור לעירייה – הפחתה של **10% משווי הערבות.**

7.3.5 עם גמר כל עבודות הקמת מבנה הציבור ועבודות פיתוח מגרש מבנה הציבור לפי כתב התחייבות זה, תיקון הליקויים שנמצאו והוגדרו בפרוטוקול המסירה, ומסירת החזקה לעירייה לרבות העברת האישורים הנדרשים כאמור בסעיף 6 לעיל ובנספחים להסכם. תומר יתרת הערבות לערבות טיב בהיקף של 10% משווי הערבות הבנקאית למבנה הציבור. ערבות הטיב תוארך מעת לעת עד לסיים תקופת האחראיות לעבודות הקמת מבנה הציבור ופיתוח מגרש מבנה הציבור. ערבות הטיב תשוחזר בהתאם לתנאי חוזי הקבלנים של עיריית ירושלים.

7.4 ערבות להבטחת עבודות המרכז לגיל הרך:

להבטחת ביצוע עבודות התכנון וההכנה ועבודות הקמת המרכז לגיל הרך והפיתוח, אני מתחייב להפקיד בידי העירייה במועד החתימה על כתב התחייבות זה, ערבות בנקאית אוטומטית ובלתי מנתנית על סך של 3,000,000 ₪ [במילים: **שלושה מיליון ש"ח**] (להלן – "**הערבות הבנקאית**"). תוקף הערבות למרכז לגיל הרך יוארך מעת לעת עד לסיים כל עבודות בנית המרכז לגיל הרך ועבודות פיתוח מגרש המרכז לגיל הרך.

7.5 הערבות הבנקאית למרכז לגיל הרך תלך ותפחת בעת ביצוע עבודות הונכנון והביצוע לפי הפירוט הבא:

7.5.1 עם מסירת תכנית עבודה מפורטות כולל תיקונים ע"פ הערות העירייה וקבלת היתר הבניה – הפחתה של **15% משווי הערבות.**

7.5.2 עם השלמת שלד – הפחתה של **35% משווי הערבות.**

7.5.3 עם השלמת עבודות גמר ופיתוח – הפחתה של **30% משווי הערבות.**

7.5.4 עם השלמת ביצוע כל הנדרש לקבלת טופס 4 למרכז לגיל הרך ופיתוח מלא קבלת טופס 4 זמניות גמר, ומסירת המבנה לעירייה הפחתה של **10% משווי הערבות.**

7.5.5 עם גמר כל עבודות הקמת המרכז לגיל הרך ועבודות פיתוח מגרש המבנה לפי כתב התחייבות זה, תיקון הליקויים שנמצאו והוגדרו בפרוטוקול המסירה, ומסירת החזקה לעירייה לרבות העברת האישורים הנדרשים כאמור בסעיף 6 לעיל ובנספחים להסכם,

תומר יתרת הערבות לערבות טיב בהיקף של 10% משווי
 הערבות הבנקאית למרכז לגיל הרך. ערבות הטיב תוארך מעת
 לעת עד לסיום תקופת האחריות לעבודות הקמת המרכז לגיל הרך
 ופיתוח מגרש המבנה.
 ערבות הטיב תשחרר בהתאם לתנאי חוזה הקבלנים של עיריית
 ירושלים.

7.6 אני מצהיר ומסכים בזאת כי העירייה תהיה רשאית לחלט, ללא הודעה ולא התראה,
 את הערבות הבנקאית, כולה או חלקה, בכפוף למתן הודעה כאמור בסעיף 21.10
 להלן

8 דמי איחור:

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העירייה תהא רשאית לחייב אותי בתשלום בסך של 2,000 ש"ח
 עבור כל יום של איחור בהשלמת התכנון המפורט לביצוע בסיום ובמסירת המבנים לצרכי ציבור
 ולא הפיתוח במסגרת המבנים לצד כי ציבור ולא המצאות עו בנות בנקאיות לעומות המועדים
 הקבועים בכתב התחייבות זה (להלן: "דמי האיחור"). אני מצהיר ומסכים בזאת כי העירייה
 תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או חלקה, לצורך גביית דמי האיחור, על פי
 שיקול דעתה הבלעדי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות העירייה לסעדים נוספים ולא
 חלופיים ע"פ כל דין ו/או ע"פ כתב התחייבות זה.

9 ביטוח:

לכתב התחייבות זה מצורף נספח ביטוח המהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ג'** אני
 מצהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי אין בקיום הוראות נספח הביטוח על ידי כדי לשחרר אותי
 מכל אחריות שאני חב כלפי העירייה ולא כלפי צד ג' מכח כל דין ולא הסכם, ואין בקיום הביטוחים
 בכדי להתנות על אחריותי מכח הוראות כתב התחייבות זה.

10 העדה תביעות

10.1 אני מצהיר ומתחייב כי אין ולא יהיו לי כל טענות ולא דרישות ולא תביעות, במישרין
 ואי בעקיפין, מכל סוג שהוא, כלפי העירייה ולא כלפי הועדה המקומית לתכנון
 ולבניה, לענין תכנון והקמת המבנים לצרכי ציבור ועבודות הפיתוח במגרשי המבנים
 לצרכי ציבור, בעצמי ועל חשבוני, ולא לענין התניית מתן סופס 4 ראשון ולא תעודת
 גמר למבני המגורים על פי תכנית 4779ב' או כל תכנית שתבוא במקומה בהשלמת
 הקמת המבנים לצרכי ציבור ולא לענין עיכוב במתן סופס 4 ולא תעודת גמר, הנובע
 מעיכובים בביצוע עבודות בניית המבנים לצרכי ציבור.

10.2 אני אהיה מנוע מלטעון ולא לדרוש ולא לתבוע כל טענה, דרישה ולא תביעה, במישרין ולא בעקיפין, כלפי העירייה ולא כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ולא מי מטעמן, השומדות בניגוד להצהרות, ההסכמות וההתחייבויות האמורות לעיל, ואני מתחייב לפצות ולשפות את העירייה ולא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בגין כל הוצאה הפסד ולא נזק שייגרמו למי מהן עקב טענה, דרישה ולא תביעה כאמור.

10.3 הנני מתחייב להביא לידיעת הוכשי הדירות במקרקעין במועד מוקדם את האמור במסמך זה לרבות התניה למתן טופס 4 ואכלוס מבני המגורים.

10.4 אני מצהיר כי ידוע לי שיתכן ויחולו עיכובים בקשר למועד תחילת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, כתוצאה מעיכובים בביצוע ההפקעות ולא הפינויים ולא רישום המקרקעין בהם מתוכננות עבודות הבניה ולא עבודות הפיתוח, או כל חלק מהם, על שם העירייה. אני מסכים כי במידה שיחול עיכוב כאמור, המועד לתחילת עבודות הבניה ולא עבודות הפיתוח ולסימון ידחה בהתאם אני מצהיר. מתחייב ומסכים שבמידה שיחול איחור בסיום הפרויקט, ולא בקבלת טופס 4 ולא תעודת גמר כלשהם בתחום התכנית עקב עיכוב כאמור, לא תהיה לי כל טענה ולא תביעה בעניין זה נגד העירייה ולא הועדה המקומית ולא מי מטעמן.

11 הפקעות, הריסות ופינויים:

11.1 כמידה ואדרש לכך ע"י העירייה, אני מתחייב לחתום על כתב התחייבות למימון הוצאות בגין הפקעת השטחים המיועדים לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, ותפיסת החזקה בהם וכן לממן הפינויים.

11.2 אני מתחייב לבצע על משבוצי את הריסתם ופינויים של כל הנכסים המסומנים להריסה בתשרי תכנית 4779 ב'. בתחום המגרשים המשמשים לבניית המבנים לצרכי ציבור, ולפנות את ההריסות בהתאם להוראות העירייה.

12 שמירה על שטחים ציבוריים ופרטיים:

12.1 אני מתחייב כי במסגרת ביצוע עבודות הבניה ועבודות הפיתוח על פי התכנית ועל פי כתב התחייבות זה, אני ולא מי מטעמי לא נכנס לשטחים המיועדים לצורכי ציבור ולא לשטחים פרטיים בהם לא יבוצעו עבודות על פי כתב התחייבות זה, אלא באישור מראש בכתב ממהנדס העיר ולא מבעלי המקרקעין הרלוונטיים. מבלי לגרוע מהתחייבות זו שלי, היה ואני ולא מי מטעמי נכנס לשטחים אלה, אני מתחייב להחזיר באופן מיידי את המצב לקדמותו כפי שהיה ערב הכניסה לאונם

השטחים, כולל התזרת מפלס הקרקע לקדמותו והחזרת אדמת גן במידת הצורך, ולרבות פינוי ציוד וחומרים שאוססנו על ידי הכל לפי הנחיות מהנריס העיר ולא בעלי המקרקעין הרלוונטיים לפי העניין.

12.2 הנני מתחייב למלא אחרי כל הוראות הבטחון הבטיחות שיקבעו על ידי יועץ הבטיחות מטעמי ולא נציגי עיריית ירושלים לרבות הצבת גדרות הפרדה, הסדלת דרכי גישה, סוג פועלים זכר'.

12.3 כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, אני מתחייב לבצע בעצמי ועל חשבוני בלבד, כל תיקון ולא שיפוץ שיהיה נחוץ בשטח המיועד לאזורי ציבור, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידי ולא על ידי מי מטעמי, וכן לתקן כל נזק ולא תקלה שייגרמו לכל מתקן על קרקעי ולא תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב קו חשמל, כבל טלפון, וכו' הנמצאים בנתחם המבנים לצרכי ציבור ולא בסמוך להם, כל פעולה לחפירה חציבה והעברת תשתיות תעשה אך ורק כתיאום עם כל הגורמים נדין לרבות קבלת אישור מהמחלקה לתיאום תשתיות בעיריית ירושלים.

12.4 למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור לעיל כדי לפגוע ולא לגרוע בדרך כלשהי מכל אתריות שחלה ולא שתחול עלי על פי כל דין ולא הסכם אחר, בגין פגיעה ולא נזק כלשהו שיגרם לרכוש העירייה ולא לצד ג' ולא לרכוש צד ג'. במהלך ולא עקב ביצוע העבודות על פי כתב התחייבות זה.

12.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מתחייב כי במסגרת ביצוע העבודות במקרקעין, ולא עבודות הפיתוח, לא אגרום נזק לשטחים המיועדים לצורכי ציבור (להלן "השטחים הציבוריים") אני מתחייב כי במידה שיגרם נזק כלשהו לשטחים הציבוריים, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידי ולא על ידי מי מטעמי, אבצע, בעצמי ועל חשבוני בלבד, כל תיקון ולא שיפוץ שיהיה נחוץ כדי להשיב את מצב המקרקעין בשטחים הציבוריים לקדמותו. כמו כן, ומבלי לפגוע באמור לעיל, אני מתחייב לתקן כל נזק ולא תקלה שייגרמו כאמור, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידי ולא על ידי מי מטעמי, אני מצהיר ומסכים בזאת כי העירייה תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או חלקה, תוך מתן הודעה מראש של 3 ימים, לצורך תיקון כל נזק ולא תקלה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר ע"פ הדין.

13 הימנעות מהפרעה:

אני מתחייב לעשות כמיטב יכולתי באופן סביר, כדי להבטיח שהעבודות המבוצעות על פי כתב התחייבות זה לא תגורמנה להפרעות בלתי סבירות לתנועת כלי רכב ולא הולכי רגל, במקרקעין

בשטחים הציבוריים ולא בסמוך להם. לרבות ביחסי הגישה לשטחים הציבוריים או לכל חלק מהם, או לאזור כלשהו שמבוצעת בו עבודה על פי כתב התחייבות זה. כמו כן, אני מתחייב לעשות למיטב יכולתי כדי להבטיח שהעבודות המבוצעות על פי כתב התחייבות זה לא תגרומנה להפרעות בלתי סבירות לבאי השטחים הציבוריים.

הנבהר לי כי בסמוך למגרש המיועד לבניית המרכז לגיל הרך לפי תוכנית 3028, קיים מבנה בבנייה, ואני מתחייב שלא להפריע לבניית המבנה ולמנוע גישה אליו, וכן - לתאם את בניית המרכז לגיל הרך, עם הקבלן הבונה.

14 אחריות לתיאומים ולהזנת תשתיות:

אני מתחייב לבצע בעצמי ועל חשבוני את כל התיאומים ולהשיג את כל האישורים כקשר לכיוען עבודות הבניה ועבודות הפיתוח, עם הרשויות המוסמכות, לרבות המשטרה, איגוד ערים לכבאות, גורמי האנרגיה השונים וכן כל גוף אחר שאישונו יידועי שיש "ע"ד", לו בוחן שונת העניקו. כל העלויות והאגרות בגין קבלת האישורים והתיאומים הנ"ל, יחולו בלעדית עלי. אני מתחייב לבצע בעצמי ועל חשבוני הזמנת עבודה ותשלום אגרות לכל גורמי התשתית אשר נדרש כי יבצעו עבודות בהקשר לעבודות נשוא כתב התחייבות זה.

15 אחריות לשיקום תשתיות ושטחים ציבוריים:

- 15.1 במידה ובמסגרת העבודות נשוא כתב התחייבות זה, אני אדרש לבצע עבודות כלשהן, לרבות תיבורים לתשתיות קיימות הגובלות עם מתחם המבנים לצרכי ציבור ולא מחוץ להם, מתחייב אני לבצע את העבודות בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים.
- 15.2 אני מתחייב לבצע את כל הנדרש לצורך החזרת המצב לקדמתו לאחר ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, וזאת בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים.

16 אחריות לנזקים:

- 16.1 אני אהיה אחראי כלפי עובדי, קבלני משנה, העירייה, וכל צד ג' שהוא בגין כל נזק גוף ולא רכוש שיארע למי מהם בתקופת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה.

ולאחריה. בקשר עם כתב התחייבות זה ולא עם עבודת הבניה ולא עבודות הפיתוח. כתוצאה ממעשה ולא מחדל מצדי ולא מצד מי מטעמי, ואני מתחייב לפצות את כל הנפגע והניזוק כפי נזקו

16.2 במידה והעירייה תתבע על ידי צד ג' בקשר לעבודות נשוא כתב התחייבות זה, אני אשפה את העירייה בגין כל נזק שייגרם לה עקב התביעה ואשלם לצד ג' כל פיצוי שייפסק לו נגד העירייה במסגרת התביעה. העירייה תודיע לי מראש ובכתב על תביעה כאמור, ותאפשר לי להצטרף כצד לתביעה

16.3 אני מתחייב לתקן בעצמי ועל חשבוני בלבד כל נזק ולא פגיעה שגרמו כתוצאה מעבודות הבניה ולא עבודות הפיתוח לכל נזק, בין אם פרטי ובין אם ציבורי, במתחם המבנים לצרכי ציבור ולא בסמוך להם. כמו כן אני אחראי לכל נזק ולא פגיעה ברכוש ולא בנפש שיגרמו לאמור. כתוצאה מביצוע עבודות הבניה ולא עבודות הפיתוח.

17 אספקת כח אדם ותנאי עבודה:

17.1 אני מצהיר כי אני ולא כל הבא מטעמי לצורך ביצוע כתב התחייבות זה. לרבות העובדים שיועסקו על ידינו. הוננו בעלי ידע מקצועי מוכח וניסיון רב, מיומנים לכל סוגי העבודות, בעלי כישורים, יכולת, אמצעים כספיים, טכניים וארגוניים, לרבות כוח אדם, ציוד וחומרים הדרושים לביצוע עבודות הבניה. ברמה גבוהה, גאיכות, בטיב ובמומחיות.

17.2 אני מתחייב כי אני וכל מי מטעמי, ובין היתר עובדי, קבלני משנה וכל אדם אחר שבא בשמי או מטעמי, יפעלו בכל עת במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להוראות כל דין, תוך הגטחת קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי דין לרבות מתן דיווח לאגף מבני ציבור ולא למחלקת גגנות באגף שפ"ע בעירייה, על כל חשש להפרת אי אלו מהוראות הדין ועל כל אירוע בטיחותי, כולל תאונה או נזק לאדם ולא לרכוש.

17.3 אני מתחייב כי טרם ביצוע עבודה ובכל תקופת הביצוע, בעבודות הטעונות רישום ולאן רישיון, יהא כל קבלן אשר יבצע את העבודות מטעמי על פי כתב התחייבות זה. רשום בפנקס הקבלנים לביצוע עבודות בסיווג המתאים.

17.4 אני מתחייב למנות מנהל פרויקט, אשר יפקח על ביצוע העבודות ואשר ימצא במקום ביצוע העבודות במשך זמן ביצוען.

17.5 אני מתחייב להעסיק מודד מוסמך עם מנגישי המדידה הדרושים לביצוע העבודה עם גמר ביצוע העבודה אכין ואמסור לעירייה מיפוי מדויק שנערך למתחם על ידי המודד ואשר כולל מיקום כל התשתיות התת-קרקעיות שהאנחו בפועל לרבות מפרט טכני של מבנה המידע על מדיה מגנטית תקינה וניתנת לשימוש במערכת ה-GIS של העירייה ("AS MADE").

17.6 אני מתחייב כי אני ולא מי מטעמי ננהל יומן עבודה יומי מסודר הכולל בין השאר פירוט העבודות, סוגי החומרים, בדיקות איכות, וכדו'. כנהוג בעבודות מסוג זה.

18 העדר יחסי עובד – מעביד:

אני מצהיר כי בביצוע העבודות על פי כתב התחייבות זה אני פועל כקבלן עצמאי וכי אין היתכייבות זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד, ביני או בין מיישמי מטעמי לבין העירייה. היה ולמרות האמור לעיל, יוכרו היחסים בין העירייה לביןי ולא מי מטעמי כיחסי עובד מעביד בפסק דין חלוט וזאת לאחר שניתנה לי האפשרות להצטרף להליך המשפטי, כי אז מתחייב אני לפצות ולשפות את העירייה, מיד לפי דרישתה הראשונה, על כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, שהעירייה תידרש לשלם עם כל קביעה בניגוד למוצהר ומוסכם בסעיף זה.

19 איסור המחאת זכויות:

19.1 אני מצהיר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי אני לא אהיה זכאי להמחות ולא להעביר בכל צורה שהיא את חובותי ולא זכויותי מכתב התחייבות זה או חלקן, אלא אם כן אקבל אישור לכך בכתב ומראש מהעירייה והמעבר יקבל על עצמו בכתב את הוראות כתב התחייבות זה.

19.2 על אף האמור לעיל, ידוע לי ואני מסכים לכך כי אהיה זכאי למסור את ביצוען של עבודות הבניה, או חלקן, לקבלן משנה בכפוף לתנאים הבאים:

19.2.1 קבלן המשנה יהיה כפוף לכל התחייבויותי בכתב התחייבות זה, כפיפות זו תעוגן בהסכם שביני לבין קבלן המשנה

19.2.2 מסירת עבודה כלשהי על ידי לקבלן משנה לא תפטור ולא תשחרר אותי מאחריותי הישירה כלפי העירייה ומכל חובה שהיא מחובותי על פי כתב התחייבות זה, לרבות אחריות לגבי עבודות שבוצעו בפועל ע"י קבלן המשנה.

20 זכות העירייה לבצע את העבודות

20.1 אני מצהיר ומסכים בזאת כי אם לא תבוצענה עבודות הבניה ולא עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, במעדים שנקבעו לעיל ולא ברמת ביצוע וטיב עבודות לשביעות רצונה של העירייה ונקובל בעירייה, רשאית העירייה, לאחר מתן הודעה תוך זמן סביר מראש ובכתב, הגם שאינה חייבת, לבצע את העבודות ולא להתאימן לרמה והטיב הדרושים לעבודות מאותו סוג. בין בעצמה ובין על ידי אחר מטעמה, הכל על חשבוני, והעירייה תהיה רשאית לשם כך, בין היתר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או חלקה ולממן את ביצוע ולא התאמת העבודות בהתאם לסטנדרטים הדרושים ידוע לי ואני מסכים לכך כי אין בחילוט הערבות הבנקאית כדי לגרוע ממחויבותי לביצוע העבודות.

20.2 כל דרישות וחשבונות בענין העבודות נשוא כתב ההתחייבות שיוצגו על ידי העירייה בגין ביצוע עבודות ולא התאמתן לאמור, בהתאם לסעיף זה לעיל, יהיו ראויה לענין עלות ביצוע העבודות שבגין תחול עליי חובת שיפוי כלפי העירייה

21 הוראות כלליות:

21.1 אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לפגוע ולא לגרוע מהוראות תכנית 4779ב', ולא כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין.

21.2 למען הסר ספק, ידוע לי ואני מסכים לכך כי לא ייעשה כל שינוי בתכנון המאושר ולא בתכנית הפיתוח המאושרות, תוך כדי ביצוע עבודות הבניה ולא עבודות הפיתוח בלא הסכמה בכתב של העירייה.

21.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לי ואני מסכים לכך במפורש כי כל מסמכי התכנון המאושר ותכנית הפיתוח המאושרות, לרבות כל המסמכים הנלווים להם, הינם לכושה הבלעדי של העירייה והיא בעלת מלוא הזכויות בהם. אני מתחייב לדאוג ולהיות אחראי לכך כי מסמכים אלה ימסרו לרשות העירייה מיד עם דרישתה לכך.

21.4 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בכתב התחייבות זה, ידוע לי ואני מסכים לכך כי בכל מקום בכתב התחייבות זה בו נקבע כי אני מתחייב לבצע עבודה כלשהי, המשמעות תהא, בין השאר, ביצוע כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, הבדיקות הנדרשות וביצוע העבודות בפועל. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, אני מתחייב לדאוג ולהיות אחראי לכך כי אני ולא קבלני משנה מטעמי נבצע בקרת איכות לגבי עבודות הפיתוח, לשביעות

רצון העירייה. אני מתחייב להעסיק לצורך כך חברה מוסמכת לביצוע בקרת איכות אשר תאשר על ידי העירייה מראש.

21.5 ידוע לי ואני מסכים לכך כי העירייה תהא רשאית לפקח על חשבונה על ביצוע עבודות הבניה ואולם פיקוח העירייה לא יטיל עליה חבות כלשהי. לא יהיה ולא ייחשב לפיקוח צמוד ולא יגרע מכל חובת פיקוח החלה עלי על פי כתב התחייבות זה

21.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי לי ו/או מי מטעמי לא תהיה זכות כלשהי בקשר עם השטחים הציבוריים בהם אבצע את העבודות על פי כתב התחייבות זה. למעט הזכות להיכנס למתחם בו מבוצעות העבודות לצורך ביצוע העבודות וכפוף להוראות כתב התחייבות זה והוראות כל דין. אני מתחייב לאפשר לעירייה ולכל מי מטעמה, כניסה חופשית למקום ביצוע העבודות לצורך ביצוע הליכי בדיקה, בקרה ו/או לפי כל דרישה של העירייה.

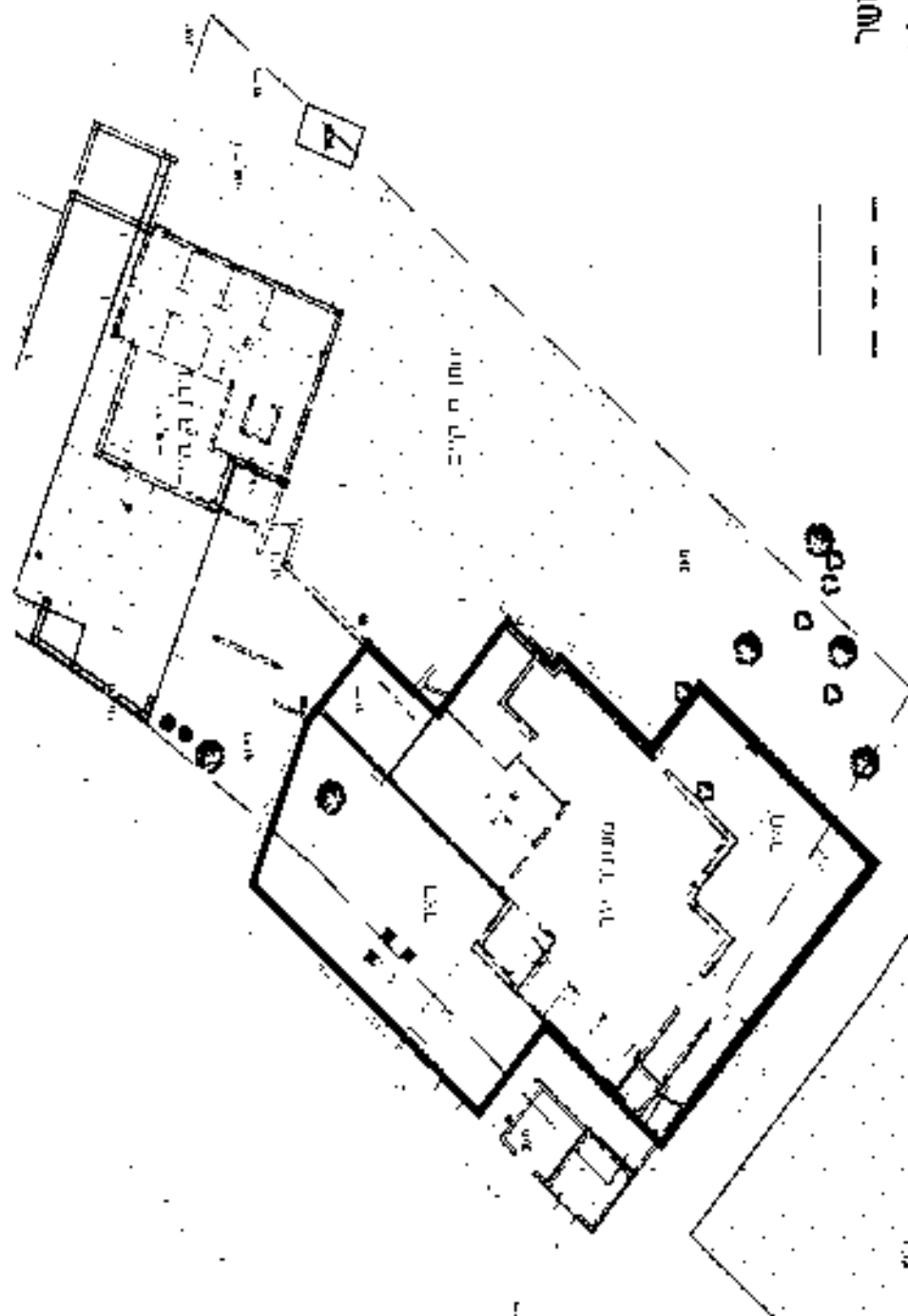
21.7 למען הסר ספק ומבלי לינוע מכלליהם הכלליים של חוק הבניה, ידוע לי ואני מסכים לכך כי האישורים וההסכמות לענין העבודות נשוא כתב התחייבות זה יינתנו בכתב.

21.8 כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות זה יחייבו אותי ו/או כל הבאים מכוחי. מטעמי ו/או במקומי במגרש 101 לפי תכנית 4779ב'. אני מתחייב בזאת שלא לבצע עסקה כלשהי במקרקעין אלא בכפוף לאמור בכתב התחייבות זה. מובהר ומוסכם כי בכל מקרה של ביצוע עסקה במקרקעין, הרי שכתב התחייבות זה יחייב אותי לכל דבר וענין, כל עוד לא נחתם כתב התחייבות חלופי לשביעות רצון מהנדס העיר והינעץ המשפטי של העירייה, על ידי מי שיבוא מכוחי, מטעמי ו/או במקומי במקרקעין. אישור הינעץ המשפטי לעירייה ומהנדס העיר יהיה בכתב.

21.9 אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהתחייבויות ו/או הסכמים אחרים עליהם חתמתי בעבר כלפי עיריית ירושלים ו/או הוועדה המקומית.

21.10 מובהר ומוסכם כי במקרה יופר איזה מבין הוראות כתב התחייבות זה, יישלח עיריית ירושלים דרישה לתיקון ההפרה ולוח זמנים לעשות כן. מוסכם כי במקרה ולא אעמוד בלוח זמנים זה, תהיה רשאית העירייה לחלט הערבות הבנקאית כמפורט בסעיף 8 לעיל, ללא התראה ו/או הודעה נוספת.

נספח א-1 גבולות העבודה "המרכז לגיל הרך" - בתא שטח 532 בתוכנית 3028



- מקרא:
- גבול מודש
- קו בניין מאושר
- גבול עבודה למעצמות יום

ט. ס. ח. י. ט.

קרית חלב ורכש בע"מ
ח.פ. 513605216

נספח א2 – גבולות עבודה של מבנה ציבור בתב"ע 4779ב מגרש 201

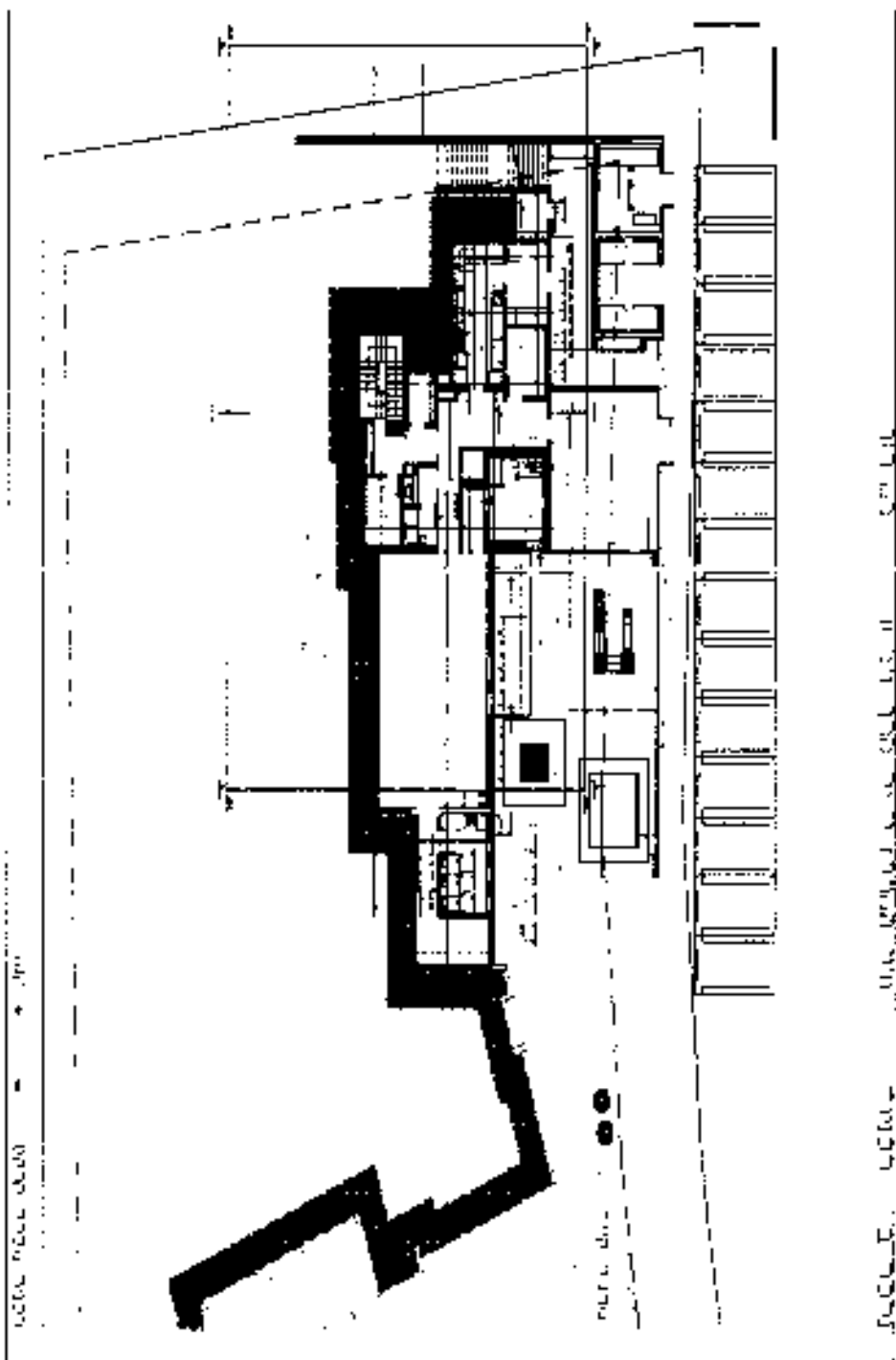
הנספח יצורף בהמשך לאחר אישור האגף למבני ציבור לתכנון העבודות של

הקמת כיתות הגן בשטח של 384 מ"ר ובית הכנסת בשטח של 350 מ"ר.

קרית חלב ורכש בע"מ
לשכת המכירת

נספח ב' - 1:100 המרכז לגיל הדר 3028/532

מלפס קרקע

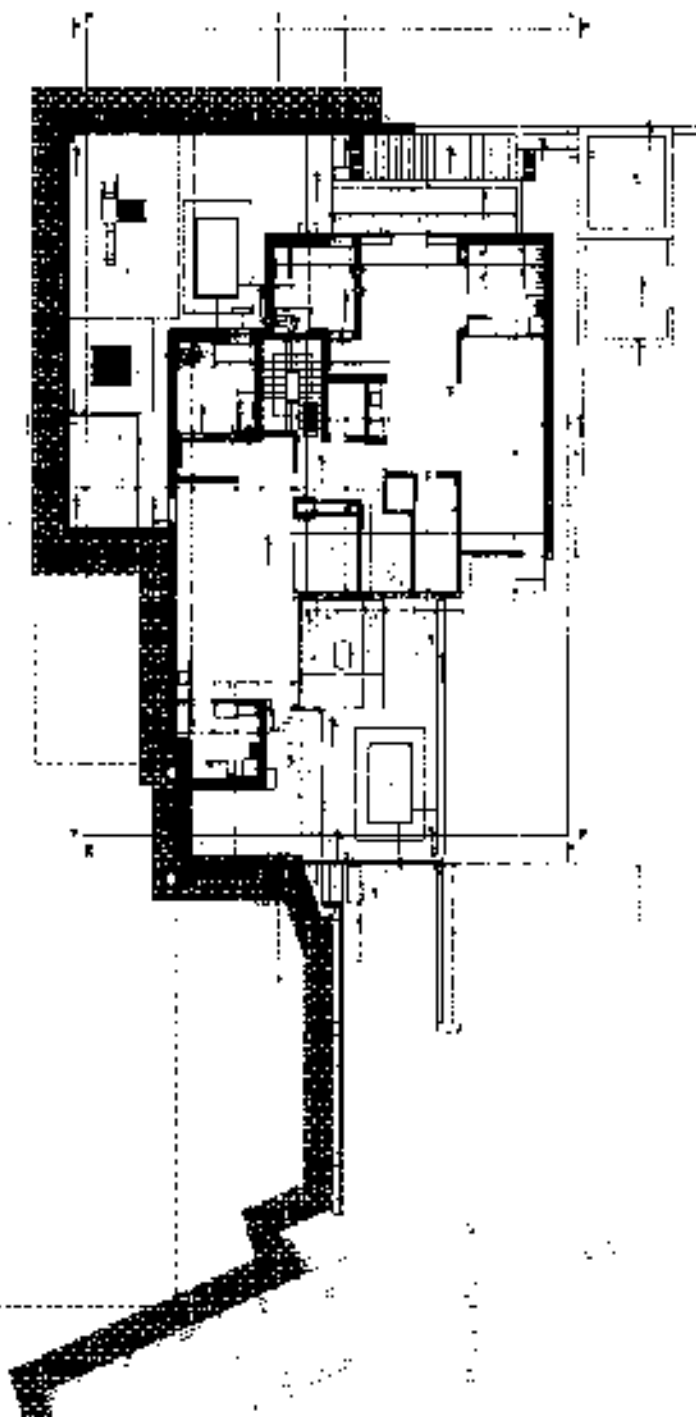


קרית חלב ודגש בע"מ
The Architects

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page.

נספח ג' - 1:100 ממדוך לגיל והדר 3028/532

קומה 1

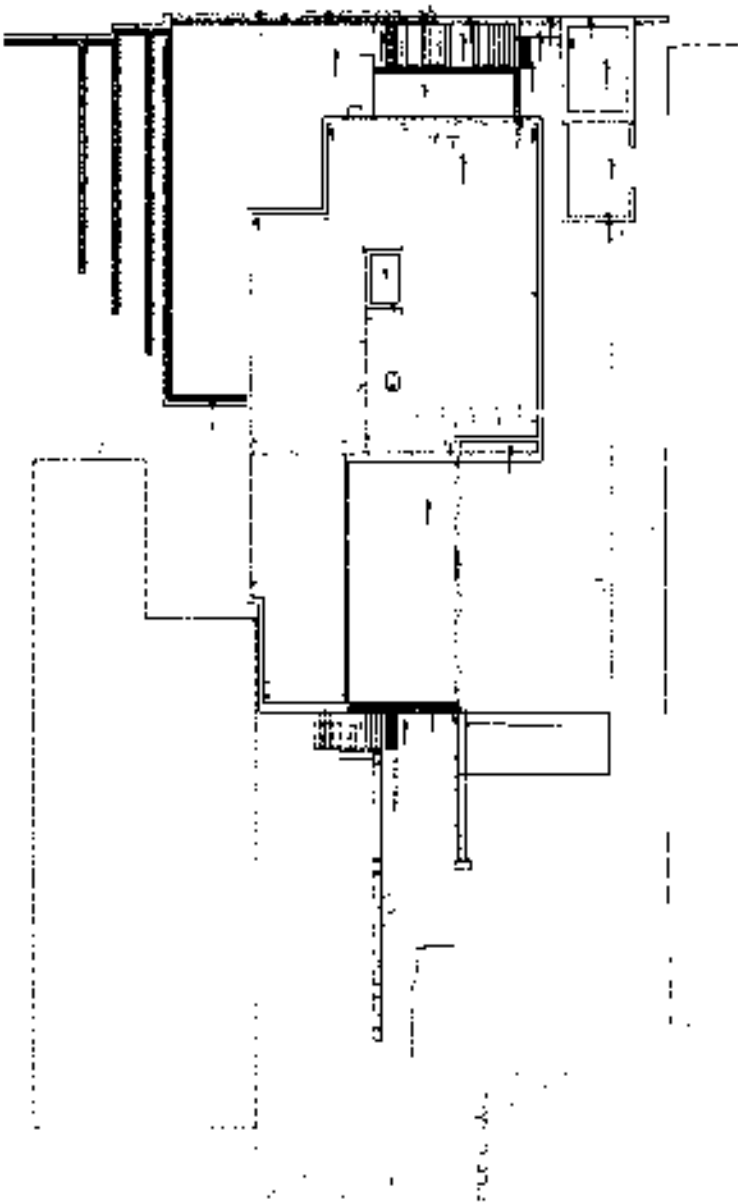


קריית חלב ורובשניעם
מ.פ. 51328/53224

3.0
1.0
1.0

נספח ב' - 1:100 המרכז לגיל וזר 3028/532

קומה 2



קרית חלב ודגש בע"מ
מ.פ. 54.9.07

נספח ב2 – תכניות 1:100 של מבנה ציבור בתב"ע 4779 ב מגרש 201

הנספח יצורף בהמשך לאחר אישור האגף למבני ציבור לתכנון העבודות של

הקמת כיתות הן בשטח של 384 מ"ר ובית הכנסת בשטח של 350 מ"ר.

מ.מ.
מ.מ.
מ.מ.

קומת הלב נמצאת חרושה

נספח ג' – ביטוח

נספח לכתב התחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות")

1. מבלי לגרוע נאמרינו היום על-פי כתב ההתחייבות י/או על-פי דין, על היזם לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו, בחברות ביטוח מורשית כדין, החל מיום חתימת כתב ההתחייבות ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויצאתו של היזם מהאתר (לפי המאוחר), פוליסת ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי היום הנצורף לנספח זה כנספח ג'1 ומהווה חלק בלתי נפרד היגנו ("אישור עריכת הביטוח" ויחד עם הביטוחים הנפילרטיים הסעיף 3 יכונן להלן "ביטוחי היזם", בהתאמה).

היזם מתחייב להאריך את תוקף ביטוחי היזם למשך כל תקופה נוספת בה עשויה לחול על היזם אחריות על פי דין (לעניין ביטוח חבות מוצר, למשך שלוש שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת האחריות והכרה).

2. על היזם להמציא לידי העירייה, במועד החתימה על כתב ההתחייבות, ובכל מקרה טרם כניסת היזם לאתר העבודה, את אישור עריכת הביטוח היזם על ידי מבטחת היזם. לדרישת העירייה, על היזם למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.

במועד תום תקופת ביטוחי היזם, על היזם להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל נקודות ההתקשרות על פי כתב ההתחייבות ואו למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).

3. בנוסף, על היזם לערוך את הביטוחים הבאים:

3.1 **ביטוח חובה בנדרש** על-פי דין בגין פגיעה נופית עקב השימוש בכלי רכב, וכן **ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד.

3.2 **ביטוח מקיף**, לכל כלי הרכב אשר בבעלות ו/או בשימוש היזם ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות.

3.3 **ביטוח חבות המוצר** לכיסוי אחריות היזם על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מסופק, משוקק, מסופק על ידי היזם או הבאים מטעם היזם (להלן: "המוצרים"), בגבול אחריות בסך 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את העירייה וגופים עיריניים בגין אחריותם ל"מוצרים", בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחיד המבוטח.

הביטוח יכלול תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח; ככל שגערך על ידי היזם ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לאמיר באישור זה, ביטוח כאמור יכלול תאריך לתועד שאינו לפני _____.

3.4 **ביטוח "אש מורחב"** על בסיס ערך כינון לכיסוי אובדן או נזק, לרבות נגיפה ופריצה ככל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שיוכא על ידי הקבלן או מטעם הקבלן לאתר העבודות.

3.5 **ביטוח "ציוד מכני הנדסי"** לציוד הנדסי שיוכא על ידי הקבלן או מי מטעם הקבלן לאתר העבודות, על בסיס "כל הסיכונים" גולל מריאה, שור, רעידת אדמה, סיכויי טבע וניזק בידון במלוא ערך כינון. הביטוח יכלול כיסוי לצד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש בגבול אחריות של 750,000 ₪ בגין כל כלי הנדסי כבד, יורחב לשפות את העירייה בגין אחריות העירייה למעשי ומחדלי הקבלן, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

4. מוסכם בזאת, כי הניעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישור עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היום, שאינה פוטרת את היום מסלוא חבותו לפי כתב ההתחייבות ואין לפי דין ליום לא תהא כל טענה ואין דרישה כלפי העירייה ואין נופים עירוניים ואין הבאים מטעמם בכל הנשגו לגבולות האחריות האמורים ואין כל טענה אחרת בנושא גובה ואין היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי היום.

5. ביטוחי הרכיש של היום יכללו סעיף מפורש בדבר זיתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ואין נופים עירוניים ואין המפקח ואין הבאים מטעמם למעט כלפי אדם שגם לנזק בודון.

6. על היום האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי רמי הביטוח ובסבוגי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי היום המפורטים בנספח זה. סכימים אלה יהיו נתונים לקיוו על ידי העירייה מכל סכום שוגיע ליום על פי כתב ההתחייבות, או בכל דרך אחרת.

7. על היום לקיים את כל תנאי ביטוחי היום ולרבות המלצות וזסקי הוויזומי שיערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי הניגון לענין כיסוי פריצה וגיבור, להאריך את פוליסתו הביטוח שעל היום לערוך לפי כתב ההתחייבות, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהייה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויצאת היום מהאתר, ובנוסף כל תקופת רתחזוקה, תיקונים ואחזוקה על פי הצדדים היום הקבועה בכתב ההתחייבות, ולקיים כל המלצה בה עשויה לחול אחריות על היום על פי הוראות כתב ההתחייבות או על פי כל דין נלעין ביטוח חבות מוצו, למשך שלוש שנים נוספת לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והגדן.

8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי היום, בהמצאתם או בשנויים כדי להיות אישור ברבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או למצמם את אחריות היום על-פי כתב ההתחייבות או על פי כל דין במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי היום לבין האמור בכתב ההתחייבות. על היום לגרום לשנוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות כתב ההתחייבות.

9. ככל שלועת היום קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ואין היקף ביטוחי היום או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על היום לערוך הביטוח הנוסף או הנשלים כאמור, על חשבון היום בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך, ייכלל וזיתור על תחלוף כלפי העירייה ואין נופים עירוניים ואין המפכה ואין הבאים מטעמם, למעט כלפי אדם שגם לנזק בודון.

10. על היום לגרום לכך כי רוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של היום.

11. כחידה ויועסקו על ידי היום קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא כתב ההתחייבות, על היום לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי היום אחזיג בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על היום.

12. על היום והבאים מטעם ויום לזכות בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אברן או נזק לגור או לרכישו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף והבלי לנרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על היום למלא אחר כל דרישות והוראות החיה לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכזומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אן מבלי לפגוע בגלילות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי היום יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות ובאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.

13. היום פוטר במפורש בשמו ובשם קבלנים ו/או קבלני משנה של הבאים מלמענו, את העירייה ו/או גופים עירוניים ו/או המפקח ו/או הבאים מניהלם מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכיש המובא על ידי היום או מטעם או עבור היום (לרבות כלי דרכ כלים ומנופים) לאחר העבודות ובנסקרת ביצוע העבודות

פסור כאמור לעיל, יחול גם בגין נזק אשר ליום הזכות לשיפוי בגין על פי ביטוח דכוש שעורך על ידי היום, או שלום היתה הזכות לשיפוי בגין אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, וליום לא יהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאסורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפסור באחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

14. מוכהר בזאת כי ליום הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 2-3 לאישור עריכת הביטוח, במלואם או בחלקם, אך הפסור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגין במלואו. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את היום מן האחריות המוטלת על היום על פי כתב ההתחייבות או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר.

15. ביטוחי היום יכללו הוראה לפיה הם ראשוניים לכל מליסה שהוצאה בנפרד על ידי העירייה וגופים עירוניים

16. היום מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים המערכים על פי כתב ההתחייבות ולשלם הפרמיות במועדן. בן מתחייב היום להודיע מיד בכתב למבטח ולעירייה על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם העירייה לשם שמירה ומימוש של זכויות העירייה על פיהם

17. מוכהר בזאת כי בכל מקרה בו יתחבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ירק לצורכי קימום ושיקים אותו נזק שבגינו שולמו.

18. היה ולא נערכו אי קימום ביטוחי היום בתועדם, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:

18.1 לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה ליום התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות במקום היום, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.

18.2 כל הוצאות העירייה על פי האמור פסקה 18.1 לעיל יחולו על היום.

18.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות היום המפורטות בנספח זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כשלהי.

18.4 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, במידה שמכל סיבה שהיא היום לא יפעל לפי סעיף זה ולא יהא כיסוי ביטוחי לעבודות נשוא כתב ההתחייבות, היום נותחייב ומוסכים לשאת בכל נזק ו/או תביעה עתידית נגד העירייה, על ידי צי שליושי כל שהוא עקב אי עריכת הביטוחים על פי כתב ההתחייבות.

19. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בהיקף העבודות נשוא כתב ההתחייבות, מכל סיבה שהיא, על היום חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור

20. בכל מקרה בו תופסקנה העבודות על ידי היוזם טרם השלמתן מכל טיבה שהוא, על היוזם להמציא אישור ממבטחת היוזם על המשך עריכת פרליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף 1 לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה תורה עליו. וזאת כתנאי לעמידתו כתנאי כתב ההתחייבות.

21. לצורך הסר ספק, כל דחייה בהתחלת ביצוע העבודה שתגרס עיב אי הצגת אישור על עריכת ביטוח העבודות הקבלניות על ידי היוזם, לא תגרע מהתחייבותו לעמוד בלוח הזמנים לביצוע העבודות כמפורט בכתב ההתחייבות.

22. לדרישת העירייה, על היוזם לכלול במטענת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי היוזם כאמור בסעיף 1, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבטח טרם קרות מקרה הביטוח, למביטח או במוטב לתבמולי הביטוח.

23. נספח חביתוח הינו מעיקרי כתב ההתחייבות והפרתו מהווה הפרה של כתב ההתחייבות.

תאריך:

עיריית ירושלים ו/או גופים עירוניים (להלן: "העירייה")

יְרוּשָׁלַיִם

111 N

הנדון: אישור עריכת ביטוח בהשר' עם כתב התחייבות ללקיח' מאת _____ ("הי"ם")

בְּקֶשֶׁר עִם מְרִיבֵיט בִּיצוֹעַ עֲבוּדוֹת לְפִי הַסֵּכֶם פְּתוּחַ מִס' 78 וְתִב"ע 34779-ב

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר בקשר לביצוע עבודות _____ עבור _____
היום לרבות כל עבודה נלווית בקשר עם כתב ההתחייבות ביניכם לבין היום ("העבודות"):

1 פוליסה מס' _____ לתקיפה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח עבודות קבלנות ביטוח עבודות קבלניות, במפורט בהמשך, נערך על שם החם, הקבלן, העירייה, קבלנים, קבלני מים, המעסיק ולמעט זאת, לא תוקף כלל כלל ביטוח זה. כל המבטחים, מבלי צורך, נאלצו להחליט הקשורים או הנובעים מכלל העבודות.

הביטוח כאמור, כולל תשלום תחלוקה ונזילתה של 24 חודשים ('תקופת התחלוקה הביטוחית').

היקף הכיסוי הניחן על פי הגיליון כאמור הינו כהתאם לנוסח הפוליסה להיטות עבודות קבלניות, הידוע ב"ניטי" כמועד עריכת הפוליסה.

הביטוח כולל את פירוי הביטוח המפורטים להלן, על כל ההרחבות הכוללות בפוליסה האמור:

א. סדק א' - גזק לרכוש

כיצד זה במתכונת "כל הסיכונים" לפני אבן או נזק פיזיכ וכלתי צפויים שייגרמו לעבודות במשך תקופת העבודות ותקופת התחזוקה.

סכום הביטוח לא יפחת מעלות הרקמה מחדש של העבורות.

שְׁנוֹי הַעֲבוּדוֹת

הביטוח כולל את הכיסויים הבאים:

- (1) יכוש בהעברה - בסכום של 10% משווי העבודות, מינימום 100,000 ₪.
- (2) הנאות תכנון יפיקו בהעברה נזק בסכום של 10% משווי העבודות, מינימום 100,000 ₪.
- (3) ציוד, מתקנים יזבנו עור שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של 250,000 ₪.
- (4) נזק ישיד של תכנון, חומרים ועבודה לקויים בסכום של 500,000 ₪.
- (5) מינוי הריסות בסכום של 500,000 ₪.

66. זוק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סבאוד השייך ליחיד מיחירי המבטוח בסכום של 1,000,000 ₪

78

514293214 .3.7

 β

7) הוצאות מיוחדות בסכום של 100,000 ₪.

ב. פרק ב' - אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק או אובדן הנובעים מהעבודות בגבול אחריות בטן של 8,000,000 ₪ לאירוע ובפצטור על-פי הפיליסה

הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הכיסוי כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מהיחידים המבטוח. רכוש העירייה נחשב לרכוש צד שלישי

הפרק באמור מודחב לכסית:

1) תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

2) נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח הרכב.

3) חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידת ומחלשת משען בגבול אחריות בסך 200,000 ₪ לאירוע.

4) חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך 200,000 ₪ לאירוע.

ג. פרק (3) - אחריות מעבידים

חבות כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין נזק או אובדן הנגרמים באתר במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקיפת הכיסוי.

ד. כללי לביטוח עבודות קבלניות

1) אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעמה ה ו-או המפקח וכלכל שוויתור באמור לא יחיל כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

2) ביטוח העבודות הקבלניות באמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי משלום פרמיה, ובכל מקרה בלפני לך שניתן לכם הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות מראש

3) במקרה בו תופסק ההתאשרות עם היוזם נגלל סיבה שהיא, המבטוח מאשר כי הפוליסה תמשיך להיות בתוקף ותבטח את העירייה ויתר יחידים המבטוח, והכל כלפיו להמשך תשלום יתרת הפרמיה, באם תהיה.

4) אנו מאשרים בזה כי במקרה הארכת משך העבודה, נארוך את תקופת הביטוח בהתאם, בכפוף לפרמיה נוספת.

כללי

1) הביטוחים המפורטים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יכסו ולא יצמצמו במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכם הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

2) אי קיום בתום לב מוטלות על המבטוח לא תפגע בזכויות העירייה לקבלת שיפוי.

3) על היוזם האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.

4) הביטוחים לעיל ראשיעיים וקורמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי העירייה או המפקח. ולא תהיה לנו כל טענת שיתוף בדיקוחים הגורמים על ידי המפורטים לעיל.

5) נוסח המליסות הינו בהתאם לנוסח הידוע ככינו _____, במסוף לשינויים הנקובים לעיל

במסוף לתנאי המליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שונה במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי המליסות המקוריות.

בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חתימת המכסה)

(חתימת המכסה)

החלטה
10.10.14
10.10.14
10.10.14

קריית הלבנון 46779 כב_ בנוגע לכניסה עירונית בפרויקט _____ 78

קריית הלבנון
513643214



עיריית ירושלים
אגף מבני ציבור
מנהל האגף

(נסח ב' - גרסה)

ירושלים, ג' אב תשס"ח
04 אוגוסט 2008
סיכומין : 89-0056-2009

א. מפרט חומרי גמר עירוני מבנה יזם המיועד למסירה לעיריית ירושלים

שלבינת אישור תכניות ומסירת המבנה

- תוכנית אדריכלות, חסרי הגמר, הריהוט והיועצים ואושרו מראש וסרם תחילת הביצוע ע"י אדרי' עידר לילונטל לרבות הגדרת "עמדות עובדי"
- טרם מכן טופס 4 למבנה יומצאו כל המסמכים והאישורים הנדרשים להלן ותיערך בדיקה מטעם אגף מבני ציבור והאגף המשתמש להבטחת כל הגורש ע"י המפרט שנמסר ע"י התחייבות היום ובסמך זה.
- והשלמת המסירה לפני יום לאותו מועד שרש 4 הנסח נגמור.

מסמכים נדרשים טרם מסירה

- בדיקה ואישור של יועץ בטיחות ויועץ בטיחות על התאמת הנתקן לרבות עמידה של הריצוף בתקני הרלקה.
- מבלת עותק מכל האישורים שנמסרו לטופס 4 בתיק הפיקוח
- מסירת סט תכנית צורה (AS-MADE) תתומות ע"י האדריכל והיועצים.
- מסירת תיק נתקן הכולל :
 - הוראות הפעלה ואחוקה לכל המערכות במבנה לרבות מעלית ומיווג אויר.
 - תעודות אחריות מספקים לכל מערכת המבנה לרבות מעלית ומיווג אויר לתקיפה שלא תפחת מ 24 חדשים מיום מסירת המבנה.
 - הסכם חתום עם חבי מעליות לנתן שנת שירות מלאה כולל אישור מהגדר בורק להפעלת המעלית/המעליות.
 - תעודת אחריות איטום המבנה ל 10 ימים
 - רשימת ספקי המערכות כולל פרטי התקשרות עימם (טלפון, פקס, מויל, איש קשר).
- הצהרת מותקן המבנה על התאמת המבנה בפועל להוראות הריונו ילכל דין.
- הצהרת מוטקן השלד על תכנון המבנה על פי דרישות כל דין והתאמת המבנה בפועל לתכנון על פי הבדיקות במסגרת הפיקוח עליון.
- אישור יועץ מיווג אויר על התאמת מערכת המיווג ואספקת אויר צח לאמיון העירוני למבני ציבור.
- בדיקות מכון התקנים לתקינות תקורות אקוסטיות.
- אישור מכון תקנים לחיפוי אבן במבנה מהחלק הרלוונטי למבנה העירוני.

דרישות בטיחות

1. על כל מבני הציבור הנבנים ע"י אגף מבני ציבור אי בליווי הנדסי של האגף חלה חובה להתאמתם לבק דרישות הבטיחות על פי דין ובהתאם להנחיות ספציפיות הניתנות ע"י היועץ המקצועי ואו רגורמים המהצועיים באגף מבני ציבור, בהתאם ליעוד המבנה ולחלק המשתמשים בו.

ככר ספרא 1, ת ד 275, ירושלים 9100
טלפון 02-6297921 פקס 02-6295926

משוט לתת שירות

קרית הלב ודבש בע"מ
02-6295926
02-6297921



עיריית ירושלים
אגף מבני ציבור
מנהל האגף

2. על מבני ציבור שהינם מבני תיעוך חלים, בנוסף לאמור בסעיף 1, גם כל דרישות הבטיחות בנזק במועד משרד החינוך ודרישות נוספות בהתאם להנחיות האגף המזכיר.
3. על מבני ציבור המיועדים לקהל יעד הכולל ילדים ובני נוער בוגר מתניינים, מרכזי אימנות ומחול, מועדוני נוער, ספריות וכו' יחולו בנוסף לאמור בסעיף 1 גם כל דרישות הבטיחות כחוזר מנכ"ל משרד החינוך למעט רוחב מסדרונות ונועזרים אשר יותאמו, באחריות ייעץ הבטיחות, לכמות המשתתפים הצפויה בפועל במבנה.

מונים

יתוכנו ויקבעו מונים (חשמל, מי, בוק) נפרדים לחלל הייחודי על שם עיריית ירושלים

חירום ובטחון

טרם הכינוי יתואם התכנון עם אגף חירום ובטחון בעירייה ודרישות אגף חירום ובטחון (אינטרקום/מצלמה, קורן, אמצעי נעילה, אמצעי הגנה מפריצה, חאורה, עמדת שומר וכו') יכללו בתוכניות הביצוע בחלק מהמפרט.
בנוסף בהתאם להנחיות אגף חירום ובטחון יקבעו הכונות לקי חשמל ותקשורת לפריסת מצלמות בתוך המבנה.

ד"ר יעקב יעקוביץ
יש לבצע ריצוף 33/33 ס"מ העוטר בנזק החלקה בתיאום עם אדרי לילינטל ומהנדס האגף המשתמש. הריצוף נסוג גרנט מרצלין עמיד לשחיקה לשימוש במבנה ציבורי

ריצוף

דלפק בטיסה

דלפק בטיסה ייעשה נוסדוויץ מצופה פורמליקה על פי תכנון שיאושר מראש עם אדרי עודי לילינטל.
ברלפק יוכנו 2 עמודות עבודה שיכללו משטח עבודה בעומק 60 ס"מ יכ 4 שקעי חשמל + שקע טלפון + שקע מחשב + חיבורי כתשתית אינטרקום לכל עבודה.

מיזוג אוויר

המבנה יכלול מערכת מיזוג אוויר לחימום וקירור) ואספקת אוויר צח מליאה בהתאם למסמך אפיון לתכנון מעי מיזוג אוויר (רצי"ב) לרבות אווירוד שירותים ואספקת אוויר צח לחדרים פנימיים. מתכנן מיזוג האוויר יאשר את התאמת המערכת לאפיון.
תבוצע הכנה למערכת בקרה אוטומטית + שעוני הפעלה במרכזיה למיזוג כל השליטה על המערכת נוחך המבנה בארונות סגורים.
המערכת תתוכנן כמערכת חשמלית ותבוצע כך שתאפשר חישובן בעלויות תפעול שוטפות ותתוכנן על פי גורל האנבים ושעות פעילותם.
עלות ההקמה מערכת מיזוג האוויר תכלול בנוסף לאחריות שירותי אחזקה, תמיכה טכנית באתר וכל הנוסף להפעלה יעילה של המערכת ע"י המשתמש במבנה בשנה הראשונה.

תאורה ותאורת חירום

- תאורת חירום ע"פ כל דין והנחיות יועץ בטיחות
- נופי תאורה יהיו גיפים פרבוליים 60 x 60 W 18 x 4 מוגע סימור שקועים בחקרה אקוסטית עם רפלקטור אלומיניום. בנועזרים ציבוריים ישולבו בנוסף נופי תאורה P.E. עגולים ושקועים.
- עוצמת התאורה תהיה בהתאם לנדרש לשימושים השונים של חלקי המבנה ע"פ סטנדרטים מקובלים וזאת תכחת מ 2 יח של 60 x 60 בכל חלל טוור או מיח 60/60 בכל 2.5 מ"ר ועל פי המבנה).
- תבוצע הכנה למערכת בקרה אוטומטית + שעוני הפעלה במרכזיה לתאורה
- מעל דלת היציאה ראשית יתקן נוף תאורה חיצוני הנשלט מתוך המבנה

כרך ספרה 1, ת.ז. 775, ירושלים 91007
טלפון 02-6297921 פקסי 02-6295996

משוט לתת שירות

קרית חלב ידבש בע"מ
פ.ח. 518693214



חשכול ושליטה על מערכות

- בסבנוך לדלת הכניסה תותקן בארון נעיל שליטה על כיכוי קולל של כל מערכות המיוג והתאורה ודריכת מערכת אלקטרוניקה לנילוי פריצה.
- שליטה על טמפרטורת מערכת המיוג למבנה תתאפשר מתוך החלל העירוני
- לדלת הכניסה הראשית תחובר לתשתית מערכת אינטרקום באופן שיתאפשר זיהוי הנכנסים מעמדת קבלת הקהל/יילדס ופתיה חשמלית של הדלת
- יתא שקעים למזרח עובד" יכלול 4 שקעי חשמל + שקע טלפון + שקע מחשב + חיבור לתשתית אינטרקום לכל עמדה.
- טיקום יתא השקעים לעמדת עובד" על פי פרונדמט אגף משתמש יקבע בהתאם לתוכנית ריהוט שתאושר עם האגף המשתמש.
- בכל חלל יקבע בנוסף ליתא השקעים שקע נוסף בקיר הגדול לקיר כי יבוצעו השקעים.
- כל המערכות יותקנו בארונות תיקונים של חשמל. תקשורת, אינסטלציה מנח צבוע בתנור עם סוגר הכותאס לשימוש מבושן.

סורגים ומסגרות

בכל פתחי המבנה תותקן מערכת סורגים תיקנית בחיאים ואישור יועץ בטיחות ומח' בטחון. כל חלקי מסגרות חוץ בגליון חם מסגרות פנים תצבע בצבע יסוד ובשתי שכבות צבע עליון.

חלונות וזיגוג

- חלונות מאלומיניום קליל 7000 או 4500 או שייצ מאושר. זיגוג בטיחותי י"י שכבתי על פי אישור יועץ בטיחות פירוזל מנעו "ארפל" או שייצ מאושר
- החלונות יפתחו בגרירה אופקית אלא אם אושר אחרת בכתב. חלונות חדרו שירותים יהיו מזכוכית אטומה ופתחת דריי קיפ
- לא יבוצעו חלונות גרירה אנכיים אי חלונות שפתחתם גרירה נפגע בטיחותי.
- בחלל עירוני בתוך מבנה יזם לא יפתח הסטנדרט מנהמור וקסטנדרט המבנה.

קולר

בכל קומה תקבע הכנה לנקודת קולר לחשמל, מים, ניקוז.

מחיצות

המחיצות יהיונה מכליק תיקני בעובי 10 ס"מ בחימו טיח משני צידי עד לגובה תקרה במקומות בהם אושרו קירות גבס יבוצעו הניל ממחיצות דו קומיות 2 לוחות בכל צד (סה"כ 4 לוחות). עובי כל קרום " 1/2", עובי כולל של המחיצות 12 ס"מ הכולל בידור אקוסטי ע"י צמר סלעים בעובי מגערי של 5 ס"מ ובמשקל מרחבי של 60 ק"ג/מ"ק. מרחק בין וקפים אנכיים לא יעלה על 40 ס"מ.

בשירותים ובמטבח ובס עמיד מים בידור אקוסטי מנעור סלעים בעובי 2"

חדרי שירותים ומקלחות

- אסלות שירותים ייעשו על פי צרישות משרד הבריאות למבנה ציבור יהיו אסלות תקינות בכמות על פי הלחיה שלא תפחת מהסופיע בתכנון מאושר.
- השירותים יכללו חלונות או יחבורו לאיורור מבני מאולץ אל מחוץ למבנה.
- ברום ואניורי אינסטלציה על פי סטנדרט הבניין כולי. בהעדר הנדסה יבוצעו הניל ממתכת בלבד מתוצרת "חלות" או שייצ מאושר. יותקן כיור נטילה מחוץ לכל שירותים
- כל כיור יותקן בחילה אינטגרלי של משטח שיש נוסוג "קיסר" כולל סינר מדמי אנכי 20 ס"מ וסינר אחורי של 30 ס"מ. מעל כל כיור מראת קריסטל עובי 6 מ"מ עד לגובה 180 ס"מ מרצפה בידבקרי מליאה ע"י דיקט המעונן לקיר. מראת תבוצע עם הסגרת אלמנטים לאורך כל משטח השיש
- בחורי שירותים ומקלחת יבוצעו מחיצות מחוועשות נוסוג "טרספה" עם פירזול יעורבאר



- בחלל העירוני בנוף מבנה יזם לא יפחת הסטנדרט מהאמור ימסונדרט המבנה.

שילוט

שילוט הכוונה פנימי ע"ג לוחות PVC שקוף במידות 20 x 10 בהתאם לפירוט שיתקבל מאגף משותמש.

צבע

כל הצבעים בבניין יהיו חסוד סופרקריל מתוצרת "טמבור" או ש"ע. תקורות מטייחיות יצבעו בצבע סיד סינטטי

טיח

טיח פנים על קירות בטון וקירות בני יעשה בשתי שכבות טיח וטליכטן עם סרגל לשני כיוונים בכל הפינות תקבע רשת וו.ו.ו. x לגובה 2.0 מ' לפחות.

מקומות חנייה

- עבור השימוש העירוני יקבעו חניות נכים על פי דין עם נגישות נכים לחלל הציבורי.
- כל דרכי הנגשה לחלל העירוני ניהחנייה יהיו מרוצפות.
- מקומות חנייה שגורשו ע"פ תקן החנייה בשל הימצאות החלל העירוני ישמרו במקום קרוב יחסית לחלל העירוני לשימוש חופשי של הציבור
- במידה ולא הוצעו מקומות חנייה לעירייה בהסכם ובכל שהוצמדו (בתשלום או בלעדי) תיקבענה חנייה לידר הדרכות והדיליות חניות. ונאצי גם לחלל העירוני ויקומה חנויה שירשמי ע"ש העירייה על פי מפתת של מקום חנייה לכל 100 מ"ר חלל עירוני

דלתות פנים

דלת עץ נילאה מצופה פורמיקה, כנף מסגרת עץ, מלבן פלדה מגוליון בתנור, פרוזל אל חלד, מחזיר שמן ימעצור קיר. הדלתות יכללו חלק/פאנל קביע נעל לדלת ע"פ דרישות יועציט או דרישות כיבוי ובטיחות.

לכל הדלתות ימסר "גנד מסטר קיי" grand master key בשני עותקים.

דלתות אש ממתכת ע"י יצרן מוכר בעל תו תקן

דלתות חוץ ושערים

דלת הקליטה הראשית לחלל המבנה תעוצב ע"י המתכנן ותאושר ע"י אגף ע"ד לילינטל. הדלת תכלול ויטונ מהאים ומנגנון מאושר ע"י אגף חירום ובטחון למניעה פריצה ובנוסף דלת טורג קירמית ניספת - ככל שגורש ע"י אגף חירום ובטחון
אם לא אושר אחרת כל דלת חיצונית ווספת לחלל העירוני תהיה דלת פלדה וניקניות הכוללת עינית, מחזיר שמן, מנגנון כהלה לדלתות יציאת חירום.
הערה. יש להכין לדלת אפשרות לפתיחה חשמלית מרחוק/באמצעות קודן.

ויהוט קבוע ומטבחון

ארון מטבח ותלחון ועליון עשירים סנדביץ בציפי פורמיקה, פירזול, משטח שיש סיסר בעובי 3 ס"מ

אורך משטח שיש 3 : מ' מין. אורך אוזנות מטבח 5 : מ' מין. יש לשמור חקוב למקור רלפק קבלה בהיארם עם אגף משינמשנראח סעיף).



עיריית ירושלים
אגף סביבי
מנהל האגף

עמדות מחשב, מרפס ספריה, הצטווים לקירות היקפיים וכל ריהוט הבוע אחר המחבר לקיר במידה ויקבע בתוכנית ריהוט. הנ"ל מסודות בנות לאישור אדרי' לילטל או אגף משתמש.

חיפוי קירות בשירותים ובמטבח

אריחי קרמיקה 20/20 בגון מאושר לנוכח 2.00 מ' בכל ריקון החלל.

תקרה אקוסטית

לוחות מינרליים כדוגמת "ניורגיאן" או ש"ע שקועה או חצי שקועה, פרופיל Z+1 ברור אקוסטי עשוי צמר סלעים בעובי 2" ; מגשי אלומיניום סמוך ליחידות מיווג מיני מרכזית

עמדת עובד

בכל עמדה יש להתקין תא שקעים מורכב מ 4 שקעי רשמל, שקע טכפון ושקע מחשב.

מערכת גילוי אש ועשן תיקנית כולל חיובן.

מערכת אזעקה לכל הפתחים כולל חיובן.

מערכת תאורת חירום

מערכת בריזה והשמעת מוסיקה

שתשמע בכל חללי הבניין ותופעל מרלפק הקבלה

פריסת שקעים לתשגול תקשורת ומחשבים

כנוסין ל"תא השקעים לעמדת עובד" תבוצע בכל המבנה מערכת שקעי חשמל, טלפונים וריבנה לרשת מחשבים (עם חוטי משיקה) בתתאם לפריסת מאושרת ע"י אדרי' עודד לילטל. שלא תפחת נושקע טלפון ומחשב לכל חלל ועוד שקע חשמל בכל 4 מ"א של קיר בגובה 1.80 מ"מ מפני רצפה (אלא אם אושר אחרת בכתב).

אולמות כושר, אולמות מחול חדרי ספינינג וכמות (אם גבולו בפרוגרמה)

רצפת אולם המחול תבנה מקונסטרוקציה עץ ע"פ מפרט החברה למתניסים לאולמות מחול כולל בולמי נאפרן קורות עץ יחידות למליעת החלקה בדרגות רצפת אולם המחול בגובה הרפתית לחיפוי תותקן באולם המחול רצפת מחול מקצועית רב שיכבתית העומדת בתקן DIN 18032 כגון רצפת מחול של "ריצברקטי" שתאושר ע"י מנהל להקת הורה ירושלים. אולם המחול יכלול דופן מראות בגובה של 2 מ' בעובי 8 מ"מ הזכוכית מירבחה בהרבה מלאה על ריקט בעובי 12 מ"מ המעונן לקיר. המראות הזכוכית בטיחותית בעובי מינימאלי 8 מ"מ בציפוי עמיד. הזכוכית המראות מליטשת ללא עיוות הבקואה מסיבה כלשהי בהרכבת המראות ישמר רצף המישייר באופן שבו החיבור לא יעוות את רבבואה משני צידיו. בשני הכמות של אולם המחול יעוננו לאורך הקירות "כארים" מעץ המשמשים ללימוד מחול ובלט

כפר ספרה 1, ת.ד. 775, ירושלים 91007
טלפון 02-6297921 פקסי 02-6295996

פשוט לתת שירות

קרית הלב ודבש בע"מ
ת.ד. 93211, 93200



עירייה ירושלים
אגף מבני ציבור
מנהל האגף

סידור אולם המיחול להנדרת זיפן המראות נמיקום הבארים ע"פ חנו"ד המנהל הנקצועי של
להקת הורה ירושלים

בחדר הספינינג יותקנו בדיפן אחת מראות במבד 2 מי ע"פ מפרט המראות באולם מחיל.

בחדר הכושר ובחדר הספינינג תותקן רצפת PVC בעלת תקן אירופי מתאים לשימוש כבד
(HEAVY DUTY) בחדר כושר וספינינג, בעובי מינימאלי 2 מ"מ. הרצפה תבטיח עמידות ע"פ
תקן וכל דין בשחיקה, בקריעה, בכעירה ונזכחות ביניקלים וחומרי ניקוי. הרצפה תותקן בגוון
לבחירת האדריכל ע"י שכבת בטון מוחלקת ומפולסת.
כננות באולמות יחופו ברצפת עץ הכוללת קונסטרוקציית עץ, בולמי ג'אופרן וחופוי מעץ ע"פ
מפרט החברה לנתנסים

אינני שמואל מהלה - מנהל פרויקטים

מכר ספרא 1, ת.ד. 775, ירושלים 91007
טלפון 02-6297921 פקס 02-6295996

משוט לתת שירות

קרית חדר ודבש בע"מ
513072207



מסמכים נדרשים למסירת מבנה יום לעיריית ירושלים (עדכון 1/2011)

להלן רשימת המסמכים והאישורים הנדרשים לקבלת המבנה בתום העבודות.
המסמכים יוגשו כרובים וממוספרים ע"פ הסדר להלן בצירוף מסמך זה תתום ע"י הגורם המוסר

מס'	בדיקה	נמסר + חתימה	הערות
1	טופס 4 ותעודת למך בהתאם להיותר הבניה		
2	בדיקה ואישור של יועץ בטיחות לשטחי הפיתוח ולאכלוס המבנה ולהתאמתו לדרישות כל דין בציור קהל העד לרבות אישור על עמידות הריצוף בתקני החללה, ונתיבה ויחלג על ידי האגף המשתמש על החלפה לקהל יעד הכולל ילדים וכן נועד יחצו מוסף לדרישות כל דין גם כל דרישות הבטיחות במרחב מנהל נוסף רצינו למעט רחב מסדירות יועצים אשר ותאסר באחריות יועץ הבטירות מבטות הביטחונים הצפויה בפועל בטובה		
3	אישור אגף חירום וכטחן לקיום ותקינות אמצעי בטחון והגנה מפריצה		
4	קבלת עותק מכל האישורים שנמסרו לטופס 4 בתוך הפיקוח לבדיקת אגף מבני ציבור לרבות כיבוי אש איכות סביבה נגישות נכים הג"מ מרחון תברואה של"ע גננת יפ"ע אחזקה תברואה דרכים בטיחות בדרכים א"ח אחר		
5	בדיקות תקינות של מכון התקנים		
	ריכוז בדיקות מכון התקנים בטון ואישור מהבנן שלד לבדיקות בדיקות חיפוי אבן למבנה או לחלק הרלוונטי למבנה העירוני איטום גגות ופרכסות הטובה איטום קירות וחלונות תקינות הקרות אקוסטיות (תליה ועמידות אש) תקינות מעלות		



הערות	נמסר + חתימה	בדיקה
		מערכת שרבר בית
		מערכת אש ונילו עשי
		מערכת נילוי וכיכוי כלוחות חשמל
		מעליות
		טנקים כפיתוח (אס הותקנו)
		מסירת סט תכניות עדות (AS-MADE) חתומות ע"י יועצים ומפקח כתאמות לביצוע.
		אדריכלות
		פיתוח
		קונסטרוקציה
		חשמל
		אינסטלציה
		מיזוג אוויר
		מעליות
		דיח קרקע
		מערכת מיתח נמוך נילוי אש, הגנה מפריצה.
		אינטרקום וכיון
		תכנית בטיחות (אס הוכנה)
		מסירת 3 ענפים "ספר מתקן טכני" בדיח בנפרד הכולל תעודות אחריות ספק (לתקופה שלא תפחת מ 24 חדשים ממסירת הבניין), הוראות הפעלה ואחזקה בחולמים הבאים.
		מעליות
		מיזוג אוויר ואספקת אוויר צח
		מערכת נילוי אש
		מערכת ספרינקלרים
		מערכת הגנה מפריצה
		מערכת כריזה
		תאורת חירום
		נופי תאורה
		לוחות חשמל
		מערכת אינטרקום
		קונסטרוקציה ואו דורי חשמל
		מערכת אלקטרומכניקה אחרות במבנה
		הסכם חתום עם חבי מעליות למתן שנת שירות מלאה כילד אישור טיהור בודק להפעלת המעליות והמעליות



עירייה ירושלים
אגף מבני ציבור
מנהל האגף

הערות	נמסר + חתימה	בדיקה
		תעודת אחריות איטום נג המבנה ל 10 שנים
		רשימות ספקי כל המערכות כולל פרטי הונקשות עיגום (טלפון, פקס, מייל, איש קשר)
		8 הצהרת מתכנן המבנה על התאמת המבנה בפועל בתום העבודות לדרושית ההיתר ולרשימות כל דין והצהרת מתכנן על שטח הבונה לאחר העבודות.
		9 הצהרת מתכנן השלד על תכנון המבנה על פי דרישות כל דין והתאמת המבנה בפועל כתכנון על פי הבדיקות במסגרת הביקורת עליון
		10 אישור מתכנן פיתוח על השלמת הפיתוח לרבות נישת נכים, גיזור, השקיה וכד'
		11 אישור יועץ מיזוג אוויר על התאמת מערכת המיזוג החיוסם ואספקת אוויר צח לאסיון העירוני למבני ציבור ולתאמת המערכת לרשימות כיבוי אש וסילוק עשן.
		כדיקה ואישור של המבנה על ידי חברת חשמל/בדק חשמל מוסמך
		13 אישור מהנדס מעליות.
		14 אישור בדק מוסמך / אישור חברת חשמל על המבנה
		15 אישור יצרן על עיכו וסגנו זכיויות שסופקו לפרויקט
		16 אישור יצרן ומפקח על התקנת זכוכיות מחוסמות ואי אל סורג בכל הזכוכיות במבנה שגיבהן נמוך מ 1 מ'
		17 אישור חשמלאי מוסמך להקטנת תאורת חירום, שיעור, מערכת כריזה תקינה וניבוי כנדרש.
		18 אישור יועץ אקוסטיקה (אם נדרש בפרויקט)
		19 דו"ק תכנון המבנה
		20 אישור מנהל הפרויקט / המפקח על ביצוע העבודות החאם להגזיות היועצים השונים ודו"ח עלות ביצוע העבודה (כולל מע"מ) לצורך עריכת ביטוח למבנה.

