

חוזה התקשרות למתן שירותי מחשוב עבור העיריה ומתקניה

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ בחודש _____ 2026

תאריך התחלת העבודה	_____
תאריך סיום העבודה	_____
היקף החוזה	_____
המנהל	_____
גובה הערבות	_____
תוקף הערבות	_____
נספח ביטוח בתוקף מיום	עד ליום
אישור ועדת חוזה מס'	מיום
אישור ראש העיר מיום	(מצ"ב אישור הועדה)
	(מצ"ב אישור הועדה)

ב י ן :

עיריית ירושלים

באמצעות אגף המחשוב ומערכות מידע

מכיכר ספרא בניין מספר 2

טל" 02-6298042

דוא"ל Ayala@jerusalem.muni.il

ירושלים (להלן "העירייה" ו/או "המזמין")

מצד אחד

ל ב י ן :

מלם מערכות בע"מ

ח.פ - 520044041

באמצעות מנהלה- מנכ"ל החברה מר שי בסון

כתובת - רחוב אבשלום גיסין 53 פתח תקוה 4922

טל" 076-5382515 דוא"ל _____

(להלן "החברה" ו/או "הספק")

מצד שני

הואיל	והמזמין פנה במסגרת מכרז פומבי מס' 76/15 להספקת שירותי מיקור חוץ של מערך המחשוב העירוני, לקבלת הצעות למתן שירותי מחשוב הכוללים תפעול, ניהול, אחזקה ופיתוח של מערכות המידע של עיריית ירושלים ובכלל זה של תשתיות החומרה והתוכנה של העירייה והכוללים תמיכה במשתמשים, ניהול, תפעול, אחזקת תשתיות ותמיכה בהם והכל כמפורט במסמכי המכרז ועל כל נספחיו (להלן: "המכרז").
והואיל	וחוזה פרי המכרז לא מומש במלואו, ובהסכמת הצדדים העירייה והחברה הזוכה במכרז (חברת נס) החוזה מסתיים ביום 2.8.26
והואיל	ובמענה לפניית העיריה הגיש הספק את הצעתו למזמין, לאחר שהשתתף בסיור במתקני העירייה והספק הסכים להיכנס בנעלי החברה היוצאת באופן מיידי לצורך מתן השירותים נשוא הסכם זה.
והואיל :	והספק בחן את כל סביבת מתן השירותים ונחשף לכל הנתונים הרלבנטיים לצורך מתן הצעתו וקיבל את כל התשובות בכתב ובע"פ מנציגי העירייה ולאחר שבחן ובדק בשקידה ראויה, לשביעות רצונו המלאה, את כל ההיבטים והפרטים העסקיים, המשפטיים, הכלכליים, המקצועיים והטכניים הנדרשים לצורך התקשרותו בהסכם זה, והמפורטים בחוזה זה על כל נספחיו ;
והואיל	והספק מצהיר כי הוא עומד בכל הדרישות החוזה ותנאי העירייה האמורים בהסכם זה וכי הוא בעל הידע, הניסיון, המיומנות המקצועית, הכישורים, המשאבים, הסמכויות והאמצעים הנדרשים לצורך כך והוא מכיר את כל הוראות הדין הקשורות במתן השירותים ;
והואיל	והספק מודע להיקף ולמורכבות ההתחייבויות והמטלות שיחולו עליו מכוח חוזה זה ולמשמעויות התפעוליות והעסקיות, וההכרח לפעולה רציפה וללא הפרעות ולזמינות מרבית של שירותי המחשוב אצל המזמין ולחשיבות לגבי המזמין שהשירותים נשוא הסכם זה יבוצעו באיכות, בשלמות, ברציפות, בהיקף וברמות השירות הנדרשים מכוח חוזה זה וכן כי הינו מודע להיקף הנזק שכשלים במתן השירותים עלולים לגרום למזמין ולכן יבצע את כל השירותים על פי ההסכם חוזה בצורה הטובה ביותר ותוך קיום כל התחייבויותיו, ללא כל הסתייגות.
והואיל	וועדת הכספים העירונית בישיבתה מיום _____, אישרה ההתקשרות עם החברה ומסירת ביצוע השירותים ומועצת העיר בישיבתה מיום _____ אישרה את החלטת ועדת הכספים שיפורטו להלן, למבצע השירותים, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא נספחים ופרשנות

1.1. המבוא להסכם זה וכל נספח מנספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. בכל מקום בו נאמר "ההסכם" או "הסכם זה" גם הנספחים במשמע, מלבד אם הקשר הדברים מחייב אחרת.

1.1.1. **נספח א'** רשימת בעלי תפקידים שיקלטו ויועסקו ע"י החברה

1.1.2. **נספח ב'** רשימת ספקי המשנה התקשרויות ורשיונות

1.1.3. **נספח ג'** - נספח התמורה

1.1.4. **נספח ד'** – נוסח הערבות הבנקאית לביצוע החוזה

1.1.5. **נספח ה'** - התחייבויות לשמירת סודיות

1.1.6. **נספח ו'** - אישור עריכת ביטוח

1.1.7. **נספח ז'** – מערכות שיעמיד הספק לטובת ביצוע החוזה

2. הגדרות

2.1. חלוקתו של ההסכם לסעיפים ומתן כותרות לסעיפים נעשו כמראי מקום ולשם נוחות הקריאה בלבד ואין להשתמש בהם לצורכי פרשנות ההסכם.

2.2. למונחים שלא הוגדרו בהסכם תינתן המשמעות שהוגדרה אם הוגדרה.

2.3. למונחים המפורטים להלן יהיה הפירוש שלצידם, הן בהסכם גופו והן בנספחיו, אלא אם כן מהקשר הדברים במקרה כלשהו משתמע אחרת או אם נאמר במפורש אחרת במקום כלשהו:

2.3.1. **"החוזה" / "ההסכם"** – כהגדרתו במבוא, לרבות כל נספחיו ו/או עדכון ו/או תיקון של החוזה.

2.3.2. **"המזמין"** - עיריית ירושלים.

2.3.3. **"הספק הנוכחי"** – חברת נס מערכות המשמשת כספק הנוכחי הנותן שירותי מיקור חוץ של מערך המחשוב של המזמין במצב הקיים.

2.3.4. **"צוות הספק" ו/או "נותני השירותים"** – הספק, עובדי הספק לרבות העובדים המועברים, ומי שעוסק מטעמם במתן השירותים וכל גורם אחר העוסק מטעם הספק במתן השירותים.

2.3.5. **"אתר העבודה"** – כל אתרי העירייה בהם יספק הספק את השירותים המפורטים.

2.3.6. **"הגורם המוסמך בעירייה"** – מנהל אגף מחשוב ומערכות מידע ומי מטעמו.

2.3.7. **"משתמשים"** – אוכלוסיית המשתמשים במערכת המחשוב.

2.3.8. **"השירותים"** – העסקת בעלי תפקידים ותפעול התקשרויות עם ספקי צד ג' וכל שירותי המחשוב, הנחוצים ושהיו נחוצים למזמין מעת לעת לפי שיקול דעתו, ולרבות בין היתר האמורים בחוזה זה על כל נספחיו

2.3.9. **"התמורה החוזית"** – התמורה כהגדרתה בנספח ג'.

2.5.19 **"תוכנית היפרדות"** – מגדירה את הפעולות שעל הספק לבצע במקרה של הפסקת השירותים נשוא ההסכם ו/או חלקם מכל סיבה שהיא, על מנת לסייע למזמין בהעברת מלוא השירותים לספק אחר או לרשות המזמין, בצורה תקינה ורציפה ובתנאים הקבועים בהסכם.

2.5.20 **"תקופת ההסכם"** – תקופת ההסכם הראשונית ותקופות הארכת ההסכם באופן מצטבר, בה ההסכם בתוקף.

3. מסגרת ההסכם

3.1. הסכם זה מסדיר את מתן שירותי כוח אדם תשומתיים ושירותי ניהול והפעלת התקשרויות, רכש וספקים, הניתנים על ידי הספק, ברמה מקצועית גבוהה, תוך שמירה על רציפות אספקת השירותים, בתקופת ההיערכות ולאורך כל תקופת ההתקשרות. וכל שירות אחר שיידרש ע"י העיריה עליו יסכימו הצדדים.

4. השירותים

4.1. הספק יהיה אחראי לביצועם של השירותים הבאים :

4.1.1. **שירותי כוח אדם מקצועי בתחום המחשוב** ובכלל זה גיוס, קליטה, השמה, העסקה, החלפה, חפיפה, הכשרה, בקרה, דיווח וניהול נוכחות, ניהול היעדרויות, מתן גיבוי מקצועי והבטחת רציפות תפקודית.

4.1.2. **שירותי ניהול ותפעול התקשרויות, רכש וספקים** ניהול הסכמים עם ספקי צד ג', ניהול רישיונות, מעקב אחר מועדי חידוש, ביצוע תהליכי רכש לבקשת המזמין, קבלת הצעות מחיר, פיקוח על התקשרויות ובקרה.

4.1.3. **שירותים נוספים** הכלולים בהסכם ובכלל זה :

4.1.3.1. שימוש והפעלת מערכות לניהול הפעילות המוגדרת בסעיפים 4.1.1, 4.1.2 לעיל.

4.1.3.2. שירותי פיתוח – לפי צורך ובאישור נפרד ומראש.

4.2. הספק יהיה אחראי לביצועם של השירותים המפורטים בחוזה, בין אם יבצעם בעצמו ו/או באמצעות אחר וישתף פעולה באופן מלא עם המזמין, או עם כל משתמשי המזמין, כהגדרתם בחוזה, המעורבים בקבלת השירותים מטעם המזמין.

4.3. הספק יהיה אחראי לביצוע השירותים המפורטים בחוזה בשתי תקופות- תקופת ההיערכות ותקופת ההפעלה השוטפת.

4.4. לצורך הבטחת עמידת הספק בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, יבצע הספק את כל הפעילויות המהוות חלק סביר וטבעי מהמהלך הרגיל של אספקת השירותים, גם אם פעילויות אלה אינן נזכרות בחוזה במפורש והן תיחשבנה לכל דבר ועניין, כאילו הן היו כלולות בחוזה מלכתחילה, ובלבד שמדובר בפעילויות שאינן מהותיות בהיקפן או בתכולתן ואשר ניתן לבצען באמצעות כוח האדם שהספק הקצה ממילא במסגרת מתן השירותים.

4.5. הספק מצהיר כי הוא מודע לכך שהשירותים ניתנים בסביבה מבצעית פעילה של המזמין, והוא מתחייב כי השירותים יבוצעו תוך גרימת הפרעה מזערית ככל שניתן לפעילות השוטפת של המזמין וכי כל מטלה שאמורה להתבצע באתר העבודה ו/או כל מטלה שאמורה להתבצע בשיתוף פעולה עם אנשי המזמין או מי מטעמו, מחייבת תיאום מוקדם עם המזמין באופן שיאפשר את המשך התפעול השוטף של מערך המחשוב שלו ולא יגרום פגיעה במחויבויות המזמין.

4.6. השירותים יסופקו על פי הנהלים בנוגע לשירותים נשוא הסכם זה ולאספקתם כנדרש בחוזה, לרבות נהלי ביטחון, בטיחות אבטחת מידע, הגנה על הפרטיות, ונהלי מיקור החוץ אשר יעודכנו מעת לעת במהלך תקופת ההסכם, וככל שהדבר נוגע לעבודה באתרים חיצוניים - גם בהתאם לנוהלי העבודה הרלבנטיים המקובלים בהם, ויעשו תוך שמירה על עדכניות טכנולוגית של מוצרי חומרה, תשתית ותוכנות תשתית לאורך כל תקופת ההתקשרות, במסגרת תקציבית מוגדרת וידועה מראש ותוך שמירה על ההסמכות שקיבל אגף מחשוב ומערכות מידע של המזמין לתקני איכות וניהול אבטחת מידע.

4.7. המזמין רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו הבלעדי להגדיל ו/או להקטין את היקף השירותים הניתנים לו. השינויים שיחולו באיזה מסעיפי התמורה, כתוצאה מהשינויים בשירותים הנזכרים בסעיף זה, יקבעו בהתאם להוראות ההסכם.

5. הצהרות הספק

הספק מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:

5.1. כי הינו חברה מוגבלת במניות המאוגדת כדין בישראל לפי דיני מדינת ישראל והיא רשומה אצל רשם החברות ולא ננקטה נגדו כל פעולה שמטרתה או תוצאתה האפשרית הנה פירוקו או חיסול עסקיו או מחיקתו או כינוס נכסיו או תוצאה דומה אחרת.

5.2. כי למיטב ידיעת הספק, אין כל איסור, הגבלה או מניעה כלשהי, לרבות מכוח דין, חוזה או מסמכי ייסוד, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו, כי אין כל התחייבות שלו המנוגדת להתחייבויותיו על פי ההסכם זה, כי אין בחתימתו על ההסכם או בביצוע התחייבויותיו על פיו משום הפרה של הסכם או התחייבות אחרת כלשהי שלו, וכן של כל דין לרבות תקנה, צו ופסק-דין, וכי אישר הסכם זה כדין על פי מסמכי ייסודו ונהליו הפנימיים אצל האורגנים המוסמכים.

5.3. כי יש לו את מלוא הסמכויות על פי דין לנהל את עסקיו להחזיק ולנהל את רכושו, והוא בעל כל זכויות השימוש, הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים על-פי דין או הסכם לניהול פעילותו העסקית וביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה.

5.4. כי הוא מתחייב לפעול במסגרת ביצוע הוראות הסכם זה על פי הדינים וההוראות החלים עליו ועל מתן שירותים מסוג השירותים נשוא הסכם זה.

5.5. כי הוא רשום כדין אצל רשויות המס ומנהל את ספרי החשבוניות שלו בהתאם להוראות הדין וכי הוא רשום כמעסיק במוסד לביטוח לאומי.

5.6. כי הוא בעל יכולת פיננסית ומשאבים מספיקים לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

5.7. כי הוא בעל הידע, הניסיון, המומחיות, המיומנות המקצועית, הכישורים, היכולת, המשאבים המקצועיים, כוח האדם, הציוד, הכלים, החומרים, הרישיונות ההיתרים, האישורים, הסמכויות והאמצעים הנדרשים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה במומחיות, במקצועיות, במיומנות וביעילות, וכי יבצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ביושר, בנאמנות, במומחיות, במקצועיות, במיומנות וביעילות גבוהות במטרה להבטיח את קיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

5.8. כי הוא בדק באופן מעמיק ויסודי וכי הוא מכיר ומבין את כל מרכיבי החומרה והתוכנה ויישומיה הפועלים אצל המזמין, וכי נותני השירותים הם בעלי הכישורים לטפל, לתחזק ולתפעל מרכיבים אלו והיהו בעלי כישורים כאמור במהלך כל תקופת ההסכם וכי השירותים והמוצרים אשר יסופקו למזמין על ידי הספק יהיו באיכות, ברמה גבוהה ובטכנולוגיה מתקדמת.

5.9. כי ידוע לו שבהחלטת המזמין להתקשר בהסכם זה, הסתמך המזמין על המצגים וההצהרות של הספק המפורטים בהצעת הספק ובהסכם זה על נספחיו, ואם תימצא הצהרה מהותית מהצהרות הספק כבלתי נכונה, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי הספק.

5.10. כי קיבל את כל המידע, ההסברים וההבהרות שביקש בקשר להתחייבות למתן השירותים ולחוביו מכוח הסכם זה וכי בחן את כל ההיבטים לצורך התקשרותו בהסכם זה, ואין לו ולא תהיה לו כל טענה בקשר לכך. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאחריותו של הספק על פי הסכם זה.

5.11. כי הוא מכיר את כל הוראות הדין שחלות עליו בקשר עם השירותים.

5.12. כי למיטב ידיעתו אין בדרך ניהול עסקיו עובר למועד החתימה על הסכם זה, כדי לפגוע או להפר זכויות של צד שלישי כלשהו, לרבות פגיעה בזכויות קניין רוחני.

- 5.13. כי ידוע לו שבקבלת השירותים נעזר המזמין, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בקבלנים וביועצים חיצוניים, אשר כפופים לחובת שמירת הסודיות וחובת השמירה על זכויות הקניין הרוחני של הספק, והוא מתחייב לשתף פעולה עם גורמים אלה ככל שיידרש לשם מתן השירותים, וכי לא תהיה לו כל תביעה או טענה בקשר לעצם מעורבותם בפרויקט של הקבלנים ו/או היועצים הנזכרים וכי לא יהא בפעולותיהם כדי לפגוע או לגרוע מהתחייבויות הספק. במקרה של טענה כלשהי, יפנה הספק אל המזמין ויבהיר את עמדתו בעניין זה, אולם לא יהיה בטענה כאמור כדי לפגוע בפעילותו מכוח ההסכם. המזמין יקבע, לפי שיקול דעתו המוחלט, כיצד תטופל הטענה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור כדי ליצור התקשרות חוזית כלשהי בין הספק לבין אותם יועצים או הקבלנים.
- 5.14. כי הוא מתחייב שלא להשבית ו/או לפגוע ו/או לשבש ו/או למנוע, במעשה ו/או במחדל, את מתן השירותים. למען הסר כל ספק, התחייבות זו של הספק, ובמיוחד התחייבותו להמשיך במתן השירותים בצורה רצופה בהתאם להסכם זה, תהא בתוקף גם במקרה של מחלוקת ו/או סכסוך כלשהם בין הצדדים, מכל סיבה שהיא גם אם איחר המזמין בתשלום כלשהו המגיע לספק.
- 5.15. כי החתומים על ההצעה ועל הסכם זה מטעמו של הספק הנם מנהלי הספק המוסמכים כדין להצהיר בשם הספק ולחייב את הספק בחתימתם בקיום ובביצוע הוראות הסכם זה.
- 5.16. כי עם סיום ההסכם, או עם הקטנת היקפו, מכל סיבה שהיא, יבצע הספק את כל הנדרש להעברה מסודרת שיטתית ותקינה של השירותים שהופסקו, או הוקטנו, למזמין ו/או למי שיורה המזמין עליו ובכלל זאת יוחלו על השירותים נשוא ההסכם ונספחיו הוראות תוכנית ההפרדות, כאמור בסעיף 27 להלן, עד השלמתה המלאה, הכל בהתאם לסעיף 4.10 בחוזה ונספח 4.10 לחוזה.
- 5.17. כי הוא מתחייב להימנע, במשך כל תקופת הסכם זה, מלקחת חלק ו/או להיות מעורב בכל עסקה, ו/או עניין אחר שיש בו ו/או העלול ליצור מצב של ניגוד אינטרסים ו/או פגיעה ו/או אי-התאמה עם ביצוע הסכם זה או עם האינטרסים של המזמין, בין במישרין ובין בעקיפין. הספק מתחייב להביא לידיעת המזמין כל מידע העשוי להיות רלבנטי לקביעת המזמין אם קיים חשש ולו קלוש ליצירת מצב כזה אצל הספק. מבלי לגרוע מכלליות האמור, על הספק להודיע למזמין על הצעה שהוצעה לו ואשר יש בה ליצור חשש כלשהו לניגוד עניינים כאמור. הספק יקבל על עצמו ביצוע אותה עבודה רק אם המזמין יאשר, מראש ובכתב, כי אין לו התנגדות לכך.
- 5.18. כי ידועה לו אחריותו לפעול בתום לב ובגילוי מוגבר כלפי המזמין בכל פעולותיו בקשר עם הסכם זה, ולרבות בעצותיו לתוספות, שדרוגים, שינויים, שיפורים ו/או פיתוח, אשר יהא עליו להמליץ עליהם בשל שיקולי טובת המזמין ולא מתוך שיקולי רווח.
- 5.19. כי לא יעביר את זכויותיו ו/או חובותיו לפי תנאי החוזה והסכם זה, כולן או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, ללא הסכמה בכתב ומראש של המזמין לאחר. הספק לא יעביר את ביצוע ההסכם כולו או חלקו, במישרין או בעקיפין, לאחר, ללא הסכמה בכתב ומראש של העירייה. הסכמה כאמור, אם תינתן, לא תיצור יחסים חוזיים כלשהם בין העירייה לבין הצד האחר, והספק ימשיך להיות אחראי כלפי העירייה למילוי כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה ו/או להסכם שנחתם בעקבותיו.
- 5.20. הגדרת התחייבויות הספק בהסכם זה, באות להוסיף על מכלול התחייבויותיו אשר הוגדרו בחוזה ובהצעתו ולא לגרוע מהם.

6. רציפות ואיכות השירות

- 6.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף להסכם זה, הספק יהיה אחראי לביצוע השירותים באופן רציף סדיר, במסירות, במיומנות, במקצועיות ותוך קיום כל נהלי מתן השירותים ועמידה בדרישות הבטיחות והביטחון, אבטחת המידע, ההגנה על הפרטיות וכיו"ב החלות עליו מכוח הדין ומכוח החוזה והסכם זה.

6.2. היה ומי מהשירותים אינו מתבצע על ידי הספק עקב מעשה או מחדל שלו, באופן מלא או חלקי, ו/או חלה ירידה באיכות השירות ו/או ברמת השירות, יפעל הספק באופן מיידי ורצוף, לתיקון הליקויים ולהשבת איכות ורמת השירות לקדמותם ובכלל זה יספק הספק על חשבונו את האמצעים, כ"א והמשאבים הנדרשים לשם כך.

6.3. הספק יהיה אחראי להעמיד מערכת המקובלת על המזמין לניהול הפניות ומדידת רמת השירות. מבלי לגרוע מאחריות זו של הספק, מתחייב הוא לאפשר למזמין גישה בלתי מוגבלת אל המערכות אשר באמצעותן ימדוד וינהל את רמת השירות.

6.4. **בשל חשיבותם וחיוניותם של השירותים נשוא הסכם זה, שום מחלוקת בין המזמין לספק לא תהווה עילה להפסקה, קבועה או זמנית, בביצוע השירותים ו/או לפגיעה באיכותם ו/או בכל מחויבות אחרת של הספק במסגרת הסכם זה. בכל מקרה לא יהיה הספק רשאי לנקוט בהליך משפטי כלשהו העלול לגרום לעיכוב ו/או לעצירת ו/או להפסקת השירותים, כגון בקשה לצו עיכוב, צו מניעה או כל צו משפטי אחר (להלן: "פגיעה בשירותים"). הוראה ברוח זו תשולב בהסכמים בין הספק לבין ספקי המשנה שלו. למען הסר ספק ובכפוף לאמור לעיל, מובהר כי אין באמור לעיל כדי למנוע מהספק לתבוע סעד כספי ככל שמגיע לו. פגיעה בשירותים כאמור בסעיף זה תחייב את הספק בתשלום פיצוי מוסכם, ללא צורך בהוכחת נזק, בסך של 50,000 ₪ לכל יום של פגיעה בשירותים וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המזמין לתבוע את מלוא נזקיו מהספק.**

7. תקופת ההיערכות (קליטה והפעלה)

7.1. תקופת ההיערכות היא תקופה מוגדרת שמטרתה הבטחת רציפות שירות, קליטת עובדים קיימים ע"י הספק, ייצוב מערך השירות, השלמת בניית מצבת כוח האדם בהתאם למבנה המאושר על ידי המזמין, קליטת התקשרויות, העמדת מערכות תומכות והפעלת השרות.