הערה : אין לאכלס את המבנה עד השלמת קבלת כל האנזור במסמך וקבלת אישור על עריכת
ביטוח למבנה.

בכבוד רב

אינני שמואל מהלה
מנהל פרויקטים אגף מבני ציבור

בכר ספרא 1, ת.ז. 775 ירושלים 91007
טלפון 02-6277921 פקס 02-6295996

קרית הלב ודבש בע"מ
ת.ז. 9215255



עיריית ירושלים
אגף מבני ציבור
מנהל האגף



ירושלים, ו' אדר א' תשס"ח
12 פברואר 2008
סימוכין : 38-0056-2008

לכבוד

שלום רב,

הנדון: איפיון מערכת מיזוג אוויר למבני ציבור בירושלים

לאור תקנות ולקווים שאדעו בעבר במיכנים עקב תיכנון והתקנת מערכת מיזוג אוויר שאינה תואמת את תנאי האקלים בירושלים, רצי"ב נתוני תיכנון ואיפיון מינימליים להגדרת גמת נוחות הנדרשת ע"י אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים להקמת מבני ציבור ונחת ליווי הנדסי של האגף.

הגדרת האיפיון הנ"ל אינה מחליפה כל תוכה חוקית ואחרת של מתכנן המערכת אלא באה לחוסיף עליה ולהגדיר מראש את דרישות התיפקוד שיבדקו במהלך הרצת מערכת מיזוג נעתימחר לידו אגף מבני ציבור

טווחי טמפרטורות חוץ לתיכנון

א.

35°C - 3°C	טווח טמפי' חוץ רגילות בירושלים
40°C - 35°C	תחום קיצון של טמפי' חוץ בקיץ לתיכנון
3°C - 2°C	תחום קיצון של טמפי' חוץ בחורף לתיכנון

חימום

ב.

בטווח טמפי' חוץ רגילות בירושלים המערכת תתוכנן להביא כל חלל במבנה לטמפי' מטרדה של 23°C מעלות לאחר 30 דקות מהפעלת המערכת ביזלל רגיל ולאחר 60 דקות מהפעלה בחלל כפול.
לאחר שהגיעה המערכת לטמפי' מטרדה תופעל המערכת לשמירת הטמפי' עד 75% מהזמן.
בתחום קיצון של טמפי' חוץ בחורף לתיכנון תבטיח המערכת טמפי' של 18°C במבנה בטמפי' חוץ יסל 2°C (בתוספת 1°C נוספת לכל עליה של 1°C בטמפי' חוץ) לאחר המעלה של 60 דקות.

כשוט לתת שירות

מכר ספרה 1, ת.ד. 775, ירושלים 91007
טלפון 02-6297921 פקסי 02-6299996

קרית חלב ודבש בע"מ
המ 523893424



קריטר

ג.

בטוח טמפי חוץ רגילות בירושלים המערכת תתוכנן להביא כל חלל במבנה לטמפי מטרה של 18°C לאחר 30 דקות מהפעלה המערכת בחלל רגיל ולאחר 60 דקות מההפעלה בחלל כפול.
לאחר שהגיעה המערכת לטמפי מטרה תופעל המערכת לשמירת הטמפי עד 75% מהזמן

בתחום קיצון של טמפי חוץ בקיץ לתיכנון תבטיח המערכת טמפי של 23°C במבנה בטמפי חוץ של 40°C בהפחתת 1°C לכל ירידה של 1°C בטמפי החוץ) לאחר הפעלה של 60 דקות.

אוויר צח

ד.

המערכת תבטיח בפעולתה החלפות אוויר על פי הנדרש בתוספת השנייה לתקנות התיכנון והבנייה (סעיף 2.6) ולא פחות מ- 3 החלפות אוויר צח בשעה בכל חלל במבנה.
בחדרי כינוסים ופעילות תובטט בנוסף אספקת אוויר צח של 15 מ"ק לאדם לשעה.

2. באחריות היזם לוודא כי איפיון המערכת הנ"ל ימסר למתכנן מיזוג האוויר ולקבלן המתקין את המערכת.

3. הרצת המערכת תכלול נוכחינותו בחינת תיפקודה בכל טווחי טמפי החוץ לתיכנון ונתון אחריות ובדק ע"פ חוזה מיום הפעלת המערכת באופן תקין.

4. בכל מקרה של טענות סובייקטיביות של משתמשים לאי נוחות, תיעשה בדיקה של תיפקוד המערכת במעל מול איפיון המערכת שתוגדר לעיל.
בהעדר חובה אחרת, מחויבות היזם תוגדר להבטחת תיפקוד המערכת בגבולות האיפיון המוגדר.

בכבוד רב,

איגני שמואל מהלה
מנהל פרויקטים

העתקים: מר אהרן בן-עון, מנהל אגף מבני ציבור
אירי עודד לילינטל, מנהל מחלקת תיכנון מיבנים
איגני דיאנה עזרא, מנהלת מחלקת בינוי

פשוט לתת שירות

בכר ספרא 1, ת.ד. 775, ירושלים 91007
טלפון 02-6297921 פקסי 02-6295996

קרית חלב ודגש בע"מ
5714224

(ספת ה' - חוזה ביון)

חוזה לעבודות קבלניות (בינוי)
לא צמוד

מס' החוזה	_____
מיום	_____
העבודה	_____ _____ _____
הקבלן	_____ _____ _____
שבר החוזה	שבר החוזה _____ לא צמוד _____
תאריך התחלת העבודה	_____
תאריך סיום העבודה	_____
המפקח	_____

16.5.2012 מהדורה חדשה

חתימה _____ חתימת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
111-0199957

חוזה מס' _____
חוזה זה נערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין

עיריית ירושלים להלן "העירייה" מצד אחד

לבין

הנקרא להלן "הקבלן" מצד שני

הואיל והעירייה רוצה בביצועה של העבודה היינו _____
וקיבלה את הצעתו של הקבלן מיום _____ לביצוע העבודה _____
תמורת סך _____ שקלים חדשים
(במילים) _____

והואיל וועדת המכרזים מיום _____

או כל סכום אחר שייקבע בהתאם להוראות חוזה זה

באן שני הצדדים לידי הסכם כדלקמן:

1. המסמכים דלהלן יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

(א)	הצעתו של הקבלן.
(ב)	תנאים כלליים לביצוע העבודה ע"י קבלן
(ג)	מפרט טכני בייחוד
(ד)	מפרט למבני חינוך
(ה)	המפרט הכללי הבין-משרדי המעודכן לחוזה זה.
(ו)	כתב הכמויות.
(ז)	התכניות.
(ח)	הוראות למשתתפים במכרז.
(ט)	תקנים ישראליים הנוגעים לחוזה זה

עדיפות המסמכים תהיה לפי סדר הופעתם לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 6 לחוזר זה.

2. תמורת תשלום שכר החוזר, כמוסכם בחוזה, מתחייב הקבלן לבצע את העבודה בהתאם להוראות החוזה.

3. בתמורת ביצוע העבודה ע"י הקבלן כאמור לעיל מתחייבת העירייה לשלם לקבלן את שכר החוזה כמוסכם בחוזה.

מחזור חרשה 16.5.2012

חתימה _____ חתמת _____

קרית חלב ודוב געים
ח.ח. 52222-5

חלוקת מס' _____

ביצוע עבודה _____

4 לצורך חזרה זה יהיו כתובות הצדדים בדלהלן

כתובת העירייה - כיכר ספרא 1 - ירושלים

כתובת הקבלן _____

ולראייה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל.

העירייה _____ הקבלן _____

1. ראש העירייה _____

2. גזבר העירייה _____

3. המנהל _____

4. מנהל המחלקה לבינוי _____

מהדירה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חתימת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
573895214

1.6
מ.ח.ל.ב.

לכבוד

ראש עיריית ירושלים

א. נ. נ.

אני/אנו _____ החתומים מטה _____ קבלנים לענף העבודה מהמנהות המקצועית של נושא ההצעה הנ"ל/הנלו "קבלן רשום" לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט - 1969 מסונן _____ לפי תהנה 2 לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים) תשל"ו - 1976, מתחייבים בזה להוציא לפועל ולבצע את העבודות המופיעות בתכניות והמתוארות במיפרט ובתנאים הכלליים במחיר שאני/שאנו הצעת/הצענו עבור הסעיפים השונים בכתבי הבמיות לפי מחירי היחידות והגמור את העבודות הנ"ל לשביעות רצונו של מנהל האגף למכני ציבור תוך תקופה של _____ מתאריך נתינת הצו להתחלת העבודה. המחירים מבוססים על הבמיות שסופקו לנו ולפי מחירי היחידות יהיו סכום כולל של _____ שקלים חדשים אולם אני/אנו מסכים/ים שהתשלומים בהתאם לתוזה יהיו מבוססים על מדידה והערכת העבודה שנעשתה למעשה ושלמה על ידי/ידינו ולא לפי סכום כולל, ובתנאי כי לא ישולם תשלום בגינים שערכו קטן מ- _____ שקלים חדשים. אני/אנו מסכים/ים שהעירייה תישא לקבל את החזרה הצעה זו ברום ההצעה תשאר בתוקף במשך תקופה של שלושה חודשים מתאריך זה, ובאם תתקבל ההצעה היא לא תבוטל אלא אם הצו להתחלת העבודה לא ניתן לאחר ארבעה חודשים מתאריך זה.

אני/אנו מסכים/ים שבאם תתקבל ההצעה ע"י העירייה, יהיה עלי/עלינו לחתום על החוזה תוך מועד של שלושה ימים מיום ההודעה על כך בכתב מאת העירייה ואם לא אחתים/נחתום במועד הנקוב לעיל, תהיה העירייה רשאית לחלט את הערכות לסובתה ולא תהיה לנו הזכות לערער על פעולה זו בפני שום בית משפט או בפני כל בודרות ומבלי שחילט הערבות לטובת העירייה יפגע בזכויות העירייה ולדרוש ממני/ממאותנו כל סכומים על נזקים שנגרמו לעירייה עקב אי-חתימת החוזה על ידי/ידינו בזמן הנקוב לעיל.

ואני/אנו מתחייבים להוציא לפועל את כל העבודה בהתאמה גמורה לתכניות, למיפרט, לתנאים הכלכליים, לכתב הבמיות ולמחירי היחידות בהצעה זו.

ואני/אנו מאשר/ים בזה שהשלשנו ערכות בסכום _____ שקלים חדשים בידי גזבר העירייה לפי קבלה מס' _____ שביד/שבידינו.

אני/אנו מסכים/ים שערכות זו תוחזק ע"י העירייה כדי להבטיח הוצאה לפועל כאמנה של החוזה בהתאם לסעיף 10 של התנאים הכלליים;

אני/אנו מקבל/ים על עצמי/עצמנו לבצע את התיקונים ועבודות הבדק לסעיפי החוזה בהתאם לאמור בסעיף 62 לחוזה זה, מיום השלמת העבודה.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קריח חלב ודבש בע"מ
ת.ד. 5138/3214

י.ר.

נחתם ביום

נעל הקבלן לחתום את שמו המלא:

השם

הכינוי

הערה: לשים בתוך התיבה החתומה במשרדי העירייה במועד ספרא 1 - ירושלים

לא יאומץ מיום

מנהלורה חדשה 16.5.2012

חתימה חולמת

קרית חלב ודוש בע"מ
533214

תוכן העניינים

מס' העמוד	שם הסעיף	מספר הסעיף	הפרק
10	הנדרות	1.	א"י כללי
11	ניהול היומן	2	"
12	הסבת/רמיחת החוזה	3.	"
12	קבלנות משנה	4.	"
12	היקף החוזה	5	"
13	סתירות במסמכים בעניין הנוגע לביצוע עבודה למדידה-סדר עדיפויות	6.	"
14	סתירות במסמכים בעניין הנוגע לביצוע עבודה פאושלית-סדר עדיפויות	7	"
14	ספקות וסתירות במסמכים והוראות חילואים	8	"
15	מסירת תכניות	9.	"
16	ערבות לקיום החוזה	10.	"
17	ביצוע העבודה לשביעות רצון המנהל	11.	"
17	הודעות	12.	"
17	בדיקות מנק'מים	13.	ב' – הכנה לביצוע
18	הרכיב ביצוע ולוח זמנים	14.	"
19	שימוע	15.	"
19	השגחה מיטעם הקבלן	16.	ג' – התחייבויות כלליות
20	רשימות בניסור והרחקת ע"בלים	17.	"
20	שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות	18.	"
21	גישת המפקח למכרם העבודה	19.	"
22	שאובת מים ואספקת חשמל	20.	"
22	ניתן ההדעות, קבלת רשימות ותשלום אגרות	21.	"

מדידורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חתימת

קרית חלב ודבש בע"מ
ת.ד. 13891214

מ.ח.
11.6

תוכן העניינים

<u>מס' העמוד</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מספר הסעיף</u>	<u>הפרק</u>
23	מצגת עתידות וכו'	22	ג' – התחייבויות כלליות
23	גישה לעבודה	23	–
24	פגיעה בנוחיות הציבור	24	–
24	מתן אפשרות פעולה לקבלנים אחרים	25	–
24	ניקוי מקום העבודה בזמן העבודה ועם השלמת העבודה	26	–
25	בטיחות בעבודה	27	–
25	פיקוח על ידי המנהל	28	–
25	אחריות לזקן	29	ד' – נזיקין וביטוח
25	נזיקין וביטוח לרבות למגורים וכו'	30	–
26	הגנה על עצים וצמחיה	31	–
26	הגנה על רפירות	32	–
26	נזקים לגוף או לרכוש	33	–
27	נזקן לעובדים	34	–
27	נזקן למקום העבודה ולחללי העבודה	35	–
27	פיצוי העירייה בשל צו בית משפט	36	–
28	פיצוי נשימי העירייה	37	–
28	זכויות פטנטים	38	–
28	פיצוי העירייה עקב אי-קיום התחייבויות	39	–
28	ניכוי כספים מההבלין	40	–
28	שכירת זכויות העירייה	41	–
29	בטיחות העבודות	42	–
מבוטל		43	–

מילואה חדש – 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.ג. 513893274

<u>מס' העמוד</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מספר הסעיף</u>	<u>הפרק</u>
31	אספקת כוח אדם ותנאי עבודה	44	ה' – עובדים
31	פנקסי כוח אדם ויטצנות כוח אדם	45	---
32	רווחת העובדים	46	---
32	אספקת ציוד, מתקנים ותצמורים	47	ו' – ציוד, חומרים ומלאכה
33	חומרים וציוד במקום העבודה	48	---
34	טיב החומרים והמלאכה	49	---
35	בדיקת תלקי העבודה שנועדו להיות מכוסים	50	---
36	סילוח חומרים פסולים ומלאכה פסולה	51	---
36	פינוי פסילת בניין	52	---
36	התחלת ביצוע העבודה	53	ז' – מנהלן ביצוע העבודה
37	העמדת מקום העבודה לרישות הקבלי	54	---
37	מועד השלמת העבודה	55	---
37	הארכת מועד השלמת העבודה או קיצורו	56	---
38	עבודה בשעות היום ובימי חול	57	---
38	קצב ביצוע העבודה	58	---
39	שימוש או אי-שימוש בזכויות עזי העירייה	59	---
39	עדיפות להחלטות הספקח	60	---
39	תעודת השלמה ותעודת השלמה חלקית	61	ח' -- השלמה, בדיק ותיקונים
40	הגדרת "תקופת הבדיק" ו"ערבות לבדיק"	62	---
41	תיקונים על ידי הקבלנים	63	---
42	שינויים בעבודה	64	ט' -- שינויים, הוספות והפחתות
43	הערכת שינויים	65	---
44	תשלומי עבודה יומית	66	---

מהדורה חדשה 16.5 2012

חתימה _____ חתומת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
ת.פ. 51384214

מס' העמוד	שם הסעיף	מספר הסעיף	הפרק
45	רשימת זמירות	67	---
45	מידות הכמותיות יעבירות למדידה	68	י' – מידות
46	מידות כמויות בעבודה פאושלית	69	---
47	סקומים משוערים ומחירים נקובים של חומרים	70	---
47	מחיר סופי ותכולת חומרים בעבודה פאושלית	71	---
49	מקדמה	72	---
50	תשלומי ביניים	73	י"א – תשלומים
51	תשלומי ביניים לעבודה פאושלית	74	---
53	סילוק שכר החוזה	75	---
55	ביקורת חשבונות ותשלומים	76	---
55	תנודות במחירי החומרים ובערך העבודה	77	---
55	תעודת סיום החוזה	78	י"ב – סיום החוזה או אי-המשכת הביצוע
56	אי-אפשרות המשכת ביצוע העבודה	79	---
56	פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על איחורים	80	י"ג – תרופות
57	הפסקת העבודה	81	---
58	פגמים וחקירת סיבותיהם	82	---
58	אי-מיכוי התחייבויות הקבלן	83	---
59	סילוק יד הקבלן במקרים מסוימים	84	---
61	הפסקת העבודה ע"י המנהל	85	---
61	סגירת שיפוט	86	---
61	מעמד המשפט של הקבלן	87	---
61	קיומו, נביה או עיכוב כספים	88	---
62	נוסח ערכות מקדמה (לפי סעיף 72)	א'	נספחים
63	נוסח ערכות ביצוע (לפי סעיף 10)	1א	---

מהדורת חרושה -- 16 5 2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.פ. 513893214

<u>מס' העמוד</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מספר הסעיף</u>	<u>הפרק</u>
64	נוסח צרכות בדק (לפי סעיף 62)	ב'	נספחים
65	הצהרה על חיסול תביעות יכתב ויתור	ג'	---
66	תעודת סיום החזרה	ד'	---
67	נספח לאישור עריכת ביטוחי הקבל	ה'1	---
69	אישור עריכת ביטוח חבות מוצר	ה'2	---
70	הצהרת הקבלן על קיומו של כוח-אדם לצורך ביצוע העבודה שנא רמכרו	ו'	---
71	כתב התייבות והיראת פינוי פסולת בפיוקטים לבניה, שיפוץ ופיתוח	ז'	---
74	הודאות בטיחות	ח'	---
76	טבלת אישורים/תעודות	ט'	---
77	תעודת השלמה	י'	---
78	תעודת אחריות לאיטום הגג	יא'	---

בהודעה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
513893714

תנאים כלליים לביצוע העבודה ע"י קבלן

פרק א' - כללי

- הגדרות 1.1.** (1) בחוזה, כפי שהוא מוגדר להלן, פרט אם כוונה אחרת משתמעת מגופו של עניין יתפרשו המונחים הבאים כדלהלן: צו התחלת עבודה - כמשמעותו בסעיף 53 לחוזה.
- "**המנהל**" - מנהל האגף למכני ציבור, או סגן מנהל מינהל ההנדסה למינהל וכספים, לרבות כל אדם שהורשה או הוסמך בכתב על ידי אחד מאלה לצורך חווה זה או כל חלק ממנו.
- "**הקבלן**" - לרבות, נציגיו של הקבלן, יורשיו ומורשיו המוסמכים, וכן כל קבלן משנה הפועל בשמו או עבורו בביצוע העבודה או חלק ממנה ובלכל שהעסקתו אושרה ע"י המנהל מראש ובכתב.
- "**המפקח**" - פירוש, האדם שהתמנה מזמן לזמן ע"י המנהל לפקח על ביצוע העבודה או כל חלק ממנה.
- "**העבודה**" - פירושה, העבודה שיש לבצע בחוזה לטובת.
- "**ביצוע העבודה**" - לרבות, השלמתה ובדיקתה.
- "**החוזה**" - פירושו, החווה הוה והמסמכים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו לרבות תכניות וכל מסמך נוסף וסוג שהוא שיצורף לחוזה בעתיד, ולרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות או תכניות משתנות.
- "**מזד**" - המדד הכללי של מחירי תשומה בבניה למטריס המתפרסם כל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "**מקום העבודה**" - פירושו, המקרקעין אשר בהם, דרכם, מתחתם, או מעליהם תבוצע העבודה לרבות כל מקרקעין אחרים שיעמדו לרשותו של הקבלן לצורך החוזה.
- "**צו התחלת עבודה**" - כמשמעותו בסעיף 53 לחוזה.
- "**שכר החוזה**" - פירושו, הסכום הנקוב בחוזה בתמורה לביצוע החוזה, לרבות כל תוספת שתיוסף לסכום הנקוב בהתאם להוראות החוזה ולהוציא כל סכום שיופחת יולאם או יקוזז מהסכום הנקוב בהתאם להוראות החוזה.
- מוצר "שונה ערך" המונח שווה ערך ושי"ע אם נזכר במסמכי מכרז/חוזה, פירושו שרשאי הקבלן להציע כחלופה מוצר של חברה אחרת ובלבד וזו תהיה שווה ערך בטיבו, באיכותו ובמפרטיו.
- "**טופס 4**" - כהגדרת המונח בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
- "**תעודת גמר**" - כהגדרת המונח בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

קודדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה

קריית הלב ודכש בע"מ
10.10.2012

(2) חוק הפרשנות יחול על החוזה, לצורך פרשנות רואים את החוזה כחיקוק כמשמעותו בחוק הני"ל.

(3) חוזה זה, על נספחיו השונים - הקיימים ואשר יובאו בעתיד - לא יפורש במקרה של סתירה, ספק, אי-ודאות או דו-משמעות כנגד מנסחו אלא לפי הכוונה העולה ממנו, וללא כל הזדקנות לכותרות, לכותרות שוליים ולחלוקת החוזה לסעיפים ולסעיפי משנה.

ניהול היומן 2. (1) ביום התחלת העבודה יקבל הקבלן מהמפכח יומן עבודה בשלושה עותקים (להלן: "היומן"); הקבלן ישמור את היומן במקום העבודה וירשום בו מדי יום ביומו את הפרטים הבאים:

(א) מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על ידו בביצוע העבודה.

(ב) כמויות החומרים למיניהם המובאים למקום העבודה או המוצאים ממנו

(ג) כמיוזת החומרים שהושקעו על ידו בביצוע העבודה.

(ד) הציוד המכלי המובא למקום העבודה והמוצא ממנו.

(ה) השימוש בציוד מכני בביצוע העבודה.

(ו) תנאי מוג האוויר השוררים במקום העבודה.

(ז) תקלות והפרעות בביצוע העבודה.

(ח) ההתקדמות בביצוע העבודה במשך היום.

(ט) הוראות שניתנו להקבלן ע"י המנהל או ע"י המפקח, לרכות הוראות לעבודות נוספות ואו לשינויים בביצוע העבודה

(י) הערות המנהל או המפקח ביצר מהלך ביצוע העבודה.

(יא) כל דבר אחר שלדעת המפקח יש בו כדי לשקף את הנוצב העובדתי במהלך ביצוע העבודה.

(2) היומן יוחתם לכל הפחות פעם בשבוע ע"י הקבלן או בא-כוחו המוסמך, ולאחר מכן ע"י המפכח

(3) הקבלן או בא-כוחו המוסמך רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים שירשמו ע"י המפקח תוך 7 ימים, ע"י רישום ביומן העבודה, אולם רישומים אלה לא יחייבו את העירייה. מלבד אם תבחר העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לסמוך על אותם רישומים

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חתימת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
513673214

(4) לא הודיע הקבלן או בא-כוחו המוסמך על הסתייגויות כאמור רואים אותם כאילו אישרו את נכונות הפרטים הרשומים ביומן ורישומים אלו ישמשו ראיה על העובדות הכלולות בהם.

(5) העתק חתום מרישומי היומן יועבר למפקח מדי 7 ימים ויהיה ביום אי לשכנוע.

הסבת / 3. המחאת החוזה

(1) אין הקבלן רשאי להסב את החוזה או כל חלק ממנו וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות לפי החוזה, אלא בהסכמת העירייה מראש ובכתב.

(2) הקבלן לא ימחה את זכויותיו על פי החוזה אלא לאחר שקיבל את הסכמת העירייה מראש ובכתב ובתנאים שתקבע העירייה. כל המחאת זכות שתעשה שלא על-פי האמור לעיל לא תחייב את העירייה.

קבלנות משנה 4.

(1) אין הקבלן רשאי לנסות לאחר את ביצועה של העבודה כולה או מקצתה אלא בהסכמת העירייה מראש ובכתב ואולם העסקת עובדים, בין ששכרם משתלם לפי זמן העבודה ולכן ששכרם משתלם לפי שיטת העבודה, אין בהם כשלעצמם, נשום מסירת ביצוע של העבודה או של חלק ממנה לאחר. הודיע הקבלן למנהל בכתב על רצונו למסור ביצוע חלק כלשהו מהעבודה לקבלן משנה, שיצוין בהודעה, והמנהל לא הודיע לקבלן בכתב, תוך 15 ימים מתאריך קבלת הודעת הקבלן האמורה, על התנגדותו לכך, ייחשב הדבר כהסכמה מכללא של העירייה למסירת ביצוע אותו חלק של העבודה לקבלן המשנה כפי שצוין בהודעה.

(2) נתנה העירייה את הסכמתה בין במפורש בין מכללא בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה, אין ההסכמה האמורה פוטרת את הקבלן מאחריותו והתחייבויותיו לפי החוזה, והקבלן ישא באחריות מלאה לכל מעשה או אי-מעשה של מבצעי העבודה, באי-כוחם ועובדיהם.

(3) על הקבלן להעמיד קבלני משנה בעלי נסיון מתאימים ומורשים לביצוע העבודות. המפקח רשאי לא לאשר מסירת עבודה כלשהי לבעל מקצוע שלדעתו אינו מתאים מבחינה מקצועית. כמו-כן, המפקח רשאי לדווח הרחקה של כל קבלן משנה אשר לפי ראיות ענינו אינו מתאים לתפקיד.

היקף החוזה 5.

הוראות החוזה חלות על כל הקשור בביצוע העבודה הרבות המצאת כוח האדם, החומרים, הכלים, הציד, המכונות וכל דבר אחר, בין מבצע ובין ארצי הנחוץ לשם כך.

מסלולת חלשה - 16.5.2012

קרית הירוקה
חלשה
533873214
533873214

סתירות 6. (1)
במסמכים בעניין
הנוגע לביצוע עבודה
למדידה - סדר עדיפות

בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות חוזה זה לבין האמור באחד מנספחים, או בין נספח לנספח, בעניין הנוגע לביצוע עבודה למדידה, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפות הבא:

- (א) התכניות
 - (ב) המפרטים הטכניים המיוחדים
 - (ג) תנאים כלליים מיוחדים.
 - (ד) כתב כמויות למדידה.
 - (ה) מפרט למבני חינוך.
 - (ו) המפרט הכללי הבין משרדי המעודכן (הספר הכחול)
 - (ז) תקנים ישראלים.
 - (ח) תקנים זרים.
- הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו מן המסמך הקודם, יהיה המסמך המאוחר עדיף על המסמך הקודם.

(2)

בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות חוזה זה לבין האמור באחד מנספחים, או בין נספח לנספח, בעניין הנוגע לתשלומים, אופני מדידה או תכולת נחירים, והכל בקשר לעבודה למדידה, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפות הבא:

- (א) כתב הכמויות.
- (ב) התכניות.
- (ג) המפרטים המיוחדים.
- (ד) המפרט הכללי הבין משרדי המעודכן (הספר הכחול)
- (ה) תנאים כלליים מיוחדים.
- (ו) ספרט למבני חינוך.
- (ז) תקנים ישראלים.
- (ח) תקנים זרים.

הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו מן המסמך הקודם, יהיה המסמך המאוחר עדיף על המסמך הקודם.

(3)

בכל מקרה של סתירה, אי התאמה וכיוצא בזה בין מסמך מן המסמכים הנזכרים לעיל לבין תקנים ישראלים, חייב הקבלן לפנות אל המפקח והמפקח יתן הוראות בדבר סדר העדיפויות שיש לנהוג על פיו.

(4)

בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין הנספחים הטכניים לבין עצמם, או בין מסמך למסמך או בין נספח לנספח יכריע המפקח לפי שיהוגל דעתו בשאלת העדיפות, והקבלן ינהג על פי הוראותיו.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב דבש בע"מ
ת.ד. 51797014

**סתירות 7, (1)
במסמכים בעניין
הנוגע לביצוע עבודה
פאושלית - סדר העדיפויות**

בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות חוזה זה לבין האמור באחד מנספחים, או בין נספח לנספח, בעניין הנוגע לביצוע עבודה פאושלית, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא:

- (א) התכניות.
- (ב) המפרטים המיוחדים.
- (ג) כתב הכמויות.
- (ד) המפרט הכללי.
- (ה) תנאים כלליים לביצוע העבודה.
- (ו) תקנים ישראלים.
- (ז) תקנים זרים.

הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו נחמיר בדרישותיו מן המסמך הקודם, יהיה המסמך המאוחר עדיף על המסמך הקודם.

(2)

בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות, אפשרות לכריש טעם וכו', תהא כאלו בין המפרטים המיוחדים לבין האמור באחד מנספחים, או בין נספח לנספח, בעניין הנוגע לתשלומים, אופני מדידה או תכולת מחירים, והכל בקשר לעבודה פאושלית, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא:

- (א) התכניות.
- (ב) המפרטים המיוחדים וכתבי הכמויות.
- (ג) תנאים כלליים לביצוע העבודה.
- (ד) המפרט הכללי הבין משרדי להספר הכחול.
- (ה) תקנים ישראלים.
- (ו) תקנים זרים.

הקודם עדיף על הבאים אחריו.

(3)

בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, וכיוצא בין מסמך מן המסמכים הנזכרים לעיל לבין תהנים ישראלים, חייב הקבלן לפנות אל המפקח והמפקח יתן הוראות בדבר סדר העדיפויות שיש לנהוג על פיו.

(4)

בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין הנספחים הטכניים לבין עצמם, יכריע המפקח לפי שיקול דעתו בשאלת העדיפות, והקבלן ינהג על פי הוראותיו.

**ספקות וסתירות במסמכים
והוראות מילואים**

8, (1)

על הקבלן לבדוק עם קבלת החוזה או כל אחד ממרכיביו את כל המדידות, הגומים והמידע האחר הכלולים בתוכו. כן הקבלן אחראי לבדוק לפני ביצוע כל עבודה את התוכניות, המפרטים של המתכננים ואת התאמתם זה לזה.

מסדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חתמת _____

קרית היר ידבש בע"מ
נציג מנהל

מ. מ.
א. א.
א. א.

(2) ככל מקרה של סתירה בין הוראה מהוראות תנאים אלה לבין הוראה ברורה ומפורשת במסמך אחר מהמסמכים המהווים את החוזה - כוחה של האחרונה עדיף על כוחה של ההוראה האמורה בתנאים אלה.

(3) גילה הקבלן סתירה בין הוראה אחת מהוראות החוזה למשנה או שהיה הקבלן מסופק בפירושו הנכון של מסמך או כל חלק ממנו, או שמסר המפקח הודעה לקבלן שלדעתו אין הקבלן מפרש כהלכה את החוזה יפנה הקבלן בכתב למנהל והמנהל יתן הוראה בכתב, לרבות תכניות לפי הצורך, בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו.

(4) אי-מתן הודעה ע"י המפקח בדבר מחלוקת בפירוש החוזה, אין בה משום הסכמה לפירושו של הקבלן ולא תגרע מאחריותו בחוזה זה.

(5) הקבלן חייב לבדוק ולהסב תשומת לב המפקח לכל סתירה בין מכלול מסמכי החוזה, לפני ביצוע העבודה, ולקבל הוראות כאמור, לא עשה כן ונהג לפי פירוש מסוים לחוזה, לא יחא בכך ובסתירה כאמור כדי למנוע מהמפקח להורות לקבלן לנהוג לפי פירוש אחר לפי שיקול דעתו הבלעדי שק המפקח חלף עליו. המפקח ימנע על פי ההוראה המבוקשת בעניין זה ולא יחיו לו כל תביעות, או דרישות, או טענות בשל כך שנהג לפי פירוש כאמור, או בגין הוראה כלשהי של המפקח כאמור.

(6) רשאי המנהל וכן המפקח, להנציח לקבלן מזמן ליזמן, תוך כדי ביצוע העבודה, הוראות, לרבות תכניות לפי הצורך, לביצוע העבודה.

(7) מובהר בזה כי יש לראות את המפרטים המיוחדים, המפרט הכללי, התכניות, כתב הכמויות ושאר המסמכים הנלווים במשלימים זה את זה, והתאור הכללי בכל אחד מהם בא השלמה ואו כתמצית לתאורים הכלולים באחרים, לפי העניין.

(8) הוראות המנהל שניתנו בהתאם לסעיף קטן (3), (4), (5), (6) והוראות המפקח שניתנו בהתאם לסעיף קטן (4), (5), (6) מחייבות את הקבלן, אולם אין האמור בסעיף קטן זה בכדי לגרוע מהאמור בפרט טי.

מסירת תכניות 9, (1) שני העתקים מכדי אחת מהתכניות יימסרו לקבלן ע"י המנהל ללא תשלום. כל העתק נוסף שיהיה דרוש לקבלן - יוכן על חשבון הקבלן.

(2) העתק מכל מסמך המהווה חלק מהחוזה, יוחזק ע"י הקבלן במקום העבודה והמנהל או המפקח או כל אדם שהורשה על ידם ונכתב לתכלית זו, יהיה רשאי לבדוק ולהשתמש בהם לפי דרישתם.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חתימת _____
קרית חלב חשב בע"מ
ת.ב. 513093214

(3) ההכלן יכין על חשבונו וימסור למנהל תכניות עדות המפרטות את ביצוע העבודה לפי השלבים הבאים:

- (א) חקירות בשטח
 - (ב) יסודות המבנה.
 - (ג) צנרת אינסטלציה וחשמל
 - (ד) פיתוח.
 - (ה) או כל שלב שיידרש ע"י המפקח.
- התכניות יוכנו ע"י מודד מוסמך על גבי מדיה מגנטית תקינה המתאימה למערכת המחשוב של העירייה, לרבות ענתק מודפס של התכניות.

(4) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 3 לעיל, עם סיום העבודה ולצורך קבלת טופס 4 יכין הקבלן, על חשבונו, וימסור לדיו המנהל תכניות עדות שכוללות את פרטי העבודה שבוצעה על ידו בשטח, לרבות מפלסי הרקע, רום הקווים התת-קרקעיים ו/או העיליים, מרחקיהם מהאתרים הקיימים בשטח, משטחים ורחבות שבוצעו כגון: כבישים, חניית, אבני שפה, קירות תומכים, תוואי צנרת חשמל ואינסטלציה זכייית. התכניות הנ"ל תהיינה ערוכות וחתומות ע"י מודד מוסמך.

והתכניות יוכנו וימסרו למנהל על גבי מדיה מגנטית שותקנה מראש ע"י המנהל סוג הדיסקט והמפרט הטכני של מבנה המידע יתואמו מראש עם מנהל המחלקה למיפוי ומדידות בעירייה ו/או מי שיבוא מטעמו ועם מנהל נתחום GIS במערכת ירושלים שבחברה לאוטומציה של השלטון המקומי. לא תשולם לקבלן, כל תוספת מחיר בגין הכנת התכניות על גבי המדיה המגנטית כאמור לעיל.

ערבות 10. (1) לקיום החוזה

להבטחת מילוי התחייבותיו ע"פ החוזה ימצא הקבלן לעירייה, עם חתימתו על חוזה זה ערבות בנקאית שתהיה בנוסף הקבוע בנספח א', ושתהיה בתוקף עד לסילוק השכר הסופי לפי החוזה כאמור בסעיפים 66-76, הערבות הבנקאית תהיה בשעור 5% משכר החוזה, כפי שהוא ביום מתן הערבות (להלן: "הערבות הנקורית") בתוספת מע"מ כדין.

(2) המנהל יהיה רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו הבלעדי לדרוש ערבות נוספת מעבר לערבות הנקורית בשעור של עד 5% משכר החוזה להבטחת מילוי התחייבותיו של הקבלן.

(3) יפר הקבלן את החוזה או תנאי נתנאו - תתיה העירייה רשאית מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לפי חוזה זה - לחלט את סכום הערבות כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שיוכל הקבלן להתנגד לחילוט סכום הערבות האמור.

(4) סכים הערבות שיחולט ע"י העירייה ייהפך לקניינה הנגמר והמוחלט, מבלי שתהיה לקבלן זכות כלשהי לבוא כלפי העירייה בטענות או מענות כלשהן בקשר לכך ומבלי שדבר זה יגרע מזכויותיה האחרות של העירייה ע"פ חוזה זה.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימת

קרית הלב ודבש בע"מ
חתימה
10.05.2012

(5) בכל מקרה בו יידרש הקבלן, להאריך את תוקף הערכות הנייל ויתווספו לסכום הערכות הנייל הפרשי היתנודות במדד.

"יתנודות במדד" - ההפרש בין המדד שמורסם לאחרונה לפני יום מתן הערכות הראשונה לבין המדד שפורסם לאחרונה לפני יום מתן הערכות המוארכת.

(6) הקבלן מתחייב להגדיל מפעם לפעם את סכום הערכות ולהתאימו לשכר החוזה והשיוניים שהצטברו, וכן להאריך את הערכות בהתאם לצורך.

(7) ההוצאות הכרוכות בהוצאה וקיום הערכות יחולו על הקבלן.

**ביצוע העבודות
לשביעות רצון
המנהל**

הקבלן יבצע את העבודה בהתאם לחוזה, לשביעות רצונו המוחלטת של המנהל וימלא לצורך זה אחרי כל הוראותיו של המנהל, בין שהן מפורטות בחוזה ובין שאינן מפורטות בחוזה.

הודעות

(1) כל הודעה שצד אחד צריך לתת לצד שני לפי חוזה זה תינתן במכתב רשום לפי הכתובת של הצד השני המפורטת בחוזה, או תיוסר במשרדו של הצד השני הודעה ששלחה בדואר רשום דוגמה כדי הודעה טמטסורה ביד בעבור 48 שעות מזמן מסירתה בדואר.

הודעה ששוגרה בפקסימיליה תחשב כהודעה שנתקבלה במועד המצוין על גבי אישור השיגור בפקסימיליה.

(2) הקבלן מתחייב להתחבר לרשת המירס ולהיות מצויד במכשיר מתאים לרשת הנייל בכל תקופת ביצוע החוזה. על הקבלן לצייד במכשירי המירס את נציגיו המוסמכים והנכירים באתרי העבודה, לפי החוזה.

פרק ב' - הכנה לביצוע

**בדיקות
מוקדמות**

(1) רואים את הקבלן כאילו בדק לפני הגשת הצעתו, את מקום העבודה ולביבותיו, את טיב הקרקע, את תנאי הביסוס והפיתוח. את טיבם של התכניות וכתב הכמויות, את טיבם של העבודות ושל החומרים הדרושים לביצוע העבודה, את דרכי הגישה למקום העבודה ואת צרכי השיכון והדיר שיהיה זקוק להם, וכן כאילו השיג את כל הידיעות לגבי הסיכויים והאפשרויות האחרות העלולות להשפיע על הצעתו ו/או התחייבותיו, לרבות השיוניים שנוספו להצעתו המקורית, אם נוספו כאלה, עד למועד התחיימה על החוזה.

(2) למויעת כל ספק מצהיר בזאת הקבלן כי נרשותו המסמכים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה, לרבות אלו שלא צורפו, כי קרא אותם, הבין את תוכנם, קיבל את כל ההסכרים אשר ביקש ומתחייב לבצע את העבודה על פי כל האמור בהם.

מהדורה חדשה - 15.5.2012

קרית חלב ודבש בע"מ
חתימה
513553214

הותמרת

2 - 4

(3) רואים את הקבלן כאילו שוכנע על יסוד בדיקותיו כי שכר החוזה שהוצע על ידו, לרבות הכמויות ומחירי היתידה שבכתב הכמויות, מניח את דעתו, ובהחלטה תמורה מלאה לכל התחייבותיו לפי החוזה לא תוכר כל תביעה הנובעת מאי לימוד או מהערכה בלתי-נכונה של תנאי העבודה או אתר העבודה ע"י הקבלן.

(4) אי-הבנת תנאי כלשהו מתנאי החוזה ע"י הקבלן או אי התחשבות על ידו לא תקנה להקבלן זכות כלשהי לשינוי שכר החוזה או קבלת תשלום נוסף מכל סוג שהוא, ולא יהיו לו כל תביעות או דרישות כלפי העירייה בעניין זה.

(5) המנהל רשאי, אם רצונו בכך, להמציא לקבלן זיכרונות וסקרים שנעשו מטעם העירייה לצורך העבודה, אולם אלו יהיו למידע כללי בלבד, ולא יפטרו את הקבלן מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות כנדרש בסעיף 11.13. העירייה תהיה משוחררת מכל תבות או אחריות לשלמות ולדיוק הדיווחות וסקרים שהמציאה לקבלן כאמור לעיל.

(1) הקבלן ימציא לאישור המנהל, עם החתימה על חוזה זה:

(א) לוח זמנים מפורט לגבי כל קטע או כל חלק של העבודה, ואשר יכלול גם פירוט כוח האדם והציוד הדרושים לביצוע העבודה, לפי לוח הזמנים הנ"ל;

(ב) פירוט דרכי הביצוע של כל קטע או כל חלק של העבודה לרבות הסדרים ושיטות אשר לפיהם יש בדעתו לבצע את העבודה בשיטת מתהלי העבודה ומבני העזר שיש בדעתו להשתמש.

(ג) דשימת קבלני הסשנה האחראים על ביצוע קטע או חלק של העבודה.

(2) הקבלן יוכיח, לשביעות רצון המנהל, שיש או שיהיו בידיו כוח אדם והציוד הדרושים וכן ימציא, על חשבונו, לוח זמנים מאושר ע"י המפקח. לוח הזמנים יעודכן ויאושר ע"י המנהל אחד לחודש, כשהוא מפרט את התקדמות הביצוע ואת העבודות המתוכננות עד סיום הפרוייקט. לוח הזמנים יכלול בתוכו פירוט הזמן הדרוש לתהליך מסירת המבנה ואת הזמן הדרוש לקבלת טופס 4 ותעודת גמר. לוח הזמנים יכלול פירוט מלא של הציוד שבדעת הקבלן להשתמש בו ויוכן על פי שלבי הביצוע, עדיפויות הביצוע ותקופות הביצוע המפורטות בחוזה. עדכון לוח הזמנים, אינו נורע מחובה כלשהי של הקבלן ע"י החוזה לרבות החובה להשלים את ביצוע העבודה במועד שנקבע בחוזה ואינה פוטרת את הקבלן מאחריות כלשהי המוטלת עליו לפי החוזה ולפי כל דין.

(3) לא קיים הקבלן הוראה כלשהי מהאמור בסעיף קטן (2) לעיל יוכן לוח הזמנים ע"י המפקח ויימסר לקבלן והוא יחייב את הקבלן הוצאות הכנת לוח הזמנים כאמור יחולו על הקבלן.

דרכי ביצוע
לוח זמנים

14.

(1)

(2)

(3)

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חתימת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
ת.ד. 513893214

1.4
1.4

- סימון 15. (1)** המנהל יקבע את כל הבניין ויסמן את נקודות הקבע שלו. הקבלן יהיה אחראי לסימון הנכון והמדויק של העבודה ולנכונותם של הנכונים, הנמדדים וההכוננה של כל חלקי העבודה בהתחשב עם נקודות הקבע וקו הבניין שנקבעו וסומנו ע"י המנהל. הוצאות הסימון אשר הקבלן אחראי עבורן חלות על הקבלן.
- (2)** הוטל על הקבלן, ע"פ החוזה, לבצע את הסימון לפי נקודות קבע שנקבעו ע"י המנהל חייב הקבלן לשמור על קיומו ושלמותן של נקודות אלה. סולקו, נפגעו או שנונו נקודות הקבע שנקבעו ע"י המנהל, כאמור, על הקבלן לחדשן על חשבונו הוא.
- (3)** לפני ביצוע העבודה יבדוק הקבלן את הנכונים של ההקדע, כפי שהועמדה לרשותו ובכל מקרה של אי-התאמה בין התבניות לבין מדידת הקבלו יגיש הקבלן ערעור למפקח לא יאוחר מאשר תוך 15 יום מהיום הנקוב בצו התחלת העבודה. טענות בדבר אי-התאמה, או טענות אחרות שתובאנה לאחר מכן לא תלקחנה בחשבון. אם יתסבל ערעור, תבדקנה הקודות במשותף ויירשמו התקונים על גבי התכניות בחתימות שני הצדדים. הבדיקה תהיה אופיינית ולא יילקחו בחשבון בליטות או שקעים טקטניים.

פרק ג' - התחייבויות כלליות

- השגחה מטעם הקבלן 16. (1)** הקבלן או בא כוחו המוסמך יהסוכר לפי חוק רישום הקבלנים, יהיה מצוי במקום העבודה וישגיח עליו בדציפות לצורך ביצוע העבודה. מינוי בא כוח מוסמך מטעם הקבלן לצורך סעיף זה יהא טעון אישורו המוקדם של המנהל והמנהל יהא וישאי לתת את אישורו או לבטלו בכל זמן שהוא. לצורך קבלת הוראות מהמנהל דין בא כוח מוסמך של הקבלן כדי הקבלן.
- (2)** הקבלן יעסיק במקום בהביעות מנהל עבודה מוסמך המאושר ע"י משרד העבודה והרווחה ורשום במשרד זה לעבודה מסוימת זו.
- (3)** הקבלן יעסיק במקום העבודה בהביעות במשך כל תקופת הביצוע, מהנדס בניין מנוסה רשום בפנקס מההנדסים והאדריכלים וזאת לצרכי התיאום והפיקוח על העבודה. אם הקבלן או בא כוחו המוסמך כסעיף הקטן (1) הוא בעצמו מהנדס בניין מנוסה רשום ומטפל אישית בעבודה, המנהל יהיה רשאי לפטר אותו מהעסקת מהנדס מנוסה ורשום כאמור.
- (4)** במקרים מיוחדים ישאי המנהל לפי שיקול דעתו הכללי לשחרר את הקבלן מלהעסיק מהנדס באתר

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חתימת _____

קרית הלב ויצו צעיר
ח.פ. 4-20202020

(5) מינוי הצוות של הקבלן יהא טעון אישור מראש נכבת של המפקח. המפקח רשאי לסרב למינוי כלשהו וכן יהא רשאי לדרוש את החלפתו של מי מחברי הצוות, מבלי לגמק את התלטתו. נדרשה החלפת חבר צוות, ימלא הקבלן את הדרשה תוך שבועיים. למען הסר ספק מובהר כי הוראות סעיף זה חלות גם על חבר צוות אשר מונה בעקבות דרישת החלפה כאמור.

רשיונות
17. בניסה והרחקת עובדים

(1) הקבלן ימלא כל דרישה מטעם המנהל או המפקח בדבר הרחקתו ממקום העבודה של כל אדם המועסה על ידו במקום העבודה, אם לדעת כל אחד מהם התנהג אותו אדם שלא כשורה, או שאינו סוכר למלא תפקידיו או שהוא נוהג מעשה רשלנות בביצוע תפקידיו. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור - לא יחזור הקבלן להעסיקו במקום העבודה בין במישרין ובין בעקיפין.

(2) רשאי המנהל לתת לקבלן הוראה נכתב בדבר הצורך בהגבלת הכניסה למקום העבודה, כולה או מקצתה, משניתנה הוראה כאמור ימציא הקבלן למפקח מומן לזמן את רשימות העובדים שיהיה זקוק להם במקום העבודה לביצוע העבודה וכן את תצלומיהם ופרטים אחרים אודותם כפי שידרוש המנהל או המפקח ימציא את רשימת הכניסה למקום העבודה לפי רשיונות כפי שימצא לנכון.

(3) כל רשיון כניסה לפי סעיף קטן (2) יהיה רכוש של העירייה והקבלן מתחייב להחזיר למנהל את רשיון הכניסה של כל עובד עברו ניתן הרשיון, מיד עם סיום עבודתו של אותו עובד בביצוע העבודה וכן בכל עת שיירוש המפקח את החזרתו. כן מתחייב הקבלן שהשימוש ברשיונות הכניסה יהיה מוגבל אך ורק לצורך הכניסה למקום העבודה לביצוע העבודה.

(4) הקבלן אחראי להרחקתו ממקום העבודה של כל אדם שלא ניתן לו רשיון כניסה לפי סעיף קטן (2) או עובד שרמפקח דרש את החזרת רשיון הכניסה שלו.

שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות
18.

(1) הקבלן ינקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים להבטחת חיי אדם ורכוש באתר ובסביבתו בעת ביצוע העבודה עד למסירת המבנה לעירייה ויתחייב לספק ולהתקין על חשבונו הוא, שמירה, גידור פיננסיים, מעקות כטיחות, גדרות זמניות, תמרודי אזהרה, לרכות פנסים מהבהבים ושאר אמצעי זהירות לשם בטחון ונוחיותו של הציבור ולהציבם בכל מקום שיהיה צורך בכך, או שידרש עיי המפקח, או שהיה דרוש עיי דין או עיי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

(2) על הקבלן להגן על העבודה מכל נזק העלול להגרם לה עקב כל סיבה כגון כפור, חום, גשם, אש, או השגת נזק, בין שנוק זה נגרם לעבודה או לכל דבר הקשור בה. ההגנה כנגד נזק תיעשה באמצעים עיי הדרוש ולשכיעות רצונו של המפקח. כל עבודה העלולה, לפי דעתו של המפקח, להנזק על ידי מזג אויר בלתי יציב יש להפסיקה עד שמזג האויר ישתפר.

(3) הקבלן יתקין ויחזיק במקום שייקבע ע"י המפקח והוא יפרקם ויסלקם מאתר העבודה עם תום העבודה.

- (א) מבנה לשימוש משרדי הקבלן.
- (ב) מחסן נחלאים ונעול לאחסנת חומרים, כלים ומכשירים לצורך ביצוע העבודה.
- (ג) בתי שימוש זמניים לעובדי הקבלן.

(4) הקבלן יאחז, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים לשם הגנה על החומרים והמוצרים בתהליכי העבודה ועל אתר העבודה וחלקי העבודה מפני נזק העלול להיגרם על ידי מפולת אדמה, שטפונות, רוח, שמש, שלג, השפעות אקלימיות אחרות וכדומה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר כי הקבלן יאחז, על חשבונו בכל האמצעים הדרושים להגנת אתר העבודה וחלקי העבודה מפני גשמים או מפני כל מקור אתר, לרבות באמצעות חפירת תעלות ניקוז זמניות, שאיבת מים, סתימת תעלות ניקוז וכדומה, הכל – לפי דרישת המפקח ולשביעות רצונו.

(5) כל נזק אשר נגרם לחומרים, למוצרים, לאתר העבודה או לחלקי העבודה, ע"י הגורמים המפורטים בסעיף 4/18 בין שנקט הקבלן באמצעי הגנה נאותים ובין שלא, יתוקן ע"י הקבלן מיד, על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח.

(6) הקבלן יגן על כל חלק נמור של העבודה מפני כל נזק העלול להגרם לו, לרבות נזקים העלולים להגרם ע"י עבודות המתבצעות בשלבים מאוחרים יותר.

גישת המפקח למקום העבודה

(1) הקבלן יאפשר ויעזיר למפקח, או לכל בא כוח מורשה על ידו, להכנס בכל עת למקום העבודה ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה בלשהי לביצוע החוזה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכוונות וחפצים כל שהם לביצוע החוזה. יש לנקוט באמצעים נאותים, סבירים ובטיחותיים לגישת המפקח לאתר העבודה.

(2) המפקח רשאי לבדוק את העבודה ולהשניח על ביצועה וכן לבדוק את טיב החומרים שמשתמשים בהם וטיב המלאכה שנעשית ע"י הקבלן בביצוע העבודה. כן רשאי הוא לבדוק אם הקבלן מבצע כהלכה את החוזה, את הוראות המנהל ואת הוראותיו הוא

בהודעה חדשה – 16.5.2012

חתימה _____ הותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
5138/3234 ס.ח

(3) חובת הקבלן להעמיד לרשות המפקח משרד בשטח שלא פחות מ- 12 מ"ר וכנונה של 2.5 נ"ל לפחות המבנה יצויד במתקן תאורה, נמוגזג אנויר שיחברו לרשת החשמל והטלפון. העירייה רשאית לבקש העמדת פקס לרשות המפקח. המבנה יכלול דיהוט סביר לשימוש המפקח וכן יכלול תא שירותים בתאים סבירים.

שאיבת מים ואספקת חשמל

הקבלן יחזיק את שטח העבודה חופשי ממים מנקודה הכי גבוהה ובכל זמן שיידרש ואם המפקח מוצא לנכון יומס ולילה ללא הפסקה, ירחיק את המים ע"י משאבה מכנית או בכל אמצעי אחר כפי שיידרש. הקבלן יימנע מלהזרים נ"ל שופכין או מים זלוחים אחרים לתוך תעלות פתוחות. אלא ינקזם דרך צינורת לבור הביוב הקרוב, הכל לפי הוראות המפקח.

(1)

בנקרה שיהיה צורך בניקוז תת-קרקעי יקבל הקבלן תשלום בהתאם למפורט.

(2) הקבלן חייב לספק את המים הדרושים לביצוע העבודה וכל ההוצאות הכרוכות באספקתם הסדירה והתקינה ובצריכתו ובכלל זה הוצאות אגרות המים ושאיבתם החלו על הקבלן בכל מקרה חייב הקבלן לברר את הספק המים ולעשות סידורים נאותים לצבירת מים או להתקנת אמצעים אחרים - שאיבת מים - לספק מים במידה הדרושה בכל עת

(3) הקבלן חייב לספק את החשמל הדרוש לו לביצוע העבודה, כל ההוצאות הכרוכות בחיבור החשמל, בהתקנת השונות, בהתקנת רשת בטחון ובאספקתו הסדירה יחולו עליו בלבד

(4) כאשר העבודה היא בניית תוספת למבנה היים הקבלן רשאי להשתמש במים ובחשמל מהמבנה הקיים וזאת לאחר שהושג בינו לבין הגורם המפעיל את המבנה הקיים הסכם בדבר שימוש במים ובחשמל ולאחר שהפקיד ערבות גנטאית מתאימה לפי הוראות המפקח. העירייה רשאית לקזז מכל סכום המגיע לקבלן ח"ב בגין חשמל ומים שחב הקבלן לגורם המפעיל את המבנה.

מתן הודעות, קבלת רשיונות ותשלום אגרות

בכל הכרוך בביצוע העבודה, לרכות לעניין הבטיחות בעבודה, ימלא הקבלן אחרי הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלות רשיונות והיתרים ותשלום מסים לרבות הוראות ואגרות. הקבלן יטפל ויעשה כל הדרוש, לרבות נשיאה על חשבונו בתשלומים ובמתן ערבויות, לשם השגת רשיונות ואישורים הנדרשים לביצוע העבודה מרשויות שונות כגון: הרשות המקומית, חברת החשמל, משרד התקשורת, חברת בזק, חברת הכבלים, מכבי אש, משטרה ועוד.

(1)

הקבלן ימציא למפקח רשיונות ואישורים כאמור, לפני תחילת ביצוע העבודה, וכן ימציא הקבלן, לפי דרישתו של המפקח, כל אישור בכתב מאת רשות מוסמכת על התאמת

מסדורה חדשה 16.5.2012

חתימת

קריית הולצ'רוב בע"מ
51873214.9.0

העבודה לדרישות כל דין או להוראותיה של אותה רשות. כן באחריות הקבלן לבצע את כל הפעולות הדרושות לקבלת טופס 4 לצורך חיבור המבנה לרשת התשגל וכן תעודת גמר לצורך איכלוס המבנה

מיסים ואגרות ששולמו ע"י הקבלן ואשר תשלומם חל ע"י דין על העירייה יוחזרו לקבלן ע"י העירייה.

(2) בכל מקרה לא יערוך הקבלן כל שינוי בתכנית ע"פ דרישת רשות או גוף כאמור לעיל, אלא לאחר קבלת הסכמתו של המפקח והמנהל בכתב.

(3) הקבלן יעביר כל אישור שיתקבל מכל רשות או גוף בעקבות טיפולו כאמור, ליוזם המפקח וכל עוד לא העביר את האישור כאמור יחשב הדבר כאילו לא התקבל.

מציאת עתיקות

וכ" 22.

(1) עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, תשל"ח-1978 או בכל דין בדבר עתיקות שהיה בתוקף בזמן לזמן, וכן חפצים אחרים כל שהם בעלי ערך גיאולוגי או ארכיאולוגי אשר יתגלו נטקום העבודה-נכסי המדינה הם, והקבלן ינקוט כל האמצעים הדרושים למניעת הפגיעה בהם או החרבתם שלא לצורך ע"י כל אדם שהוא.

(2) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזנתו ממקומו יודיע הקבלן למפקח על התגלית. כן מתחייב הקבלן לקיים את הוראות חוקי המדינה בדבר עתיקות.

(3) ההוצאות שנגרמו לקבלן עקב נקיטת אמצעי הזהירות האמורים בסעיף קטן 11 יחולו על העירייה וישולמו כהתאם לסעיף 81(3) כאילו היו ההוצאות האמורות הוצאות שנגרמו לקבלן עקב הפסקה זמנית של ביצוע העבודה בהתאם להוצאות המנהל כאמור בסעיף 81(1).

גישת לעבודה

23.

על הקבלן לעשות את כל הסידורים עם יחידות העירייה או הממשלה הנוגעות בדבר, כולל מתן ערבויות נדרשות לרשויות השונות, וכן את כל הסידורים עם הבעלים או המחזיקים של דרכים פרטיות או חקיעות שבהן צריכה העבודה להעשות או שדרכן צריך לגשת למקום העבודה כדי שיוכל להשתמש בהם לגישה ולחציבה פועלים וחומרים או להחמקת חומר מיוחד על ידו, או על ידי כא-כוח או קבלני הובלה. על הקבלן להחזיר את הדרכים והחקיעות למצבם הקודם לשביעות רצון המנהל, הבעלים או המחזיקים הנוגעים בדבר. הקבלן יהיה האחראי תבלעדי בגין כל תביעה, או על הוצאות או נזק שנגרמו לעירייה או לכל אדם אחר, עקב כך.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימת

קרית מוצקין
רובע בע"מ
513891214
1-1

פגיעה בנחיות 24. הציבור

הקבלן מתחייב כזאת.

- (1) תוך כדי ביצוע העבודה לא תהיה פגיעה שלא לצורך בנחיות הציבור ולא תהא כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיוצא או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כל שהוא;
- (2) לא להרשות הנחת חומרים, מכשירים, כלי עבודה או חפצים אחרים על כל דרך או מזרקה, אלא על-פי היתר ובהתאם לתנאי ההיתר וכן כפוף לחוק עירונ.
- (3) להימנע מכל מעשה העלול להפריע לתנועת כלי רכב או הולכי רגל, אלא אם הותר המעשה ולפי התנאים שנקבעו בהיתר;
- (4) להתקין מנורות, שלטים, סיגנלים, מחיצות וקדשים לשם הגנה מספקת על הציבור ועל העובדים במקום העבודה מהתאם להוראות ולתקנים של משרד העבודה וכפי שיידרש ע"י המנהל.

מתן אפשרויות פעולה לקבלנים אחרים 25

הקבלן יתן אפשרויות פעולה נאותה, לפי הוראות המפקח, לכל קבלן אחר המועסק ע"י העירייה ולכל אדם או גוף שיאשר לצורך זה ע"י המפקח וכן לעובדיהם, הן במקום העבודה והן בסמוך אליו; כן ישתף ויתאם פעולה אתם ויאשר להם את השימוש במידת המצוי והאפשר בשירותים ובמתקנים שהותקנו על ידו, ואולם רשאי הקבלן לזרז תשלום מתכבד על הדעת בתנורה לשימוש האמור מאת הנוקדים לו, והמנהל יהיה מוסמך לקבוע את שיעורו של התשלום.

ניקוי מקום העבודה בזמן העבודה ועם השלמת העבודה

26. (1)

הקבלן יסלק מזמן לזמן ממקום העבודה את עודפי החומרים והפסולת. מיד עם גמר העבודה ינקה הקבלן את מקום העבודה ויסלק ממנו את מתקני העבודה, החומרים המיותרים, הפסולת והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא וימסור את העבודה והאתר כשהם נקיים ומתאימים למטרותיהם לשביעות רצונו של המפקח.

(2) הקבלן יסלק את הפסולת ואת עודפי העפר אך ורק לאתר שאושר למטרה זו ע"י אחת הרשויות המוסמכות והסילוק לאתר כולל דרכי הובלת הפסולת אל אתר הסילוק הוא באחריותו הבלעדית של הקבלן ועל חשבונו.

(3) לא מילא הקבלן אחרי הוראות סעיף 26(1) לסעיף זה, כמועדים שנקבעו על-ידי המפקח, תהא העירייה רשאית לבצע על חשבון הקבלן והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע ההוראות והעירייה תרדיה רשאית לגבותן או לקזון מכל סכום המגיע, או שיגיע לקבלן מאת העירייה, בכל זמן שהוא, וכן תהא רשאית לגבותן מהקבלן בכל דרך אחרת.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חתימת

קרית חלב ורשב בע"מ
11.11.2012

בטיחות בעבודה 27.

(1) על הקבלן להציג כהתאם למקורות הכספיות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל - 1970 התקנות שהוצאו לפיה במידה והתקנות האלה חלים על העבודות המבוצעות ע"י קבלן ; כן ינהג הקבלן בהתאם לתקנות מדבר שימוש בחמרי נפץ והחסנתם - תשי"ב - 1952 וימנה אתראי להצבת צופים לצרכי בטיחות ביצוע הפיצוצים.

(2) בנוסף, הקבלן יועזר לפי הנראות הבטיחות המופיעות
בנספח חי לחוזה זה.

33) על הקבלן הראשי חלה החובה להעסיק על חשבונו יועץ בטיחות מוסמך, אשר יבין כל שלושה חודשים דו"ח על מצב הבטיחות באתר באחריות הקבלן הראשי למלא אחד כל הוראות הדו"ח ודרישות יועץ הבטיחות ולדרוש מקבלני המשנה בפרייקט למלא אחרי אותן הוראות.

מִיָּקוֹת ע"י
הַמִּנְהָל

אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה למנהל או למפקח, על ביצוע העבודה, אלא אמצעי להבטיח כי הדין יקיים את החוק בכל שלביו במלואו ואין היא יוצרת יחס אחר נאשר יחס בין קונה ומוכר של סחירות במידה שהדבר הוא באחריות העירייה לגבי כל צד שלישי אחר.

(2) זכות הפיקוח הנ"ל לא תשחרר את הקבלן מהתחייבויותיו כלפי העירייה למילוי תנאי חוזה זה על מפרטיו.

פדק"י - נשיא קולג' ובי"ח

אחריות לגזק

מתחילת העבודה ועד גמר תקופת הבדק על הקבלן, על חשבונו הוא, לתמוך ולהגן על כל הבתים, הקירות, הנדרות, הדרינים, השבילים או כל דבר אחר העלול להפגע ע"י העבודה, וכן תחול עליו אחריות לכל דבר השייך למישהו כתוצאה מן העבודה. על רקבול לתקן, ולשביעות רצון העירייה או כל בעל נכסים אחר, כל נזק שייגרם כמתואר לעיל, ואם לא יעשה זאת בדבר שהעירייה נוגעת בו, יכולה העירייה לבדוק, לתקן את הנזק ולזקוף את ההוצאות על חשבון הקבלן או לנכותן מכל סכום המגיע, או שיגיע, לקבלן מאת העירייה בכל זמן שהוא, וכן תהא רשאית לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת.

29

תיקון נזקים
לכביש, למובילים
וכו' 30

הקבלן יהיה אחראי לקבלת מידע מהרשויות הנוספות העירוניות, התקשורת, החשמל, בזק, וחברת הניחון לפני התחלת העבודה בקשר לקיום מתקנים שאינם נראים לעין או שאין לגלותם לוך הסתכלות רגילה בשטח העבודה. הקבלן אחראי, שכל זק או חילקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שכי, גדר, חצר מבנה, בית, רשת מים, כיוו, תעול, חשמל, טלפון או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודה בין שהזק או הקילהול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרה וצפוי מראש במשך לביצוע העבודה יתוספו על

(1)

.30

16.5.2012 · כוהנאורר חרשה

חתימה _____ חותמת _____

חתימה _____
קריית חיל ודורש בע"מ
ד"ר משה שניידר

חשבונו של הקבלן באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של המנהל ושל כל אדם או ישות המוסמכים לפקח על תיקון הנזק והוא ישא בכל ההוצאות הכרוכות. לצורך הבטחת התיקונים לעיל הקבלן מחוייב להמציא ערבויות מתאימות למחלקות העירייה במידה וידרש לכך

(2) העירייה תהא רשאית לתקן את הנזקים שהקבלן אחראי להם לפי סעיף קטן (1) לעיל על חשבון הקבלן והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים והקלקולים האמורים, והעירייה תהיה רשאית לגבות או לנכות מכל סכום המגיע, או שיגיע, לקבלן מאת העירייה, בכל זמן שהוא, וכן תהא רשאית לנכות מהקבלן בכל דרך אחרת האמור בסעיף קטן זה אינו משחרר את הקבלן מתוכנותיו שעל-פי סעיף קטן (1) לעיל.

הגנה על עצים וצמחיה

31. הקבלן לא יפגע ולא יעקור עצים או צמחיה טבעית באתר העבודה אלא אם דרוש הדבר לצרכי העבודה וקיבל את אישור האגף לשיפור פני העיר לדבר עקירה או העתקה של עצים וצמחים וכן המציא ערבות הנדרשת לצורך כך לאגף לשיפור פני העיר.

הגנה על חפירות

32. דיכון חפירות והשמירה על יציבותן יהיו באחריותו המלאה והבלעדית של הקבלן. לא תוכרזה תביעות של הקבלן הנזע בדבר תיאום ביצוע רדיפון עם המגורשים הנובלים בהיבטים סטטוטוריים הנדסיים, כספיים או כל היבט אחר.

נזקים לגוף או לרכוש

33. הקבלן מקבל על עצמו אחריות מלאה ומחלטת לכל ובגין כל תאונה, חבלה, או נזק, איזה שהם, בלי יוצא מן הכלל, שיוגרמו מכל סיבה או עילה שהן, לעירייה ו/או עובדיה ו/או לכל אדם אחר, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל בגוף ו/או ברכוש, בין אם ע"י הקבלן, עובדיו מועסקיו, שליחיו, קבלי המשנה שלו ועובדיהם או ע"י מי מהם, בקשר ובכל הנוגע. במישורין או בעקיפין, מהעבודה לפי חוזה לרבות תקופת הבטיחות, ו/או מביצועה ו/או מאופן ביצועה ובין אם כתוצאה, במישורין או בעקיפין, ממעשה או מחדל איזה שהם, מצד נאמן דהוא, לרבות הקבלן, הקשורים או הנוגעים, במישורין או בעקיפין, לעבודת ו/או לביצועה ו/או לאופן ביצועה, והקבלן יפצה בשלמות את העירייה, ו/או את הניזוקים, לפי הסכמה, בכל זמן הנזק שיגיע לו (ה) (ד). הקבלן משחרר בזה לחלוטין ומראש את העירייה, עובדיה, שלוחיה ושולחיה-זולת הקבלן-מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנייל, לכל אדם, מכל עילה שהיא, ושום אחריות או חבות, לפי דין או עילה איזה שהם, בלי יוצא מן הכלל, לא תחול על העירייה, עובדיה, שולחיה ושולחיה-זולת הקבלן המקבל על עצמו כל אחריות וחבות כנייל - בגין כל תאונה, חבלה או נזק כנייל, כלפי כל אדם.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____
קרית חלב ודבש בע"מ
5.8.13214-934307

נזיקין לעובדים

34.

הקבלן מתחייב לשלם כל נזק או פיצוי ומגיעים על-פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו של הקבלן כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא תוך כדי ביצוע העבודה וזאת כדי ביצוע העבודה בתקופות הבדק ובקשר לכך.

נזיקין למקום

העבודה ולחלקי

35.

(1)

מיום התחלת העבודות, כולן או מקצתן, ועד לסיימן וקבלת תעודת השלמה מאת המנהל, ישא הקבלן באחריות מלאה לשלמות המבנה והעבודות הארעיות שנעשו בקשר אתו, ובכל מקרה של נזק, פגיעה, אובדן למבנה או לחלק ממנו, או לעבודות ארעיות כלשהן, הנובע מסיבה כלשהיא, לרבות מפולת אדמה (קרקע), שטפונות, רוחות, סערה, שלגים וכיוצא באלה יהא הקבלן חייב לתקן את הנזק על חשבונו הוא בהקדם האפשרי, באופן שלאחר תיקון הנזק תהא העבודה במצב תקין ומתאים בכל פרטיה לדרישות החוזה ולהוראותיו של המנהל. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר כי הקבלן יאחז, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים להגנת אתר העבודה וחלקי העבודה מפני נשמים או מפני כל מקור מים אחר, לרבות באמצעות חפירת תעלות ניקוז זמניות, שזריבת מים, שתלישת תעלות ניקוז ופזוסיה, הכל לפי דרישת המפקח ולשביעות רצונו.

(2)

כל נזק אשר נגרם לחומרים, למוצרים, לאתר העבודה או חלקי העבודה, על ידי הגורמים המפורטים בסעיף (1) בין שנקט הקבלן באמצעי הגנה נאותים ובין שלא, יתוקן על ידי הקבלן מיד, על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח.

(3)

הקבלן יגן על כל חלק גמור של העבודה מפני כל נזק העלול להיגרם לו, לרבות נזקים העלולים להיגרם ע"י עבודות המתבצעות בשלבים מאוחרים יותר.

(4)

למרות האמור לעיל, לא יהיה הקבלן אחראי לנזקים שנגרמו מחמת מלחמה, פלישת אויב, פעולת מדינה אויבת או הרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו). בכל מקרה כזה יהא הקבלן חייב לתקן את הנזק בהקדם האפשרי אם במידה שידרוש ממנו המנהל והוצאות התיקון יחולו על העירייה.

פיצוי העירייה

בשל צו בית משפט

36.

אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של הקבלן יוצא כנגד העירייה או הקבלן צו מאת בית משפט, יהיה הקבלן אחראי לפצות את העירייה על כל נזק בין ישיר ובין עקיף וזאת מבלי לגרוע מחובתו של הקבלן לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסדרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כל שהיא לפצות את הקבלן כנין הצו הנייל, או בנין כל עיכוב שיחול כביצוע העבודה כתוצאה מהצו הנייל.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חתימת

קרית חלב זבש בע"מ
ת.פ. 573295214

**פיצוי ושיפוי
העירייה**

37.

הקבלן מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את העירייה על כל נזק ונזל כנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהוא, שיתגש, אם ומיז כאשר תגש, עיי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נזדה או נזד כל מי מעובדיה, שלוחיה ושולחיה, בנין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 29-35 לעיל, לכל אדם, כולל לעירייה, ועובדיה, או כמי מהם, לרבות ההוצאות המשפטיות במלואן שייגרמו או שיהיו עלולות להיגרם לעירייה

חבות זו של הקבלן חלה אף אם אין כיסוי ביטוחי.

זכויות פטנטים

38.

הקבלן ימנע כל נזק מהעירייה ויפצה אותה על כל תביעה, דרישה, הליך, נזק, הוצאה, היטל וכיוצא שיתעוררו כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים, סמלי מסחר או זכויות דומות בדבר השימוש, תוך כדי ביצוע העבודה, במיתקני העבודה, במכונות או בחומרים שישולקו עיי הקבלן

**פיצוי העירייה
עקב אי-קיום
ההתחייבות**

39.

הקבלן אחראי כלפי כל צד שלישי במידה שאחריות כזאת נוטלת על אדם לפי פקודת הנוזקין (נוסח חדש) 1968 או לפי כל זין אחר, לנזקים שייגרמו תוך ביצוע העבודה ובהקשר לכך באם תתכע העירייה על נזק שנגרם כתוצאה מהעבודה, יהיה על הקבלן עם קבלו הידיעה על-כך מאת הנגהל, לסלק את התביעה. באם לא ייעשה זאת תוך זמן המתקבל על הדעת, תהיה העירייה רשאית לבוא לידי הסכם עם התובע בתנאים שתצדיק וכל הסכומים שהיא תשלם ינוכו מהכספים המגיעים לקבלן או יתבע ממנו בדרך החוק.

**ניכוי כספים
מהקבלן**

40.

העירייה תהא רשאית לנכות מהכספים המגיעים, או שיגיעו לקבלן, מאת העירייה בחוזה זה או בחוזים אחרים שיש לקבלן עם העירייה, את כל אותם הסכומים אשר תידרש או תחוייב לשלם. עקב הפרשת סעיף כל שהוא מסעיפי פרס זה.

**שמירת זכויות
העירייה**

41.

האמור לעיל אינו גורע מזכויותיה של העירייה לתבוע את החזרת הכספים ששולמו על ידה בכל דרך אחרת.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חותמת

חתימה

קרית חלב ודבש בע"מ
513895274-9.0

ביטוח העבודות 42.

3 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן על-פי ההסכם או על-פי דין, על הקבלן לערוך ולקיים (בין באמצעות הקבלן ובין באמצעות הנאים מטעם הקבלן) בחרות ביטוח נדרשת כדי ובעלת מוניטין, החל מיום ביצוע העבודות ולנושך כל חלופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות יציאת הקבלן מהאתר ולעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר, למשך שלוש (3) שנים נוספות לאחר סיום העבודות, לרבות תקופת האחריות והבדק, פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי הקבלן הרצויים כנספח "ה-1" ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ולהלן. "אישור עריכת ביטוחי הקבלן".

4 על הקבלן להנציח לדי העירייה - לא ואחר משבוע ימים מיום מתן צו התחלת העבודה - אישור עריכת ביטוחי הקבלן חתום על ידי המבטח, ובכל מקרה טרם בנית הקבלן לאתר העבודה. לדרישת העירייה, יונצא לעירייה העתק מן הפוליסה בניו ביטוח עבודות קבלניות על ידי הקבלן.

לא יאוחר מ-7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי הקבלן, על הקבלן להפקיד בידו העירייה אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בנין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן לסייע כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בסעיף 3 לעיל).

5 בנוסף, על הקבלן לערוך הביטוחים הבאים

1 5.1 ביטוח חובה כנדרש על-פי דין בגין גמלה גומית עקב השימוש בכלי רכב,

2 5.2 ביטוח אחריות בנין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לטף 400,000 ₪ בנין נזק אחר,

3 5.3 ביטוח מקיף לכל כלי הרכב המשמשים בנישרון או בעתפק בביצוע העבודות על פי ההסכם על ידי הקבלן או מי מטעם הקבלן בערכם רגיל. לקבלן הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 14 להלן ושנערך ביטוח חבות כאמור,

4 5.4 ביטוח לציד המשמש לעבודות ואינו מהווה חלק מהן כנגד סיכוני "אש מורחב", ולענין ציוד מכני הנדסי ייערך ביטוח במתכונת "כל הסיכונים". על אף האמור לעיל, לקבלן הזכות שלא לערוך ביטוח רכוש. כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 14 להלן.

6 קביעת גבולות האחריות כמפורט באישור עריכת ביטוחי הקבלן הנה נבתינה דרישה מעורית המוטלת על הקבלן שאינה מוטלת את הקבלן מכלול החבות לפי הסכם זה. לקבלן לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים או כל טענה אחרת בנושא גובה או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי הקבלן.

7 ביטוח העבודות הקבלניות וביטוחי הרכוש של הקבלן יכללו טעין מפורש בדבר ויתור על זכות המבטח לתחלוף נד העירייה או מי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגורם לנזק בזדון.

8 לתען הסדר ספק, נודגש במפורש כי על הקבלן האחריות הבלעדית בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח לרבות פוליסות ביטוח העבודות הקבלניות.

9 על הקבלן לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי נספח הביטוח כאמור, ולהאריך את פוליסות הביטוח שעל הקבלן לערוך לפי נספח זה, מדי פעם בפעם ולפי הצורך, כך שתהינה תקפות במשך כל תקופת העבודות ולרבות ככל שתוארכנה או לתקופה ארוכה יותר כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10 אין בעריכת ביטוחי הקבלן, בהנצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או למצנע את אחריות הקבלן על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי הקבלן לבין האמור בדטבח זה, לדרישת העירייה, על הקבלן לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם לווראות הסכם זה.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

ד"ר יעקב יצחקי
מנהל תחום

- 11 ככל שלדעת הקבלן קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות או היקף ביטוחי הקבלן או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על הקבלן לערוך את הביטוח הנוסף או הביטוחים כאמור, על חשבון הקבלן.
- 12 על הקבלן לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל ייבאו ליריעת מנהלי הקבלן, עורכי הקבלן והקבלן המשנה של הקבלן.
- 13 המידה וותעסקו על ידי הקבלן קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על הקבלן לוודא כהנאי לתחילת העסקתם, כי הונס אותיות בביטוחים נאותים ביוזם לפעילותם.
- 14 הקבלן פוסד במפורש את העירייה ו/או המפקח ו/או ונפוס העירוניים ו/או את כל הקבלנים היועצים והנורמים הקשורים לביצוע העבודות (אשר התחייבה העירייה לכלול פטור כלפיהם טרם קרות מקרה ביטוח) וכל הנאים מטעמם של הניל מכל אחרות לאבדן או לזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשרוא המובא על ידי הקבלן או מטעם הקבלן או עבור הקבלן (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות וכי לזק אשר להקבלן רזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש שעל הקבלן לערוך. או שלקבלי הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלפילא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולא תהיה לקבלן כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין זק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובו אדם שגרם לזק בזדון.
- 15 על הקבלן לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים כאמור לעיל, להודיע בכתב למבטח ולעירייה על קרות אירוע זק מהותי ולשתף מעולה עה העירייה לשב שניידה ומינוש של זכילות העירייה על פיהם.
- 16 על הקבלן והנאים מטעם הקבלן לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, ואבדן או זק למכו או לרכוש של כל זדס או גך שרשו בקשר עם ביצוע העבודות ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחוס. בנוסף ומכלי לזרוע מהאמור בכל מקוב בסעיף זה לעיל, על הקבלן למלא אתך כל דרישות והוראות החיק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החיקים לעיל ובעיקר אך מבלי למנוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי הקבלן ושליחי הקבלן יהיו בכל עת ובמשך כל תקיפת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.
- 17 נספח הביטוח הינו מעיקרו יהסכם ותפרטו מהווה הפרה של ההסכם. על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסידית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

פרק ה' - עובדים

אספקת כח אדם

ותנאי עבודה 44. (1)

הקבלן מתחייב להעסיק עובדים, מהצועיים ואחרים, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודה תוך המועד הקבוע לכך בחוזה ובעבודה שלביצוע יש צורך ברישום, רשיון או היתר לפי כל דין; הקבלן מתחייב להעסיק רק מי שרשום או בעל רשיון או היתר כאמור, לפי העניין, וכן מתחייב הקבלן להיות בעצמו או לדאוג לכך שבא כוחו הסוסמך יהיה במקום ביצוע העבודה בשעות העבודה הרגילות על מנת שהמפקח או בא כוחו יוכל לבוא איתו בדברים ולתת לו הוראות שהוא רשאי לתת לפי חוזה זה לקבלן. הוראה, הודעה או דרישה שמסרו לבא כוחו של הקבלן, יראו אותה כאילו נמסרה לקבלן.

(2) לפי דרישה בכתב מאת המפקח מטעם העירייה יחליף הקבלן את בא כוחו המוסמך או את מנהלי העבודה, או את מהנדס הביצוע אם לדעת המפקח אין הם מתאימים לתפקיד.

(3) לביצוע העבודה יקבל הקבלן עובדים רק באמצעות לשכת העבודה ובתאם להוראות חוק שירות התעסוקה תשי"ט-

מהדורה חדשה - 2012 5 16

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב זרעש בע"מ
ת.ד. 974
11104

1959 והקבלן ישלם שכר עבודה לעובדים שיועסקו על ידי בביצוע העבודה, ויקיים תנאי עבודה, בהתאם לסבוע על ידי האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף, עבור עבודה דומה באותו אזור

(4) הקבלן מתחייב לשלם בעד עובד שהועבד על ידי בביצוע העבודה מסים לקרנות ביטוח סוציאלי כשיעור שייקבע לגבי אותו העובד ע"י ארגון העובדים המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה עבור עבודה דומה באותו אזור או על פי כל דין ואו הסכם.

(5) כל סכום שנוכה והועבר באמור בסעיף קטן (4) רואים אותו כאילו שולם לקבלן על חשבון שכר החוזה וחשבון הקבלן בהתאם.

(6) הקבלן מתחייב למלא אחרי הוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) תשכ"ח-1968 - והתקנות שהותקנו או שיותקנו על פיו ולהמציא למנהל אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיים את התחייבותיו לפי סעיף קטן זה. הנאמר בסעיף קטן זה בא להוסיף על חובות הקבלן ולא לגרוע מהן, ולא יתפרש כמטיל חובות על המנהל כלפי האנשים המועסקים על ידי הקבלן

(7) הקבלן מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ולנקוט באמצעי זהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה וכן להבטיח תנאים לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כדרוש בכל חוק, ובאין דרישה כזאת כפי שיירשע על ידי מפקחי העבודה במובן חוק ארגון ופיקוח על העבודה תשי"ד - 1954

מנקסי כוח אדם

ומצבות כוח אדם 45. (1)

הקבלן מתחייב שבביצוע העבודה ינהלו, לשביעות רצונו של המפקח, מנקסי כוח אדם שיירשם בהם שמו, מקצועו וסוגו במקצוע של כל עובד וכן ימי עבודתו, שעות עבודתו ושכר עבודתו

(2) הקבלן מתחייב להמציא למנהל ולמפקח, לפי דרישה, את מנקסי כוח האדם לשם ביקורת וכן להכין ולהמציא למפקח לפי דרישתו ולשביעות רצונו מצבת כוח האדם החודשית, שבועית ויומית שתכלול את חלוקת העובדים לפי מקצועותיהם, סוגיהם והעסקתם.

רווחת העובדים 46. (1)

הקבלן מתחייב שישודרו למועסקים בביצוע העבודה סידורי נוחות כולל בתי שימוש, מקימות אכילה נאותים במקום העבודה וכן סידור אחר בהתאם לדרישת המפקח.

(2) הקבלן יכין וישמור במקום בטוח ונוח לגישה בשטח העבודה את כל הציד הדרוש לעזרה ראשונה. הקבלן ידאג לכך שלפחות אחד מעובדיו המנוסה בהגשת עזרה ראשונה יהיה תמיד מצוי במקום בעבודות.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה: _____ חותמת: _____

קרית חלב ודבש בע"מ
513573214-9.11
/ -

פרק 1 - ציוד, חומרים ומלאכה

אספקת ציוד,

מתקנים וחומרים 47. (1)

הקבלן יספק על חשבונו הוא את כל הציוד, המתקנים, החומרים והדברים האחרים הדרושים לביצוע היעיל של העבודה בקצב הדרוש.

(2) רואים את הקבלן כאילו נמצא ברשותו כל הציוד הדרוש.

(3) הקבלן מתחייב, לא יאוחר מהתאריך שנקבע ביום התחלת העבודה בצו התחלת העבודה, לאגור את החומרים במקום העבודה או להבטיח את אספקתם לפי לוח הזמנים של אספקת חומרים שיוגש יחד עם לוח הזמנים לפי סעיף 14 ושיהיה מבוסס עליו-הכל להנחת דעתו של המנהל. לוח הזמנים של אספקת החומרים יאושר על ידי המנהל.

נאגרו חומרים במקום העבודה או הובטחה אספקתם כאמור בסעיף קטן זה, רשאי הקבלן לבקש מהעירייה מפרעה על חשבון החומרים והעירייה רשאית לאשר מפרעה עד כדי \$900 מערך החומרים להנחת דעתה של העירייה ולתקופה שתיקבע על ידה ובלבד שלגבי מפרעה כאמור ששולמה כעד חומרים שנאגרו במקום העבודה באישור מוקדם ובכתב של המנהל. לא יורש הקבלן להוציא ערבות כלשהי.

לפי דרישת המנהל יכסח הקבלן את החומרים האמורים להנחת דעתה של העירייה לפי התנאים שייקבעו על ידה ובהתאם לנאמר בסעיף 2 בשינויים המחויבים לפי הענין: הוראות סעיף קטן זה אינן גורעות מהוראות סעיף 73 (4) בדבר ניכוי פקדון מכל מפרעה שתשולם כאמור לצורך סעיף 75 דין חומרים שנאגרו או שהובטחה אספקתם כאמור כדין חומרים שהושקעו בעבודה בתאריך אגירתם או בתאריך הבטחת אספקתם הכל לפי העניין.

(4) המנהל רשאי להורות לקבלן להשתמש בביצוע העבודה בחומרים שיספקו על ידי העירייה ושתמורתם תנוכה מהסכומים המגיעים לקבלן. וזאת גם במקרה שהקבלן התחייב לספק את החומרים הנ"ל.

(5) הותנה במפורש שהעירייה תספק את חומרי העבודה, כולם או מקצתם, וסופקו החומרים בהתאם לכך-יחולו עליום כללים אלה:

א. הקבלן ישתמש בחומרים האמורים אך ורק לביצוע העבודה.

ב. כשהוכנסו חומרים מהחומרים האמורים למקום עבודה לא יהא הקבלן רשאי להוציא אותם, או חלק מהם, מקום העבודה, אלא אם קיבל רשות מוקדמת בכתב מאת הספקח.

ג. הקבלן מתחייב שהחומרים האמורים, כולם או מקצתם, לא יוחלפו בחומרים אחרים, אלא אם קיבל רשות מוקדמת בכתב מאת המפקח.

16.5.2012 – חתימה

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ

513893214.9, ת.ד.

1. א.
2. 1
3. 1
4. 1
5. 1
6. 1
7. 1
8. 1
9. 1
10. 1
11. 1
12. 1
13. 1
14. 1
15. 1
16. 1
17. 1
18. 1
19. 1
20. 1
21. 1
22. 1
23. 1
24. 1
25. 1
26. 1
27. 1
28. 1
29. 1
30. 1
31. 1
32. 1
33. 1
34. 1
35. 1
36. 1
37. 1
38. 1
39. 1
40. 1
41. 1
42. 1
43. 1
44. 1
45. 1
46. 1
47. 1
48. 1
49. 1
50. 1
51. 1
52. 1
53. 1
54. 1
55. 1
56. 1
57. 1
58. 1
59. 1
60. 1
61. 1
62. 1
63. 1
64. 1
65. 1
66. 1
67. 1
68. 1
69. 1
70. 1
71. 1
72. 1
73. 1
74. 1
75. 1
76. 1
77. 1
78. 1
79. 1
80. 1
81. 1
82. 1
83. 1
84. 1
85. 1
86. 1
87. 1
88. 1
89. 1
90. 1
91. 1
92. 1
93. 1
94. 1
95. 1
96. 1
97. 1
98. 1
99. 1
100. 1

ד. הקבלן ימסור לעירייה בסיום הפרויקט כמות של 2% מכל חומרי הנמר (רצוף, חיפויים מכל סוג שהו במבנה ובחיצה לו וכיו"ב) לצורכי השלמה עתידית, חומרים אלו לא ישמרו ע"י המזמין אלא ע"י העירייה במחסניה ויהיו תנאי למסירת העבודה

ה. הקבלן מתחייב להחזיר את החומרים שסופקו על ידי העירייה ושלא השתמשו בהם לביצוע העבודה, וכן כל עודף ושארית מהחומרים האמורים לפי הוראות המפקח

ו. לא החזיר הקבלן את החומרים או את עודפם, לפי פסקה (ד), חייב הקבלן לשלם מיד לעירייה תמורתם סכום שייקבע ע"י המנהל בהתאם למחירי השוק ביום מתן תעודת השלמה לפי סעיף 60, אולם אם נדרש הקבלן ע"י המפקח להחזיר את החומרים או עודפם לפני השלמת העבודה תיקבע תמורתם כאמור לפי מחירי השוק בתאריך הדרישה; על אף האמור לעיל תיקבע כאמור תמורתם של מלט ושל כל חומר אחר העלול להתקלקל לפי מחירי השוק ביום מסירת המלט או החומר האחר לקבלן.

(6) הוקצבו לקבלן על ידי רשות מוסמכת, על פי המלצת המנהל, חומרים שחלים פיקוח או הגבלות בקשר לקיצובם או חלוקתם, יחולו עליהם הכללים שבפסקאות (א), (ב) ו-(ג) לסעיף קטן (5) לסעיף זה: לא ישתמש הקבלן בחומרים שהוקצבו כאמור לביצוע העבודה מסיבה כלשהיא, עליו להציג אותם למכירה לעירייה במחיר הקרן בתוספת הוצאות ההובלה למקום העבודה לא קנתה העירייה את החומרים תוך 30 יום מיום ההצעה כאמור, יוכל הקבלן להשתמש בחומרים למטרה אחרת, בהסכמת הרשות המוסמכת שהקציבה את החומרים.

חומרים וציוד במקום העבודה

(1) בסעיף זה "חומרים" פירושו: חומרים שהובאו על ידי הקבלן למקום העבודה, למטרת ביצוע העבודה והשלמתה, לרבות אביזרים, מוצרים בין מוגדרים ובין בלתי מוגדרים, וכן מתיקנים העתידיים להיות חלק מן העבודה.

(2) חומרים וכן מבנים ארעיים שהוקמו על ידי הקבלן במקום העבודה למטרת ביצוע העבודה והשלמתה יעברו בשעת הבאתם או הקמתם כאמור לבעלות העירייה.

(3) חומרים וציוד שהובאו על-ידי הקבלן למקום העבודה למטרות ביצוע העבודה והשלמתה אין הקבלן רשאי להוציאם ממקום העבודה ללא הסכמת המפקח בכתב. ניתנה תעודת השלמה לעבודה עפ"י סעיף 61 (1) רשאי הקבלן להוציא ממקום העבודה את הציוד והמבנים הארעיים השייכים לו ואת עודפי חומרי הבנייה.

(4) כל אימת שנמשלו ציוד וחומרים על פי הוראות סעיף קטן (6) או הורה המפקח בכתב, שהציוד והחומרים לפי סעיפים קטנים (1) (3) אינם נחוצים עוד לביצוע העבודה, רשאי הקבלן להוציאם ממקום העבודה ועם כשילתם או מתן הוראה כאמור חדלים החומרים מלהיות בבעלות העירייה נקבע בהוראה מועד לסילוק הציוד, או החומרים, חייב

מהדורה חדשה -- 16.5.2012

חתימה חתמת

קרית חלב ודבש בע"מ
525952000

הקבלן להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע לאמור. נמנע ההבלין מלעשות כן-רשאית העירייה לאחר מתי הודעה נוקדמת בכתב של 7 ימים למזכרם, ולאחר שתנכה מהמחירים את כל ההוצאות הכרוכות במכירתם תזכה את העירייה את חשבון הקבלן בכל עודף שיותר.

(5) הקבלן אחראי לשמירתם הבטיחה של הציון והחומרים, והוא רשאי להשתמש בהם לצורך ביצוע החוזה, אולם בכל מפרה מן המקרים המפורטים בסעיף 84 רשאית העירייה להשתמש בזכויות המוקנות לה על פי אורו סעיף; זכות השימוש של הקבלן לפי סעיף קטן זה כפופה לזכויות העירייה על פי סעיף 84 כאמור.

(6) אין להסיק מהוראות סעיף זה מתן אישור על-ידי המפקח לטיבם של חומרים וצידוד כלשהם, והמפקח רשאי לפסלם בכל זמן שהוא.

טיב החומרים והמלאכה

49

(1) הקבלן ישתמש בחומרים חדשים ובלתי משומשים מהמין המשובח ביותר ובהתאם לאמור במפרטים, בתכניות ובכתב הבטחות.

(2) חומרים שלגניהם קיימים תקנים ומפרטי אספקה מטעם מכון התקנים הישראלי-יתאימו בתכניתיהם לתקנים האמורים.

(3) במקום שניתנת אחריות לחומר או למוצר הנדרשים לביצוע העבודה חייב הקבלן לספק מן היצרן או הספק של אותו חומר תעודת אחריות מתאימה.

(4) הקבלן מתחייב שלא ישתמש בביצוע העבודה אלא בחומרים שנבדקו ומצאו בשרים לתפקידיהם על ידי המפקח.

אישורים לדוגמאות חנימות

(5) כל הפריטים, הצידוד, תוכניות, דוגמאות של מוצרים קנויים וכיוצא, שעבורם נקבע כי יבוצעו לפי בתירת האדריכל או המתכנן או שחלה עליהם חובת הקבלן לקבל את אישור המתכנן וכן כל דוגמא אחרת שהידרש על ידי המפקח, יוגשו למפקח, לא יאוחר מאשר חודש אחד לפני התאריך שנקבע להתחלת הביצוע של העבודה שעבורה דרוש האישור לדוגמא. לא ישולם לקבל עבוד הדוגמאות שייצר או ירכוש. במידה ותתקבל הדוגמא, היא תשולג בפרוייקט, במידה ולא, היא תוחזר לקבלן ללא תוספת תשלום במידה ולא אושרו הדוגמאות שיניש הקבלן, יספק הקבלן דוגמאות נוספות על חשבונו עד שיתקבלו ע"י היועצים והמפקח.

(6) סופקו חומרים מסויימים על ידי העירייה- אין עובדה זו כשלעצמה גורעת מאחריותו של הקבלן לגבי טיב העבודה.

מהדורה חדשה – 16.5.2012

חתימה: _____ חותמת: _____

קרית חלב ודבש בע"מ
ח.נ. 513893214

(7) מכל יציקה של הקבלן יילקחו בדיקות בטויים על ידי מכון התקנים: הקבלן אחראי להזמנת בדיקה תקנית ממעבדה מוכרת ומוסמכת לכך עפ"י כל דין לכל יציקה. כמו כן יילקחו דגמים לבדיקות במכון התקנים או במעבדה של העירייה מהחומרים שיוכזאו לשטח ע"י הקבלן, כגון ריצוף, בלוקים ובדיקות אבן לספינות וחוזק אספלטים וכל חימר אחר שהמפקח במקום ימצא לנחוץ.

(8) תשלומים עבור הבדיקות ישולמו על ידי העירייה, והעירייה תנכה תמורת זאת 1% מהסך הכללי של כל חשבון שיוגש על ידי הקבלן בנוסף לזה יחייב הקבלן בפרד עבור בדיקות חוזרות שבוצעו בשטח בגלל תוצאות לא טובות שהתקבלו מהבדיקות הראשונות.

בדיקת חלקי העבודה שנועדו להיות מכוסים 50.

(1) הקבלן מתחייב למנוע את כיסוי או הסרתו של חלק כלשהו מהעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר ללא הסכמתו של המפקח.

(2) הושלם חלק העבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח בכתב שהחלק האמור מכוסה לבדיקה והקבלן יאפשר ויעזג למפקח גישה, לכתון ולמדוד, את החלק האמור מהעבודה לפני כיסוייה או הסתרתה.

(3) הקבלן יחשוף, יקדח קידוחים ויעשה חורים בכל חלק מהעבודה לפי הוראות המפקח לצורך בדיקתה, בחינתה ומדידתה ומיד לאחר אישור המפקח יחזירנה לתיקנה לשביעות רצונו של המפקח. לא מילא הקבלן את הוראות המפקח לפי סעיף קטן זה רשאי המנהל לחשוף, להוצא קידוחים ולעשות חורים בכל חלק מהעבודה ולאחר זמן להחזירה לתיקנה.

(4) ההוצאות הכרוכות בעבודה האמורה מסעיף קטן (3) תחולנה על הקבלן פרט אם קיים הקבלן את התחייבותו לפי סעיף קטן (1) והבדיקות הוכיחו שהמלאכה בוצעה לשביעות רצונו של המפקח.

(5) הוצאות שחלות לפי סעיף זה על הקבלן, רשאית העירייה לנכותן מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לכותן מהקבלן בכל דרך אחרת.

סילוק חומרים פסולים ומלאכה פסולה

(1) 51. המפקח יהיה רשאי להורות לקבלן, מוזמן לזמן, תוך מהלך העבודה:

(א) על סילוק כל חומרים שהם ממקום העבודה בתום תקופת זמן אשר תצוין בהוראה, בכל מקרה שלדעת המפקח אין החומרים מתאימים לתפקודם.

מהדירה חדשה 16.5.2012

חתימה

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודגש בע"מ
513893114.20

(ב) על הבאת חומרים כשרים ומתאימים לתפקידם במקום החומרים האסורים בפסקה (א).

(ג) על סילוקו, הריסתו והקמתו מחדש של חלק כלשהו מהעבודה שהוקם על ידי שימוש בחומרים בלתי מתאימים או במלאכה בלתי מתאימה או בניגוד לתנאי החוזה

(2) כוחו של המפקח לפי סעיף קטן (1) יפה לכל דבר על אף כל בדיקה שנערכה על ידי המפקח ועל אף כל תשלום ביניים שבוצע בקשר לחומרים ולמלאכה האמורים.

(3) לא מימא הקבלן אתר הוראת המפקח לפי סעיף קטן (1) תהא העירייה רשאית לבצעה על חשבון הקבלן והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע ההוראה והעירייה תהא רשאית לגבותו או לנכותו מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהקבלו בכל דרך אחרת.

מינוי פסולת בניין

הקבלן יחתוך על כתב התחייבות לפינוי פסולת מכל סוג, הוצאות קבוצה ופיקודי החומר, והמחירף לחוזה זה - נחלק ו

52.

פרק ז' - מהלך ביצוע העבודה

התחלת ביצוע העבודה

הקבלן יתחיל בביצוע העבודה בתאריך שייקבע על ידי המנהל בהוראה בכתב שהיקרא "צו התחלת עבודה" וימשיך בביצוע בקצב הדרוש להשלמת העבודה תוך התקופה שנקבעה בחוזה ובהתאם ללוח הזמנים הנזכר בסעיף 14 פרט אס קיבל, מאת המפקח, הוראה מפורטת בניגוד לכך. תקופת ההתארגנות לעבודה, התקופה למסירת המבנה ותקופת קבלת טופס 4 ותעודת גמר כלולה בתקופת הביצוע ולא תינתן להקבלן כל דחיה של המועד הנקוב בצו התחלת העבודה או הארכה של תקופת הביצוע ושל התקופות הנזכרות לעיל.

53.

העמדת מקום העבודה לרשות הקבלן

הקבלן יאחז באמצעים כדי לקבל רשות בניסה לצורך ביצוע העבודות הכלולות בחוזה זה לכל הקרקעות והנכסים שבהם נמצא מקום העבודה, אולם באם יתול עיכוב בהשגת רשות זו, לא יוכל הקבלן לתבוע לעצמו פיצוי בעד העיכוב. באם סבור המנהל שיש לתת לקבלן תוספת זמן לביצוע העבודה עקב העיכוב, יהיה רשאי לעשות זאת לפי שיקול דעתו לאחר שנתברר לכך עיי הקבלן

54.

מועד השלמת העבודה

(1) הקבלן מתחייב לבצע את העבודה או כל חלק ממנה בהתאם ללוח הזמנים תוך תקופה שנקבעה בהצעת הקבלן, ולהשלים אותה תוך תקופה שנקבעה בחוזה זה, שמניינה יתחיל מהתאריך שנרבע על ידי המנהל בהוראות בצו התחלת ביצוע העבודה.

55.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
513671214

- (2) הוראות סעיף קטן (1) לסעיף זה תחיינה כפופות לכל תנאי ממדש בחוזה לגבי השלמתו של כל חלק מסוים מהעבודה
- (3) ניתנה ארכה להשלמת העבודה בהתאם לסעיף 56 להלן, יוארך המועד להשלמת העבודה בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל

הארכת מועד השלמת העבודה או קיצורו

- (1) 56. פקודת שינויים המחייבת את ביצועה של עבודה נוספת לזו שהובאה בחשבון לצורך קביעת מועד השלמת העבודה, או המחייבת את ביטולו של חלק מהעבודה שהובאה בחשבון כאמור, רשאי המנהל לקבוע גם את השינוי במועד השלמת העבודה בהתאם לשינוי המשוער בתקופה הדרושה לביצוע העבודה.
- (2) גרם עיכוב בביצוע העבודה בגלל כח עליון הניתן ארכה מתאימה ע"י המנהל לפי ראיות ענינו וכלכד שהקבלן לא יהא רשאי לבקש ארכה זאת לאחר 30 יום מיום הסיבה שגרמה לעיכוב בביצוע העבודה.
- (3) בעבודות מחלקת הבינוי לא יוכרו לצורך ארכה עד 25 ימי נשח רשוע אחרים יריא המרלו רחשוור חרולח הריושו
- (4) אם מחמת שינויים בעבודה או מכל סיבה אחרת תפחת העבודה רשאי המפקח להקדים את מועד השלמת העבודה בתקופה מתאימה לפי שיקול דעתו ולעודכן בהתאם את לוח הזמנים

עבודה בשעות היום ובמי חול

- (1) 57. פרט אם הותנה בחוזה במפורש היפוכו של דבר, לא תיעשה עבודה לפי חוזה זה בשעות הלילה או בימי שבת ומועדי ישראל ללא הסכמת המנהל בכתב
- (2) אין הוראות סעיף קטן (1) חלות על עבודה שצריכה להיעשות מטבע הדברים, ללא הפסק או בנושמות רצופות, או כל עבודה שהיא הכרחית לבטלי למנעת להצלת נפש או רכוש או לבטיח העבודה - ואולם במקרה של עבודה כזו על הקבלן להודיע מיד למפקח על כל הנסיבות שבעבודה במפורש.

קצב ביצוע העבודה

- (1) 58. אם בכל זמן שהוא המפקח בדעה שקצב ביצוע העבודה איטי מדי בכדי להבטיח את השלמת העבודה בזמן הקבוע, או תוך הארכה שניתנה להשלמתו יודיע המפקח לקבלן בכתב והקבלן ינמוט מיד באמצעים הדרושים לרבות עבודה במשמורת או הארכת שעות העבודה של המשמרת, בכדי להבטיח את השלמת העבודה תוך הזמן או תוך הארכה שנקבעו להשלמה ויודיע עליהם למפקח בכתב.
- (2) היה המפקח בדעה שהאמצעים שנקט בהם הקבלן לפי סעיף קטן (1) אינם מסיפיקים בכדי להבטיח את השלמת העבודה בזמן הקבוע, או תוך הארכה שניתנה להשלמתו - יורה

מהדורה רדשה 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
523693214

המפקח לקבלן בכתב על האמצעים שלדעת הנפסקה יש לנמסר בהם והקבלן מתחייב לנקוט מיד באמצעים האמורים

(3) לא מילא הקבלן אחד התחייבותו לפי סעיף קטן (2) - רשאית העירייה לבצע את העבודה כולה או מקצתה, ע"י קבלן אחד או בכל דרך אחרת, על חשבון הקבלן והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך והעירייה תהיה רשאית לגבות מהקבלן בכל דרך שהיא. את ההוצאות האמורות בתיספת 15% שיוחשבו כהוצאות משרדיות, ולנכותם מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא.

(4) אם יהיה צורך, לדעת המנהל בכל זמן שהוא, להחיש את קצב ביצוע העבודה מכפי שנקבע תחילה, יפנה המנהל בכתב אל הקבלן והקבלן מתחייב לעשות כמיטב יכולתו להחשיט ביצוע העבודה כמבוקש על ידי המנהל, לצורך זה, כנוגע לשעות העבודה, ימי העבודה ושיטות העבודה.

(5) לא מילא הקבלן אחד התחייבותו לפי סעיף קטן (4) תחולתה הוראות סעיף קטן (3) ובלבד שהקבלן לא ישא אלא בהוצאות הכרוכות בביצוע העבודה לפי הקצב שנקבע תחילה.

(6) מילא הקבלן את התחייבותו לפי סעיף קטן (4) ונדרשו לו הוצאות מכללן לדעת המנהל, הוצאות נוספות על אלה הקרויות בביצוע העבודה לפי הקצב שנקבע תחילה, תחזיר העירייה לקבלן את ההוצאות הנוספות האמורות, בשיעור שיקבע ע"י המנהל בתוספת 12%.

שימוש או אי-שימוש בזכויות

על ידי העירייה 59.

(1) הסכמה מצד העירייה או המנהל לסטיות מתנאי חוזה זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שורה.

(2) לא השתמשה העירייה או המפקח בזכויות שניתנות להם לפי חוזה במקרה מסויים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות, במקרה אחד ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כל שהוא על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

עדיפות להחלטת המפקח

60.

(1) המפקח רשאי להודיע לקבלן בכל עת על החלטתו לקבוע עדיפות ו/או דחיית לכיצוע חלק מסויים מהעבודה, או שלב כיצוע כקשה בעבודה או בחלק מהעבודה כאמור, מכל סיבה שהיא לרבות לצורך מילוי אפשרות מעולה לקבלנים אחרים, והקבלן מתחייב לבצע את העבודת בהתאם לסדר העדיפויות שהבוע המפקח

מהדורה חדשה · 16.5.2012

חתימה _____

קרית חלב ודבשבע"מ
513853214 ס.ח

(2) מובהר בזה כי הוראת כאמור על ידי המפקח אין בה כדי ליתן הארכה כלשהי להכליל לסיום העבודה או כדי לשמש בידו הצדק לעיכוב בביצוע או לאי-ביצוע חלק כלשהו מהעבודה, אלא כמפורט בסעיף 55.

(3) לקבלן לא תהיינה כל תביעות מכל מין וסוג שהוא נגד העירייה בגין ההוראות שניתנו כאמור לעיל.

פרק ח' - השלמה, ביטול ותיקונים

תעודת השלמה ותעודת השלמה חלקית

הושלמה העבודה - יודיע על כך הקבלן למפקח בכתב והמפקח לאחר שבדק כי העבודה הושלמה יקבע קבלה ראשונה עם כל הנורמים המעריבים בהתאם לנוהל העירוני תוך 15 יום מיום ההודעה וישלם את תהליך הקבלות תוך 30 יום מיום שהתחיל בה. מצא המפקח את העבודה מתאימה לתנאי החוזה ומשביעה רצונו - יתן לקבלן תעודת השלמה עם תום תהליך הקבלות ולאחר שהתקבל תעודת גמר. ימצא המפקח שהעבודה לא בוצעה בהתאם לחוזה, ימסור לקבלן בכתב ישימת התיקונים הדרושים לדעת המפקח לשם הסאת העבודה לחינה והקדון חיובי לדמי חלופה שתיקבע לכך על-ידי המפקח, עד לתקופה מרבית של 30 יום למען חסר ספק, מובהר בזה, כי תקופת ביצוע התיקונים נכללת בתקופת הביצוע של העבודה לפי החוזה ולא ניתי לקבל הארכה כלשהי בתקופת הביצוע של העבודה בשל הצורך בתיקונים וביצועם.

(1)

61.

(2) אם לפי תנאי החוזה על הקבלן להשלים חלק מסוים מהעבודה במועד מסוים לפני התאריך הסופי שנקבע להשקמת העבודה, או הושלם חלק כל שהוא מהעבודה והעירייה החזיקה או השתמשה בו או עומדת להחזיק או להשתמש בו, רשאי הקבלן לדרוש תעודת השלמה לגבי חלק מהעבודה, כאמור, והמנהל יקבע לפי שיקול דעתו אם לתת לקבלן תעודת השלמה חלקית. הנראות סעיף קטן (1) תחולנה על מתן תעודת השלמה לגבי חלק מהעבודה או לגבי חלק מהעבודה כולה. מתן תעודת השלמה חלקית אינו משחרר את הקבלן מהחייבויותיו לפי כל תנאי מתנאי חוזה זה.

(2)

(3) זכותה של העירייה, או כל אדם או כל גוף מטעמה, להתחזק בעבודה כולה או חלקה, להשתמש בה גם אם טרם בוצעה בה עבודת התיקונים ולא ניתנה תעודת השלמה, ואין הדבר נורע מחובת הקבלן לבצע את התיקונים תוך התקופה שנקבעה לכך ע"י המפקח.

(3)

(4) לא ביצע הקבלן את התיקונים תוך התקופה שנקבעה ע"י המפקח תהיה העירייה רשאית לבצע את התיקונים בעצמה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון על חשבון הקבלן. העירייה תגבה הוצאות אלו בהוספת 15% מהן כתמורה להוצאות משרדיות ע"י ליכוי משכר החוזה או בכל דרך אחרת.

(4)

מועדיה חרטה - 16.5.2012

חתימה _____ חתימת _____

קרית חלב ורשב בע"מ
513893219

(5) קבע המנהל כי הושלמה העבודה, או הושלם החלק המסויים מהעבודה שעל הקבלן היה להשלימו במלואו מסויים, חייב הקבלן למסור לעירייה את העבודה או אותו חלק מסויים ממנה, כאמור, הכל לפי העניין, והקבלן אינו רשאי לעכב את מסירת העבודה או החלק המסויים מהעבודה, מחמת דרישות, טענות או תביעות כל שהן שיש לו כלפי העירייה

(6) מתן תעודת השלמה אינו משחרר את הקבלן מהתחייבויותיו לפי כל תנאי מתנאי החוזה.

(7) למען הסר ספק, מובהר בזה, כי השלמת העבודה כוללת גם ביצוע כל העבודות הדורשות לקבלת טופס 4 ותעודת גמר מהרשות המקומית לרבות המצאת תעודת הגמר, וכן כוללת מסירת כל התעודות והאישורים ע"פ רשימת אישורים בנספח ט'

הגדרת "תקופת הבדק"

ו"ערבות לבדק" 62. (1)

לצורך החוזה תהיפת הבדק לצורך אחיקת ערבות בדק, בתוספת מע"מ כדן פירושה:

לגבי תיקונים כלליים - 12 חודשים
לגבי תיקונים כלליים במיתוח - 34 חודשים
לגבי תיקוני אינסטלציה, חשמל ומיזוג אוויר - 24 חודשים
לגבי תיקוני הסקה - 2 חודשים
לגבי עבודות שכבות אספלט בכבישים - 36 חודשים
לגבי אטימות הסכנה לחדירות רטיבות - 48 חודשים
לגבי אטימות מקלטים ומרחבים - 48 חודשים
מוגנים לחדירות רטיבות
לגבי עבודות סימון כבישים בצבע - 6 חודשים
לגבי עבודות ייצור והתקנת גדרות הפרדה ומעקות בטיחות - 12 חודשים

(2) מניינה של תקופת הבדק יתחיל מתאריך מתן תעודת השלמת העבודה בהתאם לסעיף 61 או מתאריך השלמת כל התיקונים ע"פ הרשימה המצורפת לתעודת השלמה, המאוחר מביניהם או במאריך של תעודת השלמה לגבי חלקים שונים של העבודה - או מתאריך השלמת התיקונים ע"פ הרשימה המצורפת לתעודות השלמה חלקיים, המאוחר מביניהם

(3) גובה הערבות לבדק יהיה כדלקמן:
(א) לגבי תיקונים כלליים - 10% מהחשבון הסופי למשך השנה הראשונה מתחילת תקופת הבדק.

(ב) לגבי תיקוני אינסטלציה, הסקה, חשמל, מיזוג אוויר, תיקונים כלליים למיתוח ולעבודות שכבות אספלט - 5% מהחשבון הסופי למשך השנה השניה מתחילת תקופת הבדק.

(ג) לגבי אטימות מבנים לחדירות רטיבות ולגבי אטימות מקלטים ומרחבים מוגנים - 3% מהחשבון הסופי

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימת הליב ודבש בע"מ

חתימת הליב ודבש בע"מ
523692214.9.11

10/10

10/10

למשך השנה השלישית והרביעית מתחילת תקופת הבדק

(ד) לגבי עבודות שכבות אספלט - 2% מהחשבון הסופי למשך השנה השלישית מתחילת תקופת הבדק.

(ה) על אף האמור בעיל ביחס לאטימות המבנים לחזירות דריכות מוגות. הקבלן ימסור לעירייה תעודת אחריות שלן לתקופה של 10 שנים מיום תחילת שנת הבדק. עפ"י הנוסח המצ"ב לחוזה בנספח יא והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(4) הערבויות על פי סעיף זה יהיו צמודות למדד ממוצע של תקופת הביצוע שתחושב בנומוצע של המדדים ממזעד תחילת הביצוע החוזי ועד למועד גמר הביצוע החוזי.

"מדד" - להגדרתו בסעיף 1 לחוזה.

(1) על הקבלן להחזיק במצב טוב את המבנה ולהיות אחראי לתיקונים תוך תקופת הבדק. עם הבלת הודעה מהמנהל על הקבלן לתקן מיד על חשבונו כל פגם שיבא ערב עבודה גרושה או חומרים פסולים וכל נזק שנגרם על ידי כך תוך תקופת הבדק. התיקון ייעשה לפי דרישת המפקח ולשביעות רצונו של המפקח. (2) אין בסעיף דטן (1) דלעיל בכדי לגרוע מהאמור בסעיף 82. (3) אם אין הפגמים, הליקויים והקילקולים בעבודה או בעבודות שבוצעו לפי החוזה ניתנים לתיקון, לדעת המפקח, יהיה הקבלן חייב בתשלום פיצויים לעירייה בסכום שייקבע ע"י המנהל והעירייה תהיה רשאית לחלט את הערבות שברשותה סכום שייקבע ע"י המנהל. (4) נחלה פגם בעבודה תוך 5 שנים לאחר תקופת הבדק, הנובע מביצוע שלא בהתאם לתנאי החוזה. יהיה הקבלן חייב ליתן מייד את הפגם וכל הכרוך בו, על חשבונו, ואם הפגם אינו ניתן לתיקון יהיה הקבלן חייב בתשלום פיצויים לעירייה. ההחלטה אם הפגם ניתן לתיקון אם לאו תהיה בידי המנהל. (5) כגות אספלט יבצע הקבלן הלבנת הגות לאחר קבלת המבנה מידי שנה בשנה עם תחילת הקיץ מיד לאחר תום הגשמים בחומר הלבנה רפלקטופיקס או שווה ערך וזאת במשך כל תקופת האחריות לגבי אטימות המבנה לפי שמופיע בסעיף 62 (1) דלעיל.	תיקונים על-ידי הקבלן 63.

פרק ט' - שינויים, הוספות והפחתות

(1) התכניות שנמסרו לקבלן להגשת ההצעות למכרו אינן כוללות בהכרח את כל האינפורמציה הדרושה לביצוע העבודה.	שינויים בעבודה 64.

מהזירה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חותמה _____

קריית הלב ודבש בע"מ
21.03.2014

א. א.
א. א.

במהלך העבודה יסופקו לקבלי תכניות ומפרטים משלימים בכל הנשאים הקשורים לעבודתו, וכן במהלך העבודה רשאי המנהל למסור לקבלן ככל שימצא לנכון, תוספות, שינויים, עדכונים וזכרי, לרבות שינויים בצורתה, איכותה, גודלה וממדית של העבודה וכל חלק ממנה. הן מתוארות בתכניות, וכן בכל מסמך אחר, והקבלן יהיה חייב בביצוע כל אחת תוספות ושינויים ללא כל ערעור וללא שינוי המחיר במחירי היחידות המופיעים בכתב הכמויות.

(2) הוראת המנהל על שינוי העבודה לפי סעיף קטן (1) תיקרא פקודת שינויים והנתן בכתב ואולם היה המנהל בדעה שיש הכרח בשינוי מידי ואין באפשרותו להכין פקודת שינויים בכתב מבעוד מועד יתן המנהל את פקודת השינויים בעל-פה ודין פקודה בעל-פה כדין פקודת שינויים שניתנה בכתב.

(3) כל פקודת שינויים לא תפטור את הקבלן מהשלמת העבודה תוך מועד החוזה או תבטל באינו צורה שהיא את תנאי החוזה וכל הכלול בו, בכפוף לאמור בסעיף 55 (1) לעיל.

(4) בכפיפה להוראה מפורשת בחוזה המנוגדת להוראה זו, ייקבע ערך השינוי לפי עבודת שינויים, בהתאם לטווח אחרון של 64, 65 ושכר החוזה יועלה או יופחת בהתאם לכך. מובהר ומוסכם בזה כי לבד מהעלאת או הפחתת שכר החוזה כאמור, לא יהיו להקבלן כל תביעות ודרישות אחרות כלפי הרשות בגין מתן פקודת שינויים.

(5) במקרה של הפחתה בחיך העבודה לא יוכל הקבלן לדרוש או לתבוע מהעירייה פיצוי בעד הפסד רווחים בגין העבודה שהופחתה.

הערכת שינויים

(1) 65. התברר להקבלן שבתכניות שנמסרו או הנחיות ושינויים שנמסרו במהלך ביצוע העבודה יש משום תוספת שאינה ממין העבודות המפורטות בכתב הכמויות או במפרט המיוחד, יודיע על כך בכתב מיוחד למפקח, תוך שהוא מצרף ניתוח מחירים מפורט בצרוף טקסטים המעידים על הנתונים שהוגשו בניתוח מחיר כנוף. חשבוניות, הצעות מחיר וכד'. עברו 30 יום מיום מתן פקודת השינויים מבלי שהקבלן פנה בכתב כאמור, רואים אותו כאילו הסכים לכך שהשינוי לא ישפיע על שכר החוזה.

(2) ערכו של כל שינוי שבוצע בהתאם לפקודת שינויים ייקבע לפי מחירי היחידות הנקובים בכתב הכמויות; לא נקבעו בכתב הכמויות כל מחירי יחידות הדרושים לקביעת ערכו של השינוי ייקבע ערכם של מחירי היחידות עפ"י מחירי יחידה דומה בכתב הכמויות.

שינויים שלדעת העירייה לא נכללו בסעיפי החוזה, ואינם דומים לסעיפי החוזה, דהיינו בהעדר מחירי יחידה דומים, ייקבע ערכו של השינוי עפ"י מאגר המחירים לענף הבניה של

מהדורה חדשה – 16 5 2012

קריית חלב ודבש בע"מ
מחיר
513093114

חותמת

"דקל" שרותי הנדסה בע"מ", הידוע לתאריך של מתן פקודת השינויים לאותה עבודה בהנחה של 10% מהמחירים של מחירון "דקל". לא תשולם התיקיות לערכים שנקבעו ע"י מחירון "דקל".
ואולם המזמין יהיה רשאי לאשר את מחיר השוק הנמוך מהמחיר שבמחירון "דקל", וזאת על מנת שהמזמין יקבל את המחיר העדכני. כולל הנחות הקיימות בשוק לעומת המחירים.

(3) באם לדעת העירייה אין סעיף מתאים או דומה למחירון "דקל" ייקבע ערכו של השינוי במו"מ בין המנהל והקבלן והקבלן מחויב להנציא ניתוח מחירים מפורט, בצירוף מוסמכים המעידים על הנתונים שהוגשו בניתוח המחיר, כגון חשבוניות, הצעות מחיר וכד'.

למחיר שייקבע במו"מ יתווסף סכום שלא יעלה על 12% מהמחיר, לכיסוי מלא, שלם וסופי של כל הוצאות הקבלן, כולל מיסוך ורווח לו זכאי הקבלן.

שעור האחוז בעבור ההוצאות הכלליות והרווח של הקבלן ייקבע ע"י המנהל בהתאם למהותו ואופיו של כל שינוי ושינוי, אך השינוי באמיר לא יעלה על 12%.

באין הסכמה בין הצדדים יקבע המנהל את ערכו של השינוי.

הביעת המנהל עפ"י סעיף קטן זה תהיה סופית ומחייבת את הקבלן באותו אופן כאילו היה השינוי כלול מהחילת החוזה.

(4) בהביעת מחירי היחידות שאין לקבוע בכתב חכמות וייקחו בחשבון מחירי יחידות דומות או אחרות כאמור בסעיף {2} ו- {3} ו/או תעריפי שכר העבודה, שהונהגו על ידי האיגוד המקצועי שמארגן בו המספר הגדול ביותר של עובדים במקצוע הגדון בתוספת הוספות המוכרות ע"י האיגוד המקצועי האמור. מחירי החומרים שנקבעו מזמן לזמן על ידי כל רשות מוסמכת ובהעדר קביעה כזאת לגבי חומרים בסיסיים, המחירים הנקובים במחירון "דקל" עם הנחה של 10% ולגבי שאר החומרים, מחירי החומרים הנהוגים בתאריך בו היה על הקבלן לספק את החומרים בהתאם ללוח הזמנים של אספקת החומרים שהוגש על ידו ובהתאם להגדרות סעיף 47 {3} ואושר על ידי המנהל.

(5) למען הסייף אין הקבלן רשאי לעגב כיצו של שינוי כלשהו לפי סעיף זה מחמת אי-קביעת ערכו של השינוי או מחמת אי-הסכמה לערכו של השינוי.

(6) בעבודה פאושלית ערך השינוי ייקבע עפ"י מחירון "דקל" עם הנחה של 10% בכפוף לאמור בסעיף קטן 2 ובהעדר סעיף מתאים או דומה ל"דקל". ייקבע ערכו של השינוי במו"מ בין המנהל והקבלן בכפוף לאמור בסעיף קטן {1} {3} {4} {5}.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימת

קריית חלב ודבש בע"מ
ת.ג. 513893214

(7) ערכם של השינויים הסופיים ייקבע ע"י אישור תוספת בגין עבודות נוספות לחווה עם קיומו ערך העבודות בחווה שלא בוצעו.

(8) סעיף קטן (1) (3) (4) (5) נוגע גם לעבודות פארשלות.

תשלומי עבודה יומית

(1) דרש המנהל במקודת שינויים את ביצועה של עבודה אשר לדעתו מן הראוי שתיעשה לפי עבודה יומית יודיע על כך לקבלן במקודת השינויים והקבלן יבוא על שכרו בעד ביצוע העבודה האמורה על פי ערך העבודה והחומרים (במקום העבודה) בתוספת רווח הוגן וכיסוי חלק מתאים מההוצאות הכלליות, שלא יעלו על תוספת של 12%.

(2) מחירי העבודה היומית ייקבעו ע"י כתב הכמויות ובהעדר מחיר מתאים ייקבעו ע"י המחירונים המפורטים להלן.

(א) כח אדם וחומרים: ע"י מחירון "זקלי" בהנחה של 10%.

(ב) הפעלת ציוד: ע"י מחירון משרד הבטחון.

בהעדר ערכים מתאימים במחירונים הנ"ל, ייקבעו מחירי העבודה היומית ע"י המפקח/המנהל, בהתבסס על כל המחירים והעלויות הנוגעים ישירות לעניין. הסבלן חייב להמציא מסמכים המעידים על העלויות הנ"ל.

(3) למען הסר ספק מהמחירונים הנזכרים בסעיף קטן (2) כוללים כל הוצאה שהיא של הקבלן, לרבות רווח, והתייקרות, הוצאות הבאת ציוד ופועלים לאתר העבודה והסעתם משנן, וכל הוצאה אחרת.

(4) ערך החומרים וערך העבודה לצורך סעיף זה ייקבע ע"י המפקח על יסוד רשימות שניהל הקבלן, לשביעות רצונו של המפקח, על:

- (א) כמויות החומרים שהושקעו בעבודה.
- (ב) שמות העובדים, מקצועותיהם, סוגיהם במקצוע, וכן ימי העבודה, שעות העבודה ושכר העבודה כולל הטבות סוציאליות, ביטוח לאומי ותשלומי חובה אחרים של כל עובד ועובד.
- (ג) הוצאות הובלה.
- (ד) הוצאות ציוד מכני כבד.

(5) הרשימות האמורות בסעיף קטן (4) (א) (ג) (ד) תימסרנה למפקח בשני העתקים בסוף כל שבוע ורשימות העובדים האמורות בסעיף קטן (4) (ב) תימסרנה למפקח בשני העתקים לאחר כל יום עבודה. אחד העתקים מכל רשימה יאושר ע"י המפקח אם ימצאו ראוי לאישור ויוחזר לקבלן לשם הנשתן לתשלום.

רשימת תביעות

מהדורה חדשה 16.5.2012

20

חתימה _____ חותמת _____

קריה חלב ודבש בע"מ
513093214
ח.ח.

67. (1) הסבילן יגיש למפקח כל חודש רשימה המפרטת את כל הביעותיו לתשלומים נוספים שלא הותנו עליהם, ואשר לפי דעתו הוא זכאי להם עקב ביצוע העבודה במשך החודש החולף.
- (2) תביעה שלא רוכללה ברשימת הביעות כאמור בסעיף קטן (1) או שלא הוגשה כאמור בסעיף קטן (1) רואים את הקבלן כאילו ויתר עליה לחלוטין וללא תנאי. פרט אם הודיע בכתב בסוף החודש כאמור על כוונתו לרגיש את התביעה.
- (3) שום דבר האמור בסעיף זה לא ינרע מכוחו של סעיף 64 (4).

פרק י' - מדידות

- מדידת הכמויות ועבודות למדידה**
68. (1) הכמויות הנקובות בכתב הכמויות אינן אלא אומדן בלבד של הכמויות בעבודה ואין לראותן לכמויות שהקבלן ביצע למעשה
- (2) הרשויות שרואות להוסיף למדידה חלקים אחרים על סגך מדידות שתעשינה ע"י המפקח וזאו על סמך חישובי כמויות שייגשו ע"י הקבלן ויאשרו ע"י המפקח ולפי בחירתו של המפקח, בהתאם לשיטת המדידות בנפרט. כל המדידות תירשמה בספר מדידות או ברשימות מיוחדות לכך ותיחתמה על ידי המפקח והקבלן.
- (3) כאם המפקח בחר למדוד בעצמו את העבודה או חלק ממנה, לפני בואו למדוד את העבודה כולה או מקצתה, יתן המפקח הודעה מראש לקבלן על כוונתו לעשות כן ועל המועד הרצוי לו, והקבלן מתחייב להיות נוכח במועד הנקוב או לשלוח ממלא מקום לצורך זה ולעזר למפקח לבצע את המדידות הדרושות וכן לספק את כוח האדם והציוד הדרושים לביצוע המדידות על חשבונו הוא ולהמציא למפקח את הפרטים הדרושים בקשר לכך
- (4) כא נוכח הקבלן או ממלא מקומו במועד הנקוב לצורך ביצוע המדידות - רשאי המפקח לבצע את המדידות בהעדרם, והיו רואים את המדידות כמדידותיהן הנכונות של הכמויות, והקבלן לא יחא רשאי לערער עליהן, אולם אם נער הקבלן או ממלא מקומו מסיבה שהניחה את דעת המפקח לפני רמועד שנקבע לביצוע המדידות כאמור, יידחה ביצוע המדידות למועד מאוחר יותר שייקבע כאמור בסעיף קטן (3).
- (5) נוכח הקבלן או ממלא מקומו בשעת ביצוע המדידות-רשאי הוא לערער בכתב תוך 7 ימים על כל כמות שנמדדה, והמפקח יקבע מועד לביצוע מדידת הכמויות, האמורה מחדש. אם גם אחרי המדידה השניה יתגלו ניגודי דעת בין הקבלן לבין המפקח, יכריע בעניין זה המנהל והכרעתו תהיה סופית.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה

קרית הירוקה
קרית הירוקה
קרית הירוקה

(6) לצורך ביצוע מדידות, המפקח רשאי לדרוש ביצוע מדידה של עבודה כלשהי ע"י נאדיר מוסמך על חשבונו של הקבלן.

(7) היתר עבודה, כולה או מקצתה, מונבה למדידה והקבלן מבקש שתבוצענה המדידות בהתאם - לא ידחה המפקח את ביצוע המדידה, אלא אם כן יש לדעתו צורך בדחיה.

מדידת כמויות בעבודה פאושלית

(1) כל פרטי העבודה שבמפרטים, בתכניות ובכתב הכמויות - למעט אותן "העבודות למדידה" המפורטות בנספח לחוזה - הינן עבודות פאושליות תמורת ביצוע כל העבודה הפאושלית יהיה הקבלן זכאי לתשלום שכר העבודה הפאושלית.

(2) ידוע לקבלן כי בכל העבודות הפאושליות יהיו הכמויות בפועל בהתאם למפורט בתכניות, במפרטים ובכתב הכמויות.

להסרת ספק מובהר בואת כי מחירי העבודות הפאושליות לא ישונו כתוצאה מהפרשים שיווצרו בפועל בין הכמויות הנקובות בכתב הכמויות לבין הכמויות שיבוצעו בפועל או שייחדו רחוק רחוק לרל אחת והעבודות הפאושליות

(3) העבודות למדידה הן כל אותן העבודות המפורטות בנספח לחוזה ועבודות שינויים תמורת ביצוע העבודות למדידה יהיה הקבלן זכאי לתשלום עפי פקי השינויים העבודה למדידה. מדידת רכמויות ותבוצענה בהתאם לסעיף 68 (2) (3) (4) (5) (6) (7)

(4) שכר החווה יהיה סכום שכר העבודה הפאושלית ושכר העבודה למדידה

סכומים משוערים ומחירים נקובים של חומרים

(1) סכום שהוכלל בכתב הכמויות באורח משוער ותואר בו כמכורש כסכום משוער - לכיסוי הנצאות ביצועו של חלק כלשהוא מהעבודה - לא יוכלל בסכום החווה, ואם בוצע חלק מהעבודה האמורה, יוכלל בסכום החווה עדכו של חלק העבודה האמור, שייקבע בהתאם לסעיף 65 במקומו של הסכום המשוער הנקוב.

(2) מחיר יחידה שנקוב בכתב הכמויות המבוסס על מחירים נקובים של חומרים מסויימים שיש להשתמש בהם ובביצוע היחידה - יוחלף לצורך חישוב סכום החווה, במחיר היחידה שיתקבל על הצבת המחירים המנשיים של החומרים האמורים (שנרכשו על ידי הקבלן לפי הוראות המפקח) במסומם של המחירים הנקובים.

(3) הקבלן מתחייב להמציא למפקח לפי דרישתו, כל הצעת מחירים, חשבון, שובר, קבלה וכיויב הנוגעים להשפעתם על סכומים משוערים או מחירים נקובים של חומרים המופיעים

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודנש בע"מ
51289325-1

בכתב הכמויות לפי סעיפים קטנים (1) ו-(2) על חישוב סכום החוזה

מחיר סופי ותכולת
מחירים בעבודה
באושלית 71. (1)

המחירים הפאושלים הם מתירים סופיים, הכוללים את ביצוע העבודה הפאושלית על כל תלקיה, באופן מלא ושלם כהתאם לכל הוראות החוזה ולכל הפרטים המסומנים בתכניות, במפרטים, בכתב הכמויות, בתנאים הכלליים לביצוע העבודה ובשאר מסמכי החוזה, והם לא ישתנו מכל סיבה שהיא, לרבות העבודה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, הוצאות ההובלה, שער המטבע, מדדים שונים, מיסיט, היטלים או תשלומי חוזה קיימים או חדשים או מכל סיבה אחרת כלשהי

(2)

אם לא נקבע במפורש אחרת במסמך ממסמכי החוזה, יראו בכל מקרה את שכר הרווח על כל מרכיבו ככולל את התשלום המלא עבור ביצוע העבודה הפאושלית והעבודה למדידה, והמחירים בסעיפים השונים יכללו בין היתר את כל האמור להלן:

(א) כל העבודה, הציוד והחומרים, לרבות הפחת, ובכלל זה מוצרים מכניים, עבודות לוואי וחומרי עזר הדרושים לביצוע העבודה עפ"י מסמכי החוזה.

(ב) תיאום עם כל הגורמים, כולל קבלנים אחרים, חברת הגז, חברת החשמל, בזה וליוצ"ב, כאמור בחוזה.

(ג) אמצעי זהירות למניעת הפרעות ותקלות לפעילות הקיימת בשטח, לרבות סילוק מי נשם ושאיבת מים.

(ד) אספקה ושימוש בציוד מכני, כלי עבודה, פינומים, טפסנות, דרכים זמניות וכל ציוד אחר לרבות הוצאות הרכבתם, החזרתם לאחר, פירוקם וסילוקם בסיום העבודה.

(ה) הובלת כל החומרים שסופקו ע"י ההבלן או ע"י הרשות, המוציאים ורציוד האחר לאחר, או לסרחק סביר מהאחר, החזרתם ובכלל זה העמסתם ופריקתם וכן הסעת עובדים לאתר וממנו

(ו) אחזנת חומרים וציוד ושמירתם, וכן שמירה על חלקי עבודות שגשתיים, אחזקתם והגנה עליהם עד למסירתם

(ז) מדידה וסימון, לרבות פירוקו וחידושי של הסימון וכל מכשירי המדידה הדרושים לשם כך.

(ח) כל ההוצאות, מכל דין וסוג שהוא, הנדרשות לביצוע העבודה לפי התכניות, לרבות כל ההוצאות הנדרשות בשל ביצוע העבודה באמצעים עם זריות לא ישירות

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודגש בע"מ
חשבונית מס' 142/2012

1.1.16

ואלמנטים משופעים לרבות כל הנצאות הריצוף, הטיה, החיפוי או הציפוי, מכל סוג שהוא, של אלמנטים עם וריות לא ישירות ואלמנטים משופעים

(ט) כל ההוצאות הנדרשות להכנת העתקי תכניות או מסמכים אחרים לפי החוזה.

(י) הכשרת דרכים ומניית וענקפות, אחזקתן וחידושן במשך כל תקופת הביצוע וביטולן לאחר גמר העבודה, והוא הדין באשר לניקוז השטח

(יא) כל ההוצאות הנדרשות על פי התכניות ושאר מסמכי החוזה לצורך התקנה בעבודה, או בכל חלק ממנה, של ברגים, עוגנים, טריזים, חיבורים, ריתוכים, צבע, חומרי עור וכיוצא ב, הטיפול בהשגרת חורים (עם או בלי שרולים), גומחות, פתחים, חריצים, או שקעים למעבר צינורות, כבלים, תעלות, או להביעת דלתות, חלונות, מעקות וכו'.

(יב) ניקוי אתר העבודה, וסילוק פסולת ועודפים ממנו.

(יג) דמי הביטוח למיניהם. מיסים להגנות ביטוח והטבות סוציאליות, נס קניה, מכס, בלו, מיסים, אגרות והיטלים מכל סוג שהוא

(יד) ההוצאות להצבת שילוט כנדרש על פי החוזה.

(טו) ההוצאות להכנת לוחות זמנים ועדכונם השוטף

(טז) אספקת מיב וחשמל, כמפורט בחוזה.

(יז) ההוצאות לחישוב הכמויות של העבודות המתבצעות

(יח) ההוצאות הנדרשות לביצוע חיבור למערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת לסוגיהן כמפורט במפרט הטכני המיוחד.

(יט) ההוצאות הכרוכות במסירת החזקה בפרויקט לרשות, לרבות ההוצאות הנובעות מהמצאת כל האישורים נקבלת טופס 4 ותעודת גמר.

(כ) כל ההוצאות והנוסעים של הבלקן בקשר עם מילוי התחייבויותיו המפורטות בפרק די לעיל.

(כא) כל ההוצאות והנוסעים מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לפי החוזה בקשר עם בדיק ותיקונים בתקופתו.

(כב) רווחי הבלקן.

(כג) כל יתר ההוצאות המתחייבות מתנאי החוזה או המסמכים המהווים חלק ממנו, על כל פרטיהם, או תקשורית עמס, או הנובעים מהם, הן הישירות והן

מהדירה חדשה - 16.5 2012

חתימה _____ חותמת _____
קרית חלב ודגש בע"מ
518093214

חתימה
חותמת

העקיפות, ובכלל זה כל התקורה של הקבלן, לרבות הוצאות המימון והערבויות. בין שההוצאות האמורות כונן ידועות עתה לצדדים ובין שהן תיוודענה להם בעתיד

(3) כוחם של המחירים שנסמכו בכתב הנמיות למדידה, יפה לגבי עבודות והות (כולל כל השינויים) ועבודות חלחיות וכן לגבי התוספות וההתחות האפשריות בכמויות הסעיפים השונים. בין אם העבודה תבוצע בזמן אחד או בשלבים, במקום אחד או במקומות שונים. בכמויות גדולות או קטנות; כן יפה כוחם של המחירים לגבי קטעים נפרדים וקטנים של העבודות המתבצעות.

(4) אין האמור בסעיף זה או בסעיף 69 לעיל גורע מכל סמכות או כח של הרשות /או המנהל /או התפקח לעכס, לקז, להפחית או להוסיף סכומים כלשהם על פי הוראת החוזה ועל פי כל דין.

מקדמה 72. (1) תוך 45 יום מחתימת החוזה ע"י הרשות, רשאי הקבלן להגיש בקשה למקדמה בסכום השווה ל-25% מסכום החוזה.

(2) א. במעמד ובנוה בציע תשלום המקדמה ימסר הקבלן לרשות כתב ערבות בנקאית אוטונומית בתוספת מע"מ כדין צמודה למנד במלוא סכום המקדמה בנוסח הזהה לנוסח הערכות המצורף לחוזה בנוסח א'.

ב. יבכל מקרה, לא יקוזז סכום המקדמה /או חלקה סמנה בסכום הנמוך מהמקדמה ששולמה".

ערבות המקדמה תהיה בתוקף עד ההחזר הסופי של כל המקדמה לרשות.

(3) סכום המקדמה יקוזז בתשלומים שווים ורצופים מחשבונית ביניים שיוגשו ע"י הקבלן.

(4) המנהל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי בתוך תקופה של 45 יום ממועד הקלוז האמור לעיל להקטין הערבות הבנקאית באופן יחסי לכל חשבון ביניים שקוזז מסכום המקדמה

(5) אם יפר הקבלן את החוזה או אחד מתנאיו של החוזה, ררשות תהיה רשאית לחלט את הערבות המקדמה במלואה ובחלקה ע"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט וללא שתצטרך לנמק ולהוכיח הוכחות כלשהי לבנק, נוות הערבות. /או להקבלן.

(6) ערכות המקדמה בתוספת מע"מ כדין תמסר ע"י הקבלן בנוסף, וללא קשר לערכות הביצוע האמורות בסעיף 10, ואין בה לגרוע מהתחייבויותיו של הקבלן עפ"י סעיפי החוזה.

(7) כל הוצאות הכרוכות בהוצאת המקדמה ובקיומה יחולו על הקבלן.

א. א.

מהדורה חדשה – 16 5 2012

חתימה _____ חתימת _____

קריית חלץ ורשב"בע"מ
51395414

פרק י"א - תשלומים

- תשלומי ביניים**
- (1) 73. בסופו של כל חודש ימציא הקבלן למפקח חשבון שיפורטו בו:
- (א) אומדן ערכו של חלק מהעבודה שבוצעה מיום התחלת ביצוע העבודה עד סוף החודש האמור, שיהיה מבוסס על כתבי כמויות ודפי מדידה מאושרים.
- (ב) אומדן ערכם של החומרים הנעוצים בסוף החודש האמור במהרה העבודה או שאספקתם הובטח בהתאם לסעיף 47 (3) לשם ביצוע העבודה.
- (2) המפקח יבדוק את החשבון, לרבות הכמויות והמחירים הנקובים בו, ולא יאוחר מ-14 ימים מיום ההגשה יאשר או ישנה את האומדנים האמורים בסעיף קטן (1) ויצרף את ערכו של חלק מהעבודה שבוצעה לאמור, לפי שנקבע על ידו הוא, ובאם פורשו בכתב הכמויות סכומים מיוחדים לצורך מבנים ארזיים או ציוד מיוחד יוסיף הוסיף את אחרונם לזו שיקול דעתו מהסכומים הנקובים.
- (3) חישוב 14 הימים לבדיקת המפקח יחל מתאריך קבלת החשבון לפי חותמת נתקבל של העירייה על החשבון. אם חסר על דעת המפקח חומר כלשהו שצריך להיות מצורף לחשבון, ישלת המפקח הודעה בכתב לקבלן ותאריך קבלת המסמך האחרון שהיה חסר לדעת המפקח, יהיה תאריך הגשת החשבון וממנו יחל חישוב 14 הימים לבדיקת החשבון.
- (4) 10% מהסכום שנתקבל לפי סעיף קטן (2) יהיו דמי פיהדון בידי העירייה עד סידור החשבון הסופי ומהחלק הנותר יופחיו כל תשלומי הביניים שבוצעו וכל סכום אחר ששולם לקבלן לפי החווה וכן כל סכום המגיע לעירייה מהקבלן לפי החווה עד סוף החודש האמור, והנותר ישולם לקבלן כתשלום ביניים לחודש האמור על חשבון שכר החווה תוך 30 יום מתאריך אישור החשבון ע"י המפקח, לאמור בסעיף קטן (2), מוסכם בזאת במפורש כי ה-10% האמורים המהווים דמי פיהדון לא ייחשבו כחוב שהעירייה חבה לקבלן ולא יזכו את הקבלן בריבית או בהפרשי הצמדה, או בשניהם יחד.
- (5) מוסכם בזאת במפורש כי הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום התייקרויות, לרבות הפרשי הצמדה, לגבי התקופה מיום הגשת כל אחד מחשבוני הביניים ועד ליום תשלומם בפועל.
- (6) הקבלן יניש חשבונות וביניים וחשבון סופי על גבי טופס אחד, שימלא לו על ידי המנהל, אשר יפרט את הכמויות והמחירים על פי החווה. על הקבלן יהיה למלא את הכמויות שביצע בפועל לגבי התקופה אליה מתייחס החשבון.

ח.ה.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____
קרית חלב ודבש בע"מ
 523393214 ח.ח.
 /...

(7) אישור תשלומי ביניים וכן ביצוע של תשלומים אלה אין בהם משום הסכמת המנהל או המפקח לטיב המלאכה שנעשתה בביצוע העבודה או לאיכותם של חומרים או לכוונתם של מחיריך וכמויות כל שהם שעליהם מבוססים תשלומי הביניים.

(8) המפקח רשאי, בחשבונות הבאים, לשנות מחירים ששולמו בחשבונות קודמים וכן לבצע הפחתות בגין טיב המלאכה שבוצעה ו/או בגין איכותם של חומרים.

התשלום הראשון - טקדמה

(1) תשלומי ביניים 74. לעבודה מאושלית

(א) תוך 45 יום מתחילת החזרה ע"י העירייה, רשאי הקבלן לבקש מקדמה בסכום השווה ל-25% מסכום התווה.

(ב) תנאי לקבלת המקדמה - ביצוע דרכי גישה לאתר, עבודות הכנת השטח, ביצוע נדר זמני, שלט והתחלת עבודות עפר וקבלת טופס 2 לצורך אספקת מים וחשמל זמני. הכל לפי דרישתו ואישורו של המפקח.

(ג) בתנאי לביצוע תשלום המקדמה ימשיך ההדלף לעירייה ערבות בנקאית אוטונומית בתוספת מע"מ כדין. כאמור ובהתאם לסעיף קטן 72 א, ב' ערבות המקדמה תהיה בתוקף עד 45 יום לאחר אישור חשבון הביניים מס' 1 כהגדרת סעיף קטן 2.

(ד) אם יפר הקבלן את התווה או אחד נתנאיו של התווה, רשאית תהיה העירייה לחלט את ערבות המקדמה במלואה או בחלקה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי שתצטרך לנמק ולהוכיח הוכחה כלשהי לבנק, נותן הערבות, ו/או לקבלן.

(2) תשלום שני-חשבון ביניים מס' 1

(א) תוך 7 ימים מגמר עבודות שלד המבנה המוגדרות בסעיף (ב) יגיש הקבלן תשלום ביניים מס' 1 בשיעור של 45% ממחיר המבנה שבחזוה ומלוא ערך עבודות הפיתוח שאושרו ע"י המפקח לאחר ביצוע, בניכוי המקדמה ששולמה, אם שולמה.

(ב) עבודות שלד המבנה פירושו: גמר עבודות בטון יצוק באתר, הרכבת כל אלמנטי בטון טרום, הרכבת קונסטרוקציות פלדה, גמר עבודות חיפוי אבן בחזיתות, ביצוע בידוד תרמי ובט-קל לשיפוע על גנות וביצוע עבודות אויסטלציה וחשמל הכלולים בשלד המבנה.

(3) תשלום שלישי-חשבון ביניים מס' 2

(א) תוך 7 ימים מגמר שלב עבודות הבנייה המוגדרות בסעיף ב', יגיש הקבלן תשלום ביניים מס' 2 בשיעור

מחזור חדשה 13.5.2012

התימה חותמת
קרית חלב ודבש בע"מ
ת.ג. 51309214

30% ממחיר המבנה שבחזרה ומלוא ערך עבודות הפיתוח שאושרו ע"י המפקח לאחר ביצוען.

(ב) שלב יעבודות בניה" פירושן: גמר חיפוי אבן ו/או קרמיקה בחזיתות, גמר כל עבודות טיח, ריצוף, חיפויים פנימיים, נגרות, אלומיניום. המשך עבודות אינסטלציה וחשמל במקביל לעבודות בניה וכן הרכבה והתקנה של לוחות חשמל

(4) תשלום רביעי - חשבון ביניים מס' 3

(א) תוך 14 יום מגמר הבניה והפיתוח המוגדרות בסעיף (ב) ואפשרות אכלוס המבנה יגיש הקבלן תשלום ביניים מס' 3 בשיעור 15% ממחיר המבנה שבחזרה ומלוא ערך עבודות הפיתוח שאושרו ע"י המפקח לאחר ביצוען.

(ב) גמר הבניה והפיתוח פירושו: גמר כל העבודות במבנה ובפיתוח, אפשרות אכלוס לאחר קבלת כל האישורים לטופס 4, תעודת הגמר ולאחר מסירה סופית של הפרוייקט.

(5) חשבון עבור נזקדמת יוגש ע"י הקבלן למפקח בצירוף 3 סטים של תמונות צבעוניות בגודל 15 X 10 ס"מ, המראות מ-4 כיוונים את אתר הבניה והמעידות על המצב באתר הבניה.

(6) לחשבונית הביניים הקבלן יצרף את המסמכים הבאים

- (א) 3 סטים של תמונות צבעוניות בגודל 15 X 10 ס"מ, המראות מ-4 כיוונים את החזיתות, הפיתוח וכן המצב בתוך הבניין, המעידות על גמר שלב ביצוע.
- (ב) דפי חישוב כמויות לעבודות למדידה, שבוצעו עד תאריך סיום שלב ביצוע הנ"ל.
- (ג) ריכוז בדיקות ותוצאותיהן לתקינת החומרים וביצוע עבודות בשלבי הביצוע.