7.2. תקופת ההיערכות תחל **מיום _____ ועד** ליום 2.8.26. למרות האמור לעיל לצורך פעולות ייצוב וההיערכות.

7.3. בתקופה זו הספק יהיה אחראי להספקת כלל השירותים האמורים להלן :

7.3.1. לימוד והכרה של הסביבה הארגונית והטכנולוגית ;

7.3.2. קליטה העובדים במבנה ההפעלה החדש בהתאם לנספח א'

7.3.3. גיוס עובדים בהתאם לצרכי המזמין ;

7.3.4. חפיפה והעברת ידע מסודרת ;

7.3.5. ייצוב תהליכי עבודה והסדרת נהלים לשירותים נשוא הסכם זה ;

7.3.6. הקמת מנגנוני ניהול, בקרה ודיווח ;

7.3.7. הפעלת מערכות ניהול והסבת המידע ו/או קליטתם מהמערכות הקיימות בהתאם לנספח ז'

7.3.8. העברת חוזי צד ג' לאחריות ניהולית ותפעולית של הספק ;

7.4. חלוקת אחריות בתקופת מעבר

7.4.1. המזמין יהא הגורם המנחה והמאשר לגבי מבנה הצוותים ואיוש הצוותים ;

7.4.2. המזמין אחראי להספקת המידע והנתונים שבידי המזמין או הספק הקיים הנדרשים לספק ולמערכותיו.

7.4.3. הספק יהא אחראי :

7.4.3.1. לביצוע גיוס, קליטה ;

7.4.3.2. הספק יהא אחראי לביצוע הסבת התקשרויות, הסכמים וספקים ;

7.4.3.3. הספק יהא אחראי על התקנת המערכות המפורטות בנספח ז', הגדרות והסבת המידע/ קליטת המידע מהמערכות הקיימות ;

7.4.4. הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה מלא להשלמת הייצוב בפרק הזמן הקצר ביותר האפשרי.

7.5. פעולות תקופת ההיערכות המפורטות לעיל יבוצעו בלוח זמנים שיגיש הספק ויאשר ע"י העירייה.

7.6. מבלי לגרוע מאחריות הספק על פי האמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מכל זכות העומדת למזמין על פי הסכם זה או על פי כל דין, מובהר כי חריגה של הספק מלוחות הזמנים ליישום ומימוש תוכנית ההיערכות, לרבות אי עמידה במי מהתחייבויותיו מכוח הסכם זה הנוגעת לתקופת ההיערכות, עד למועד סיום תקופת ההיערכות, אינה פוטרת את הספק מהשלמת כל התחייבויותיו כאמור ואינה גורעת מחובתו לעשות את כל הנדרש כדי לתקן את החריגה ולהשלים את ביצוע התחייבויותיו מוקדם ככל האפשר. מובהר כי אין באמור משום הבעת הסכמה מצד המזמין ו/או מתן אישור לספק לקיום החריגות כאמור. הספק רשאי, בתיאום עם המזמין, לשנות סדרי ביצוע המשימות בתוכנית ההיערכות ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בהשלמת תוכנית ההיערכות בלוחות הזמנים המקוריים. יובהר כי אי עמידה בסעיף זה תהווה הפרה יסודית של תנאי ההסכם.

8. תקופת ההפעלה השוטפת

- 8.1. עם תום תקופת ההיערכות, תחל תקופת ההפעלה השוטפת.
- 8.2. הספק אחראי בתקופת ההפעלה השוטפת לבצע את המטלות שיגדיר המזמין וליתן למזמין את השירותים, המתחייבים מכוח הסכם זה.
- 8.3. בתקופה זו, הספק יהיה אחראי על כלל הפעילויות הנוגעות לניהול, העסקה ותפעול של כוח האדם המועסק במסגרת ההסכם.
- 8.4. השירותים יכללו -
 - 8.4.1. גיוס, קליטה והשמת עובדים ;
 - 8.4.2. החלפת עובדים ;
 - 8.4.3. ביצוע תקופות חפיפה והעברת ידע באירועי החלפת עובדים ;
 - 8.4.4. העמדת ממלאי מקום בכל מקרה של עובד הנעדר לתקופה העולה על 14 יום קלנדריים ;
 - 8.4.5. ניהול, תכנון וביצוע הכשרות מקצועיות והסמכות לעובדיו כמפורט בסעיף 12 ; הספק יידרש לאפשר ולוודא השתתפות עובדיו בהכשרות ובפעילויות ארגוניות לצורך מתן השירות ועמידה בדרישות המזמין ;
 - 8.4.6. ניהול, בקרה ומעקב אחר שעות עבודה של עובדיו , שעות נוספות, שעות כוננות וזמינות בהתאם לדרישות המזמין ובהתאם למפורט בנספח א' ;
 - 8.4.7. דווח למזמין על נוכחות עובדיו בכל חודש ;
 - 8.4.8. ביצוע הערכת עובדים אחת לשנה ;

9. צוות הספק

- 9.1. כל העובדים מטעם הספק שישפכו שירותים במשרה מלאה למזמין, לא יועסקו במתן שירות ללקוחות אחרים אלא באישור מוקדם של המזמין. לעניין זה משרה מלאה תוגדר 165 שעות חודשיות ובנוסף, שעות נוספות ושעות כוננות כפי שרלוונטי לתפקיד.
- 9.2. למזמין שמורה הזכות לשנות את רשימת העובדים על פי שיקול דעתו הבלעדי, בין אם הוספה ובין אם גריעה של עובדים.
- 9.3. הספק מתחייב להכשיר את נותני השירותים, בין אם מדובר בעובדים אותם קלט מהספק הנוכחי ובין אם מדובר בעובדים חדשים, בהתאם לתחומי המקצועיות הנדרשים, באמצעות הדרכות, קורסים,

- סדנאות, רענונים, ימי עיון וכל חומר לימודי אחר שיהיה נחוץ על מנת להבטיח ולשמר את יכולתו לספק בפועל למזמין את השירותים כנדרש על פי הסכם זה.
- 9.4. הספק לא יהא רשאי להפסיק מיוזמתו העסקה ו/או להחליף עובד שמועסק על ידו במתן שירות למזמין אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב.
- 9.5. הספק יודיע למזמין מיד עם היוודע לו דבר הפסקת תעסוקה של עובד 30 יום מראש ובכתב והסיבות לכך.
- 9.6. בכל מקרה של החלפת עובד, על הספק להעמיד עובד חליפי באותה רמת ידע וניסיון ובאותה עלות העסקה לעירייה של העובד המוחלף.
- 9.7. המזמין שומר לעצמו את הזכות שלא לאשר עובד מחליף, לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי לנמק את החלטתו.
- 9.8. עלויות החלפת העובדים ככל שיהיו, יחולו על הספק.
- 9.9. המזמין יהיה רשאי לדרוש מהספק, בכל עת שהיא את הפסקת העסקתו ו/או עבודתו של עובד מבלי שלספק ו/או למי מנותני השירותים תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין ומבלי שתחול על המזמין כל אחריות או חבות, לרבות כספית, כלפי הספק או כלפי נותני השירותים בקשר עם שינוי כאמור. הספק מתחייב למלא דרישה זו תוך 30 ימים קלנדריים, אלא אם ההחלפה נבעה מטעמים פליליים או בטחונים, במקרה זה תופסק העסקת העובד באופן מיידי.
- 9.10. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי היחסים בין המזמין לבין הספק הם יחסי קבלנות וכי הספק פועל במסגרת הסכם זה כקבלן עצמאי לכל דבר ועניין. בהתאם לכך, אין ולא ייווצרו יחסי עובד-מעביד בין המזמין לבין הספק ו/או מי מטעמו, ואין בהוראות הסכם זה כדי ליצור יחסי עובד-מעביד ביניהם. אנשי הצוות של כל צד ו/או מי מהפועלים מטעמו ייחשבו בכל הנוגע להסכם זה כעובדי של אותו צד והוא בלבד יישא באחריות לגביהם ובכל החבויות והתשלומים בנוגע אליהם, לרבות אלה הנובעים מיחסי עובד מעביד ו/או סיומם.
- 9.11. למען הסר כל ספק, כל זכות שניתנה למזמין בהסכם זה, לפקח, להדריך, להנחות ו/או להורות לספק ו/או לנותני השירותים, ניתנו כאמצעי הגנה על זכויות המזמין ולא יתפרשו, בשום מקרה, כיוצרים יחסי עובד – מעביד, או כפוטרים את הספק מחובה כלשהי, או כגורעים כהוא זה ממחויבויותיו לפי ההסכם והדין, לרבות התחייבותו לעמידה ברמת השירות או כדי להטיל אחריות על המזמין ו/או לגרוע מאחריות הספק.
- 9.12. מוצהר ומוסכם כי המזמין איננו ולא יהיה המעביד של נותני השירותים, או מי מעובדיהם ו/או מועסקים מטעמם, וכי הללו יהיו עובדי הספק בלבד. הספק מצהיר ומתחייב כי הוא האחראי הבלעדי כלפי כלל העובדים ו/או המועסקים במסגרת הסכם זה, וכי הוא היחיד הנושא בכל אחריות, חבות או חוב שמעביד עשוי לחוב בהם כלפי עובדיו, לרבות, בתשלומי המשכורות וזכויות סוציאליות על-פי כל דין ו/או הסכם לרבות הסכם קיבוצי או הסדר ענפי, תשלומי חובה החלים על משכורת מכל מקור שהוא, תשלום הפרשות לקופות פיצויים ו/או גמל ו/או קרנות ביטוח למיניהן, ביטוח לאומי, ניכוי מס הכנסה וכן כל היטל ו/או מס החל ו/או שיחול על המעביד. הספק מתחייב לשלם כל תשלום מהמנויים לעיל והאחרים הנדרשים על-ידי כל גורם שהוא ו/או על ידי החוק, מיד עם דרישתם או מהיום שהיה חייב לשלם את התשלומים על-פי דין, לפי המוקדם ביניהם.
- 9.13. אם חרף כוונתם הברורה של הסעיפים לעיל, יקבע בכל עת, ע"י ערכאה שיפוטית מוסמכת, כי מתקיימים יחסי עובד – מעביד, על כל הנובע מכך, בין הספק ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו לבין המזמין, ישפה הספק ויפצה את המזמין מיידית, כנגד כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדו בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק ו/או אובדן שיגרמו למזמין, לרבות אובדן הכנסה ו/או מניעת רווח.

- 9.14. הספק מצהיר בזאת כי לצורכי התיקון לחוק העסקת עובדים ע"י קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996, הוא אינו קבלן כוח אדם ו/או סוכנות כוח אדם ו/או חברת כוח אדם, כמוגדר בתיקון ו/או בחוק האמורים.
- 9.15. הסתיימה ההתקשרות מכל סיבה שהיא יהיה המזמין רשאי לבקש כי עובדי הספק ו/או מי מנותני השירותים העוסקים במתן השירותים (כולם או חלקם) יעברו להעסקה ע"י המזמין או ע"י מי מטעמו, לרבות ספק מחליף, והספק נדרש להסכים למהלך זה. מהלך העברת העובדים מותנה בהסכמת העובדים בלבד והספק מתחייב שלא למנוע בשום דרך מעבר עובדים אשר יחפצו בכך, לרבות לא ע"י סעיפים מגבילים בהסכמי ההעסקה אשר יחתום עם עובדיו ולרבות אי דרישה מעובדים אלה לוותר על זכויות בגין הסכמתו לשחררם. מבלי לגרוע מהאמור מובהר, כי עובד שבחר לעבור לעבוד עבור המזמין או עבור הספק המחליף יחשב כאילו פוטר ע"י הספק ויהיה זכאי למלוא התשלומים המגיעים לו בגין תקופת עבודתו, לרבות פיצויים פיטורים. מבלי לגרוע מחובתו לפי כל דין, הספק יעביר למזמין ו/או לספק המחליף את הבעלות בפוליסות ביטוחי המנהלים של אותם עובדים מועברים וכן כל הפרשה אחרת לכל תשלום סוציאלי או אחר המגיע לעובד, לרבות קרן השתלמות ו/או הפרשות לקופת פיצויים ו/או כל הפרשה אחרת, בקשר עם התקופה שמתחילת עבודת העובד אצל הספק ועד למועד העברתו למזמין, או לספק המחליף.

10. קליטת עובדים מהספק הנוכחי

- 10.1. הספק נדרש להעסיק את העובדים המועסקים אצל הספק הנוכחי כמפורט בנספח א', בהתאם להנחיית המזמין, בכפוף לקבלת הסכמתם של העובדים לכך. הסכם ההעסקה עם עובדים אלה (להלן: "העובדים המועברים"), יחתם עד תום תקופת ההיערכות.
- 10.2. הספק לא יהא רשאי להחליף ביוזמתו את העובדים המועברים, במהלך השנה הראשונה להתקשרות אלא אם אישר זאת המזמין מראש ובכתב או אלא אם דרש זאת המזמין.
- 10.3. כל חבות בגין העסקת העובדים המועברים ממועד תחילת העסקתם ואילך, תחול במלואה על הספק.

11. גיוס עובדים חדשים

- 11.1. המזמין יהיה רשאי לפנות לספק לגיוס עובדים.
- 11.2. המזמין יעביר באמצעות פניה כתובה את תיאור התפקיד הנדרש כולל: ניסיון וההשכלה, היקף שעות השרות הנדרש, דרישות ייחודיות (כוננות, זמינות מעבר לשעות העבודה, נידות וכדומה) ואת התעריף המירבי כולל אחוז התקורה.
- 11.3. המזמין רשאי לפנות לספק לגיוס עובדים גם לתקופות קצובות המוגדרות מראש.
- 11.4. הספק יגיש מספר מועמדים לכל תפקיד לבחירת המזמין.
- 11.5. המזמין, על פי שיקול דעתו, יהיה רשאי לדחות את כל המועמדים שהוצעו לו ולבצע פניה מחודשת לקבלת מועמדים.

12. הדרכות והשלמויות

- 12.1. המזמין יהיה רשאי, אך לא חייב, לדרוש מהספק לבצע לעובדיו, כולם או חלקם, הדרכות, קורסים, סדנאות, רענונים, ימי עיון או כל פעילות הכשרה מקצועית אחרת, ככל שהדבר יידרש לצורת מתן השירותים, שמירה על רמתם המקצועית או עמידה בדרישות המזמין, והכל בהתאם לצרכים המקצועיים והתפעוליים של המזמין, כפי שייקבע מעת לעת.
- 12.2. ככל שהמזמין יבקש לקיים הדרכות כאמור בסעיף זה, יציג הספק למזמין תוכנית הדרכה שתכלול את סוג ההדרכה, זהות העובדים המיועדים להשתתף בה, מטרותיה, היקפה ומועדה, והכל לאישור נציג העירייה או מי מטעמו.

- 12.3. למען הסר ספק, אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל חובה על המזמין על ביצוע היקף מינימלי כלשהו של הדרכות או הכשרות, והכל יהא לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהתאם לצורכי השרות.
- 12.4. הספק יישא בעלויות הדרכה והכשרות מקצועיות לפי סעיף זה, עד לתקרה שנתית מצטברת לכלל ההסכם של 100,000 ₪ (לא כולל מע"מ) לשנת התקשרות, וזאת כחלק מהוצאותיו הכלליות והתקורה החלה עליו לפי ההסכם. כל דרישה לביצוע הדרכות בעלות העולה על התקרה השנתית האמורה, תהיה טעונה אישור מראש ובכתב של המזמין ובכפוף לקיומו של מקור תקציבי וכל זאת לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.
- 12.5. מובהר כי סוגי ההדרכות והיקפן תיקבע בהתאם לצורכי השירות ולאישור המזמין.
- 12.6. למען הספק ספק, המזמין לא יישא בכל תשלום בגין הדרכות, אלא אם אישר זאת מראש ובכתב, באופן פרטני, ובכפוף לקיומו של מקור תקציבי מתאים.

13. דיווח נוכחות

- 13.1. המזמין ינפיק לעובדי הספק כרטיס מגנטי מסוג "יועץ חיצוני". כרטיס זה ישמש לטובת בקורות כניסה, זיהוי נותן השירות וכל פעולה רלוונטית אחרת הנדרש לצורך מתן השירותים ואשר ניתנה לו הרשאה מטעם המזמין.
- 13.2. עובדי הספק ידווחו נוכחות במערכת ייעודית (שעון נוכחות או אפליקציה ייעודית) שיעמיד הספק. ניהול דיווחי הנוכחות ייעשה באמצעות מערכת שיעמיד הספק ואשר תהיה אליה גישה למזמין כמפורט בנספח ז'.
- 13.3. היקף משרה מלאה תקנית למתן שירות למזמין הוא כ- 165 שעות. היקפי משרה חלקיים יחושבו ביחס לתקן זה.
- 13.4. לפחות אחת לרבעון, יבצע המזמין בקרה, על בסיס דוחות ממערכת הנוכחות ודוחות עלות שיספק הספק למזמין. לעובדים שהיקף השעות שדיווחו קטן מהיקף המשרה החודשית המוגדרת להם ללא סיבה שאושרה מראש ע"י המזמין, יבוצע קיזוז.

14. הרשאה לשימוש בחצרי המזמין

- 14.1. עובדי הספק מחויבים לתת שירות מחצרי המזמין.
- המזמין יעמיד לנותני השירותים מטעם הספק עמדות עבודה בחצרי המזמין והספק לא יוכל לערער על עמדות העבודה אלה.
- 14.2. המזמין לא יספק לנותני השרות של הספק חנייה. על הספק להיערך לכך באופן עצמאי.
- 14.3. הספק יהא רשאי לעשות שימוש בעמדות העבודה אך ורק לשם ביצוע התחייבויותיו ולשם מתן השירותים על פי הסכם זה. הספק מתחייב שלא לעשות כל שימוש שהוא החורג מהנדרש לביצוע עבודתו למזמין בלבד.
- 14.4. הספק מצהיר ומאשר כי הוא לא שילם ולא ישלם למזמין, בעקיפין או במישרין, דמי מפתח כלשהם בקשר לחצרים המורשים ו/או בקשר להסכם זה ולפיכך מסכים הספק כי לא יחולו על זכות השימוש בחצרים המורשים שנתנה לו על פי הסכם זה, הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל התקנות שהותקנו או יותקנו מכוחו, או כל חוק אחר שיבוא במקומו, וכן מסכים הספק לכך שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוקי הגנת הדייר בשום צורה ואופן ולא יחשב כדייר מוגן.
- 14.5. הספק מצהיר כי ידוע לו כי הסכם זה וההרשאה לשימוש בחצרים המורשים שנתנה לו מכוחו ועל פי סעיף 14 זה, אינם מקנים לו זכות כלשהי במקרקעין ו/או זכות שכירות ו/או זכות חזקה, ו/או כל זכות אחרת מעבר לזכות השימוש בהם בהתאם ועל פי ההרשאה לשימוש בחצרים המורשים הנזכרת. למען

הסר ספק מובהר כי זכות הכניסה לחצרים המורשים תהא מוקנית בכל עת גם לאנשי המזמין אשר קבלו אישור לכך מאת הגורם המוסמך במזמין.

14.6. הספק מתחייב להשתמש בחצרים המורשים באופן זהיר וסביר, לשמור שלמותם ותקינותם ולהימנע משימוש העשוי לגרום לקלקולים ולנזקים בהם, למעט בלאי סביר, להחזיקם ולשמרם בצורה טובה משך כל תקופת השימוש, לתקן ללא דיחוי על חשבונם כל נזק, פגם, או קלקול הנובעים מהשימוש ו/או שיגרמו על ידו ו/או עובדיו ו/או הבאים מטעמו, ולהחזירם בתום תקופת השימוש במצב טוב ותקין כפי שקיבלם, למעט בלאי סביר.

14.7. הספק מתחייב שלא לבצע כל שינוי או שיפור, לרבות עבודות בניה ו/או הריסה ו/או שינויים מבניים או אחרים, ברצפות, בתקרות ובקירות של המבנים בהם ממוקמים החצרים המורשים ו/או במערכות התשתית שלהם, לא להוציא מהם כל חלק הצמוד להם, או ריהוט, או ציוד, או אביזר כלשהו, לא להוסיף להם תוספת כלשהי ולא להתקין בהם או מחוצה להם ציוד או אביזר כלשהו בלא הסכמה מראש ובכתב של המזמין ועל פי תנאיו. מובהר כי הזת ו/או הנחת מחיצות ניידות, או ריהוט או ציוד על ידי הספק הדרושים לשם ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם, זה לא תחשבנה כשינוי או שיפור לצורך סעיף זה.

14.8. המזמין יאפשר לספק, לעובדיו, לקבלניו ולבאים מטעמו, גישה לחצרים המורשים ולאתרי המזמין, בדרכי הגישה שיקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי, לשם מילוי התחייבויותיו ומתן השירותים על פי הסכם זה, ובכפוף לנוהלי ביקורת הגישה לחצרים ולאתרים הנזכרים לעיל אשר יהיו קיימים בכל עת שהיא. הספק יוכל להגביל את הגישה לאתרים באמצעות מנגנוני נעילה, אך יאפשר גישה המזמין לאתרים בכל עת.

14.9. המזמין יישא בכל התשלומים החלים על בעלים או על המחזיק בנכס, לרבות דמי ארנונה, אגרות והיטלים לרשות המקומית.

14.10. אתר ספק – המזמין רשאי לקבוע כי השירותים נשוא המכרז יינתנו לו מאתר הספק הסמוך לעיריית ירושלים, ובגין כך רשאי המזמין לקבוע תוספת של עלות לשעה יצרנית מעל התעריף לעובד. אתר הספק הזוכה יכול את כלל הצרכים המשרדיים הנדרשים לצורך אספקת השירותים למזמין לרבות חניה, ככל שנדרשת, ואינה כלולה בעלות מתן השירותים בתעריף השירות. אתר הספק יכול את כל הציוד הנדרש ושיוסכם על שני הצדדים.

14.11. העירייה תהא רשאית, אך אינה חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לצורכי העבודה, לאפשר לעובדי הספק, כולם או חלקם, ביצוע עבודה חלקית מרחוק (מהבית). מובהר כי מתן האפשרות לעבוד בתצורה היברידית אינה מהווה זכות מוקנית לעובד, והעירייה תהא רשאית לשנות, להגביל, להתלות או לבטל את ההסדר בכל עת, בהתאם לצרכים הארגוניים, התפעוליים והמקצועיים של העירייה. ביצוע עבודה מרחוק יהיה כפוף לעמידת העובד מטעם הספק בכל הנהלים, ההנחיות והדרישות שייקבעו על ידי העירייה מעת לעת.

15. ניהול הסכמי צד ג'

15.1. ניהול הסכמי צד ג' יבוצעו במערכת ייעודית המפורטת בנספח ז'.

15.2. הספק יתריע למזמין בכתב לפחות 60 יום מראש על סיום צפוי של ההתקשרות ו/או תוקף הרישוי ו/או כל שינוי בתנאי הרישוי ביוזמת ספק צד ג'.