(7) המפקח יבדוק את כל החומר המוגש ע"י הקבלן ולא יאותר מ - 14 ימים מיום קבלת החשבון עם כל החומר הדרוש לפי סעיף 2. יאשר את החשבון לתשלום. שלב ביצוע יאושר לתשלום רק אם הושלם במלואו: על פי אישור המפקח. למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי הקבלן לא יהא זכאי לתשלום כלשהו בנין ביצוע חלקי של שלב ביצוע.

(8) חישוב 14 ימים לבדיקת המפקח יחל מתאריך קבלת החשבון לפי חתמת על החשבון. אם חסר לדעת המפקח חומר כל שהוא שצריך להיות מצורף לחשבון, ישלח המפקח הודעה בכתב לקבלן ותאריך קבלת מסמך אחרון, החסר לדעת המפקח, יהיה תאריך קבלת החשבון וממנו תחל החישוב 14 הימים לבדיקת החשבון.

(9) מוסכם בזאת במפורש כי הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום התייקרויות, לרבות הפרשי הצמדה, לגבי התקופה ניום

בהודעה חדשה .. 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
ת.ד. 338573/24

ה.ח.
פ.ח.
ה.ח.
ה.ח.

הגשת הצעתו למכרז וכן מינה תגשת כל אחד מחשבות הביניים ועד ליום תשלומם בפועל.

(10) אישור תשלומי ביניים וכן ביצוע של תשלומים אלה אין בהם משום הסכמת המנהל או המפקח לטיב המלאכה שגשתה בביצוע העבודה או לאיכותם של חומרים או לנכונותם של מחירים כל שהם שעליהם מבוססים תשלומי הביניים.

לא יאוחר מ- 60 יום מתאריך תעודת ההשלמה לעבודה כולה, או לחלקה אם ניתנה לגבי אותו חלק תעודת השלמה כאמור בסעיף 61 לעיל, וכן לאחר כל התחייבותיו של הקבלן עפיי החוזה, כולל ביצוע כל התיקונים עפיי רשימת הליקויים לעבודה כולה או לחלקה, יגיש הקבלן חשבון סופי לעבודה כולה או לאותו חלק ממנה לגבי תעודת השלמה בצירוף כל המסמכים הקשורים בו שכן החוזה ייקבע סופית עיי המנהל, לא יאוחר מ- 60 יום מיום הגשת החשבון הסופי ויסולק במלואו לקבלן-כפי שנקבע כאמור - לא יאוחר מ- 60 יום לאחר קביעת שכן החוזה סופית כאמור, בהפחתת תשלומי הביניים ששולמו בהתאם לסעיף 73, 74 וכל סכום אחר ששולם עד אותה שעה על חשבון סכום החוזה, אם שולם ובנוכחי כל סכום המגיע לעירייה ייהרץ לזכר חוזה לשיחצא הקדלו לעירייה ערהה בנקאית לתקופת הבדק האמורה בסעיף 62 לעיל להנחת דעתה של העירייה בנוסח הקבוע בנספח ב' וכסו כן הצהרה וכתב ויתור חיסול כל תביעותיו בנסח הדצייב והמסומן בנספח ב'

(1) סילוק שכן החוזה

(2) שכן החוזה ייקבע סופית על יסוד המכפלות של החיריים שבכתב הכמויות, בכמויות שנמדדו לפי סעיף 67 בתוספת ו/או בהפחתות ערכו של כל שינוי לפי פקודת השינויים כאמור בסעיפים 64 עד 65 ובהחשב כאמור בסעיפים 67 ו-73.

(3) שכן החוזה בעבודה פאושלית ייקבע לפי הסכום הפאושלי בחוזה בתוספת ו/או הפחתת נגן ערכו של כל שינוי לפי פקודת השינויים כאמור בסעיפים 64, 65 וכן מלוא ערכן של עבודות הפיתוח ותשתיות שהוזמנו שלא על בסיס מחיר פאושלי

(4) רשימת המסמכים המצורפים לחשבון סופי:
(א) חשבון סופי בצירוף 3 סטים של תמונות בגודל 10X15 ס"מ - 4 כיוונים המראות המבנה מבפנים או מבחוץ וכן פיתוח המעידות על מבנה כולו ומלוא ערך עבודות פיתוח.
(ב) ניתוחי מחירים לעבודות תרימות, חישוב ערך השינויים, כולל נוסמכים עליהם מבוססים המחירים
(ג) תוכניות ביצוע "AS-MADE", תוכניות מדידה וחישובי כמויות לעבודות למדידת, כולל דפי חישוב, דפי ריבון לפי סדר סעיפים בחשבון.
(ד) כל התוכניות שקיבל הקבלן במהלך העבודה למביעת

מקדורה חדישה 16 5 2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
ת.ד. 31389/07

שכר החוזה.

- (ה) הצהרה על חיסול תביעות.
- (ו) ריכוז בדיקת ביצוע עבודות ותקינת החומרים לבנין לפיתוח.
- (ז) פרוטוקולים הבלות, אישורים והעתה תעודת גמר.
- (ח) תכניות AS-MALFI ותיקי הדרכה לכל סוגי המערכות בבנין עפ"י דרישת המפקח.
- (ט) מסמכי גמר, בדיקות אישור משרד העבודה והרווחה לגבי ביצוע מעליות בצירוף תיק הדרכה וחווה הפעלה לשנה.
- (י) כל האישורים עפ"י הרשימה בנספח ט'.
- (יא) כל מסמך כמותי חייב מחוזה זה ועל פי דרישות המפקח.
- (14) מושטט נואה במסגרת ע"י הקבלן לא יהיה זכאי לשלום התייקרויות, לרבות הפרשי הצמדה לגבי התקופה מיום הגשת הצעתו למכרז וכן מיום הגשת החשבון הסופי ועד ליום תשלומם בפועל.
- (15) החשבון הסופי ישולם לקבלן כנגד ערבות בנקאית אוטומטית בתוספת מע"מ כדין בשיעור 10% מסכום החשבון הסופי, צמוד למדר לתקופת הבנה למפורט בסעיף 62. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית תחולנה על הקבלן ותשלומנה על ידו. לא רמציא הקבלן ערבות בנקאית, כאמור, ידחה תשלום החשבון הסופי עד להמצאת הערבות הבנקאית כנדרש ורקבלן לא ידא זכאי להפרשי הצמדה זאו ריבית כלשהם בגין אי התשלום ולא תהיינה לו כל תביעות ואו טענות כלפי העירייה.
- (16) לא הגיש הקבלן חשבון סופי תוך שבועיים מהודעה בכתב שנשלחה לו על כך עיי הסנהל, רשאי המנהל להכין בעצמו חשבון זה לפי שיקול דעתו. חשבון כזה, לאחר שהעלתק ממנו נשלח לקבלן ייחשב חשבון סופי. הקבלן מצהיר בזאת כי לא יהיו לו כל טענות, תביעות ודרישות מכל סוג שהוא כלפי העירייה בגין חשבון זה שיוכן כאמור בסעיף זה.
- (17) היה ויתברר כי כל תשלומי הביניים שישולמו לקבלן עולים על שכר החוזה הסופי, ישלם הקבלן לעירייה את תשלומי היתר, בתוספת התייקרויות, תוך 30 יום מהודעת העירייה לקבלן על חובתו בהחזרת תשלומי היתר לעיל בכל בוקרה של איחור בהחזר תשלומי היתר כאמור, מכל סיבה שהיא, ישא ההחזר ריבית פיגורים בגובה ריבית הפיגורים של התשב הכללי באוצר

מהדורה חדשה – 16.5.2012

חותמח

קרית חלד ידבש בע"מ
5141142222

ביקורת חשבוניות ותשלומים 76. (1)

העירייה שומרת לעצמה זכות לביקורת ולבדיקות נוספות של חשבוניות ותשלומים המגיעים לקבלן. כולל בדיקות כתבי כמויות, הצעות הקבלן לחישובי שכר התוזה במחיר פאושלי או למדידה, בדיקות מחירים לעבודות תריגות, בדיקות חישובי כמויות למדידה, בדיקות ביצוע העבודות במקום, מדידות במקום וכן בדיקת כל מסמך שעליו מבוססים מחירים לחישובי שכר התוזה, הבדיקה תבוצע באמצעות מהנדסים נוספים מטעם העירייה פרט מהמפקח. כל ניתוח מחיר לעבודה חריגה בנוסף לאישור המפקח יעבור בבדיקה ויהיה אישור מהנדס ביצוע של מחלקת הבינוי בעירייה.

תנודות במחירי החומרים ובערך העבודה 77. (1)

מוסכם במפורש, כי שום תנודות בשכר העבודה, או במחירי החומרים אשר על הקבלן לספקם לפי החוזה וכולל הוצאות הובלתם למקום העבודה, לא ישנו את שכר החוזה.

פרק י"ב - סיום החוזה או אי-המשכת הביצוע

תעודת סיום החוזה 78. (1)

בתום תהופת הבדק, וניסור המנהל לקבלן תעודת החוזה (בניסוח הקבוע בנספח ז' לחוזה) המצהירה כי העבודה בוצעה והושלמה בהתאם לחוזה וכי כל עבודות הבדק והכרוך נהן בוצעו בהתאם לחוזה ולשיעור דצונו המלאה של המנהל.

מסירת תעודת סיום החוזה לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מהתחייבות מהחוזה אשר מטבע הדברים נמשכת גם לאחר מועד מסירת התעודה האמורה.

אי-אפשרות המשכת ביצוע העבודה 79. (1)

אם יתגלה בכל זמן שהוא שאין אפשרות להמשיך בביצוע העבודה כולה או מקצתה מפאת מלחמה, או כל סיבה שאין לקבלן שליטה עליה, יפנה הקבלן לעירייה והעירייה תתן לקבלן אישור בכתב כי אמנם אין אפשרות להמשיך בביצוע העבודה כולה או מקצתה והקבלן ימלא אחד הוראות המנהל בכל הנוגע לאי-המשכת ביצוע העבודה כאמור.

הסכום שישולם לקבלן במקרה של אי-אפשרות המשכת ביצוע העבודה לפי סעיף קטן (1) יהיה – ערך העבודה שבוצעה עד לאריך מתן האישור האמור בהתאם למחירים והשיעורים הנקובים בכתב הכמויות ופקודות השיעורים; נוסף לזה ישולם לקבלן סכום שיקבע בהתאם לאמור בסעיף 81 (6) של תוזה זה.

תשלום הסכום כאמור הוא טילוק סופי ומלא של כל תביעות הקבלן כולל תביעות לפיצויים ותביעות עבור הוצאות מיותרות שנגרמו כאמור.

הנפסק ביצוע העבודה כולה או מקצתה לפי סעיף קטן (1) ייקוט הקבלן מאמצים להבטחת העבודה ולהגנתה, לפי הצורך, לשיעור דצונו של המפקח.

לא סילק הקבלן את הציוד ומתקני העבודה, כולם או מקצתם, ממקום העבודה או שלא ביצע פעולה אחרת בהתאם להוראות המנהל לפי סעיף קטן (1) רשאית העירייה לבצע את הפעולות האמורות על חשבון הקבלן בעצמה או

מהדורה חדשה – 16.5.2012

קריית הלב ורכש בע"מ
חתימת
513874214

בכל דרך אחרת, והקבלן ישא בהוצאות הכרוכות בכך בתוספת 15% שייחשבו כהוצאות משרדיות - ובהפחתת סכום שיאושר ע"י המפקח לניסוי חלק מתקבל על הדעת מההוצאות האמורות שיש לזימן על חשבון העירייה.

פרק י"ג – תרופות

**פיצויים מוסכמים
וקבועים מראש על
איחורים** 80.

(1)

אם לא יבצע הקבלן את העבודה ו/או חלק ממנה בהתאם ללוח הזמנים המאושר בשלב חתימת החוזה ו/או לא ישלים אותה תוך התקופה הנהוגה בחוזה זה, או תוך הארכה שניתנה לו להשלמת העבודה, ישלם הקבלן לעירייה _____ ממחיר החוזה על כל תוספותיו עבור ביצוע העבודה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש על כל שבוע או כל חלק ממנו בלין איחור שבין המועד שנקבע לביצוע העבודה או חלק ממנה ו/או להשלמתה ועד מועד ביצוע ו/או השלמתה למעשה, זאת נוסף לכל זכות אחרת העומדת לעירייה על פי כל דין כנגד הקבלן בשל אי-ביצוע כאמור.

לסכום הקבוע הנייל יתווספו הפרשי התגודות במדד נדלקמן ייתגודות במדדי – ההפרש בין המדד שפורסם

לאחרונה לפני יום הגשת ההצעה של הקבלן ושעמד על נקודות, לבין המדד שפורסם לאחרונה לפני יום תשלום הסכום האמור.

(2)

העירייה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים האמורים בסעיף קטן (1) מכל סכום שיוגיע למינה לקבלן בכל זמן שהוא, וכן תהא רשאית לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת. בתשלום הפיצויים או הנכויים אין בו כשלעצמו משום שחרור הקבלן מהחייבותו לסיים את העבודה או מכל התחייבות אחרת לפי החוזה.

(3)

המנהל ירא רשאי, בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לדרוש ערבות בנקאית נוספת בסכום של 5% נוספים משכר החוזה להבטחת מינוי התחייבות הקבלן לפי חוזה זה, והוראות סעיף 10 לחוזה יחולו על ערבות זו.

(4)

אם לפני השלמת העבודה נתן המפקח לקבלן תעודת השלמה לגבי חלק כלשהו מהעבודה לפי סעיף 51 והעירייה החזיקה או השתמשה בחלק האמור, יופחת לגבי כל יום שלאחר מתן תעודת ההשלמה האמורה חלק יחסי מהפיצויים המוסכמים והקבועים מראש האמורים בסעיף קטן (1) לפי הערך היהסי שבין חלק העבודה האמור לבין העבודה כולה. אם יבוטל החוזה עקב הפרתו על ידי הקבלן ישלם לעירייה פיצויים בשל ביטול החוזה בסכום הערבות שניתנה לקיום החוזה והרשות בידי העירייה לחלט את הערבות.

הפסקת העבודה

(1) 81.

הקבלן יפסיק את ביצוע העבודה כולה או מקצתה, לזמן מסוים או לצמיתות אם נדרש לעשות כן לפי כל דין או לפי הוראה בכתב מאת המנהל בהתאם לתנאים ולתקופה

בהחלטה חדשה – 16.5.2012

חתימה _____ חירמת

קרית חלב ודבש בע"מ
513653214

שיצוינו בהוראה ולא או לצמיתות אם נדרש לעשות כן לפי כל דין או לפי הוראה בכתב מאת המנהל. בהתאם לתנאים ולתקופת שיצוינו בהוראה ולא יחדשנר אלא אם ניתנה לו ע"י המנהל הוראה בכתב על כך.

(2) הופסק ביצוע העבודה כולה או מקצתה, לפי סעיף קטן (1) ינהוט הקבלן באמצעים להבטחת העבודה ולהגנתה לפי הצורך, לשביעות רצונו של המנהל.

(3) הוצאות שנגרמו לקבלן כתוצאה מהפסקת זמנית של ביצוע העבודה לפי הוראות המנהל, כאמור בסעיף קטן (1) תחולנה על העירייה ובלבד שהקבלן לא ירשאו לדרוש תשלום הוצאות כגיל אלא אם, תוך 30 יום מיום קבלת הוראת המנהל, נתן למנהל הודעה בכתב על כוונתו לדרוש את תשלום ההוצאות כגיל. שיעור ההוצאות ייקבע ע"י המנהל לאחר שניתנה לקבלן הזדמנות להעלות טענותיו בכתב, תוך 30 יום מיום מתן ההודעה, ובלבד ששיעור הוצאות אלו לא יעלה בשום מקרה על הסכום המתקבל מחישוב התיספת של 2% כאמור לפי סעיף קטן (6) כאילו הופסקה העבודה כולה או מקצתה לצמיתות לפי סעיף קטן (5).

(4) גרמה הפסקת העבודה, לדעת המנהל, באשמת הקבלן תחולנה ההוצאות שנגרמו לקבלן תוך כדי מילוי הוראות המנהל לפי סעיף זה על הקבלן.

(5) הופסק ביצוע העבודה כולה או מקצתה לצמיתות, אחרי שניתן ע"י המנהל צו להתחלת עבודה ע"פ סעיף 53 לחוקה והקבלן החל בביצוע העבודה כמעשה, תיעשנה מדידות סופיות לגבי העבודה כולה או כל חלק ממנה, שביצועה הופסק, הכל לפי העניין, לכל המאוחר תוך 30 יום מהתאריך בו ניתנה הודעה בכתב, כאמור, לקבלן.

(6) במקרה האמור בסעיף קטן (5) ישולם לקבלן הסכום הסגיע בהתאם להוצאות המדידה כאמור בסעיף (5) והנחיריס שבכתב הכמויות בתוספת 2% מההפרש שבין 75% מסכום החוזה ובין הסכום שנקבע ע"פ המדידות האמורות ומחירי היחידות שנכלתב הכמויות למציעת ספק, מוכהר בזה כי ביצוע החוזה בשיעור 75% מהיקפו או יותר לא יקנה לקבלן זכות לקבלת פיצויים כלשהם.

(7) תשלום ההוצאה כאמור הוא סילוק סופי ומלא של כל תביעות הקבלן כולל תביעות לפיצויים מהפסקת העבודה ותביעות לחיסול הוצאות העבודה.

(8) הופסק ביצוע העבודה, כולה או מקצתה לצמיתות אחרי חתימת החוזה אך לפני שניתן ע"י המנהל צו להתחלת העבודה, או אחרי שניתן צו להתחלת העבודה, כאמור, אך הקבלן טרם החל בביצוע העבודה למעשה תשולם לקבלן רק מחצית מהסכום הנקבע ע"פ הוראות סעיף קטן (6) כאמור.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חיתמת

קרית הירושלם
חתימה
513674214

(9) נגרמה הפסקת ביצוע העבודה, לפי סעיפים קטנים (5) עד (8) באשמת ההבלן לא יחא הקבלן זכאי לתשלומים כל שהם לפי סעיף זה. האמור בסעיף קטן זה, אינו פוגע בזכויותיה של העירייה לתבוע פיצויים מאת הקבלן.

פגמים וחקירת סיבותיהם

(1) נתגלו פגמים או ליקויים בעבודה, בזמן ביצועה או תוך תקופת הבדל רשאי הנותן לדרוש מהקבלן שיחקור את סיבות הפגמים או הליקויים ושיתקדם לפי שיטה שתאשר עיני המנהל. אם הפגמים והליקויים איום ניתנים לתיקון יהיה הקבלן חייב בתשלום פיצויים לעירייה, בסכום שייקבע עיני המנהל.

(2) נתגלו פגמים, ליקויים וקילקולים בעבודה תוך 5 שנים לאחר גמר תקופת הבדל, הנובעים מביצוע העבודה שלא בהתאם לתנאי החוזה, יהא הקבלן חייב לתקן את הפגמים, הליקויים והקילקולים וכל הכרוך בהם על חשבונו והוצאותיו ואם אין הפגמים, הליקויים או הקילקולים ניתנים לתיקון, יהיה חייב הקבלן בתשלום פיצויים לעירייה בסכום שייקבע עיני המנהל.

(3) האמור בסעיף קטן (1) ו- (2) לעיל, אינו גורע מאחריות הקבלן בהתאם לכל דין.

אי-מילוי התחייבויות הקבלן

אם לא ימלא הקבלן אחרי כל אחת מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, רשאי המנהל לבצע את העבודות האמורות עיני קבלן אחר או בכל דרך אחרת, ובמידה שההוצאות האמורות חלות על הקבלן תהא העירייה רשאית לגבות או לנקות את ההוצאות האמורות, בתוספת של 15% שיוחשבו כהוצאות משרדיות, מכל סכום שיוגיע לקבלן בכל זמן שהוא וכן העירייה רשאית לגבות מהקבלן בכל דרך אחרת.

סילוק יד הקבלן במקרים מסוימים

(1) בכל אחד מהמקרים דלהלן תהא העירייה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש וככתב של 7 ימים, לתפוס את מקום העבודה ולסלק את ידו של הקבלן מהטו ולהשלים את העבודה בעצמה או בכל דרך אחרת ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד והמתקנים שבמקום העבודה וכן למכור את עודפי החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש לניסוי המגיע לעירייה מהקבלן לפי החוזה, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:

(א) כשהקבלן כלל לא החל בביצוע העבודה, או שהפסיק את ביצועה ולא ציית תוך 15 יום להוראה בכתב מהמפקח להתחיל או להמשיך בביצוע העבודה, או כשהסתלק מביצוע העבודה בכל דרך אחרת.

(ב) כשהמפקח סבור שלצב ביצוע העבודה איטי מדי והקבלן לא יוכל להשלים את כל העבודה במועד שנמנע לכך, והקבלן לא ציית תוך 15 יום מיום הבלת הוראות בכתב מהמפקח להוראותיו, ולא נקט באמצעים הנוכחים להוראה שמטרתם להבטיח את

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה: _____
 קרית הירק ודגש בע"מ
 513895114-21

י.א.
 :
 1

השלמת העבודה במועד שנקבע בחוזה, כפי שהוארך או הוקדם לפי הוראות סעיף 56.

(ג) כשיש בידי המנהל הוכחות להנחת דעתו שהקבלן מתרשל בביצוע החוזה לאחר שהתראה בכתב לקבלן לא נשאה תוצאות רצויות.

(ד) כשהקבלן פושט את הרגל או כשניתן נדו צו קבלת נכסים או שעושה סידור עם או לטובת נושיו או, במהרה של גוף מאוגד, כשהוא בפירוק או בהתפרקות ופרט להתפרקות ללא פירוק עסקים לשם יצירת גוף מאוגד אחר).

(ה) כשהקבלן מסב את החוזה, כולו או מקצתו, לאחר, או מעסיק מכלן משנה בביצוע העבודה בלי הסכמת העירייה בכתב.

(ו) כשהקבלן מסתלק מביצוע החוזה כולו או חלקו או מפר אחד מתנאיו של התוזה.

(ז) רכל ויקרה שהעירייה החליטה לפי סעיף 58 ו/או 83 בחוזה זה לבצע את העבודה ע"י קבלן אחר או בדרך אחרת

(ח) כשיש בידי המנהל הוכחות להנחת דעתו שהקבלן או אדם אחר בשמו של הקבלן, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון, או טובת הנאה כלשהי בקשר לחוזה או לכל דבר הכרוך בביצוע החוזה

(ט) כשיש בידי המנהל הוכחות להנחת דעתו שהקבלן ביצע עבירות שיש עמן קלון.

(2) תפיסת מקום העבודה וסילוק ידו של הקבלן נמנו לפי סעיף קטן (1) אין להם משום ביטול החוזה ע"י העירייה והקבלן יהא חייב לעמוד בכל התחייבויותיו לפי החוזה פרט להתחייבויות שהמנהל ימנע אותן מלמלאן, ומאידך, לא תהא העירייה חייבת כלפי הקבלן בהתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (3) ו-(4) להלן;

(3) לשעת תפיסת מקום העבודה ע"י העירייה וסילוק ידו של הקבלן ממנה לפי סעיף קטן (1) יקבע המפקח ויודיע לקבלן בכתב את אומדן הסכום אשר לדעתו מגיע לקבלן בגין ביצוע החוזה עד לשעה האמורה וכן ערכם של עודפי החומרים, הציוד והמתקנים שבמקום העבודה באותה שעה.

(4) משעת תפיסת מקום העבודה כאמור ע"י העירייה לא תהא העירייה חייבת לשלם לקבלן סכום כלשהו בקשר לחוזה עד שתסתיים תקופת הבדק. ולאחר מכן עד שיתברר ויאשרו בכתב ע"י המפקח הנצאות השלמת העבודה ופזדה וכן דמי נזק שנגרם לעירייה ע"י כל זחיה בהשלמתה תזקים או

מהדורה חדשה · 16.5.2012

החתימה
החתימה
החתימה

החתימה
החתימה
החתימה

הוצאות כלשהן שנגרמו לעירייה ע"י הקבלן וכן פיצויים
אחרים שהקבלן חייב בתשלומם. ואז יהא הקבלן זכאי לקבל
את הרפרש שבין אומדן שכר החוזה שהקבלן היה זוכה בו
אילו היה ממשיך ומבצע את החוזה בשלמותו לבין סכום
ההוצאות, הנזקים והפיצויים כפי שאושרו ע"י הנפקח
כאמור בתנאי כ"י:

(א) הקבלן לא יהא זכאי לקבל סכום העולה על האומדן
שקבע המפקח בכתב לפי סעיף קטן (3).

(ב) היה סכום הוצאות השלמת העבודה, הנזקים
והפיצויים כפי שאושרו ע"י המפקח כאמור בסעיף
קטן (4) עולה על אומדן שכר החוזה שהקבלן היה
זוכה בו אילו היה ממשיך ומבצע את החוזה
בשלמותו – יהא הקבלן חייב בתשלום ההפרש
שביניהם לעירייה והעירייה תהיה זכאית לגבותו מכל
סכום שסביע ממנה לקבלן וכן לגבותו מהקבלן בכל
דרך אחרת.

(5) תפסה העירייה את אתר העבודה, והיו בו חומרים, ציוד או
מתקנים, רשאי המפקח בכל עת שהיא לדרוש מהקבלן בכתב
לחלוק יימאחר העבודה את החומרים, הציוד והמתקנים או כל
חלק מהם, ואם לא ציית הקבלן לדרישה זו תוך 15 יום,
רשאית העירייה על חשבון הקבלן, לסלקם מאתר העבודה
לכל מקום שייראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או
אובדן שייגרם להם. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, תהא
העירייה רשאית להשתמש בחומרים, בציוד ובמתקנים של
הקבלן להשלמת העבודה, או למכרם ולהשתמש בתמורה
לכיסוי כל סכום שיוגיע לעירייה מאת הקבלן.

(6) הוצאות סעיף זה באות להוסיף על כל הוראה אחרת ולא
לגרוע מהן.

הפסקת העבודה ע"י המנהל 85.

באם לדעת המנהל הפסיק הקבלן את העבודה או במקרה שהעבודה
אינה נעשית במהירות הדרושה כדי לסייגה תוך הזמנה הנקוב
בחוקה, או במקרה שהעבודה אינה מוצאת לפועל בהתאם להוראות
חוקה זה, יודיע על כך המנהל לקבלן ובאם לאחר קבלו הודעה זו סרב
הקבלן לתקן עבודה פגומה או למלא אחרי דרישה כלשהי בהשר
לעבודה, או תוך 3 ימים מיום קבלו את ההודעה, לא אחז באמצעים
להמשכת העבודה בהתאם להוראות חוקה זה, רשאי המנהל לקחת
מידי הקבלן את העבודה, כולה או חלקה, ולהמשיך בה בעצמו וכל
ההפסדים או ההוצאות הנוספות הכרוכות בדבר יחולו על הקבלן וכל
הנסיפים שהוצאו בקשר לכך, כן תהא העירייה רשאית לנכות כספים
אלה מהכספים המגיעים ממנה לקבלן, בגין העבודה נשאל חוזה זה
או בגין כל עבודה אחרת.

סמכות שיפוט 86. סמכות השיפוט בכל עניין ודבר הנוגע מחוזה זה היא לבית המשפט
המוסמך בירושלים

מעמדו המשפטי

מהדורה חדשה 16.5.2012

חותמת

החתימה

קרית חלב ורשב"ע
513893214.011

החתימה

החתימה

87. של הקבלן ייחשב כקבלן עצמאי במערכת יחסיו עם העירייה, אין לפרש כל זכות של העירייה להורות, לפקח או להדריך את הקבלן ואו עובדיו ואו פועליו כמקנה להם מעמד של עובדי עירייה. הקבלן וכן עובדיו ופועליו לא ייראו כשום מקרה בעובדי עירייה ולא ייווצרו בינם לבין העירייה יחסי עובד ומעביד.

88. קיזוז, גביה או הקבלן מסכים בזאת כי העירייה תהיה רשאית לקזז עיכוב כספים ואו לגבות ואו לעכב תחת ידה כל סכום שנגיע ואו שוגיע לה מאת הקבלן הן בגין תוזה זה והן בגין כל התקשרות אחרת או מכל מקור אחר.

נספח "א"
נוסח ערבות מקדמה
(סעיף 72 לחוקה)

תאריך: _____

לכבוד
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס': _____

1. על פי בקשת: _____ (להלן המבקש)
(שם מבקש הערבות)

אנו ערבים בזה כלביכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ שקלים חדשים.

הסכום במילים: _____

(לרלן – הסכום הנ"ל), שתדרשו מאת המבקש בקשר ל: _____

מהדורה חדשה - 16.5.2012

קריית הירוקים, בניין _____ חתימת _____

523892214

11.10.12

!תואור העיסקה, ההסכם, החיוב וכלי בנינו ניתנת הערכות)

2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה שתגיע בכתב אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לגמל את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מנאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, או מבלי לטעון כלפיהם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
3. ערבות זו תישא בתוקפה עד ליום ____ לחדש _____ שנת _____ (כולל בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת; כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך ברישא לסעיף זה

בכבוד רב,

מחזרה חרישה – 16.5.2012

חתימה _____ הותמת _____

קרית הלב ורשב בע"מ
ת.י. 513893214

18.5.12
18.5.12

נספח "א1"
נוסח ערבות ביצוע
(סעיף 10 לחוק)

תאריך: _____

לכבוד
עיריית ירושלים
ביכר ספרא 1
ירושלים

א.נ.

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1 על פי בקשת _____ (להלן המבקש)
שם מבהש הערבות)

אנו ערבים כזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____
שקלים חדשים.

הסכום במילים: _____

להלן – הסכום הנילו, שתדרשו מאת המבקש בהשר ל:

_____ (תיאור העסקה, ההסכם, החיוב וכיו בגיוו ניתנת הערבות)

2. **הסכום הנ"ל צמוד למדד תשומות הבניה** כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – הלשכה) באופן הבא.
"המדד הבסיסי" – הינו המדד האחרון שפורסם על ידי הלשכה בפועל הוצאת הערכות ועומד על _____ נכודות.
"המדד החדש" – יהיה המדד האחרון אשר יפורסם על ידי הלשכה בתאריך ביצוע תשלום הערבות בפועל.

3. **"תנודות במדד"** – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי.
אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנייל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה שתגיע בכתב אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לגמה את דרישתכם בתהליך כלשהי או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, או מכלי לטעון כלפיהם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

4. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ שנת _____ (כולל) בלבד, ומאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת, כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך ברישא לסעיף זה.

מכבוד רב,

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ רחמי

קרית חלב ידבש בע"מ

51564327

1

נספח "ב"
נוסח ערבות בדק
(סעיף 62 לחוק)

תאריך: _____

לכבוד
עיריית ירושלים
ביכר ספרא 1
ירושלים

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס': _____

1. על פי בקשת _____ (להלן – המבקש) הננו ערבים לכם בזה כי הייה _____ (המבקש) יקיים אתכם תנאי האחריות לתקופת הבדק לפי החוזה מיום _____ שנחתם ביניכם לבינו ביום _____ אוו ידריך רזה רדירח להשלוח רל הסריח עד לסרוח כולל של _____ שכלים חדשים הסכום במילים: _____ (להלן – הסכום הנ"ל) שתדרשו מאת המבקש בקשר לתנאי האחריות לתקופת הבדק לפי סעיף 62 (3) לחוק גיוס _____ בדבר _____ שנחתם בין המבקש וביניכם.
2. **הסכום הנ"ל צמוד למדד תשומות הבנייה** כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – הלשכה), באופן הבא:
"המדד הבסיסי" – הינו המדד האחרון שפורסם על ידי הלשכה במועד הוצאת הערבות ועומד על _____ נקודות.
"המדד החדש" – יהיה המדד האחרון אשר יפורסם על ידי הלשכה בתאריך ביצוע תשלום הערבות בפועל.
"תנודות במדד" – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה שתגיע בכתב אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופי כלשהו, או לדינש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, או מבלי לטעון כלפיהם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיהם.
4. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ שנת _____ (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת; כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב לא יאוחר מתאריך ברישא לסעיף זה.

בכבוד רב,

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ

ח.נ. 5772/2012

י.ב.
מ.מ.
מ.מ.

נספח "ג"
הצהרה על חיסול תביעות וכתב ויתור
(סעיף 65 ג) לחוזה

תאריך _____

אני החתום מטה : _____

במצע העבודה : _____ (להלן - העבודה)

לפי חוזה מס' : _____ (להלן - החוזה),

מצהיר ומתחייב בזה כלפי עיריית ירושלים (להלן - העירייה) כי עם קבלת הסך של :

_____ שכלים חדשים (הכולל את ההתייקרויות)

והמהווה את שכר החוזה בכללותו, לא תהיינה לי כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות מכל מיין ו/או סוג כלשהם כלפי העירייה בכל עניין הכרוך במישורין ו/או בעסיפין עם החוזה ו/או העבודה ו/או שרר החוזה ולדגוף כל תביעה וזו הכרוכה במישורין ו/או בעסיפין על כל האמור לעיל, וכי הסך הנ"ל מהווה את התמורה הסופית והמלאה והמנוחלת המגיעה לי בגין כל האמור לעיל.

ולראיה באתי על החתום בירושלים ביום _____

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____
קרית חלב ודבש בע"מ
מס' 513893414

החתימה
החותמת

נספח "ד"
תעודת סיום החוזה
(סעיף 78 (2) לחוקה)

תאריך: _____

אל: _____

מאת: _____

על פי סעיף 78 של החוקה מס' _____ אני מאשר בזה, כי העבודות בוצעה
ונסתיימה בהתאם לחוזה וכי כל עבודות הבדיקה והכרוך בהן בוצעו אף הן בהתאם לחוזה
לשביעות רצוני המלאה.

השם: _____

מנהל המחלקה _____

ע ו ב ל ו ת י ר ו ש ל י ם

מ.נ.
מ.נ.
מ.נ.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה: _____ חותמת: _____

קרית חלב ודבש בע"מ
513853214

נספח ה' - נספח לאישור עריכת ביטוחי הקבלו

תאריך.....

לכבוד

עיריית ירושלים ו/או גופים ציבוריים (להלן ביחד ולחוד: "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדת: _____ ("הקבלו")

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר, בקשר ל לביצוע עבודות בניית 2 כיתות גני ילדים מגרש 516 בחומת שמואל וכל העבודות הנלוות ("העבודות"):

1. ביטוח עבודות קבלניות

תקופת הפוליסה הינה כיום _____ ועד ליום _____ לרבות תקופת חרוקה מורחבת של 12 חודשים.

ביטוח העבודות הקבלניות נערך על שם הקבלו, המזמין, קבלנים וקבלני משנה מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

ביטוח העבודות הקבלניות כולל את פרכי הביטוח המפורטים להלן, כאשר היקף הכיסוי הניתן על פי הפוליסה הינו בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביטוי"

א פרק (1) - נזק רכוש

קיסית במתכונת "כל הסיכונים" הסנטט בפני אבדן או נזק פיזיים וכלתי צפויים שיוגרמו לעבודות במשך תקופת העבודות ו/או במשך תקופת התחייקת

שנוי העבודות

רביטוח מורחב לכלול גם את הכיסויים הבאים:

- רכוש מהעברה - בסך 500,000 ₪,
- נזק ישיר של תכנון, חומרים ועבודה לקויים בסך 1,000,000 ₪,
- פינוי הריסות בסך 1,000,000 ₪.
- נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סטון רשיון ליחיד מיחיד המכוסה בסך 2,000,000 ₪

לעניין אבדן או נזק הנגרם לעבודות, הזכית לקבלת תגמולי ביטוח נתונה למזמין.

ב פרק (2) - אחריות כלפי צד ג'

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי נגד חבות המובעת מהעבודות כגבול אחריות של 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטר על-פי הפיקיסה.

הפרק כולל סעיף אחריות חלגת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטיח. בפרק מצוין במפורש כי רכוש המזמין נחשב כרכוש צד שלישי.

הפרק לאמור מורחב לכסות.

- תביעות תחלופ של המוסד לביטוח לאומי;
- נזקי נזף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו בלי רכב מנועי

ג. פרק (3) - אחריות מעבידים

חבות כלפי העובדים המועסקים בגין פגיעה גופנית רגומת באחר במשך תקופת ביצוע העבודות, תוך כדי עקב ביצוע העבודות, כגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לטקרה ולתקופת הביטוח

עבודות קבלניות כללי

בהחירה חדשה -- 16 5 2012

חתימה _____ יו"מ

קריית חלב ודגש בע"מ
ח.ג.א. 51360

הפוליסה לעיל כוללת תנאי בפורש לפיו אנו מצהירים על זכות התחלוף כלפי המזמין ומי מטעם המזמין ואנו כל יחיד מיוחד המבוטח ומכל אדם או גוף שהמבוטח התחייב לוותר על זכות התביעה כלפיו ואנו התחייב לשפותו טרם כרות מקרה ביטוח ובלבד שוויתור כאמור לא וחול כלפי אדם שנרם לנוז בודן.

2. כוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות מקצועית המקביל חבות הקבלן על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין מעשה או מחלל מקצועי של הקבלן או עובד הקבלן או של כל מי מהבאים מטעם הקבלן בכל הקשור במישרין או בעקיפין לביצוע ההסכם, בגבול אחריות בסך 2,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח

הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-ישר עובדים, אכדו השימוש ועיכוב

הביטוח מורחב לשפות את מזמין בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת על המזמין עקב מעשה או מחלל של הקבלן או של מי מהבאים מטעם הקבלן וזאת מבלי לגרע מביטוח חנות הקבלן כלפי המזמין.

הביטוח כולל תקופת גילוי של 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הקבלן ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה.

הביטוח כאמור יכלול תאריך למכרע שאינו לפני _____.

3. כוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח חבות המוצר לכיסוי אחריות הקבלן על פי כל דין בגין כל פגיעה או נזק שייגרמו עקב העבודות, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לשפות את המזמין ומי מטעם המזמין בגין אחריותם למעשי אי מחללי הקבלן והבאים מטעם הקבלן, בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיוחד המבוטח.

הביטוח כולל תקופת גילוי של 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הקבלן ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה.

ביטוח כאמור יכלול תאריך למכרע שאינו לפני _____.

נוסח הפוליסה לא יהיה נחות מהנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשוניוים הנקובים לעיל.

כללי

א. אנו מאשרים כי הביטוחים המפורטים לעיל לא יבטלו ולא ישנו לדעה במשך תקופת הביטוח המפורטות בהם מבלי שנשלחה לכם הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

ב. אנו מאשרים בזאת כי בביטוחים המפורטים לעיל אי קיום כתוב לג החובות המוטלות על המבוטח לא יפגע בכוויח המזמין לקבלת שיפוי.

ג. אנו מאשרים בזה כי הקבלן בלבד יישא לבדו בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.

ד. אנו מאשרים בזה כי הביטוחים לעיל הם ביטוחים ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי המזמין וכי לא תהיה לנו כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי המזמין

בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עז כמה שלא שונו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכניד רנ,

(תפקיד רחותם)

(שם רחותם)

(חתימת המבטח)

(חתימת המבטח)

בהדורה חדשה 16 5 2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
512512512

נספח "ד"

מכרז מס' _____

פרויקט _____

תאריך _____

לכבוד
האגף למכני ציבור
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

הנדון: הצהרת קבלן על קיומו של כוח אדם
לצורך ביצוע העבודה נשוא המכרז

אנו הח"מ, _____ (שם החברה/הקבלן),

_____ (מס' חברה/ת.ז.), מצהירים ונותנים בואת מבלי לפגוע

ביתר תנאי המכרז ופחלק בלתי נפרד מהם, בלהלן.

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כי אנו מעסיקים עתה ונעסיק בעתיד כוח אדם מיומן ומסצועי, במספר עובדים הדרוש לשם ביצוע מלוא העבודה נשוא המכרז, במגעים ולפי לוח זמנים הנדרשים ואנו כפי שיידרשו מעת לעת ע"י המפקח ואנו המזהל מטעם העירייה, כהגדרתם בחוזה קבלנים זה המהווה חלק מתנאי המכרז.

2. בלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כי ברשותנו כוח עבודה מספיק למרות כל מחסור, סיים או עתיד, בפועלים מן השטחים, מכל סיבה שהיא, לרבות שביתות, סגר בשטחים, מניעת כניסתם של פועלים מהשטחים מכל סיבה שהיא ואנו כל מניעה אחרת שעלולה למנוע מפועלי השטחים להגיע לעבודה.

3. אנו מוותרים בזאת על כל טענה בדבר מחסור בפועלים ואנו בכוח עבודה מיומן, מכל סיבה שהיא, לרבות מהסיבות המפורטות בסעיף 2 לעיל; ידוע לנו כי, מחסור בפועלים ואנו כוח עבודה, מכל סיבה שהיא, לרבות מהסיבות המפורטות לעיל, לא ישמש כטענת הגנה ואנו צידוק ואנו סיבה לעיכוב או איחור או פיגור כלשהם בביצוע העבודה ואנו אי מילוי מלא ובמועד של תנאי מתנאי החוזה.

חתימה + חותמת

מס' חברה חדשה – 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קריית חלב ודבש בע"מ
51387127

נספח "ז"
כתב התחייבות והוראות פינוי פסולת
בפרויקטים לבניה, שיפוץ ומיתוח
(לפי סעיף 51 לחוק)

1. א. הקבלן מתחייב בזה לפנות פסולת מכל סוג שהוא הנוצרת כתוצאה מביצוע ההסכם עם העירייה (להלן: "ההסכם עם העירייה") לכל בהתאם להוראות נספח זה, להלן:
- ב. התחייבות הקבלן האמורה ניתנת מבלי לגרוע משאר הוראות ההסכם עם העירייה או מהוראות כל דין.
2. א. הקבלן מאשר בזה כי קיבל מידי המנהל רשימת אתרי פינוי/הטמנה מוסדרים ומאושרים על פי דין ו/או על ידי העירייה (להלן: "הרשימה") (להלן: "אתר מורשה").
- ב. הקבלן מאשר כי מסר למנהל אומדן כתיב של כמות הפסולת העשויה להצטבר כתוצאה מביצוע ההסכם עם העירייה, וכי האומדן הניל אושר על ידי המנהל (להלן: "האומדן").
3. א. ריחוי לריווח ההחרה עם העירייה לחילוף המולן מתחייב להציג בפני המנהל חווה התקשרות עם אחד מהאתרים המורשים המופיע ברשימה (להלן: "אתר הפינוי") (להלן: "החווה עם האתר").
- ב. יכלל בחווה הנ"ל פנקס שוברים שישמשו כאסמכתא על פירוק פסולת במהלך כל תקופת ההסכם עם העירייה (להלן: "השוברים") לפי כמות הפסולת המוערכת כאומדן.
- ג. הקבלן מצהיר בזה שידוע לו ומוסכם על ידו.
4. א. כי הוא מתחייב לבצע הובלת פסולת לאתר הפינוי בפרק זמן ובמועדים שייקבעו על ידי המנהל.
- ב. כי לאחר כל פריקת פסולת באתר הפינוי כאמור, הקבלן יציג בפני המנהל את השובר המתייחס לאותה פריקה, מאושר על ידי אתר הפינוי.
- ג. כי המנהל יהא רשאי להתנות המשך העבודה ו/או ביצוע תשלום כלשהו לקבלן, לרבות כל תשלום ביוזם, כפינוי הפסולת ובהצגת השובר כאמור.
- ד. למען הסר ספק, כי המנהל יהא רשאי להפסיק את העבודה בכל עת, במידה ולפי שיקול דעתו הבלעדי פינוי הפסולת אינו מתבצע לפי הוראותיו או לפי הוראות נספח זה.
- ה. הקבלן יישא בכל התוצאות וההוצאות הכרוכות בהפסקת העבודה כאמור וזאת מבלי לגרוע משאר הוראות ההסכם עם העירייה.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

קריית הלב וירוש בע"מ
חתימה _____
חתימה _____

מ.ל.
מ.ל.
(1)

4. א. למען הסר ספק, מובהר בזה כי כל ההוצאות הכרוכות בחווה עם האתר ובפינוי הפסולת לאתר הפינוי יחולו על הקבלן בלבד.
- ב. למען הסר ספק, הקבלן לא יהיה זכאי לתמורה נוספת כלשהי בגין פינוי הפסולת לאתר הפינוי, מעבר לתמורה שנקבעה בגין ביצוע ההסכם עם העירייה.
- ג. מובהר בזה כי הקבלן בלבד יישא באחריות לפריקת פסולת בנינוד להוראות ההסכם עם העירייה לרבות נספח זה ואו בנינוד להוראות כל דין.
- ד. מבלי לגרוע משאר הוראות ההסכם עם העירייה הקבלן יישא במלוא האחריות וההוצאות הנובעות מפירוק פסולת כאמור בס"ק ג' לעיל, לרבות עקב כל עיכוב, הפסקה, הפרעה או נזק כהתייחס לביצוע ההסכם עם העירייה.
5. א. כתום ביצוע העבודה ואו השירותים נשוא ההסכם עם העירייה ולמעט ביצוע מחויבויות הקבלן לגבי תשלומי הבדק ואו האחריות, אם חלות כאלה, הקבלן מתחייב להציג לפני המנהל תעודה מאת אתר הפינוי המעידה על סך הכל כמות הפסולת שפירק באתר הפינוי בקשר עם ההסכם עם העירייה (להלן: "התעודה").
- ב. התעודה תשקף את כמות הפסולת שנקובה באומדן, בקירוב, בכפוף לאישור המנהל כאמור להלן.
- ג. המנהל יהא רשאי לאשר או שלא לאשר את התעודה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, בהתאם לסבירות כמות הפסולת הנקובה בה, לעומת האומדן.
- ד. אישור המנהל לגבי התעודה תהווה תנאי מוקדם לביצוע התשלום הסופי לקבלן, למתן תעודת גמר ולהחזרת ערבות הביצוע.
- ה. מסוכסם בזה כי לא תהא לקבלן כל טענה ואו תביעה ואו כל עילה כנגד העירייה על פי כל דין או הסכם בגין עצם קביעת החובה לבצע את התשלום בגין פינוי הפסולת ואו בגין קיומו מכל תשלום המגיע לקבלן מהעירייה, כאמור לעיל.
6. א. מוצהר ומוסכם בין הקבלן לבין העירייה כי במידה והעירייה תאלץ לפנות פסולת כלשהי עקב כך שהקבלן לא פעל בהתאם להוראות נספח זה ואו בהתאם להוראות כל דין, ואו שהעירייה נאלצה לשאת בהוצאות כלשהן אשר תתיינה כרוכות בפינוי פסולת ואו אי-פינויה, הקבלן ישפה את העירייה על כל הוצאה כאמור תוך 7 ימים מהיום שכיבל דרישה לעשות כך מהעירייה.
- ב. למען הסר ספק, הוראות ס"ק א' לעיל תחולנה, בין השאר, על ההוצאות אשר תהיינה כרוכות: בפינוי פסולת כלשהי; בקנסות שיופסקו כנגד העירייה ואו מי מטעמה בגין פינוי הפסולת ואו אי-פינויה ואו פינויה בנדרש על פי הוראות נספח זה ואו הוראות כל דין; הוצאות משפט ושכר טרחה ע"ד.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימת: _____
קרית הירוקה ודבש בע"מ
 51223434
 16.5.2012

ג. מובהר ומוסכם בזה בין הקבלן לבין העירייה כי העירייה תהא רשאית לקזז כל סכום הנמגיע לה מהקבלן בהתאם להוראות נספח זה מכל תשלום הנמגיע לקבלן ממנה, ולא תהא לקבלן כל טענה ו/או כל תביעה ו/או כל עילה כנגד העירייה על פי כל דין או הסכם בגין קיזוזו של סכום כלשהו כאמור לעיל.

ד. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה לעיל או בהוראות נספח זה כדי לגרוע מכל סעד או זכות העומדת לרשות העירייה כנגד הקבלן על פי כל דין או הסכם.

אני/ מתחייב/ים בזה לעמוד בכל התנאים המפורטים בנספח זה לעיל:

מיוצג העירייה וכל הקבלן : _____

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קרית חלב ודבש בע"מ
5155151515

נספח "ח"
הוראות בטיחות
סעיף 27 (2)

מוקדמים

1. הקבלן מצהיר בזה, שמוכרים לו חוקי הבטיחות ותקנותיהם על כל פרטיהם וידועים לו תנאי העבודה כמפורט ברשימות. הקבלן מתחייב בזה שהוא וצוות עובדיו ימלאו אחרי ההוראות ויקיימו את חוקי הבטיחות במלואם וכן ינהג הקבלן בהתאם לחוקים בדבר שימוש בחומרי נפץ ואחסנתם תשי"ב-1952 וימזה אחראי להצבת צופים לצרכי בטיחות ביצוע בפיצוצים.
2. הקבלן יתחייב וידאג לכך, שעובדיו, סוכניו, קבלני משנה וכל אדם אחר שיבוא בשמו או מטעמו, יכירו את חוקי הבטיחות של המדינה, ואת נהלי הבטיחות של החברה, את חוקי העזר של הרשויות המקומיות ואת אמצעי הזהירות המקובלים במקצוע ושינהגו על פיהם.
3. הקבלן יהיה אחראי לקיום משמעת בקרב עובדיו וידאג שאנשיו יתנהגו לפי הכללים המקובלים בחברה ויקפידו על הוראות גיהות.
4. הקבלן מצהיר בזה, כי הוא מכיר את תנאי הבטיחות השוררים באתר שבו תבוצע העבודה, וכי הוא למד את הנושא לפני שהגיש את הצעתו.
5. מנהל העבודה המורשה הוא האחראי על הבטיחות באתר וישא באחריות הבטיחותית לכל המתרחש באתר.
6. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שמחירי היחידה בכתב הכמויות כוללים את כל עלויות הטיפול בנושא בטיחות האתר אשר ידרשו ע"י יועץ הבטיחות של העירייה.
- הזכות בידי המזמין או גורם בטיחותי מטעמו לתורות לקבלן על הפסקת כל פעילות המסכנת את העובדים, עובדי האורח, מכנים סטולים והשוהים בהם עד למילוי תנאים שיוכתבו על ידי הגורם המזמין.

הכללים

6. הקבלן אחראי לכך שכל הציוד, המכונות והכלים, שהוא ועובדיו ישתמשו בהם בזמן העבודה יהיו במצב תקין ותואמים את הוראות הבטיחות כולל מנפים, כלי הרמה, קולטי אוויר וכיוצא בזה.
7. עובדי הקבלן לא יסעו על כלים מתנייעים, אלא אם הותקן עליהם מושב למפעיל ולנוסעים או מתקן מתאים.
8. הקבלן אחראי לכך שהציוד יופעל על ידי עובדים מיומנים, בעלי רישיונות תקפים, כנדרש על ידי החוק.
9. הקבלן יספק לעובדיו ציוד בטיחותי הדרוש לסוג העבודה שהם מבצעים.
10. הקבלן יספק למקום העבודה ציוד לעזרה ראשונה וידאג לכך, שיהיו תנאים נאותים המאפשרים להגיש שירות דרוש, במקרה של תאונה.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימת.....

קרית מוצקין
יחידת בטיחות

מתלך העבודה

11. הקבלן יספק על חשבונו את כל הדרוש להגנת העובדים, צדדים שלישיים כלשהם והרכוש.
12. הקבלן יגדר את אתר העבודה ויסמנו בשלטים ברורים בהתאם לחוק.
13. הקבלן וצוות עובדיו לא יבעירו אש גלויה ולא יעסקו בעבודה שעלולה לגרום לשריפה אלא אם קיבלו לכך אישור בכתב מנציג מוסמן של החברה. במקרה זה יצטייד הקבלן לפני התחלת העבודה בכלי כיבוי מתאימים, לפי התנאים המפורטים בהיתר העבודה.
14. הקבלן וצוות עובדיו לא יחברו לרשת החשמל ציוד חשמלי כלשהו, אלא לנקודות חיבור שאושרו על ידי נציג מוסמן של החברה ולא ישתמשו בציוד שאינו עומד במבחן הבטיחות בהתאם לחוק.
15. הקבלן מתחייב כזה שצוות עובדיו ישמור על סדר ונקיון באתר העבודה וידאג לסילוק של פסולת וגרוטאות במהלך העבודה ובסיומה.
16. הקבלן לא יחסום את דרכי הגישה לאתר העבודה. אלא אם היבל לכך היתר בכתב מגורם מוסמן; בכל מקרה יבטיח הקבלן דרכי גישה לרכב בטחון ולנקודות הצידוד לכיבוי אש.
17. במקרה של תאונת עבודה ינקוט הקבלן את הצעדים המתנהשים בהתאם לנסיבות.
 - א. יגיש עזרה ראשונה לנפגע וידאג להעברתו לבית חולים.
 - ב. יודיע ללא דיחוי לנציג המוסמן של החברה ולמשרד העבודה.
 - ג. במקרה של תאונה קטלנית, יודיע ללא דיחוי למשטרה, את המכונות והכלים ישאיר במקומם, ללא שינוי עד בוא המשטרה.

מניעת תאונה

18. המפקח רשאי להפסיק את עבודתו של הקבלן אם הוא משובע שתנאי הבטיחות לקויים. או כי הציוד, המכונות, הכלים או האביזרים שהקבלן משתמש בהם אינם תקינים, במקרה זה יתחייב הקבלן לפעול ללא דיחוי לתיקון המצב ללא תמורה נוספת. הפסקת עבודה באמור, לא תזכה את הקבלן בהגבלת פיצוי כלשהו, הוא הדין, במקרה שהקבלן או אנשיו יעבדו לפי שיטות שמסכנות חיי אדם או שלמות הרכוש של החברה או של צד שלישי כלשהו.
19. המפקח או גורם בטיחותי מטעם המזמין יהיה רשאי לרפסיק עבודתו של כל אדם מצוות העובדים של הקבלן, שלא יפעל לפי הוראות הבטיחות או לפי הסדר המקובל.

מהדורה חדשה 16.5.2012

חתימה _____ חותמת _____

קריית מלאך ירמיה בע"מ



נספח "ט"

טבלת אישורים/תעודות

כתנאי להגשת חשבון סופי

שם הפרויקט

מס' חוזה

שם הקבלן

1. אישור חברת חשמל/בודק מוסמך
2. אישור יועץ בטיחות
3. אישור כיבוי אש
4. אישור המחי לחירום ובטחון
5. אישור המחלקה לאיכות הסביבה (גז ראדון)
6. אישור נגישות נכים
7. אישור הנ"א למקלט/חדר מנון
8. אישור מחי ביוג
9. אישור מחי תברואה
10. אישור מחי שפ"ע
11. אישור החברה אחראית לפיתוח
12. אישור מחי דרכים
13. אישור בטיחות בדרכים
14. אישור - GIS
15. טופס 4
16. תעודת גמר
17. בדיקת מכוון התקנים
 - ריכוז בדיקות בטון
 - ריכוז בדיקות שרברבות
 - אטימות גג
 - אטימות חלונות
 - תכנית אקוסטיות (בדיקת התקנה והעמסה)
 - הרבכת קרמיקה (בדיקת שליפה)
 - ציפוי אבן (בדיקת שליפה)
 - בדיקות חידוק קרקע
18. אישור הרכבה לכרופיל וזיגנו של חלונות/דלתות אלומיניום
19. תעודת אחריות לאיטום גגות
20. הוראות הפעלה ותעודת אחריות למתקנים (מעליות, בולרים, קונדוקטורים, מזגנים וכו')
21. אישור התקנה ותעודת אחריות למתקני חצר
22. תכנית AS MADE: כולל חשמל ואינסטלציה.

רשימה זו אינה בהכרח שלמה. יתכנו דרישות לאישורים נוספים.

הקבלן מחויב להמציא את האישורים הנוספים הנדרשים ללא טענה לגבי הארכת תקופת ביצוע או הגדלת עלות בגין האישורים הנוספים.

מהדורה חדשה - 16.5.2012

חתימה _____ חתמת _____

החתימה
החתימה
החתימה

נספח י"ז

תעודת השלמה

המבילה _____

מס' חוזה _____

תאריך _____

לכבוד _____
(הקבלן) _____

א.ב.

הנדון: אישור מסירה

על פי סעיף 61 לחוזה לביצוע _____ (להלן – "החוזה") ובתוקף סמכותי כמפקח לפי החוזה, הריני מאשר בזה כי המבנה בוצע, הושלם ונמסר לעירונית ירושלים בהתאם להוראות החוזה ולשכישות רצוני, לאחר שבדקתי את העבודה כאמור ולאחר שהתחייבתם בפני כי תשלימו כל חלק או פרט בעבודה האמורה שטרם הושלם בשביעות רצוני, כאמור ברשימה המצורפת.

בכבוד רב,

ה מ פ ק ח

מנהל מחלקת ביוני

מנהל מחלקת רישום – 16.5.2012

חותמת

קבלת תעודת השלמה
מנהל מחלקת רישום
בע"מ

א.א.
א.א.
א.א. (1)

נספח "א"

שם המכנה:

שם הקבלן:

תעודת אחריות

לאיטום הנג

תעודת אחריות תהיה בתוקף ל- 10 שנים החל מתאריך _____ ועד לתאריך _____

אנו אחראים לטיב העבודה למשך כל תקופת האחריות

כל תיקון שיידרש על ידי העירייה יבוצע על ידינו תוך 21 יום בתיאום מוקדם עם נציג העירייה למעט תיקון נזילות מים שיבוצעו תוך 48 שעות מהפסקת הגשם הראשונה.

בכבוד רב,

הקבלן _____

קובץ/חומר קעקעון קבלניית מהדורה חדשה – 16.5.2012

מהדורה ח"ש" – 16.5.2012

חתימה _____ רותמת _____

קריית היר ודרו בע"מ
מחלקת תחזוקה
תאריך: 16.5.2012

א.י.י.
ר.ה.
ה.ה.

עיריית ירושלים והוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

כתב התחייבות בלתי חוזרת

החברה החתומה מטה, **מצפה בית הכרם בע"מ ח.פ. 515227529** (להלן: "**החברה**" או "**היזם**"), באמצעות מורשי החתימה מטעמה, מתחייבת ומצהירה בזאת כלפי עיריית ירושלים והוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן גם בהתאמה: "**העירייה**" ו-"**הוועדה המקומית**"), באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

(1) **הואיל:** והחברה מצהירה כי היא בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30261 חלקה 183 בשכונת קרית משה, בירושלים (להלן בהתאמה: "**המקרקעין**"), ועל המקרקעין חלה תוכנית 888388 שפורסמה למתן תוקף ביום 12.10.23 בי.פ. מס' 11692 (להלן: "**התוכנית**");

(2) **הואיל:** והחברה מבקשת לקדם ביצוע פרויקט בניה במקרקעין ואישור בקשה להיתר בניה (להלן: "**הבקשה להיתר בניה**");

(3) **והואיל:** והתכנית חלה על מקרקעין הממוקמים בעיר ירושלים, בתחום המרחב התכנוני של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים;

(4) **והואיל:** ועל פי הוראות תכנית 888388, במקרקעין בתחום התוכנית, יוקצו, ללא תמורה שטחים לצורך שלוחת מתנ"ס, בתי כנסת ובית ספר/מבנה ציבורי, בשטח כולל של כ- 8,600 מ"ר, וקיבלתי על עצמי לתכנן ולבצע בפועל את המבנים הבאים:

- בתא שטח A100 בקומה הראשונה (מסומן באות C בצבע כתום בנספח הבינוי), ובתא שטח B100 בקומת הקרקע (מסומן באות C בצבע כתום בנספח הבינוי), יבנה שטח של 2,000 מ"ר לשימוש לשטחי ציבור (שלוחת מתנ"ס ובתי כנסת) שמיקומם ופיזורם יתואם עם מהנדס העיר ו/או מנהל האגף למבנה ציבור, אשר ירשמו כולם, ללא תמורה על שם עיריית ירושלים לעת רישום הבית המשותף (השטח הציבורי בתאי שטח A100 ו-B100 ויכונה להלן: "**שלוחת המתנ"ס ובתי הכנסת**").

- בתא שטח 200, יבנה שטח של 6,600 מ"ר לשימוש לשטחי ציבור עבור בית ספר וחצרות נלוות, אשר ירשמו כולם, ללא תמורה על שם עיריית ירושלים לעת רישום הבית המשותף (השטח הציבורי המבונה בתא שטח 200 יכונה להלן: "**בית הספר**").

שלוחת המתנ"ס ובתי הכנסת וכן בית הספר, מסומנים בתשריט סימון מבנה הציבור, נספח א2, לרבות חצרות, בהתאם להוראות התוכנית ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים, אשר ירשמו כולם, וללא תמורה, על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף (השטח הציבורי המבונה יכונה להלן: "**המבנה הציבורי**").

5) והואיל ובמקרקעין בתחום התוכנית, יוקמו שטחים ציבוריים פתוחים בשטח המסומן בתשריט התוכנית בתא שטח 500, כשטחים פתוחים (להלן: "מגרשי השצ"פ"), אשר אמורים להימסר לעירייה ללא תמורה.

6) והואיל ואנו קיבלנו על עצמנו לתכנן ולבצע את מגרשי השצ"פ וכן את המבנה הציבורי, בעצמנו ועל חשבוננו, הכל בהתאם לתכנון שיאושר על ידי עיריית ירושלים והכל כמפורט להלן, וכן להיות אחראי, כלפי עיריית ירושלים לטיב ואיכות עבודות הפיתוח במגרשי השצ"פ, ולתחזק את מגרשי השצ"פ, בהתאם להוראות העירייה ולסטנדרטים הנהוגים בה, ללא הגבלת זמן.

7) והואיל: ולצורך הקמת מגרשי השצ"פ ומבנה הציבור על ידינו ועל חשבוננו ומסירתם לעירייה, יחתם על ידנו כתב התחייבות מפורט (להלן: "כתב ההתחייבות המפורט") (מגרשי השצ"פ, ומבנה הציבור יכונן להלן "השטחים הציבוריים");

8) והואיל: ועד לחתימת כתב ההתחייבות המפורט, מבקשת החברה לאפשר לה לקדם את הבקשה להיתר בניה, ולצורך כך, בין היתר, מבקשת החברה לחתום על הוראות כתב התחייבות זה.

לפיכך מתחייבת ומצהירה החברה כלפי העירייה והוועדה המקומית, כדלקמן:

1. המבוא דלעיל הוא חלק בלתי נפרד מכתב ההתחייבות.
2. החברה מתחייבת בזאת לתכנן לפתח ולבנות את השטחים הציבוריים, על חשבונה באופן מלא (בית הספר ברמת גמר, מתנ"ס ברמת גמר, בתי הכנסת ברמת מעטפת), והכל בהתאם לפרוגרמה שתקבל מאגף מבני ציבור בעירייה, להוראות התכנית, היתר הבניה והוראות כתב התחייבות זה וכתב ההתחייבות המפורט שיחתמו על ידי החברה, ועל פי לוחות זמנים ושלבי ביצוע שיאושרו מראש ע"י העירייה ויצורפו לכתב ההתחייבות המפורט.
3. החברה מתחייבת בזאת כי העבודות המפורטות להלן תבוצענה ע"י החברה כפי שיקבע בכתב ההתחייבות המפורט כאשר הוראות כתב התחייבות המפורט יגברו על הוראות כתב התחייבות זה, על חשבונה, בעצמה ו/או באמצעות קבלן בעל ידע וניסיון מספקים לביצוע עבודות נשוא כתב ההתחייבות המפורט וזאת מבלי לגרוע מאחריותה לפי תוכנית, מפרטים, לוחות זמנים ושלבי ביצוע שיאושרו מראש ע"י העירייה ויצורפו לכתב ההתחייבות המפורט.
4. החברה מתחייבת, בהתאם להוראות כתב התחייבות זה וכתב ההתחייבות המפורט, לשאת בכל העלויות הנוגעות לתכנון והקמת השטחים הציבוריים, מסירתם לעיריה, ורישומם על שם העיריה, ובכללן ההוצאות בגין תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, הפקעות ופינוי השטח הנדרש, וכיו"ב שיחולו עליה בגין התכנון וההקמה של השטחים הציבוריים, למעט מס רכישה ככל שיחול, ומבלי שייקבע כי העירייה חייבת במס רכישה ולמעט היטלי סלילה, אגרת תיעול ואגרות בניה בגין השטחים שיבנו עבור העירייה; כמו כן, מתחייבת החברה לדאוג להשגת כל האישורים של הגורמים הרלוונטיים לצורך הקמת המבנה הציבורי. מובהר כי העיריה אחראית לקבלת אישור משרד החינוך לאכלוס בית הספר.
5. החברה תהיה אחראית, כלפי עיריית ירושלים, לטיב ואיכות עבודות הפיתוח במגרשי השצ"פ, וכן אחראית לתחזוקת מגרשי השצ"פ בהתאם להוראות התוכנית, הנחיות העיריה ולסטנדרטים הנהוגים בה, הכל ללא הגבלת זמן.
6. החברה מתחייבת כי המבנה הציבורי יימסר לעירייה, ללא תמורה, בהתאם לשלבויות הביצוע שתקבע בכתב התחייבות המפורט, ברמת ביצוע שתענה לדרישות העירייה, כאשר הם מחוברים לכל המערכות הנדרשות, וכל

המערכות מתפקדות. ובאופן שיאפשר את שימוש העירייה בשטחים הציבוריים, בהתאם לאישורו הבלעדי של מהנדס העיר או עובד עירייה אחר מטעמו שהוסמך לכך, כשהזכויות בהן נקיות מכל שעבוד ו/או זכות צד ג' (למעט זיקות הנאה ככל שהן מחויבות על פי התכנית).

7. החברה מתחייבת כי תדאג, על חשבונה, לרשום את השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים בהתאם לכתב התחייבות זה וכתב ההתחייבות המפורט בלשכת רישום המקרקעין, החברה מתחייבת כי תישא בכל ההוצאות והאגרות הנלוות לרישום זה.

8. החברה מצהירה כי כלל ההתחייבות שבכתב התחייבות זה הינן כלפי העירייה והוועדה המקומית כאחד, ביחד ולחוד.

9. החברה מצהירה ומתחייבת כי ידוע לה שבכל מקרה, לאחר חתימת כתב התחייבות זה, תנאי להוצאת היתר בניה להקמת שטחי הבניה בפרויקט יהיה חתימה על כתב ההתחייבות המפורט, בהתאם להנחיות העירייה ו/או הוועדה המקומית ולשביעות רצון המלאה, ולאחר שנוהל מ"מ בתום לב ובדרך מקובלת בין החברה ובין העירייה, באשר לטוסח כתב ההתחייבות המפורט.

10. כן מובהר, ביחס לבית הכנסת והקצאתו, כי העירייה תבחן הקצאה של בית הכנסת לבעלי זכויות קיימים, בכפוף להגשת בקשה מתאימה על ידי בעלי הזכויות, ומילוי אחר כל ההנחיות הנדרשות להגשה וקידום בקשה לשימוש בבית הכנסת. ככל ותוגש בקשה כאמור, היא תיבחן על ידי וועדות העירייה המוסמכות ואישורה/דחייתה יהא כפוף להחלטתם בהתאם לנהלי העירייה, ובכל מקרה, אין בהחברה זו כדי ליצור מחויבות כלשהי של העירייה להקצאה כאמור.

11. החברה מצהירה ומתחייבת כי היא מוותרת בזאת על כל דרישה ו/או טענה כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין חתימת כתב התחייבות זה ו/או בגין חתימת כתב ההתחייבות המפורט לרבות בכל הנוגע והקשור בהם ו/או למימושם ו/או לביצועם.

12. החברה מצהירה ומתחייבת כי התחייבותה לפי כתב התחייבות זה הינה בלתי חוזרת, כל ההוראות והתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות זה יחייבו אותה ואת כל הבאים מכוחה, מטעמה או במקומה במקרקעין.

13. החברה מצהירה כי ידוע לה כי בחתימתה על כתב התחייבות זה אין כדי ליצור כל התחייבות של הוועדה המקומית ו/או של העירייה כלפיה, וכי הוועדה המקומית והעירייה יהיו רשאיות וחייבות להפעיל שיקול דעתן על פי כל דין בכל דבר וענין הנוגע למקרקעין, לתכנית ולבקשה להיתר בניה ואישורה / אי-אישורה / אישורה בתנאים.

14. בהתאם ובכפוף לאמור בכל דין ולחתימת היום על כתב התחייבות זה, אומדן עלות הקמת השטחים הציבוריים תובא כרכיב הפחתה במסגרת שיקולי שומת ההשבחה לתכנית. מובהר כי ההפחתה תבוצע, ככל שתבוצע, מבסיס ההשבחה בלבד ולא תקוּוּז מהיטל השבחה ו/או כל היטל אחר.

15. אומדן עלות רכיבי ההפחתה מההשבחה להקמת מבני הציבור החדשים יעשה על בסיס אומדן הקמת מבני ציבור המצורף לכתב התחייבות זה ומסומן כנספת א'.

16. מובהר כי העלויות יובאו כהפחתה בהתאם לערכים הקבועים באומדן המצורף כנספת א', כאשר הם מותאמים לעלויות הבניה במועד הקובע, דהיינו, מועד אישור התכנית.

17. למען הסר ספק מובהר כי על שומת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית" או "הוועדה") חלים כללי הוראות התוספת השלישית, וכי שמאית הוועדה רשאית לעשות שימוש בחוות דעתו של שמאי במסגרת חוות דעתה לחישוב גובה ההשבחה בכל אחד מהמקרים הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום היום 17 לחודש 3 שנה 2025:

מצפה בית הכרם בע"מ

ח.מ.פ. 515227529

מצפה בית הכרם בע"מ ח.מ.פ. 515227529

א י ש ו ר

אני הח"מ עו"ד 515227529 מאשר כי, 25629221 ת.ז. 12/3/25 מוסמכים לחתום על כתב ההתחייבות אשר חתמו בפני על כתב התחייבות זה ביום 12/3/25 בשם מצפה בית הכרם בע"מ ח.מ.פ. 515227529 וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל פרטי הסכם זה.

עוז אורח, עו"ד
87404 מ.ר.
עורך דין



אומדן עלויות בניה - מטלות ציבוריות

מתחם תחנת הקמח-תב"ע 888388

מלח
מלח
מלח
מלח

משה בנאבו הנדסה בע"מ
ת.פ. 515227

9.3.25

לכבוד מר חגי רגב
ממונה על הכלכלה האורבנית-מבני ציבור
באמצעות: rghagay@jerusalem.muni.il

לכבוד אהרל'ה בן נון
מנהלת אגף מבני ציבור-עריית ירושלים
באמצעות: bnaharon@jerusalem.muni.il

שלום רב,

הנדון: אומדן עלויות פיתוח שטחים ציבוריים

מתחם תחנת הקמח-תב"ע 888388

לבקשתכם, בהמשך לנתונים שהועברו אלי מוגש להלן מסמך בנושא אומדן עלויות בניה מטלות ציבוריות מתחם תחנת הקמח-תב"ע 888388.

בטרם אציג את עבודתי, להלן מספר הסתייגויות, על מנת להבהיר את מעמד המסמך ולמנוע אי

הבנות:

- א. מסמך זה מהווה אומדן עלויות בנייה / מטלות ציבוריות ואינו מהווה שומת מקרקעין ו/או בדיקה של הזכויות במקרקעין ו/או חוות דעת כלכלית ו/או חוות דעת לכדאיות השקעה וכו' ואין להציג אותו ככזה.
- ב. המטלות כפי שיפורטו להלן מקורן בנתונים/שטחים שהועברו אלי ע"י נציגי עיריית ירושלים ובהתאם תב"ע 888388 והתחשיבים שלהלן, נערכו בהתאם לשטחים אלו.
- ג. התחשיבים הינם לצורך קבלת עלות תכנון ובניה של המטלות הציבוריות במתחם שצוין לעיל כפי שהוטלו לתכנון וביצוע ע"י היזם.
- ד. לבקשת עיריית ירושלים, התחשיבים בוצעו על סמך מחירון עלויות הקמת מבני ציבור לשימוש ציבורי בירושלים מאי 2024 שהועבר אלי ע"י עיריית ירושלים לצורך ביצוע אומדן זה(רצ"ב).
- ה. ע"פ הנחייתכם, המועד הקובע למסמך זה הינו מאי 2024.
- ו. כל התחשיבים שלהלן הינם כוללים מע"מ.
- ז. חו"ד אינה כוללת בדיקה למצב המשפטי ולזכויות החברה במקרקעין ו/או התאמת הבנייה בפועל להיתר בנייה וכו'.

א"כ
א"כ
ח"א
3.5

מסמך הנדסה בע"מ
ת.מ. 515227469

להלן פירוט ההנחיות לתחשוב ממחירון העירייה:



מספר 267

מובילים בשירות

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2019.05.20.246401>; this version posted May 20, 2019. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

$\sqrt{10}$
 > 4
 $\therefore$

מצפוד בית חברה בע"מ
ח.ג. 5127/15

תמחור עלות למ"ר בית כנסת שלד ומעטפת בלבד:

דמי תכנון 10% מהעלות

מנהל האגף



5. תמחור ותכולת מעטפת מבנה והשלמת עבודות גמר

ככל והוגדר בכתב כי תכולת הביטוי בשלב הראשון תכלול בינוי ברמת מעטפת בלבד, תכלול ההגדרה "מעטפת" את תכולת העבודות המפורטות:

- עבודות עפר ופיתוח מקדים
- עבודות שלד, לרבות כל הפתחים, ההכנות הצנרת וחומי השחלה הנדרשים בשלד לצורך המשך עבודת המערכות
- הכנת צנרת להשחלת מערכות תקשורת, אבטחה ומצלמות בתוך המבנה ומחוצה לו לרבות הכנות למערכת אינטרקום מצלמה מהשטח העירוני לכניסה המתוכננת.
- עבודות איטום ובידוד
- עבודות אבן וחיפוי מבנה כולל כיחול
- עבודות אלומיניום וזיגוג
- מעקות ופירזול בהיקף המבנה במדרגות ובהפרשי מפלים.
- פירזול חלונות ודלתות למרחבים מוגנים.
- הבאת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת אל גבול שטח המעטפת להשלמה בעתיד.
- השלמת כל הדלתות החלונות והפתחים סביב החלל העירוני.
- השלמת המרחבים המוגנים על כל הנדרש בהם כולל פרוזל ומערכת סינון אויר עד לקבלת אישור פיקוד העורף לסופס 4.
- השלמת כל הנדרש בחלל העירוני ומחוצה לו לקבלת סופס 4 למבנה כולו כולל החלל העירוני. האמור לרבות השלמת ספרינקלרים ככל וידרשו ושאר דרישות כיבוי אש בתחום החלל העירוני.
- הארקת יסודות והזנת לוח חשמל מישני בתחום המעטפת המזון מתשתיות חיצוניות שמחוץ למעטפת (לוח ראשי, גנרטור, שנאים וכל הנדרש).
- ביצוע מושלם ברמת גמר מלאה של כל דרכי הגישה המשותפים אל תחום המעטפת בתוך השטח הבנוי ומחוץ לו.
- השלמת כל עבודות הפיתוח של השטחים ציבוריים מחוץ למבנה בהתאם להיתר.
- השלמת עבודות ההנדסה האזרחיות (לרבות קירות, פילוס ומילוי למפלסים סופיים, יציקת משטחי בטון) בפיתוח הצמוד לשטחי המעטפת וכן השלמת גדרות מעקות ושערים לרבות הכנות דרושות למערכות תאורה, אינטרקום, ברז השקייה ויתר המערכות.
- הכנות משטחים ופירים בתחום המעטפת ומחוצה לה למערכת מיזוג אוויר וצ'ילרים, מעליות, אורזר ושאר מערכות.

חובילים בשירות

משרד: ת.ד. 517, תל אביב-יפו, ישראל. טל: 02-6536503, פקס: 02-6536503
Safe Square 1, P.O. Box 517, Tel Aviv, Israel. Tel: 02-6536503, Fax: 02-6536503
דוא"ל: moshe@mbae.co.il | www.mosheben-nabou.com

א"ל
א"ל
א"ל

מנכ"ל משה בנאבו הנדסה בע"מ
ח.מ. 517/2017



אגף מבני ציבור

חנהל האגף

- שטחי חנייה, מבואות, מחסנים חיצוניים ורכיבים נוספים שמחוץ לשטח המעטפת יבוצעו בגמר מלא בהתאם לרמת הגמר הסופית.

החלק היחסי המוכר לעבודות ביצוע ברמת מעטפת הכוללת את כל הרכיבים המפורטים יהיה **60%** מהמחירון שנקבע לאותו השימוש.

בהתאם החלק היחסי להשלמת עבודות הגמר עד להשלמה מלאה לנדרש ע"פ הפרוגרמה הממשלתית לאותו שימוש ומפרט אגף מבני ציבור יהיה **40%** מהמחירון שנקבע לאותו השימוש.

עלות למ"ר בית כנסת (שלד ומעטפת בלבד):

$$6,334.2 \text{ ש"ח/מ"ר} = 10,557 \times 0.6$$

file
אלק
ח.ח
צ"ל

מסמך חתימת בעיית
ת.מ.ש.ה.ל.ג.5

3.2 מתנ"ס – 1,100 מ"ר:

להלן פירוט ההנחיות לתחשוב ממחירו העירייה:

3. מחירון משרדים ומבני תרבות, אמנות, פנאי וקהילה

המחירון למ"ר הינו לכל השימושים האמורים לעיל והוא כולל את כל ההתאמות והדרישות הנקודתיות הנדרשות לכל שימוש (כגון שקעים לעמדות עבודה במשרדים, עמדות קבלה בלשכות רווחה, כיורים בחדרי פעילות במועדונים ושלוחות מתנ"ס וארונות קיר קבועים בספריות).

סה"כ מחיר המחירון למ"ר הינו 9,198 ₪ למ"ר כולל מע"מ, תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות.

המחיר מבוסס על מחירי קבלן במחירון דקל לעלות ביצוע (4/2024) מ"ר במבנה משרדים בינוי, בינוי בסטנדרט בינוי (6,957 ₪ למ"ר) בתוספת 13% בגין תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות וכן 17% מע"מ.

המחיר כולל השלמה מלאה של העבודות בהתאם לתכנון מאושר ומפרטים של גורם ממשלתי רלוונטי, מפרט חומרי גמר עירוני של אגף מבני ציבור וברמת גמר מלאה.

לעניין חלוקת תימחור לשלב מעטפת ושלב גמר ראה פרק תימחור ותכולת מעטפת מבנה.

עלות למ"ר מתנ"ס:

עלות למ"ר שטח מבנה 9,198 ₪ למ"ר.

5.10
10.10
3.10

מנכ"ל משרד הבינוי והנדסה
52622/927

3.3 בית ספר – 4,623 מ"ר:

לתחל פירות ההנחיות לתחשוב ממחירון העירייה:



אגף מבני ציבור

מנהל האגף

1. מחירון בתי ספר

המחירון הינו מחיר כולל בגין הקמת בית ספר התואם לאחת הפרוגרמות של משרד החינוך, לרבות מעבדות, חדרי מחשב, ספריה, חדרי עזר, מרחבים מוגנים, ועוד וכן פיתוח שטח חצר בהתאם לפרוגרמה. האמור בהתאם לפרוגרמה ולמפרט משרד החינוך בהתאם לתכנון מאושר ומפורט אגף מבני ציבור ואגף משאבי חינוך בעיריה.

סה"כ מחיר יסוד כולל לבית ספר:

5,675 ₪ למ"ר כולל מע"מ - מחיר כולל תכנון וניהול לפני תוספות אחוזיות.

לג'ל יתווספו 30.75% תוספות אחוזיות קבועות לכתיב בתי ספר בירושלים (6% ביסוס בטלע, 5% חיפוי אבן למבנה, 10% בגין הסקה ומיזוג, 2.75% תוספת בגין טיפול בגז ראדון, 7% תוספת סוציאקונומית לירושלים).

מחירון לבית ספר כולל תוספות אחוזיות

סה"כ מחיר - 7,420 ₪ למ"ר בנוי כולל מע"מ לבית ספר

• יובהר כי מחיר המחירון כולל את כל הנדרש להקמת בית הספר ברמת גמר מלאה. המחיר למ"ר בתי מגלם גם את מחיר פיתוח החצר וההצללה ושטח ריצוף הגג וההצללה למעט שטח ביתן שומר שיתאסף על השטח הבני. האמור כולל גם דרישות בטיחות מיוחדות לבתי ספר ואבזור קבוע מותאם (כגון גיזור היקפי ע"פ מפרט ומחיצות "טרספה" בחדרי שירותים). המחיר אינו כולל הצטיידות בציוד ניד.

• סך המחיר המוכר יהיה מחיר המחירון למ"ר מאכפל בשטח הבני המאושר.

• לא תשולם תוספת בגין הגדלת שטחים מעבר לנדרש בפרוגרמה או בתכ"ע, לא תשולם תוספת בגין שטחי גישה ומעברים אל שטח בית הספר.

• ככל ואושרה הקמת בית ספר בשטח חצרות קטן מפרוגרמת משרד החינוך, יופחת סך של 608 ₪ כולל מע"מ לכל מ"ר חצר שהופחת. במקרה של התאמת שטח הגג לשימוש כחצר כולל ביצוע ריצוף והצללה, יחושב כל מ"ר גג מותאם כ-3 מ"ר חצר. שטח חצר בה מבוצעת הצללה יחושב כ-2 מ"ר חצר.

חובילים בשירות

משרד ג.ב.ב. ת"א ירושלים ירושלים מרכז (052-6130675) 02-6536503
Sofia Square 1, P.O.B 776, Jerusalem, Israel Tel: 02-6536503
בניין 2 מרכז ירושלים

מחיר יסוד 5675 ₪ למ"ר

תוספת ביסוס -6% (מדובר בחלק מקומפלקס גדול)

תוספת לחיפוי אבן -0%

תוספת בגין הסקה ומיזוג -10%

תוספת בגין גז ראדון -0% (מדובר בחלק מקומפלקס גדול)

תוספות סוציאקונומיות -7%

סה"כ תוספות אחוזיות למחיר יסוד: 23%

סה"כ מחיר משוקלל למ"ר לאחר תוספות אחוזיות: 6,980.25 ₪ למ"ר

מצפה בית הכרם בע"מ

ת.פ. 1579

דוא"ל: moshe@mbae.co.il אתר: mbae.co.il נייד: 052-6130675 טלפקס: 02-6536503

3.3.1 קירות מסך - תוספת מיוחדת בעקבות קירות מסך וסנפירי אבן בחזיתות למבנה בית הספר ואולם הספורט:

12



12
13
14
15

מנכ"ל
ת. מ. בנאבו

שטחי חזיתות בית ספר במ"ר					
לפי חזית	מסחר	בית ספר	אולם ספורט	חיבור למשרדים	
חזיתית	358.4	1162.8	1066.7	137.5	
חזיתית	230.3	900.5	729.5	136.5	
צפונית		550	290		
דרומית	193	320	333		
מעבר צד A	215.1				
מעבר צד B	139.8	68.2			סה"כ חזיתות
סה"כ	1136.6	3001.5	2419.2	274	6831.3

אומדן עלות לתוספת קיר מסך				
עלות למ"ר קיר מסך עם סנפיר אבן:				3200
הפחתת קיר מעטפת קונבנציונאלי מבטון סלל איטום, ביוודד וחיפוי אבן				-1000
סה"כ תוספת למ"ר בבית הספר				2200
סה"כ תוספת למ"ר באולם הספורט (כולל חיזוק פלדה קונסטרוקטיבי לאור מפתחים גדולים)				2500

חזיתות קירות מסך - תוספת מיוחדת בעקבות קירות מסך וסנפירי אבן בחזיתות:

מס'	תיאור	יח'	כמות	עלות ליחידה	סה"כ עלות בש"ח
1	בית הספר	מ"ר	3,002	2,200	6,603,300
2	אולם ספורט - כולל תוספת קונסטרוקצית פלדה לחיזוק	מ"ר	2,419	2,500	6,047,500
3	בית הכנסת ומתנ"ס	מ"ר	1,280	2,200	2,816,000
				סה"כ עלות:	15,466,800

הערה: העלות הינה עלות תוספתית לאחר הפחתה של קיר בטון קונבנציונאלי עם איטום וחיפוי אבן

איל
ל"ב
3.12

מנכ"ל משרד הערים בע"מ
הנדסה

3.4 אולם ספורט – 1,977 מ"ר:

להלן פירוט ההנחיות לתחשוב ממחירון העירייה:

3. מחירון משרדים ומבני תרבות, אמנות, פנאי וקהילה

המחירון למ"ר הינו לכל השימושים האמורים לעיל והוא כולל את כל ההתאמות והדרישות הנקודתיות הנדרשות לכל שימוש (כגון שקעים לעמדות עבודה במשרדים, עמדות קבלה בלשכות רווחה, כיורים בחדרי פעילות במועדונים ושולוחות מתנ"ס וארונות קיר קבועים בספריות).

סה"כ מחיר המחירון למ"ר הינו 9,198 ₪ למ"ר כולל מע"מ, תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות.

המחיר מבוסס על מחירי קבלן במחירון דקל לעלות ביצוע (4/2024) מ"ר במבנה משרדים בינוני, בינוי בסטנדרט בינוני (6,957 ₪ למ"ר) בתוספת 13% בגין תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות וכן 17% מע"מ.

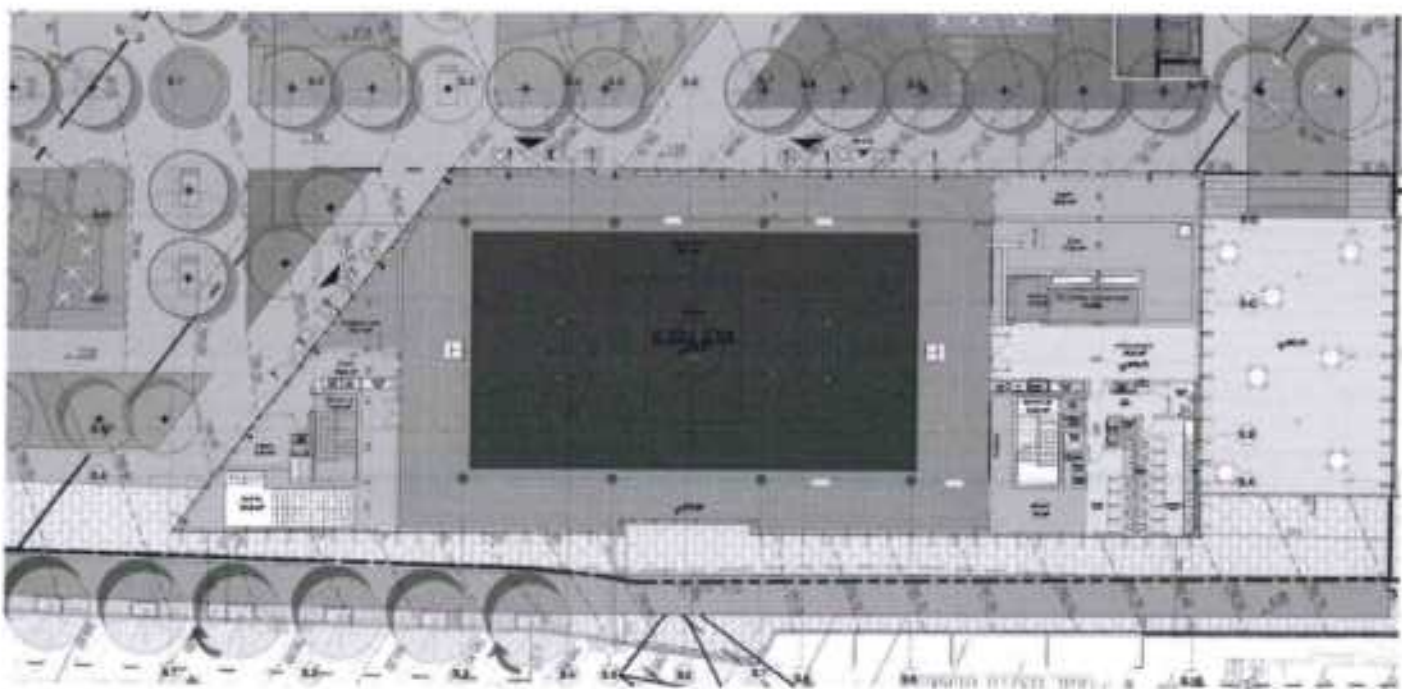
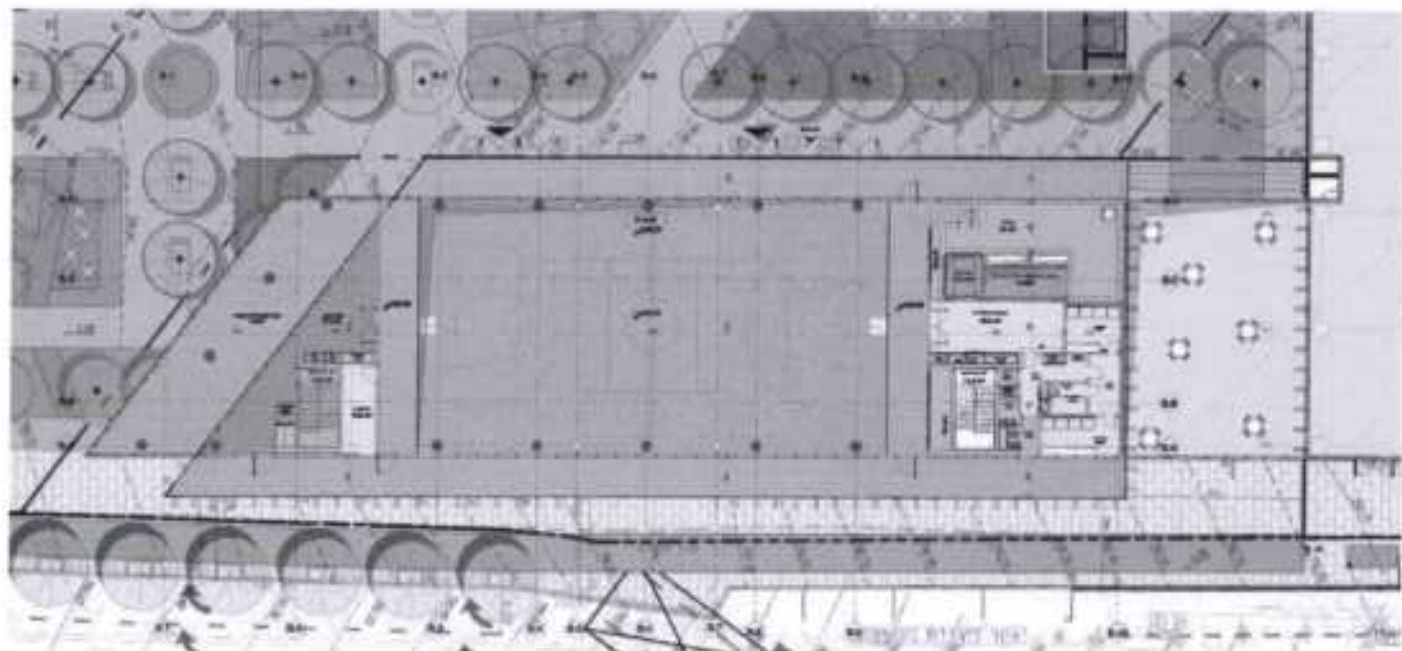
המחיר כולל השלמה מלאה של העבודות בהתאם לתכנון מאושר ומפרטים של גורם ממשלתי רלוונטי, מפרט חומרי גמר עירוני של אגף מבני ציבור וברמת גמר מלאה. לעניין חלוקת תימחור לשלב מעטפת ושלב גמר ראה פרק תימחור ותכולת מעטפת מבנה.

משוקלל למ"ר לקומה בגובה רגיל לאחר תוספות אחוזיות : 9,198 ₪ למ"ר.
להלן חישוב עלות לפי גבהים:

life
3.1c
2.1c
1.1c

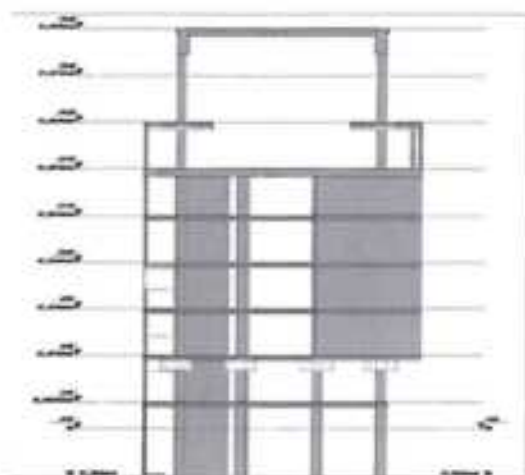
מאמץ ביצוע הנדסה בע"מ
ח.ב. 5137

דוא"ל: moshe@mbae.co.il אתר: mbae.co.il נייד: 052-6130675 טלפקס: 02-6536503

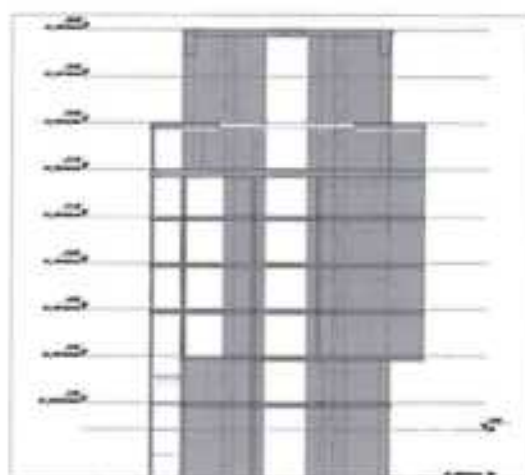


א"ב
2"א
2"ג 3"א

מפקח ציוד חכמים בע"מ
515227472

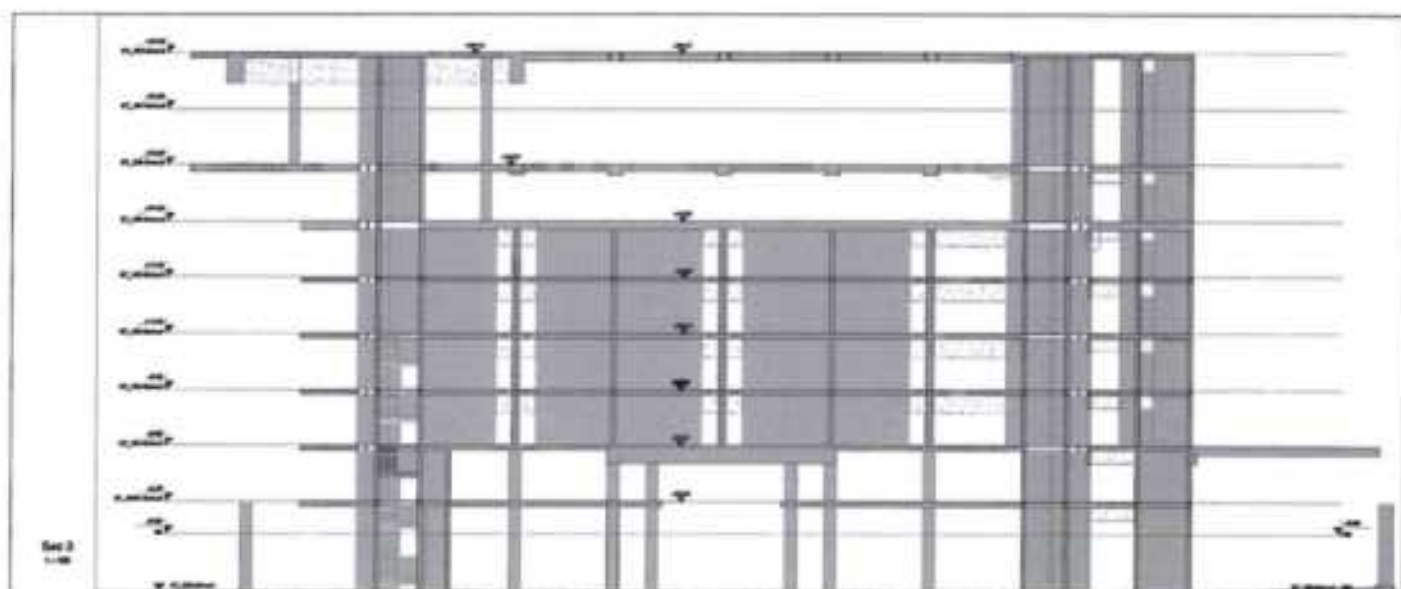


Section 1
1:10



Section 1
1:10

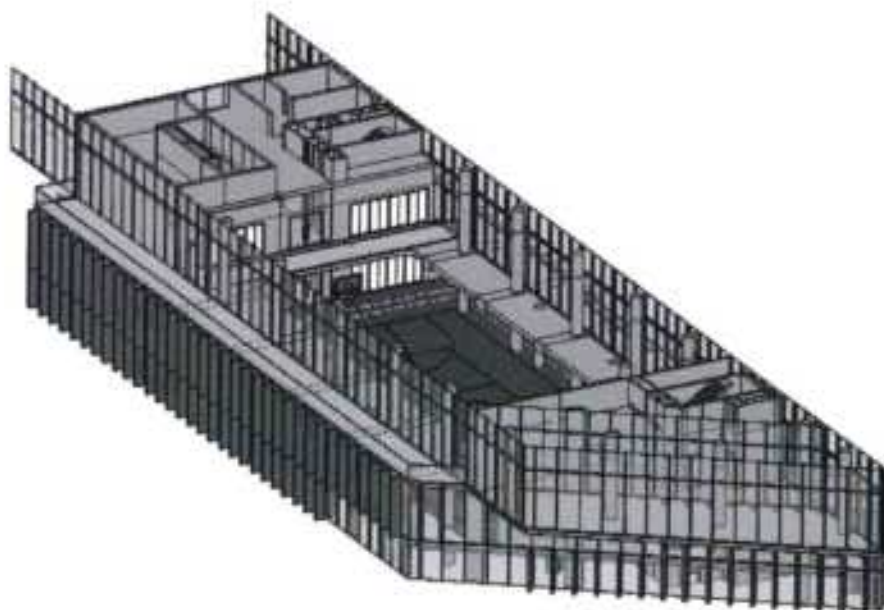
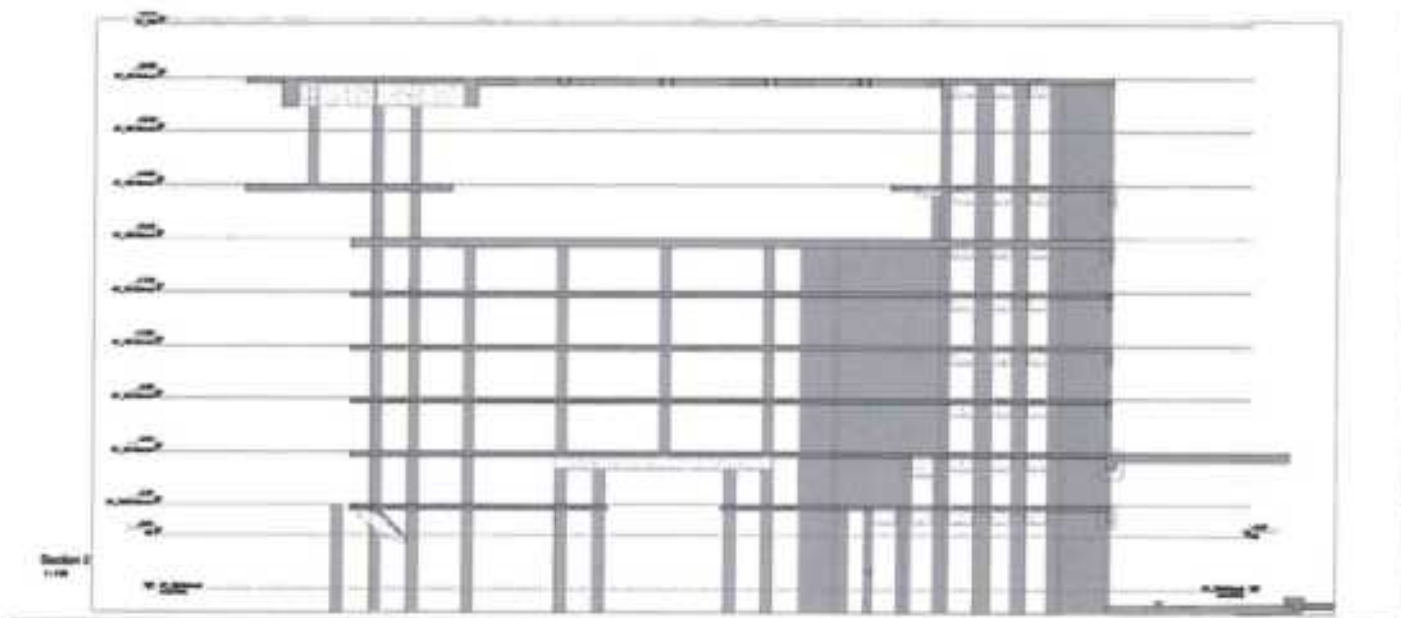
שם	תאריך	מחבר	מנכ"ל	מאושר
שם הפרויקט				
שם המערכת				
שם המערכת				
שם המערכת				
שם המערכת				
שם המערכת				
שם המערכת				
שם המערכת				
שם המערכת				
שם המערכת				



Section 2
1:10

א"ל
א"ל
א"ל
א"ל

מנכ"ל משה בנאבו הנדסה
51527927
ד"ר



עלות אולם ספורט:

תחשיב אומדן אולם ספורט לפי גובה של שטח מבונה

סה"כ	מקדם גובה	מחיר יח'	מ"ר	יח'	תיאור
10,485,720	1	9,198	1,140	מ"ר	שטחים בגובה רגיל
4,600,361	1.68	9,198	297	מ"ר	שטחים בגובה 7.12 מ'
12,119,285	2.44	9,198	540	מ"ר	שטחים בגובה 10.9 מ'
27,205,366			1,977		

סה"כ

סה"כ : 27,205,366

מצטרף תיק חריט בע"מ
ח.פ. 052-6130675

דוא"ל: moshe@mbae.co.il אתר: mbae.co.il נייד: 052-6130675 טלפקס: 02-6536503

3.5 חניות ע"פ תקן חניה - בוטל!

3.6 שצ"פ ע"פ מחשבון העירייה:

להלן פירוט ההנחיות לתחשוב ממחירון העירייה:

$$2534 \text{ מ"ר} \times 2,388 \text{ ש"ח/מ"ר} = 6,050,213 \text{ ש"ח (כולל תכנון, בצ"מ ומע"מ)}.$$

3.7 סיכום אומדני עלויות תכנון בניה:

א. סיכום אומדני עלויות תכנון בניה (ללא חניות ושצ"פ):

סעיף במסמך	תיאור	יח'	שטחים ע"פ תב"ע 888388	עלות כוללת למ"ר/ל"ח	עלות שרד ומעטפת למ"ר (60%)	סה"כ עלות שרד ומעטפת	עלות גמרים ומערכות למ"ר (40%)	סה"כ עלות גמרים ומערכות	סה"כ עלות
3.1	בתי כנסת (שרד ומעטפת בלבד)	מ"ר	900	6,334	3,801	3,420,468	2,534	2,280,312	5,700,780
3.2	מתג"ס	מ"ר	1,100	9,198	5,519	6,070,680	3,679	4,047,120	10,117,800
3.3	בית ספר	מ"ר	4,623	6,980	4,188	19,361,817	2,792	12,907,878	32,269,696
3.3.1	קירות מסך - תוספת מיוחדת בעקבות קירות מסך וסנפירי אבן בחזיתות	קומפ'	1	15,202,800	15,202,800	15,202,800	0	0	15,202,800
3.4	אולם ספורט-שטחים בגובה רגלי	מ"ר	1,140	9,198	5,519	6,291,432	3,679	4,194,288	10,485,720
	אולם ספורט-שטחים בגובה 7.12 מ'	מ"ר	297	15,489	9,294	2,760,217	6,196	1,840,145	4,600,361
	אולם ספורט-שטחים בגובה 10.9 מ'	מ"ר	540	22,443	13,466	7,271,571	8,977	4,847,714	12,119,285
	מעליות	יח'	5	282,555	282,555	282,555	0	0	1,412,775
	סה"כ					61,791,760		30,117,457	91,909,217

ב. סיכום אומדני עלויות תכנון בניה - שצ"פ:

סעיף במסמך	תיאור	יח'	שטחים ע"פ תב"ע 888388	עלות ליחידה	סה"כ עלות בש"ח
3.6	שצ"פ	מ"ר	2,534	2,388	6,051,192

הערות:

- מסמך זה מתייחס לאומדן עלויות הנדסיות בלבד בהתאם למפורט בדו"ח, ואינו מהווה חוות דעת לצורך כדאיות השקעה ו/או חוות דעת שמאית או אישור לצורך ביצוע ו/או אישור כי השטחים המצוינים בהסכם אכן הוקצו לעירייה ו/או בתכניות שהוכנו על ידי היום ו/או אישור כי קיים היתר בניה ו/או כי המבנה נבנה בהתאם להיתר בניה.
- כמו כן, ללא התייחסות להיבטים שמאיים ו/או משפטיים.

בכבוד רב,
משה בנאבו,
סמך בנאבו
הנדסה בע"מ
5186417258 פ.ח.

מהנדס אזרחי & MBA במנהל עסקים

משה בנאבו הנדסה בע"מ

מצפה יצחק הכרם בע"מ
515274500

8. דירה בנווה יעקב – פינוי בינוי תב"ע 101-0736884

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שימושים
8259	נווה יעקב - 28 32	30642/15 תת חלקה 96	דירת מגורים	מגורים

רקע:

חברת טרא נווה יעקב וחברת רוטשטיין התחדשות עירונית פנו לעירייה לצורך חתימת דיירים על הסכם פינוי בינוי עפ"י תב"ע 101-0736884 שאושרה בשנת 2021 העירייה בעלת דירת מגורים שבה התגוררה עד לא מזמן משפחה (נתן) שכנגדם נפתחו הליכים משפטיים בגין פלישה לנכס עירוני. בעקבות טרגדיה שפקדה את המשפחה (פיגוע) החליט פורום הנכסים למכור נכס זה לחברת עמידר על מנת לפתור את שיכון המשפחה בנכס, החלטה זו בטלה בעקבות פינוי הנכס ע"י המשפחה.

בעקבות ההתלבטויות והטיפול הארוך בהליך המכירה שלא מומש התעכבה העירייה בהתקשרות עם היזמים לפינוי בינוי, בעקבות כך פתחו החברות להתחדשות עירונית הליך תביעת דייר סרבן מול העירייה. לצורך קידום החתימה על הסכם הדיירים נדרשת החלטת פורום לחתימה על הסכם זה בפתור ממכרז לצורך השלמת הפרויקט. יש לציין שהעירייה זכאית לקבל נכס זה משודרג כתמורה כיתר הדיירים בבית המשותף וכן שנערך כבר נספח להסכם זה לצורך כך.

מהות הבקשה:

פורום נכסים מאשר לאגף הנכסים לחתום על הסכם פינוי בינוי, בהתאם לתנאים המקובלים.

נספח שינויים להסכם פינוי בינוי שד' נווה יעקב 28-32 גו'ח 30642/15/96 ירושלים

מיום

שנערך ונחתם ביום 2024

בין:

1. טרא נווה יעקב 28-32 שותפות מוגבלת ש.מ. 6-028764-54
על ידי מורשה החתימה המוסמך לחתום מטעמה
מר יונה גרין ת.ז. 336358916

2. רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 515910214
על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה מר אבישי בן חיים ת.ז.
058699166 ומר רועי טויזר ת.ז. 036295665 או מר תום קוטלר ת.ז.
301677084 (אחד משניהם)
(להלן: "היזם")

מצד אחד:

לבין:

עיריית ירושלים

באמצעות אגף הנכסים בעירייה
מרח' כיכר ספרא 1 בנין 1 קומה 5
(להלן: "הבעלים")

מצד שני:

הואיל:

ובין היזם לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 30642 ברח' נווה
יעקב 28-32 בירושלים נחתם הסכם פינוי בינוי (להלן בהתאמה: "המקרקעין",
"ההסכם" ו-"הפרויקט");

והואיל:

ועיריית ירושלים היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בדירה הקיימת הידועה
כתת חלקה 96 בחלקה 15 בגוש 30642 במקרקעין (להלן: "הדירה");

והואיל:

וברצון הצדדים לערוך בהסכם מספר שינויים כמפורט בנספח שינויים זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.2 כותרות הסעיפים בתוספת זו נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות תוספת זו.
- 1.3 הוראות תוספת זו תיקראנה יחד עם הוראות ההסכם ונספחיו, ואם יש סתירה בין הוראות תוספת זו, לבין הוראות ההסכם ונספחיו - תגברנה הוראות תוספת זו.
- 1.4 מלבד השינויים וההתאמות האמורים בתוספת זו, כל יתר הוראות ותנאי ההסכם ונספחיו שייחתם יחולו במלואם וללא כל שינוי.
- 1.5 כל מונח שבתוספת זו יהיה כמשמעו בהסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתוספת זו.

2. הערות, תיקונים ושינויים לסעיפי ההסכם

2.1. **יתווסף סעיף כללי:** "למען הסר ספק, הצדדים מסכימים כי הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") וכן הוראותיו הקוגנטיות של כל צו ו/או תיקון ו/או תקנות לחוק המכר, יחולו על הסכם זה; כל הוראה בהסכם זה הגורעת מהוראות החוק הקוגנטיות (לרעת הבעלים) תהא בטלה ומבוטלת. יובהר כי הצדדים מחילים במפורש את הוראות חוק המכר הקוגנטיות על הסכם זה ועל העסקה הגם שהדירה נבנית בפרויקט "פינוי בינוי".

2.2. **יתווסף סעיף:** "היזם מצהיר כי הקבלן שיבצע את הפרויקט יהיה רשום כקבלן בפנקס הקבלנים וימשיך להיות רשום כקבלן רשום בפנקס הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיווג ג'5, וזאת עד לסיום בניית הפרויקט והדירה ובמשך כל תקופות הבדק והאחריות בהתאם להוראות כל דין".

2.3. **לסעיף 4 יתווספו** סעיפי ההצהרות הבאים מטעם החברה:

א. "החברה מצהירה כי נתקבלו כל האישורים וההחלטות באורגנים המוסמכים של החברה, הדרושים לביצוע הסכם זה וכי במועד חתימת ההסכם יומצא לבעלים פרוטוקול חברה המאשר את ההתקשרות בהסכם זה ומינוי מורשה חתימה, מאושר כדין".

ב. "היזם מתחייב שלא יותקנו בשטח הפרויקט אנטנות סלולאריות מכל סוג שהוא ו/או תשתית סלולארית על גג הבניין בו מצויה דירת הבעלים, לרבות אנטנות ומתקני גישה סלולריים, ו/או כל מתקן שגורם קרינה מסכנת לפי עמדת הרשויות המוסמכות, וכי הוראה דומה תיכלל במסגרת התקנון המוסכם ורישום הבית המשותף".

ג. "היזם מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה לא תלוי ועומד נגדו כל הליך משפטי בקשר עם הפרויקט ו/או שיכול להשפיע באופן כל שהוא על התנהלות הקמת הפרויקט, ו/או בקשה לפירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או כינוס נכסים ולא ידוע לה על כוונה לנקוט כנגדה בהליכים אלה".

ד. "מוסכם כי הדירה נשוא הסכם זה לא תהיה דירה לדוגמא ו/או משרד מכירות ו/או מקום לינה לעובדי הקבלן".

2.4. "מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.16 להסכם, מסירה בהתאם לתנאי ההסכם תחשב ככזו רק אם הדירה תימסר כשהיא ראויה לשימוש ולמגורים על כלל הצמדותיה וכן נתקבל טופס 4 לאכלוס ותעודת גמר בגין הדירה והבניין ובנוסף השטחים המשותפים והמתקנים המצויים בהם מוכנים ומושלמים וניתנים לשימוש וכן קיימת גישה מלאה לדירה, הצמדותיה, לחניון וכן לפחות מעלית אחת בבניין תקינה ופועלת".

2.5. יתווסף בסיפא "יובהר, כי הבעלים רשאי לבדוק את הדירה בסמוך לפני מועד המסירה/במועד המסירה יחד עם איש מקצוע מטעמו וכי דו"ח איש המקצוע מטעמו יצורף לפרוטוקול המסירה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויחייב את היזם לכל דבר ועניין. היזם יהיה מחויב לרשום כל טענה שתעלה ע"י הבעלים בגין אי התאמה או פגם, גם אם אינה מקובלת עליו. מוסכם כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים בהתאם להוראות חוק המכר והחברה מתחייבת לתקן את הליקויים אשר יצינו בפרוטוקול המסירה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לאופי התיקונים.

עוד מובהר כי פגמים שיתגלו במעמד המסירה, והמונעים שימוש סביר, יתוקנו בהקדם האפשרי ורק לאחר תיקונם תימסר החזקה בדירה".

2.6. בכל הנוגע לזכותו של היזם לאחר במסירת החזקה בדירה במקרה של "כח עליון" הוסכם שזה יחול רק אם יוכח ע"י היזם קשר סיבתי עובדתי בין הסיבות לעיכוב לבין העיכוב בפועל.

כמו כן הוסכם שאפשרות האיחור במסירה תחול במקרה כנ"ל ובלבד שהעיכוב לא נגרם בשל מעשה ו/או מחדל של היזם/הקבלן המבצע מטעמו, וזאת בתנאי שהיזם פעל בשקידה ראויה למנוע ו/או לצמצם את העיכוב למסור לקונה את הדירה במועד המסירה".

2.7. **יתווּסָף סעיף חדש:** "היזם מצהיר כי ידוע לו שכל שלב, כל הסכמה וכל אישור מאת העירייה האמורים בהסכם, לרבות החתימה על ההסכם, יינתנו בהתאם להוראות כל דין, לרבות כל הוראה/אישור אליו מחויבת העירייה, כגון אישור שר הפנים/מועצת העיר/האגף הייעודי בעירייה וכיו"ב".

2.8. **יתווּסָף סעיף חדש:** "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום על יפויי כח וכל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, וככל שיהיה צורך בחתימה כזו המסמך, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה, יועבר לאישור היועמ"ש ולאחר מכן לגורמים המוסמכים בעירייה (חשבות, חירום וביטחון וכד') אשר יחתמו עליו, ככל שיאושר ע"י היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי, זאת בהקדם האפשרי ולא יאוחר 30 ימים".

2.9. **יתווּסָף סעיף חדש:** "גם יועמ"ש העירייה יחזיק העתק מקור של יפויי הכח לביטול הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם ביחס לדירה".

2.10. **היזם מתחייב להעביר את מסמכי הליווי וכן כל שינוי במתווה הליווי ו/או בכל מה שקשור לערבויות הניתנות לדיירים ע"פ ההסכם לאישור חשבות העירייה.**

2.11. **כל שינוי בתקנון ו/או נוסח התקנון החדש של הבית המשותף, יעשה אך ורק בכפוף לאישור אגף הנכסים בעירייה, אשר לא יסרב לאשר אלא מטעמים סבירים בלבד ויעביר התייחסות ככל שקיימת בתוך 30 ימים מקבלת התקנון. ככל וחלפו 30 ימים מקבלת התקנון ע"י אגף הנכסים ולא התקבלה כל התייחסות יראו בכך הסכמה והרישום לא יעוכב.**

2.12. **מובהר כי: כל המיסים (לרבות מס שבח, מס רכישה, מע"מ, ומס הכנסה) הנובעים, אם בכלל, מהסכם זה, לרבות בגין מכר הדירה ו/או הזכויות ו/או מתן שרותי הבניה, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או על היזם, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד. היזם לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו, וזאת למעט במקרה של שנמוך דירת התמורה, שדרוג דירת התמורה, קבלת תמורה כספית בעקבות בחירת הבקשה לחלופה כספית, קבלת חלק ברווח העודף.()**

2.13. **היזם ישלם לעירייה את סכום המע"מ בגין מכר הדירה ו/או הזכויות במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי משולם כדין בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם להוראות הדין בהתחשב בסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור בכתב מיועץ המס של היזם על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל מע"מ ולקחת על עצמו את תשלום המס במקום**

העירייה לפי הוראות סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ובלבד שהאישור על כך יתקבל ויימסר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בדין.

2.14. היזם יגיש לפי הוראות הדין את כלל הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה לרבות את דיווחי העירייה.

2.15. מובהר כי בכל מקרה בו העירייה תידרש לשלם מס, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות, הנובע מהסכם זה מתחייב היזם לשלם לעירייה לאלתר את הסכום הנדרש (לעניין זה יודגש כי ליועץ המס מטעם היזם שמורה הזכות להשיג ו/או לערער על החלטת מיסוי מקרקעין ובלבד שהשגה או ערעור כאמור יוגשו בתיאום מלא עם העירייה ויועציה). תשלום שלא ישולם במועדו יישא ריבית בשיעור שנתי של 10% מיום הדרישה ועד מועד התשלום בפועל.

2.16. **מובהר כי:** בכל מקרה וחרף האמור בהסכם, לרבות אך לא רק בסעי' 3.7 (לענין פיצוי בלבד), 10.13, 22.8 לא תידרש העירייה בכל מקרה לתשלום של קנס כספי ו/או ריביות ו/או הצמדות.

2.17. **מובהר כי:** בכל מקום בהסכם בו ישנה זכות ל"ב"כ הבעלים" לנקוט בפעולה, הפעלת זכות זו ככל שהינה גם בקשר עם זכויות העירייה תתאפשר רק בהסכמת היועץ המשפטי לעירייה ו/או מי מטעמו, כמו כן תהיה גם לאגף היועמ"ש בעירייה זכות לנקוט בכל פעולה הנתונה ע"פ ההסכם לב"כ בעלי הדירות בשם הבעלים בלבד (להבדיל מיתר בעלי הזכויות).

2.18. מבוטל.

2.19. **בסעי' 3.24** – יובהר כי הכל בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטים בעירייה, לרבות אישור וועדת כספים ואישור מועצת העיר ברוב חבריה וכן אישור שר הפנים וכל אישור אחר שנדרש ו/או יידרש ע"פ כל דין.

2.20. **סעי' 3.31+3.29** – לא יחולו על העירייה כבעלים.

2.21. **בסעי' 3.43** – בכפוף לעמידה בתנאי המחלקה הרלוונטית בעירייה.

2.22. **סעי' 3.45** וכן **סעי' 24** יתוקנו באופן שכל סכסוך או מחלוקת יתברר בפני ביהמ"ש המוסמך.

2.23. **בסעי' 5.2** – יתווסף: "וכן מיסוי מכל סוג שהוא בכפוף להוראות [סעיף 2.12 לנספח זה](#)".

2.24. **בסעי' 8.17** - בפסקה הלפני אחרונה מהמילים: "...על אף האמור..." ועד... בשל כך". יתווסף: "יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מהתמורות האחרות להם זכאי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

2.25. **בסעי' 25 להסכם:** יבוא: "היזם יעדכן את מנהלת אגף נכסים בדבר ישיבות נציגות ויאפשר השתתפות או השתתפות מי מטעמה בישיבות".

2.26. בנוגע להסבת הזכויות מובהר כי: הסבת הזכויות תותנה באישור אגף היועץ המשפטי בעיריית ירושלים, העירייה תוכל להתנגד בתוך 60 יום אך ורק מטעמים סבירים שינומקו.

עיצוב:גופן: מודגש, גופן עבור עברית ושפות אחרות: מודגש

עיצוב:גופן: divaD, 12 נק'

מעוצב: מדורג ממוספר + רמה: 2 + סגנון מספור: 1, 2, 3, ... +
 התחל מ: 1 + ייטור: לימין + מיושר ב: 36.0 ס"מ + כניסה ב:
 4.1 ס"מ

2.27 ± "בנספח הביטוח": ירשם: "התחייבויות הביטוח שיחולו על היזם ראו הקבלה
מטעמי הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח נספח 1 המצ"ב ומהווים חלק
 בלתי נפרד הימנו". היזם רשאי לערוך את הביטוחים באמצעות קבלן מטעמו. להעבירה
ליועץ הביטוח של העירייה יועץ הביטוח של היזם ע"ד ארז קדם

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם _____		עיריית ירושלים _____	
_____	_____	_____	_____
ראש העיר	גזבר	מנהלת אגף נכסי עירייה	יועמ"ש

אימות חתימת היזם

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י
 ה"ה _____ שהינם מורשי החתימה של היזם זאת לאחר שהסברתי להם את מהות
 ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה _____ הנני להצהיר כי
 חתימת ה"ה _____ בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד _____

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י
 ה"ה _____ שהינם מורשי החתימה של היזם זאת לאחר שהסברתי להם את מהות
 ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה _____ הנני להצהיר כי
 חתימת ה"ה _____ בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד _____

נספח שינויים להסכם פינוי בינוי שד' נווה יעקב 28-32 גו"ח 30642/15/96 ירושלים

מיום

2024

שנערך ונחתם ביום

בין:

1. טרא נווה יעקב 28-32 שותפות מוגבלת ש.מ. 6-028764-54

על ידי מורשה החתימה המוסמך לחתום מטעמה

מר יונה גרין ת.ז. 336358916

2. רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 515910214

על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה מר אבישי בן חיים ת.ז.

058699166 ומר רועי טויזר ת.ז. 036295665 או מר תום קוטלר ת.ז.

301677084 (אחד משניהם)

(להלן: "היזם")

מצד אחד:

לבין:

עיריית ירושלים

באמצעות אגף הנכסים בעירייה

מרח' כיכר ספרא 1 בנין 1 קומה 5

(להלן: "הבעלים")

מצד שני:

הואיל:

ובין היזם לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 30642 ברח' נווה

יעקב 28-32 בירושלים נחתם הסכם פינוי בינוי (להלן בהתאמה: "המקרקעין"),

"ההסכם" ו-"הפרויקט");

והואיל:

ועיריית ירושלים היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בדירה הקיימת הידועה

כתת חלקה 96 בחלקה 15 בגוש 30642 במקרקעין (להלן: "הדירה");

והואיל:

וברצון הצדדים לערוך בהסכם מספר שינויים כמפורט בנספח שינויים זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.2 כותרות הסעיפים בתוספת זו נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות תוספת זו.
- 1.3 הוראות תוספת זו תיקראנה יחד עם הוראות ההסכם ונספחיו, ואם יש סתירה בין הוראות תוספת זו, לבין הוראות ההסכם ונספחיו - תגברנה הוראות תוספת זו.
- 1.4 מלבד השינויים וההתאמות האמורים בתוספת זו, כל יתר הוראות ותנאי ההסכם ונספחיו שייחתם יחולו במלואם וללא כל שינוי.
- 1.5 כל מונח שבתוספת זו יהיה כמשמעו בהסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתוספת זו.

2. הערות, תיקונים ושינויים לסעיפי ההסכם

- 2.1. **יתווסף סעיף כללי:** "למען הסר ספק, הצדדים מסכימים כי הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") וכן הוראותיו הקוגנטיות של כל צו ו/או תיקון ו/או תקנות לחוק המכר, יחולו על הסכם זה; כל הוראה בהסכם זה הגורעת מהוראות החוק הקוגנטיות (לרעת הבעלים) תהא בטלה ומבוטלת. יובהר כי הצדדים מחילים במפורש את הוראות חוק המכר הקוגנטיות על הסכם זה ועל העסקה הגם שהדירה נבנית בפרויקט "פינוי בינוי".
- 2.2. **יתווסף סעיף:** "היזם מצהיר כי הקבלן שיבצע את הפרויקט יהיה רשום כקבלן בפנקס הקבלנים וימשיך להיות רשום כקבלן רשום בפנקס הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיווג ג'5, וזאת עד לסיום בניית הפרויקט והדירה ובמשך כל תקופות הבדק והאחריות בהתאם להוראות כל דין".
- 2.3. **לסעיף 4 יתווספו סעיפי ההצהרות הבאים מטעם החברה:**
- א. "החברה מצהירה כי נתקבלו כל האישורים וההחלטות באורגנים המוסמכים של החברה, הדרושים לביצוע הסכם זה וכי במועד חתימת ההסכם יומצא לבעלים פרוטוקול חברה המאשר את ההתקשרות בהסכם זה ומינוי מורשה חתימה, מאושר כדין".
- ב. "היזם מתחייב שלא יותקנו בשטח הפרויקט אנטנות סלולאריות מכל סוג שהוא ו/או תשתית סלולארית על גג הבניין בו מצויה דירת הבעלים, לרבות אנטנות ומתקני גישה סלולריים, ו/או כל מתקן שגורם קרינה מסכנת לפי עמדת הרשויות המוסמכות, וכי הוראה דומה תיכלל במסגרת התקנון המוסכם ורישום הבית המשותף".
- ג. "היזם מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה לא תלוי ועומד נגדו כל הליך משפטי בקשר עם הפרויקט ו/או שיכול להשפיע באופן כל שהוא על התנהלות הקמת הפרויקט, ו/או בקשה לפירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או כינוס נכסים ולא ידוע לה על כוונה לנקוט כנגדה בהליכים אלה".
- ד. "מוסכם כי הדירה נשוא הסכם זה לא תהיה דירה לדוגמא ו/או משרד מכירות ו/או מקום לינה לעובדי הקבלן".
- 2.4. "מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.16 להסכם, מסירה בהתאם לתנאי ההסכם תחשב ככזו רק אם הדירה תימסר כשהיא ראויה לשימוש ולמגורים על כלל הצמדותיה וכן נתקבל טופס 4 לאכלוס ותעודת גמר בגין הדירה והבניין ובנוסף השטחים המשותפים והמתקנים המצויים בהם מוכנים ומושלמים וניתנים לשימוש וכן קיימת גישה מלאה לדירה, הצמדותיה, לחניון וכן לפחות מעלית אחת בבניין תקינה ופועלת".
- 2.5. יתווסף בסיפא "יובהר, כי הבעלים רשאי לבדוק את הדירה בסמוך לפני מועד המסירה/במועד המסירה יחד עם איש מקצוע מטעמו וכי דו"ח איש המקצוע מטעמו יצורף לפרוטוקול המסירה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויחייב את היזם לכל דבר ועניין. היזם יהיה מחויב לרשום כל טענה שתעלה ע"י הבעלים בגין אי התאמה או פגם, גם אם אינה מקובלת עליו. מוסכם כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים בהתאם להוראות חוק המכר והחברה מתחייבת לתקן את הליקויים אשר יצוינו בפרוטוקול המסירה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לאופי התיקונים.

עוד מובהר כי פגמים שיתגלו במעמד המסירה, והמונעים שימוש סביר, יתוקנו בהקדם האפשרי ורק לאחר תיקונם תימסר החזקה בדירה".

2.6. בכל הנוגע לזכותו של היזם לאחר במסירת החזקה בדירה במקרה של "כח עליון" הוסכם שזה יחול רק אם יוכח ע"י היזם קשר סיבתי עובדתי בין הסיבות לעיכוב לבין העיכוב בפועל.

כמו כן הוסכם שאפשרות האיחור במסירה תחול במקרה כנ"ל ובלבד שהעיכוב לא נגרם בשל מעשה ו/או מחדל של היזם/הקבלן המבצע מטעמו, וזאת בתנאי שהיזם פעל בשקידה ראויה למנוע ו/או לצמצם את העיכוב למסור לקונה את הדירה במועד המסירה".

2.7. **יתווסף סעיף חדש:** "היזם מצהיר כי ידוע לו שכל שלב, כל הסכמה וכל אישור מאת העירייה האמורים בהסכם, לרבות החתימה על ההסכם, יינתנו בהתאם להוראות כל דין, לרבות כל הוראה/אישור אליו מחויבת העירייה, כגון אישור שר הפנים/מועצת העיר/האגף הייעודי בעירייה וכיוב'".

2.8. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום על יפויי כח וכל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, וככל שיהיה צורך בחתימה כזו המסמך, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה, יועבר לאישור היועמ"ש ולאחר מכן לגורמים המוסמכים בעירייה (חשבות, חירום וביטחון וכד') אשר יחתמו עליו, ככל שיאושר ע"י היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי, זאת בהקדם האפשרי ולא יאוחר 30 ימים".

2.9. **יתווסף סעיף חדש:** "גם יועמ"ש העירייה יחזיק העתק מקור של יפויי הכח לביטול הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם ביחס לדירה".

2.10. **היזם מתחייב להעביר את מסמכי הליווי וכן כל שינוי במתווה הליווי ו/או בכל מה שקשור לערבויות הניתנות לדיירים ע"פ ההסכם לאישור חשבות העירייה.**

2.11. **כל שינוי בתקנון ו/או נוסח התקנון החדש של הבית המשותף, יעשה אך ורק בכפוף לאישור אגף הנכסים בעירייה, אשר לא יסרב לאשר אלא מטעמים סבירים בלבד ויעביר התייחסות ככל שקיימת בתוך 30 ימים מקבלת התקנון. ככל וחלפו 30 ימים מקבלת התקנון ע"י אגף הנכסים ולא התקבלה כל התייחסות יראו בכך הסכמה והרישום לא יעוכב.**

2.12. **מובהר כי: כל המיסים (לרבות מס שבח, מס רכישה, מע"מ, ומס הכנסה) הנובעים, אם בכלל, מהסכם זה, לרבות בגין מכר הדירה ו/או הזכויות ו/או מתן שרותי הבניה, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או על היזם, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד. היזם לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו, וזאת למעט במקרה של שנמוך דירת התמורה, שדרוג דירת התמורה, קבלת תמורה כספית בעקבות בחירת הבקשה לחלופה כספית, קבלת חלק ברווח העודף.).**

2.13. **היזם ישלם לעירייה את סכום המע"מ בגין מכר הדירה ו/או הזכויות במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי משולם כדין בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם להוראות הדין בהתחשב בסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור בכתב מיועץ המס של היזם על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל מע"מ ולקחת על עצמו את תשלום המס במקום**

- העירייה לפי הוראות סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ובלבד שהאישור על כך יתקבל ויימסר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בדין.
- 2.14. היזם יגיש לפי הוראות הדין את כלל הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה לרבות את דיווחי העירייה.
- 2.15. מובהר כי בכל מקרה בו העירייה תידרש לשלם מס, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות, הנובע מהסכם זה מתחייב היזם לשלם לעירייה לאלתר את הסכום הנדרש (לעניין זה יודגש כי ליועץ המס מטעם היזם שמורה הזכות להשיג ו/או לערער על החלטת מיסוי מקרקעין ובלבד שהשגה או ערעור כאמור יוגשו בתיאום מלא עם העירייה ויועציה). תשלום שלא ישולם במועדו יישא ריבית בשיעור שנתי של 10% מיום הדרישה ועד מועד התשלום בפועל.
- 2.16. **מובהר כי** : בכל מקרה וחרף האמור בהסכם, לרבות אך לא רק בסעי' 3.7 (לענין פיצוי בלבד), 10.13, 22.8 לא תידרש העירייה בכל מקרה לתשלום של קנס כספי ו/או ריביות ו/או הצמדות.
- 2.17. **מובהר כי** : בכל מקום בהסכם בו ישנה זכות ל"ב"כ הבעלים" לנקוט בפעולה, הפעלת זכות זו ככל שהינה גם בקשר עם זכויות העירייה תתאפשר רק בהסכמת היועץ המשפטי לעירייה ו/או מי מטעמו, כמו כן תהיה גם לאגף היועמ"ש בעירייה זכות לנקוט בכל פעולה הנתונה ע"פ ההסכם לב"כ בעלי הדירות בשם הבעלים בלבד (להבדיל מיתר בעלי הזכויות).
- 2.18. מבוטל.
- 2.19. **בסעי' 3.24** – יובהר כי הכל בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה, לרבות אישור וועדת כספים ואישור מועצת העיר ברוב חבריה וכן אישור שר הפנים וכל אישור אחר שנדרש ו/או יידרש ע"פ כל דין.
- 2.20. **סעי' 3.31+3.29** – לא יחולו על העירייה כבעלים.
- 2.21. **בסעי' 3.43** – בכפוף לעמידה בתנאי המחלקה הרלוונטית בעירייה.
- 2.22. **סעי' 3.45** וכן **סעי' 24** יתוקנו באופן שכל סכסוך או מחלוקת יתברר בפני ביהמ"ש המוסמך.
- 2.23. **בסעי' 5.2** – יתווסף: "וכן מיסוי מכל סוג שהוא בכפוף להוראות סעיף 2.12 לנספח זה".
- 2.24. **בסעי' 8.17** - בפסקה הלפני אחרונה מהמילים: "...על אף האמור..." ועד...בשל כך". יתווסף: "יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מהתמורות האחרות להם זכאי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.25. **בסעי' 25 להסכם** : יבוא: "היזם יעדכן את מנהלת אגף נכסים בדבר ישיבות נציגות ויאפשר השתתפות או השתתפות מי מטעמה בישיבות".
- 2.26. בנוגע להסבת הזכויות מובהר כי: הסבת הזכויות תותנה באישור אגף היועץ המשפטי בעיריית ירושלים, העירייה תוכל להתנגד בתוך 60 יום אך ורק מטעמים סבירים שינומקו.

2.27. "בנספח הביטוח": ירשם: "התחייבויות הביטוח שיחולו על היזם הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצ"ב ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו". היזם רשאי לערוך את הביטוחים באמצעות קבלן מטעמו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

		_____		היזם

יועמ"ש	מנהלת אגף נכסי עירייה	גזבר	ראש העיר	

אימות חתימת היזם

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י ה"ה יונה גרין שהינו מורשה החתימה של היזם **טרא נווה יעקב 28-32 שותפות מוגבלת ש.מ.** 54-028764-6 זאת לאחר שהסברתי להם את מהות ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה **טרא נווה יעקב 28-32 שותפות מוגבלת ש.מ.** 54-028764-6 הנני להצהיר כי חתימת ה"ה יונה גרין בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד, _____

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י ה"ה _____ ו- _____ שהינם מורשי החתימה של היזם **רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 515910214** זאת לאחר שהסברתי להם את מהות ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה **רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 515910214** הנני להצהיר כי חתימת ה"ה _____ ו- _____ בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין

עו"ד, _____

נספח - ביטוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בין בעצמו, ובין באמצעות קבלן מטעמו לבטח עם חתימת כתב ההתחייבות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוח עבודות קבלניות וביטוח אחריות מקצועית ומוצר, **נספח ב'** המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה (להלן: **"טופס האישור על קיום ביטוחים"** ו/או **"אישור ביטוח העבודות"**) עם חתימת כתב ההתחייבות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחו, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלותו של כתב התחייבות זה ו/או תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב התחייבות. לא יאוחר מ- 14 (ארבע עשרה) ימים ממועד תום תקופת איזה מביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיפי הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הינו מחויב בעריכת הביטוחים על פי ההתקשרות. בעת הארכת תוקף הביטוח, יש לבצע הארכה עפ"י הנוסח המקובל בעירייה בעת ההתקשרות.

2. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב הנמצאים באתר העבודות ולביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 4400,000 ₪, כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלתי"ד. למען הסר ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

3. **ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר"** - היזם יערוך ויקיים ביטוח בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות כתב ההתחייבות ו/או על פי כל דין. עם חתימת כתב ההתחייבות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב ההתחייבות.

5. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

א. פרק ב' - צד ג' :	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר הזכין פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א'.	מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטח בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.
(2) אחריות העירייה כלפי עובדי הזכין וכל הפועל בשמו ומטעמו.	בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הזכין כלפי המזמין

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לני"ל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור ולא במקומן.

6. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:

- א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- ב. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.
- ג. סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי העירייה המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א - 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הני"ל.
- ד. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

7. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם ו/או הקבלן מטעמו על-פי כתב ההתחייבות זה או על-פי כל דין.
8. היזם ו/או הקבלן מטעמו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
9. היזם ו/או הקבלן מטעמו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. היזם ו/או הקבלן מטעמו רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם ו/או הקבלן מטעמו פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.
10. היזם ו/או הקבלן מטעמו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של היזם ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי היזם יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. היזם פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
11. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
12. הפר היזם ו/או הקבלן מטעמו את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
13. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
14. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

נספח ב' - נוסח אישור על קיום ביטוחים

[illegible]



הנדון : נספח לטבלאות הקצאה ולוח איזון לתכנית מפורטת 101-0736884
הריסה ובניה מחדש במסגרת פינוי בינוי,
נווה יעקב 28-32, ירושלים
חלקות 15, 32 (ח), 33(ח) בגוש 30642
חלק חלקה 17 בגוש 31350 וחלק חלקות 1, 900 בגוש 30609

1. רקע כללי

- 
- 1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת למגרשי הקצאה בתכנית 101-0736884 (מונה תדפיס 60).
לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

1.2 שטח לאיחוד וחלוקה 12.096 דונם והינו חופף לשטח התכנית.

1.3 בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 6 חלקות.

1.4 בטבלת ההקצאות והאיזון 219 בעלי זכויות בסה"כ .

2. מועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 08/03/2021

3. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 7/3/21 - ע"י הח"מ .

4. פרטי המקרקעין

גוש :	חלקות מקור בשלמותן	חלק חלקות מקור
30642	15	32, 33, 17
31350		17
30609		1, 900

שטח: 12,096 מ"ר

כתובת: שד' נווה יעקב 28-32

ישוב: ירושלים

ועדת תכנון: מקומית - ירושלים, מחוזית - ירושלים



5. תאור הנכס והסביבה

5.1 תאור הסביבה

תחום התכנית הנדונה מצוי בשכונת נווה יעקב

השכונה ממוקמת בסמוך לגבולה המוניציפלי של ירושלים וגובלת בשכונת פסגת זאב מדרום ובית חנינא ממערב.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה למגורים.

שד' נווה יעקב מהווה ציר תנועה ראשי ומרכזי בשכונה.

בקטע הסמוך לנכס מתבצעת הקמת תשתית לרכבת קלה.

בסביבה פיתוח סביבתי ותשתיות אזרחיות מלאות.

5.2 תאור הנכס

הנכס הינו תחום התכנית וכולל את חלקה 15 וחלק חלקה 32 בגוש 30642, חלק חלקה 17 בגוש 31350

וחלק חלקות 1, 900 בגוש 30609

שטח הנכס: 12.096 דונם

גבולות הנכס:

צפון - שד' נווה יעקב

מזרח - רח' יצחק טבנקין

דרום - שצ"פ

מערב - שב"צ

צורת הנכס אי רגולרית.

הטופוגרפיה במתחם משתפלת מטה ממערב למזרח ומצפון לדרום

הנכס כולל 3 בנייני מגורים המחוברים חלקית ובכל בנין 3 כניסות, סה"כ הבניינים כוללים 111 יח"ד.

בחצר הצפונית חניה משותפת, ומהחניה גישה ל-3 בניינים באמצעות גשרים.

הצפיפות הקיימת במתחם - 12.7 יח"ד/דונם נטו בממוצע.

בנוסף בתחום איחוד וחלוקה קרקע ביעוד שצ"פ, דרך מאושרת, גן ציבורי, שב"צ ושביל.

להלן שטח יעודי הקרקע בתחום איחוד וחלוקה:

שטח	יעוד
8,308 מ"ר	מגורים רב קומות
611 מ"ר	שצ"פ
768 מ"ר	גן ציבורי
317 מ"ר	דרך מאושרת
1,738 מ"ר	מבני ציבור
353 מ"ר	שביל
12,096 מ"ר	סה"כ שטח המתחם





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

5.2 נתונים כלליים של המבנים במתחם

מס'	גוש	חלקה	כתובת	מעלית	חניה במגרש	גיל בנין - שנים	סה"כ כמות		שטח בנין			תאור כללי	
							קומות עילי	יח"ד	מגורים דירתי	חוץ דירתי	סה"כ ברוטו	סוג גג	צפוי חוץ מחיצות
1	30642	15	נווה יעקב 28-32	-	+	48	5-8	111	7,578	2,004	9,582	בטון	אבן בטון
									7,578	2,004	9,582		



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

6. מצב תכנוני תקף

6.1 תכניות תקפות

שם התכנית	תאריך אישור	הוראות התכנית
1542	13/4/72	יעוד/סיווג: אזור מגורים 4 קומות: 4 קומות עד לגובה מקסימלי של 8 קומות זכויות בניה: 71% בניה
1713	1/6/72	יעוד/סיווג: אזור מגורים 4 שטח המגרש: 10,400 מ"ר זכויות בניה: 7,400 מ"ר קומות: 6 קומות צפיפות: 111 יח"ד
תרש"צ 5/22/1	20/4/78	יעוד/סיווג: חלקה 15 - מגורים רב קומות חלקה 32 - גן ציבורי
תרש"צ 5/22/3	20/3/85	יעוד/סיווג: חלקה 15 - מגורים רב קומות חלקה 32 - גן ציבורי



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

שם התכנית	תאריך אישור	הוראות התכנית
101-0498337	14/11/19	יעוד/סיווג: חלק חלקות 900, 1, 17, 33, 32 - שביל, שב"צ ושצ"פ



6.2 רישוי

בתאריך 13/2/72 ניתן היתר בניה מס' 21046 להקמת בנין חדש בן 7 קומות מעל מרתף.



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

6.3 סיכום זכויות הבניה המוקנות לחלקות הנדונות במצב תכנוני קיים (תקף) :

חלקה	גוש	שטח החלקה	כתובת - רח'	כמות יח"ד מותרת	זכויות בניה סחירות - עיקרי (מ"ר)			זכויות בניה מהסה"כ	
					סה"כ	הרחבה	בסיסי		
							שטח		%
15	30642	8,621	נווה יעקב 28-32	111		86%	7,400	100.00%	
32	30642	764					0	0.00%	
33	30643	4,449					0	0.00%	
17	31350	1,107					0	0.00%	
סה"כ כללי		14,941		111		50%	7,400.0	100.00%	



7. מצב תכנוני מוצע - 101-0736884 - שדרות נווה יעקב 32ב, 30ב, 28ב - פינוי בינוי

התכנית בהכנה וטרם נדונה.
 מטרת התכנית: קביעת הוראות לפינוי והריסה בנין קיים המכיל 111 יח"ד ובניית 8 בנינים חדשים בהיקף 521 יח"ד.
 עיקרי הוראות התכנית ביחס לחלקות הנדונות :
 זכויות והוראות בניה למגרשים סחירים רלוונטיים

סה"כ כמות יח"ד	קומות		זכויות בניה (מ"ר)				שטח (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
	תחתי	עילי	תת קרקעי		על קרקעי					
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
521	8	12	38,580	6,310	17,410	41,420	8,454	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				870	40	830		1	מסחר	
			110	1,365				1	מבנה ציבור	
521			38,690	8,545	17,450	42,250	8,454	-	סה"כ	

חניה: תת קרקעית על פי התקן
 מסחר: בבנינים הפונים לשד' נווה יעקב, שטח כל חנות לא יעלה על 120 מ"ר.
 מבנה ציבור: בקומת המסד יבנה שטח ציבורי לשימושי רווחה וקהילה (גן ילדים) בשטח 440 מ"ר עבור 3 כיתות מעון יום, מבנה ציבור: 512 מ"ר עבור 4 כיתות גני ילדים ובית כנסת 512.
 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית 101-0736884 18/05/2021 13:47:11 נספח טבלאות איזון והקצאה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

8. הזכויות בנכסים

על פי העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים ומפנקס השטרות מתאריך 9/3/21 בחלקות נשוא הנכס רשומות כדלקמן:

חלקה 32 בגוש 30642

החלקה בשטח 764 מ"ר ורשומה על שם עיריית ירושלים
הערות הרשם: שטח ציבורי פתוח

חלקה 33 בגוש 30642

החלקה בשטח 4,449 מ"ר ורשומה על שם עיריית ירושלים
הערות הרשם: שטח ציבורי פתוח

חלקה 17 בגוש 31350

החלקה בשטח 1,107 מ"ר ורשומה על שם מדינת ישראל

חלקות 1, 900 בגוש 30609

החלקות בגוש לא מוסדר ולא ניתן לדעת את שטחן ואת בעליהן.