15.3. ההחלטה על חידוש ההסכמים תהיה נתונה לעירייה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

15.4. ככל והעירייה תחליט על חידוש הסכם, באחריות הספק לחדשו.

15.5. הספק לא יוסיף או ייגרע התקשרות ו/או הסכם ללא אישור המזמין מראש ובכתב.

- 15.6. על הספק לכלול סעיפי הסבת הסכם בכל הסכמי ההתקשרות שלו עם כל אחד מספקי המשנה במקרה של סיום ההתקשרות עם הספק. בסעיף יצוין כי לשני הצדדים להסכם אין ולא תהיה כל התנגדות להסבת ההסכם בין ספק המשנה אל מול הספק לבין ספק המשנה אל מול המזמין, באותם תנאי ההתקשרות המנויים בהסכם בינם.
- 15.7. הספק יציג למזמין את כל ההסכמים עם צדדי ג', לרבות כמות רישיונות, סוגי רישיונות, הסכמי תחזוקה ופרוט מחירים. הספק יוודא שהמזמין אינו נמצא בתת רישוי מול צדדי ג'. אחת לרבעון יציג הספק למזמין טבלת רישוי מעודכנת המציגה כי המזמין אינו נמצא בתת רישוי. הספק לא יבטל ולא ישנה הסכם עם צד ג' ללא אישור המזמין.
- 15.8. הספק מתחייב שלא לקבל טובות הנאה מצדדי ג' ככל הקשור ברכישת שירות ו/או רישוי עבור המזמין במסגרת הסכם זה.

16. שירותי רכש טכנולוגי

- 16.1. המזמין רשאי, אך לא חייב, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לרכוש ציוד מחשוב ורישוי תוכנה מהספק, לרבות חומרה מרכזית (שרתים), מערכי אחסון וגיבוי, ציוד קצה מכל סוג שהוא וחלפים מכל סוג שהוא, תשתיות פיזיות (תקשורת ונקודות חשמל), חומרת תקשורת ואבטחת מידע ורישוי תוכנה מכל סוג שהוא, שירותי פיתוח, ציוד ושירותי מולטימדיה, שירותי ענן וכדומה (להלן "הציוד").
- 16.2. הרכש יבוצע כמתואר להלן:
- 16.2.1. ככל שקיים ציוד הנדרש ע"י המזמין במכרז מסגרת של החשב הכללי באוצר ו/או במכרז מסגרת של משכ"ל הספק יגיש הצעת מחיר לפי התעריף הקיים באחד ממכרזים אלה, להחלטת המזמין.
- 16.2.2. ככל שהציוד לא קיים באחד מהמכרזים המפורטים בסעיף 16.2.1, הספק יגיש להחלטת המזמין שלוש הצעות מחיר מספקים מובילים במטרה לבחון את מחירי השוק.
- 16.2.3. המזמין יוכל לפי שיקול דעתו הבלעדי לבקש מהספק הצעות מחיר נוספות.
- 16.2.4. הצעות מחיר לציוד תוגשנה ע"י הספק למזמין תוך 5 ימי עבודה.
- 16.2.5. על הספק לשמור תיעוד להליך הרכש לרבות פניות לספקים ותשובותיהם להמציאו למזמין לפי דרישתו.
- 16.3. הספק יציג למזמין חשבוניות מצדדי ג' כנגד כל רכישת רישוי חדש ו/או שינוי רישוי ו/או רכישת ציוד.

17. זמני תגובה

- 17.1. הספק מתחייב לזמני תגובה קצרים, ברורים ומדידים לקבלת פניות, דרישות והנחיות מהארגון, לצורך הבטחת רציפות תפעולית, זמינות גבוהה של שירותים ושיפור חוויית השירות.
- 17.2. זמני התגובה מתייחסים לאישור קבלת הפנייה והתחלת טיפול, ולא לסיום טיפול.
- 17.3. הספק יפעיל מערכת לניהול קריאות לצורך מדידה ובקרה של זמני תגובה כמפורט בנספח ז'.
- 17.4. חריגות מזמני התגובה יחייבו דיווח למזמין בזמן אמת.
- 17.5. זמני תגובה יקוצרו במקרים של אירועים קריטיים וצרכים תפעוליים בהתאם להנחיית המזמין.
- 17.6. **זמני תגובה לנושאי משאבי אנוש (+Cost)**
- 17.6.1. בקשת גיוס תקן חדש: עד 3 ימי עבודה למענה ראשוני של הספק. מענה ראשוני משמעו אישור קבלת הבקשה, בחינת שלמות המידע שנמסר, ובמידת הצורך פירוט מסמכים, נתונים או הבהרות הנדרשים להמשך טיפול ואישור פתיחת הליך הגיוס.
- 17.6.2. התחלת תהליך גיוס: עד 5 ימי עבודה ממועד קבלת בקשת הגיוס.
- 17.6.3. עדכון סטטוס מועמדים: אחת לשבוע לפחות.
- 17.6.4. בקשות החלפת עובד: עד יום עבודה לאישור התחלת טיפול.

17.6.5. טיפול בשינויים (היקף משרה / שעות / כוננות): עד 3 ימי עבודה לסיום ביצוע.

17.7. זמני תגובה לנושאי רכש והתקשרויות

17.7.1. פתיחת דרישת רכש: עד יום עבודה. דרישת רכש תוגדר כבקשה רשמית המוגשת ע"י גורם

מוסמך מטעם המזמן לצורך רכישת טובין, שירותים, עבודות, רישיונות, ציוד, תוכנה או כל שרות אחר.

17.7.2. קבלת הצעת מחיר/ליווי רכש: עד 5 ימי עבודה.

17.7.3. טיפול בהזמנה קיימת: עד יום עבודה.

17.7.4. עדכון סטטוס ספקים/התקשרויות: אחת לשבוע או לפי דרישה.

17.8. חריגה מהזמנים

17.8.1. הספק מחויב בדיווח מיידי לעירייה ותיעוד באופן מלא את החריגה וסיבת החריגה במערכת ניהול השירות ופעולות לתיקון;

17.8.2. פעולות לתיקון:

17.8.2.1. הספק יידרש להגיש דו"ח תחקיר (Root Cause Analysis);

17.8.2.2. הספק יידרש להציג תכנית תיקון ולוחות זמנים;

17.8.2.3. ליישם פעולות מניעה חוזרות (Preventive Actions);

17.8.2.4. להקצות משאבים נוספים, ללא תמורה נוספת, במידת הצורך;

17.8.2.5. לבצע התאמות ארגוניות או תפעוליות;

17.8.3. חריגות יימדדו באופן מצטבר לצורך בקרה תקופתית:

17.8.4. חריגה בודדת – תתועד ותטופל ברמת שירות, חריגות חוזרות – תעלה לדיון ניהולי, חריגות

שיטתיות – יוגדרו ככשל שירותי. במקרה של כשל שירותי מתמשך או מהותי: הארגון יהיה

רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהתאם להוראות ההסכם והדין.

18. פיקוח בקרה ודיווח

18.1. פעילות הספק ונותני השירותים מטעמו וכן מתן השירותים על פי הסכם זה יהיו כפופים לפיקוח ולבקרה

של המזמין ו/או באמצעות מי מטעמו, על פי מנגנוני הפיקוח, הבקרה והדיווח הנהוגים אצל המזמין.

18.2. הספק ישתף פעולה באופן מלא, עם הגורם המוסמך אצל המזמין, יסייע לו בביצוע הפיקוח והבקרה,

יפיק בתכיפות ובמועדים הקבועים את הדו"חות המפורטים בחוזה ואלה שידרשו על ידי המזמין מעת

לעת, ימסור לו כל מידע רלוונטי המצוי ברשותו והנדרש לשם ביצוע הפיקוח והבקרה וימנע מנקיטת כל

צעד אשר עשוי לסכל ו/או להגביל הוצאתם אל הפועל. בנוסף יאפשר הספק למזמין גישה מקוונת מלאה

וחופשית למערכות הניהול המפורטות בנספח ז' ולמידע שברשותו, לרבות הפקת שאילתות ודו"חות

באופן עצמאי.

19. מערך הטכנולוגיה ותוצרי השירותים

19.1. הבעלות על כל מערך הטכנולוגיה הקיים ושיתוסף מעת לעת במהלך תקופת הסכם תהא של המזמין.

19.2. המזמין נותן בזה הרשאה לעובדי הספק לעשות שימוש במערך הטכנולוגיה אך ורק לשם מתן השירותים

ומילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה והספק מתחייב שלא לעשות כל שימוש שהוא במערך הטכנולוגיה

החורג ממסגרת ומתנאי הרשאה זו. מובהר כי ההרשאה לשימוש במערך הטכנולוגיה ניתנת לספק בלבד

ואין הוא רשאי להסב או להעביר או להמחות הרשאה זו או לתת מכוחה הרשאה כלשהי לאחר שלא

בהסכמה המזמין בכתב ומראש. מובהר כי בכפוף לאמור בהסכם זה, אין באמור כדי לגרוע מזכותו של

הספק לספק את השירותים באמצעות ספקי משנה על פי האמור בהסכם זה.

- 19.3. כל תוצרי השירותים, לרבות תיעוד ו/או תוכניות ו/או דו"חות ו/או דיווחים ו/או פיתוחים, אשר ייוצרו ו/או יפותחו עבור המזמין במסגרת הסכם זה יהיו בבעלותו הבלעדית של המזמין ממועד היווצרותם (לצורך סעיף זה "תוצרים" - לרבות מסמכי ייזום, טיוטות או חומרי גלם כלשהם).
- 19.4. הספק ממחה בזאת, בהמחאה בלתי חוזרת, את הבעלות בתוצרים למזמין. הספק מתחייב, כי היה ויידרש לכך, בכל עת לרבות לאחר תום הסכם זה, יאשר הוא בכתובים העברת הבעלות כאמור.

20. התמורה

- 20.1. תמורת ביצוע כל התחייבויותיו של הספק על פי הסכם זה ומתן השירותים, תשולם לספק על ידי המזמין התמורה המפורטת **בנספח ג'** להסכם זה (להלן: "**התמורה החוזית**").
- 20.2. עבור תקופת ההיערכות ישולם סך **₪** בתוספת מע"מ
- 20.3. בגין הסכמי רישוי חדשים וחידוש קיימים ופעולת רכש יקבל הספק 3% ממחיר כל הסכם.
- 20.4.** התמורה עבור שירותי כוח האדם במסגרת ההתקשרות תתבסס על מודל Cost +, לפיו התשלום לספק יורכב מעלות ישירה של העסקת העובדים בפועל (Cost) בתוספת תקורה קבועה בשיעור של **7% שבעה אחוזים** לא כולל מע"מ.
- 20.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי התמורה החוזית הקבועה בסעיף זה, הינה סופית וכוללת את כל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או התמורות בגין מתן השירותים וביצוע כל התחייבויותיו של הספק על פי ההסכם.
- 20.6. כל המיסים, האגרות, ההיטלים החלים בקשר לחתימת חוזה זה או ביצעו יחולו וישולמו ע"י הספק בלבד, אלא אם נקבע במפורש בדין, או בחוזה זה, אחרת. למען הסר ספק, מע"מ בגין חשבונות הספק יחול על המזמין.
- 20.7. המזמין שומר לעצמו את הזכות, לרכוש מהספק, בנוסף לשירותי ההסכם, שירותים נוספים בכפוף להגדרת הדרישה וקבלת הצעת עבודה מפורטת. יובהר, כי סעיף זה אופציונאלי ונתון לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.
- 20.8. כל תשלום לספק יבוצע בתנאי שוטף +30 מהמועד בו התקבלה חשבונית הספק אצל המזמין ובתנאי שהחשבונית אושרה ע"י המזמין.
- 20.9. הספק מתחייב לשלם את התמורה לספק צד ג' עד 30 יום ממועד קבלת התשלום מהמזמין.
- 20.10. הספק מתחייב לשלם לנותני השירותים את שכרם כחוק ובהתאם לחוזה ההעסקה שכרת מולם.
- 20.11. המזמין יהיה רשאי לנכות ו/או לקזז מכל סכום אשר יגיע ממנו לספק על פי הסכם זה, כל סכום המגיע ו/או שיגיע מהספק למזמין מהספק עפ"י הסכם זה.
- 20.12. בטרם יעשה המזמין שימוש בזכותו לקיזוז, ייתן המזמין לספק הודעה בכתב, חמישה עשר יום מראש בדבר כוונתו לערוך קיזוז.

21. ערבויות

- 21.1. להבטחת כל התחייבויותיו לפי חוזה זה מתחייב הספק להפקיד בידי המזמין, ביום חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית בלתי מותנית, לפקודת המזמין, אשר תהא צמודה למדד המחירים לצרכן החל מהמדד הידוע בעת חתימת חוזה זה, בגובה בסך 2.000.000 ש"ח בתוקף ממועד חתימת ההסכם ועד 90 ימים לאחר תום תקופת ההסכם. בנוסח המצורף **בנספח ד'**.

- 21.2. המזמין יהיה רשאי לחלט את הערבות כולה או מקצתה, אם לפי דעתו הפר הספק תנאי כלשהו בחוזה זה. המזמין ייתן לספק הודעה מוקדמת בכתב של 14 יום לתיקון ההפרה נשוא החילוט. עם חילוט הערבות חייב הספק למסור למזמין מידית ערבות אחרת, וזה, תחתיה.
- 21.3. החליט המזמין על הארכת ההסכם, ימציא הספק למזמין אישור הארכת הערבות וזאת עד 30 ימים לפני תום תוקף הערבות הנמצאת בידי המזמין. תוקף הערבות יהיה עד 90 ימים לאחר תום תקופת ההסכם המוארך. אם הספק לא ימציא כתב הארכת תוקף הערבות, כאמור, יהיה המזמין רשאי לחלט את הערבות, כולה או מקצתה וזאת לאחר שניתנה לספק התראה של 7 ימים להמצאת ההארכה.
- 21.4. למען הסר כל ספק, המזמין יהא זכאי לתבוע מן הספק את מלוא נזקיו שמעבר לסכום הנקוב בערבות, אך סכום הערבות יראה כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש לכל הפרה יסודית של הספק למעט מקום בו הוגדרו סכומי פיצוי שונים בהסכם זה. עם חילוט הערבות חייב הספק למסור למזמין מידית אחרת וזה תחתיה.
- 21.5. אי המצאת הערבות כאמור, מהווה הפרת תנאי יסודי בחוזה, על-ידי הספק.
- 21.6. למען הסר כל ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לשחרר את הספק ממכלול התחייבויותיו לשיפוי ו/או פיצוי המזמין לפי חוזה זה.

22. ועדת היגוי

המזמין יקים ועדת היגוי בהשתתפות נציגים בכירים מצד המזמין ומצד הספק לצורך מעקב אחר ביצוע הוראות הסכם זה. יושב ראש ועדת ההיגוי יהיה מנהל אגף מחשוב ומערכות מידע או מי מטעמו. ככל שיהיה צורך לקבל החלטות בוועדת ההיגוי, אשר אין להן מענה בהסכם זה, תתקבלנה החלטות אלה בהסכמה של שני הצדדים.

23. פתרון מחלוקות וסכסוכים

- 23.1. כל מחלוקת בקשר עם הסכם זה תובא לבירור בפני נציג המזמין ונציג הספק. היה ולא עלה בידיהם ליישב המחלוקת, בתוך 7 (שבעה) ימי עבודה, תובא המחלוקת, על פי בקשת מי מהצדדים, לבירור בפני מנהל אגף מחשוב ומערכות מידע אצל המזמין והסמנכ"ל המנהל את יחידת שירותי מיקור החוץ בספק. לא עלה בידיהם, בתוך 7 (שבעה) ימי עבודה ליישב המחלוקת, תובא המחלוקת, על פי בקשת מי מהם, בפני מנכ"ל המזמין ומנכ"ל הספק. לא עלה בידיהם ליישב המחלוקת, בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים תובא המחלוקת, על פי בקשת מי מהצדדים כדלקמן: במידה והמחלוקת הינה בנושאים מקצועיים - טכניים - בפני הפוסק המקצועי בעל ניסיון מקצועי מעשי מוכח ואשר אין לו ניגוד עניינים עם מי מהצדדים ואשר המקובל על שני הצדדים, ובכל מקרה אחר - לערכאות.
- 23.2. הפוסק יהיה חייב, לאחר שמיעת טענות הצדדים, ליתן החלטתו בתוך 14 ימים ולנמקה. הפוסק לא יהיה כבול בדיני ראיות ו/או בכללי פרוצדורה. יובהר, כי הפוסק לא יהיה רשאי להכריע בשאלות משפטיות או לפסוק סעדים כלשהם, אלא יכריע רק במחלוקת המקצועית - טכנית שתובא בפניו.
- 23.3. החלטת הפוסק המקצועי תהיה סופית ומחייבת.
- 23.4. אין באמור לעיל כדי לשלול ממי מהצדדים הזכות לפנות לערכאות לצורך קבלת סעדים כלשהם, לרבות אך לא רק סעדים זמניים, ואין באמור כדי לגרוע מהתחייבות הספק בהסכם זה, להמשיך ולספק השירותים באופן רציף, ללא כל הפסקה וללא כל עיכוב.

24. הפרות ותורפות בגין הפרת ההסכם

- 24.1. הפר הספק אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, יהא חייב לשלם לעירייה פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שנגרמו לה כתוצאה מהפרה כאמור, ונוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא

- העירייה זכאית לקבל נגד מבצע השירותים כל סעד משפטי לרבות צו מניעה או צווי ביניים אחרים וזאת במעמד צד אחד ומבלי להפקיד ערבות כלשהי.
- 24.2. האמור לעיל אינו בא לפגוע באמור לעיל, ומכל זכות אחרת העומדת לצד המקיים הסכם זה, כנגד המפר על פי כל דין.
- 24.3. בכל מקרה של הפסקת העבודה, מתחייב הספק למסור למזמין כל חומר שהוכן על ידו בהתאם להתחייבויותיו על פי הסכם זה והעירייה תהיה רשאית להשתמש בכל חומר כנ"ל לפי ראיות עיניה בלבד וכן למסרו לגורם שלישי כלשהוא.
- 24.4. מבלי לגרוע בזכותה של העירייה, מסכימים הצדדים כי הוראות סעיפים 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,21,22,26,27,28,29,32,33,34 הינם יסודיים ועיקריים אשר הפרת אחד מהן מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותזכה את העירייה (מבלי לגרוע בזכותה של העירייה לפיצוי בסכום גבוה יותר עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין) לביטול החוזה תוך משלוח הודעה בכתב לקבלן 7 ימים מראש וכן תזכה את העירייה בפיצוי מוסכם בסך של 100,000 ש"ח בגין כל הפרה והפרה, והעירייה תהא זכאית לקזז את סכום הפיצוי הנ"ל מכל סכום שיגיע לספק בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהחברה מהערבות הבנקאית בכל דרך אחרת.
- 24.5. תשלום הפיצויים או הניכויים אין ולא יהיה בהם כדי לשחרר את הספק מהתחייבויותיו לסיים את העבודה במועד או מכל התחייבות אחרת על פי ההסכם.
- 24.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל אם לא יעמוד הספק בלוח הזמנים הנ"ל תהא העירייה רשאית להזמין את העבודה ו/או כל חלק ממנה אצל כל חברה או גורם אחר ולחייב בכל הוצאותיה את הספק וזאת בנוסף לכל תרופה אחרת שתעמוד לעירייה כנגד מבצע השירותים בגין הפרת התחייבויותיו.

25. אחריות ושיפוי

- 25.1. הספק יישא באחריות על פי דין ו/או על פי הסכם זה, לכל נזק ישיר ו/או תקלה ו/או אובדן ו/או קלקול ו/או הוצאה, לרבות נזקים ישירים הנובעים ו/או הקשורים תוך כדי ביצוע ההסכם או בקשר עמו, שייגרמו לגוף ו/או לרכוש של הספק, ו/או לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או אנשים הנמצאים במקום ביצוע ההסכם ו/או צד ג' כלשהו, לרבות לטיב ואופן ביצוע השירותים על ידו ו/או על-ידי כל הפועל מטעמו, בגין מעשה ו/או מחדל של הספק או מי מטעמו והוא ינקוט בכל האמצעים למניעתם.
- 25.2. הספק יהיה אחראי על-פי דין לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרם לעובדיו ו/או לקבלנים המועסקים מטעמו ו/או לכל מי מטעמו. כמו כן, יהיה הספק אחראי על-פי דין לכל אובדן, נזק או קלקול לציוד מכל סוג ותיאור הנמצא בשימוש של הספק בקשר עם ההסכם.
- 25.3. על אף האמור בסעיף לעיל, יחול האמור להלן:
- 25.3.1. הספק לא יהיה אחראי ולא יישא בנזקים עקיפים כלשהם שיגרמו למזמין ו/או לצד שלישי כלשהו, כתוצאה מאובדן הכנסה, רווח מנוע, אובדן זמן מחשב ולכל נזק תוצאתי ו/או עקיף ו/או מקרי.
- 25.3.2. התקרה האמורה תחול לגבי כל תביעה מכל סוג שהוא, תהא עילתה אשר תהא, בין חוזית, בין נזיקית ובין אחרת, למעט (1) נזק לגוף ולרכוש מוחשי, (2) נזק הנובע מהפרת חובת סודיות, (3) תשלום בגין שיפוי המזמין בהתאם להוראות ההסכם.
- 25.3.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה לעיל נועד לקבוע תקרת אחריות בגין נזק ישיר ולא יפורש כאילו הינו קובע פיצוי מוסכם.
- 25.3.4. הספק ישפה את המזמין בגין כל דמי נזק שישלם המזמין ו/או הוצאה, לרבות שכר טרחת עו"ד, שתיגרם למזמין בגין כל נזק שהספק אחראי לו, כמפורט לעיל בכפוף לכך שהמזמין יודיע לספק

על כל תביעה או דרישה בגין אבדן, פגיעה או נזק כאמור, תוך 5 ימי עבודה מיום שנודע לו על דבר התביעה או הדרישה כאמור, ייתן לספק את האפשרות להתגונן כנגד התביעה כאמור, יספק לספק סיוע סביר בהתגוננות ולא יתפשר עם התובע ללא הסכמת הספק בכתב ומראש.

26. ביטוח

- 26.1. הפרה של סעיף זה, מהווה הפרה של תנאי מהותי בהסכם.
- 26.2. מבלי לגרוע מאחריות הספק על פי הסכם זה או על פי כל דין, על הספק לערוך ולקיים, על חשבון הספק, למשך כל תקופת ההסכם (ולעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר למשך 7 שנים נוספות), את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ו', והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "ביטוחי הספק" ו"אישור עריכת הביטוח", לפי העניין), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל ובעלת מוניטין.
- 26.3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על הספק להמציא לידי העירייה, לפני תחילת מתן השירותים נשוא הסכם זה וכתנאי מוקדם להתקשרות או לכל תשלום על חשבון התמורה, את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי מבטחיו. כמו כן, בתוך 7 ימים מתום תקופת הביטוח, על הספק להמציא לידי העירייה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין חידוש תוקף ביטוחי הספק לתקופת ביטוח נוספת, ומידי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף ו/או לתקופה מאוחרת יותר כמפורט בסעיף א לעיל.
- 26.4. בכל פעם שמבטח הספק יודיע כי מי מביטוחי הספק עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה על הספק לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 26.5. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי הספק כמפורט באישור עריכת הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הספק, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של הספק לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את הספק ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולהספק לא תהיה כל טענה כלפי העירייה או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 26.6. לעירייה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוחים שיומץ על ידי הספק כאמור לעיל, ועל הספק לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויות הספק על פי הסכם זה.
- 26.7. מוצהר ומוסכם כי זכויות העירייה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על העירייה או על מי מטעם העירייה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי הביטוחים נושא אישור עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על הספק על פי הסכם זה או על פי כל דין, וזאת בין אם דרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקו את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.
- 26.8. הספק פוטר את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו המובא על ידי הספק או מי מטעם הספק לחצרי העירייה או המשמש את הספק לצורך מתן השירותים, ולא תהיה לספק כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הנזכרים לעיל בגין אובדן ו/או נזק כאמור, בין אם בוטח על ידו ובין אם לאו. פטור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 26.9. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים נשוא הסכם זה או חלק מהם יינתנו על ידי קבלני משנה מטעם הספק, על הספק לדאוג כי בידי קבלני המשנה פוליסות ביטוח נאותות בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות. לחלופין, לספק נתונה הרשות לכלול את

קבלני המשנה בשם המבוטח מסגרת הביטוחים הנערכים על ידי הספק כמפורט באישור עריכת ביטוחי הספק.

26.10. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על הספק מוטלת האחריות כלפי העירייה ביחס לשירותים במלואם לרבות שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלני משנה ועל הספק תחול האחריות לשפות את העירייה בגין כל אובדן או נזק שייגרם, במישרין או בעקיפין, עקב שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלני המשנה, אם ייגרם, בין אם אובדן או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.

27. קניין רוחני

27.1. כל התוצרים, לרבות המסמכים, התוכניות, התכנונים, ההתאמות, הפיתוחים, ההמצאות, הנתונים, התיעוד וכיוצא באלה, אשר הוכנו או פותחו או נוצרו או נהגו על ידי הספק או מי מטעמו ועל ידי מי ממבצעי השירותים האחרים, במסגרת או עקב מתן השירותים באופן ייחודי למזמין ועל בסיס מידע של המזמין (להלן: "תוצרי הספק"), וכן כל התוצרים, לרבות המסמכים, התוכניות, התכנונים, ההתאמות, הפיתוחים, ההמצאות, הנתונים, התיעוד וכיוצא באלה, אשר ימסרו לספק על ידי המזמין או מי מטעמו (להלן: "תוצרי המזמין"), וכן כל זכויות הקניין הרוחני, לרבות הפטנטים, זכויות היוצרים, סימני המסחר והמדגמים, של תוצרי הספק ושל תוצרי המזמין, הנם קניינו הבלעדי של המזמין, והוא יהא רשאי לעשות בהם כל שימוש שהוא ולרשום את זכויותיו על פי שיקול דעתו הבלעדי. האמור לא יחול ביחס למתודולוגיות, נהלי עבודה, know-how, ידע ופיתוחים גנריים שהיו גם קודם בידי הספק, אשר יישארו בבעלות בלעדית של הספק.

27.2. למען הסר ספק מובהר כי קניין רוחני השייך לספק במועד החתימה על הסכם זה, לא יחשב כקניינו של המזמין, גם אם ישמש את הספק בביצוע השירותים.

27.3. הספק מתחייב שלא לעשות כל שימוש בקניינו של המזמין אלא לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה.

27.4. עם סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, וכן מיד בסמוך לקבלת דרישה בכתב מהמזמין מעת לעת במהלך תקופת ההסכם, ימסור הספק לחזקתו של המזמין את כל קניינו של המזמין שברשותו ו/או בחזקתו. המזמין יעניק לספק זכויות שימוש בקניין הרוחני ככל שהדבר דרוש לצורך ביצוע תפקידיו לפי הסכם זה.

27.5. הספק מתחייב להעביר למזמין את כל הרשאות השימוש, לפי תנאי הרישיון של כל מוצר, בתוכנות "מן המדף" ובכלי תוכנה שנרכשו במיוחד לתכנון, פיתוח ותחזוקה של מערכות המזמין. זאת, בגין כל התוכנות שתמורתן שולמה לו, ע"י המזמין, במסגרת מימוש המערכת לפי חוזה זה, או שבעלי הזכויות בהן העניקו לו רישיון שימוש ללא תשלום (Freeware).

27.6. הספק לא ינהל כל מידע וכל נתון השייך למזמין במערכות חיצוניות שלא אושרו ע"י המזמין. כמו כן מתחייב הספק כי לא יעשה שימוש ולא ינצל את נתוני המזמין לשום מטרה שהיא זולת לשם ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה.

28. סודיות

28.1. לצורך הסכם זה "המידע הסודי" משמעו – כל מידע מכל סוג שהוא, לרבות וללא הגבלה מידע וידע עסקי, מסחרי, טכנולוגי, ניהולי, תפעולי, ייצורי, סטטיסטי, פיננסי או שיווקי, בין בכתב, ו/או בעל פה, ו/או מצולם, ו/או מוקלט, בין גלוי ו/או מקודד ו/או מוצפן, בין טקסטואלי, ו/או גרפי, ו/או הדמייתי, ו/או דגם ו/או כל פורמט הניתן לפענוח או להצגה בכל אופן אחר, הנוגע במישרין או בעקיפין לצד האחר,

לרבות וללא הגבלה לפעילותו, לעסקיו, ללקוחותיו, לעובדיו, לספקיו, לקבלניו, לקניין הרוחני ולסודות המסחריים שלו ו/או של לקוחותיו ו/או קבלניו ולרבות תוכן הסכם זה ונספחיו.

28.2 הצדדים מתחייבים לשמור בסודיות מוחלטת כל מידע סודי של ו/או אודות הצד האחר להסכם, שיגיע לידי צד להסכם זה או למי מטעמו (להלן: "הצד המקביל"), בין אם מידע כאמור הגיע לידי הצד המקביל עקב, תוך כדי או אגב המו"מ לחתימה על הסכם זה או ביצועו, בין אם נמסר לו במהלך ביצוע ההסכם על ידי הצד האחר ו/או מי מטעמו ו/או מאת גורם אחר כלשהו בהסכמת הצד האחר או מי מטעמו, בין אם נוצר ע"י הצד המקביל עצמו או מי מטעמו במסגרת ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובין אם הגיע לידי באופן אחר כלשהו בקשר להסכם זה, לא לגלותו, לא להעבירו ולא למסרו לאחרים בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולא לעשות בו שימוש כלשהו, זולת לצורך ביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם זה, וכן יעשו כל מאמץ סביר לגרום כי כל המועסקים על ידם או מטעמם בביצוע החיובים על פי הסכם זה יעשו כן.

28.3 על אף האמור בסעיף זה, הוראות שמירת הסודיות לא תחולנה על המידע המפורט להלן: (א) מידע אשר במועד הגיעו לידי הצד המקביל היה כבר נחלת הכלל שלא מחמת כל מעשה או מחדל של הצד המקביל ו/או של מי מטעמו; (ב) מידע אשר הפך לאחר שהגיע לידי הצד המקביל לנחלת הכלל שלא ע"י מעשה או מחדל של הצד המקביל ו/או מי מטעמו – ממועד שהפך לנחלת הכלל; (ג) מידע אשר הגיע לידי הצד המקביל מאת צד שלישי שלא עקב הפרת חובת סודיות – ממועד הגעתו; (ד) מידע אשר היה כדין בידי הצד המקביל בשעה שהגיע אליו; (ה) מידע אשר פותח על ידי הצד המקביל ו/או מי מטעמו באופן עצמאי שלא במסגרת ביצוע הפרויקט ו/או מתן השירותים, מבלי לעשות שימוש במידע הסודי; (ו) מידע אשר הצד המקביל יידרש לפרסמו על פי צו של רשות מוסמכת או על פי דין.

28.4 הספק יצרף את כתב הסודיות עליו חתם, בנוסח המצורף כנספח ה' להסכם (כתב סודיות) וכן יחתים את קבלני המשנה והעובדים מטעמו בביצוע ההסכם, על כתב הסודיות, ויצרפם כנספח ה' להסכם זה (כתב סודיות). הספק ימסור למזמין את כתבי הסודיות החתומים ע"י העובדים מטעמו וקבלני המשנה עובר לתחילת מתן השירותים בפועל על ידי הספק או על ידי מי מקבלני המשנה, וימנע מלהעביר מידע סודי למי מהם לפני חתימתו על כתב הסודיות.

28.5 הספק מתחייב לקיים ולעשות כל מאמץ סביר לגרום למבצעי השירותים לקיים בקפידה ובאופן מלא ודקדקני אחר הוראות כל דין ובכללם: הוראות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981, חוק המחשבים תשנ"ה 1975, חוק האזנת סתר תשל"ט 1979, והתקנות שהותקנו או יותקנו על פיהם מעת לעת, ובכלל זה גם בכל הנוגע לאבטחת המידע ולחובת שמירת המידע במאגרי מידע ממוחשבים ואבטחתו המוטלים על המזמין. האמור יחול באופן הדדי גם ביחס למזמין ומי מטעמו. יובהר כי מאגרי המידע במחשבי המזמין הם בבעלות המזמין בלבד.

29. מניעת ניגוד עניינים

29.1 הספק מצהיר ומתחייב בזאת, כי נכון למועד חתימתו של הסכם זה, הוא אינו מצוי במישרין או בעקיפין בניגוד עניינים כלשהו בין התקשרותו בהסכם זה עם המזמין לבין הפעילויות העסקיות ו/או ההתקשרויות ו/או ההתחייבויות האחרות שלו, וכי אין בביצוע הסכם זה על ידי הספק כדי ליצור במישרין או בעקיפין, ניגוד עניינים כאמור.

29.2 הספק מצהיר ומתחייב בזאת כי הוא ימנע מיצירת מצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיף 29.129.1 להסכם זה במהלך כל תקופת ההסכם. אם יתעורר ספק בדבר קיומו של ניגוד עניינים, ידווח על כך הספק מיד למזמין, ויפעל על פי הנחיותיו.

30. תקופת ההסכם

- 30.1. תקופת ההסכם הנה לשנתיים החל מיום _____ ועד ליום _____.
- 30.2. המזמין יהא רשאי, ע"פ שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את תקופת ההסכם בשנה נוספת החל מיום _____ ועד ליום _____, בהודעות לספק עד 30 יום מראש טרם תום תקופת החוזה.

31. סיום ההסכם

- 31.1. על אף האמור בסעיף 30 להסכם זה ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין לפי הסכם זה או לפי כל דין, המזמין בלבד יהא רשאי להביא הסכם זה לידי סיום ולהפסיק את פעילותו של הספק, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים (3). מובהר כי לספק לא תהא כל תביעה או דרישה או טענה כספית אחרת כלפי המזמין בקשר עם הפסקת פעולתו זו אלא בכפוף לאמור במפורש בהסכם זה.
- 31.2. הפר הספק את ההסכם בהפרה יסודית, יהא המזמין רשאי, מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם הוא זכאי על פי הסכם זה, או על פי הדין, לדרוש מהספק לפעול כאמור בסעיף זה להלן:
- 31.2.1. לדרוש מהספק ו/או לאכוף על הספק לתקן את ההפרה.
- 31.2.2. לעשות בעצמו, או באמצעות אנשים אחרים מטעמו את אשר הספק התחייב לעשות על פי ההסכם ולא עשה, ולחייב את הספק בכל ההוצאות, הישירות והעקיפות, שהיה על המזמין ו/או מי מטעמו לשאת בהם על מנת לבצע את החיוב שלא בוצע על ידי הספק, במהירות המירבית, בניכוי הסכום שהיה המזמין צריך לשלם לספק בגין אותם השירותים ולא שולם על ידו.
- 31.2.3. לבטל הסכם זה, כולו או חלקו, בהודעה לספק.
- 31.2.4. לתבוע מהספק לשלם לו את מלוא הנזקים, ישירים ועקיפים כאחד, שנגרמו למזמין עקב ההפרה, או כתוצאה מההפרה.
- 31.3. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין לפי הסכם זה או לפי כל דין, יהא המזמין זכאי, אך לא חייב, לבטל את ההסכם ללא צורך בהודעה מוקדמת, בקרות אחד או יותר מן המקרים המפורטים להלן:
- 31.3.1. בכל מקרה שהספק הפר הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך שלושים (30) יום ממועד ההודעה על ההפרה.
- 31.3.2. בכל מקרה שהספק הפר הסכם זה הפרה שאיננה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך פרק הזמן הסביר בנסיבות העניין בו נדרש על ידי המזמין לעשות כן - הספק יחשב כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית ויינתנו לו 30 יום לתיקון ההפרה.
- 31.3.3. הוצא צו פירוק נגד הספק, או שהוא קיבל החלטה על פירוק מרצון, או הוצא נגדו צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים זמני או קבוע לרכושו או לחלק ממנו, או מונה לו מפרק או מפרק זמני או נאמן, או שנכנס הספק להליכי הסדר עם נושיו, בין אם במסגרת הקפאת הליכים ובין אם לאו, והכול במידה שההליך שחל כאמור, לא בוטל בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הוצאתו.
- 31.3.4. אם הוטל עיקול על רכוש הספק, כולו או מקצתו, או בוצעה פעולה כלשהי לגבי הרכוש, באופן המונע או עלול למנוע מבעדו את ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, ואלה לא בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד נקיטתם.
- 31.3.5. במידה וחל שינוי במבנה הארגוני של הספק או בשליטה בו או במבנה אחזקותיו אשר יש בו, לפי שיקול דעתו הסביר של המזמין, כדי לפגוע בביצוע התחייבויותיו של הספק כאמור בהסכם זה, כולן או חלקן, או במידה והשליטה בו הועברה לאחר. בכל מקרה מהמקרים המנויים בסעיף זה, ידווח על כך הספק למזמין בהקדם האפשרי ויפעל בהתאם להנחיותיו. אין בכך כדי לפגוע בזכויות המזמין לפי סעיף זה.

- 31.3.6. הספק ו/או מי מבעלי השליטה בו, הורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון ומפאת אופייה או חומרתה עשויה להשפיע על ההתקשרות נשוא הסכם זה.
- 31.3.7. מבלי לגרוע מהתחייבויות הספק על פי הסכם זה, היה וביטל המזמין את ההסכם, יהא רשאי המזמין אן מי מטעמו, בכפוף לביצוע תוכנית ההפרדות, להיכנס בנעליו של הספק בכל הנוגע למתן השירותים ולהפעילם בעצמו, לנהל ולתפעל את חוזי המזמין ולדאוג בעצמו לרציפות במתן השירותים באמצעות מבצעי השירותים האחרים, לרבות עובדי הספק וקבלני המשנה שלו.
- 31.3.8. יובהר כי בנוסף לאמור בסעיף זה, הספק יהיה זכאי לקבלת כל התשלומים בגין שירותים שבוצעו עד למועד סיום ההסכם.
- 31.3.9. הוראות הסכם זה הנוגעות לזכויות קניין רוחני, תמשכנה לחול בכל עת וללא הגבלת זמן גם לאחר סיום או ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא. הוראות הסכם זה הנוגעות לסודיות תמשכנה לחול למשך 5 שנים מיום סיום או ביטול ההסכם, מכל סיבה שהיא.

32. הפרדות ותמיכה

- 32.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 31 להסכם זה, במקרה של הפסקת ההתקשרות בין המזמין לבין הספק מכל סיבה שהיא, בין אם עקב ביטולה או סיומה על ידי המזמין ובין אם עקב סיום תקופת ההסכם, תכנס לתוקף תקופת ההפרדות (להלן: "תקופת ההפרדות"), במהלכה תיושם ותמומש תוכנית ההפרדות המאושרת, כמפורט בנספח ח'.
- 32.2. תקופת ההפרדות תחל על פי האמור להלן ותמשך עד שלושה (3) חודשים לאחר מכן, על פי קביעת המזמין:
- 32.2.1. במקרה של ביטול ההסכם על ידי המזמין – ממועד ביטול ההסכם על ידי המזמין.
- 32.2.2. במקרה של מתן הודעת סיום מכל סיבה שהיא – החל ממועד מתן ההודעה.
- 32.2.3. במקרה של סיום תקופת ההסכם – החל מ- 3 חודשים לפני מועד סיום תקופת ההסכם.
- 32.2.4. על אף האמור בסעיף 31, רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל את ההסכם, מבלי לבצע את תוכנית ההפרדות.
- 32.3. עד לסיום תקופת ההיערכות, יכין הספק וימסור לאישור המזמין, תוכנית הפרדות מפורטת (להלן: "תוכנית ההפרדות"), אשר נועדה להגדיר את אופן ולוחות הזמנים להעברת ביצוע השירותים חזרה לידי המזמין (In sourcing) ו/או לידי ספקי צד ג' אחרים מטעמה, תוך כדי שמירה על איכות השירות ורציפותו, במקרה של סיום ההסכם או ביטולו מכל סיבה שהיא. תוכנית ההפרדות המאושרת תעודכן על ידי הספק לפחות אחת לשנה וגרסתה המעודכנת ותימסר לאישורו של המזמין.
- 32.4. במהלך תקופת ההפרדות מתחייב הספק ליתן למזמין את כל השירותים (כהגדרתם בהסכם זה) ובנוסף לבצע בלוחות הזמנים שנקבעו את כל המטלות וההתחייבויות המפורטות בתוכנית ההפרדות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייב הספק לשתף פעולה ככל שיידרש, על מנת לאפשר את המשך ביצוע השירותים כראוי ע"י ספק אחר ו/או המזמין עצמו, וזאת בין היתר, ע"י העברת מסודרת ויעילה, ובהתאם להנחיות המזמין, של כל המידע, התיעוד והנתונים השייכים למזמין שבחזקתו המתייחסים להסכם זה, למזמין ו/או למי שיוורה לו המזמין. ולרבות כל החוזים עם צדדי ג' בפרוט כמויות הרישוי והעלויות, רשימת העובדים ופרוט שכר כל עובד וכל מידע אחר אשר יידרש למזמין לצורך ניהול ההפרדות
- 32.5. בתחילת תקופת הפרדות יוקם צוות הפרדות משותף לצדדים בהתאם לתוכנית ההפרדות, בראשו יעמוד נציג המזמין ולצידו מנהל ההפרדות מטעם הספק, אשר יעסוק בהפרדות, ניהולה ובפיקוח על

ביצועה, הכול בהתאם לתוכנית ההפרדות. מובהר כי המזמין רשאי לצוות מטעמו גם נציגים של ספקים צד ג' מחליפים.

32.6. הספק מתחייב ככל שהדבר תלוי בו, כי העובדים אשר עסקו במתן השירותים למזמין עובר למועד פקיעת ההסכם מכל סיבה שהיא, יועסקו במתן השירותים במתכונת זהה גם במהלך תקופת ההפרדות אלא אם אישר המזמין בכתב ביצוע שינויים במתכונת העסקתם.

32.7. לצורך המשך מתן השירותים יהא המזמין רשאי להעסיק החל מתום תקופת ההפרדות, את מי מעובדי הספק הנמנה על מבצעי השירותים המעוניין בכך, או לפעול כדי לגרום להעסקתו כאמור על ידי ספק צד ג' אחר אשר יחליף את הספק במתן השירותים. עובד כזה יחשב לעניין זכויותיו כמי שפוטר על ידי הספק והספק מתחייב לשלם לו בהתאם, את כל הזכויות להן הוא זכאי מכוח הדין ומכוח הסכם עקב סיום יחסי עובד - מעביד. כן מתחייב הספק להימנע מנקיטת כל צעד, לרבות בהסכמיו עם העובדים הנזכרים, אשר יאסור או ימנע או יגביל את העסקתם על ידי המזמין ו/או ספק צד ג' אחר כאמור.

32.8. עם סיום תקופת ההפרדות, מתחייב הספק להשיב למזמין את כל קנינו אשר נמצא ברשותו ו/או בחזקתו של הספק ו/או של מי ממבצעי השירותים הנוספים, לרבות ציוד, תוכנה, מסמכים, תיעוד, תוכניות שרטוטים, תמונות, תוכניות, נהלים, נתונים וכיו"ב, בכול סוגי המדיה בהם הם מוחזקים. עם השבתם למזמין, מתחייב הספק למחוק ולעשות כל מאמץ סביר לגרום כי מבצעי השירותים הנוספים ימחקו, בהתאם לנוהלי הספק, את המידע והנתונים כאמור המאוחסנים במערכות המידע שלהם. הספק ימסור למזמין תצהיר חתום ע"י עו"ד לפיו ביצע את האמור לעיל.

32.9. הספק מתחייב להשיב לחצרי המזמין ולחזקתו, בסיום תקופת ההפרדות בהתאם לתוכנית ההפרדות וללוחות הזמנים הקבועים בה, את כל ציוד התשתית שבבעלות המזמין, ו/או שנמסר לספק על ידי המזמין או מטעמו ו/או אשר הוצא מחצריו מכל סיבה שהיא, לרבות הציוד של מרכז המחשבים, כשהוא פועל ותקין בכפוף לבלאי סביר.

32.10. בכל הנוגע להתקשרויות של הספק עם ספקי משנה ו/או קבלני משנה של הספק, בנוגע לאספקת השירותים (להבדיל מרכש ציוד ו/או רישיונות שימוש עבור הספק), שהן בתוקף במועד סיום או ביטול ההסכם, יהא המזמין רשאי אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי לגבי כל התקשרות בנפרד, להיכנס במהלך תקופת ההפרדות, בנעליו של הספק בנוגע להתקשרויותיו אלה, אולם מבלי לקבל על עצמה את חיוביו של הספק כלפי ספקי או קבלני המשנה בגין התקופה הקודמת לאותו מועד. לפיכך, מומחים למזמין בתקופת ההפרדות, במועד שיוורה עליו המזמין ובכפוף למתן אישור מצידו לגבי כל אחת מהמחאות בנפרד, התקשרויות הספק על פי האמור לעיל. הספק מתחייב כי הרשאות לביצוע ההמחאות ברוח זו למזמין, תשולבנה בחוזים בינו לבין ספקי וקבלני המשנה.

32.11. הספק ימנע מנקיטת כל צעד, לרבות בהסכמיו עם קבלני וספקי המשנה שלו, אשר יאסור או ימנע או יגביל אותם מלהתקשר עם סיום ההסכם או ביטולו, ישירות עם המזמין ו/או עם ספק צד ג' המחליף את הספק.

32.12. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי סיום או ביטול של הסכם זה מכל סיבה שהיא, לא יגרע כשלעצמו מתוקפם של רישיונות השימוש אשר הוקנו למזמין באמצעות הספק על פי הסכם זה לצורך מתן השירותים, בכפוף להסדרת העברתם או תשלום מלוא תמורתם, לפי תנאי ההסכם.

32.13. מובהר כי אין בהתחייבויות של הספק בכל הנוגע לביצוע תוכנית ההפרדות, כדי לגרוע כהוא זה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות התחייבויותיו בכל הנוגע למתן השירותים, לאיכות השירות ולרציפותו.