חלקה 15 בגוש 30642

החלקה בשטח 8,621 מ"ר ורשומה כדלקמן:

תת חלקה	שטח	קומה	אגף	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	חלק ברכוש המשותף	הערות
1	60.4	קרקע	1	דשת שלומית שרונה		037059862	0.5	2/217	(1, 3)
				דשת יוסף		036631471	0.5		
2	60.4	קרקע	1	גינסבורג אסתר גיטל חיה		204672299	0.5	2/217	
				גינסבורג יואל שמחה		311461545	0.5		
3	60.4	קרקע	1	זיידקוב ולנטין		1191078-3	0.5	2/217	(1, 2, 12)
				זיידקוב ולנטין		1191078-3	0.5		
4	60.4	קרקע	1	כספי חנה		053922670	1	2/217	(1, 2, 18)
5	60.4	קרקע	1	מדינת ישראל	אסרס דסאלין	324618925	0.33333	2/217	(3, 4, 21, 22)
					אסרס שאשה	324618933	0.33333		
					קבדה יזבה	324359009	0.33333		
6	60.4	קרקע	1	אירני רונית		040061400	0.5	2/217	(1, 3)
				אירני אלדד מתן		035789429	0.5		
7	60.4	1	1	עתאל אסתר		204619175	0.5	2/217	(1, 3)
				עתאל חיים יצחק		342492873	0.5		
8	60.4	1	1	מדינת ישראל	פרנקל שמעיה	300738176	0.5	2/217	(3)
					פרנקל שרה	301247516	0.5		
9	60.4	1	1	פונקץ' מרינה		323674143	1	2/217	(1, 2)
10	60.4	1	1	בהדורי אליעזר		5802953-9	0.5	2/217	(1, 2)
				בהדורי גילה		5683600-0	0.5		
11	60.4	1	1	פנחסוב זיורה		014907018	0.5	2/217	(1, 2)
				פנחסוב פרחח		14907026	0.5		

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית 101-0736884 18/05/2021 13:47:11 נספח טבלאות איזון והקצאה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

תת חלקה	שטח	קומה	אגף	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	חלק ברכוש המשותף	הערות
12	60.4	1	1	מרגולין נחמה		203861711	1	2/217	(1, 2)
13	60.4	2	1	קרמר שלמה		6884692	0.5	2/217	(1, 2)
				קרמר אילנה		5392798	0.5		
14	60.4	2	1	קסלר מנחם יוסף		302773502	0.5	2/217	(1)
				גולדוסר תמר		305406944	0.5		
15	60.4	2	1	חנה סב ישראל		039760863	0.5	2/217	(1)
				חנה סב נטלי מירב		036669760	0.5		
16	60.4	2	1	משעלי מרים		039381173	0.5	2/217	(1)
				משעלי יוסף		039919584	0.5		
17	60.4	2	1	וכטמן גלינה		313965048	1	2/217	(1)
18	60.4	2	1	מדינת ישראל	פיסמנניה אנה	306431115	0.5	2/217	(5)
					צירני ברוך	302504295	0.5		
19	67.1	3	1	מדינת ישראל	גולדפיין סבלי	307482091	0.33333	1/93	(4)
					גולדפיין ליודמילה	307482166	0.33333		
					גולדפיין אידה	310364047	0.33333		
20	32.9	3	1	מדינת ישראל			1	1/217	
21	50.5	3	1	ילין שמואל		314766171	0.5	5/651	(1, 6)
				ילין נעמי טויבא		318990819	0.5		
22	32.9	3	1	מדינת ישראל			1	1/217	
23	67.1	3	1	ראדעי אייל		034433383	0.5	1/93	(1, 2, 6)
				ראדעי אודליה		037370947	0.5		
24	60.4	4	1	מדינת ישראל	שבת אליהו	022029649	0.125	2/217	(7)
					שבת יעקב	053924684	0.125		
					גרומן רחל	054745401	0.125		
					לבין נעמי	056422314	0.125		
					סאבן עשירה	058662313	0.125		
					אברמוב מרים	028144699	0.125		
					שבת דוד	032283657	0.125		
					לאופר גאולה	059830539	0.125		
25	60.4	4	1	עגמי משה		062865860	0.5	2/217	(1, 2, 8, 23)
				עגמי בתיה		036894467	0.5		
26	60.4	4	1	קולחידה יוסף		017297292	0.5	2/217	(9)
				קולחידה אירינה		014422885	0.5		
27	60.4	4	1	מרגולין ברוך דב		314845835	0.5	2/217	(1, 3)
				מרגולין רבקה שושנה		315355750	0.5		
28	61.6	4	1	פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ		520024175	1	2/217	(1)
29	60.4	4	1	ממן מזל		7883857	0.5	2/217	(1, 2)
				ממן משה		55215	0.5		
30	60.4	5	1	אלטשולר יורי		306849514	0.5	2/217	(1)
				אלטשולר אנה		306849621	0.5		
31	60.4	5	1	גזמן יבגני		312669054	0.5	2/217	(1, 2)
				גיטיס ילנה		312669138	0.5		
32	61.6	5	1	דן מאיר		203075924	0.5	2/217	(1, 6)
				דן שירה		313343667	0.5		

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית 101-0736884 18/05/2021 13:47:11 נספח טבלאות איזון והקצאה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

תת חלקה	שטח	קומה	אגף	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	חלק ברכוש המשותף	הערות
33	60.4	5	1	דברשילי ישכר		312986300	0.5	2/217	(1, 2, 4)
				דברשילי נני		312986326	0.5		
34	60.4	5	1	טרטק אלה		441774132	1	2/217	(1)
35	60.4	5	1	וסרמן נחמן		316288067	0.5	2/217	(1, 2, 3)
				פרידמן דבורה		209254986	0.5		
36	61.6	6	1	גרטנר ישראל		301557328	0.5	2/217	(1, 3)
				גרטנר אסתר		201463221	0.5		
37	60.4	6	1	ציסר לב		307376046	0.5	2/217	(1, 10)
				ציסר לב		307376047	0.5		
38	60.4	6	1	טורנהיים עקיבא מאיר		066644444	0.5	2/217	(1, 2)
				רבינסקי שושנה		036619898	0.5		
39	60.4	6	1	פויכטונגר אברהם		203749551	0.5	2/217	(1)
				פויכטונגר מיכל		203172846	0.5		
40	60.4	7	1	מדינת ישראל	מור יוסף יעקב	203212477	0.5	2/217	(11)
					מור יוסף חיה	203042668	0.5		
41	60.4	7	1	דולגין מתתיהו יחזקאל		033966433	0.5	2/217	(1)
				דולגין לאה		327052544	0.5		
42	60.8	קרקע	2	צדוק אליהו		304892193	0.5	2/217	(1, 2, 12)
				בן דוד שרה		304883499	0.5		
43	60.4	קרקע	2	שקד יוסף חיים		302555537	0.5	2/217	(1, 6)
				שקד אפרת רות		203878830	0.5		
44	60.4	קרקע	2	מונין צפירה טובה		5043262	1	2/217	(1)
45	60.4	קרקע	2	מדינת ישראל	חנינה יעקב	060744992	0.5	2/217	
					חנינה חנה	300205325	0.5		
46	60.4	קרקע	2	גולון גנאדי		303943716	0.5	2/217	(1, 2)
				גולון לודמילה		303943757	0.5		
47	60.4	קרקע	2	וורנוב יקטרינה		314194572	0.75	2/217	(1, 2, 24, 25)
				קולצ'יסקי אולג		31494556	0.25		
48	60.8	1	2	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון		520017393	1	2/217	(1)
49	60.4	1	2	פרנק יחיאל מכל		308004449	0.5	2/217	(1, 2, 3)
				פרנק תהלה נחמה		203079785	0.5		
50	60.4	1	2	גרטש אברהם ישעיהו		302871769	0.5	2/217	(1, 12)
				גרטש פרומה מירה		201517604	0.5		
51	60.4	1	2	כהן יאיר		021936562	0.5	2/217	(1, 2)
				כהן שרה		300495314	0.5		
52	60.4	1	2	וייס ליליה		6975332	0.5	2/217	(1)
				וייס ליליה		06975333	0.5		
53	60.4	1	2	סטרונה איזבלה		310423413	0.5	2/217	(1)
				סטרונה איזבלה		310423413	0.25		
				סטרונה איזבלה		310423413	0.25		
54	67.5	2	2	סורזיאב (מורזיאב) מזל		1660748	1	1/93	(1, 2)
55	32.9	2	2	אורי אליעם		058031022	1	1/217	(1, 2)
56	50.5	2	2	איינשטיין רחל בתיה		027704816	1	5/651	(1, 11, 18)
57	32.9	2	2	קיסלמן בוריס		1678067	1	1/217	(1, 2)
58	67.1	2	2	גבלייב דוד		1678501	0.5	1/93	(1, 2)

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית 101-0736884 18/05/2021 13:47:11 נספח טבלאות איזון והקצאה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

תת חלקה	שטח	קומה	אגף	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	חלק ברכוש המשותף	הערות
				גבלייב שרה		1678502	0.5		
59	60.8	3	2	נמסטניק נלי		309245975	0.5	2/217	(1
				נמסטניק לודמילה		309245983	0.5		
60	60.4	3	2	מדינת ישראל	גוטמן שלמון	01694021	0.5	2/217	
					גוטמן דוד	016940231	0.5		
61	60.4	3	2	מדינת ישראל	קרלי יבגני	308612886	0.33333	2/217	(3, 14
					קרלי לריסה	308612977	0.33333		
					קרלי לריסה	308612977	0.33333		
62	60.4	3	2	קוגן אלכסנדר		15860240	0.5	2/217	(1, 12
				קוגן נינה		15860257	0.5		
63	61.6	3	2	סקלאר אריה		016793184	0.83333	2/217	(1, 15
				טוהר יצחק		053240040	0.16667		
64	60.4	3	2	מזרחי אליהו		2926715	0.5	2/217	(1
				מזרחי לאה		184944	0.5		
65	60.8	4	2	אפוטה ניסים יונתן		333852143	0.5	2/217	(1, 3
				אפוטה רחל מזל		332313477	0.5		
66	60.4	4	2	גודלי דביר		062850409	0.5	2/217	(1, 2
				גודלי יוכבד לאה		039330394	0.5		
67	61.6	4	2	פישמן יוסף		208790758	0.5	2/217	(1, 2, 12
				פישמן אסתר		207375171	0.5		
68	60.4	4	2	מסבנד שמעון		308514207	0.5	2/217	(1, 3
				מסבנד הודיה		312553605	0.5		
69	60.4	4	2	כספי יורם		752341	1	2/217	(1, 2
70	60.4	4	2	שלגנר שמעיה צבי		304877194	0.5	2/217	(1, 6
				שלגנר נחמה		302767249	0.5		
71	62	5	2	טורצ'ין אהרון		307424028	0.5	2/217	(1
				ריימן פאינה		309065993	0.5		
72	60.4	5	2	טבל רוברט		303977847	0.5	2/217	(1, 2, 12
				טבל רובינוביץ אלה		306023201	0.5		
73	60.4	5	2	ניסנוב אליהו		1662322	0.5	2/217	(1
				ניסנוב ריבה		1454716	0.5		
74	60.4	5	2	שור ישראל		203343207	0.5	2/217	(1, 6
				שור חיה גיטל		313340812	0.5		
75	60.8	6	2	מדינת ישראל			1	2/217	
76	60.4	6	2	רביבו אליסף		308361278	0.5	2/217	(1, 26
				רביבו מיכל		204150221	0.5		
77	60.8	קרקע	3	כאשיאן מנשה		5212491	1	2/217	(1
78	60.4	קרקע	3	מדינת ישראל	משעלי אסתר	039381595	0.5	2/217	
					משעלי שמואל	327582573	0.25		
					משעלי אלעזר	331279364	0.125		
					משעלי יצחק אלחנן	218453165	0.125		
79	60.4	קרקע	3	גרינברג משה		300897105	0.5	2/217	(1, 2, 20
				גרינברג יוכבד תהילה		301174348	0.5		
80	60.4	קרקע	3	גליק שאול		303060982	0.5	2/217	(1, 3
				גליק אהובה		200712040	0.5		

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית 101-0736884 18/05/2021 13:47:11 נספח טבלאות איזון והקצאה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

תת חלקה	שטח	קומה	אגף	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	חלק ברכוש המשותף	הערות
81	60.4	קרקע	3	מדינת ישראל	קלמן נתנאל	204005813	0.5	2/217	
					קלמן (טוקר) חיה ברכה	313745945	0.5		
82	60.4	קרקע	3	ניסים עמינדב		209797596	0.5	2/217	(6,2,1)
				ניסים אביגיל		205553043	0.5		
83	60.8	1	3	קדוש שמעון אוראל		316138148	0.5	2/217	(26,1)
				קדוש תהילה אורית		316213412	0.5		
84	60.4	1	3	היילברון שילה		203165428	0.5	2/217	(12,1)
				היילברון שרה		305612145	0.5		
85	60.4	1	3	כלפה רות		6961313	0.5	2/217	(2,1)
				כלפה עמנואל		1225747	0.5		
86	60.4	1	3	מדינת ישראל	קצבורג כתריאל	203380068	0.5	2/217	(3)
					וינגורט רייזל רות	312557150	0.5		
87	60.4	1	3	מדינת ישראל	מורדוב גרישה	1660760	0.5	2/217	
					מורדוב פולינה	1660761	0.5		
88	60.4	1	3	מדינת ישראל	תופיק יעקב	036976728	0.5	2/217	
					תופיק פנינה	200401552	0.5		
89	67.5	2	3	מדינת ישראל	מירנסקיה מריאטה	15946221	1	1/93	
90	32.9	2	3	פורת יהודה		059769455	1	1/217	(2,1)
91	50.5	2	3	מדינת ישראל			1	5/651	
92	32.9	2	3	דהאן אברהם		313367294	0.5	1/217	
				דהאן ברכה		206167553	0.5		
93	67.1	2	3	קטנוב שלום		314017708	0.5	1/93	(1)
				קטנוב יוליה מזל		011404001	0.5		
94	61.6	3	3	לוי נתנאל		301775813	0.5	2/217	(3,1)
				עבאדי אילה חמדה		203666680	0.5		
95	60.8	3	3	בלצ'או ברצ'יקו		321062424	0.5	2/217	(4,2,1)
				בלצ'או ברצ'יקו		321062424	0.5		
96	60.4	3	3	עירית ירושלים			1	2/217	(1)
97	60.4	3	3	בביוף יעקב		301778916	0.5	2/217	(3,2,1)
				בביוף שושנה		200544658	0.5		
98	60.4	3	3	רוזנבלט יהושע בנימין		311513329	0.5	2/217	(20,2,1)
				רוזנבלט שולמית		318342730	0.5		
99	60.4	3	3	קלימי שולה		47477732	0.5	2/217	(2,1)
				קלימי שקופה		4747773	0.5		
100	60.8	4	3	מושיאשווילי מאיה		014415517	1	2/217	(1)
101	60.4	4	3	עוזרי דוד		05191221	1	2/217	(4,1)
102	61.6	4	3	לדיוב דוד חי		032763914	0.5	2/217	(2,1)
				לדיוב ציפורה		036146595	0.5		
103	60.4	4	3	דהן חיים יוסף		039918172	0.5	2/217	(16,12,1)
				דהן יוסף חיים		039918172	0.25		
				דהן יעל		328264692	0.04167		
				דהן מאיר דוד		217461037	0.04167		
				דהן אפרת		218657526	0.04167		
				דהן אילה שרה		219830197	0.04167		
				דהן יהודה ניסים		221163264	0.04167		
				דהן שמואל יעקב		337519169	0.04167		

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית 101-0736884 18/05/2021 13:47:11 נספח טבלאות איזון והקצאה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

תת חלקה	שטח	קומה	אגף	בעלים	חוכר	ת.ז	חלק בנכס	חלק ברכוש המשותף	הערות
104	60.4	4	3	שמונוב נינה		304892193	0.5	2/217	(1
				שמונוב נינה		308966100	0.5		
105	60.4	4	3	הריס ישראל מאיר		303166177	0.5	2/217	(12 ,2 ,1
				הריס דבורה		203808084	0.5		
106	60.4	5	3	לבקוביץ מיכאל		200288900	0.5	2/217	(19 ,6 ,1
				לבקוביץ איילת הינדל		301682829	0.5		
107	60.4	5	3	טלר חיה בלומה		318201670	0.5	2/217	(3 ,1
				טלר יוסף צבי		315355198	0.5		
108	61.6	5	3	כהן אשר מאיר		311609564	0.5	2/217	(3 ,2 ,1
				כהן בת שבע		313120123	0.5		
109	60.4	5	3	סדובסקי שלמה		036772671	0.5	2/217	(1
				סדובסקי בתיה אפרת		021927686	0.5		
110	60.4	6	3	חימוביץ שלום		312509334	0.5	2/217	(20 ,1
				כי טוב תרצה		313377202	0.5		
111	60.4	6	3	דוד אלישע מנחם		304908296	0.5	2/217	(1
				מתתיהו אורית		204103097	0.5		





הערות:

- (1) הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960
- (2) הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 2 א לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960
- (3) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
- (4) הערה בדבר משכנתה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
- (5) הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת קוגן משה ופיסמנניה אנה
- (6) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ
- (7) הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת זוזוט שמעון שלמה זוזו זהורית על התחייבות לעשות עסקה
- (8) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ
- (9) צו עקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל תל אביב
- (10) הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת ציסר אנטולי
- (11) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- (12) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
- (13) הערה בדבר משכנתה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ
- (14) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ
- (15) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גוזלן אליהו וגוזלן מרגלית
- (16) הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס שבח ירושלים
- (18) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה עד 13/7/21
- (19) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרידמן ציפורה
- (20) הערה בדבר משכנתה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
- (21) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, הלווים קסה שאשה
- (22) הערת אזהרה לטובת קסה שאשה - התחייבות מיום 21/5/20
- (23) הערת אזהרה לטובת זיכרמן יצחק יוסף
- (24) הערת אזהרה לטובת לנדאו ישראל מאיר ולנדאו אסתר איטל
- (25) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ על הלווים לנדאו ישראל מאיר, לנדאו אסתר איטל
- (26) משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ



9. גורמים שיקוליים ועקרונות באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הנדון ב - 2 המצבים התכנוניים - הובאו בחשבון הגורמים השיקולים והעקרונות שלהלן:

9.1 מיקום שכונת נווה יעקב בירושלים, והמיקומו הספציפי של הנכס בשכונה.

9.2 הנתונים הספציפיים של כ"א מהחלקות במצב תכנוני קיים :

יעוד, שטח, מיקום, שטח בנוי, זכויות בניה.

9.3 הנתונים הספציפיים של הבנין במצב תכנוני קיים :

שטח, כמות יח"ד.

9.4 נתוני התכנון של המגרש במצב הנכנס :

יעוד, שטח זכויות בניה, כמות קומות, צפיפות

9.5 נתוני התכנון של מגרש התמורה במצב היוצא :

שטח זכויות הבניה, ערוב שימושים, כמות יח"ד, כמות קומות, צפיפות.

9.6 הובאה בחשבון תרומת המבנים לשווי בסך 4,000 ₪/מ"ר דירתי.

9.7 שווי כל אחד מהמגרשים הוערך בשיטת השווי השיווי על בסיס עסקאות מכר של דירות חדשות בשכונות דומות.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

10. נתוני שוק לאומדן שווי**10.1 נתוני עסקאות מכר בפועל של דירות בבנינים חדשים בשכונה****יורו בנווה יעקב**

מיקום: רחוב מזל טלה/אברהם רביץ

יזם: יורו ישראל

78 יח"ד ב- 4 בניינים בני 4 קומות מעל מפלס הקרקע ו- 4 קומות מתחת מפלס הקרקע
 סטטוס: הבניה והשיווק הסתיימו

מספר חדרים	קומה	שטח הדירה (מ"ר)	מחיר (ש"ח)	מחיר למ"ר (ש"ח)	מועד העסקה
6	10	132	2,550,000	19,318	09/06/2020
5	4	132	2,175,000	16,477	21/10/2018
<u>ממוצע</u>			<u>2,362,500</u>	<u>17,898</u>	<u>15/08/2019</u>

מדורגי נוף

מיקום: רחוב מזל טלה/אברהם רביץ

יזם: קבוצת מזרחי

66 יח"ד ב- 6 בניינים בני 7 קומות

סטטוס: הבניה והשיווק הסתיימו

מספר חדרים	קומה	שטח הדירה (מ"ר)	מחיר (ש"ח)	מחיר למ"ר (ש"ח)	מועד העסקה
4	6	80	1,940,000	24,250	16/05/2019
4	5	92	1,875,000	20,380	17/03/2019
6	1	145	2,500,000	17,241	21/09/2018
5	1	145	2,530,000	17,448	30/05/2018
<u>ממוצע</u>			<u>2,211,250</u>	<u>19,830</u>	<u>05/12/2018</u>

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

דונה בנווה יעקב

מיקום: רחוב מזל טלה/אברהם רביץ ויצחק טבנקין

יזם: דונה

165 יח"ד ב- 18 בניינים בני 5 קומות (3 קומות מרחוב יצחק טבנקין)

סטטוס: הבניה והשיווק הסתיימו

מספר חדרים	קומה	שטח הדירה (מ"ר)	מחיר (ש"ח)	מחיר למ"ר (ש"ח)	מועד העסקה
4	1	92	2,125,000	23,098	16/07/2020
6	6	121	2,385,000	19,711	29/01/2019
4	3	98	1,800,000	18,367	22/04/2018
<u>ממוצע</u>			<u>2,103,333</u>	<u>20,392</u>	<u>23/04/2019</u>

פרויקט "חמדת יעקב"

מיקום: אבא אחימאיר 2

יזם: דונה

165 יח"ד ב- 18 בניינים בני 5-7 קומות

סטטוס: בתהליך הקמה ושיווק

מספר חדרים	קומה	שטח הדירה (מ"ר)	מחיר (ש"ח)	מחיר למ"ר (ש"ח)	מועד העסקה
2	10	42	960,000	22,857	22/06/2020
2	9	48	1,040,000	21,667	15/06/2020
2	11	50	1,260,000	25,200	14/07/2020
2	10	43	1,070,000	24,884	08/06/2020
4	1	82	1,600,000	19,512	04/02/2020
4	2	82	1,670,000	20,366	29/01/2020
3	3	67	1,400,000	20,896	22/01/2020
4	8	82	1,540,000	18,780	02/05/2019
3	3	67	1,190,000	17,761	31/03/2019
4	3	82	1,585,000	19,329	28/03/2019
4	4	82	1,540,000	18,780	28/03/2019
<u>ממוצע</u>			<u>1,350,455</u>	<u>20,912</u>	<u>04/12/2019</u>

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ



יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

10.2 נתוני עסקאות מכר בפועל של חנויות

מס' עסקה	שטח	מחיר מכירה לא כולל מע"מ		תאריך עסקה
		סה"כ	ל-1 מ"ר	
1	959	27,000,000 ₪	28,154 ₪	31/12/18
2	37	696,201 ₪	18,816 ₪	26/8/15

10.3 מסקנה:

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה ובערוב שימושים,

שווי 1 מ"ר בנוי גמור בבנין המוצע המגלם חניה ומרפסות, מוערך כדלקמן:

מגורים בקומה ממוצעת בסך	19,500 ₪/מ"ר	כולל מע"מ
מסחר בקומת קרקע, בסך	23,400 ₪/מ"ר	כולל מע"מ





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

11. תחשיב שווי הקרקע במצב יוצא

הכנסות צפויות

סוג יח"ד	כמות	מחיר מכירה ל-1 מ"ר - כולל מע"מ	סה"כ	ל-1 יח"ד (530.2 יח"ד אקו')
שטח עיקרי מגורים	47,730 מ"ר	19,000 ₪/מ"ר	906,870,000 ₪	1,710,358 ₪
שטח ממ"ד מגורים	6,252 מ"ר	19,000 ₪/מ"ר	118,788,000 ₪	224,034 ₪
שטח עיקרי מסחר	830 מ"ר	23,400 ₪/מ"ר	19,422,000 ₪	36,630 ₪
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			1,045,080,000 ₪	1,971,023 ₪
נכוי מע"מ			1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ			893,230,769 ₪	1,684,635 ₪

עלויות בניה ישירה	שטח (מ"ר)	עלות (₪/מ"ר)	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
חניות ושירות תת קרקעיות	21,209 מ"ר	2,900 ₪	61,505,778 ₪	116,000 ₪
שטחי שירות חוץ דירתיים	12,195 מ"ר	4,750 ₪	57,926,778 ₪	109,250 ₪
מגורים - דירתי	53,982 מ"ר	4,750 ₪	256,414,500 ₪	483,598 ₪
מרפסות זיז	6,252 מ"ר	2,500 ₪	15,630,000 ₪	29,478 ₪
מסחר	870 מ"ר	4,000 ₪	3,480,000 ₪	6,563 ₪
הריסה	9,582 מ"ר	300 ₪	2,874,600 ₪	5,422 ₪
מטלה ציבורית - ברוטו מקורה	1,475 מ"ר	4,000 ₪	5,900,000 ₪	11,127 ₪
סה"כ			403,731,656 ₪	761,439 ₪
עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי	74,774 מ"ר	350 ₪	26,170,939 ₪	49,358 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת"ק	21,209 מ"ר	350 ₪	7,423,111 ₪	14,000 ₪
חיבור חשמל	530.2 יח"ד משוקלל	2,500 ₪	1,325,556 ₪	2,500 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	2.7%	403,731,656 ₪	10,900,755 ₪	20,559 ₪
תקורה וניהול	5.0%	403,731,656 ₪	20,186,583 ₪	38,072 ₪
בלתי צפוי מראש	5.0%	403,731,656 ₪	20,186,583 ₪	38,072 ₪
שווק ופרסום	3.0%	1,045,080,000 ₪	31,352,400 ₪	59,131 ₪
מס רכישה	6.0%	200,858,000 ₪	12,051,480 ₪	22,729 ₪
מימון	4.0%	723,996,571 ₪	28,959,863 ₪	54,618 ₪
סה"כ			158,557,269 ₪	299,039 ₪
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			562,288,924 ₪	1,060,478 ₪

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	893,230,769 ₪	1,684,635 ₪
הפחתת רווח יזמי	17.5% מעלויות ההקמה	133,034,370 ₪
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	760,196,399 ₪	1,433,732 ₪
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	562,288,924 ₪	1,060,478 ₪
שווי מרכיב הקרקע למרכיבי השווי הסחירים	197,910,000 ₪	373,259 ₪
שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)	54,812 מ"ר	
שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי	3,600 ₪/מ"ר	
מקדם לשווי זכויות בניה למבני ציבור	60%	
שווי 1 מ"ר זכויות בניה במבני ציבור	2,160 ₪/מ"ר	
שטח עיקרי למבני ציבור	1,365 מ"ר	
שווי מרכיב הקרקע למבנים ומוסדות ציבור	2,948,000 ₪	
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במצב יוצא כזמין לבניה (במעוגל)	200,858,000 ₪	



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

12. תחשיב שווי הקרקע במצב נכנס חלקה 15

הכנסות צפויות

סוג יח"ד	כמות	מחיר מכירה ל-1 מ"ר - כולל מע"מ	סה"כ	ל-1 יח"ד
שטח עיקרי מגורים	7,400 מ"ר	19,500 ₪/מ"ר	144,300,000 ₪	1,300,000 ₪
שטח ממ"ד מגורים	1,332 מ"ר	19,500 ₪/מ"ר	25,974,000 ₪	234,000 ₪
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			170,274,000 ₪	1,534,000 ₪
נכוי מע"מ			1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ			145,533,333 ₪	1,311,111 ₪

עלויות בניה ישירה	שטח (מ"ר)	עלות (₪/מ"ר)	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
חניות תת קרקעיות + מחסן	0 מ"ר	2,900 ₪	0 ₪	0 ₪
שטחי שירות חוץ דירתיים	1,665 מ"ר	4,550 ₪	7,575,750 ₪	68,250 ₪
מגורים - דירתי	8,732 מ"ר	4,550 ₪	39,730,600 ₪	357,933 ₪
מרפסות	1,332 מ"ר	2,395 ₪	3,189,789 ₪	28,737 ₪
סה"כ			50,496,139 ₪	454,920 ₪
עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח	11,729 מ"ר	350 ₪	4,105,150 ₪	36,983 ₪
חיבור חשמל	111 יח"ד	2,500 ₪	277,500 ₪	2,500 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	4.5%	50,496,139 ₪	2,272,326 ₪	20,471 ₪
תקורה וניהול	5.0%	50,496,139 ₪	2,524,807 ₪	22,746 ₪
בלתי צפוי מראש	5.0%	50,496,139 ₪	2,524,807 ₪	22,746 ₪
שווק ופרסום	3.0%	170,274,000 ₪	5,108,220 ₪	46,020 ₪
מס רכישה	6.0%	48,900,000 ₪	2,934,000 ₪	26,432 ₪
מימון	4.0%	117,960,149 ₪	4,718,406 ₪	42,508 ₪
סה"כ			24,465,216 ₪	220,407 ₪
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			74,961,356 ₪	675,328 ₪

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	145,533,333 ₪	1,311,111 ₪
הפחתת רווח יזמי 17.5% מעלויות ההקמה	21,675,177 ₪	195,272 ₪
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	123,858,156 ₪	1,115,839 ₪
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	74,961,356 ₪	675,328 ₪
שווי מרכיב הקרקע בחלקה 15 כזמין לבניה (במעוגל)	48,900,000 ₪	440,541 ₪





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

15. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

09/03/2021



תאריך

294

מספר רישיון

חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין





טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0736884

מס' סדורי	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		תת חלקה	שם בעלים רשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	יעוד החלקה	שווי מצב נכס ללא תרומת המבנים	שווי יחסי	תרומת המבנים	מגרש התמורה	מצב יוצא					תשלומי איזון
			חלקה	שטח החלקה (מ"ר)												שווי יחסי	תרומת המבנים	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	חלק יחסי במגרש ללא תוספת שווי המבנים		
																				חלק בשלמות	
1	30642	15	8,621	8,626	1	דשת שלומית שרונה		037059862	1/217	(1, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	מגרש : 1 שטח : 8,454 יעוד : מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור שווי המגרש בשלמות : 200,858,000 ₪ שווי המגרש בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס : 170,547,720 ₪ כמות יח"ד : 521	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	אין תשלומי איזון	
2	30642	15	8,621	8,626		דשת יוסף		036631471	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
3	30642	15	8,621	8,626	2	גינסבורג אסתר גיטל חיה		204672299	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
4	30642	15	8,621	8,626		גינסבורג יואל שמחה		311461545	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
5	30642	15	8,621	8,626	3	זיידקוב ולנטין		1191078-3	1/217	(1, 2, 12)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
6	30642	15	8,621	8,626		זיידקוב ולנטין		1191078-3	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
7	30642	15	8,621	8,626	4	כספי חנה		053922670	2/217	(1, 2, 18)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪		1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%		
8	30642	15	8,621	8,626	5	מדינת ישראל	אסרס דסאלין	324618925	2/651	(3, 4, 21, 2)	מגורים + דרך	150,230 ₪	0.307%	93,333 ₪		514,899 ₪	93,333 ₪	608,233 ₪	0.303%		
9	30642	15	8,621	8,626		אסרס שאשה		324618933	2/651		מגורים + דרך	150,230 ₪	0.307%	93,333 ₪		514,899 ₪	93,333 ₪	608,233 ₪	0.303%		
10	30642	15	8,621	8,626		קבדה יזבה		324359009	2/651		מגורים + דרך	150,230 ₪	0.307%	93,333 ₪		514,899 ₪	93,333 ₪	608,233 ₪	0.303%		
11	30642	15	8,621	8,626	6	אירני רונית		040061400	1/217	(1, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
12	30642	15	8,621	8,626		אירני אלדד מתן		035789429	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
13	30642	15	8,621	8,626	7	עתאל אסתר		204619175	1/217	(1, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
14	30642	15	8,621	8,626		עתאל חיים יצחק		342492873	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
15	30642	15	8,621	8,626	8	מדינת ישראל	פרנקל שמעיה	300738176	1/217	(3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
16	30642	15	8,621	8,626		פרנקל שרה		301247516	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
17	30642	15	8,621	8,626	9	פונקץ' מרינה		323674143	2/217	(1, 2)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%			
18	30642	15	8,621	8,626	10	בהדורי אליעזר		5802953-9	1/217	(1, 2)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
19	30642	15	8,621	8,626		בהדורי גילה		5683600-0	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
20	30642	15	8,621	8,626	11	פנחסוב זיורה		014907018	1/217	(1, 2)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
21	30642	15	8,621	8,626		פנחסוב פרח		14907026	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
22	30642	15	8,621	8,626	12	מרגולין נחמה		203861711	2/217	(1, 2)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%			
23	30642	15	8,621	8,626	13	קרמר שלמה		6884692	1/217	(1, 2)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
24	30642	15	8,621	8,626		קרמר אילנה		5392798	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
25	30642	15	8,621	8,626	14	קסלר מנחם יוסף		302773502	1/217	(1)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
26	30642	15	8,621	8,626		גולדוסר תמר		305406944	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
27	30642	15	8,621	8,626	15	חנה סב ישראל		039760863	1/217	(1)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
28	30642	15	8,621	8,626		חנה סב נטלי מירב		036669760	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
29	30642	15	8,621	8,626	16	משעלי מרים		039381173	1/217	(1)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
30	30642	15	8,621	8,626		משעלי יוסף		039919584	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
31	30642	15	8,621	8,626	17	וכטמן גלינה		313965048	2/217	(1)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%			



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0736884

מס' סדורי	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		תת חלקה	שם בעלים רשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	יעוד החלקה	שווי מצב נכס ללא תרומת המבנים	שווי יחסי	תרומת המבנים	מגרש התמורה	מצב יוצא					תשלומי איזון			
			חלקה	שטח החלקה (מ"ר)												שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	שווי החלק במגרש ללא תוספת שווי המבנים	תרומת המבנים	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	חלק יחסי במגרש ללא תוספת שווי המבנים				
																						בשלמות	חלק נכלל בתכנית	
32	30642	15	8,621	8,626	18	מדינת ישראל	פיסמוניה אנה	306431115	1/217	(5	מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.453%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%		
33	30642	15	8,621	8,626			צירני ברוך	302504295	1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.453%	מגרש : 1		0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%		
34	30642	15	8,621	8,626	19	מדינת ישראל	גולדפיין סבלי	307482091	1/279	(4	מגורים + דרך	175,269	0.358%	100,000	0.352%	שטח : 8,454		0.349%	700,716	100,000	600,716	0.352%		
35	30642	15	8,621	8,626			גולדפיין ליודמילה	307482166	1/279		מגורים + דרך	175,269	0.358%	100,000	0.352%	יעוד :		0.349%	700,716	100,000	600,716	0.352%		
36	30642	15	8,621	8,626			גולדפיין אידה	310364047	1/279		מגורים + דרך	175,269	0.358%	100,000	0.352%	מגורים מסחר		0.349%	700,716	100,000	600,716	0.352%		
37	30642	15	8,621	8,626	20	מדינת ישראל			1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	156,000	0.462%	ומבנים ומוסדות ציבור		0.462%	928,349	156,000	772,349	0.453%		
38	30642	15	8,621	8,626	21	ילין שמואל	314766171	3/781	(1, 6	מגורים + דרך	187,788	0.384%	115,140	0.378%	שווי המגרש בשלמות :		0.378%	758,764	115,140	643,624	0.377%			
39	30642	15	8,621	8,626			ילין נעמי טויבא	318990819	3/781		מגורים + דרך	187,788	0.384%	115,140	0.377%	200,858,000		0.378%	758,764	115,140	643,624	0.377%		
40	30642	15	8,621	8,626	22	מדינת ישראל			1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	156,000	0.462%	שווי המגרש בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס :		0.462%	928,349	156,000	772,349	0.453%		
41	30642	15	8,621	8,626	23	ראדעי אייל	034433383	1/186	(1, 2, 6	מגורים + דרך	262,903	0.538%	150,000	0.523%	170,547,720		0.523%	1,051,074	150,000	901,074	0.528%			
42	30642	15	8,621	8,626			ראדעי אודליה	037370947	1/186		מגורים + דרך	262,903	0.538%	150,000	0.528%	כמות יח"ד : 521		0.523%	1,051,074	150,000	901,074	0.528%		
43	30642	15	8,621	8,626	24	מדינת ישראל	שבת אליהו	022029649	1/868	(7	מגורים + דרך	56,336	0.115%	35,000	0.113%			0.114%	228,087	35,000	193,087	0.113%		
44	30642	15	8,621	8,626			שבת יעקב	053924684	1/868		מגורים + דרך	56,336	0.115%	35,000	0.113%			0.114%	228,087	35,000	193,087	0.113%		
45	30642	15	8,621	8,626			גרומן רחל	054745401	1/868		מגורים + דרך	56,336	0.115%	35,000	0.113%			0.114%	228,087	35,000	193,087	0.113%		
46	30642	15	8,621	8,626			לבין נעמי	056422314	1/868		מגורים + דרך	56,336	0.115%	35,000	0.113%			0.114%	228,087	35,000	193,087	0.113%		
47	30642	15	8,621	8,626			סאבן עשירה	058662313	1/868		מגורים + דרך	56,336	0.115%	35,000	0.113%			0.114%	228,087	35,000	193,087	0.113%		
48	30642	15	8,621	8,626			אברמוב מרים	028144699	1/868		מגורים + דרך	56,336	0.115%	35,000	0.113%			0.114%	228,087	35,000	193,087	0.113%		
49	30642	15	8,621	8,626			שבת דוד	032283657	1/868		מגורים + דרך	56,336	0.115%	35,000	0.113%			0.114%	228,087	35,000	193,087	0.113%		
50	30642	15	8,621	8,626			לאופר גאולה	059830539	1/868		מגורים + דרך	56,336	0.115%	35,000	0.113%			0.114%	228,087	35,000	193,087	0.113%		
51	30642	15	8,621	8,626	25	ענמי משה	062865860	1/217	(1, 2, 8, 23	מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%			
52	30642	15	8,621	8,626			ענמי בתיה	036894467	1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%		
53	30642	15	8,621	8,626	26	קולחידה יוסף	017297292	1/217	(9	מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%			
54	30642	15	8,621	8,626			קולחידה אירינה	014422885	1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%		
55	30642	15	8,621	8,626	27	מרגולין ברוך דב	314845835	1/217	(1, 3	מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%			
56	30642	15	8,621	8,626			מרגולין רבקה שושנה	315355750	1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%		
57	30642	15	8,621	8,626	28	פרוות חברה ממשלתית עירונית	520024175	2/217	(1	מגורים + דרך	450,691	0.922%	280,000	0.908%			0.908%	1,824,698	280,000	1,544,698	0.906%			
58	30642	15	8,621	8,626	29	ממן מזל	7883857	1/217	(1, 2	מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%			
59	30642	15	8,621	8,626			ממן משה	55215	1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%		
60	30642	15	8,621	8,626	30	אלטשולר יורי	306849514	1/217	(1	מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%			
61	30642	15	8,621	8,626			אלטשולר אנה	306849621	1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%		
62	30642	15	8,621	8,626	31	גומן יבגני	312669054	1/217	(1, 2	מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%			
63	30642	15	8,621	8,626			גיטיס ילנה	312669138	1/217		מגורים + דרך	225,346	0.461%	140,000	0.454%			0.454%	912,349	140,000	772,349	0.453%		



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0736884

מס' סדורי	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		תת חלקה	מצב נכנס	שם בעלים רשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	יעוד החלקה	שווי מצב נכנס ללא תרומת המבנים	שווי יחסי	תרומת המבנים	מגרש התמורה	מצב יוצא					תשלומי איזון	
			חלקה	שטח החלקה (מ"ר)													שווי יחסי	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	תרומת המבנים	שווי החלק במגרש ללא תוספת שווי המבנים	חלק יחסי במגרש ללא תוספת שווי המבנים		
																							חלק בשלמות
64	30642	15	8,621	8,626	32	דן מאיר		203075924	1/217	(1, 6	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪				0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	אין תשלומי איזון
65	30642	15	8,621	8,626		דן שירה		313343667	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		מגרש: 1	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
66	30642	15	8,621	8,626	33	דברשוילי ישכר		312986300	1/217	(1, 2, 4	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		שטח: 8,454	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
67	30642	15	8,621	8,626		דברשוילי נני		312986326	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		יעוד:	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
68	30642	15	8,621	8,626	34	טרטק אלה		441774132	2/217	(1	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪		מגורים מסחר	0.906%	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%		
69	30642	15	8,621	8,626	35	וסרמן נחמן		316288067	1/217	(1, 2, 3	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		ומבנים ומוסדות ציבור	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
70	30642	15	8,621	8,626		פרידמן דבורה		209254986	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		שווי המגרש בשלמות:	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
71	30642	15	8,621	8,626	36	גרטר ישראל		301557328	1/217	(1, 3	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		200,858,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
72	30642	15	8,621	8,626		גרטר אסתר		201463221	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		שווי המגרש בניכוי תרומת המחזברים במצב נכנס:	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
73	30642	15	8,621	8,626	37	ציסר לב		307376046	1/217	(1, 10	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		170,547,720 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
74	30642	15	8,621	8,626		ציסר לב		307376047	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		כמות יח"ד: 521	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
75	30642	15	8,621	8,626	38	טורנהיים עקיבא מאיר		066644444	1/217	(1, 2	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
76	30642	15	8,621	8,626		רבינסקי שושנה		036619898	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
77	30642	15	8,621	8,626	39	פויכטונגר אברהם		203749551	1/217	(1	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
78	30642	15	8,621	8,626		פויכטונגר מיכל		203172846	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
79	30642	15	8,621	8,626	40	מדינת ישראל	מור יוסף יעקב	203212477	1/217	(11	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
80	30642	15	8,621	8,626		מור יוסף חיה		203042668	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
81	30642	15	8,621	8,626	41	דולגין מתתיהו יחזקאל		033966433	1/217	(1	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
82	30642	15	8,621	8,626		דולגין לאה		327052544	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
83	30642	15	8,621	8,626	42	צדוק אליהו		304892193	1/217	(1, 2, 12	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
84	30642	15	8,621	8,626		בן דוד שרה		304883499	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
85	30642	15	8,621	8,626	43	שקד יוסף חיים		302555537	1/217	(1, 6	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
86	30642	15	8,621	8,626		שקד אפרת רות		203878830	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
87	30642	15	8,621	8,626	44	מוניץ צפירה טובה		5043262	2/217	(1	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪			0.906%	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%		
88	30642	15	8,621	8,626	45	מדינת ישראל	חנינה יעקב	060744992	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
89	30642	15	8,621	8,626		חנינה חנה		300205325	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
90	30642	15	8,621	8,626	46	גולון גנאדי		303943716	1/217	(1, 2	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
91	30642	15	8,621	8,626		גולון לודמילה		303943757	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪			0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%		
92	30642	15	8,621	8,626	47	וורנוב יקטרינה		314194572	3/434	(1, 2, 24, 5	מגורים + דרך	338,018 ₪	0.691%	210,000 ₪			0.679%	1,158,523 ₪	210,000 ₪	1,368,523 ₪	0.681%		
93	30642	15	8,621	8,626		קולצ'יסקי אולג		31494556	1/434		מגורים + דרך	112,673 ₪	0.230%	70,000 ₪			0.226%	386,174 ₪	70,000 ₪	456,174 ₪	0.227%		



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0736884

מס' סדורי	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		תת חלקה	שם בעלים רשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	יעוד החלקה	שווי מצב נכנס ללא תרומת המבנים	שווי יחסי	תרומת המבנים	מגרש התמורה	חלק יחסי במגרש ללא תוספת שווי המבנים	שווי החלק במגרש ללא תוספת שווי המבנים	תרומת המבנים	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	שווי יחסי	תשלומי איזון		
			גוש	חלקה																		שטח החלקה (מ"ר)	תת חלקה

94	30642	15	8,621	8,626	48	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשבט		520017393	2/217	(1	מגורים + דרך	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪		0.906%	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%	
95	30642	15	8,621	8,626	49	פרנק יחיאל מכל		308004449	1/217	(1, 2, 3	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
96	30642	15	8,621	8,626		פרנק תהלה נחמה		203079785	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
97	30642	15	8,621	8,626	50	גרטש אברהם ישעיהו		302871769	1/217	(1, 12	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	מגרש: 1	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
98	30642	15	8,621	8,626		גרטש פרומה מירה		201517604	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	שטח: 8,454	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
99	30642	15	8,621	8,626	51	כהן יאיר		021936562	1/217	(1, 2	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	יעוד:	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
100	30642	15	8,621	8,626		כהן שרה		300495314	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	מגורים מסחר	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
101	30642	15	8,621	8,626	52	וייס ליליה		6975332	1/217	(1	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	ומבנים ומוסדות ציבור	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
102	30642	15	8,621	8,626		וייס ליליה		06975333	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	שווי המגרש בשלמות:	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
103	30642	15	8,621	8,626	53	סטרונה איזבלה		310423413	1/217	(1	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	200,858,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
104	30642	15	8,621	8,626		סטרונה איזבלה		310423413	1/434		מגורים + דרך	מגורים + דרך	112,673 ₪	0.230%	70,000 ₪	שווי המגרש בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס:	0.226%	386,174 ₪	70,000 ₪	456,174 ₪	0.227%	
105	30642	15	8,621	8,626		סטרונה איזבלה		310423413	1/434		מגורים + דרך	מגורים + דרך	112,673 ₪	0.230%	70,000 ₪		0.226%	386,174 ₪	70,000 ₪	456,174 ₪	0.227%	
106	30642	15	8,621	8,626	54	סורזיבא (מורזיבא) מזל		1660748	1/93	(1, 2	מגורים + דרך	מגורים + דרך	525,806 ₪	1.075%	300,000 ₪	170,547,720 ₪	1.057%	1,802,148 ₪	300,000 ₪	2,102,148 ₪	1.047%	
107	30642	15	8,621	8,626	55	אורי אליעם		058031022	1/217	(1, 2	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	156,000 ₪	כמות יח"ד: 521	0.453%	772,349 ₪	156,000 ₪	928,349 ₪	0.462%	
108	30642	15	8,621	8,626	56	איינשטיין רחל בתיה		027704816	5/651	(1, 11, 18	מגורים + דרך	מגורים + דרך	375,576 ₪	0.768%	232,000 ₪		0.755%	1,287,248 ₪	232,000 ₪	1,519,248 ₪	0.756%	
109	30642	15	8,621	8,626	57	קיסלמן בוריס		1678067	1/217	(1, 2	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	156,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	156,000 ₪	928,349 ₪	0.462%	
110	30642	15	8,621	8,626	58	גבלייב דוד		1678501	1/186	(1, 2	מגורים + דרך	מגורים + דרך	262,903 ₪	0.538%	150,000 ₪		0.528%	901,074 ₪	150,000 ₪	1,051,074 ₪	0.523%	
111	30642	15	8,621	8,626		גבלייב שרה		1678502	1/186		מגורים + דרך	מגורים + דרך	262,903 ₪	0.538%	150,000 ₪		0.528%	901,074 ₪	150,000 ₪	1,051,074 ₪	0.523%	
112	30642	15	8,621	8,626	59	נמסטניק נלי		309245975	1/217	(1	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
113	30642	15	8,621	8,626		נמסטניק לודמילה		309245983	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
114	30642	15	8,621	8,626	60	מדינת ישראל	גוטמן שלמון	01694021	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
115	30642	15	8,621	8,626		גוטמן דוד		016940231	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
116	30642	15	8,621	8,626	61	מדינת ישראל	קרלי יבגני	308612886	2/651	(3, 14	מגורים + דרך	מגורים + דרך	150,230 ₪	0.307%	93,333 ₪		0.302%	514,899 ₪	93,333 ₪	608,233 ₪	0.303%	
117	30642	15	8,621	8,626		קרלי לריסה		308612977	2/651		מגורים + דרך	מגורים + דרך	150,230 ₪	0.307%	93,333 ₪		0.302%	514,899 ₪	93,333 ₪	608,233 ₪	0.303%	
118	30642	15	8,621	8,626		קרלי לריסה		308612977	2/651		מגורים + דרך	מגורים + דרך	150,230 ₪	0.307%	93,333 ₪		0.302%	514,899 ₪	93,333 ₪	608,233 ₪	0.303%	
119	30642	15	8,621	8,626	62	קוגן אלכסנדר		15860240	1/217	(1, 12	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
120	30642	15	8,621	8,626		קוגן נינה		15860257	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
121	30642	15	8,621	8,626	63	סקלאר אריה		016793184	5/651	(1, 15	מגורים + דרך	מגורים + דרך	375,576 ₪	0.768%	233,333 ₪		0.755%	1,287,248 ₪	233,333 ₪	1,520,582 ₪	0.757%	
122	30642	15	8,621	8,626		טוהר יצחק		053240040	1/651		מגורים + דרך	מגורים + דרך	75,115 ₪	0.154%	46,667 ₪		0.151%	257,450 ₪	46,667 ₪	304,116 ₪	0.151%	
123	30642	15	8,621	8,626	64	מזרחי אליהו		2926715	1/217	(1	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
124	30642	15	8,621	8,626		מזרחי לאה		184944	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
125	30642	15	8,621	8,626	65	אפוטה ניסים יונתן		333852143	1/217	(1, 3	מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
126	30642	15	8,621	8,626		אפוטה רחל מזל		332313477	1/217		מגורים + דרך	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	

אין תשלומי איזון



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0736884

תשלומי איזון	מצב יוצא						מצב נכנס										נתוני המקרקעין				מס' סדורי	
	שווי יחסי	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	תרומת המבנים	שווי החלק במגרש ללא תוספת שווי המבנים	חלק יחסי במגרש ללא תוספת שווי המבנים	מגרש התמורה	תרומת המבנים	שווי יחסי	שווי מצב נכנס ללא תרומת המבנים	יעוד החלקה	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם בעלים רשום	תת חלקה	שטח החלקה (מ"ר)		חלקה	גוש		
																	חלק נכלל בתכנית	בשלמות				
	0.454%	912,349 ₪	140,000 ₪	772,349 ₪	0.453%		140,000 ₪	0.461%	225,346 ₪	מגורים + דרך	(1, 2)	1/217	062850409			גודלי דביר	66	8,626	8,621	15	30642	127





טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 0736884-101

מס' סדורי	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		שם בעלים רשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	יעוד החלקה	שווי מצב נכנס ללא תרומת המבנים	שווי יחסי	תרומת המבנים	מצב יוצא					תשלומי איזון
			חלקה	שטח החלקה (מ"ר)										תת חלקה	חלק בשלמות	שווי החלק במגרש ללא תוספת שווי המבנים	תרומת המבנים	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	
128	30642	15	8,621	8,626	גודלי יוכבד לאה		039330394	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	אין תשלומי איזון
129	30642	15	8,621	8,626	פישמן יוסף	67	208790758	1/217	(1, 2, 12)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
130	30642	15	8,621	8,626	פישמן אסתר		207375171	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
131	30642	15	8,621	8,626	מסבנד שמעון	68	308514207	1/217	(1, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
132	30642	15	8,621	8,626	מסבנד הודיה		312553605	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
133	30642	15	8,621	8,626	כספי יורם	69	752341	2/217	(1, 2)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪	0.906%	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%	
134	30642	15	8,621	8,626	שלגור שמעיה צבי	70	304877194	1/217	(1, 6)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
135	30642	15	8,621	8,626	שלגור נחמה		302767249	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
136	30642	15	8,621	8,626	טורצין אהרון	71	307424028	1/217	(1)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
137	30642	15	8,621	8,626	ריימן פאניה		309065993	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
138	30642	15	8,621	8,626	טבל רוברט	72	303977847	1/217	(1, 2, 12)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
139	30642	15	8,621	8,626	טבל רובינוביץ אלה		306023201	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
140	30642	15	8,621	8,626	ניסנוב אליהו	73	1662322	1/217	(1)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
141	30642	15	8,621	8,626	ניסנוב ריבה		1454716	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
142	30642	15	8,621	8,626	שור ישראל	74	203343207	1/217	(1, 6)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
143	30642	15	8,621	8,626	שור חיה גיטל		313340812	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
144	30642	15	8,621	8,626	מדינת ישראל	75		2/217		מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪	0.906%	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%	
145	30642	15	8,621	8,626	רביבו אליסף	76	308361278	1/217	(1, 26)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
146	30642	15	8,621	8,626	רביבו מיכל		204150221	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
147	30642	15	8,621	8,626	כאשיאן מנשה	77	5212491	2/217	(1)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪	0.906%	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%	
148	30642	15	8,621	8,626	מדינת ישראל	78	039381595	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
149	30642	15	8,621	8,626	משעלי שמואל		327582573	1/434		מגורים + דרך	112,673 ₪	0.230%	70,000 ₪	0.226%	386,174 ₪	70,000 ₪	456,174 ₪	0.227%	
150	30642	15	8,621	8,626	משעלי אלעזר		331279364	1/868		מגורים + דרך	56,336 ₪	0.115%	35,000 ₪	0.113%	193,087 ₪	35,000 ₪	228,087 ₪	0.114%	
151	30642	15	8,621	8,626	משעלי יצחק אלחנן		218453165	1/868		מגורים + דרך	56,336 ₪	0.115%	35,000 ₪	0.113%	193,087 ₪	35,000 ₪	228,087 ₪	0.114%	
152	30642	15	8,621	8,626	גרינברג משה	79	300897105	1/217	(1, 2, 20)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
153	30642	15	8,621	8,626	גרינברג יוכבד תהילה		301174348	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
154	30642	15	8,621	8,626	גליק שאול	80	303060982	1/217	(1, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
155	30642	15	8,621	8,626	גליק אחובה		200712040	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	
156	30642	15	8,621	8,626	מדינת ישראל	81	204005813	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0736884

מס' סדורי	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		תת חלקה	שם בעלים רשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	יעוד החלקה	שווי מצב נכס ללא תרומת המבנים	שווי יחסי	תרומת המבנים	מצב יוצא					תשלומי איזון		
			חלקה	שטח החלקה (מ"ר)											חלק בשלמות	חלק נכלל בתכנית	מגרש התמורה	חלק יחסי במגרש ללא תוספת שווי המבנים	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים		תרומת המבנים	שווי החלק במגרש ללא תוספת שווי המבנים
157	30642	15	8,621	8,626		קלמן (טוקר) חיה ברק	313745945	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%	איזון תשלומי			
158	30642	15	8,621	8,626	82	ניסים עמינדב	209797596	1/217	(1, 2, 6)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
159	30642	15	8,621	8,626		ניסים אביגיל	205553043	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
160	30642	15	8,621	8,626	83	קדוש שמעון אוראל	316138148	1/217	(1, 26)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
161	30642	15	8,621	8,626		קדוש תהילה אורית	316213412	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
162	30642	15	8,621	8,626	84	היילברון שילה	203165428	1/217	(1, 12)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
163	30642	15	8,621	8,626		היילברון שרה	305612145	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
164	30642	15	8,621	8,626	85	כלפה רות	6961313	1/217	(1, 2)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
165	30642	15	8,621	8,626		כלפה עמנואל	1225747	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
166	30642	15	8,621	8,626	86	מדינת ישראל	קצבורג כתריאל	203380068	1/217	(3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪		0.453%		
167	30642	15	8,621	8,626		וינגרט רייזל רות	312557150	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
168	30642	15	8,621	8,626	87	מדינת ישראל	מורדוב גרישה	1660760	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪		0.453%		
169	30642	15	8,621	8,626		מורדוב פולינה	1660761	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
170	30642	15	8,621	8,626	88	מדינת ישראל	תופיק יעקב	036976728	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪		0.453%		
171	30642	15	8,621	8,626		תופיק פנינה	200401552	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
172	30642	15	8,621	8,626	89	מדינת ישראל	מירנסקיה מריאטה	15946221	1/93		מגורים + דרך	525,806 ₪	1.075%	300,000 ₪	1.047%	1,802,148 ₪	300,000 ₪	2,102,148 ₪		1.057%		
173	30642	15	8,621	8,626	90	פורת יהודה	059769455	1/217	(1, 2)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	156,000 ₪	0.462%	772,349 ₪	156,000 ₪	928,349 ₪	0.453%	איזון תשלומי			
174	30642	15	8,621	8,626	91	מדינת ישראל		5/651		מגורים + דרך	375,576 ₪	0.768%	232,000 ₪	0.756%	1,287,248 ₪	232,000 ₪	1,519,248 ₪	0.755%				
175	30642	15	8,621	8,626	92	דהאן אברהם	313367294	1/434		מגורים + דרך	112,673 ₪	0.230%	78,000 ₪	0.231%	386,174 ₪	78,000 ₪	464,174 ₪	0.226%				
176	30642	15	8,621	8,626		דהאן ברכה	206167553	1/434		מגורים + דרך	112,673 ₪	0.230%	78,000 ₪	0.231%	386,174 ₪	78,000 ₪	464,174 ₪	0.226%				
177	30642	15	8,621	8,626	93	קטנוב שלום	314017708	1/186	(1)	מגורים + דרך	262,903 ₪	0.538%	150,000 ₪	0.523%	901,074 ₪	150,000 ₪	1,051,074 ₪	0.528%				
178	30642	15	8,621	8,626		קטנוב יוליה מוזל	011404001	1/186		מגורים + דרך	262,903 ₪	0.538%	150,000 ₪	0.523%	901,074 ₪	150,000 ₪	1,051,074 ₪	0.528%				
179	30642	15	8,621	8,626	94	לוי נתנאל	301775813	1/217	(1, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
180	30642	15	8,621	8,626		עבאדי אילה חמדה	203666680	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
181	30642	15	8,621	8,626	95	בלצ'או ברצ'ייקו	321062424	1/217	(1, 2, 4)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
182	30642	15	8,621	8,626		בלצ'או ברצ'ייקו	321062424	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
183	30642	15	8,621	8,626	96	עירית ירושלים		2/217	(1)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪	0.908%	1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.906%				
184	30642	15	8,621	8,626	97	בביוף יעקב	301778916	1/217	(1, 2, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				
185	30642	15	8,621	8,626		בביוף שושנה	200544658	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.454%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.453%				



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0736884

מס' סדורי	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		תת חלקה	שם בעלים רשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	יעוד החלקה	שווי מצב נכס ללא תרומת המבנים	שווי יחסי	תרומת המבנים	מצב יוצא					תשלומי איזון			
			חלקה	שטח החלקה (מ"ר)											חלקה	גוש	שטח החלקה (מ"ר)	שווי יחסי	תרומת המבנים		שווי החלק במגרש ללא תוספת שווי המבנים	תרומת המבנים	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים
186	30642	15	8,621	8,626	98	רוזנבליט יהושע בנימין		311513329	1/217	(1, 2, 20)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	מגרש : 1 שטח : 8,454 יעוד : מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור שווי המגרש בשלמות : 200,858,000 ₪ שווי המגרש בניכוי תרומת המחזירים במצב נכנס : 170,547,720 ₪ כמות יחיד : 521	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	אין תשלומי איזון			
187	30642	15	8,621	8,626		רוזנבלט שולמית		318342730	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
188	30642	15	8,621	8,626	99	קלימי שולה		47477732	1/217	(1, 2)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
189	30642	15	8,621	8,626		קלימי שקופה		4747773	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
190	30642	15	8,621	8,626	100	מושיאשווילי מאיה		014415517	2/217	(1)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪		1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%				
191	30642	15	8,621	8,626	101	עוזרי דוד		05191221	2/217	(1, 4)	מגורים + דרך	450,691 ₪	0.922%	280,000 ₪		1,544,698 ₪	280,000 ₪	1,824,698 ₪	0.908%				
192	30642	15	8,621	8,626	102	לדיוב דוד חי		032763914	1/217	(1, 2)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
193	30642	15	8,621	8,626		לדיוב ציפורה		036146595	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
194	30642	15	8,621	8,626	103	דחן חיים יוסף		039918172	1/217	(1, 12, 16)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
195	30642	15	8,621	8,626		דחן יוסף חיים		039918172	1/434		מגורים + דרך	112,673 ₪	0.230%	70,000 ₪		386,174 ₪	70,000 ₪	456,174 ₪	0.227%				
196	30642	15	8,621	8,626		דחן יעל		328264692	1/2604		מגורים + דרך	18,779 ₪	0.038%	11,667 ₪		64,362 ₪	11,667 ₪	76,029 ₪	0.038%				
197	30642	15	8,621	8,626		דחן מאיר דוד		217461037	1/2604		מגורים + דרך	18,779 ₪	0.038%	11,667 ₪		64,362 ₪	11,667 ₪	76,029 ₪	0.038%				
198	30642	15	8,621	8,626		דחן אפרת		218657526	1/2604		מגורים + דרך	18,779 ₪	0.038%	11,667 ₪		64,362 ₪	11,667 ₪	76,029 ₪	0.038%				
199	30642	15	8,621	8,626		דחן אילה שרה		219830197	1/2604		מגורים + דרך	18,779 ₪	0.038%	11,667 ₪		64,362 ₪	11,667 ₪	76,029 ₪	0.038%				
200	30642	15	8,621	8,626		דחן יהודה ניסים		221163264	1/2604		מגורים + דרך	18,779 ₪	0.038%	11,667 ₪		64,362 ₪	11,667 ₪	76,029 ₪	0.038%				
201	30642	15	8,621	8,626		דחן שמואל יעקב		337519169	1/2604		מגורים + דרך	18,779 ₪	0.038%	11,667 ₪		64,362 ₪	11,667 ₪	76,029 ₪	0.038%				
202	30642	15	8,621	8,626	104	שמונוב נינה		304892193	1/217	(1)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
203	30642	15	8,621	8,626		שמונוב נינה		308966100	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
204	30642	15	8,621	8,626	105	הריס ישראל מאיר		303166177	1/217	(1, 2, 12)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
205	30642	15	8,621	8,626		הריס דבורה		203808084	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
206	30642	15	8,621	8,626	106	לבקוביץ מיכאל		200288900	1/217	(1, 6, 19)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
207	30642	15	8,621	8,626		לבקוביץ איילת הינדל		301682829	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
208	30642	15	8,621	8,626	107	טלר חיה בלומה		318201670	1/217	(1, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
209	30642	15	8,621	8,626		טלר יוסף צבי		315355198	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
210	30642	15	8,621	8,626	108	כהן אשר מאיר		311609564	1/217	(1, 2, 3)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
211	30642	15	8,621	8,626		כהן בת שבע		313120123	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
212	30642	15	8,621	8,626	109	סדובסקי שלמה		036772671	1/217	(1)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
213	30642	15	8,621	8,626		סדובסקי בתיא אפרת		021927686	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
214	30642	15	8,621	8,626	110	חימוביץ שלום		312509334	1/217	(1, 20)	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				
215	30642	15	8,621	8,626		כי טוב תרצה		313377202	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪		772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%				



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0736884

מס' סדורי	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		תת חלקה	שם בעלים רשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	יעוד החלקה	שווי מצב נכס ללא תרומת המבנים	שווי יחסי	תרומת המבנים	מצב יוצא					תשלומי איזון	
			שטח החלקה (מ"ר)	בשלמות											חלק נכלל בתכנית	מגרש התמורה	חלק יחסי במגרש ללא תוספת שווי המבנים	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	שווי החלק במגרש בתוספת שווי המבנים		שווי יחסי
216	30642	15	8,621	8,626	111	דוד אלישע מנחם	304908296	1/217	(1	מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%	אין תשלומי איזון		
217	30642	15	8,621	8,626		מתתיהו אורית	204103097	1/217		מגורים + דרך	225,346 ₪	0.461%	140,000 ₪	0.453%	772,349 ₪	140,000 ₪	912,349 ₪	0.454%			
218	30642					עיריית ירושלים					0 ₪		0 ₪	1.729%	2,948,000 ₪	0 ₪	2,948,000 ₪	1.468%			
219	30642	32	764	768		עיריית ירושלים		1/1		גן ציבורי		0.000%		100.000%		0 ₪	0.000%				
220	30642	33	4,449	676		עיריית ירושלים		1/1		מבני ציבור		0.000%		100%		0 ₪	0.000%				
221				173				1/1		שביל		0.000%		100%		0 ₪	0.000%				
222				245				1/1		שצ"פ		0.000%		100%		0 ₪	0.000%				
223																0 ₪	0.000%				
224	31350	17	1,107	930		מדינת ישראל		1/1		מבני ציבור		0.000%									
225				180				1/1		שביל		0.000%									
226	30609	1		55						שצ"פ		0.000%									
227	30609	900		133						מבני ציבור		0.000%									
228				311						שצ"פ		0.000%									
			סה"כ בתכנית								48,900,000 ₪	100.00%	30,310,280 ₪	12.096 מ"ר	170,547,720 ₪	30,310,280 ₪	200,858,000 ₪	100%			

החלק במגרש 1 המוקצה לעיריית ירושלים הינו בגין מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית - בעת רישום בית משותף יירשם על שם עיריית ירושלים שטח של 1,365 מ"ר עיקרי + שטחי שירות.



09/03/2021

תאריך

294

מספר רשיון

חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין



שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקות

- 1) הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960
- 2) הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 2 א לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960
- 3) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
- 4) הערה בדבר משכנתה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
- 5) הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת קוגן משה ופיסמנניה אנה
- 6) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ
- 7) הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת זוזוט שמעון שלמה זוזו זהורית על התחייבות לעשות עסקה
- 8) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ
- 9) צו עקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל תל אביב
- 10) הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת ציסר אנטולי
- 11) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- 12) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
- 13) הערה בדבר משכנתה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ
- 14) הערה בדבר משכנתה לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ
- 15) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גוזלן אליהו וגוזלן מרגלית
- 16) הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס שבח ירושלים
- 18) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
- 19) בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה עד 13/7/21
- 20) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרידמן ציפורה
- 21) הערה בדבר משכנתה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
- 21) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ , הלווים קסה שאשה
- 22) הערת אזהרה לטובת קסה שאשה - התחחיבות מיום 21/5/20
- 23) הערת אזהרה לטובת זיכרמן יצחק יוסף
- 24) הערת אזהרה לטובת לנדאו ישראל מאיר ולנדאו אסתר איטל
- 25) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ על הלווים לנדאו ישראל מאיר, לנדאו אסתר איטל
- 26) משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ

נספח לבקשה 2025-93-044

3. העברת זכויות דיירות מוגנת – השער החדש

נכס	כתובת	גוש/חלקה
4973	השער החדש 4	לא מוסדר

דברי הסבר :

החנות נמצאת בכניסה לשער החדש, שטח החנות הינו כ 40 מ"ר . הדיירים המוגנים של העירייה בנכס הם שני אחים (מצ"ב החוזה).

הדיירים ביקשו בעבר להעביר את זכויותם בנכס לקוסטודיה טרה סנטה הנמצאת בכניסה שמול החנות (מצ"ב שני התצהירים וטיוטת חוזה בניהם).

הנושא הובא בפני הפורום ביום 14.7.2019 בה הוחלט לאשר את מכירת זכויות הדיירות המוגנת בנכס לדייר הנכנס בתנאים שפורטו.

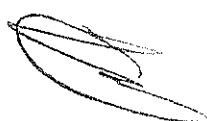
הבקשה מובאת שוב בפני חברי הפורום מאחר והעברת זכויות הדיירות המוגנת ירדה מהפרק בשלב הזה והשוכר מבקש לחזור ולהפעיל את הנכס למטרת בית קפה.
יצוין כי הנכס נטוש מזה מספר שנים.

הצעת החלטה :

מוצע לאשר לדייר המוגן להפעיל בית קפה במקום.

החלטה :

הפורום מאשר לדייר המוגן להפעיל בחנות בית קפה בכפוף לתקופת נסיון של שנתיים והתאמת דמי השכירות לשומה עירונית שתינתן בשים לב לשימוש בנכס כבית קפה.
הדייר המוגן יהיה רשאי להעסקי עובדים לצורך הפעלת בית קפה בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. שימוש כאמור כפוף לאישור מועצת העיר וקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.



2025
החלטות

9. מובא לדיון חוזר - רכישת 17 חניות מנת"י בצומת בייט וחניה נוספת בקומה 4- 51 מחסנים

נכס	כתובת	תב"ע	גוש/חלקה	מהות
11458	צומת בייט	133819	30868/31	רכישת זכויות 17 חניות מנת"י מכוח תב"ע בהתאם לסיכום מהנדס העיר ומנהל אגף תושייה

רקע:

בדיון שנערך ביום 13.10.2024 – הוחלט : פורום נכסים מאשר רכישת 17 החניות בהתאם

להחלטה שהתקבלה בוועדת פשרות.

עתה מובא לדיון חוזר בתוספת הסכמה לרכישת 5 מחסנים במפלס 4- וכן חנייה נוספת בקומה -

4 הצמודה לאותם מחסנים לצורך פריקה וטעינה וכן המאפשרת רצף מחסנים וחנייה לצרכי

מנת"י בתחום חניית הפרויקט, יש לציין שהמחסנים והחניות כבר מצויים בשימוש מנת"י .

בדיון הקודם פורט: בהתאם להוראות תב"ע 4761, חתם היוזם על כתב התחייבות להעברת זכויות בהפרשה מבונה בהיקף של 245 מ"ר טיפת חלב+730 מ"ר מרכז קהילתי+ 220 מ"ר בית כנסת וכן 33 מקומות חנייה כתקן החניה למבני ציבור. כתב התחייבות זה קוּזו מהשבחה על היקף שירותי הבנייה. בחלוף השנים מנהלת העירייה והיוזם שית סביב העברת הזכויות עבור 17 חניות נוספות ממנת"י, יש לציין שחניות אלו כבר נמסרו לתושייה ביום 1.1.2017 והם בשימוש.

לאחרונה התחדש השיח עם היוזם סביב חתימה על הסכם דמי ניהול של החניון, בהתאם להחלטת מהנדס העיר ומנהל אגף תושייה תחתום העירייה עם היוזם על הסכם רכישת החניות ורישומם ע"ש העירייה ע"י תשלום חד פעמי ע"ס 45,000 ₪ לחניה (עלות חניה בניקוי מהשבחה בהתאם לערך שהוגש במתחם עמד על 80,000 ₪ שנוקה מהשבחה) בתוספת מע"מ ע"ח העירייה.

פורום נכסים מיום 11.7.2023 דן בבקשת תושייה לרכישת חניות אלו ודחה את הבקשה, החלטת הפורום היתה:

"הואיל ולא עלה בכני הפורום צורך ממשי מצד גורמי המקצוע לרכישת החניות, והואיל שבסמוך למקום עתיד להיפתח קו הרכבת הקלה וחניון "חנה וסע", פורום נכסים אינו מאשר לרכוש את הזכויות של 17 מקומות החניה.

צאלה – מחויבות משפטית כלפי היוזם שבנה את זה בהתאם לדרישת היוזם. החניות למנת"י צבועות. הסכם מכירה לפי התעריף ב-2010 – אי אפשר לשנות הסכם. בנוסף מנת"י ביקשו חניה למטה ומחסנים ושמאי מטעם העירייה יקבע את התעריף. עבר ועדת פשרות.

בין העירייה לחברת מוטקה אביב (להלן: "החברה") התגלע סכסוך ארוך שנים בגין דרישת החברה שהעירייה תרכוש 17 חניות בסכום של 765,000 ₪ בתוספת מע"מ, וכן בגין דרישות החברה לקבלת החזר הוצאות תכנון תשתיות של כבישים ותנועה בסך של 452,215 בתוספת ריבית והצמדה, וסה"כ 759,053 ₪.

ועדת פשרות בראשות יועמ"ש העירייה דנה מיום 31.7.2024 בסוגיות שבסכסוך ולאחר שמיעת הטענות אישרה את רכישה של 17 החניות בלבד, וככל שידרש ע"י גורמי המקצוע אחת מהחניות תהיה בקומה אחרת.

כעת מבוקש מפורום הנכסים לאשר רכישת החניות כמפורט.

בהמשך לנוסח שלעיל שאושר מיום ה-13.10.2024, בהסכם הפשרה מוצע כמו כן לרכוש חניה נוספת בחניון בקומה 4- וכן 5 מחסנים בקומה 4- בנוסף יש לאשר את הסכם דמי הניהול.

מהות הבקשה

היועמ"ש ואגף הנכסים מבקשים מפורום הנכסים לאשר התקשרות לרכישת החניות מחברת מוטקה אביב בפרויקט שנבנה ואוכלס בצומת בייט וזאת **בהתאם להסכם הפשרה לרכישת 17 חניות מנת"י (שאושרו בפורום הקודם) + חניה בקומה 4- וכן 5 מחסנים:**

לפי הסכם זה מתחייבת העירייה לשלם לחברה בשקלים סך של 1,072,400 ₪ בצירוף מע"מ (מיליון שבעים ושניים אלף וארבע מאות ₪ בצירוף מע"מ) לפי הפירוט כדלקמן:

17 חניות מנת"י $45,000 \times 765,000 =$ ₪ ;

1 חניה בקומה 4- $45,000 \times 45,000 =$ ₪ ;

5 מחסנים בקומה 4-- מחסן 108-9.3 מ"ר $8,000 \times$ ₪ למ"ר = 74,400 ₪ ;

מחסן 109-6.4 מ"ר $8,000 \times$ ₪ למ"ר = 51,200 ₪ ;

מחסן 110-3.3 מ"ר $8,000 \times$ ₪ למ"ר = 26,400 ₪ ;

מחסן 111-7 מ"ר $8,000 \times$ ₪ למ"ר = 56,000 ₪ ;

מחסן 112-6.8 מ"ר $8,000 \times$ ₪ למ"ר = 54,400 ₪ ;

בנוסף יש לאשר את הסכם דמי הניהול לפיו המחזיק מתחייב לשאת, בכל ההוצאות הכרוכות

בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול ובסך חודשי כולל של 150 ₪ בצירוף

מע"מ לכל מקום חניה מבין החניות שירשמו ע"ש עיריית ירושלים ובסך הכל 7,650 ₪ בצירוף

מע"מ לחודש ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה

(להלן ולעיל - "ההוצאות ודמי הניהול מיום חתימת הסכם הניהול").

בנוסף, עבור השימוש ב-17 חניות מנת"י מיום 1/1/2017 ועד יום חתימת הסכם זה ישולם סך חודשי

כולל של 150 ₪ בצירוף מע"מ לכל חניה מבין 17 חניות מנת"י ובסך הכל 2,550 ₪ בצירוף מע"מ

לחודש (להלן: ההוצאות ודמי הניהול עבור שימוש העבר ב- 17 חניות מנת"י).

החלטה:

פורום נכסים מאשר את ההתקשרות במתווה המוצע בכפוף לבחינת הסוגייה הכספית עם נציגי

הגזברות יחד עם גזבר העירייה בנוגע לגובה התשלום ולסעיפים התקציביים הרלוונטיים לכל

רכיב.

ההתקשרות כפופה לאישור וועדת כספים ומועצת העיר.

4. בקשה לאישור פשרה ביחס לשתי מחלוקות בין חב' מוטקה אביב לבין עיריית ירושלים

בין עיריית ירושלים לבין חברת מוטקה אביב (להלן גם: "החברה"), התגלעו שתי מחלוקות הנוגעות לפרויקט מתחם צומת בייט (להלן גם: "הפרויקט"), שהוקם לפי תכנית בניין עיר מס' במ/4761 (להלן גם: "התכנית הישנה") ותכנית מס' 101-0133819 (להלן גם: "התכנית החדשה").

שתי המחלוקות נוגעות ל- 2 הנושאים שלהלן:

(א) דרישת החברה לרכישת 17 חניות בפרויקט ע"י העירייה בהתאם להוראת סעיף 4.1.2.ה לתכנית, בסכום של 45,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חניה ובסכ"ה בסכום של 765,000 ₪ בתוספת מע"מ;

(ב) דרישת החברה לקבלת החזר הוצאות תכנון תשתיות של כבישים ותנועה בסכום של 452,215 ₪ בתוספת ריבית וחצמדה ובסכ"ה בסכום של 759,053 ₪.

להלן נפרט אודות עיקרי המחלוקות, טענות הצדדים וההמלצות להגעה לפשרה בנדון:

א. רכישת 17 החניות ומסירת 33 החניות לעירייה כולל תשלום עלות אחזקה חודשית לכל חניה:

1. בהתאם לפנייה של החברה לראש העיר ירושלים מיום 23.8.2023 ופניה נוספת למהנדס העיר ירושלים מיום 19.03.2024 (להלן יחד גם "פניות החברה"), במסגרת התכנית החדשה אושרו 1195 מ"ר לשימושים ציבוריים כאשר נקבע בה כי ייבנו 33 חניות לשימושים ציבוריים, הכל כמטלה ציבורית שהוטלה על היזם במסגרת התב"ע, וכן נקבע כי לגבי 17 חניות נוספות, הן ימסרו לעירייה במסגרת הסכם נפרד.

2. וכך קובע סעיף 4.1.2.ה לתכנית:

"33 מקומות חניה עבור השימושים הציבוריים שבתכנית... 17 מקומות חניה עבור מנת"י, בהתאם להסכם שייחתם בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח תכנית... זו..."

- פניות החברה ותקנון התב"ע מצ"ב כנספח א'.

3. לטענת החברה, כבר בשנת 2017 היא מסרה את 17 החניות הנוספות לשימוש של מנת"י, וזאת מבלי שנחתם הסכם בין הצדדים, מתוך שיתוף פעולה והסכמה הדדית בין מר יעקוב ממליה לבין בעלי החברה, ובהנחה שייחתם לגביהן הסכם בהמשך הדרך.

4. סוגיה זו נידונה במשך הזמן בין הצדדים ואף הובאה לדיון בפורום נכסים, אולם היא שבה ועלתה בפגישה שהתקיימה בין נציגי העירייה לנציגי החברה בלשכת היועמ"ש לעירייה, אלי מלכה, עו"ד, מיום 03.03.2024.

- סיכום/פרוטוקול הישיבה מיום 03.03.2024 מצ"ב כנספח ב'.

5. על-פי הדברים של נציג העירייה, מר קובי ממליח, הוא מאשר את רוח הדברים שהיו בינו לבין בעלי החברה, ועל השימוש שנעשה בפועל בחניות החל משנת 2017, כאמור לעיל.
6. לאחר דיון בין הצדדים היועמ"ש סידם, כי:
 - "למדתי בישיבה הזו יותר נתונים מאשר אלה שהיו בפני פורם הנכסים שקיבל את ההחלטה. על כן, הנושא יובא לדיון נוסף בפורום הנכסים, תוך שילוב המידע והנתונים המלאים של נסיבות המקרה. הוועדה תדון בטענות שלכם ובחלופות המוצעות על ידכם: רכישה של 17 החניות או ויתור עליהן תוך תשלום דמי שימוש בעבור שימוש שעל פניו נעשה בהן בפועל.
 - הסכם הניהול נמצא בטיפול עו"ד מוטי חזיזה, צריך לקדם אותו ללא קשר ל- 17 החניות הנוספות. לאחר שתתקבל החלטה לגבי 17 החניות והנושא יסוכם בין העירייה לבין חברת מ. אביב, נעשה תוספת להסכם הניהול, ככל ויידרש וככל וההחלטה תהיה לרכוש אותן. הערותיה של עו"ד אביטל קרקר ייסגרו אל מול עו"ד גולן מרדכי. הסכם הניהול יובא לאישור פורום נכסים, וועדת כספים ומועצה.
 - באחריות ריטה ומוטי להביא את הנושאים כמפורט לעיל לפורום נכסים ובהמשך לוועדת כספים ומועצה."
7. בהמשך לישיבה, נעשתה על ידי הח"מ בחינה של העלויות שבין רכישת החניות לבין תשלום דמי מנוי חודשיים, בהן נמצא כי: עלות דמי מנוי חודשי לחניה הוא 600 ₪ לא כולל מע"מ, ושל 17 החניות לתקופה החל משנת 2017 ועד 12/2023 (84 חודשים) הם: $84 \cdot 17 \cdot 600 = 856,800$ ₪ לא כולל מע"מ. זאת, לעומת רכישת 17 חניות * 45,000 ₪ לחניה = 765,000 ₪ לא כולל מע"מ.
8. לסיכום, אם בוחנים את הסוגיה מבחינה כלכלית - רכישת החניות כדאית לטווח הארוך מתשלום דמי מנוי חודשיים.
9. מתבחינה המשפטית, הוראות התביע נתונות לפרשנות, היות ולא ברור מהן, האם העירייה חייבת לרכוש את החניות במסגרת הסכם, או שמא, מדובר ברשות.
10. כך או כך, כיוון שבהתאם לנסיבות העניין, בהן 17 החניות הנוספות התקבלו בפועל בידי מנת"י, ונעשה בהן שימוש במשך השנים, יהיה זה חסר תום לב ו/או עשיית עושר שלא כדין, להתכחש לעובדות ולהסתמך על פרשנות משפטית תיאורטית של התביע, שהעירייה ממילא לא פעלה על פיה בפועל.