32.14. היה ותקופת ההפרדות או חלק ממנה, תמשך לאחר מועד סיום תוקפו של ההסכם, מתחייב הספק להמשיך ולקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לבצע את תוכנית ההפרדות וליתן למזמין אל כל

השירותים בצורה מלאה ושוטפת ותוך שמירה על איכות השירות ורציפותו, בתקופה שלאחר מועד הפסקת ההתקשרות ועד מועד סיום תקופת ההיפרדות בפועל, כאשר כל הוראות ההסכם זה ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים בתקופת ההיפרדות, אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.

32.15. במהלך תקופת ההיפרדות יהא הספק זכאי לקבלת התמורה החוזית באופן יחסי למשך תקופת ההיפרדות. מובהר כי הספק יישא בכל העלויות שלו בגין ביצוע תוכנית ההיפרדות ולא יהא זכאי לכל תרופה נוספת כלשהי בשל ההיפרדות. בתום תקופת ההיפרדות יערכו הצדדים חשבון סופי בנוגע להתחייבויות הכספיות ההדדיות של כל צד כלפי משנהו, המתחייבות מכוח הסכם זה ובכלל זה סכום הערבות שהופקד.

32.16. הספק יהיה אחראי לעמידת המזמין בכמויות הרישוי עד תום תקופת ההיפרדות. השלמת רישוי ככל שיידרש, יהיה על חשבון הספק.

32.17. למזמין שמורה הזכות לעכב תשלומים לספק, ככל שלא יעמוד הספק במטלות ובזמנים.

33. קיזוז

כל סכום שהספק יהיה חייב לעירייה על פי הסכם זה ו/או על פי הסכמים אחרים ו/או על פי דין ולא ישולם על ידו במועד, תהא העירייה רשאית לקזזו מכל סכום שיהיה עליה לשלם לספק שירותים על פי הסכם זה או על פי הסכמים אחרים. מובהר ומוסכם כי חל איסור מוחלט על מבצע השירותים לבצע קיזוז כלפי העירייה בשום דרך.

34. איסור העברת זכויות

הספק מתחייב לא להעביר לאחר הסכם זה כולו או חלק ממנו, או כל זכות מזכויותיו או התחייבות מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, אלא על פי הסכמת העירייה מראש ובכתב על כך.

35. שונות

35.1. אף צד לא יהא אחראי לכל איחור בביצוע התחייבויותיו לפי חוזה זה, אם נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתו הסבירה כגון: שריפה, פגעי טבע, שיטפונות, אמברגו, מהומות או התפרעויות, או מלחמה או איסורים של מדינות זרות להגיע לישראל (להלן: "נסיבות של כוח עליון").

35.2. במקרה בו נוצרו נסיבות של כוח עליון יודיע אותו צד לצד השני סמוך ככל האפשר למועד האירוע, ויושעו התחייבויותיהם ההדדיות של שני הצדדים עד להסרת המניעה של כוח עליון, והזמן לביצוע ההתחייבויות יוארך בהתאם. אולם, אותו צד שנסיבות של כוח עליון חלו לגביו ינקוט בכל הצעדים על-מנת לעמוד במחויבויותיו על פי לוח הזמנים.

35.3. מוסכם ומוצהר כי הצדדים ינקטו בכל הפעולות הנדרשות כדי להוציא לפועל את הוראות הסכם זה, לרבות המצאת אישורים, חתימה על מסמכים, ביצוע תשלומים וכיוצא באלה, ויגרמו לכך שאצל כל אחד מן הצדדים תתקבלנה כל ההחלטות ותתבצענה כל הפעולות המתחייבות מהסכם זה. הצדדים ישתפו פעולה ביניהם ויפעלו בתום לב ובדרך מקובלת בכל הנוגע להתקשרותם בהסכם זה וליישומו.

35.4. מוסכם כי קיום חיובי המזמין מכוח הסכם זה מותנה בקיום חיובי הספק מכוח הסכם זה. כמו כן, מוסכם כי קיום חיובי הספק מכוח הסכם זה מותנה בקיום חיובי המזמין מכוח הסכם זה.

35.5. הספק מוותר על כל זכות עיכבון המוקנית לו מכוח כל דין.

- 35.6. אף צד לא יגלה, לא יפרסם ולא יאזכר בדרך אחרת כלשהי את תנאיו של ההסכם ללא אישור מראש ובכתב של הצד האחר, אלא אם צד להסכם יהא מחויב לפרסום כאמור מכוח הדין.
- 35.7. על הסכם זה חלים דיני מדינת ישראל והוא יפורש על פיהם. סמכות ייחודית לדון ולהכריע בכל מחלוקת או עניין הקשור להסכם זה, תהיה מסורה לבתי המשפט המוסמכים בעיר ירושלים ולהם בלבד.
- 35.8. הספק לא יהא רשאי לקזז סכום כלשהו המגיע לו מאת המזמין על פי הסכם זה מאיזה מחויביו של הספק כלפי המזמין.
- 35.9. התנהגות כלשהי, לרבות העדר תגובה, של צד של ההסכם לא תיחשב כוויתור על איזה מזכויותיו של אותו צד על פי הסכם זה או על פי כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצידו להפרה או אי קיום של הוראה מהוראות ההסכם או כמתן אורכה או דחייה לביצוע הוראה של מהוראות ההסכם, אלא אם אלה נעשו במפורש ובכתב. וויתור של צד להסכם או אי עמידה על זכויותיו על פי ההסכם, לא יהווה תקדים ולא יפורש כהסכמה לוויתור על זכויותיו על פי ההסכם במקרים אחרים.
- 35.10. הסכם זה ממצה את מכלול ההסכמות בין הצדדים בקשר לעניינים ולנושאים נשוא ההסכם, והוא מחליף ומבטל כל הסדר, הסכם, מצג, משא ומתן, סיכומי דיון, מכתב כוונה, מכתב הבהרה, התחייבות וכל מסמך אחר שהוחלפו בין הצדדים, בין בכתב ובין בעל-פה, עובר למועד החתימה על הסכם זה בנוגע ובקשר להסכם זה, ככל שאלה לא צורפו כנספחים להסכם זה וככל שלא נאמר אחרת בהוראות ההסכם.
- 35.11. לא יהיה תוקף לכל שינוי של הסכם זה אלא אם נערך בכתב ונחתם על ידי מורשי חתימה של שני הצדדים.
- 35.12. כל הודעה בנוגע הסכם זה שתשלח לאחד הצדדים לפי המען והפרטים שבראש הסכם זה, תיחשב כאילו הגיע לתעודתה ונתקבלה במועדים כדלקמן: אם נמסרה בדואר רשום - בתוך שלושה (3) ימי עבודה ממועד אישור המסירה, אם נשלחה בדוא"ל - בתוך יום עבודה אחד (1) ממועד אישור המשלוח, ואם נמסרה ביד לנמען עד לשעה 17:00 ביום עבודה - ביום המסירה.

לפיכך באנו על החתום במקום ובמועד המפורט בראשית הסכם זה:

מבצע השירותים / ספק-	תאריך	שם מלא	חתימה וחותמת
מנהל האגף -	תאריך	שם מלא	חתימה וחותמת
גזבר העירייה -	תאריך	שם מלא	חתימה וחותמת
ראש העירייה -	תאריך	שם מלא	חתימה וחותמת

אני מאשר כי
חתמו בפני על הסכם זה, וכי חתימותיהם
בצירוף חותמת הספק מחייבות את
חברת -----

נספח א'

רשימת בעלי תפקידים שיקלטו ויועסקו ע"י החברה

נספח ב'

רשימת ספקי המשנה התקשוריות ורשימות

נספח ג'
התמורה

	התמורה עבור תקופת ההיערכות
	התמורה המוערכת עבור קליטת כ"א וגיוס מיידי
	התמורה המוערכת עבור קליטת התקשרויות קיימות

1. התמורה עבור שירותי + cost כוח אדם

- 1.1 התמורה עבור שירותי כוח האדם במסגרת ההתקשרות תתבסס על מודל $Cost +$ לפיו התשלום לספק יורכב מעלות ישירה של העסקת העובדים בפועל (Cost) בתוספת תקורה קבועה בשיעור של 7%.
- 1.2 המציע יעמיס על סעיפים אלו את כל התקורות הניהוליות, התפעוליות וכל עלות נוספת הנדרשת לביצוע השירותים על פי הדרישות. מקום ישיבת כח האדם יהיה באחד ממשרדי עיריית ירושלים. במידה והמזמין יחליט לעשות שימוש באחד ממתקני הספק, כמתואר בסעיף 14.11, תוסכם בין הצדדים העלות.
- 1.3 עלות ה- Cost תכלול את כלל העלויות הישירות והמחייבות בגין העסקת העובד, ובכלל זה:
 - שכר ברוטו לעובד ;
 - הפרשות סוציאליות (פנסיה, פיצויים, גמל וכו'); ;
 - ביטוח לאומי ומס שכר ככל שחל ;
 - זכויות סוציאליות נוספות בהתאם לדין ;
 - ימי חופשה, מחלה והבראה ;
 - תשלומים בגין שעות נוספות (ככל שאושרו) ;
 - תשלום בגין שעות כוננות (ככל שאושרו) ;
 - עלויות העסקה ישירות נוספות המאושרות על ידי הארגון .
- 1.4 מובהר כי ה- Cost יתבסס על עלות מעסיק מלאה כפי שתאושר מראש על ידי הארגון.
- 1.5 התקורה הקבועה שתתווסף לעלות ה- cost תכלול את כל פעילות הספק לדוגמא :
 - 1.5.1.1 ניהול כוח האדם והמשאבים ;
 - 1.5.1.2 גיוס, מיון והשמה ;
 - 1.5.1.3 מערכות ניהול ותפעול ;
 - 1.5.1.4 בקרה, דיווח ותיאום ;
 - 1.5.1.5 שירותי מטה ותמיכה ;
 - 1.5.1.6 אחריות ניהולית כוללת על כוח האדם המועסק ;
 - 1.5.1.7 שמירה על רציפות תפעולית והחלפת עובדים בעת הצורך.
- 1.6 אופן החישוב- התמורה (בהתאמה ל% התמורה) תחושב לפי הנוסחה הבאה : $Total\ Cost = Cost \times 1.07$
- 1.7 בתקופת ההיערכות, יקלוט הספק את העובדים שיגדיר המזמין בעלויות שהוגדרו בנספח א'.
- 1.8 הספק יחויב בהצגת פירוט מלא של רכיבי ה- Cost לכל תפקיד ולכל עובד, לרבות רכיבי שכר והפרשות. המזמין יהא רשאי לבצע בדיקות, ביקורות ואימות נתונים ביחס לעלות המוצהרת. כל שינוי בעלויות העסקה (שכר, תנאים סוציאליים, רכיבי תגמול) יובא לאישור מראש של המזמין.

- 1.9 התמורה תשולם אך ורק בגין עובדים מאושרים, בפועל, ובתקופות העסקה בפועל.
 - 1.10 החלפת עובדים, גיוס עובדים חדשים או שינוי היקפי משרה לא ישפיעו על שיעור התקורה. התקורה תישאר קבועה ואחידה.
 - 1.11 התמורה עבור גיוס בעלי תפקידים נוספים- העלות ותנאי הסף יקבעו עי המזמין.
 - 1.12 כל שינוי במצבת כוח האדם יחושב מחדש בהתאם לעלות ה-Cost המעודכנת.
 - 1.13 המזמין אינו מחויב להיקף מינימלי של עובדים או עלויות. המזמין שומר לעצמו את הזכות להגדיל, להקטין או לשנות את מצבת כוח האדם בכל עת.
 - 1.14 הספק יפעל לשמירה על יעילות תפעולית, צמצום עלויות ושיפור מתמיד של איכות השירות במסגרת התקציבית המאושרת.
 - 1.15 היקף השעות החודשי המינימלי למתן שירות במשרה מלאה יוגדר 165 שעות. מנמר העירייה יהיה רשאי לקבוע, באופן פרטני, היקף שעות מקסימלי שונה.
- 2. התמורה עבור שירותי רכש והתקשרויות**
- 2.1 התמורה עבור שירותי ניהול רכש, התקשרויות, ספקים וליווי תהליכי רכש במסגרת ההתקשרות תתבסס על מודל עלות ישירה (Cost) בתוספת תקורה קבועה בשיעור של 3%.
 - 2.2 רכיב ה-Cost יכלול את כלל העלויות הישירות המאושרות בלבד, אשר נדרשות לצורך ביצוע רכישות, התקשרויות או שירותים חיצוניים, ובכלל זה:
 - 2.2.1 עלות ספקים חיצוניים ושירותים נלווים ;
 - 2.2.2 עלות רישיונות, ותוכנות ;
 - 2.2.3 עלויות ציוד, חומרה ותשתיות ;
 - 2.2.4 עלויות התקשרות חד-פעמיות או מתמשכות ;
 - 2.2.5 עלויות פרויקטים מאושרים ;
 - 2.2.6 כל עלות אחרת שתאושר מראש ובכתב על ידי הארגון .
 - 2.3 לעלות הישירה (Cost) תתווסף תקורה קבועה בשיעור של 3%.
 - 2.4 תקורה זו מהווה תמורה כוללת לספק עבור:
 - 2.4.1 ניהול ותפעול תהליכי רכש והתקשרויות ;
 - 2.4.2 ליווי הליכי רכש, פתיחת הזמנות ומעקב ביצוע ;
 - 2.4.3 ניהול ספקים וקשרי עבודה ;
 - 2.4.4 מעקב אחר חוזים, רישיונות והתחייבויות ;
 - 2.4.5 בקרה תקציבית ותפעולית ;
 - 2.4.6 תיאום בין יחידות הארגון והספקים ;
 - 2.4.7 תיעוד, שקיפות ודיווח ניהולי ;
 - 2.4.8 טיפול בהיבטים אדמיניסטרטיביים של הרכש ;
 - 2.4.9 תמיכה בתהליכי אישור ובקרה .
 - 2.5 אופן החישוב- התמורה תחושב לפי הנוסחה הבאה: $\text{Total Procurement Cost} = \text{Cost} \times 1.03$
 - 2.6 כל הוצאה במסגרת רכיב ה-Cost תבוצע אך ורק לאחר אישור מראש של המזמין ובהתאם לנהלי הרכש של המזמין .
 - 2.7 הספק לא יהיה רשאי להתחייב בשם המזמין ללא הרשאה מפורשת .
 - 2.8 המזמין יהא רשאי לבצע בקרה, ביקורת ואימות של כלל ההוצאות, החשבוניות והתקשרויות .
 - 2.9 התמורה תשולם רק בגין הוצאות בפועל שאושרו ושבוצעו בהתאם לנהלים .
 - 2.10 כל התקשרות מהותית או חריגה תובא לאישור מוקדם של הגורמים המוסמכים בארגון .

- 2.11 הספק יידרש להציג באופן שוטף :
- 2.11.1 דוחות רכש והתקשרויות מפורטים ;
- 2.11.2 סטטוס חוזים והסכמים ;
- 2.11.3 מעקב תקציבי עדכני ;
- 2.11.4 סטטוס ספקים והתחייבויות ;
- 2.11.5 חריגות תקציביות או תפעוליות .
- 2.12 כל הנתונים יהיו זמינים לארגון באופן שוטף, שקוף ומלא.
- 2.13 התקורה תהיה קבועה ואחידה לכלל פעולות הרכש וההתקשרויות .
- 2.14 לא תחול תקורה נוספת מכל סוג שהוא מעבר ל-3% המוסכמים .
- 2.15 המזמין אינו מתחייב להיקפי רכש מינימליים .
- 2.16 הארגון שומר לעצמו את הזכות לאשר, לעכב או לבטל כל התקשרות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי .
- 2.17 העירייה רשאית לבצע פעולות רכש והתקשרויות גם בערוצים אחרים.
- 2.18 המזמין שומר לעצמו את הזכות, לרכוש מהספק, בנוסף לשירותי ההסכם, שירותי פיתוח ע"י מומחים באמצעות חבילות עבודה (תפוקה) בכפוף לקבלת הצעת עבודה מפורטת. יובהר, כי סעיף זה אופציונאלי ונתון לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

נספח ד'
נוסח ערבות הביצוע

תאריך _____
לכבוד
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ת"ד 775
ירושלים.

הנדון ערבות לביצוע חוזה ל להספקת שירותי מיקור חוץ של מערך המחשוב העירוני

ערבות בנקאית מס' _____
על סך - _____ ובמילים _____
בתוקף מיום - _____ עד ליום - _____
המדד בגין חודש _____ שנת _____

אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 2,000,000 ש"ח סכום במילים : שני מליון שקל _____ (להלן : "סכום הערבות"), שתדרשו מ **מלם מערכות בע"מ** ח.פ. – **520044041** (להלן : "הנערב").

בקשר עם חוזה למתן שירותי מיקור חוץ של מערך המחשוב העירוני

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (הכולל פירות וירקות) כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לעניין ערבות זו, יהא המדד בגין חודש _____ שנת _____ שהתפרסם ב- 15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה), "המדד היסודי".

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, הוא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן :

אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר 3 ימים מיום קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצוינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ שנת _____ (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, או מברק, ודרישה זו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

חותמת וחותימת הבנק הערב

נספח ה'
התחייבות הספק לשמירת סודיות

לכבוד,

עיריית ירושלים

התחייבות לשמירת סודיות ואבטחת מידע

הואיל: והחברה _____ (להלן: "החברה") מציעה לעיריית ירושלים (להלן: "העירייה") שרותי מיקור חוץ (להלן: "השירותים") והכול כמפורט בהוראות **חוזה פומבי מספר XX/15** (להלן: "החוזה") והחוזה על פיו;

והואיל: והחברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה עשויים להיחשף למידע כהגדרתו להלן;

אי לכך, מצהירה בזה החברה ומתחייבת כלפי המשרד כדלקמן:

1. ידוע לחברה שהמידע כהגדרתו להלן הינו מידע רגיש. כמו כן, ידוע לחברה כי מאגרי המידע והקבצים של העירייה כוללים, בין השאר, מידע אישי ומידע רגיש המוגנים על פי דיני הגנת הפרטיות וכי המידע יימסר לה בהסתמך על הצהרותיה והתחייבויותיה כמפורט בכתב זה.
 2. החברה מצהירה כי קראה את ההוראות בדבר שמירה על סודיות כמפורט להלן, וכי נהירות לי חובותיה מכוח הסעיף 27 של חוק דיני העונשין (בטחון המדינה, יחסי חוץ וסודות רשמיים), התש"ז – 1957, החברה מתחייבת בזה כלפי עיריית ירושלים.
 3. ידוע לחברה כי המידע כהגדרתו להלן, אליו יחשפו עובדיה ו/או מי מטעמה בעבודתם אצל ו/או עבור העירייה, הוא מידע אשר שימוש בו שלא למטרה אשר לשמה הוא נמסר מהווה עבירה על החוק ועלול לגרור תביעות אזרחיות ופליליות כנגד החברה ו/או כנגד עובדיה ו/או כנגד מי מטעמה ו/או נגד העירייה. כמו כן ידוע לחברה שאי מילוי ההתחייבויות כלפי העירייה, מהווה עבירה על חוק העונשין, התשל"ז – 1977.
 4. החברה תשמור בכל עת, בסודיות מוחלטת, לא תפרסם בכל צורה שהיא, לא תוציא מרשותה ולא תעביר במישרין ו/או בעקיפין, כל מידע וכל סוד מסחרי מכל סוג שהוא המגיע לידיעתה ולרשותה בכל אמצעי שהוא, והכל בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א – 1981.
- מידע בכתב זה משמעו –** "כל מידע, נתונים, מסמכים המבוטאים באמצעים מכל סוג, והנוגע לעירייה במישרין ו/או בעקיפין, פעילותה, שיטות עבודתה, לקוחותיה, תושביה, לקשורים עמה, פרטים הקשורים בה, לרבות המידע והידע הטכניים, המקצועיים, הכספיים והמסחריים הקשורים או המתייחסים לעצם מתן השירות ולתנאיו".
- על אף האמור בסעיף זה, הוראות שמירת הסודיות לא תחולנה על המידע המפורט להלן: (א) מידע אשר במועד הגיעו לידי הצד המקבל היה כבר נחלת הכלל שלא מחמת כל מעשה או מחדל של הצד המקבל ו/או של מי מטעמו; (ב) מידע אשר הפך לאחר שהגיע לידי הצד המקבל לנחלת הכלל שלא על-ידי מעשה או מחדל של הצד המקבל ו/או מי מטעמו – ממועד שהפך לנחלת הכלל; (ג) מידע אשר הגיע לידי הצד המקבל מאת צד שלישי שלא עקב הפרת חובת סודיות – ממועד הגעתו; (ד) מידע אשר היה כדין בידי הצד המקבל בשעה שהגיע אליו; (ה) מידע אשר פותח על ידי הצד המקבל ו/או מי מטעמו באופן עצמאי שלא במסגרת ביצוע הפרויקט ו/או מתן השירותים, מבלי לעשות שימוש במידע הסודי. (ו) מידע אשר הצד המקבל יידרש לפרסמו על פי צו של רשות מוסמכת או על פי דין.
5. לנקוט בכל האמצעים הסבירים הנדרשים כדי למנוע העברתו של המידע ו/או גילוייו לאנשים ו/או לגופים אחרים.

6. לא להשתמש בזמן כלשהו, בכל אופן שהוא, במידע כאמור, אלא לצורכי מתן שירות לעירייה בלבד, לא להעתיקו ולא לשמרו בכל צורה ואופן.
- לא להוציא את המידע מכותלי המשרד ללא קבלת אישור מפורש מנציג מוסמך מטעם המשרד.
7. לא לחבר מחשבים, רכיבים אלקטרוניים ו/או כל סוג של מדיה דיגיטלית ניידת (כגון: מחשבי כף יד, Disk On Key, טלפון נייד) שלה ו/או של עובדיה ו/או של מי מטעמה, לרשת העירייה אלא לאחר קבלת אישור מפורש על ידי נציג מוסמך מטעם העירייה.
8. לא להפעיל, להתקין, להעתיק למחשבי העירייה, כל תוכנה או קובץ אשר לא סופק לחברה על ידי העירייה או לא אושר במפורש על ידי נציג מוסמך מטעם העירייה.
9. לנקוט אמצעי זהירות קפדניים, ולבצע כל הדרוש מכל ההיבטים לצורכי שמירת אבטחת מידע.
10. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייבת החברה כלפי העירייה כדלקמן:
- א. להקפיד על אחסון בכספת ו/או בחדר סגור של כל מידע כהגדרתו לעיל או מידע הדרוש שמירה על פי חוק או תקנות אשר ישמש את עובדי החברה במסגרת מתן השירותים לעירייה.
- ב. לשמור בסודיות על סיסמאות הרשאה של עובדי החברה, לנעול את מסכי ותחנות עבודה בכל עת בה עובד החברה עוזב את תחנת העבודה ולכבות מחשבים בסיום יום העבודה.
- ג. לגרוס כל מידע אשר אינו נחוץ עוד לחברה לצורך מתן השירותים לעירייה.
11. לדווח לעירייה מיידית בכל מקרה בו קיים חשש כי בדרך כלשהי הופרה התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה על פי החוזה ו/או על פי כתב זה.
12. תחזיר לעירייה בשלמותו כל מסמך סודי שהועבר לה וכל מסמכים אחרים שנעשו בהסתמך על המסמך כאמור, ובכל מקרה לא תעתיקו ולא תשמור אותו בכל צורה ואופן לאחר סיום השימוש בו.
13. לגלות את המידע לאותם עובדים ו/או שלוחים ו/או נציגים מטעמה שיהיו זקוקים לו לצורך ביצוע השירותים בלבד.
14. להחתים את עובדיה ו/או שלוחיה ו/או נציגיה אשר יספקו את השירותים לעירייה. בכל מקרה, תהיה החברה אחראית כלפי העירייה שמקבלי המידע כאמור יקפידו על שמירת המידע כמתחייב מהוראות כתב זה.
15. ידוע לחברה, כי קיים איסור מוחלט להוציא מכותלי העירייה כל מידע מכל סוג שהוא לרבות מדיה, חומרה ותוכנה מרשות העירייה, והיא מתחייבת שלא לעשות כן ללא קבלת הסכמה מפורשת לכך בכתב ומראש מהעירייה.
16. ידוע לחברה כי חל איסור על הכנסת כל תוכנה ו/או חומרה הנמצאים בבעלות פרטית של עובדי החברה לחצרי העירייה.
17. כל עובד מעובדי החברה או מי מטעמה, אשר יקבל לידי את הנתונים ו/או יטפל בהם ו/או ייחשף אליהם בכל אופן שהוא, יחתום על התחייבות לסודיות, כמתחייב מהוראות סעיף 16 לחוק הגנת הפרטיות, אשר נוסחה מצורף בזאת להתחייבות זו.

אחריות

18. ידוע לחברה כי כל שימוש שיעשה במידע שיימסר לידיה הינו באחריותה הבלעדית.
19. אין לחברה ולא יהיו לה כל טענות כנגד עיריית ירושלים ביחס להיקף המידע, מידת עדכנותו ונכונות הרשומות.
20. החברה תהא אחראית כלפי העירייה בנוזיקין, בהפרת חוזה, ובכל דרך אחרת על פי כל דין, לכל נזק או פגיעה מכל סוג שהוא, אשר ייגרמו לעירייה ו/או לתושביה, או לצד שלישי כלשהו כתוצאה מהפרת אחת מהתחייבויותיה על פי כתב זה.

21. אם תוגש נגד עיריית ירושלים ו/או מי מעובדיה דרישה ו/או תביעה כלשהי בנוגע להתנהלות החברה ביחס לאמור לעיל, מתחייבת החברה לשפות את העירייה בכל סכום שתחויב בו, אם תחויב בתוספת ההוצאות שתצטרך לשאת בהן עקב דרישה או תביעה זו.

22. התחייבויות החברה על-פי כתב זה כאמור הינה לכל עת, אינה מוגבלת לזמן כלשהו, והיא חלה גם לאחר סיום תקופת החוזה שיחתם בין החברה לבין העירייה, והינה כלפי העירייה, שלוחותיה וגופים נסמכים.

באמצעות,

_____	_____	_____
שם	תאריך	חתימה

נספח ה'

התחייבות עובד לסודיות

(לפי סעיף 16 לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981)

רקע

לאור האמור בהתחייבות לשמירת סודיות דלעיל, ובהתאם לדרישות הוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, וסעיף 16 לחוק, אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מחברת _____, מתחייבת בזאת כדלקמן:

סודיות

1. הנני מתחייב למלא את כלל התחייבויות החברה כאמור לעיל.
2. הנני מתחייב/ת לשמור בסודיות גמורה את המידע שאקבל אשר ישמש אותי או מי מטעמי בחברה אך ורק לצורך ביצוע המשימה.
3. הנני או מי מטעמי מתחייבים לשמור בסוד ולא להעביר, לא להודיע, לא למסור, ולא להביא לידיעת כל אדם, את פרטי המידע שנמסרו לי ברשימה.

חתימה: _____ תאריך: _____

נספח ו'

אישור עריכת ביטוח

תאריך: _____

לכבוד

עיריית ירושלים ו/או חברות עירוניות ו/או גופים עירוניים

ככר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "המזמין")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור עריכת ביטוח ע"ש _____ (להלן: "הספק")

בקשר עם הסכם למתן שירותי מיקור חוץ למערך המחשוב העירוני

של המזמין (להלן: "ההסכם" ו-"השירותים" בהתאמה)

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ ערכה חברתנו על שם הספק את הביטוחים המפורטים להלן, לרבות בקשר עם ביצוע השירותים ע"פ ההסכם:

1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – פוליסה מס'

המבטח חבות הספק על-פי דין בגין פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא במסגרת השירותים על-פי ההסכם, בגבול אחריות של \$ 5,000,000 לאירוע ובמצטבר במשך שנת ביטוח אחת. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, זיהום תאונתי, הרעלה, חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את המזמין בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי הספק, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2. ביטוח אחריות מעבידים – פוליסה מס'

המבטח את חבות הספק עפ"י פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980, כלפי כל המועסקים ידו בקשר עם ההסכם, בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולה להיגרם למי מהמועסקים כאמור תוך כדי ועקב העסקתם, בגבול אחריות של \$ 5,000,000 לתובע, לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, חבות כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם (היה והספק יחשב מעבידם), פיתיונות ורעלים וכן העסקת נוער. הביטוח כאמור מורחב לשפות את המזמין היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי כי המזמין נושא בחובות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי הספק.

3. ביטוח אחריות מקצועית – פוליסה מס'

המבטח את חבות הספק על פי דין בשל השירותים, בגבול אחריות של \$ 5,000,000 למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח כולל תקופת גילוי של 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הספק ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע מיום _____. הביטוח מורחב לשפות את המזמין בגין חבות אשר תוטל על המזמין עקב מעשה או מחדל של הספק או של מי מהבאים מטעמו וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות הספק כלפי המזמין. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר, אובדן מסמכים, אבדן השימוש ועיכוב, זיהום אויר, מים או קרקע. הביטוח כולל כיסוי למקרה של אי-יושר עובדים, הפרת זכויות קניין רוחני (למעט פטנטים), הוצאת דיבה, השמצה ולשון הרע, הפרה של חובת הסודיות, הפרה של חוק הגנת הפרטיות, פגיעה או נזק למאגרי מידע, לתוכנה, לחומרה ולאתרי אינטרנט, אבדן או נזק לנתונים ולמערכות, לרבות כתוצאה מגישה לא מורשה, שימוש לא מורשה, גניבת זהות, גניבה של מידע אישי מזהה או מידע סודי, העברת וירוסים ורוגלות אחרות, מניעת גישה למערכות המזמין ו/או לקוחותיו.

4. **ביטוח חבות המוצר – פוליסה מס'**
המבטח את חבות הספק על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מטופל, משווק, מסופק על ידי הספקן או הבאים מטעמו (להלן: "המוצרים"), בגבול אחריות בגבול אחריות של \$ 2,000,000 למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המזמין בגין חבות אשר תוטל על המזמין עקב מעשה או מחדל של הספק או של מי מהבאים מטעמו, בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת. הביטוח כולל תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הספק ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע מיום _____.

הננו מאשרים בזאת כי הביטוחים הנ"ל קודמים לכל ביטוח הנערך על ידכם ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחיכם. כמו כן, הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תינתן הודעה מוקדמת בדואר רשום לידי המזמין לפחות 30 יום מראש. כ"כ, למען הסר ספק, הננו מאשרים כי הספק בלבד יהא אחראי לתשלום דמי הביטוח בגין הביטוחים המפורטים לעיל.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור באישור זה.

בכבוד רב,

_____ (חותמת המבטח)	_____ (חותמת המבטח)	_____ (שם החותם)	_____ (תפקיד החותם)
------------------------	------------------------	---------------------	------------------------

נספח ז'

מערכות ניהול שיעמיד הספק

1. מערכות ניהול שנדרש הספק להעמיד
2. הספק יידרש להעמיד, להפעיל ולתחזק מערכות ניהול, בקרה ודיווח ייעודיות, אשר יאפשרו ניהול מלא של כלל השירותים, המשאבים, ההתקשרויות והרכש.
3. המערכות יהיו בבעלות הספק או ברישוי מלא מטעמו, ותתאפשר גישה מלאה וזמינה למזמין. באחריות הספק להסב את הנתונים בסיום ההתקשרות לכל מערכת שתוגדר ע"י העירייה.
4. כלל המערכות יעמדו בדרישות הבאות:
 - 4.1.1. מתן גישה מלאה לארגון (Read / View / Export)
 - 4.1.2. הפקת דוחות לפי דרישה
 - 4.1.3. יכולת אינטגרציה או ייצוא נתונים לאקסל
 - 4.1.4. שמירת היסטוריית נתונים מלאה
 - 4.1.5. עמידה בהנחיות אבטחת מידע ועמידה במדיניות הארגון
 - 4.1.6. זמינות גבוהה ותמיכה רציפה
 - 4.1.7. עקרון שליטה ובעלות מידע- כל המידע הנצבר במערכות שייך לארגון באופן מלא ובלעדי , יהיה זמין לייצוא בכל עת , יוסב בסיום ההתקשרות בפורמט מוסכם .

5.1. מערכת ניהול שירות

- 5.1.1. הספק יעמיד מערכת לניהול פניות המגיעות למוקד התמיכה שתאפשר מראש ע"י העירייה ותחליף את מערכת CA הקיימת.
- 5.1.2. המערכת תכלול יכולות לפתיחה, ניהול ומעקב אחר הפניות וקריאות השירות לרבות תקלות ובקשות לשינויים. פתיחת הפניות תהיה באמצעות המוקד, פורטל ייעודי שיהווה חלק מהמערכת, מיילים וכל אמצעי אחר שתגדיר העירייה.
- 5.1.3. המערכת תכלול הגדרות השירות ומדדי השרות הרלוונטיים לעירייה, כפי שקיימים היום, שלשות, קטגוריות שירותים וכל הנדרש להספקת שירות יעיל ומהיר.
- 5.1.4. המערכת תכלול יכולות ניהול תהליכי אסקלציה
- 5.1.5. המערכת תכלול יכולת מעקב אחר ביצועים ומדידת חווית משתמש.
- 5.1.6. המערכת תכלול אינטגרציה מול מערכות רלוונטיות
- 5.1.7. המערכת תכלול אפליקציה לטכנאי שטח לצפייה בקריאות השרות ודיווח טיפול
- 5.1.8. קליטה ותיעוד פניות כולל מעקב ותיעוד הטיפול בפניות עד סגירתן גם אם נותבו לספק צד ג'
- 5.1.9. המערכת תכלול יכולות של הפקת דוחות ולוח מחוונים

5.2. מערכת לניהול כוח אדם ומשאבים

- 5.2.1. הספק יעמיד מערכת ייעודית לניהול כ"א שתאפשר מראש ע"י העירייה.
- 5.2.2. המערכת תכלול יכולות להגשת פניות לגיוס/ החלפה/סיום כח אדם שבה יוכל המזמין להעביר את הבקשות ולהתעדכן בסטטוס.
- 5.2.3. המערכת תכלול רשימת עובדים הנתונים שירות לעירייה לרבות תרשים ארגוני
- 5.2.4. המערכת תכלול את דיווחי הנוכחות של העובדים ותהיה מחוברת לשעוני הנוכחות שיציב הספק באתר
- 5.2.5. המערכת תכלול "תיק עובד" ובו כל ההגדרות לרבות זמינות, כוננות, חל"ד, חל"ת ועוד
- 5.2.6. המערכת תכלול יכולות גיוס מועמדים שבה יתועד הריאיון המקצועי, מבחן מקצועי ועוד.
- 5.2.7. המערכת תכלול יכולות להערכת עובד
- 5.2.8. המערכת תכלול יכולות של הפקת דוחות ולוח מחוונים

5.3. מערכת לניהול רכש והתקשרויות

- 5.3.1. הספק יעמיד מערכת ייעודית לניהול ספקים, רכש והתקשרויות שתאפשר מראש ע"י העירייה.
- 5.3.2. המערכת תכלול יכולות של פתיחת דרישות רכש והזמנות, ניהול ספקים והתקשרויות, ניהול חוזים והסכמים, מעקב אחר רישיונות, מנויים ותוקפים, ניהול תקציבי רכש, תיעוד אישורים והחלטות, חו"ד מומחים, בקרה על סטטוס אספקות, ניהול מחזור חיים של התקשרות.
- 5.3.3. המערכת תכלול יכולות של הפקת דוחות ולוח מחוונים

5.4. מערכת לניהול נכסים

5.4.1. הספק יעמיד מערכת ייעודית לניהול נכסי IT שתאפשר מראש ע"י הערייה.

5.4.2. המערכת תכלול יכולות של רישום מלא של ציוד ותשתיות, ניהול גרסאות ותצורות, מעקב אחר ציוד קצה ושרתים, שיוך נכסים למשתמשים/מערכות, ניהול תחזוקה ותקלות ציוד, היסטוריית שינויים

8 ביוני, 2026
כג' בסיון, תשפ"ו

לכבוד
חברי ועדת הארבעה

הנדון: פרוטוקול ועדת הארבעה מיום 8/6/2026

חברי הוועדה שלום רב, על סדר היום:

פינוי בינוי

1. **קרית יובל - שטרן 37 ו-41, תב"ע 409656 - מרום גנים ב' שטרן המתחדש בע"מ.**

תועלות ציבוריות

2. **דוד שמעוני 22 - סיטי לייף, תב"ע 101-0891747, נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ.**
3. **אל ערבי 21 - בית חנינה, תב"ע 10154, אל תעמיר לבניין והשקעות בע"מ.**
4. **אל איאם 64 - בית חנינה, תב"ע 101-0287094, פרטי.**
5. **אביטל 15, תב"ע 101-1016229, הדס גילת הבית ברחוב אביטל בע"מ.**
6. **תלמה 1, תב"ע 101-1108174, משכן אליהו בע"מ.**
7. **הבית בהרצוג - חומת שמואל, תב"ע 101-1109594, בית ירושלמי בע"מ.**
8. **שועפאט (אבו חדיר), תב"ע 101-1096494, פרטי.**
9. **פייר קניג 31 - מגדל פרדס, תב"ע 101-0867317, פרדס אן.בי.אס. בע"מ.**

התקשרות בפטור ממכרז

10. **יהודה רחמים, ב.ס.ר, קרן ג'יי.טי.אל, תב"ע 621722 - שער הכניסה לעיר.**

בברכה,


דודו אמזלג
סגן הגזבר
ומנהל אגף כלכלת פיתוח והכנסות מהיטלים

החלטה

כלל הנושאים שעל סדר היום מאושרים.

יועמיש

מהנדס העיר

גזבר העירייה

מנכ"לית העירייה

העסקים

חברי ועדת הארבעה
יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל
זיוה נוקראי, מנהלת אגף שפ"ע
ענת קליימן, מנהלת אגף מבני ציבור
קרן גירסי, השמאית העירונית וממונה על היטלי השבחה
מלי ביתן, ממונה על היטלי סלילה
חגי רגב, ממונה על כלכלה אורבנית והסכמי פיתוח
יעל דרייפוס, ממונה על בקרת תכנון ומיפוי נכסי העירייה
הראל מלק, סגן השמאית העירונית
עו"ד יניב טיאר, ראש צוות בכיר תכנון רישוי בניה והיטלי השבחה-ייעוץ
שחר נעסה, מנהל מחלקה בכיר לפרויקטים ובקרה כלכלית
אור כהן, שמאי מקרקעין ומנהל פרויקטים שמאות עירונית

הסכם פיתוח

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ בחודש _____ 2026

בין: **עיריית ירושלים**

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין: **יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ ח.פ. 511680530**

ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ ח.פ. 511624769

קרן ג'יי. טי. אל. וי שותפות מוגבלת 540316908

(להלן: "היזם")

מצד שני

מבוא

- (1) הואיל והיזם זכאי להירשם כחוכר של המקרקעין שבניהול רשות מקרקעי ישראל, מכוח מכרז 259/2021 (להלן: "המכרז"), הידועים כגוש 30863 חלקות 41, 47, 104, לפי תוכנית 621722, בפרויקט שער העיר, בירושלים; והיזם רכש את הזכויות במקרקעין בהתאם לתנאי המכרז, ונחתם בינו ובין רמ"י חוזה חכירה מיום 21.5.2023 (להלן: "חוזה החכירה").
- (2) והואיל ועל המקרקעין וסביבתם חלה תכנית 621722 שפורסמה למתן תוקף ביום 7.7.2020, י.פ. 8967.
- (3) והואיל ועל פי הוראות סעיף 3.2 והוראות נספח י"א.8 במסמכי המכרז וכן הוראות תכנית 621722, במקרקעין בתחום התוכנית יוקצו, ללא תמורה, שטחים המיועדים לשימוש מבנה ציבור (משרדי העירייה) בשטח כולל של 3,000 מ"ר שיבנו באופן מרוכז במבנה נפרד 4B, במבנה בן 4 קומות בחלקו המזרחי של המגרש, וכן את חניון מבנה הציבור, כהגדרתו להלן;
- (4) והואיל ועל פי הוראות המכרז והוראות תוכנית 621722, תנאי להיתר בניה למבנים שבמתחם הפרויקט יהיה תכנון מבנה הציבור במסגרת הבקשה להיתר;
- (5) והואיל ועל פי הוראות המכרז והוראות תוכנית 621722, תנאי למתן טופס אכלוס למבנים שבמתחם הפרויקט יהא השלמת פיתוח מבנה הציבור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, ומסירתו לעיריית ירושלים;

- (7) והואיל: והיזם הגיש לוועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשה להיתר בניה במקרקעין בתיקי בנין מס' 2023/0401.01 , 2023/0401.03 , 2023/0401.00 להלן: **"הבקשה להיתר"** ;
- (8) והואיל: והיזם מקבל על עצמו לתכנן, בעצמו על חשבונו, תכנון ברמה של 1:100 של מבנה הציבור, על כל קומותיו, וכן 45 מקומות חניה בתא שטח B4 לשימוש של משרדי העירייה, בהתאם לפרוגרמה שנקבל מהעירייה בתיאום ובאישור האגף למבני ציבור בעירייה ובהתאם לאמור בהסכם פיתוח זה (להלן: **"ההסכם"**) ;
- (9) והואיל: והיזם מצהיר ומסכים כי הוא קיבל על עצמו לבצע בפועל את מבנה הציבור (ברמת גמר) בהתאם לפרוגרמה שיקבל מהעירייה, לרבות אפשרות גישה לחניון הבניין הממוקם באותו תא שטח, וניהולו באמצעות מערכת שליטה ובקרה נפרדות עליו וכן בהתאם לאמור בהסכם זה, בהתאם לתכניות שיוכנו על ידו, ושיאושרו ע"י אגף מבני ציבור בעירייה ולהנחת דעתו של מהנדס העיר, ולהעביר את החזקה בהם לעיריה וזאת כתנאי לקבלת טופס אכלוס למבנים שבמתחם הפרויקט, בכפוף לקבלת תמורה כאמור בהסכם זה בסעיף 8 להלן ;
- (10) והואיל: והועדה לפטור ממכרז החליטה על מתן פטור ממכרז להתקשרות זו בהתאם להוראות סעיף 198א' לפקודת העיריות (החלטה מיום 08.06.25), והחלטתה כפופה לאישור מועצת העיר.
- (11) והואיל: והיזם קיבל ולקח על עצמו, להעביר ללא תמורה לעירייה, את הבעלות במבנה הציבורי ולרשום אותו על שם עיריית ירושלים בלשכת רישום המקרקעין הכל כמפורט בהסכם זה להלן ;
- (12) והואיל: ובכוונת היזם להכין תוכנית חדשה לתוספת זכויות בתא שטח B4 עבור מבנה ציבור (משרדי עירייה), בהיקף משוער של קומה נוספת (להלן: **"התוכנית החדשה"**), הכל עפ"י הנחיות העירייה, בהתאם לשלבויות הביצוע, התמורה ולוח הזמנים כמפורט בהסכם זה להלן, וכן לבצע, על חשבונו ובכפוף לאישור התוכנית על ידי האגף למבני ציבור בעירייה, את השטח הציבורי החדש ברמת גמר – לפי התוכנית החדשה (תוספת הזכויות לקומה נוספת), ככל שיידרש, בהתאם להוראותיה ולהוראות הסכם זה - וזאת כתנאי למתן טופס אכלוס למבנה נשוא הבקשה להיתר ;
- (13) והואיל: ומוסכם כי תנאי להיתר בניה הבא מעבר להיתרים המצויינים לעיל יהא המצאת מלוא הנספחים, המסמכים, הערבות הבנקאית ואישורי הביטוח הנדרשים בקשר עם התכנון והביצוע מכוח התוכנית החדשה, הכל לשביעות רצון העירייה ובהתאם להוראות הסכם זה ;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הכותרות בהסכם זה נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד, והן לא תשמשנה לפירושו.

3. בהסכם זה:-

- 3.1. **"המתחם"** – המתחם המסומן בתשריט **נספח ב'** המצורף להסכם זה, בו יבוצעו עבודות בניית מבנה הציבור, נשוא הסכם זה;
- 3.2. **"מבנה הציבור"** – המבנה המיועד להיבנות, ברמת גמר, בתא שטח B4 (כמפורט בתשריט מבנה הציבור המצורף, **כנספח ב'**), בהיקף של כ- 3,000 מ"ר (4 קומות על קרקעיות), המיועדים לשימוש של משרדים ראשיים של העירייה, וכן חניון מבנה הציבור, כהגדרתו להלן (מובהר כי שטחי החניון הינם מעבר לשטחי הבינוי של מבנה הציבור).
- 3.3. **"חניון מבנה הציבור"** – חניון שיבנה עבור מבנה הציבור ואשר יכלול 45 מקומות חניה. **"תכנון מבנה הציבור"** – כל העבודות הכרוכות בתכנון מבנה הציבור (על כל קומותיו) ברמה של 1:100, לרבות תוכנית צל לכלל השימושים במבנה הציבור, וכן תכנון עד לרמה של תיק מכרז של החניון.
- 3.4. **"עבודות הבניה" או "עבודות הקמת מבנה הציבור"** – כל העבודות הנדרשות בתא שטח B4 להקמת מבנה הציבור ובניית חניון מבנה הציבור ברמת גמר, לרבות הפיתוח הנדרש להקמת שטח מבנה הציבור, כמפורט בתשריט עבודות הבניה המצורף, מסומן **כנספח ב'**, הכל כפי שיקבע על ידי האגף למבני ציבור, באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו;
- 3.5. **"תכנון התוכנית החדשה"** – הכנת תוכנית לתוספת זכויות בתא שטח B4, הגדרת השימושים בשטח הציבורי לרבות שימוש מבנה ציבור (משרדי העירייה), עפ"י הגדרות העירייה, בהתאם לשלבויות הביצוע, התמורה ולוח הזמנים כמפורט להלן, מילוי כל הנדרש לצורך אישור התוכנית (לרבות מינוי יועצים וכו'), עד לאישורה בועדת התכנון הרלוונטית;
- 3.6. **"ביצוע השטח הציבורי בתוכנית החדשה"** – ביצוע השטח הציבורי החדש בהתאם לתוכנית החדשה - ייעשה בהתאם לשלבויות הביצוע ולוח הזמנים בהסכם זה וכפי שיקבע בהוראות התוכנית. התמורה בגין ביצוע היקף ביצוע השטח הציבורי בתוכנית החדשה תשולם בהתאם לתעריפים כפי שמפורטים בהסכם זה.