ג. קיצוז תשלום תכנון במסגרת הוצאות תכנון ושצ"פ והיטלי סלילה:

11. בהתאם לפניות החברה, בתחילת הפרויקט החברה נתבקשה לבצע תכנון וביצוע של הפיתוח. החברה ביצעה את התכנון כמבוקש ע"י העירייה אך לא קיבלה תשלום עבור הוצאות התכנון ותיאום ביצוע עד היום.

12. בעת חיובה של החברה בהיטלי סלילה ותיעול, ביקשה החברה לקזז את החוצאות האלה. העירייה לא קיזזה את הוצאות התכנון, תוך שחייבה את החברה בהיטלי הסלילה ואגרות התיעול המלאים, ואשר במסגרת התחשיב שלהם לוקחים בחשבון גם את עלויות התכנון של העירייה בגין עבודות הפיתוח (שכאומר, בוצעו בפועל על ידי החברה).

13. בהתאם לכך ולפניות החברה, החברה שילמה לעיריית ירושלים 13,836,548 ₪ בגין תשלום היטלי סלילה ואגרות תיעול, הכוללת בתוכה גם את המרכיב של עבודות התכנון שביצעה החברה על חשבונה.

14. לטענת החברה, היא עמדה על טענותיה, אך נאלצה לשלם תחת מחאה (שנתנה בזמן אמת), את מלוא היטלי הסלילה והתיעול שנדרשו ממנה, וזאת על מנת שלא יעוכבו היתרי הבנייה לפרויקט, ותוך בקשה שיושבו הסכומים.

- מצ"ב מכתב המחאה שלווח לתשלום היטלי הסלילה ואגרות התיעול ומסומן כנספח ג'.

(ג) כפועל יוצא, לטענת החברה, היא שילמה כפל תמורה על עבודות התכנון, לפי דרישת העירייה, כאשר עליות אלו הסתכמו בסכום של 452,215 ₪ בתוספת ריבית והצמדה ובסכ"ה בסכום של 759,053 ₪.

15. בפגישה נוספת שהתקיימה בלשכת היועמ"ש לעירייה, מיום 06.05.2024, בין נציגי העירייה ונציגי החברה, שבו נציגי החברה על טענותיהם כי שילמו את עלויות התכנון תחת מחאה על מנת לא לעכב את הפרויקט וכפועל יוצא הם שילמו פעמיים ולכן הם מבקשים לקבל את ההחזר הכספי בגין הוצאות התכנון.

16. נציגי החברה יצאו מהפגישה לצורך התייעצות של נציגי העירייה.

17. במסגרת ההתייעצות הפנימית של נציגי העירייה, אושרו דברי החברה לפיהן עלויות התכנון היו סבירות ואף קיבלו את אישור גורמי העירייה בזמן אמת.

18. מבחינה משפטית, יש מס' טעמים לתמיכה בפשרה שהושגה בתום הישיבה, **לתשלום של מחצית מסכום הדרישה** בנושא החזר הוצאות התכנון, ובין היתר: הימנעות מקיום הליך משפטי בנושא, שלו עשויות להיות השלכות רחב רבות; העובדה ולפיה תשלום היטלי הסלילה ואגרות התיעול, שולמו תחת מחאה שנשלחה בזמן אמת, ועשויה להגדיל את הסיכויים לטענה של כפייה שעשויה לעלות על ידי החברה במסגרתו של הליך משפטי; העובדה שעלויות התכנון אושרו בזמן אמת על ידי נציגי העירייה (ולמה להם לגורמי העירייה לאשר את עלויות התכנון, שעה שאין בכוונתם לכאורה להחזיר ו/או לקזז את עלותם).

ג. לסיכום הפשרה המוצעת:

19. מבוקש לאשר פשרה לפיה יירכשו על ידי העירייה 17 החניות כמפורט בפרק א' לבקשה זו, בסכום של כ- 765,000 ₪ בתוספת מע"מ, כאשר הוועדה הנכבדה תסמיך את היועמ"ש לעירייה בתיאום עם גורמי המקצוע העירוניים, לקבוע תשלום של דמי האחזקה בעד 17 החניות הנ"ל, ממועד מסירתם בפועל, במסגרת הסכם ניהול שיאושר בוועדת כספים ומועצת העיר, כמקובל.

20. כן מבוקש, לאשר פשרה לפיה תשלם העירייה לחברה החזר, בעד מחצית מסכום הדרישה להחזר הוצאות תכנון תשתיות, קרי בסכום של בין 226,107.5 ₪ (כלומר, ללא הצמדה וריבית), לבין סכום של 379,526.5 ₪ (כלומר, כולל הצמדה וריבית), כאשר הוועדה הנכבדה תסמיך את היועמ"ש לעירייה בתיאום עם גורמי המקצוע העירוניים לקבוע את הסכום הסופי, ולהכניס בהסכם הניהול מול החברה הוראה הקובעת כי בתשלום זה מוותרת החברה על כל דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין הוצאות תכנון אלו.

מצ"ב: פניה לוועדה

עו"ד מלווה: אלי מלכה/בועז שובל

החלטה: מאושר. אומהר כי יירכשו 17 חניות
באמצעות, ובכל ו"ציה א' צ' גורמ' המקצועי,
עמית מנחם יהיה לקומה אחת.

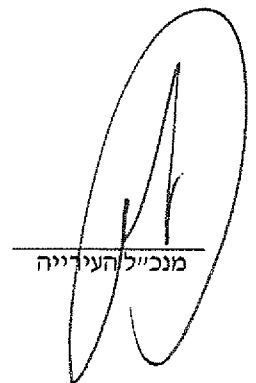
סדר יום ועדת פשרות מס' 7/2024 ליום 31/7/24

הערה: חתימת הוועדה בעמוד זה מתייחסת לכלל ההחלטות שנתקבלו בוועדה הנוכחית;

31/7/24
תאריך


גזבר העירייה

21/7/24
היועץ המשפטי לעירייה


מנכ"ל העירייה

הנדון: רכישת חניות ומחסנים והסכם ניהול - מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (להלן: "החברה")
צומת בייט ירושלים
תב"ע 101-0133819 - גוש 30868 חלקה 31

הריני מתכבדת לפנות אליכם בנושא הנדון, על מנת להביא לדיון בוועדת הכספים הקרובה, את הנושא הנדון, ועל מנת לדון ולאשר את סעיפי התקציב בהתאם, וכדלקמן:

רקע

1. החברה הינה בעלת זכויות החכירה בגוש 30868 חלקה 31 בשכונת גבעת מרדכי, במתחם צומת בייט בירושלים והיא בנתה בהם פרויקט למגורים מסחר וחניה (להלן: "הפרויקט").
2. על פי התב"ע מאושרת 101-0133819 (להלן: "התב"ע"), התחייבה החברה לבנות על חשבונה שטחים ציבוריים, בשטח שלא יפחת מ-1,195 מ"ר כשטח עיקרי למטרות השימושים הבאים – תחנה לבריאות המשפחה, מרכז לקשיש, מרכז קהילתי תרבותי, בית כנסת ובנוסף 600 מ"ר כשטחי שירות (במפלס 2-) עבור 33 חניות לשימושים הציבוריים הנ"ל (להלן: "33 חניות").
3. כמו כן, ובהתאם לסעיף 4.1 ה' לתב"ע ניתנה אופציה לעירייה לרכוש 17 חניות נוספות עבור מנת"י (להלן: "17 חניות מנת"י") (גם הם במפלס 2-) אותם החליטה העירייה לממש ולרכוש, לאחר שהחברה מסרה אותם לעירייה כבר בתחילת שנת 2017.
4. בנוסף, ולצרכי מנת"י, ביקשה העירייה לרכוש עוד חניה אחת ו-5 מחסנים (במפלס 4-). בין הצדדים נקבע מחיר התמורה לחניה בסך של 45,000 ₪ בצירוף מע"מ, ומחיר התמורה למחסנים נקבע בסך של 8,000 ₪ לכל מ"ר.

התמורה לחברה בגין רכישת

5. בנסיבות האמורות נקבעה התמורה הכוללת לצורך רכישת 18 חניות + 5 מחסנים בסך של 1,072,400 ₪ בצירוף מע"מ (מיליון שבעים ושניים אלף וארבע מאות ₪ בצירוף מע"מ) לפי הפירוט כדלקמן:
$$17 \text{ חניות מנת"י} \quad 45,000 \text{ ₪} \times 17 = 765,000 \text{ ₪};$$
$$1 \text{ חניה בקומה 4} \quad 45,000 \text{ ₪} \times 1 = 45,000 \text{ ₪};$$
$$5 \text{ מחסנים בקומה 4} \quad 8,000 \text{ ₪} \times 9.3 = 74,400 \text{ ₪} \text{ למ"ר};$$

מחסן 97-6.4 מ"ר 8,000 x ש' למ"ר = 51,200 ש' ;
מחסן 98-3.3 מ"ר 8,000 x ש' למ"ר = 26,400 ש' ;
מחסן 99-7 מ"ר 8,000 x ש' למ"ר = 56,000 ש' ;
מחסן 100-6.8 מ"ר 8,000 x ש' למ"ר = 54,400 ש' ;

התמורה לחברה בגין השתתפות בהוצאות תכנון

6. בנוסף, ובהתאם לאישור ועדת הפשרות בעירייה נקבע כי העירייה תשלם לחברה עבור החזר הוצאות תכנון סך של 379,526 ש' בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום 31/7/2024 ובצירוף מע"מ (385,938 ש' בצירוף מע"מ).

התמורה לחברה בגין דמי ניהול

7. לעניין התמורה בגין דמי הניהול השוטפים לחניות נקבעו דמי ניהול חודשיים לחניות בסך של 150 ש' בצירוף מע"מ לכל חניה. **מצ"ב תחשיב לצורך תשלום דמי ניהול שוטפים וכן עבור חודשי עבר.**

לסיכום

8. יובהר כי כל האמור, עבר את אישורם של ועדת הפשרות לעירייה וכן את ועדת הנכסים לעירייה. **מצ"ב החלטות.**

9. אשר על כן, נודה על העלאת הנושא כאמור בוועדת הכספים הקרובה, וכמובן שנעמוד לרשותכם בכל פניה או הבהרה בנדון וככל שיידרש.

בכבוד רב,

ריטה לידז'יניסקי
מנהלת אגף נכסים בעירייה

תחשיב תמורה כולל

[illegible]

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש _____ שנת 2025

ב י ן:

מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ,
חברה רשומה מספר 510513591

ת.ד. 1081, ירושלים דוא"ל : yedid@maviv.co.il
(להלן - "החברה")
מצד אחד

לב י ן:

עיריית ירושלים

מכר ספרא 1, ירושלים דוא"ל: [redacted]

(ביחד ולחוד להלן - "עיריית ירושלים ו/או המחזיק")

מצד שני

הואיל

והחברה הינה בעלת זכויות החכירה בפרויקט כהגדרתו בהסכם זה. העתק נסח רישום מצורף להסכם ומסומן "נספח א";

והואיל

ועל פי תב"ע מאושרת 101-0133819 (להלן: "התב"ע") בשכונת גבעת מרדכי, בגוש 30868 חלקה 31 התחייבה החברה, לבנות על חשבונה בתא שטח מספר 1, מתחת לבניינים 3 ו-4 בפרויקט לפי התב"ע, שטחים ציבוריים, בשטח שלא יפחת מ-1,195 מ"ר כשטח עיקרי למטרות השימושים הבאים – תחנה לבריאות המשפחה, מרכז לקשיש, מרכז קהילתי תרבותי, בית כנסת ובנוסף 600 מ"ר כשטחי שירות במפלס 2- עבור 33 חניות לשימושים הנ"ל, הכל כמפורט בתשריט המצורף להסכם ומסומן "נספח ב" (להלן: "השטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים");

והואיל

והעירייה החליטה לממש את סעיף 4.1 ה' בתב"ע, ולרכוש 17 חניות נוספות במפלס 2- (להלן: "17 חניות מנת"י"), המסומנות אף הן בנספח ב', מעבר ל- 33 חניות שהוגדרו כחלק בלתי נפרד מהשטחים הבנויים עבור השטחים הציבוריים וכן חניה 1 נוספת ו-5 מחסנים במפלס 4- בתחום חניית הפרויקט בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כ"נספח ג"; (17 חניות מנת"י יחד עם 33 החניות במפלס 2-, החניה הנוספת ו-5 המחסנים במפלס 4- הנ"ל יוגדרו להלן: "החניות והמחסנים שירשמו ע"ש עיריית ירושלים");

והואיל:

ובהתאם לתכנון החנייה בפרויקט, הכניסה לחניון עבור 50 החניות במפלס 2- (להלן: "חניון 50 החניות"), מחייבת מעבר דרך השער הראשי לחניון הציבורי, המסומן באות G בהתאם לנספח ב', לגביו התחייבה החברה לשעות פעילות מוגבלות (שהן, לכל הפחות: בימי חול מהשעה 7:00 בבוקר עד השעה 21:00, בערב שבת וחג משעה 6:00 בבוקר עד שעה לפני כניסת שבת או חג, במוצאי שבת וחג חצי שעה אחרי יציאת השבת או החג) מתחייבת החברה לאפשר גישה חופשית לעירייה ל 50 החניות, באמצעות מפתח ו/או באמצעות אמצעי טכנולוגי אחר שיהיה קיים בעתיד ושיסוכם ע"י הצדדים ובלבד שהעירייה תהא אחראית לסגירת השער והותרתו סגור מעבר לשעות פעילות החניון וללא כל הגבלה של מספר המכוניות הרשאיות

להיכנס לחניון 50 החניות, המתוחם במחסום, ובלבד שלא תהיינה בשימוש יותר מ-50 חניות בעת ובעונה אחת;

והואיל:

וידוע לעירייה כי הגישה הרגלית מחניון 50 החניות דרך הפתח המסומן באות C בנספח ב' פתוחה רק בעת שחניון הדיירים בפרויקט פתוח וכי החברה מנועה מלהקנות גישה רגלית אחרת דרך שטחי הדיירים בפרויקט;

והואיל:

והחנייה הנוספת ו-5 המחסנים מצויים בקומה 4- והכניסה אליהם מחייבת מעבר דרך השער לחניון הדיירים בפרויקט, המסומן באות A בנספח ב' ומוסכם על הצדדים כי הכניסה אליהם תהיה באמצעות שלט/ אפליקציה, או בכל דרך שבה יוסדר בעתיד המעבר לחניון הדיירים בפרויקט;

והואיל:

ובניית החניות והמחסנים שיירשמו ע"ש עיריית ירושלים הסתיימה והתקבלו אישורי אכלוס שהאחרון שבהם התקבל ביום 13/8/2023;

והואיל:

והצדדים הסכימו להתקשר ביניהם בהסכם ניהול למתן שירותים לחניות והמחסנים שיירשמו ע"ש עיריית ירושלים, בידי החברה בעצמה או באמצעות חברת ניהול מטעמה;

והואיל:

והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 כותרות הסעיפים מובאות לשם נוחיות המעיין בלבד ולא יהא להם ערך פרשני כלשהו.

2. הגדרות

למילים ולביטויים להלן יהא הפירוש המופיע לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

- **"הפרויקט";** פרויקט בשכונת גבעת מרדכי אשר הוקם ו/או יוקם על המקרקעין הידועים בגוש 30868 חלקה 31 על פי תב"ע מאושרת 101-0133819 בירושלים, הכולל 6 בניינים הכוללים מגורים, מסחר, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל המחזיקים ביחידות בפרויקט.

- **"השטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים"** כהגדרתם לעיל.

- **"חניון 50 החניות"**
- חניון עבור 50 חניות העירייה ומנת"י בקומה 2- בתחום חניית הפרויקט בהתאם לתשריט המצורף להסכם ניהול זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח ב', שהכניסה אליו מחייבת מעבר דרך השער הראשי לחניון הציבורי, המסומן באות G בהתאם לתשריט המסומן כנספח ב', ובהתאם להתחייבות החברה, הכניסה לחניון 50 החניות תהיה בשעות פעילות החניון הציבורי שיופעל במפלס 2- שהן לכל הפחות: בימי חול מהשעה 7:00 בבוקר עד השעה 21:00, בערב שבת וחג משעה 6:00 בבוקר עד שעה לפני כניסת שבת או חג, במוצאי שבת וחג חצי שעה אחרי יציאת השבת או החג (וניתן לעירייה מפתח למנועול השער הראשי ו/או באמצעות אמצעי טכנולוגי אחר שיהיה קיים בעתיד ושיסוכם ע"י הצדדים לשם כניסה לחניון 50 החניות, ככל שיידרש לה גם מעבר לשעות אלו, ובלבד שהעירייה תהא אחראית לסגירת השער והותרתו סגור מעבר לשעות פעילות החניון ללא כל הגבלה של מספר המכוניות הרשאיות להיכנס לחניון 50 החניות, המתוחם במחסום, מטעם העירייה ובלבד שלא תהיינה בשימוש יותר מ-50 חניות בעת ובעונה אחת);

- **"החניה הנוספת ו-5 המחסנים"**
- חניה נוספת 5 מחסנים המצויים בקומה 4- שהכניסה אליהם מחייבת מעבר דרך השער הראשי לחניון הדיירים בפרויקט, המסומן באות A בנספח ב' ומוסכם על הצדדים כי הכניסה אליהם תהיה באמצעות שלט/ אפליקציה או בכל דרך שבה יוסדר בעתיד המעבר לחניון הדיירים בפרויקט, ובלבד שלא תפגע זכויות העירייה למעבר לשטחים הציבוריים, לחניון, ולמחסנים;

"החברה"

חברת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ,
חברה רשומה מספר 510513591;

- **"המחזיק"**
- עיריית ירושלים;

- **"שטחי השימוש המשותף"**
- כל חלקי הבניינים בפרויקט שהחברה תייעד אותם מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, החניונים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנרטורים, מגדלי קירור, גינות וכיוצ"ב, לרבות כל חלקי בנינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים ואחרים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הנכסים בבניינים בפרויקט או חלקים מהם ומלבד השטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים, ובכללם החניות והמחסנים שירשמו ע"ש עיריית ירושלים.

- **"הנציגות"**
- נציגות הבית המשותף אשר נבחרה ו/או תבחר ע"י הדיירים כדין בפרויקט וכהגדרתה בסעיף 14 להלן.

3. השירותים

3.1 הסכם זה מתייחס לשירותים המפורטים להלן שיסופקו באמצעות החברה או חברת ניהול מטעמה :

3.1.1 ניהול וביצוע שירותי הפעלה, תיקון, אחזקה, שיפוץ, ניקיון, חיטוי, תאורה, שמירה, אחזקה של מערכת כיבוי אש במים, קווי אינסטלציה מים, ניקוז, מערכות בקרה שליטה וכרטוס של החניון, מערכות גילוי אש ועשן לרבות לוחות פיקוד, כיבוי בגז או באבקה, כריזת חירום, בקרת כניסה, מחסומים חשמליים או פנאומטיים או הידראוליים (למעט התקנת נקודות חשמל ואספקת חשמל באופן קבוע למחסומים פנימיים ככל אשר יותקנו לטובת עיריית ירושלים, יתופעלו ויתוחזקו ישירות ע"י עיריית ירושלים), בקרת מבנה, מערכות אבטחה וביטחון, וביטוח של שטחי השימוש המשותף, ושל מתקנים ושטחים אחרים בפרויקט המיועדים לשרת ו/או לשמש את השטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים וכן את החניות והמחסנים שירשמו ע"ש עיריית ירושלים/או את הפרויקט כגון, גנרატורים, מערכות גילוי אש ועשן, מערכות לפינוי עשן/ הכנסת אוויר צח ו/או ביצוע של פעולות המשמשות או שנועדו לשמש או לשרת את השטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים או את הפרויקט או חלקים ממנו ;

3.1.2 שירותים נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף וכן תשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף ולמחסנים המשותפים בבניין, ולמעט אספקת חשמל שוטפת למחסומים המשמשים או שישמשו באופן בלעדי את המחזיק וכמופיע בתשריט המצ"ב כנספח ב' כאמור.

3.1.3 חברת הניהול תהיה רשאית לספק לאלו מבין המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך שירותים נוספים כגון ניקיון פנים הנכסים, שירותי אחזקה בתוך הנכסים וכיוצ"ב (להלן ביחד: "**השירותים המיוחדים**") וזאת בדרך של התקשרות נפרדת עם המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך ובתמורה כפי שתוסכם בינם לבין חברת הניהול. מובהר בזה במפורש, כי המחזיק לא יהיה חייב להזמין את השירותים המיוחדים או כל חלק מהם.

3.1.4 חברת הניהול רשאית בתיאום עם הנציגות, ליזום ולתת שירותים ופעולות נוספים, או שירותים ופעולות שחברת הניהול תידרש ע"י הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת וכן כל שירות נוסף שחברת הניהול תחליט שמן הראוי שיסופק לפרויקט ובלבד שהוא נהוג או מקובל, בהתחשב באופיו של הפרויקט, ובלבד שלא יהא בכך כדי למנוע ו/או לוותר ו/או להפחית מהשירותים כאמור בסעיף 3.1.1 ובסעיף 3.1.2 אותם מתחייבת החברה כלפי המחזיק.

3.1.5 כדי לשמור על רמת הפרויקט, תהיה חברת הניהול רשאית ואף מתחייבת, מעת לעת, לבצע במסגרת השירותים חידושים, תיקונים, החלפות, ואף שיפורים, שינויים, השבחות וכיוצ"ב ככל ותדרש החברה לבצע שינויים, חידושים ושיפורים מהותיים, תדרש החברה לפנות מראש ובכתב לעירייה על מנת לקבל את אישורה, וככל שתקבל את אישור העירייה תשולם תמורה נוספת כפי שתיקבע בידי הצדדים והכל על פי דין.

3.2 מודגש בזה, כי חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם בפעם בתיאום עם הנציגות, לקבוע את היקף השירותים, לרבות השירותים המיוחדים, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לפרויקט ו/או לחלקים מסוימים ממנו ואת זמן ואופן הספקתם, בין היתר, בהתחשב ברמתו ובאופיו של הפרויקט. כמו כן תהיה חברת הניהול זכאית, לבקשת החברה או לפי שיקול דעתה, לספק שירותים למתקנים ושטחים שאינם חלק משטחי השימוש המשותף אם לחלק מהמחזיקים או לכולם זכות שימוש בהם, ובלבד שלא תפגע רמת השירות ומתן השירותים כאמור בסעיף 3.1.1 אותם מתחייבת החברה כלפי המחזיק.

4. ההתקשרות

4.1 המחזיק מוסר לחברה והחברה מקבלת על עצמה לבצע, באופן בלעדי, את הניהול וההפעלה של שטחי השימוש המשותף וביצוע השירותים בהם כמפורט בסעיפים 3.1.1 ו- 3.1.5 וזאת, כל עוד לא מינתה החברה חברת ניהול אחרת (להלן – "**ניהול וביצוע השירותים**").

4.2 ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י החברה בעצמה ו/או ע"י חברת הניהול שתמנה לצורך זה ו/או ע"י אחרים או חלק בעצמה וחלק ע"י אחרים, הכול לפי שיקול דעתה של החברה.

5. תקופת ההסכם

5.1 הסכם זה יהיה בתוקף ממועד מסירת החזקה בשטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים ועד לתום שנתיים ממועד זה. התקופה הנ"ל או כל תקופה קצרה יותר או ארוכה יותר שהסכם זה יהיה בתוקף, לפי הוראותיו, תיקרא בהסכם זה – **"תקופת ההסכם"**.

5.2 יודגש כי ביחס ל 17 חניות מנת"י, אשר נמסרו למחזיק, נכנס הסכם זה לתוקף החל מיום 1/1/2017 וביחס ל- 33 החניות שהן חלק מהשטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים נכנס הסכם זה לתוקף החל מיום 15/6/2023 ויוסיף לחול שנתיים ממועד חתימת הסכם זה.

5.3 מובהר בזה, כי עם חתימה על הסכם זה, נמסרו לחזקת החברה שטחי השימוש המשותף, כולם או חלקם.

6. התקשרויות עם ספקים, עובדים ואחרים

החברה/ חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע החברה/ חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של עורכי דין, רואי חשבון, יועצים אחרים, ואנשים אחרים שהחברה/חברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם.

7. נהלים והוראות

7.1 המחזיק מסכים מראש לכך שהחברה/חברת הניהול תקבע נהלים והוראות בקשר לניהול הפרויקט והפעלתו, וכן לשימוש בשטחי השימוש המשותף, לרבות קביעת הוראות לגבי שימוש בשטחים כאמור ע"י הציבור, והחברה/חברת הניהול תוכל לשנות הוראות אלה מעת לעת ובלבד ומתן השירותים כמפורט בסעיפים 3.1.1 ו- 3.1.2 לא ייפגע למשך כל התקופה.

7.2 המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שייכללו בשטחי השימוש המשותף או שלפי הסכם זה יש לכלל המחזיקים זכות מעבר בהם ישמשו למעבר בלבד, אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מיטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לנכס.

7.3 העלייה לגגות הבניינים, הכניסה אליהם והשימוש מכל סוג שהוא בהם וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכוניות של המעליות, מיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני האשפה, מתקני הביוב והספקת החשמל והמכוניות והמתקנים המצויים בהם אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של הנ"ל באישור החברה/ חברת הניהול, ופרט לאנשים שהחברה/חברת הניהול מצאה לנכון להרשות להם את הנ"ל, לרבות לשם הבטחת אספקת השירותים ו/או לשם השמירה עליהם ואחזקתם.

7.4 הצנרת בבניין וכל המתקנים הקשורים אליה, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים, צינורות העל והתת-קרקעיים ו/או המרכזיים לשם אספקת חשמל, מים, טלפונים, ולשם הפעלת הגנראטורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה ייעשו ע"י בעלי מקצוע, וההוראות והרשות לבעלי המקצוע, לגבי מתקנים כלעיל, יינתנו ע"י החברה/חברת הניהול בלבד.

7.5 ככל שתותקן מעלית שבת בבניין תקבע החברה/חברת הניהול את אופן ומועדי הפעלתה. ההוצאות שתהיינה כרוכות בהפעלת מעלית שבת כלעיל ייכללו במסגרת ההוצאות כמפורט בסעיף 11 להלן.

8. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

8.1 להיות קשור עם החברה/חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בהתאם לאמור בסעיף 11 להלן.

8.2 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם החברה/חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והיעיל של השירותים.

9. אחריות לנזקים ושיפוי

9.1 מעת חתימת ההסכם ועד לתום תקופת התחזוקה, התפעול ומתן השירותים, תהא החברה בלבד אחראית כלפי כל אדם ורשות, לרבות עיריית ירושלים, בגין כל נזק ואובדן שייגרמו בשטחים המשותפים או ליחיד המחזיק ו/או למי מטעמם ו/או לגופם, ו/או לרכושם של כל אדם אחר, לרבות עובדי המחזיק ומבקרים בפרויקט, עקב מעשה או מחדל של החברה, עובדיה, שליחיה, או כל מי שבא מכוחה או מטעמה תוך כדי ביצוע השירותים נשוא הסכם זה, וכן היא מתחייבת לשלם כל תשלום, פיצוי, פיצויים, הוצאות, שכר טרחה או תשלום אחר שייפסקו בפסק דין חלוט בתביעה או בגין הצורך להתגונן בפניה, וחברת הניהול תשפה את המחזיק בגין כל סכום או תשלום כמפורט לעיל, בכפוף לכך שהמחזיק יודיע לחברה ולחברת הניהול, תוך זמן סביר על כל מקרה כאמור וכן על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה שהוגשה כנגדו או הובאה לידיעתו ויאפשר לחברה ולחברת הניהול להתגונן מפניהם.

9.2 בכפוף לאמור בסעיף 9.1 לעיל, החברה מתחייבת לתקן בעצמה או באמצעות חברת הניהול ולהשלים כל נזק או אובדן שנגרמו כאמור לעיל מיד או במועד קרוב ביותר לקרותם.

9.3 בכפוף לאמור בסעיף 9.1 לעיל, החברה תהיה אחראית כלפי המחזיק, עובדיו ושליחיו וכלפי משתמשי החניות כתוצאה מפעולותיה ו/או מחדליה ו/או כתוצאה מאי מתן שירותים כאמור בהסכם זה כאמור בהסכם זה, בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם או כל אחד מהם, אם תוגש, ושעילתה נזק והיא מתחייבת לשלם תחתם כל סכום שידרשו לשלם, או להחזיר להם כל סכום שהוציאו בקשר לנזק, כולל כקנס, כפיצויים כהוצאות וכשכר טרחת עו"ד, בין על-פי פסק דין ובין על-פי פסק בורר וזאת לדרישת כל אחד מהם.

9.4 המחזיק יהיה רשאי לבצע את התיקונים הנדרשים במידה שהחברה או חברת הניהול לא תבצעם תוך זמן סביר מעת קרותם, ולחייב את החברה או את חברת הניהול בגין ביצוע התיקונים האמורים וזאת, בכפוף לכך שנתן לחברה ולחברת הניהול התראה בכתב על כוונתו לעשות כן ולא נענה בתוך 7 ימים.

9.5 סיומו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, לא יהיה בו כדי לגרוע מאחריות החברה ו/או חברת הניהול לגבי נזקים שעילת התביעה בגינם נובעת מהסכם זה או קשורה אליהם, והכל בהתאם לדין.

9.6 אין באמור בסעיף זה לגרוע מחובתה של החברה לקיים ביטוח כמפורט להלן, ואין בקיומו של ביטוח כאמור כדי לגרוע מחובת החברה על-פי סעיף זה.

10. ביטוח

- 10.1 חברת הניהול תערוך ותקיים בשמה, בשם החברה ובשם המחזיק את הביטוחים המפורטים להלן או כל חלק מהם וכן כל ביטוח אחר או נוסף אשר חברת הניהול, לפי שיקול דעתה, תמצא לנכון לעשותו. הביטוחים או חלק מהם, ייערכו על ידי חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל. כן רשאית חברת הניהול לגרום לעריכת כל ביטוח נוסף שיידרש בהתחשב באופי הפרויקט וצרכיו.
- 10.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול חייבת לכלול בביטוחים :
1. ביטוח שטחי השימוש המשותף מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הבאים : אש, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים, התבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות ושבתות. הביטוח יכלול תנאי בדבר ויתור על זכות שיבוב של המבטח כלפי המחזיק בגין נזק שנגרם על-ידם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות השיבוב לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
 2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם בתחומי שטחי השימוש המשותף, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת. פוליסה זו תורחב לשפות מחזיק באם יתבעו בגין אחריותם למעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של חברת הניהול בגין אירוע שארע בתחומי השימוש המשותף. ביטוח זה לא ייחשב כביטוח משותף לביטוח אחריות כלפי צד שלישי שיערך על-ידי המחזיקים.
 3. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות חברת הניהול ו/או החברה כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ומטעמם, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול.
- 10.3 בביטוחים שיערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף כאמור.
- 10.4 כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מההוצאות כהגדרתן בסעיף 11 להלן.

11. תשלומים לחברה/חברת הניהול

- 11.1 המחזיק מתחייב לשאת, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול ובסך חודשי כולל של 150 ₪ בצירוף מע"מ לכל מקום חניה מבין החניות שירשמו ע"ש עיריית ירושלים ובסך הכל 7,650 ₪ בצירוף מע"מ לחודש ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה (להלן ולעיל - "ההוצאות ודמי הניהול מיום חתימת הסכם הניהול").
- 11.2 בנוסף, עבור השימוש ב- 33 החניות מתוך החניות שירשמו על שם עיריית ירושלים מיום 15/6/2023 ועד יום חתימת הסכם הניהול ישולם סך חודשי כולל של 150 ₪ בצירוף מע"מ לכל חניה מבין 33 החניות הנ"ל ובסך הכל סך 4,950 ₪ בצירוף מע"מ לחודש (להלן : ההוצאות ודמי הניהול עבור שימוש העבר ב-33 החניות).
- 11.3 בנוסף, עבור השימוש ב-17 חניות מנת"י מיום 1/1/2017 ועד יום חתימת הסכם זה ישולם סך חודשי כולל של 150 ₪ בצירוף מע"מ לכל חניה מבין 17 חניות מנת"י ובסך הכל 2,550 ₪ בצירוף מע"מ לחודש (להלן : ההוצאות ודמי הניהול עבור שימוש העבר ב-17 חניות מנת"י).
- 11.4 חברת הניהול תדאג לתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מערכות לפינוי עשן/ הכנסת אוויר צח מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וללא

שהמחזיק יצטרך ו/או ישתתף בתשלומים נוספים מכל סוג שהוא מעבר לתשלום הקבוע כאמור בסעיף 11.1.

12. אופן ביצוע התשלומים

12.1 המחזיק מתחייב לשלם לחברה או לחברת הניהול את ההוצאות ודמי הניהול מיום חתימת הסכם הניהול, מדי רבעון (ארבע פעמים בשנה ובתחילת כל רבעון ב-1 לחודש) או מדי תקופה אחרת שתיקבע במשותף על ידי חברת הניהול והמחזיק. ההוצאות ודמי הניהול עבור שימוש העבר ב-17 חניות מנת"י ישולמו לחברה עד 90 ימים מיום אישור מועצת העירייה. ההוצאות ודמי הניהול עבור שימוש העבר ב-33 החניות מבין החניות שירשמו על שם עיריית ירושלים ישולמו לחברה עד 90 ימים מיום אישור מועצת העירייה.

12.2 המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא חלקו בהוצאות ודמי הניהול וזאת בין אם הוא מחזיק נכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר, ואף אם בפועל אין משתמשים בנכס.

12.3 החברה/חברת הניהול תהיה רשאית להשקיע כל כסף עודף שיהיה ברשותה, בין אם מתוך קרנות ובין מכל מקור אחר, לפי מיטב שיקול דעתה המקצועי והכל ובלבד שהשירותים שינתנו על ידה למחזיק כאמור בהסכם זה לא יפגעו.

13. ניהול חשבונות ובקרה

13.1 חברת הניהול תנהל תנהל חשבונות בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים וספריה יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני שימונה על ידי חברת הניהול.

13.2 לבקשת חברת הניהול יבדוק רואה החשבון מעת לעת את סבירות הוצאות הניהול. כלל דו"ח הרו"ח המלצות לשינויים, תעשה חברת הניהול ככל שניתן על מנת ליישם את המלצות הרו"ח בשנה הקלנדרית הבאה לאחר קבלתן.

14. הנציגות

14.1 פעולת יתר המחזיקים בבניין מעבר למחזיק והנציגות שתבחר מביניהם (להלן ולעיל - "הנציגות"), וכן הסמכויות המוקנות לנציגות בית המשותף יהיו על פי הוראות התוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 לא תוכל למנוע ו/או לוותר ו/או ליתר ו/או לעמוד בסתירה להוראות הסכם זה ולהתחייבויות החברה כלפי המחזיר למתן שירותים האמורים כאמור בהסכם זה.

15. הפרות ותרופות

בכל מקרה שחברת הניהול תפסיק ליתן את השירותים כאמור המגיע או שיגיע למחזיק לפי הסכם זה ו/או אם תפר תנאי הסכם זה, יהיה המחזיק רשאי, מבלי לפגוע בזכותו לכל סעד חוקי אחר להפסיק בשלמות או בחלקים את התשלום לחברה/ חברת הניהול, וזאת לאחר שנתן לחברה/ לחברת הניהול התראה בכתב של 7 ימים אשר במהלכה לא תיקנה החברה/ חברת הניהול את ההפרה.

16. שונות

16.1 החברה/חברת הניהול אינה רשאית להסב או להמחות או לשעבד או להעביר בכל דרך אחרת את זכויותיה על-פי הסכם זה, כולן או חלקן, לצד שלישי כלשהו, אלא אם קיבלה את הסכמתה המפורשת של המחזיק לכך בכתב ומראש. מובהר בזה, כי אף אם תינתן הסכמה כנ"ל, לא יהיה בה כדי לפטור את החברה/ חברת הניהול מאחריותה למילוי מלא ומדויק של כל התחייבויותיה על-פי הסכם זה.

- 16.2 החברה/ חברת הניהול לא תהיה רשאית לאצול מחובותיה וזכויותיה ו/או למסור את מתן התחייבויותיה או חובותיה, כולם או מקצתם, לכל צד ג' שהוא, מבלי לקבל את הסכמתו המפורשת של המחזיק מראש ובכתב.
- 16.3 לא יהא תוקף לכל שינוי בהסכם שלא יעשה בהסכמה ובכתב, בחתימת שני הצדדים.
- 16.4 מוסכם על הצדדים כי הסכם זה על נספחיו משקפים את מלוא זכויותיהם, זה כלפי זה, והם מבטלים כל חוזה ו/או מצג ו/או הבטחה אשר קדמו להם.
- 16.5 סמכות השיפוט הייחודית לגבי הסכם זה וכל עניין הנובע מהם תהיה מסורה, אך ורק ובאופן בלעדי, לבתי המשפט המוסמכים בירושלים. על הוראות הסכם זה יחול הדין הישראלי.
- 16.6 חברת הניהול שתמונה בידי החברה לא תהיה רשאית להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה (להלן - "**החברה המחליפה**"), אלא לאחר קבלת הסכמה מראש ובכתב של המחזיק בתנאי שהחברה המחליפה הינה גוף בעל נסיון בתחום ניהול שירותים, וכן יהיה עליה לקבל מאת החברה המחליפה, לפני ההעברה, מכתב, על פיו תקבל החברה המחליפה על עצמה את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופיו של הפרויקט וההתחייבויות שניתנו לעיריית ירושלים בהתאם למפורט ולקבוע כאמור בהסכם זה. העתק המכתב יועבר למחזיק.
- 16.7 הגיע הסכם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק, כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הפרויקט באופן שהפרויקט יהיה תמיד בניהולה של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתו ברמה גבוהה, תוך שמירת התחייבויות החברה וזכויות עיריית ירושלים כאמור בהסכם זה ביחס לשטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים ולחניות שירשמו ע"ש עיריית ירושלים. כדי לאפשר את ישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכולל סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

17. יחסי הצדדים

- 17.1 מוסכם, כי אין ולא יהיו בין המחזיק ו/או מי מטעמו לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור המחזיקים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף.
- 17.2 מוסכם, כי בכל מקרה, לא תחשב חברת הניהול כ"שומר", בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרת מינוחים אלו בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

18. כתובות והודעות

- 18.1 הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כאמור בכותרת ההסכם.
- 18.2 כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלושה (3) ימים מעת שגורה אליו ואם נשלחה בדוא"ל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו בו ביום.

18.3 במקרה שצד ישנה כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד האחר תוך 7 ימים, ועד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:

המחזיק

החברה

הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ 2025

מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ ח.פ. 51-0513591 בין:

מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ ח.פ. 51-0513591

טלפקס: 02-6214482 דוא"ל - yedid@maviv.co.il

(להלן: "החברה")

מצד אחד

עיריית ירושלים לבין:

מכיר ספרא 1, ירושלים (להלן: "העירייה")

טלפון: _____ דוא"ל _____

מצד שני

הואיל והחברה הינה בעלת זכויות החכירה בגוש 30868 חלקה 31 בשכונת גבעת מרדכי, במתחם צומת בייט בירושלים והיא בנתה בהם פרויקט למגורים מסחר וחניה (להלן: "הפרויקט").

העתק נסח רישום מצ"ב כ"נספח א";

והואיל ועל פי תב"ע מאושרת 101-0133819 (להלן: "התב"ע"), התחייבה החברה לבנות על חשבונה בתא שטח מספר 1, מתחת לבניינים 3 ו-4 בפרויקט לפי התב"ע, שטחים ציבוריים, בשטח שלא יפחת מ-1,195 מ"ר כשטח עיקרי למטרות השימושים הבאים – תחנה לבריאות המשפחה, מרכז לקשיש, מרכז קהילתי תרבותי, בית כנסת ובנוסף 600 מ"ר כשטחי שירות במפלס 2- עבור 33 חניות לשימושים הנ"ל הכל כמפורט בתשריט המצורף להסכם ומסומן **"נספח ב"** (להלן: "השטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים");

והואיל והעירייה החליטה לממש את סעיף 4.1 ה' בתב"ע, ולרכוש 17 חניות נוספות במפלס 2- (להלן: "17 חניות מנת"י"), המסומנות אף הן בנספח ב', מעבר ל- 33 חניות שהוגדרו כחלק בלתי נפרד מהשטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים וכן 1 חניה נוספת ו-5 מחסנים במפלס 4- בתחום חניית הפרויקט בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו **ומסומן כ"נספח ג";** (17 חניות מנת"י יחד עם 33 החניות במפלס 2-, החניה הנוספת ו-5 המחסנים במפלס 4- הנ"ל יוגדרו להלן: "החניות והמחסנים שירשמו ע"ש עיריית ירושלים");

והואיל:

ובהתאם לתכנון החנייה בפרויקט, הכניסה לחניון עבור 50 החניות במפלס 2- להלן: "חניון 50 החניות"), מחייבת מעבר דרך השער הראשי לחניון הציבורי, המסומן באות G בהתאם לנספח ב', לגביו התחייבה החברה לשעות פעילות מוגבלות (שהן לכל הפחות: בימי חול מהשעה 7:00 בבוקר עד השעה 21:00, בערב שבת וחג משעה 6:00 בבוקר עד שעה לפני כניסת שבת או חג, במוצאי שבת וחג חצי שעה אחרי יציאת השבת או החג). על אף האמור לעניין שעות פעילות החניון הציבורי מתחייבת החברה לאפשר גישה חופשית לעירייה ל 50 החניות, באמצעות מפתח ו/או באמצעות אמצעי טכנולוגי אחר שיהיה קיים בעתיד ושיסוכם ע"י הצדדים ובלבד שהעירייה תהא אחראית לסגירת השער והותרתו סגור מעבר לשעות פעילות החניון וללא כל הגבלה של מספר המכוניות הרשאיות להיכנס לחניון 50 החניות, המתוחם במחסום, ובלבד שלא תהיינה בשימוש יותר מ-50 חניות בעת ובעונה אחת;

והואיל:

וידוע לעירייה כי הגישה הרגלית מחניון 50 החניות דרך הפתח המסומן באות C בנספח ב' פתוחה רק בעת שחניון הדיירים בפרויקט פתוח וכי החברה מנועה להקנות גישה רגלית אחרת דרך שטחי הדיירים בפרויקט;

והואיל:

והחניה הנוספת ו-5 המחסנים מצויים בקומה 4- והכניסה אליהם מחייבת מעבר דרך השער לחניון הדיירים בפרויקט, המסומן באות A בנספח ב' ומוסכם על הצדדים כי הכניסה אליהם תהיה בכל עת באמצעות שלט/ אפליקציה או בכל דרך שבה יוסדר בעתיד המעבר לחניון הדיירים בפרויקט;

והואיל

ובניית החניות והמחסנים שירשמו ע"ש עיריית ירושלים הסתיימה והתקבלו אישורי אכלוס (טופס 4) לפרויקט שהאחרון בהם התקבל ביום 13/8/2023 וברצון הצדדים להגיע להסכמות באשר להעברת הזכויות בהם, מסירתם לעירייה וניהולם.

והואיל

והחברה מצהירה כי החניות והמחסנים שירשמו ע"ש עיריית ירושלים, נקיים מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט משכנתא לבנק הפועלים בע"מ, לגביה מתחייבת החברה ליתן לעירייה מכתב החרגה כאמור וכמפורט בהסכם זה, וכי אין מניעה עפ"י דין ו/או הסכם למסירת החזקה הבלעדית בהם לעירייה ולרישומם ע"ש העירייה, בכפוף למפורט בהסכם זה.

והואיל

וברצון החברה למכור את 17 חניות מנת"י לעירייה בהתאם להוראות סעיף 4.1 ה לתב"ע, וכן את החניה הנוספת ו-5 המחסנים במפלס 4- (17 חניות מנת"י, החניה הנוספת ו-5 המחסנים במפלס 4- ייקראו להלן: "הממכר"), למסור את החזקה בהם לעירייה, ולרשום את הזכויות בהם ע"ש העירייה, וברצון העירייה לרכוש מאת החברה את הממכר, הכל בכפוף לאישור ועדת הכספים של העירייה ומליאת מועצת העיר, ולמילוי התחייבויות כל אחד מהצדדים האחד כלפי משנהו ובהתאם לתנאי הסכם זה כדלהלן.

והואיל

והסכם זה כפוף לתנאי מתלה לפיו הינו כפוף להחלטת ועדת הפשרות, פורום הנכסים בעירייה ואישור וועדת הכספים ומועצת העיר וכי יחייב את הצדדים רק לאחר אישורו כאמור ע"י ועדת הפשרות, פורום הנכסים, אישור וועדת הכספים ומועצת העירייה כאמור וחתימת מורשי החתימה בעירייה על הסכם זה כדין.

והואיל

וחתימת הצדדים על הסכם זה וקיום הוראותיו מהווה סילוק מלא וסופי של כל הטענות ו/או הדרישות ו/או התביעות ו/או הזכויות של הצדדים, ככל שקיימות, או של מי מטעמם האחד כנגד משנהו בקשר לפרויקט.

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כל הנספחים המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. המכירה

החברה מוכרת בזה לעירייה והעירייה קונה מהחברה את הממכר, בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בהסכם זה.

3. הצהרות החברה

3.1. החברה מצהירה כי החניות והמחסנים שירשמו ע"ש עיריית ירושלים, נקיים מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט משכנתא לבנק הפועלים בע"מ, לגביה מתחייבת החברה ליתן לעירייה מכתב החרגה כאמור וכמפורט בהסכם זה, וכי אין מניעה עפ"י דין ו/או הסכם למסירת החזקה הבלעדית בהם לעירייה ולרישומם ע"ש העירייה, בכפוף למפורט בהסכם זה.

3.2. החברה מצהירה ומתחייבת לרשום את זכויותיה של העירייה בחניות ובמחסנים שיירשמו ע"ש עיריית ירושלים, בספרי לשכת רישום המקרקעין כמפורט להלן.

3.3. העירייה לא תישא בכל ההוצאות מכל סוג שהוא בקשר עם הטיפול בהליכי הפרצלציה, במדידות, ברישום הבית המשותף ולרבות בקשר עם הוצאות הכנת התשריטים ורישום זכויותיה בלשכת רישום המקרקעין (להלן יקראו ההוצאות והתשלומים בגין ההליכים הנ"ל: "הוצאות הרישום").

3.4. מבלי לגרוע מן האמור, לאחר השלמת ההליכים המפורטים בסעיף 3.3 לעיל, תרשום החברה את החניות והמחסנים שיירשמו ע"ש עיריית ירושלים בהתאם להוראות החוק ולהוראות תקנות רישום המקרקעין. זכויות העירייה בממכר תרשומה ע"י החברה בתוך התקופה הקבועה בחוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהי ומכל סוג שהוא.

4. מסירת החזקה

4.1. החברה מתחייבת למסור את החזקה המשפטית בחניות ובמחסנים שיירשמו ע"ש עיריית ירושלים, במצבם כפי שהיו ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי סביר, וזאת עד 7 ימים מיום תשלום התמורה (להלן - "מועד המסירה"). מוסכם על הצדדים כי מועד מסירת החזקה ב-33 החניות במפלס 2- לעירייה היה ביום 15/6/2023.

4.2. מוסכם על הצדדים כי מסירת החזקה לעירייה, וחתימה על פרוטוקול מסירה כמקובל בחברה תיעשה בידי נציגי הצדדים, במועד המסירה ותהווה מילוי מלא ומוחלט של התחייבויות החברה בנוגע לחניות והמחסנים שיירשמו ע"ש עיריית ירושלים, כלפי עיריית ירושלים.

5. התמורה

5.1. תמורת הממכר ומילוי כל התחייבויות החברה לפי הסכם זה מתחייבת העירייה לשלם לחברה בשקלים סך של 1,072,400 ₪ בצירוף מע"מ (מיליון שבעים ושניים אלף וארבע מאות ₪ בצירוף מע"מ) לפי הפירוט כדלקמן:

17 חניות מנת"י $45,000 \times = 765,000$ ₪;

1 חניה בקומה 4- $45,000 \times = 45,000$ ₪;

5 מחסנים בקומה 4--מחסן 96- 9.3 מ"ר $8,000 \times$ ₪ למ"ר = 74,400 ₪;

מחסן 97- 6.4 מ"ר x 8,000 ש"ח למ"ר = 51,200 ש"ח ;

מחסן 98- 3.3 מ"ר x 8,000 ש"ח למ"ר = 26,400 ש"ח ;

מחסן 99- 7 מ"ר x 8,000 ש"ח למ"ר = 56,000 ש"ח ;

מחסן 100- 6.8 מ"ר x 8,000 ש"ח למ"ר = 54,400 ש"ח ;

וזאת עד 90 ימים לאחר אישור מועצת העירייה, ולאחר רישום הערת אזהרה על הממכר.

5.2. כן תשלם העירייה לחברה עבור החזר הוצאות תכנון, סך של 379,526 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום 31/7/2024 ובצירוף מע"מ (385,938 ש"ח בצירוף מע"מ), אף זאת בתוך 90 ימים לאחר אישור מועצת העירייה, ולאחר רישום הערת אזהרה על הממכר.

5.3. מובהר כי בעד תשלום התמורה על ידי העירייה לחברה כמפורט בהסכם זה ובפרט בסעיפים 5.1 ו- 5.2 לעיל, מוותרת החברה על כל טענותיה כנגד העירייה ובכלל זה על הטענות שהועלו על ידה במכתביה למהנדס העיר וראש העירייה מימים 23/2/2021, 28/4/2022 ו- 30/5/2022 ביחס להחזר הוצאות התכנון והמחויבות של העירייה לרכוש את החניות ובקשר לחניות והשימוש בהן ובכלל זה מוותרת החברה על כל תביעה, דרישה או טענה ביחס לעניינים אלה ומובהר לצדדים כי בתשלום התמורה כמפורט בהסכם זה באות המחלוקת האמורות לקיצן באופן סופי ומוחלט ואין ולא תהיה לחברה כל טענה בעניין זה. הוראות סעיף זה להסכם הינן יסודיות והפרתן תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

5.4. מובהר ומוסכם כי תנאי לביצוע התשלומים על פי הסכם זה, הינו המצאת אישור על ניכוי מס (או אי ניכוי מס) במקור, כנדרש על פי תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלומים בעד שירותים או נכסים), התשל"ז – 1977).

5.5. ככל שלא יועבר אישור, כאמור, תהיה רשאית העירייה (אך לא חייבת) לנכות ולהעביר לרשויות המס את הסכום המקסימלי הנדרש על ידי רשויות המס (בהיעדר אישור על ניכוי מס), ואת היתרה להעביר לחברה.

5.6. כן, מתחייבת החברה להמציא, כתנאי לביצוע התשלום, את כל המסמכים הדרושים בעיריית ירושלים לצורך ביצוע תשלום מסוג זה.

6. תשלומי מיסים ודיווחים לרשויות המס

6.1. כל התשלומים החלים על החניות והמחסנים שירשמו ע"ש עיריית ירושלים, אחזקתם והשימוש בהם עד למועד מסירת החזקה, לרבות מסים, ארנונות, היטלים, תשלומי חובה וכו' יחולו וישולמו ע"י החברה (להלן: "תשלומי החובה") ולאחר מועד מסירת החזקה יחולו וישולמו בידי העירייה. מוסכם על הצדדים כי מועד מסירת החזקה ב-33 החניות במפלס 2- לעירייה היה ביום 15/6/2023.

6.2. לא שולמו תשלומי החובה כאמור על ידי החברה (כולם או חלקם), תהיה העירייה זכאית, לאחר שהודיעה לחברה על קיומו של חוב כזה ולאחר שנתנה לחברה שהות של 14 ימי עסקים לשלם את חובה, לשלם את החיוב לרשויות המתאימות במקום החברה ולדרוש את הסכום אשר שולם על ידם, מהחברה כאמור בסעיף 6.7 להלן.

6.3. מס שבח מקרקעין, מס רכוש, מס הכנסה ו/או מס רווחי הון, ככל שיחולו על העסקה, וכן כל מס ו/או היטל ו/או חיוב אחר החל על בעלים של נכס בגין העברתו ו/או מכירתו, ככל ויחולו על הסכם זה, יחולו על החברה וישולמו על ידה.

6.4. מס רכישה אשר יחול, אם יחול, על הסכם זה, יחול על העירייה וישולם על ידה.

6.5. כל צד יהיה חייב בחובת דיווח לרשויות המס בהתאם להוראות הדין. שילם צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מס אשר עפ"י הוראות הסכם זה חל על משנהו (להלן: "הצד החייב") ישיב הצד החייב לצד המשלם את הסכום ששילם עבורו תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כך.

7. תנאי מתלה - אישור ועדת פשרות ו/או פורום נכסים ואישור ועדת הכספים ומועצת העירייה

תנאי מתלה להסכם זה הינו אישור ועדת פשרות ו/או פורום נכסים, וכן הסכם זה כפוף לאישור ועדת הכספים ומליאת מועצת עיריית ירושלים. הצדדים מתחייבים לפעול בשקידה לשם קבלת אישורים אלו, ואולם הסכם זה לא יכנס לתוקף ללא אישורם כאמור.

8. אחריות ותיקון ליקויים

8.1. אחריות החברה לאי התאמות, ככל שתהיינה, הינה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 כפי תוקפו במועד חתימת ההסכם, והמונחים "תקופת בדק" ו"תקופת אחריות" בהסכם יפורשו כהגדרתם בחוק זה.

8.2. החברה תתקן אי התאמות, ככל שיהיו במהלך שנת הבדק. ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי יבוצעו בתוך 7 ימי עבודה ממועד הודעת העירייה על הליקוי.

9. ניהול ואחזקה

9.1. ניהול ואחזקת החניות והמחסנים שירשמו על שם העירייה ייעשה בהתאם להסכם הניהול המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **"נספח ד'**" (להלן: **"הסכם הניהול"**) והעירייה, חותמת, במעמד חתימת הסכם זה על הסכם הניהול ותהיה מחויבת בתנאיו ובהוצאות הניהול המחויבות ממנו ממועד המסירה ואילך, כמחזיק.

10. כללי

10.1. הצדדים מתחייבים להצהיר ולחתום ככל שידרשו על כל בקשה, הצהרה, פיו כח, שטר מכר, או כל מסמך אחר שידרשו לשם ביצוע העסקה הנוצרת בהסכם זה ורישומה.

10.2. החברה מתחייבת שלא לשעבד ולא למשכן ולא להעניק כל זכות אחרת שהיא בממכר לצד שלישי ולא לבצע כל עסקה ו/או פעולה בממכר החל ממועד חתימת הסכם זה, ומתחייבת, בכפוף לעמידת העירייה בכל תנאי הסכם זה, לקבל מבנק הפועלים בע"מ מכתב החרגה לפיו המשכנתא שנרשמה לזכותו לא תמומש מתוך הממכר וכן להסיר לאלתר כל עיקול, שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו שיוטלו, אם יוטלו על הממכר בגינה לאחר מועד החתימה על הסכם זה ועד לרישום הזכויות ע"ש העירייה.

10.3. הצדדים מאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בכתב ובע"פ שאינם נכללים בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, לפני חתימתו.

10.4. והצדדים מאשרים ומצהירים כי חתימתם על הסכם זה וקיום הוראותיו מהווה סילוק מלא וסופי של כל הטענות ו/או הדרישות ו/או התביעות ו/או הזכויות של הצדדים, ככל שקיימות, או של מי מטעמם האחד כנגד משנהו בקשר לפרויקט.

10.5. כל שינוי בהסכם זה יכול שיעשה ויהיה לו תוקף רק אם יערך בכתב ויחתם ע"י כל הצדדים להסכם זה.

10.6. כתובות הצדדים הן כנקוב במבוא להסכם. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח אשר יצהיר כדין על המסירה, או בתום 7 ימים מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד משלוח בדואר, לפי המוקדם.

10.7. כל שינוי או תוספת להסכם זה יהיו בתוקף רק אם נעשו בכתב ובחתימת הצדדים להסכם זה.

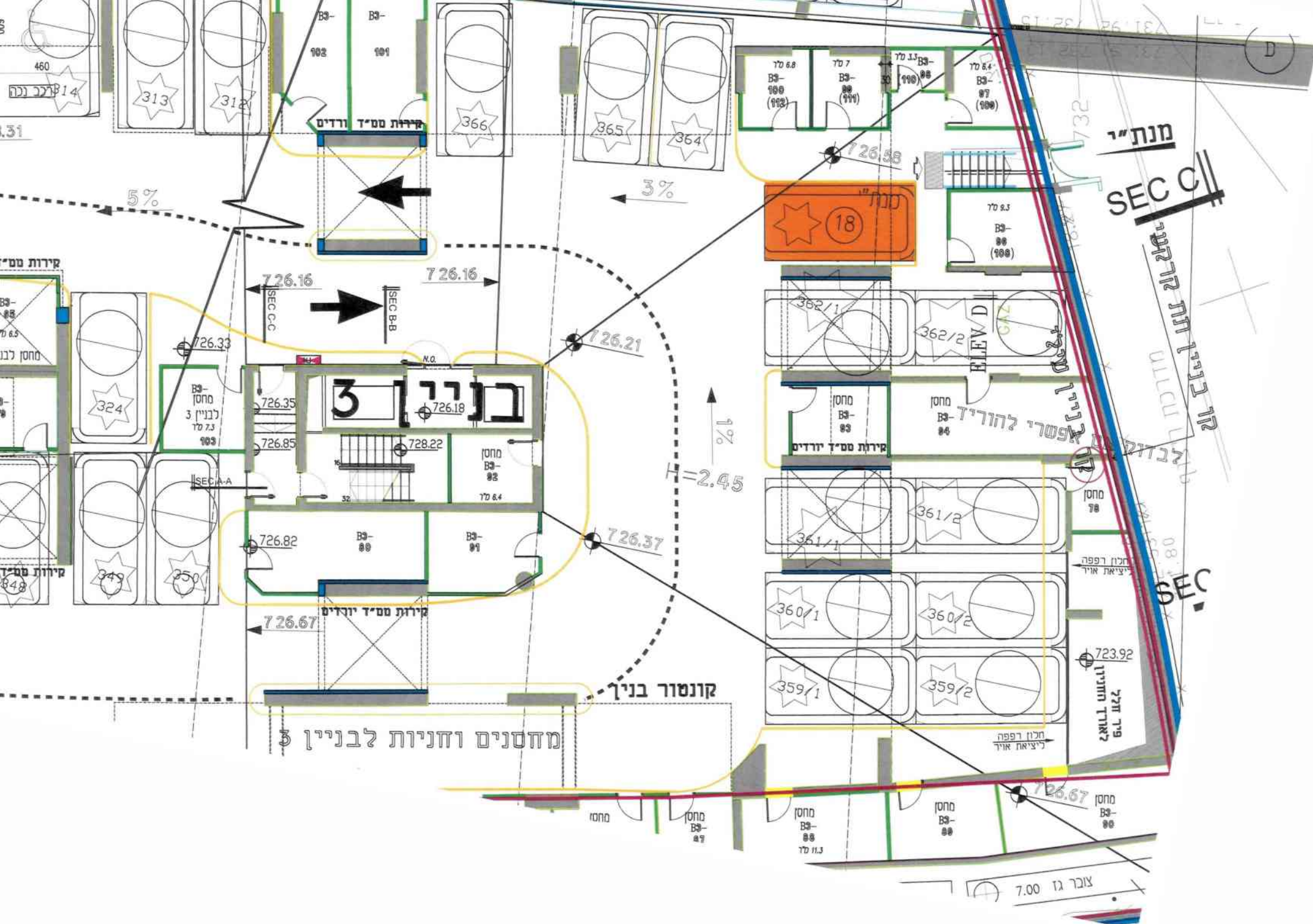
ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

העירייה

החברה

חברת לפגוע בזכויות לצרכי מד"מ בלבד





9. אישור פורום גורף לעריכת הסכמי תמ"א 38 במקרים בהם העירייה בעלת נכס שהוא מקלט או דירה בבית משותף

רקע:

בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, עיריית ירושלים באמצעות מהנדס העיר ואגפי העירייה מאפשרים לקדם חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

ימים אלו פונים יזמים רבים בעיר לאגף הנכסים לצורך קבלת הסכמת העירייה כדייר בבית משותף לחיזוק המבנה.

המדובר במבנים שונים אשר העירייה מחזיקה בהם נכס עירוני שהוא מקלט בבעלות העירייה או דירה המשמשת את אגפי העירייה, הליך האישור מותנה באישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

מבחינת ההליך העירוני הסכמה זו מותנת באישור ועדת הכספים בכפוף לעריכת שומה אשר מציגה את התמורה לנכס העירוני כשווה ערך ליתר התמורות אותן נותן השמאי ליתר בעלי הזכויות בבית המשותף.

אישור החתימה על ההסכם מובא בפני מועצת העיר ברוב קולותיה, הצגת חוות דעת משפטית לפטור ממכרז ע"פ סעיף 3(2)(ה) ואישור שר הפנים.

מהות הבקשה:

פורום הנכסים מאשר לאגף הנכסים והיועמ"ש לנהל חתימה על הסכם תמ"א 38 בכפוף לגורמים המתלים ואישור שר הפנים.

החלטה:

מבלי לעכב את ההליכים הנדרשים לחתימת העירייה לאחר פניית יזמים במקרה שכזה, אין מניעה להתחיל הליכים לעריכת הסכם עם היזמים, וכן יש אישור לנהל משא ומתן. בכל מקרה יש להביא לאישור הפורום כל מקרה באופן פרטני לאחר שהמשא ומתן הסתיים ועקרונות ההסכמה עם היזם יאושרו על ידי הפורום, במקביל לשלבים מתקדמים של עריכת ההסכם.

הסכם לביצוע פרויקט "פינוי בינוי"

רחוב הארזים, בית הכרם, ירושלים

ספטמבר 2022

הקדמה

שלום לכולם,

לאורך השנה האחרונה מנהלת הארזים קיימה מכרז לבחירת היזמים לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם. בשעה טובה, נבחרו היזמים- חברת עופר השקעות וקבוצת ביתא.

היזמים נבחרו לאחר עמידתם בתנאי המכרז ולאור הצעתם אשר נבחרה בידי המנהלת ויועציה.

חשוב לציין כי ההסכם המפורט עליו אתם חותמים הינו תולדה של ההסכם אשר נוסח ע"י מנהלת הארזים והיווה חלק משמעותי מתנאי המכרז.

המו"מ על תנאי ההסכם הסופי, נוהל על ידי באי כוח בעלי הדירות - משרד קרמר שניידר שפירא ושות' באמצעות עו"ד שגיא תירוש ועו"ד כפיר לוי אל מול באי כוח היזמים-משרד עדולם ושות' באמצעות עו"ד שי עדולם ועו"ד קרן- אור פינקלשטיין. בנוסף היו מעורבים בניסוח סעיפי ההסכם והנספחים אנשי המקצוע השונים המלווים את התהליך מראשיתו. משרד האדריכל- קרלוס פרוס, חברת הניהול- אהוד תייר, משרד השמאי יניב גוב ארי וכמובן חברי המנהלת והנציגות.

בחודש אפריל 2022, לאחר משא ומתן ממושך בין המנהלת ליזם, גובשה, בשיתוף עם שמאי הפרויקט, יניב גוב ארי, תוספת להסכם, במסגרתה סוכם על תוספת שטחים לתמורה היסודית, כפי שיפורט בהמשך. תוספת זו מהווה חלק מהסכם הפינוי בינוי. כמו כן, גובש נספח מיוחד לבעלים העונים להגדרת "קשיש", בהתאם לחוק פינוי בינוי וכן גובשו הסכמים עם משרד אהוד תייר וקרלוס פרוס ;

נוסח ההסכם והתוספת על נספחיהם הועברו לעיונכם באתר מנהלת הארזים ובמערכת שיתוף הציבור "גט ססטוס" בפרויקט "פינוי-בינוי הארזים".

על מנת לסייע לכם להתמצא בהוראות ההסכם, מובא לפניכם בתמצית ובשפה בהירה ככל הניתן תקציר הנושאים המהותיים המפורטים בהסכם.

מסמך זה אינו מכסה את כל פרטי ההסכם ולכן אינו מחייב משפטית, לאור האמור, הנכם מתבקשים לעבור על ההסכם המפורט טרם החתימה.

פרטים שחשוב לדעת

מיקום הפרויקט

בניינים מס': 8, 10, 12 ו- 14 ברחוב הארזים בשכונת "בית הכרם" בירושלים, הבנויים על חלקות 27, 29, 45, 48-52 וכן חלק מחלקות 33, 37 בגוש: 30263.

יו"ר ומזכיר הנציגות:

יו"ר המנהלת - דני שוקרון

מזכיר המנהלת - עידו ראם

היזמים:

עופר השקעות- חברה המתמחה בייזום, תכנון ובנייה של נדל"ן למגורים, משרדים ומסחר בארץ ובחו"ל. הקבוצה נשלטת ומנוהלת ע"י הגב' ליאורה עופר ובעלת השליטה בחברה הציבורית "מליסרון".

קבוצת ביתא- חברה המוחזקת במלואה על ידי אלעד מגורים החדשה, לה התמחות וניסיון רב שנים בפרויקטים של התחדשות עירונית בפריסה ארצית. בנוסף לניסיונה הרב בפרויקטים של התחדשות עירונית, קבוצת ביתא מעורבת בתהליכים של התחדשות חברתית וקהילתית ברחבי הארץ.

עורכי הדין:

עו"ד המייצגים את בעלי הדירות- עו"ד שגיא תירוש ו/או כפיר לוי ו/או עו"ד מטעמם, ממשד עורכי דין קרמר, שפירא, שניידר ושות'.

עו"ד המייצגים את היזמים - עו"ד שי עדולם ו/או קרן- אור פינקלשטיין ו/או ציפי קדוש, ממשד עדולם ושות'.

תכנית בניין עיר מאושרת (תב"ע):

תכנית בניין עיר שמספרה: 101-0309914, בסמכות הוועדה המחוזית על נספחיה אשר הוכנה על ידי המנהלת ואנשי המקצוע שנבחרו על ידה ואושרה על-ידי מוסדות התכנון המוסמכים על-פי דיני התכנון והבנייה.

מהו הפרויקט?

בבסיס ההסכם עומדת התחייבות היזמים לתכנן בניינים חדשים וכן לפעול לקבלת היתר בנייה ובניית בנייני מגורים חדשים, ברמה גבוהה, שיבואו במקום הבניינים הקיימים, התואמים את אופי השכונה ואת עקרונות התב"ע - כל זאת בכפוף לאישור רשויות התכנון.

היזמים מתחייבים בהסכם לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בעסקה, לרבות מסים והיטלים, תכנון, הוצאות משפטיות, הוצאות ההריסה, הבניה, הובלות לפינוי בעלי הדירות המתגוררים בדירות, דמי שכירות בתקופת הפינוי, תיקון ורישום הבית המשותף החדש ובכל ההתחייבויות לביצוע תיקוני בדק ואחריות, למעט אם נאמר אחרת בהסכם.

עד למועד פינוי כל הדירות הישנות, על בעלי הדירות להמשיך ולשלם תשלומי ארנונה, חשמל, מים, וועד בית וכל תשלום שוטף אחר.

הקבלן שיבנה את הפרויקט מטעם היזמים יהיה קבלן רשום בפנקס הקבלנים בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות אשר ייבחר בקפידה בדגש על מרכיב איכות הביצוע והמוניטין.

מהן התמורות שאתם מקבלים?

1. כל בעל דירה בפרויקט יקבל דירה חדשה הכוללת תוספת שטח. תוספת השטח מחושבת לפי חלקן היחסי של בעל הדירה בכלל שטחי התמורות ובהתאם לגובה היטל השבחה שיוטל על היזמים.

האחוז היחסי בשטחי התמורות של בעל הדירה חושב על ידי שמאי המנהלת - יניב גוב ארי, על בסיס מרכיבי שווי הדירה במצב הקיים (כיווני אוויר, קומה, נגישות, גודל ועוד פרמטרים שמאיים מקובלים) ובהתאם לכך, נערך על ידי השמאי נספח י"ג להסכם פינוי בינוי.

על פי התוספת להסכם, לשטחי הדירות הקיימות הרשומות בנסח הרישום וכן לדירות ששטחן עודכן בטבלת השמאי (נספח יג' להסכם), (לא לשטחן בפועל), יתווסף שטח נוסף של 1,150 מ"ר "פלדלת" (כלומר: מחושב בהתאם לשיטת המדידה המפורטת בסעיף 5 לתוספת לצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974) לכלל הדירות החדשות יחדיו. מובהר, כי תוספת השטח אינה מבוססת על מדידה בפועל, אלא על תחשיב הדירות הטיפוסיות כיום בפרויקט. **לדוגמא:**

האחוז של בעל הדירה "ישראל ישראלי" בכלל התמורות לבעלי הדירות הוא : 0.025%

סך תוספת השטחים הניתנים לכלל בעלי הדירות במצב בו ישנו פטור מלא מהיטל השבחה הוא : 10,000 מ"ר.

שטח התוספת לבעל הדירה "ישראל ישראלי" : $10,000 * 0.025\% = 25$ מ"ר תוספת שטח לדירה.

2. נספח י"ג להסכם הפינוי בינוי קובע, כי תוספת השטח לבעלי הדירות תלויה בגובה היטל ההשבחה שיוטל על ידי הרשות המקומית בגין התב"ע. יחד עם זאת, ביום 31.03.2022 אישרה מועצת עיריית ירושלים הענקת פטור מלא מהיטל השבחה לפרויקטים של התחדשות עירונית, בכפוף לעמידת היזם

בתנאים שנקבעו. על פי המדיניות של עיריית ירושלים, הפטור טרם הוענק באופן פורמאלי ואישור פורמאלי יינתן רק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ולאחר שהיזם מילא אחר התנאים שנקבעו לצורך הגשת הבקשה להיתר.

בנסיבות אלה ובתיאום עם המנהלת ואנשי המקצוע מטעמכם, הוחלט שעל מנת לא לעכב את תכנון הפרויקט, אנו נמשיך לקדם את התכנון של הפרויקט ואת הכנת התוכניות לצורך הגשתם לוועדה המקומית לתכנון ובניה על בסיס ההנחה כי יתקבל פטור מלא מהיטל השבחה, כמפורט בעמודה AB של נספח י"ג להסכם פינוי בינוי, תחת הכותרת "שטח דירת התמורה חלופה 1 – ללא היטל השבחה".

3. מפרט דירות התמורה (המפרט הטכני) מפורט בנספח י' להסכם. נבהיר כי שווי המפרט שיקבלו בעלי הדירות לפנים הדירה הינו זהה לשווי מפרט דירות הסטנדרט של היזמים, ובכל מקרה לא יפחת ממנו.

4. בכל דירה חדשה ייבנה ממ"ד העומד בתקן בנייה בהתאם לתקנות ההתגוננות של פיקוד העורף.

5. בכל דירה חדשה תיבנה מרפסת שמש בגודל של כ- 12 מ"ר.

6. כל דירה חדשה תקבל חניה אחת, בחניון תת קרקעי.

7. כל דירה חדשה תקבל מחסן בגודל של כ- 8 מ"ר (בכפוף לאישור רשויות התכנון).

8. החל ממועד פינוי הדירות, ישלמו היזמים לבעלי הדירות דמי שכירות בהתאם להערכת שמאי (שתערך בסמוך למועד הפינוי) עד למועד מסירת דירות התמורה.

9. גובה דמי השכירות ייקבע לתקופה של 24 חודשים ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן. לאחר 24 חודשים, יעדכן שמאי הפרויקט את דמי השכירות, בהתאם למצב השוק.

10. היזמים יישאו בתשלום חד פעמי כולל בסך של 6,000 ₪ בגין עלויות הובלה (הלוך וחזור) לכל בעל דירה המתגורר בפועל בדירה.

11. תוקם קרן אחזקה מיוחדת אליה יפקידו היזמים סכום כספי הכולל מע"מ. הכספים שיצטברו בקרן על פירותיהם, יישמשו את בעלי הדירות המתגוררים כיום בדירות בפרויקט ואשר ימשיכו להתגורר בו ו/או להשכיר את הדירות שבבעלותם, לצורך השתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית ודמי הניהול והתחזוקה של הבניינים החדשים.

כמובן שמאחר וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט, תכנון הבניינים והדירות נתון לאישור מוסדות התכנון ועיריית ירושלים.

מהם הביטחונות שאתם מקבלים?

היזמים מתחייבים להנפיק לבעלים ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע הפרויקט, השלמתו והבטחת תיקוני הבדק, כדלקמן:

1. **ערבות בנקאית בנוסח חוק המכר** (סעיף 18 להסכם המפורט)- ערבות אשר תופקד בידי כל אחד מבעלי הדירות במועד הפיננסי ותהיה בסכום שישקף את שווי הדירה החדשה בבניין החדש. הערבות תונפק על ידי הבנק המלווה של הפרויקט.
2. **ערבות להבטחת דמי השכירות** (סעיפים 10.1.4-10.1.6 להסכם המפורט)- ערבות אשר תומצא לבעלי הדירות במועד פיננסי הדירות הקיימות, ונועדה להבטיח את תשלום דמי השכירות לתקופה של 12 חודשי שכירות קדימה ולאחריהם תפחת בהדרגה (בהתאם לשלבי תשלום דמי השכירות והבניה).
3. **ערבות בדק** (סעיף 19 להסכם המפורט)- ערבות בנקאית אוטונומית שתוקפה ל- 18 חודשים, להבטחת ביצוע תיקוני הבדק על-ידי היזמים, בסך של 45,000 ₪ בגין כל דירה מדירות הבעלים בפרויקט, אשר תופקד בידי בא כוח בעלי הדירות במועד מסירת העבודות (הדירה החדשה) לבעלי הדירות והשבת ערבות חוק המכר.
4. **ערבות רישום** (סעיף 22.17 להסכם המפורט)- ערבות ע"ס 500,000 ₪ להבטחת השלמת רישום הבית המשותף והדירות החדשות בלשכת רישום המקרקעין.