4. **עבודות תכנון מבנה הציבור וביצוע עבודות הבניה, ומסירת מבנה הציבור לעירייה:**

- 4.1. היזם מתחייב לבצע את תכנון מבנה הציבור, בעצמו ועל חשבונו, וכן לבצע את עבודות הבניה, כהגדרתם לעיל הכל בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור ומהנדס העיר ירושלים.
- 4.2. **תכנון:**
- 4.2.1. היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את מבנה הציבור בתא שטח B4 בתשריט התוכנית (**מסומן B כנספח ב'**), בהיקף של כ- 3,000 מ"ר (4 קומות על קרקעיות) המיועדים לשימוש של משרדי העירייה, וכן 45 מקומות חניה הממוקמים בבניין B1, הכל בהתאם לפרוגרמה שתיערך על ידי האגף למבני ציבור ולאחר אישורם לתכנון, ובהתאם לאמור בהסכם פיתוח זה (להלן: **"מבנה הציבור"**).
- 4.2.2. מבנה הציבור יתוכנן בהתאם לתוכניות 1:100, המפרטות את החלוקה והשימושים, שהיזם יתכנן באישור העירייה, והמצורפות בזה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומנות **כנספח ב'** (להלן: **"תוכניות 1:100"**).
- 4.2.3. היזם מתחייב לבצע בעצמו ו/או מי מטעמו את כל עבודות תכנון מבנה הציבור הדרושים לצורך הקמתו (להלן: **"עבודות התכנון וההכנה"**) הכל בהתאם לתוכניות

100:1, למפרטים שימסרו לו ע"י אגף מבני ציבור והמצורפים בזה **בנספח ג'** (להלן: "**המפרטים**") וכן בהתאם לתכניות העבודה שהיזם יכין ואשר יאושרו על ידי האגף למבני ציבור (תכניות 100:1, המפרטים ותכניות העבודה יכוננו להלן: "**התכנון המאושר**").

4.2.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מצהיר ומתחייב כי עבודות התכנון וההכנה כוללות בין היתר, את עלות שכרם של כל היועצים שיידרשו לתכנון ולבניית מבנה הציבור, את עלות המדידות, ההעסקות, ההדפסות וכדומה.

4.2.5. מוסכם במפורש כי סטנדרט הבטיחות של העבודות להקמת מבנה הציבור יעמוד בכל הנחיות הבטיחות המוגדרות בהנחיות מנכ"ל משרד החינוך להקמת מוסד חינוך.

4.2.6. היזם מתחייב להעסיק, על חשבונו, את כל המומחים והיועצים הדרושים לצורך הקמת מבנה הציבור, וביניהם: אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, מהנדס חשמל, מהנדס תברואה, יועץ מיזוג אוויר, יועץ בטיחות אש, יועץ בטיחות מוסדות חינוך, יועץ מעליות, מתכנן פיתוח ויועץ נגישות מתו"ס. ליווי ואישור התכנון ייעשה על ידי האגף למבני ציבור.

4.2.7. היזם מתחייב להגיש בשם העירייה בקשה להיתר בניה עבור עבודות הקמת מבנה הציבור לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ולעמוד בכל התנאים והדרישות להוצאת ההיתר. היזם מתחייב להגיש את הבקשה להיתר לוועדה המקומית לתכנון ובניה לאחר קבלת אישור לתכנון המאושר מאת מהנדס העיר ומנהל האגף למבני ציבור.

4.3. עבודות בניית מבנה הציבור

היזם מתחייב לבצע, את כל עבודות הקמת מבנה הציבור, בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באמצעות מומחים, יועצים, ובעלי מקצועות מתאימים, את הפעולות המפורטות להלן:

4.3.1. ביצוע עבודות עפר ופיתוח, וכן הריסה ופינוי ככל שיידרש לשם ביצוע עבודות הבניה.

4.3.2. ביצוע עבודות הבניה של החניון ומשרדי העירייה, עד להשלמתם, כמפורט במפרטים ובהתאם לתוכניות שיאושרו ע"י העירייה.

4.3.3. ביצוע עבודות הפיתוח בשטח מגרשים A ו-B הנדרש עבור מבנה הציבור שב, בהתאם לתוכניות המאושרות והיתר הבניה.

4.3.4. היזם מתחייב לבנות את מבנה הציבור בהתאם להיתר הבניה, ובהתאם לתכנון המאושר.

4.3.5. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבניה אך ורק בהתאם לתוכניות העבודה שיוכנו על ידי ויאשרו על ידי האגף למבני ציבור ו/או מי מטעמו. למען הסר ספק מובהר כי מסירת תכניות העבודה ותיקון ע"פ הערות האגף למבני ציבור, אינם גורעים מאחריות היזם ואחריות המתכננים מטעמו לתכנון על פי דין ובהתאם למפרטים וההנחיות בהסכם זה; בכל מקרה שיתגלה בדיעבד, ע"י אגף מבני ציבור, כי תכניות העבודה אינן עומדות בדרישות התכנון כאמור בהסכם זה, היזם מתחייב לעדכן על חשבונו את תכניות העבודה ואת הביצוע בהתאם לנדרש בהסכם זה.

4.3.6. מבלי לגרוע מיתר תנאי הסכם זה, היזם מתחייב לבנות את מבנה הציבור, ברמה התואמת את דרישות העירייה לבניית מוסדות חינוך, לרבות לעניין דרישות בטיחות,

נגישות נכים, הפעלה, אחזקה וכיוצא בזה, ולרבות בניה בסטנדרט בטיחות בהתאם לדרישות חוזר מנכ"ל משרד החינוך להקמת מוסד חינוך כאמור לעיל. במקרים בהם לא פורטו רמת הגימור והפרטים בתכניות 1:100 ו/או במפרטים, ואין הנחיות מקובלות לאותו העניין בעיריית ירושלים, היזם מתחייב לבצע רמת הגימור והפרטים על פי רמת הגימור והפרטים במבנה דומה, כפי שיקבע ע"י העירייה.

4.3.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב כי במידה וידרוש האגף למבני ציבור כי יועסק כל יועץ נוסף לשם תכנון מבנה הציבור ו/או הקמת מבנה הציבור, הרי שהיזם יעסיק את יועץ, וישא בכל הוצאות העסקתו, בעצמו ועל חשבונו בלבד, הכל כמפורט בסעיף זה. היזם מתחייב להפעיל את היועצים תוך 30 יום מעת קבלת דרישה לכך מעיריית ירושלים.

4.3.8. היזם מתחייב כי התכנון המאושר יכלול תכנון של מעבר נגיש, לרבות הנגשה נוחה לנכים ובהתאם להוראות הדין ובהתאם לאישור מחלקת הנגישות בעירייה.

4.3.9. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיוקנו במבנה הציבור, יעמדו בדרישות התקנים הישראליים ובהעדרם במפרטי מכון התקנים (מפמ"כ), וכן תקן ישראלי חדש 2279 בנושא התנגדות ריצופים להחלקה. כל חומרי הגמר במבנים (לרבות אבן, ריצופים, חיפויים, אלומיניום, אביזרי אינסטלציה, גופי תאורה) יוצגו לפני הביצוע בשטח ויאושרו על ידי אגף מבני ציבור בעירייה. התייחסות אגף מבני ציבור תימסר ליזם תוך 30 ימים, ממועד פניה בכתב לאגף למבני ציבור.

4.3.10. היזם מתחייב לדאוג ולהיות אחראי לכך כי מקומות החניה עבור מבנה הציבור יתוכננו ויבנו על ידו, כחניות תת קרקעיות, בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה בעירייה, כמופיע בהיתר הבניה וכמסומן בתשריט המצ"ב **כנספח ב'** (להלן: "**חניות מבנה הציבור**") בהיקף של **45** מקומות חניה. חניות המבנה הציבורי יירשמו על ידי היזם ו/או ע"י מי מטעמו, על שם עיריית ירושלים בלשכת רישום המקרקעין 4.3.11. היזם מצהיר כי ידוע לי והוא מסכים לכך כי יחולו עליו תשלומי אגרות לרבות אגרות מים וביו, חשמל, בזק ואגרות תיעול, בגין הסכם זה למעט היטלי סליה, וכן תשלומים לרשות העתיקות ככל שיהיו. היזם מתחייב לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל המיסים, האגרות והתשלומים שיחולו עליו על פי כל דין, בגין עבודות התכנון והביצוע על פי הסכם זה ובהתאם להוראות סעיפים 2.4.5.2, 5.6.1, 5.9 במסמכי המכרז.

4.3.12. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב לשאת בעצמו ועל חשבונו בלבד בכל המיסים והאגרות הלא עירוניות שיחולו בגין ביצוע כל עבודות התכנון והביצוע על פי הסכם זה.

4.3.13. ביצוע הפיתוח הצמוד בהתאם לאמור בהסכם זה;

4.3.14. היזם מתחייב לבצע על חשבונו פיקוח צמוד על כל עבודות הבניה ע"י מהנדס מטעמו, ולבצע את כל בדיקות האיכות הנדרשות לרבות בדיקות מעבדה מאושרת ליציבות תקרות אקוסטיות וחיבוריהן וחיפוי אבן למבנה. היזם מתחייב לבצע על חשבונו כל בדיקה מעבדה שתידרש ע"י העירייה להבטחת איכות ביצוע עבודות הבניה.

4.3.15. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבניה, ברציפות ולבצע את כל העבודות על פי הסכם זה בהתאם לתכנון המאושר, תוך תיאום מלא ובבקרת האגף למבני ציבור.

4.3.16. היזם מתחייב להתקין עבור מבנה הציבור, את כל המערכות המופיעות בתכנון המאושר לרבות מערכות מיזוג אוויר, מרכזת כיבוי אש וכן מונים נפרדים לחשמל ולמים.

4.4. מסירת מבנה הציבור

4.4.1. לאחר השלמת ביצוע עבודות הבניה, על פי הוראות הסכם זה, היזם מתחייב להעביר את מבנה הציבור לידי העירייה (אגף למבני ציבור), לרבות החניון הכולל את כל מערכות התחזוקה הנדרשות, כאשר הוא נקי מכל חפץ ו/או אדם, ו/או כל זכות צד ג', ולמעט המתקנים והאבזור בהתאם לאמור בתכניות ובמפרטים, כאשר בנייתו הושלמה ברמת גימור בהתאם להוראות הסכם זה, ולאחר שמולאו כל תנאי הסכם זה. מבנה הציבור והפיתוח הצמוד (בשטח מבנה הציבור) יימסר לעירייה כאשר הם בעלי מערכות שלמות, מחוברות לתשתיות ומתפקדות, ולאחר קבלת תעודת גמר למבנה הציבור, וכתנאי למתן טופס איכלוס למבנים שבמתחם הפרויקט.

4.4.2. היזם מתחייב להיות אחראי לכך כי השטח הציבורי המבונה על פי התוכנית יועברו לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, ויירשמו על שמה.

4.4.3. מובהר כי מאחר ומבנה הציבור יהיה בניין עצמאי, העירייה לא תשתתף בדמי הניהול במתחם הפרויקט, למעט שטחי חניות מבני הציבור.

4.4.4. היזם מתחייב לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך קבלת תעודת גמר למבנה הציבור. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהוא יהיה אחראי לבצע את כל התיקונים במבנה, כאמור בהסכם זה.

4.4.5. מסירת מבנה הציבור תכלול העברת סטים מלאים 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 ולנספחי הסכם זה, למעט שינויים שאושרו בכתב ע"י העירייה.

4.4.6. היזם מתחייב לתקן בעצמו ועל חשבונו, תוך 30 ימים מיום שיקבל דרישה לכך מאת העירייה, או תוך 48 שעות, במקרה של צורך בתיקון דחוף, כל ליקוי ו/או פגם שיתגלו במבנה הציבור, לרבות בחניון על מתקניו השונים, במשך "תקופת הבדק", שתחל מיום מסירת החזקה במבנה הציבור לידי העירייה ותהא כמפורט להלן:

4.4.6.1. לגבי תיקונים כלליים לרבות תיקוני חשמל ומיזוג אוויר - 12 חודשים,

4.4.6.2. לגבי תיקונים כלליים בפיתוח - 36 חודשים,

4.4.6.3. לגבי תיקוני אינסטלציה, - 48 חודשים,

4.4.6.4. לגבי תיקוני הסקה - 48 חודשים,

4.4.6.5. לגבי אטימות המבנה לחדירת רטיבות - 48 חודשים,

4.4.6.6. לגבי אטימות מקלטים ומרחבים מוגנים לחדירת רטיבות 48 חודשים,

4.4.6.7. לגבי התנתקות, התקלפות או התפוררות חיפויי חוף - 7 שנים,

4.4.6.8. לגבי סדקים ברוחב העולה על 1.5 ס"מ ברכיבים לא נושאים - 5 שנים,

4.4.7. על אף האמור לגבי אטימות המבנים לחדירת רטיבות מגגות, הקבלן ימסור לעירייה, תעודת אחריות שלו - לתקופה של 10 שנים, מיום תחילת שנת הבדק, עפי הנוסח המצורף להסכם זה בנספח ה' והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

5. שלביות ביצוע הקמת מבנה הציבור וחניית מבנה הציבור, ולוחות זמנים:

5.1. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים להקמת מבנה הציבור, לפי הפירוט הבא (להלן – **לוח**

הזמנים להקמת מבנה הציבור):

5.1.1. סיום הקמת מבנה הציבור והפיתוח הצמוד ומסירתם לעירייה: בתוך **60** חודשים

ממועד חתימת הסכם זה, או בתוך **36** חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה מכוח תוכנית 0621722, לפי המוקדם מבניהם; ככל שתקודם ו/או תאושר תוכנית חדשה על המקרקעין, פרק הזמן הנוסף שיידרש עקב כך לא יעלה על 60 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

5.1.2. ככל שתתווסף קומה נוספת למבנה הציבור, יתווספו ללוח הזמנים להקמת מבנה הציבור 24 חודשים נוספים לכל היותר, מעבר למועדים הקבועים בסעיף 5.1.1 לעיל, וזאת לצורך תכנון, רישוי והקמת הקומה הנוספת.

5.1.3. סיום הקמת חניית מבנה הציבור ומסירתן לעירייה ייעשו בד בבד עם פתיחת החניון הכללי. היזם לא יהיה זכאי לקבל לידיו ו/או להפעיל את החניון הכללי, כולו או חלקו, אלא לאחר השלמת חניית מבנה הציבור ומסירתן לעירייה.

5.2. היזם מתחייב לבצע את כל העבודות על פי הסכם זה בהתאם לתכניות המאושרות, ברציפות ובד בבד עם הקמת הבניינים במקרקעין בתחום תכנית 621722 בעצמו ועל חשבונו תוך תיאום מלא ובבקרת האגף למבני ציבור, ובהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע באמור לעיל היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי תנאי למתן טופס אכלוס ראשון למבני המגורים על פי תכנית 621722 או כל תכנית שתבוא במקומן יהיה השלמת כל עבודות הקמת מבנה הציבור וקבלת אישור על כך בכתב מהעירייה.

5.3. היזם מצהיר ומתחייב כי אין ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, במישרין ו/או בעקיפין, מכל סוג שהוא, כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, לעניין תכנון מבנה הציבור והקמת מבנה הציבור ו/או לעניין התניית מתן טופס אכלוס ראשון למבנים שבמתחם הפרויקט על פי תכנית 621722.

5.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף לו, היזם מצהיר כי הוא 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 אכלוס, הנובע מעיכובים בביצוע עבודות הבניה.

5.5. היזם יהא 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, והוא מתחייב לפצות ולשפות את העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בגין כל הוצאה, הפסד ו/או נזק שייגרמו למי מהן עקב טענה, דרישה ו/או תביעה כאמור.

5.6. היזם מתחייב להכין על חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית. כמו כן, ידוע ליזם כי באם לא יוכן ויוגש תצ"ר כאמור לעיל, תהא הוועדה המקומית רשאית לגבות ממנו את הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום, כתנאי למתן היתר הבניה הראשון במקרקעין.

מוסכם כי כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התצ"ר ורישומה, בין אם הרישום בוצע על ידי היזם, ובין אם על ידי העירייה, יחולו על היזם, והוא מתחייב לשלם לעירייה את ההוצאות תוך 14 ימים מיום שיקבל דרישה בכתב לכך מהעירייה.

5.7. במשך תקופת בנית מבנה הציבור ועד למסירתו בפועל לחזקת העירייה, היזם יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם במבנה הציבור. במידה והעירייה ו/או הועדה המקומית ידרשו ו/או יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא על היזם, והוא ישלם על חשבוננו כל סכום שידרשו לשלם, והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'. כמו כן, היזם מתחייב לשפות את העירייה ו/או הועדה המקומית בגין כל סכום שתידרשנה לשלם כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור לעיל. העירייה תודיע על דרישה ו/או תביעה כאמור ותאפשר ליזם להתגונן בפניה.

6. עבודות תכנון וביצוע התוכנית החדשה:

6.1. בכוונת היזם לקדם ולהכין, על חשבוננו, תוכנית חדשה בתא שטח B4, הכוללת בין היתר הוספת שימוש למבנה ציבור (משרדי העירייה), בהתאם ללוח הזמנים, התמורה והשלבים המפורטים להלן בהתאם להנחיות ובכפוף לאישור אגף מבני ציבור בעירייה:

מס'	שלבי הכנת התב"ע	לוח זמנים לביצוע השלב –
1	הכנת פרוגרמה והשלמת המסמכים והגשת התוכנית לאישור הוועדה המקומית לדיון בהפקדה	בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם
2	דיון בוועדה המחוזית להפקדה	בתוך 6 חודשים ממועד אישור הוועדה המקומית
3	דיון למתן תוקף	בתוך 6 חודשים ממועד אישור הוועדה המחוזית להפקדה
4	פרסום התב"ע החדשה ברשומות	בתוך 6 חודשים ממועד אישור התוכנית למתן תוקף

6.2. מובהר כי היזם יפעל בשקידה ראויה וללא שיהוי לקידום התוכנית החדשה, לרבות הכנת המסמכים, השלמתם והגשתם במועדים הנדרשים. עם זאת, לוחות הזמנים כפופים למועדי הטיפול, הדיון והאישור של הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית וכל רשות מוסמכת אחרת, ועיכוב הנובע מגורמים שאינם בשליטת היזם לא יהווה הפרה, ובלבד שהעירייה שוכנעה כי היזם פעל כאמור בשקידה ראויה וללא דיחוי מצדו.

6.3. תנאי להוצאת היתר בניה מכוח התוכנית החדשה, יהיה המצאת מלוא הנספחים, התוכניות, המסמכים והאישורים שיידרשו על ידי העירייה, וכן המצאת ערבות בנקאית ואישור קיום ביטוחים בנוסח, בסכום ובתנאים שיאושרו על ידי העירייה.

6.4. היזם מתחייב לבצע, על חשבוננו, את הבנייה של השטח הציבורי הנוסף מכוחה של התוכנית החדשה – ברמת גמר, ככל ויהיה בכך צורך, הכל בהתאם להוראות,

לתנאים ולמגבלות הקבועים בתב"ע החדשה ובשטחים שאושרו מכוחה, ובהתאם לשלביות הביצוע, ללוחות הזמנים, כפי שנקבעו בהסכם זה ובהוראות התוכנית החדשה, והכל בכפוף להנחיות העירייה ולהוראות כל דין.

6.5. מובהר כי התמורה בגין בניית השטח הציבורי הנוסף (מכוח התוכנית החדשה), ברמת גמר, תחושב בהתאם לתעריפים המפורטים בהסכם זה, ובהתאם לשטח הבינוי ולמספר מקומות החניה, ככל שרלוונטי, כפי שיופיעו בהיתר הבניה הרלוונטי.

7. ערבות בנקאית וערבות בדק:

7.1. להבטחת ביצוע הקמת המבנה הציבורי וחניון המבנה הציבורי על פי הסכם זה, ימציא היזם לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה ראשון, **ערבות בנקאית** אוטונומית ובלתי מותנית על סך של 2,010,000 ₪ (במילים: שני מיליון ועשר אלף ₪) (להלן: "**הערבות להקמת המבנה הציבורי**") בחלוקה כדלקמן: סך של 1,650,000 ₪ בגין הקמת המבנה הציבורי; וסך של 360,000 ₪ בגין הקמת חניון המבנה הציבורי. הערבות תישאר בתוקף ותוארך מעת לעת על ידי היזם ללא צורך בדרישה מאת העירייה. עם השלמת העבודה ומסירת מבנה הציבור וחניון מבנה הציבור לידי העירייה, תומר הערבות לערבויות בדק נפרדות, האחת בגין מבנה הציבור והשנייה בגין חניון מבנה הציבור, כמפורט להלן.

7.2.3 בעת מסירת המבנה הציבורי וחניון לידי העירייה, תומר הערבות הבנקאית לערבויות בדק נפרדות, כדלקמן: ערבות בדק למבנה הציבור בסך של 825,000 ₪; וערבות בדק לחניון מבנה הציבור בסך של 180,000 ₪ (להלן יחד: "**ערבויות הבדק**"). לאחר 12 חודשים ממועד הפקדת ערבויות הבדק, תופחת כל אחת מערבויות הבדק להיקף של 50% מסכומה, ולאחר 12 חודשים נוספים היא תבוטל, בכפוף לעמידת היזם בתנאים המפורטים בהסכם זה לנושא הבדק והטיב. 7.2. יובהר כי הוראות חוזה הקבלנים של עיריית ירושלים בנושא הבדק והטיב, למעט לעניין תקופת וסכום ערבויות הבדק הנפרדות כאמור לעיל והמצורפים להסכם זה **כנספח K**, יחולו גם על הוראות הסכם זה.

7.3. ההוצאות הכרוכות בהוצאה וקיום הערבויות יחולו על היזם. 7.4. היזם מצהיר ומסכים בזאת כי בכפוף למתן הודעה כאמור בסעיף 25.1 להלן, העירייה תהיה רשאית לחלט מי מהערבויות דלעיל, כולן או חלקן, אם הוא יפר את התחייבויותיו על פי הסכם זה, ואז כל חלק מהן, לרבות אי תיקון ליקויים או אי קיום הוראות בתקופת הבדק, וכן אם לא ימציא או יאריך היזם את הערבות כנדרש.