מה זה ליווי בנקאי?

הפרויקט ימומן על ידי גוף פיננסי מוכר אשר יעניק מימון פיננסי לבניית הפרויקט, במסגרת חוזה ליווי סגור כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

ליווי סגור לפרויקט מבטיח כי כל הכספים הקשורים בפרויקט, מובטחים בחשבון ליווי הפרויקט בפקוח צמוד של בנק מלווה על כל מהלך הבניה עד לסיומה.

ליווי פיננסי לפרויקט ניתן לאחר שהבנק בדק את כדאיות העסקה עבור היזמים והחליט להעניק להם אשראי למימון בביצוע הפרויקט.

ליווי פיננסי **הינו תנאי** לביצוע הפרויקט.

מה יקרה עם המשכנתאות הקיימות?

בעלי דירות שיש להם משכנתא על הדירה, יתבקשו לקבל הסכמה לפרויקט מטעם הבנק שבו המשכנתא שלהם. כדי לקבל את הסכמת בנקי המשכנתאות, בעלי דירות יתבקשו לחתום על המסמכים שיידרשו מהם על ידי הבנק בעל המשכנתא ועל ידי הגוף הפיננסי המלווה.

היזמים יעמידו לטובת בנק המשכנתאות ערבות בנקאית בכדי שזה יסיר את השעבוד לטובתו, עד להשלמת הפרויקט.

בעל דירה שעל דירתו רשומה משכנתא יקבל ערבות חוק מכר (כאמור לעיל) בשוויי הדירה החדשה ממנה יופחת סכום המשכנתא שעוד נותרה לתשלום, את יתרת הסכום שנכסה (עליו רשומה המשכנתא) יעבירו היזמים כערבות לבנק של המשכנתא.

שימו לב- בעל דירה שיש לו משכנתא על הדירה, מחויב בהמשך תשלומי המשכנתא השוטפים.

לאחר השלמת הפרויקט ועם רישום הדירה החדשה על שם בעל הדירה במסגרת הבית המשותף החדש, תירשם מחדש יתרת המשכנתא על הדירה החדשה.

איך תבחרו את הדירה החדשה?

דירות התמורה יחולקו ל- 4 טיפוסים דירות.

טיפוסי הדירות הינם סוגי הדירות אליו משויך כל בעל דירה בהתאם לדירה הקיימת, לפי המנגנון שקבעו המנהלת, השמאי ובעלי הדירות טרם היציאה למכרז.

מנגנון החלוקה לטיפוסי דירות מחלק את כלל הדירות ל- כ-8 טיפוסים עיקריים, אשר לקחו בחשבון את גודל הדירות, הקומה ופרמטרים שמאיים נוספים. החלוקה ממקמת כל בעל דירה בטיפוס דירה ספציפי בהתאם לפרמטרים שהוערכו בדירתו הקיימת.

לאחר שיוך לקבוצה של טיפוס דירה, יבחר כל בעל דירה, דירת תמורה בהתאם למנגנון מינימקס - מנגנון שנבחר על ידי מנהלת הארזים המפורט בנספח יג' להסכם.

המנגנון קובע כי כל בעל דירה מדרג את בחירתו מתוך "סל" דירות התמורה של טיפוס הדירה אליו הוא משתייך, ולאחר שקלול הבחירות על פי נוסחת המנגנון, כל בעל דירה יקבל את אחת מבחירותיו כדירת התמורה.

לכל בעל דירה זכות בחירה!!!

בחירת הדירה תערך לכל קבוצה (של טיפוס דירה) כאשר כל קבוצה תכלול כמות דירות מוצעת עודפת בהיקף של כ-15% מסך הדירות המגיעות לדיירים בכל קבוצה ובסה"כ 178 דירות לבחירת הדיירים.

לדוגמא - 40 בעלי דירות (מטיפוס A) מדרגים בחירותיהם מתוך סך של 50 דירות (מטיפוס A) כך שלכל בעל דירה יש בחירה, ובאופן זה ניתן לומר כי אף בעל דירה לא יקבל את הדירה ה"אחרונה".

לאחר בחירת דירת התמורה והקצאתה לבעל הדירה, ניתן יהיה לשדרג או לשנמך את הדירה בהתאם לצרכים האישיים של בעלי הדירות, תוך התחשבות בשווי דירת התמורה לקיזוז או איזון תשלומים.

סעיף 6.6 להסכם מכיל בתוכו את פירוט התהליך והזכויות המגיעות לכם כבעלי דירה במהלך שדרוג או שנמוך דירתכם.

מה אתם צריכים לעשות עכשיו?

בעלים של דירה שאיננו רשום כבעלים בטאבו מכל סיבה שהיא לרבות ירושות, אפטרופסות, גירושין, העברת זכויות, מכר, הארכת חכירות או ביטולן וכיו"ב, מתבקש להסדיר את רישום הזכויות על שמו בהקדם האפשרי באופן שישקף את זכויות הבעלים בפועל.

משרד קרמר-שפירא-שניידר ושות' מלווים ומייעצים לכל בעל דירה שיבקש זאת, על מנת להשלים את הליך הרישום, כמו כן נציגי חברת ביתא זמינים לעזור ולהכווין בעלי דירות המעוניינים בכך בנוגע לתהליך.

חשוב לציין כי הסדרת רישום של בעל הדירה לטובת רישום בעלות על הנכס שלו, הינה עניין אישי ולכן עלויות הסדרת הרישום והמיסים בגינו במידה וקיימים, חלים על בעל הדירה.

מתי התהליך יסתיים?

לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט מפורטים בנספח ה' להסכם.

המועדים העיקריים מתוך נספח ה' :

1. מועד התחלת התכנון : עם מועד הזכייה של היזמים במכרז, החל הליך תכנון מפורט ומינוי יועצים לטובת קידום הבקשה להיתר בניה, כל זאת על מנת לקצר לוחות זמנים לתחילת הבינוי בפרויקט ובכפוף להשלמת חתימתם של 80% מבעלי הדירות על ההסכם המפורט.

2. מועד תחילת עבודות הבנייה : 60 ימים לאחר קבלת היתר הבניה ובכפוף לפינוי כל הדירות.

3. מועד מסירת הדירות : 40 חודשים ממועד תחילת הבניה ובכפוף ליתר הוראות ההסכם.

מתי תדרשו לפנות את הדירות?

מועד פינוי הדירות תלוי במועד קבלת היתר הבניה על ידי רשויות התכנון כתנאי לתחילת עבודות ההריסה והבניה.

לאחר שהיזמים יקבלו היתר בניה מרשויות התכנון, בעלי הדירות יקבלו הודעה בכתב מהיזמים כי עליהם לפנות את הדירה, בעצמם או מהשוכרים מטעמם, בתוך 90 יום ממועד מתן ההודעה בכתב.

לאחר פינוי כל הדירות במתחם, תחל הריסת הבניינים והיזמים יחלו את עבודות הבניה, בכפוף למועדים וההוראות הרלוונטיות כמפורט בהסכם.

חשוב לציין כי בעלי דירות שישכירו דירותיהם לאחר חתימתם על הסכם זה, נדרשים להשכיר את דירתם בהסכם שכירות בלתי מוגנת בלבד, ועליהם ליידע את השוכרים העתידיים או הנוכחיים כי הם חתומים על הסכם פינוי בינוי. כמו כן על בעלי הדירות להכניס סעיף בהסכם השכירות המאפשר להם

לפנות את השוכרים בהתראה של - 90 יום מראש, כדי שלא יעכבו את ביצוע הפרויקט במועדיו.

מתי תקבלו את הדירה החדשה?

מסירת הדירה החדשה תעשה לאחר גמר הבנייה ובהתאם למנגנון מסירת הדירה החדשה כמפורט בסעיף 8.1.13 (על תתי סעיפיו) להסכם.

מועד מסירת דירות התמורה לבעלי הדירות הוא 40 חודשים ממועד תחילת הבנייה, בכפוף לעיכובים בשל כוח עליון או בנסיבות אחרות המותרות על פי ההסכם או הדין.

במועד מסירת הדירה החדשה וכתנאי לקבלתה, יהא עליכם להשיב את ערבויות חוק המכר וערבויות דמי השכירות אשר קיבלתם במועד פינוי הדירה.

ביטוח

היזמים יערכו פוליסות ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בנספח הביטוח, אשר יושלם 30 יום לאחר חתימת ההסכם, באמצעות יועצי הביטוח של הצדדים ויצורף להסכם זה כנספח כ'.

מה לגבי אוכלוסיות מיוחדות?

היזמים יעניקו מענה ייחודי לבעלי דירות מבוגרים ולבעלי דירות בעלי מוגבלויות המתגוררים בפרויקט. בעלי דירות אלו זקוקים להתייחסות שונה מכל דייר אחר, וזאת בכפוף להסדרים השונים שנקבעו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "החוק").

החל ממועד תחילת הליך החתימות על ההסכם ולמשך כל תקופת הפרויקט, היזמים יעמידו לרשותכם מחלקת "קשרי דיירים" שתפקידה לשמור על הקשר השוטף עם בעלי הדירות ולהעניק מענה פרטני לבעלי דירות מבוגרים ו/או בעלי מוגבלויות.

בעלי מוגבלויות:

היזמים יציעו לבעל הדירה או אדם המתגורר עמו בדירה בפרויקט והוא בעל מוגבלות באופן שנקבע בדין, דירה מותאמת, הן לתקופת הבנייה והן בדירה החדשה.

בעלי דירות מבוגרים:

בעל דירה שמלאו לו 70 שנה ומעלה במועד תחילת הליך ההחתימות על ההסכם

כל בעל דירה שמלאו לו 70 שנה ומעלה והתגורר בדירה שנתיים לפחות, יהיה זכאי לקבל מהיזמים "דירת תמורה" - דירת מגורים בבניין מחודש בתמורה לדירה שבה התגורר לפני הריסת הבניין הישן.

בנוסף לדירת תמורה, היזמים **חייבים** להציע לבעל הדירה אחת מ-3 החלופות הבאות (היזמים רשאים לבחור איזו מבין החלופות להציע):

חלופה 1 :

בעל הדירה יכול לבחור את אחת מן האפשרויות שלהלן :

(א) מעבר לבית אבות עד למועד הפינוי, כולל תוספת תשלומי איזון עד לשווי הדומה לשווי מהוון של הדירה החדשה.

(ב) רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, שתימסר לבעל הדירה עד למועד הפינוי של דירתו, ומיקומה יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו (אם הוא ביקש זאת).

(ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לצורך רכישת דירה חלופית על ידי בעל הדירה (בכל הסכום או ברובו), לא יאוחר ממועד הפינוי של דירתו.

חלופה 2 :

שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה.

חלופה 3 :

דירת תמורה ששטחה קטן משטח הדירה החדשה בתוספת תשלומי איזון, כך שהשווי הכולל יהיה דומה לשווי של הדירה החדשה.

בעל דירה שמלאו לו 75 שנה ומעלה או חולה הנוטה למות במועד חתימת העסקה במועד תחילת הליך ההחתמות:

כל בעל דירה שמלאו לו 75 שנה ומעלה והתגורר בדירה שנתיים לפחות, יהיה זכאי לקבל מהיזמים "דירת תמורה" - דירת מגורים בבניין מחודש בתמורה לדירה שבה התגורר לפני הריסת הבניין הישן.

בנוסף לדירת התמורה, היזמים **חייבים** להציע לבעל הדירה לבחור מבין אלה :

(א) מעבר לבית אבות עד למועד הפינוי, כולל תוספת תשלומי איזון עד לשווי הדומה לשווי מהוון של דירת תמורה.

(ב) רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, שתימסר לבעל הדירה עד למועד הפינוי של דירתו, ומיקומה יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו (אם הוא ביקש זאת).

(ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לצורך רכישת דירה חלופית על ידי בעל הדירה (בכל הסכום או ברובו), לא יאוחר ממועד הפינוי של דירתו.

כמו כן, בנוסף לאפשרות הבחירה שהיזמים חייבים להציע, היזמים **רשאים** (אך לא חייבים) להציע לבעל הדירה גם את החלופות הבאות :

(ד) שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי הדירה החדשה.

(ה) דירה חדשה ששטחה קטן משטח הדירה החדשה אותה אמור היה לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, כך שהשווי יהיה דומה לשווי של הדירה החדשה.

סיכום

שהוא בעצם רק ההתחלה...

הגעתם לשלב החתימות על ההסכם המפורט, כ-76% כבר חתמו על ההסכם, שלב זה מהווה אבן דרך משמעותית בחיי כל פרויקט פינני-בינני ובמיוחד בפרויקט ייחודי זה, אשר קודם משך שנים רבות על ידי נציגי בעלי הדירות ויועציהם, באופן חסר תקדים בישראל. עמלתם רבות להגיע לשלב זה!

חשוב לזכור כי המטרה העיקרית בקידום הפרויקט, הינה להטיב עם כל אחד מ-154 בעלי הדירות, באופן שווה, על ידי הריסת הבניין הישן, פינני בעלי הדירות תוך תשלום שכר דירה לאורך כל חיי הפרויקט והבטחת שווי הדירה החדשה באמצעות ערבויות בנקאיות, כשבסיום תהליך הבניה, יקבל כל בעל דירה, דירה חדשה בעלת מפרט טכני גבוה בשווי כלכלי גבוה משמעותית משווי הנכחי של דירתכם ושיפור איכות חייכם במעבר למתחם מגורים חדש ואיכותי.

אנו סמוכים ובטוחים כי לאחר משא ומתן ארוך ודקדקני שנוהל משך חודשים רבים, בשיתוף מומחים ויועצים מטעם בעלי הדירות, אל מול היזמים, הצלחנו לייצר הסכם מאוזן שכולל מענה מצוין למכלול הצרכים של בעלי הדירות ושדרוג משמעותי של סביבת המגורים שלכם.

דף קשר

משרד עו"ד קרמר שפירא שניידר – 02-6234258

יו"ר המנהלת -דני שוקרון – 052-5666424, מזכיר המנהלת- עידו רעם – 054-4242313

משרד קבוצת ביתא מבית אלעד ישראל מגורים החדשה המרכז מטעם היזמים את הקשר השוטף עם בעלי הדירות-09-86368608

משרד עו"ד היזמים- עדולם ושות': 03-6081960.

מיום

שנערך ונחתם ביום 2025

בין:

(להלן: "היזם")

מצד אחד:

ל**בין:** **עיריית ירושלים – תת חלקה 21 בחלקה 27**

באמצעות אגף הנכסים בעירייה

מרח' כיכר ספרא 1 בנין 1 קומה 5

(להלן: "הבעלים/העירייה")

מצד שני:

הצדדים מסכימים כי האמור בנספח זה בא לתקן ולשנות את הסכם הפינוי בינוי על נספחיו מיום _____ שנערך ביניהם (להלן: "ההסכם"), אך ורק בסעיפים שיתוקנו ו/או יתווספו ו/או יימחקו בנספח זה, כך שהאמור בנספח זה יגבר על האמור בהסכם, על אף הוראות סעי' 1.5 להסכם ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו. שאר תנאי ההסכם יישארו בתוקפם.

1. **יתווסף סעיף כללי:** "למען הסר ספק, הצדדים מסכימים כי הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וכן הוראותיו הקוגנטיות כל צו ו/או תיקון ו/או תקנות לחוק המכר, יחולו על הסכם זה; כל הוראה בהסכם זה הגורעת מהוראות החוק הקוגנטיות (לרעת הבעלים) תהא בטלה ומבוטלת. יובהר כי הצדדים מחילים במפורש את הוראות חוק המכר על הסכם זה ועל העסקה הגם שהדירה נבנית בפרויקט "פינוי בינוי".
2. **יתווסף סעי' כללי כדלהלן:** כל התחייבויות העירייה בעירייה כפופול לכל הוראות הדין החלות עליה בהיותה רשות ציבורית, לרבות אך לא רק, חוק חובת המכרזים על תקנותיו וכן פקודת העיריות.
3. **יתווסף:** "היזם מצהיר כי הקבלן שיבצע את הפרויקט יהיה רשום כקבלן בפנקס הקבלנים וימשיך להיות רשום כקבלן רשום בפנקס הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיווג ג'5, וזאת עד לסיום בניית הפרויקט והדירה ובמשך כל תקופות הבדק והאחריות בהתאם להוראות כל דין".
4. **חתימת העירייה כפופה לקבלת אישור וועדת כספים, מועצת העיר ברוב חבריה וכן כפופה לאישור והוראות משרד הפנים.**
5. **יש לאפשר לנציג/ת אגף נכסים להיות חלק מהמנהלת או לכל הפחות לקחת חלק בשיבות המנהלת.**
6. **סעיף 4- יתווספו סעיפי ההצהרות הבאות מטעם החברה:**

א. "היזם מצהיר כי נתקבלו כל האישורים וההחלטות באורגנים המוסמכים של החברה, הדרושים לביצוע הסכם זה וכי במועד חתימת ההסכם יומצא

לעירייה פרוטוקול חברה המאשר את ההתקשרות בהסכם זה ומינוי מורשה חתימה, מאושר כדין".

ב. "היזם מתחייב שלא יותקנו בשטח הפרויקט אנטנות סלולאריות מכל סוג שהוא ו/או תשתית סלולארית על גג הבניין בו מצויה דירת הבעלים, לרבות אנטנות ומתקני גישה סלולריים, ו/או כל מתקן שגורם קרינה מסכנת לפי עמדת הרשויות המוסמכות, וכי הוראה דומה תיכלל במסגרת התקנון המוסכם ורישום הבית המשותף".

ג. "היזם מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה לא תלוי ועומד נגדו כל הליך משפטי בקשר עם הפרויקט ו/או שיכול להשפיע באופן כל שהוא על התנהלות הקמת הפרויקט, ו/או בקשה לפירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או כינוס נכסים ולא ידוע לה על כוונה לנקוט כנגדה בהליכים אלה".

ד. "מוסכם כי דירת התמורה של העירייה נשוא הסכם זה לא תהיה דירה לדוגמא ו/או משרד מכירות ו/או מקום לינה לעובדי הקבלן.

7. יתווסף כי נציג העירייה באגף הנכסים רשאי לבדוק את הדירה בסמוך לפני מועד המסירה/במועד המסירה יחד עם איש מקצוע מטעמו וכי דו"ח איש המקצוע מטעמו יצורף לפרוטוקול המסירה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויחייב את היזם לכל דבר ועניין. היזם יהיה מחויב לרשום כל טענה שתעלה ע"י נציג האגף בגין אי התאמה או פגם, גם אם אינה מקובלת עליו.

8. **יתווסף סעיף חדש:** "היזם מצהיר כי ידוע לו שכל שלב, כל הסכמה וכל אישור מאת העירייה האמורים בהסכם, לרבות החתימה על ההסכם, יינתנו בהתאם להוראות כל דין, לרבות כל הוראה/אישור אליו מחויבת העירייה, כגון אישור שר הפנים/מועצת העיר/האגף הייעודי בעירייה וכיו"ב".

9. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום על יפויי כח וכל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, וככל שיהיה צורך בחתימה כזו המסמך יועבר לאישור היועמ"ש ולאחר מכן לגורמים המוסמכים בעירייה (חשבות, חירום וביטחון וכד') אשר יחתמו עליו, ככל שיאושר ע"י היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי, זאת בתוך 30 ימי עבודה".

10. **יתווסף סעיף חדש:** "גם יועמ"ש העירייה יחזיק העתק מקור של יפויי הכח לביטול הערת אזהרה".

11. **היזם מתחייב להעביר את מסמכי הליווי וכן כל שינוי במתווה הליווי ו/או בכל מה שקשור לערבויות הניתנות לדיירים ע"פ ההסכם לאישור חשבות העירייה.**

12. **בכפוף להתייחסות יועץ המס של העירייה לסעיף המיסוי מובהר כי:** כל המיסים(מס שבח, מס רכישה, מע"מ, מס מכירה ומס הכנסה) הנובעים, אם בכלל, מהסכם זה, לרבות בגין מכר הזכויות/מתן שרותי הבניה, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או היזם, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד והוא לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו.

13. היזם ישלם לעירייה את סכום המע"מ בגין מכר זכויות הבנייה במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם לסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור של חברת הפיקוח של הפרוייקט על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל מע"מ ולקחת על עצמו את תשלום המס במקום העירייה לפי הוראות סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ובלבד שהאישור יתקבל לפני מועד החיוב הקבוע בדין.
14. היזם יהיה אחראי להגשת כלל הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה לרבות דיווחי העירייה.
15. **מובהר כי:** בכל מקרה וחרף האמור בהסכם, לרבות אך לא רק בסעי' 4.18+8.1.10, לא תידרש העירייה בכל מקרה לתשלום של קנס כספי ו/או ריביות ו/או הצמדות.
16. **מובהר כי:** בכל מקום בהסכם בו ישנה זכות ל"ב"כ הבעלים" לנקוט בפעולה, הפעלת זכות זו תתאפשר רק בהסכמת היועץ המשפטי לעירייה ו/או מי מטעמו, כמו כן תהיה גם ליועמ"ש העירייה זכות לנקוט בכל פעולה הנתונה ע"פ ההסכם לב"כ בעלי הדירות.
17. **בסעי' 4.1+4.2 להסכם:** יובהר כי לאור העובדה כי הנכס טרם נרשם ע"ש העירייה, המועדים האמורים בסעי' לא יחולו על העירייה ככל והעירייה תפעל בשקידה לרישום היחידה על שמה.
18. **האמור בסעי' 4.18 – לא יחול על העירייה.**
19. **בסעי' 4.33 – וכן לעירייה ישירות.**
20. **בסעי' 5.40 – וכן ליועמ"ש העירייה.**
21. **בסעי' 8.1.13.1 – מתבקשת הודעה במקביל לאגף נכסים בעירייה.**
22. **בסעי' 11.9 – נא להוסיף לאחר המילים: "ב"כ הבעלים" – "ואגף יועמ"ש העירייה".**
23. **בסעי' 25.1 – נא להוסיף: "והסכמת יועמ"ש העירייה".**
24. **סעי' ישוב הסכסוכים הינו בעייתי** כיוון שכל סכסוך בו העירייה מעורבת אמור להתברר בביהמ"ש (בכל מקרה אני מעביר פניה ליועמ"ש העירייה בכדי לבדוק האם ניתן לקבל הסכמה לסעיף ו/או חלקו).
25. בנוגע להסבת הזכויות מובהר כי: הסבת הזכויות תותנה באישור אגף היועץ המשפטי בעיריית ירושלים.
26. **"בנספח הביטוח":** ירשם: "התחייבויות הביטוח שיחולו על היזם הינן בהתאם להוראות נספח XXX ונספח 1'XXX המצ"ב ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו".

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עיריית ירושלים

היזם

_____	_____	_____	_____
יועמ"ש	מנהלת אגף נכסי עירייה	גזבר	ראש העיר

אימות חתימת היזם

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י
ה"ה _____ שהינם מורשי החתימה של היזם זאת לאחר שהסברתי להם את מהות
ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה _____ הנני להצהיר כי
חתימת ה"ה _____ בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד, _____

אני הח"מ עו"ד _____ מצהיר בזאת כי אני עוה"ד של חברת _____ וכי נספח זה נחתם ע"י
ה"ה _____ שהינם מורשי החתימה של היזם זאת לאחר שהסברתי להם את מהות
ההתחייבויות שהם נוטלים במסגרת נספח זה. כ"כ כב"כ החברה _____ הנני להצהיר כי
חתימת ה"ה _____ בצרוף חותמת החברה מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד, _____

תוספת לחוזה פינוי בינוי

שנערכה ונחתמה ביום _____ בחודש _____, שנת 2022

בין

בעלי הזכויות בדירות בבניינים מס': 8, 10, 12 ו-14 בירושלים,
הידועים גם כחלקות 27, 29, 33, 37, 45, 48, 49, 50, 51, 52 בגוש 30263
שכתובתם לצורך הסכם זה במשרד קרמר שפירא שניידר ושות'
כתובת: חצר דוד המלך, רחוב דוד המלך 19, ירושלים 9410143
(להלן: "הבעלים"; "הדיירים")

מצד אחד

ל בין

1. אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 510560469
2. הארזים בית הכרם - שותפות מוגבלת שמספרה 540296639
באמצעות השותף הכללי ביתא ב.כ. בע"מ, ח.פ. 51-6084480

(להלן ביחד ולחוד: "החברה"; "היזם" או "הקבלן")

מצד שני

הואיל ובחודש מרץ 2019 התפרסמה על ידי מנהלת הדיירים, הזמנה להציע הצעות לביצוע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין הידועים כחלקות 27, 29, 33, 37, 45, 48, 49, 50, 51, 52 בגוש 30263 (מספרי חלקות חדשים: 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63) (להלן ובהתאמה: "הליך הזמנה להציע הצעות" ו-"המקרקעין");

והואיל וביום 16.9.2019 נמסרה ליזם הודעת זכיה לפיה התקבלה ההצעה שהגיש היזם במסגרת הליך ההזמנה להציע הצעות, כהצעה הזוכה והחלטת המנהלת היא כי היזם הוא זה שיקים את הפרויקט על גבי המקרקעין (להלן: "הפרויקט");

והואיל ולאחר משא ומתן בין הצדדים הושגו הסכמות כמפורט בהסכם פינוי-בינוי בנוסחו הקיים המצורף כנספח לתוספת זו (להלן: "ההסכם" או "הסכם/חוזה הפינוי-בינוי").

והואיל ובמהלך חתימת הבעלים על חוזה הפינוי-בינוי, התגלעו בין הצדדים טרם מועד חתימת תוספת זו מחלוקות שונות בקשר עם ההסכם, קידום תכנון הפרויקט והוצאתו לפועל, לרבות המחלוקות אשר מפורטות במכתב מנהלת הארזים מיום 4.10.2020 ובמכתבו של ב"כ היזם מיום 29.12.2020 (להלן: "המחלוקות");

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את כל המחלוקות באופן שיאפשר את המשך חתימות הבעלים על חוזה הפינוי בינוי והוצאת הפרויקט אל הפועל, ולשם כך הסכימו הצדדים לשנות ולעדכן חלק מתנאי חוזה הפינוי בינוי באופן המפורט בתוספת זו;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה ומתנאיה.

אחים עופר - הנדסה ופיתוח בע"מ

ביתא ב.כ. בע"מ
BEITA B.K LTD
ח.פ. 516084480

2. הצדדים מסכימים כי תנאי חוזה הפינוי בינוי ימשיכו וחולו עליהם, למעט אותם תנאים אשר שונו במפורש בתוספת זו, וכי במקרה של שינוי מהאמור בחוזה הפינוי בינוי יחול האמור בתוספת זו, ככל שהיא משנה במפורש את חוזה הפינוי בינוי.

3. כן מסכימים הצדדים כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת זו לבין הוראות חוזה הפינוי בינוי, תכרענה הוראות תוספת זו.

4. לכל המונחים המוגדרים בחוזה הפינוי בינוי בהם נעשה שימוש בתוספת זו, תהא משמעות זהה להגדרתם בחוזה הפינוי בינוי, אלא אם הוגדרו בתוספת זו מפורשות אחרת.

5. תוספת שטח לדירות החדשות

5.1. התמורה שתינתן לבעלים על פי הסכם הפינוי בינוי תעודכן ותהיה כמפורט להלן:

5.1.1. לתמורה היסודית המפורטת בנספח יג' להסכם (להלן: "**התמורה היסודית**") יתווסף שטח נוסף סופי ומוחלט של 1,150 מ"ר "פלדלת" (כלומר: מחושב בהתאם לשיטת המדידה המפורטת בסעיף 5 לתוספת לצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974) לכלל הדירות החדשות יחדיו (להלן: "**תוספת השטח**").

מובהר בזאת כי התמורה היסודית ותוספת השטח יתווספו לשטחי הדירות הקיימות **הרשום בנסח הרישום** המצורף כנספח א' להסכם, וכן לדירות ששטחן עודכן בטבלת השמאי כמפורט בנספח יג' להסכם, ולא לשטחן בפועל. עוד מובהר, כי תוספת השטח אינה מבוססת על מדידה בפועל, אלא על תחשיב הדירות הטיפוסיות כיום בפרויקט.

5.1.2. חלוקת התמורה היסודית ותוספת השטח בין הדיירים תיעשה על ידי שמאי הדיירים של הפרויקט ונספח יג' יעודכן בהתאם, כאשר לדירות אשר שטחן הרשום בנספח יג' כבר מצוין עפ"י שטח "פלדלת", לא תחולק תוספת השטח, וליזם ו/או למי מטעמו אין ולא תהיה כל אחריות מכל מין וסוג שהיא כלפי הבעלים ו/או מי מיחידיהם למנגנון החלוקה שיקבע שמאי הדיירים ויאושר במנהלת הדיירים. הבעלים ו/או מי מיחידיהם מוותרים בזאת על כל טענה בעניין זה כלפי היזם.

6. יועצים

6.1. בכל הנוגע להתקשרות היזם עם מנהל הפרויקט ממשדד אהוד תייר ניהול והנדסה בע"מ וכן עם האדריכל מר קרלוס פרוס ממשדד פרוס אדריכלים בע"מ (להלן: "**היועצים**"), מוסכם כי היזם ישלבם בפרויקט בהתאם להסכמים חתומים שבינם ובין היזם. בנוסף שאושר על-ידי המנהלת.

7. תכנון הפרויקט

7.1. תכנון הפרויקט יבוצע על ידי היזם באמצעות היועצים והמתכננים שיועסקו על ידו במסגרת הפרויקט, תוך עדכון שוטף של בעלי הדירות באמצעות מנהלת בעלי הדירות לרבות הזמנת נציגי המנהלת לשיבות תכנון מעת לעת, ובהתאם לכל יתר הוראות הסכם הפינוי בינוי ביחס לכך. בשלב ראשון תערך פגישת טרום תכנון לקביעת פרוגרמת התכנון שתאושר ע"י קבינט המנהלת והיזם, בהשתתפות היועצים. הפרוגרמה שתוסכם תנחה את צוות התכנון בכל שלבי התכנון, שינוי או עדכון הפרוגרמה יעשה בהסכמה של הצדדים.

ביתא ב.כ. בע"מ
BEITA B.K LTD.
פ.פ. 516084480

אחיים עופר - הנדסה ומתן חוזה

7.2. במהלך שלבי התכנון המוקדם של הפרויקט וקודם לאישורו, יציג היזם בפני קבינט המנהלת ויועצי הבעלים את תוצרי התכנון המוקדם לעיונם ולאישורם, כולל כל ההקלות שבכוונתו לבקש. קבינט המנהלת ויועצי הבעלים לא יתנגדו לתכנון המוקדם, אלא בשל שינוי מהותי מהתכנית, או מנימוקים משמעותיים שיפורטו.

7.3. עם השלמת התכנון המפורט של הפרויקט, היזם יציג בפני קבינט המנהלת ויועצי הבעלים, לאישורם ולעיונם את התכנון הסופי ואת התכניות להגשת בקשה להיתר הבניה, כולל כל ההקלות שבכוונתו לבקש ואשר אושרו בתכנון המוקדם.

7.4. במסגרת תכנון הפרויקט לא יתבקשו על ידי היזם הקלות "שבס" או הקלות אחרות לתוספת יח"ד.

7.5. היזם מסכים לבקשת הדיירים לפיה המבנים שייבנו בחזית רחוב הארזים בירושלים (להלן: "הבניה המרקמית"), יכללו 48 דירות לכל הפחות, שלמעט הדירות המיוחדות, כהגדרתן בהסכם הפינוי בינוי (ככל שיהיו דירות מיוחדות בבניה המרקמית), יהיו חלק מפול הדירות לבחירת הדיירים (178 דירות).

8. כללי

8.1. תוספת זו תכנס לתוקף אך ורק לאחר חתימת הרוב הדרוש, כהגדרתו בהסכם פינוי בינוי על תוספת זו ועל הסכם הפינוי בינוי.

8.2. המנהלת מתחייבת כי תשתף פעולה בהחתמה מהירה של הבעלים על הסכם הפינוי בינוי, כפי שתוקן במסגרת תוספת זאת (בין אלה שחתמו על חוזה הפינוי בינוי ובין אלה שטרם חתמו), כך שבסמוך ולאחר אישור תוספת זו על ידי המינהלת ימשיכו הבעלים לחתום על הסכם הפינוי בינוי באופן רציף ושוטף.

8.3. חתימת הצדדים על תוספת זו וההסכמות המפורטות בה לעיל, מהווה סילוק סופי ומוחלט של כל המחלוקות הידועות במועד זה.

8.4. בכפוף להוראות תוספת זו, יישארו כל תנאי הסכם פינוי בינוי בתוקפם ללא כל שינוי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אחים עופר - הנאמן והתוח בע"מ
 ביתא ב.כ. בע"מ
 BEITA B.K LTD.
 516084480
 היזם (חתימה וחתימה)

באמצעות נציגו המורשה והמוסמך לחתום
 ולחייבו, בשמו
 מר/גב' דניאל מ. סגל 032257464 (א"י) י"ד
 ת.ז. 050933712

אני הח"מ, עו"ד אברהם, מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם על ידי היזם באמצעות מורשי החתימה של היזם ולאחר שזיהיתי אותם באמצעות תעודות זהות, הסברתי להם את האמור בהסכם הנ"ל, את מהות העסקה ואת המשמעות המשפטיות של עסקה זו, ולאחר ששוכנעתי כי הסבריי הובנו במלואם, חתמו לפניי הבעלים על הסכם זה, וחתימתם תחייב את היזם באמור בהסכם זה.

עו"ד אברהם, עו"ד
 מ.ה. 63372
 פארק עו"ד יקום,
 בניין הולנד, קיבוץ יקום 6097200

6/4/2022
 תאריך

עו"ד ויקי זמיר
 יועמ"ש עופר השקעות בע"מ
 מ.ר. 21299
 שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח

ביתא ב.כ. בע"מ

BEITA B.K. LTD

אחים עופר 4084185

היזם (חתימה וחתימות)

באמצעות נציגו המורשה והמוסמך לחתום

בשמו ולחייבו,

מראש, יוזף יו, ג.י. 03225764, אגודה (אג' י"ר)ת.ז. 6097280

אני הח"מ, עו"ד יו"ן אברהם, מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם על ידי היזם באמצעות מורשי החתימה של היזם ולאחר שזיהיתי אותם באמצעות תעודות זהות, הסברתי להם את האמור בהסכם הנ"ל, את מהות העסקה ואת המשמעויות המשפטיות של עסקה זו, ולאחר ששוכנעתי כי הסבריי הובנו במלואם, חתמו לפניי מורשי החתימה ביום על הסכם זה, וחתימתם תחייב את היזם באמור בהסכם זה.

עידן אברהם, עו"ד
מ.ג. 63372
פארק עסקים יקום,
בין הולנד, קובץ יום 6097280

6/4/2022

תאריך

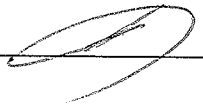
הבעלים

גוש 30263 חלקה 27					
תנ חלקה	שם ומשפחה	מספר זהות	תאריך	חתימה	אימות חתימה
1	קרפלד רחל (מרים)	00109447			
2	שוקרון דניאל שוקרון רננה	69161081 22127690	12.4.22		
3	מאמו מרדכי מאמו גדעון מאמו נילי	0024276 040076499 026618231			
4	לוי רבקה לוי יהושע	96070 297606			
5	בר יהודה עמישי	000772053			
6	קק"ל				
7	קנר משה יהודה גביש מנשה אליעזר גביש ישורון גביש אביגדור בלחסן צופיה גיורגי לאה גביש אסף גביש דריה רוזיצקי ורדה רות קנר שמואל קנר יהודה פת נעמי לבל אפרת ריזמן יוכבד כנר יצחק פריי לאה בלשניקוב שרה	054142013 036240950 040140931 060168747 38831731 036982601 300995032 318958220 054033667 055646319 057994592 022871446 028744522 055083455 052247343 050920354 022515100			
8	וייס יעקב וייס גבראלה	034391292 327096897			
9	קרויזר יעקב גד קרויזר אורי נחמיה	050627462 059181636			
10	שוקרון דניאל שוקרון רננה	69161081 22127690	12.4.22		
11	סלמון גניפר אן	015121528			
12	חסון גיד הראל מעין	032458176 038238481			

13	שדיאור רועי צבי	201458957			
14	בנלולו חגית	059815993			
15	צירקין סדן רפאל צירקין סדן אביגיל	303735369 034197665			
16	גרופמן יצחק	051148567			
17	לבל אילנה	000891655			
18	דרמוני בנימין	055257679			
19	קאופמן אליהו	059658138			
20	כהן מיכאל לב טוב כהן אורנה	036109403 040647232			
21	קק"ל				
22	סלע יצחק סלע רחל	000152835 232090			
23	לוי אלונה לייזרוביץ יוסף	029340148 040007361			
24	רעם דניאל	200314060			
25	שקורי ציון שקורי רבקה	056629728 058889767			
26	וואלפא דוד וואלפא אריה מלכיאל וואלפא מוריה אסתר	201574233 053338737 057446486			
27	לנדאו נתן דוד	036893592			
28	לוי יהודה לוי נחמה	75237412 7393978			
29	תורגימן יוסף תורגימן נירה	023861867 032071219			
גוש 30263 חלקה 45					

אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ

ביתא ב.ב. בע"מ
BEITA B.K LTD.
516084480 ת.ד.

תת חלקה	שם ומשפחה	מספר זהות	תאריך	חתימה
1	אגמון ורד	50407741	12.04.22	
2	ריב צבי	006649677		
3	אשרי גליה דלית	059711614		
4	קק"ל			
5	שליט רחל שליט אילן	052160793 052157351		
6	ון-קרפלד אביגיל	029007937		
7	שאולוף תקוה	000089821		
8	פינקל עליזה	030154314		
9	ארז חיים ארז יהושוע	201304763 022038871		
10	אספיר אלדד אספיר דורון	57794828 57794836		
11	סלע נסים ניר סיילס שמעון אהוד זייני יעל עליזה	055708317 058369547 059709758		
12	סלוניים נתנאל סלוניים לילי	1364998 1385244		
13	שבתאי עמליה	072972839		
14	סדן משה יוסף סדן שרה	9639/6 144956		
15	רוטנברג חיים	6268163		
16	טרוים אהוד	039883244		
17	טדסקי מרים	058237447		
18	שווינמן זלדה שטיינמן מיכאל	0597846 05978465		
19	בנבנישתי זהבה	000328807		

אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ

ג'תת"ש ב'תש"מ
BEITA B.K.L.T.
516084480

20	טל מלי יפת שרונה – שרון חגי'אג' חגית שרייבר בנימינה ריכטר-שרון רונית	051917342 056074511 057363434 057933228 211236365			
21	בן חמו יואל בן חמו ורד	5739228-4 5811244-2			
22	כהן מאיר	191679			
23	אביצור עמית ביצאצו אביצור קרן	032806358 052717121			
24	דילבסקי מריס	84710			אילנה
25	נאה לאהליה כהן יעקב בוטביניק אסתר	56421951 56421969 58369018			
26	מרחבי אילנה לאה	050519479			
27	שר נועה	200707750			
28	אהרוני רבקה אהרוני יהודה	30359160 190185			
29	בנארי אהובה	0147954			
30	טרגר רות	069056422			
31	מרקוס אריאל מרקוס יחזקאל מיכל	021673439 021682935			
32	כאליהו ברכה כאליהו ערן אליהו (כאליהו) אורן אליה (כאליהו) טליה	000024000 029507084 033944166 059659896			
גוש 30263 חלקה 48					
תת חלקה	שם ומשפחה	מספר זהות	תאריך	חתימה	אימות חתימה
1	רעם אביטל	056626021			
2	דוידסון אדם מנחם וולף מיכל שרה	710369279 311974430			

אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ

ביתא ב.ב. בע"מ
BEITA B.K LTD
516084480

3	קק"ל			
4	בנימין עוזי	059781526		
5	יודלו שמואל	004017364		
6	מרילי רפאל מרילי חנה	50056761 51130433		
7	גבירץ חיה יהודית	5334946		
8	גבר דורון גבר (בכורי) אפרת	023983307 029394707		
9	שפירא אביגיל קולט יסמינה שפירא טל יעקב	301613378 034608919		
10	כהן דן כהן רויטל	059284877 29008448		
11	אבוחצירא אברהם מיכאל אבוחצירא פנינה	300878907 201206737		
12	אורי זיוית	22318729		
13	אבני שושנה אבני עדי	055009385 054997770		
14	הרט רונה-לינדה	1229863		
15	טובי רמה רוחמה	024943664		
16	יולס ענת	5569266		
17	עמירן יוסף עמירן אסתר	309226 872324		
18	כהן גילה	028964724		
19	שי אבנר	053398541		
20	סלע אבנר משה	027436468		
21	משניות יונתן חיים משניות מירז	039820725 036597268		

אחים עופר - הנכסה ופתוח גע"מ

BEITA B.L.P.
516084480

			059642587 024385460	שאלוף דרור שאלוף סגלית	22
			039621958 306232554	כהן אחדות מרים ולדמן אלכסנדר	23
			022083372	סולוביציק פנחס	24
			050629153 014596647	ביתן יעקב ביתן אביבה לודמילה	25
			057434250 058391657	קנדיל אילן קנדיל לבנה	26
			036623254	ישראלי ברק	27
			009390766 009333535 051393858	טרייסטר שפירא עופרה זעירא עמיקם	28
			042623109	פרץ יעקב	29
			054333745	בצראי דוד	30
				קקייל	31
			022686190 059836296	פילוסוף חביב פילוסוף אורית	32
			57363889	כהן איתמר	33
			032522013	פלדמן דוד	34
	12.4.22	12.4.22	033760091 040735532	אלבז איתמר אורן אלבז אוסנת	35
			58398462	כנרי ריקי	36
			54497581 55474811	רומנוב אריה רומנוב חיים	37
			342671 96071	ריכרט מאיר ריכרט שרה	38
			023864002 025637307	שרביט שי שרביט טל	39

אחים עופר - הודעה ופתוח בע"מ

ביתא ב"ב בע"מ
BEITA B.K LTD.
516084480

40	כהן בנימין כהן גרסיא	194783 83060			
41	גנץ איטה	052157708	12.4.22	פ.ל.ל	
42	אהרוני יצחק אהרוני גילה	050840008 058390311			
43	בן מיכאל (ברזני) נחום בן מיכאל (ברזני) צדיקה	28374 2203806			
44	בר-סבר יפעת	059577569			
45	בן עזרא משה	058888843			
46	פהלבי דוד פהלבי שרה	6494317 6463600			
47	בריסק יצחק אביגדור בריסק חדוה	039256607 039267521			
48	גור אורן גור יפעת גור אילן גור יעל	022173025 027912054 057733958 022026710			
49	בינה רות מלכה	057668121			
50	שטראוס רונה	036914430			
51	וולך יעקב	5451867			
52	מדר תיקי	027405364			
53	פרקש יוסף בן איקסל יהודה פרקש סוזנה לבית אדם פרקש אוה	6/882992 6/882993 6/882994			
54	בן צבי אייל פרידהיים מיכל	038787057 031382708			
55	לוי מאיר לוי זיוה	032072464 036393197			
56	זליגמן צבי זליגמן רחל	41725334 84471			

אחים עומר - הנהלה ופיקוח בע"מ

ביתא ב.ב. בע"מ
BEITA B.K.L. LTD.
516084480

57	קלר אביבה בתיה קלר ניר	204943534 026627919			
58	פרידמן לירון	40917080			
59	רפאלי אורית	021399647			
60	אלבג אור אלבג מירב	039015300 036596781			
61	פקר מוסה ארול בורשטיין רחל	1272135 77970			
62	קק"ל				
63	הרמלין אריה	010594794			
גוש 30263 חלקה 48					
1	לוי אברהם	692921			
2	דודו דורון דודו רויטל	059283325 25631367			
3	וינשטוק חוה פסיה פילפרוינד אלכסנדר	053370433 004103891			
4	ויטלזון יצחק ויטלזון חנה	057832040 023586761			
5	שפירא שלמון שפירא מרים	77721 1000231			
6	רובינשטיין יואל רובינשטיין מרגלית	468960 103914			
7	ממן שמעון ממן ג'ון סלמה	907112 1320565			
8	רון נעמה	23669096			
9	וירצבורגר דבורה וירצבורגר יצחק אריה	69661049 59633842			
10	בראשי אברהם בראשי לאה	916300 108147			

ביתא ב.כ.ל בע"מ
 BEITA B.K.L.P.
 ח.פ. 516084480
 תל אביב - תל אביב
 תל אביב - תל אביב

11	כהן שמחה	005419791			
12	רוסו משה רוסו נעימה	21238 12010			
13	גורדון אורי	001851146			
14	שישה חלוי מלכה	1904			
15	חדד נתן חדד שרית	022550511 025303157			
16	לוי דליה	014347470			
17	טוהר בושמת	033371683			
18	דרור (מזרחל) אפרים	245471			
19	פלס איתי שלום	050426329			
20	ולר ינון ולר שני	036405959 026622951			

חלקה ס 5 ומ חלקה 25 פירצו אנדרז 2-5011-5453311
80'

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם על ידי הבעלים כמפורט בטבלה דלעיל, כל אחד בתאריכים המצוינים בטבלה, ולאחר שזיהיתי אותם באמצעות תעודות זהות, הסברתי להם את האמור בהסכם הנ"ל, את מהות העסקה ואת המשמעויות המשפטיות של עסקה זו, ולאחר ששוכנעתי כי הסבריי הובנו במלואם, חתמו לפניי על הסכם זה.

עו"ד,

תאריך

אחים עופר - הודסה ופתוח בע"מ

ביתא ב.כ. בע"מ
BEITA B.K.LTD.
516034480 (ת.פ.)

יפוי כוח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א – 1961

אני הח"מ :
עיריית ירושלים

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו בנפרד, ממנים בזאת את עוה"ד שגיא תירוש ו/או כפיר לוי ו/או אלנתן באדל ו/או כל עוה"ד ממשד קרמר שפירא שניידר ושות' ו/או את עוה"ד שי עדולם ו/או קרן- אור פינקלשטיין ו/או ציפי קדוש ו/או רותם ווגמן ו/או כל עו"ד ממשד שי עדולם ושות' ו/או את עוה"ד ויקי זמיר (להלן: "עוה"ד"), כולם ביחד וכל אחד מהם בנפרד, להיות לבאי-כוחינו הנכונים והחוקיים ולפנות בשמנו ובמקומנו לכל בנק או מוסד בנקאי (להלן: "הבנק") ולחתום על כל מסמך הקשור למחיקת המשכנתא הרשומה על זכויותינו בדירה הידועה **בחלקה 57** (לשעבר תת חלקה 21 חלקה 27) **בגוש 30263** בבניין 10 שברח' הארזים (להלן: "המשכנתא"), לרבות על כל מסמך ונייר הקשורים למחיקת המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין בירושלים ולמחיקת המשכון הרשום ברשם המשכונות על זכויותינו בדירה לעיל, הכול בהתאם להסכם אשר נחתם בינינו לבין חברת **הארזים בית הכרם שותפות מוגבלת מס' 540296639** ולבין **אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ מ.ח. 510560469** ביום _____ אשר ענייננו ביצוע פרויקט מסוג פינוי-בינוי ו/או בינוי-פינוי בשכונת הארזים בירושלים.

ולראיה באנו על החתום בתאריך המפורט לצד חתימתנו :

חתימה

תאריך

הנני מאשר חתימת מרשיי הנ"ל בפניי, בתאריך המצוין לצד חתימתם.

עו"ד

יפוי-כח בלתי חוזר נוטריוני לתכנון

אני הח"מ

עיריית ירושלים

כולנו יחד וכל אחד לחוד, בעלי הזכויות **בבניינים מס': 8, 10, 12 ו-14 בירושלים, הידועים גם כחלקות 27, 29, 33, 37, 45, 48, 49, 50, 51, 52 בגוש 30263** (להלן: "**המקרקעין**"), ממנים בזה את עוה"ד שגיא תירוש ו/או כפיר לוי ו/או אלנתן באדל ו/או כל עו"ד ממשד קרמר שפירא שניידר ושות' ו/או את עוה"ד שי עדולם ו/או קרן-אור פינקלשטיין ו/או ציפי קדוש ו/או כל עוה"ד ממשד שי עדולם ושות' ו/או עוה"ד ויקי זמיר כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות ב"כ החוקקים שלי/נו ולהופיע ולפעול עבורינו ולעשות כל פעולה שלהלן, ולחתום בשמי/נו ובמקומינו לשם הוצאתו לפועל של פרויקט פינני-בינוי או בינוי-פינני (להלן: "**הפרויקט**") במתחם הכולל את המקרקעין (להלן: "**המתחם**"). המינוי הנ"ל כולל עשייה בשמנו ובמקומנו, את כל הפעולות הבאות או כל חלק מהן:

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין ע"פ הוראות תכנית 101-0309914 שדבר אישורה פורסם ב- (להלן – **התב"ע**) לרבות הכנת תכניות בינוי, תכניות עיצוב אדריכלי, תכניות ארכיטקטוניות, תכניות העמדת בנינים ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור.
2. לבקש לאשר תוכנית בינוי ו/או תוכנית אדריכלית בקשר עם המקרקעין ו/או על כל חלק מהמקרקעין ו/או לבקש לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל כל תוכנית בינוי ו/או תוכנית אדריכלית ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה לתכנון על המקרקעין כולם או חלקם ו/או בקשר למקרקעין סמוכים.
3. לבקש היתרי בניה על המקרקעין או בכל החלקות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המקרקעין, לבטלם ו/או לשנותם ו/או לתקנם ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה בקבלת היתרי בניה על המקרקעין. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנת כל תכניות הפיתוח והבניה שידרשו לצורך בניה על המקרקעין וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות לחפירה, הריסה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות וצדדים שלישים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת המקרקעין.
4. ליזום, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, לשימוש חורג, על פי התכניות החלות על המקרקעין ועל פי התוכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך; לקבל היתרים, רישיונות, תעודות בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר בהסכמים עם הרשויות ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.
5. לחתום בשמנו ובמקומנו ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית, על בקשה להיתר הריסה חפירה ודיפון ו/או היתר בניה ו/או תוכנית עיצוב אדריכלית ולצורך כך לחתום על בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות אך לא רק לשינוי ו/או לתיקון התוכניות ו/או הבקשות הנ"ל.

6. לשם ביצוע סמכויותיהם עפ"י ייפוי כוח זה יהיו מיופי הכוח זכאים להופיע בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון**") כל ערכאה שיפוטית ומעין שיפוטית, ועדות ערר ו/או בתי משפט ו/או בתי משפט מנהליים לכל דרגותיהם, כל רשות מוסמכת אחרת, כל אדם וגוף לרבות, אך לא רק, ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים ועיריית ירושלים ו/או וועדה מקומית ירושלים, על מנת, בין היתר, לקבל כל מידע בקשר עם זכויותינו במקרקעין, ולחתום בשמנו על כל בקשה, תכנית, מפה בקשר לקבלת היתרי בניה ו/או תוכנית עיצוב אדריכלית ו/או תוכנית בינוי ו/או הקלות בקשר לתכנון ובניה במקרקעין ועל כל מסמך אחר אשר יידרש הנוגע לעניין.
7. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה וכפי שימצאו מיופי הכח לנכון וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומנו.
8. כל אחד ממיופי הכח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ יפוי הכח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופה הכח.
9. יפויי כח דלעיל מתייחסים למקרקעין, גם אם מספרי החלקות ו/או הגושים ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות יפויי הכח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין, אם יהיו כאלה.
10. לשון זכר ביפוי כח זה כולל לשון נקבה ולהיפך.
11. יפוי כח זה והוראותינו הנ"ל הם החלטיים, בלתי חוזרים, ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאים לבטלם או לשנותם כיון שזכויותיהם של צדדים שלישיים תלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

ביום _____ בחודש _____ שנה _____

חתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר חתימת מרשיי הנ"ל

תאריך:

עו"ד

יפוי כוח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א – 1961

אני, הח"מ:
עיריית ירושלים

ממנים בזה את עוה"ד שי עדולם ו/או קרן- אור פינקלשטיין ו/או ציפי קדוש ו/או כל עו"ד אחר ממושרד שי עדולם ושות' ו/או ויקי זמיר ו/או שגיא תירוש ו/או כפיר לוי ו/או אלנתן באדל ו/או כל עוה"ד ממושרד קרמר שפירא שניידר ושות' (להלן: "עוה"ד"), כולם ביחד וכל אחד מהם בנפרד, להיות לבאי-כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ובמקומינו את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הזכויות בדירה **המצויה בבניינים מס': 8, 10, 12 ו-14 בירושלים, הידועים גם כחלקות 27, 29, 33, 37, 45, 48, 49, 50, 51, 52 בגוש 30263** (להלן: "הדירה") או כל חלקה/ תת חלקה אחרת שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מהליכים תכנוניים. בכלל זה, יהיו רשאים באי כוחי לחתום על כל מסמך ונייר הדרושים לצורך רישום הזכויות על שמנו, ובכלל זה לבצע את הפעולות שלהלן, כולן או מקצתן והכל בקשר להסכם שנחתם בינינו לבין צד ג'- הקבלן ו/או היזם **הארזים בית הכרם שותפות מוגבלת מס' 540296639** ולבין **אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ מ.ח. 510560469**:

- 1 לתקן ו/או לבטל ו/או לרשום את הבית המשותף מפעם לפעם, בכל עת, ובכלל זה לשנות את הרישום ו/או את תשריט הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או את צו רישום הבית המשותף ולרשום את הבית המשותף מחדש, לרבות החרגת חלק מתוך השטח המשותף והצמדת כל זכויות הבניה וגג הבית המשותף לאותו חלק, וקביעתו כיחידת רישום חדשה ונפרדת בבית המשותף (להלן - "**היחידה הרישומית החדשה**"), ולרבות התוספות שייבנו בבניין. כל זאת באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם, לרבות הוצאת יחידה כלשהי של הרכוש המשותף לצורך הצמדת זכויות הבניה והגג על מנת בין היתר לאפשר רישום שעבוד ו/או הערות אזהרה.
- 2 לחתום בשמנו ובמקומנו על תוכניות ובקשות לקבלת היתרי בניה על הבית המשותף ולבצע כל פעולה תכנונית בקשר אליו, ובכלל זה הגשת בקשות לקבלת היתרי בניה ו/או בקשות לשינוי היתרי בניה, לרבות בקשות לתב"ע נקודתית ו/או קבלת הקלות ו/או ייצוג בפני ועדות התכנון והבניה, ועדות ערר ערכאות ערעור למיניהן, וכן, כל גוף שיידרש לשם קבלת היתרים כאמור לרבות ייצוגנו בהתנגדויות של צד ג' כלשהו לתוכניות כנ"ל ולחתום בשמנו ובמקומנו, כמיופי כוחנו, על כל מסמך, שטר, התחייבות, בקשה ו/או הצהרה שידרשו לשם כך.
- 3 לפעול אצל כל גורם ו/או רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת לצורך טיפול בכל דרישת תשלום ו/או חוב ו/או מס, מכל מין וסוג שהוא, החלים על הבית המשותף ו/או על זכויותינו בו, לחתום ולהגיש בשמנו ובמקומנו השגות ועררים ועתירות לבית משפט על שומות מס כאמור מכל סוג שהוא, לרבות, היטלי השבחה, ארנונה, דמי היתר, דמי היוון (למינהל) ומס שבח מקרקעין וכן בקשר עם כל תשלום אחר עם ובקשר לבניה כאמור בהסכם וכן לטפל ו/או לדרוש ו/או לקבל החזרי מס ו/או קיזוזים ו/או ניכויים ו/או פטורים מרשויות המס ומכל גורם ו/או מוסד ו/או רשות, בשמנו ועבורנו בקשר עם הרכוש הנ"ל.
- 4 יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות האמורות בייפוי כוח זה לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט כהגדרתו בהסכם.
- 5 מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר ו/או להסכים להעברת הרכוש הנ"ל ו/או כל משכון, משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא הרובץ על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו, בשלמות או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, עיקול זמני, משכון, משכנתא שעבוד ו/או עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל ו/או לפעול לביטול איזה מהם.

- 6 לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות ו/או בפנקסי כל תאגיד בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי, לרשום על הרכוש הנ"ל כל הערת אזהרה (לרבות על תת החלקה), למחוק כל הערת אזהרה הרשומה על הרכוש הנ"ל, לרשום את הרכוש הנ"ל בתור בית משותף ו/או לתקן את רישום הבית המשותף, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט - 1969) ו/או כל דין מדיני הירושה ו/או מדיני התאגידים ו/או חוק אחר, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ו/או לבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ו/או רישום בפנקסי המקרקעין ו/או כל פנקסי תאגידים ו/או כל פנקסי רישום רשמיים בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
- 7 לתבוע חלוקה, תפיסת חזקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, ו/או כל זכות אחרת בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות לרכוש הנ"ל ו/או נובעות ממנו, לוותר על כל שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, בכל פשרה, לוותר כל ויתור, לעשות כל פעולה וכל עסקה - בין בתמורה ובין שלא בתמורה - ולבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל וכנובע מכל זכות של צד ג' ברכוש הנ"ל.
- 8 להסכים ולחתום בשמי ובמקומי על הפעולות המפורטות לעיל ולהלן ביחס לחלקת המשנה הרשומה לצד שמי כמפורט בטבלה לעיל.
- 8.1 רישום הערות אזהרה על חלקת המשנה הרשומה לצד שמי ו/או על יחידת הרכוש המשותף ו/או על היחידה הרישומית החדשה ו/או על הדירות החדשות או איזה מהן לטובת באי כוחי ו/או החברה ו/או לטובת רוכשי הדירות החדשות שנבנו/ייבנו ע"י החברה ו/או לטובת בנקים למשכנתאות או מוסדות מימון אחרים אשר יממנו לרוכשים הנ"ל את רכישת הדירות.
- 8.2 רישום הערות אזהרה, שעבודים ומשכנתאות על הרכוש הנ"ל ו/או על היחידה הרישומית החדשה שתכלול את הגג ומלוא זכויות הבניה כאמור לטובת הבנק המלווה אשר יממן עבור החברה את בניית הדירות החדשות (להלן - "**הבנק המלווה**").
- 8.3 לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא לטובת כל בנק, בנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות, הכולל, בין השאר, התחייבות לרישום ולייחוד היחידה הרישומית החדשה ו/או הדירות החדשות על שם החברה ו/או רוכשיהן ולרישום המשכנתא על היחידה הרישומית החדשה ו/או על הדירות החדשות לטובת הבנק עם השלמת רישום הבית המשותף.
- 8.4 רישום משכנתא ו/או משכון ברשם המשכונות ו/או שעבוד ברשם החברות לטובת הבנק המלווה, אשר יחולו על הרכוש הנ"ל, היינו על זכויות הבניה והדירות החדשות **בלבד**, ולא על הדירה שבבעלותנו.
- 9 להגיש בשמי ובמקומי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מדיירים סרבנים שיסרבו לחתום על ההסכם ובכלל זה, הגשת תביעה למפקח/ת על בתים משותפים בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008.
- 10 לשם ביצוע איזה מהפעולות הנ"ל, להופיע בפני רשם המקרקעין, מרשם המקרקעין, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, רשויות מיסוי מקרקעין, עיריית קרית אונו, וועדות התכנון בכל הדרגות, בתי משפט מכל הדרגות, בתי דין וערכאות מכל סוג ובכל דרגה, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי וכן כל תאגיד וכל אדם ובכל אדם ובכל מקום, בתור צד מעוניין, בעל זכות, מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולחתום על כל בקשות, שטרות (לרבות שטרות פעולה במקרקעין), הסכמים, חוזים, הצהרות, מסמכים, בקשות, שטרות, טפסים ו/או תצהירים, לרבות העשויים להיות דרושים לצרכי מס הכנסה ו/או מס שבח מקרקעין ו/או מס ערך מוסף ו/או דרישות תשלום המינהל ו/או עפ"י כל דין, כל התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל פעולות אחרות ולעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ו/או דיספוזיציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי בהווה, בעבר ובעתיד לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד ובפני כל אדם לשם בוררות באשר לרכוש הנ"ל או בקשר אליו ולעשות כל הנדרש לשם הסרה של כל משכנתא ו/או כל משכון הרובץ ו/או שירבוץ על הרכוש הנ"ל, על שמי ו/או הנוגעת לרכוש הנ"ל וכל זכות הנובעת ממנו ו/או הנוגעת לרכוש הנ"ל לשמו של צד ג' ולקניינו השלם.

11 לרשום הערות אזהרה לטובת צד ג' ו/או לפקודתו, לרבות רישום של כל הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדשות שייבנו, לייחדן, לבטלן ו/או להחליפן עם הערות אזהרה אחרות לטובת צד ג' ו/או לפקודתו, לרבות לטובת בנקים למשכנתאות למיניהם ו/או כל גוף משפטי אחר שייתן הלוואות ו/או בטחונות עבור צד ג' ו/או עבור החברה ו/או לפקודתו לרבות עבור רוכשי הדירות הנ"ל והכל בקשר עם הדירות החדשות.

12 **יפוי כח זה הינו בלתי חוזר.** מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי הואיל ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שזכויותיו עומדות ותלויות בנושא של יפוי כח זה, והואיל וזה רצוננו - יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי, ויישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשי ויורשי יורשי, אפוטרופסי, מנהלי עזבוני, הנאמן ו/או הכונס של רכושי וכל מי שיבוא בנעלי.

13 למונחים ביפוי כוח זה שהוגדרו בהסכם תהא המשמעות כפי שהוגדרה בהסכם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת ביפוי כוח זה.

ולראיה באנו על החתום בתאריך המפורט לצד חתימתנו ;

_____	_____
חתימה	תאריך

הנני מאשר חתימת מרשיי הנ"ל בפניי, בתאריך המצוין לצד חתימתם :

_____ עו"ד

אנו, הח"מ:
עיריית ירושלים

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו בנפרד, ממנים בזאת את עוה"ד שגיא תירוש ו/או כפיר לוי ו/או אלנתן באדל ו/או ו/או כל עוה"ד ממשד קרמר שפירא שניידר ושות' ו/או עוה"ד שי עדולם ו/או קרן- אור פינקלשטיין ו/או ציפי קדוש ו/או כל עוה"ד ממשד שי עדולם ושות' ו/או ויקי זמיר (להלן: "עוה"ד"), כולם ביחד וכל אחד מהם בנפרד, להיות לבאי-כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות המצוינות או נובעות בהסכם, אשר אנו צד לו, לביצוע פרויקט מסוג "פינוי-בינוי" או "בינוי-פינוי" (להלן: "הפרויקט") בנוגע לבניינים מס': 8, 10, 12, 14 ברח' הארזים בירושלים, **הידועים גם כחלקות 27, 29, 33, 37, 45, 48, 49, 50, 51, 52 בגוש 30263** (להלן: "ההסכם" ו- "הרכוש הנ"ל", בהתאמה). באי כוחנו לעיל יהיו רשאים לחתום על כל בקשה, מסמך ונייר הדרושים לצורך קיומו של ההסכם והוצאתו אל הפועל וכן לצורך קידומו של הפרויקט, ולבצע את כל הפעולות אשר באי כוחנו מוסמכים לבצע מכוח הוראותיו של ההסכם, ובכלל זה, יהיו רשאים באי כוחי לבצע את הפעולות הבאות, או חלק מהן, מזמן לזמן ובכל זמן:

- 1 לחתום בשמנו ובמקומנו על תוכניות ובקשות לקבלת היתרי בנייה על הבית המשותף ולבצע כל פעולה תכנונית בקשר אליו, ובכלל זה הגשת בקשות לקבלת היתרי בניה ו/או בקשות לשינוי היתרי בניה, לרבות בקשות לתב"ע נקודתית ו/או קבלת הקלות ו/או ייצוג בפני ועדות התכנון והבנייה, ועדות ערר ערכאות ערעור למיניהן, וכן, כל גוף שיידרש לשם קבלת היתרים כאמור לרבות ייצוגנו בהתנגדויות של צד ג' כלשהו לתוכניות כנ"ל ולחתום בשמנו ובמקומנו, כמיופי כוחנו, על כל מסמך, שטר, התחייבות, בקשה ו/או הצהרה שידרשו לשם כך.
- 2 לפעול אצל כל גורם ו/או רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת לצורך טיפול בכל דרישת תשלום ו/או חוב ו/או מס, מכל מין וסוג שהוא, החלים על הבית המשותף ו/או על זכויותינו בו, לחתום ולהגיש בשמנו ובמקומנו השגות ועררים ועתירות לבית משפט על שומות מס כאמור מכל סוג שהוא, לרבות, היטלי השבחה, ארנונה, דמי היתר, דמי היוון (למינהל) ומס שבח מקרקעין וכן בקשר עם כל תשלום אחר עם ובקשר לבניה כאמור בהסכם וכן לטפל ו/או לדרוש ו/או לקבל החזרי מס ו/או קיזוזים ו/או ניכויים ו/או פטורים מרשויות המס ומכל גורם ו/או מוסד ו/או רשות, בשמנו ועבורנו בקשר עם הרכוש הנ"ל.
- 3 לתקן ו/או לבטל ו/או לרשום את הבית המשותף מפעם לפעם, בכל עת, ובכלל זה לשנות את הרישום ו/או את תשריט הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או את צו רישום הבית המשותף ולרשום את הבית המשותף מחדש, לרבות החרגת חלק מתוך השטח המשותף והצמדת כל זכויות הבניה וגג הבית המשותף לאותו חלק, וקביעתו כיחידת רישום חדשה ונפרדת בבית המשותף (להלן - "היחידה הרישומית החדשה"), ולרבות התוספות שייבנו בבניין וכן לרשום ולייחד על שם החברה ו/או לפקודתה את הדירות הנוספות שיבנו בבית המשותף, ואשר יוחדו לה בהתאם להסכם שבינינו לבין החברה, כולל ההצמדות של חניות ו/או גגות ו/או מחסנים וחלק יחסי ברכוש המשותף (להלן - "הדירות החדשות"), וכן לרשום, להעביר ולייחד לטובת רוכשי הדירות החדשות מהחברה את דירותיהם, כולל ההצמדות, כל זאת באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם, לרבות הוצאת יחידה כלשהי של הרכוש המשותף לצורך הצמדת זכויות הבניה והגג על מנת בין היתר לאפשר רישום שעבוד ו/או הערות אזהרה.
- 4 לקיים הליך של התמחרות בין מס' קבלנים ו/או יזמים ו/או חברות בנייה אשר ייבחרו על ידי היזמים, לצורך ביצוע הפרויקט.
- 5 לנהל מו"מ מסחרי ומשפטי מול הקבלן/ היזם/חברת הבניה ו/או מי מטעמם אשר ייבחר על ידי היזמים במתחם ויבצע עבורם את הפרויקט, הכול תוך שמירת האינטרסים שלי/נו.
- 6 לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על מסמכים הקשורים לתכנון ולבניה, בקשר עם הרכוש הנ"ל, לרבות על תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלים ובין אם שלא בהסכמת בעלים, על הליכי פרצלציה, וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקת הנאה, בקשות לועדות בנין ערים מחוזיות ו/או מקומיות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בניה, הקלות, כתבי

שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, תכניות בנין עיר, תוכניות הגשה, תוכניות הנדסה, תוכניות המצורפות לבקשה להיתר בניה, בקשות היתר ממנהל מקרקעי ישראל, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ובאופן כללי ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בניה בקשר עם הרכוש הנ"ל.

7 לפעול אצל כל גורם ו/או רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת בקשר עם הרכוש הנ"ל, לרבות להגיש כל תוכנית כזו, לתקנה, להוסיף או לגרוע ממנה ולעשות כל הדרוש לשם אישורה ו/או להגיש בקשה להיתר בניה בקשר עם הרכוש הנ"ל, להוסיף או לגרוע הימנה ולעשות כל הדרוש לשם אישורה.

8 לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיופי כוחנו על מסמכים הקשורים לתכנון ולבניה, בקשר עם הרכוש הנ"ל, לרבות על בקשות לוועדות בנין ערים מחוזיות ו/או מקומיות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בניה, הקלות, כתבי שיפוי, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלים ובין אם שלא בהסכמת בעלים, הליכי פרצלציה, תכניות בנין עיר, תוכניות הגשה, תוכניות הנדסה, תוכניות המצורפות לבקשה להיתר בניה, בקשות היתר ממנהל מקרקעי ישראל, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ובאופן כללי ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בניה בקשר עם הרכוש הנ"ל וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקת הנאה.

9 יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות האמורות בייפוי כוח זה לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט כהגדרתו בהסכם.

10 מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר ו/או להסכים להעברת הרכוש הנ"ל ו/או כל משכון, משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא הרובץ על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו, בשלמות או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, עיקול זמני, משכון, משכנתא שעבוד ו/או עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל ו/או לפעול לביטול איזה מהם.

11 לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות ו/או בפנקסי כל תאגיד בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי, לרשום על הרכוש הנ"ל כל הערת אזהרה (לרבות על תת החלקה), למחוק כל הערת אזהרה הרשומה על הרכוש הנ"ל, לרשום את הרכוש הנ"ל בתור בית משותף ו/או לתקן את רישום הבית המשותף, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט - 1969) ו/או כל דין מדיני הירושה ו/או מדיני התאגידים ו/או חוק אחר, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ו/או לבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ו/או רישום בפנקסי המקרקעין ו/או כל פנקסי תאגידים ו/או כל פנקסי רישום רשמיים בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

12 לתבוע חלוקה, תפיסת חזקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, ו/או כל זכות אחרת בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות לרכוש הנ"ל ו/או נובעות ממנו, לוותר על כל שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, בכל פשרה, לוותר כל ויתור, לעשות כל פעולה וכל עסקה - בין בתמורה ובין שלא בתמורה - ולבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל וכנובע מכל זכות של צד ג' ברכוש הנ"ל.

13 להסכים ולחתום בשמי ובמקומי על הפעולות המפורטות לעיל ולהלן ביחס לחלקת המשנה הרשומה לצד שמי כמפורט בטבלה לעיל.

13.1 רישום הערות אזהרה על חלקת המשנה הרשומה לצד שמי ו/או על יחידת הרכוש המשותף ו/או על היחידה הרישומית החדשה ו/או על הדירות החדשות או איזה מהן לטובת באי כוחי ו/או החברה ו/או לטובת רוכשי הדירות החדשות שנבנו/ייבנו ע"י החברה ו/או לטובת בנקים למשכנתאות או מוסדות מימון אחרים אשר יממנו לרוכשים הנ"ל את רכישת הדירות.

13.2 רישום הערות אזהרה, שעבודים ומשכנתאות על הרכוש הנ"ל ו/או על היחידה הרישומית החדשה שתכלול את הגג ומלוא זכויות הבניה כאמור לטובת הבנק המלווה אשר יממן עבור החברה את בניית הדירות החדשות (להלן - "**הבנק המלווה**").

13.3 לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא לטובת כל בנק, בנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות, הכולל, בין השאר, התחייבות לרישום ולייחוד היחידה הרישומית החדשה ו/או הדירות החדשות על שם החברה ו/או רוכשיהן ולרישום המשכנתא על היחידה הרישומית החדשה ו/או על הדירות החדשות לטובת הבנק עם השלמת רישום הבית המשותף.

13.4 רישום משכנתא ו/או משכון ברשם המשכונות ו/או שעבוד ברשם החברות לטובת הבנק המלווה, אשר יחולו על הרכוש הנ"ל, היינו על זכויות הבניה והדירות החדשות **בלבד**, ולא על הדירה שבעלותנו.

- 14 להגיש בשמי ובמקומי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מדיירים סרבנים שיסרבו לחתום על ההסכם ובכלל זה, הגשת תביעה למפקח/ת על בתיים משותפים בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008.
- 15 לשם ביצוע איזה מהפעולות הנ"ל, להופיע בפני רשם המקרקעין, מרשם המקרקעין, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, רשויות מיסוי מקרקעין, עיריית קרית אונו, וועדות התכנון בכל הדרגות, בתי משפט מכל הדרגות, בתי דין וערכאות מכל סוג ובכל דרגה, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי וכן כל תאגיד וכל אדם ובכל אדם ובכל מקום, בתור צד מעוניין, בעל זכות, מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולחתום על כל בקשות, שטרות (לרבות שטרות פעולה במקרקעין), הסכמים, חוזים, הצהרות, מסמכים, בקשות, שטרות, טפסים ו/או תצהירים, לרבות העשויים להיות דרושים לצרכי מס הכנסה ו/או מס שבח מקרקעין ו/או מס ערך מוסף ו/או דרישות תשלום המינהל ו/או עפ"י כל דין, כל התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל פעולות אחרות ולעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ו/או דיספוזיציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי בהווה, בעבר ובעתיד לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד ובפני כל אדם לשם בורות באשר לרכוש הנ"ל או בקשר אליו ולעשות כל הנדרש לשם הסרה של כל משכנתא ו/או כל משכון הרובץ ו/או שירבוץ על הרכוש הנ"ל, על שמי ו/או הנוגעת לרכוש הנ"ל וכל זכות הנובעת ממנו ו/או הנוגעת לרכוש הנ"ל לשמו של צד ג' ולקניינו השלם.
- 16 לרשום הערות אזהרה לטובת צד ג' ו/או לפקודתו, לרבות רישום של כל הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדשות שייבנו, לייחדן, לבטלן ו/או להחליפן עם הערות אזהרה אחרות לטובת צד ג' ו/או לפקודתו, לרבות לטובת בנקים למשכנתאות למיניהם ו/או כל גוף משפטי אחר שייתן הלוואות ו/או בטחונות עבור צד ג' ו/או עבור החברה ו/או לפקודתו לרבות עבור רוכשי הדירות הנ"ל והכל בקשר עם הדירות החדשות.
- 17 **יפוי כח זה הינו בלתי חוזר**. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי הואיל ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שזכויותיו עומדות ותלויות בנושא של יפוי כח זה, והואיל וזה רצונו - יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי, ויישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשי ויורשי יורשי, אפוטרופסי, מנהלי עזבוני, הנאמן ו/או הכונס של רכושי וכל מי שיבוא בנעלי.
- 18 למונחים ביפוי כוח זה שהוגדרו בהסכם תהא המשמעות כפי שהוגדרה בהסכם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת ביפוי כוח זה.

ולראיה באנו על החתום בתאריך המפורט לצד חתימתנו ;

חתימה

תאריך

הנני מאשר חתימת מרשיי הנ"ל בפניי, בתאריך המצוין לצד חתימתם.