8. סכום הערבות שיחולט על ידי העירייה, ייהפך לקניינה הגמור והמוחלט, מבלי שתהיה לקבלן זכות כלשהי לבוא כלפיה בטענות או מענות כלשהן, בקשר לכך, ומבלי שדבר זה יגרע מזכויותיה האחרות של העירייה על פי הסכם זה

9. דמי איחור:

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העירייה תהא רשאית לחייב את היזם בתשלום בסך של 2,000 ₪ עבור כל יום של איחור מלוח הזמנים של הקמת מבנה הציבור, כמפורט בסעיף 5.1 לעיל (להלן: **"דמי האיחור"**). ידוע ליזם כי העירייה תשקול בחיוב בקשה מטעמי לדחיית המועדים הנקובים לעיל, עקב עיכוב שנגרם בנסיבות שאינן בשליטתו. היזם מצהיר ומסכים בזאת כי העירייה תהיה רשאית לחלט מי מהערבויות, כולן או חלקן, לצורך גביית דמי האיחור, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות העירייה לסעדים נוספים ואו חלופיים ע"פ כל דין ו/או ע"פ הסכם זה.

10. תשלומים

- 10.1. הצדדים מסכימים, כי העירייה תישא בעלות הקמת מבנה הציבור, לרבות הפיתוח הצמוד וחניון מבנה הציבור (להלן: **"העבודות שבהשתתפות העירייה"**) בסך של 20,100,000 ₪. על בסיס היקף של 3,000 מ"ר שטח מבנה הציבור ו- 45 מקומות חניה, ובהתאם למחירים המפורטים במסמכי המכרז (5,500 ₪ עבור כל מ"ר, וכן סך של 80,000 ₪ עבור כל מקום חניה שייבנה עבור העירייה). יובהר כי סכום התמורה המפורט לעיל מורכב מסך של 16,500,000 ₪ בגין שטח מבנה הציבור ומסך של 3,600,000 ₪ בגין חניון מבנה הציבור (להלן: **"התמורה"**). מובהר ומוסכם כי העירייה לא תשא בכל צורה שהיא בעלויות תכנון מבנה הציבור, ואלה יחולו באופן מלא על היזם. יובהר כי במידה והשטחים ומקומות החניה שיופיעו בהיתרי הבניה יהיו שונים מאלו המפורטים לעיל תעודכן התמורה בהתאם להפרש השטחים ומקומות החניה כאשר הם מוכפלים בתעריפים המפורטים לעיל.
- 10.2. מוסכם במפורש כי היזם יבצע וישלים במלואן את כל עבודות תכנון מבנה הציבור ובניית מבנה הציבור, כמפורט בהסכם זה, במפרטים ובתכניות העבודה, והעירייה תשלם ליזם בגין ביצוע העבודות שבהשתתפות העירייה (ועבורן בלבד) את סכום התמורה.
- 10.3. העברת התמורה ליזם תהיה בהתאם להתקדמות עבודות מבנה הציבור והחניון, עם סיום השלבים וקבלת אישור על כך ע"י העירייה, ובשיעורים (באחוזים) המפורטים בלוח המצורף להסכם זה **כנספת A (נספח A - שלבי תשלום עבודות הבניה)**, לאחר קבלת אישור בכתב לכל העברה והעברה, ממנהל אגף למבנה ציבור, בהתאם לצורך, וכנגד המצאת חשבוניות מס, אישור ניהול ספרים, אישור ניכוי מס במקור וכל מסמך שיידרש עפ"י נהלי העירייה ועפ"י כל דין וע"פ נוהלי התשלום המקובלים בעירייה. מוסכם כי התשלום יבוצע בהתאם למועדי אבני הדרך לתשלום בהסכם זה, ובתנאי תשלום של שוטף + 60.
- 10.4. מוסכם כי ביצוע העברת התמורה ליזם, כנגד ביצוע בפועל של תכנון מבנה הציבור ועבודות הבניה, יהא בהעברה חשבונית בלבד לחשבון היזם כמפורט ב**נספח ז'** להסכם זה. היזם מצהיר ומסכים לכך כי כל סכום שיועבר ע"י העירייה לחשבון הבנק הנ"ל ייחשב כאילו נמסר לידיהו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 10.5. הצדדים מצהירים ומסכימים כי היזם יחתום על הצהרה בנוסח המפורט ב**נספח ז'** **לעניין חשבון הבנק** אליו תעביר העירייה את הסכום לתשלום.

10.6. היזם מסכים לסכום התמורה שנקבע ומקבל אותו; הוא מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי עיריית ירושלים, ו/או מי מטעמה, במידה ועלות הקמת מבנה הציבור ו/או חניון מבנה הציבור תעלה בפועל על סכום התמורה המוסכם שהיה בבסיס הסכם זה.

10.7. הצדדים מצהירים ומסכימים במפורש כי סכום התמורה, כפי שתחושב לפי שטח הבינוי ומספר מקומות החניה שיופיעו בהיתר הבניה ובהתאם לתעריפים הנקובים בסעיף 10.1 לעיל, הינו סופי ומוחלט והיזם לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או לתשלום ו/או לסכום כלשהו, מכל מין וסוג שהוא, במישרין ו/או בעקיפין, מעבר לסכום לתשלום הנקוב בסעיף זה לעיל.

10.8. היזם מצהיר ומתחייב כי ההסכמות וההצהרות האמורות בסעיף זה על כל תתי סעיפיו, מקובלות עליו, וכי בהסכמות אלה הוא מיצה את כל טענותיו, הקשורות במישרין ו/או בעקיפין לסוגיות נשוא סעיפים אלה והוא יהא מנוע מלטעון כל טענה בסתירה ו/או בניגוד לאמור בהצהרות ובהסכמות דלעיל.

11. מסים:

היזם מתחייב לשלם במלואם ובמועדם את כל המסים החלים עליו בגין העסקה נשוא הסכם זה, ככל שחלים, לרבות תשלום מס ערך מוסף והנפקת חשבונית מס לעירייה, במועד חתימת הסכם זה, בהתאם להוראות כל דין.

12. הסכם לעניין מימון הפקעות:

12.1. ככל שידרש לכך, היזם מתחייב לחתום על הסכם למימון פיצויים בגין הפקעות וכן לבצע על חשבונו, ולממן פינויים והריסות במגרשים הציבוריים במתחם תוך תיאום ואישור מחלקת נכסים בעירייה.

12.2. היזם יהא אחראי לפינוי הנכסים המסומנים להריסה בתחום המתחם, ככל שישנם, בעצמו ועל חשבונו.

13. העדר תביעות עקב עיכובים בהפקעות ובפינויים:

היזם מצהיר כי ידוע לו שיתכן ויחולו עיכובים בקשר למועד תחילת עבודות הבניה כתוצאה מעיכובים בביצוע ההפקעות ו/או הפינויים ו/או רישום המקרקעין בהם מתוכננות עבודות הבניה, או כל חלק מהם על שם העירייה. הצדדים מסכימים כי במידה שיחול עיכוב כאמור, המועד לתחילת ביצוע העבודות ולסיומן, יידחה בהתאם. היזם מצהיר, מתחייב ומסכים כי במידה ויחול איחור בסיום הפרויקט ו/או בקבלת טופס אכלוס ו/או תעודת גמר כלשהם בתחום תכנית 621722 עקב עיכוב כאמור, לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בעניין זה נגד העירייה ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמן.

14. העדר תביעות עקב עיכוב במתן טופס איכלוס:

היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי כמפורט בהסכם זה לעיל, וכאמור בהוראות תכנית 621722, לא יינתן טופס אכלוס כל שהוא בתכנית 621722, עד להשלמת ביצוע עבודות הבניה,

בהתאם לתכנון המאושר, והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה נגד העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או מי מטעמן, בגין עיכוב במתן טופס איכלוס, הנובע מעיכובים בביצוע העבודות האמורות.

15. ביטוח:

- 15.1 מבלי לגרוע ממחויבויותיו של היזם על פי הסכם זה ומאחריותו לנזקים להם הינו אחראי על פי כל דין, מתחייב היזם לבטח את העבודות נשוא הסכם זה, על חשבונו, לפני תחילת ביצוע העבודות, בביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים המצ"ב **כנספת ח'**
- 15.2 עם החתימה על הסכם זה, ימציא היזם את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל. היזם יציג את אישור הביטוח מידי שנה במשך כל תקופת ביצוע העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או סיום תקופת הבדק (המאוחר מבין המועדים), וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה.
- 15.3 מובהר ומוסכם בזאת כי אין בקיום הביטוחים כדי לשחרר את היזם מכל אחריות שהוא חב כלפי העירייה ו/או כלפי צד ג' מכוח כל דין ו/או הסכם, ו/או בכדי להתנות על אחריות היזם מכוח הוראות הסכם זה.

16. שמירה על שטחים ציבוריים:

- 16.1 היזם מתחייב כי במסגרת ביצוע עבודות הבניה, על פי התכנון המאושר ועל פי הסכם זה, הוא ו/או מי מטעמו לא יכנסו לשטחים המיועדים לצורכי ציבור ו/או לשטחים פרטיים בהם לא יבוצעו עבודות הבניה על פי הסכם זה, אלא באישור מראש בכתב ממהנדס העיר ו/או מבעלי המקרקעין הרלוונטיים.
- 16.2 מבלי לגרוע מהתחייבות זו של היזם, היה והוא ו/או מי מטעמו יכנסו לשטחים אלה, הוא מתחייב להחזיר באופן מידי את המצב לקדמותו כפי שהיה ערב הכניסה לאותם השטחים, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר ו/או בעלי המקרקעין הרלוונטיים לפי העניין.
- 16.3 היזם מתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו בלבד, כל תיקון ו/או שיפוץ שיהיה נחוץ בשטח המיועד לצורכי ציבור, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, וכן הוא מתחייב להשיב את מצב המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור לקדמותו.
- 16.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם מתחייב לתקן כל נזק ו/או תקלה שייגרמו לכל מתקן על קרקעי ו/או תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב קו חשמל, כבל טלפון, וכו' הנמצאים במתחם ו/או בסמוך לו, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.

17. הימנעות מהפרעה:

היזם מתחייב לעשות כמיטב יכולתו כדי להבטיח שהעבודות המבוצעות על פי הסכם זה לא יגרמו להפרעות בלתי סבירות לתנועת כלי רכב ו/או הולכי רגל, בתחום תכנית 621722 ו/או

בסמוך לתחומה, לרבות בדרכי הגישה למתחם או לכל חלק הימנו, או לאזור כלשהו שמבוצעת בו עבודה על פי הסכם זה.

18. אחריות לביצוע בקרת איכות:

היזם מתחייב לדאוג ולהיות אחראי לכך כי הוא ו/או קבלני משנה מטעמו יבצעו בקרת איכות, ואבטחת איכות לגבי העבודות נשוא הסכם זה, לשביעות רצון העירייה. היזם מתחייב להעסיק לצורך כך חברה מוסמכת לביצוע בקרת איכות, וחברה לביצוע אבטחת איכות אשר תאושר ע"י העירייה מראש.

19. אחריות לתיאומים:

היזם מתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו את כל התיאומים ולהשיג את כל האישורים בקשר לביצוע עבודות הבניה, עם הרשויות המוסמכות, לרבות המשטרה, גורמי התשתיות השונים וכן כל גורם אחר שאישוריו נדרשים ע"פ דין, לרבות רשות העתיקות. כל העלויות בגין קבלת האישורים והתיאומים הנ"ל, יחולו בלעדית על היזם.

20. אחריות לשיקום תשתיות ושטחים ציבוריים:

במידה ובמסגרת העבודות נשוא הסכם זה, היזם נדרש לבצע עבודות כלשהן, לרבות חיבורים לתשתיות קיימות הגובלות עם המתחם ו/או מחוץ לו, מתחייב היזם לבצע את העבודות בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים. היזם מתחייב לבצע את כל הנדרש לצורך החזרת המצב לקדמותו לאחר ביצוע העבודות האמורות לעיל, וזאת בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים.

21. אחריות לנזקים:

- 21.1 היזם יהא אחראי כלפי עובדיו, קבלני משנה, העירייה, וכל צד ג' שהוא, בגין כל נזק גוף ו/או רכוש שיארע למי מהם בתקופת ההסכם ולאחריה, בקשר עם ההסכם ו/או עם עבודות הבניה, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל מצדו ו/או מצד מי מטעמו, והוא מתחייב לפצות את כל הנפגע והניזוק כפי נזקו.
- 21.2 במידה והעירייה תתבע על ידי צד ג' בקשר לעבודות נשוא הסכם זה, היזם ישפה את העירייה בגין כל נזק שייגרם לה עקב התביעה וישלם לצד ג' כל פיצוי שייפסק לו נגד העירייה במסגרת התביעה. העירייה תודיע ליזם מראש ובכתב על תביעה כאמור, ותאפשר ליזם להצטרף כצד לתיק.
- 21.3 היזם מתחייב לתקן בעצמו ועל חשבונו בלבד כל נזק ו/או פגיעה שיגרמו כתוצאה מהעבודות נשוא הסכם זה, לכל נכס, בין אם פרטי ובין אם ציבורי, בתחום התוכנית ו/או בסמוך לו. כמו כן מוסכם כי היזם יהא אחראי לכל נזק ו/או פגיעה ברכוש ו/או בנפש שיגרמו כאמור, כתוצאה מביצוע העבודות נשוא הסכם זה.
- 21.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף לו, היזם יהא אחראי לכל נזק שייגרם עקב ו/או תוך כדי ביצוע עבודות הבניה על ידו ו/או ע"י מי מטעמו, לשטחים בהם בוצעו עבודות הבניה. היזם מתחייב לתקן כל נזק ו/או תקלה שייגרמו כאמור.

22. אספקת כוח אדם ותנאי עבודה:

- 22.1. היזם מצהיר כי הוא ו/או כל הבא מטעמו לצורך ביצוע הסכם זה, הינו בעל ידע מקצועי מוכח וניסיון רב, כישורים, יכולת, אמצעים כספיים, טכניים וארגוניים, לרבות כוח אדם, ציוד וחומרים הדרושים לביצוע העבודות נשוא הסכם זה, ברמה גבוהה, באיכות, בטיב ובמומחיות.
- 22.2. היזם מתחייב להעסיק עובדים בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג עבודה המתבצעת. למען הסר ספק, היזם ישלם על חשבונו את כל ההוצאות הכרוכות בהעסקת העובדים כאמור לעיל, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, שכר העובדים, כל המסים והתשלומים לקרנות ביטוח סוציאלי בשיעור שיקבע, תשלומים לביטוח לאומי, ביטוח בריאות ולמס הכנסה, וכל תשלום אחר בקשר להעסקת עובדים אלו.
- 22.3. היזם מתחייב כי הוא וכל מי מטעמו, ובין היתר עובדיו, קבלני משנה וכל אדם אחר שבא בשמו או מטעמו, יפעלו בכל עת במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה הוראות בדבר מתן הודעות, קבלת אישורים, תשלום מסים ואגרות, שימור הסביבה, איכות הסביבה ביחס לביצוע העבודות, העסקת העובדים, לרבות מתן דיווח לאגף לתחבורה ופיתוח תשתיות בעירייה על כל חשש להפרת אי אלו מההוראות האמורות ועל כל אירוע בטיחותי, כולל תאונה או נזק לאדם ו/או רכוש.
- 22.4. היזם מתחייב להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי דין, לשם שמירה על שלומם של עובדיו ו/או קבלני המשנה ו/או של כל אדם אחר הנמצא במקום ביצוע העבודות, במהלך ביצוע העבודות. היזם מתחייב לספק לקבלני המשנה ו/או לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו, כל ציוד מגן וציוד בטיחותי שיידרש בהתאם להוראות הדין. היזם מתחייב לפקח כי אכן ייעשה שימוש בציוד זה. היזם מצהיר כי הוא מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ג-1954, פקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים שפורסמו על פיהם וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם.
- 22.5. היזם מתחייב כי טרם ביצוע עבודה, יהא כל קבלן אשר יבצע עבודות מטעמו על פי הסכם זה, רשום בפנקס הקבלנים לביצוע עבודות בסיווג המתאים, כי הקבלן מטעמו יישאר רשום בסיווג המתאים כאמור בכל תקופת ביצוע העבודות וכי בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, היזם מתחייב להעסיק רק את מי שרשום או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין.
- 22.6. היזם מתחייב למנות מנהל פרויקט, אשר יפקח על ביצוע העבודות ואשר יימצא במקום ביצוע העבודות במשך זמן ביצוען. היזם מתחייב להודיע לעירייה את שמו של מנהל הפרויקט וכן במקרה של החלפתו, להודיע על כך לעירייה בכתב.
- 22.7. היזם מתחייב למנות מפקח צמוד ומפקח עליון, אשר יפקחו על ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.
- 22.8. היזם מתחייב להעסיק מודד מוסמך עם מכשירי המדידה הדרושים לביצוע העבודה. עם גמר ביצוע העבודה יכין וימסור היזם לעירייה מיפוי מדויק שנערך למקרקעין על ידי המודד ואשר כולל מיקום כל התשתיות התת-קרקעיות שהונחו בפועל לרבות מפרט טכני של מבנה המידע על מדיה מגנטית תקינה וניתנת לשימוש במערכת ה-GIS של העירייה ("AS MADE").

- 22.9. היזם מתחייב לנהל יומן עבודה יומי מסודר הכולל בין השאר פירוט העבודות, סוגי החומרים, בדיקות איכות, וכדו', כנהוג בעבודות מסוג זה.

23. העדר יחסי עובד – מעביד:

- 23.1. היזם מצהיר בזה, כי בביצוע העבודות על פי הסכם זה הוא פועל כעצמאי.
- 23.2. היזם מצהיר כי אין בהסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור יחסי עובד ומעביד, בינו או בין מישורו מטעמו לבין העירייה, וכי כל העובדים ו/או הקבלנים שיועסקו מטעם היזם בביצוע העבודות יהיו ויחשבו כעובדים של היזם ו/או של הקבלן לפי העניין.
- 23.3. היזם יישא בכל התשלומים, ההוצאות והמסים, בקשר עם העסקתם של עובדיו ו/או מי מטעמו, לרבות שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, מס בריאות וכל מס ו/או היטל ו/או מלווה ו/או כל תשלום סוציאלי אחר.
- 23.4. למרות האמור לעיל, אם יוכרו היחסים בין העירייה לבין היזם ו/או מי מטעמו כיחסי עובד מעביד, כי אז מתחייב היזם לפצות ולשפות את העירייה, מיד לפי דרישתה הראשונה, על כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, שהעירייה תידרש לשלם לכל אדם ו/או גוף בקשר עם כל קביעה וקביעה כזו, לרבות כל ההוצאות המשפטיות הקשורות לנ"ל. העירייה תודיע ליזם מראש ובכתב על תביעה כאמור, ותאפשר ליזם להצטרף כצד לתביעה.

24. איסור המחאת זכויות:

- 24.1. מוסכם בזאת כי היזם לא יהא זכאי להמחות ו/או להעביר בכל צורה שהיא את חובותיו ו/או זכויותיו מכוח הסכם זה או חלקן, אלא אם כן קבל אישור לכך בכתב ומראש מהעירייה והנעבר קיבל על עצמו בכתב את הוראות הסכם זה; העירייה לא תסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים בלבד.
- 24.2. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי היזם זכאי למסור את ביצוען של עבודות הבניה, או חלקן, לקבלן משנה בכפוף לתנאים הבאים:
- 24.3. קבלן המשנה יהיה כפוף לכל התחייבויות היזם בהסכם זה, כפיפות זו תעוגן בהסכם שבין היזם לקבלן המשנה. כמו כן, תעוגן בהסכם זה התחייבות קבלן המשנה שלא לדרוש ו/או לתבוע מהעירייה, במישרין ו/או בעקיפין, כל סכום שהוא, בקשר לביצוע העבודות, והיזם מתחייב לפצות ולשפות את העירייה בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב הפרת התחייבות קבלן המשנה האמורה בסעיף זה.
- 24.4. מסירת עבודה כלשהי ע"י היזם לקבלן משנה לא תפטור ו/או תשחרר את היזם מאחריותו הישירה כלפי העירייה ומכל חובה שהיא מחובותיו על פי הסכם זה, לרבות אחריותו לגבי עבודות הבניה שבוצעו בפועל ע"י קבלן המשנה.

25. הפרת ההסכם:

- 25.1. מובהר ומוסכם כי במקרה והיזם יפר איזה מבין הוראות הסכם זה, תשלח עיריית ירושלים דרישה בכתב לתיקון ההפרה ולוח זמנים סביר לעשות כן. מוסכם בזאת כי אם לא תתוקן ההפרה תוך המועד שנקבע בדרישה תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או כל חלק ממנה ו/או לקזז מהאומדן המוסכם, כולו או חלקו, וזאת ללא כל הודעה נוספת.
- 25.2. מובהר ומוסכם כי אם לא תבוצענה עבודות הבניה, או כל חלק מהן, תוך המועד שנקבע בהסכם זה, ו/או שלא על פי התכנון המאושר, ו/או ברמת ביצוע וטיב עבודות לשביעות רצונה של העירייה, רשאית העירייה, הגם שאינה חייבת, לבצע את העבודות ו/או להתאימן לתכנון המאושר, כאמור לעיל, ו/או לרמה והטיב הדרושים לעבודות מאותו סוג, בין בעצמה ובין על ידי אחר מטעמה, הכל על חשבון היזם, וזאת לאחר מתן הודעה כאמור בסעיף 25.1 לעיל.
- 25.3. העירייה תהיה רשאית לשם כך, בין היתר, לחלט את הערבות הבנקאית כולה או חלקה, ו/או לקזז מהאומדן המוסכם, כולו או חלקו ולממן את ביצוע העבודות ו/או התאמת העבודות בהתאם לסטנדרטים הדרושים.
- 25.4. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי אין בחילוט הערבות הבנקאית ו/או בקיזוז מהאומדן המוסכם, כדי לגרוע ממחויבותיו לביצוע העבודות נשוא הסכם זה.
- 25.5. כל דרישות וחשבונות שתציג העירייה ליזם בענין ביצוע עבודות לפי ס"ק 25.2 לעיל, ישמשו ראיה לכאורה לענין עלות ביצוע העבודות והיזם ישפה את העירייה בגינן.
- 25.6. הפעילה העירייה את סמכותה לפי סעיף 25.1 ו/או 25.3 לעיל, הרי שמבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל זכות וסעד העומדים לרשותה, תהא העירייה רשאית לקזז מכל סכום המגיע ממנה ליזם, את כל הוצאותיה בגין ביצוע השלמת העבודות.

26. הוראות כלליות:

- 26.1. אין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהוראות תכנית 621722 ו/או כל תכנית אחרת החלה על המתחם.
- 26.2. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי לא ייעשה כל שינוי בתכנון המאושר, תוך כדי ביצוע העבודות להקמת מבנה הציבור נשוא הסכם זה בלא הסכמה בכתב של גורמי העירייה הרלוונטיים.
- 26.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם במפורש כי כל מסמכי תכנון המאושר, לרבות כל המסמכים הנלווים להם, הינם רכוש הבלעדי של העירייה והיא בעלת מלוא הזכויות בהם. היזם מתחייב לדאוג ולהיות אחראי לכך כי מסמכים אלה יימסרו לרשות העירייה מיד עם דרישתה לכך.
- 26.4. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, מובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו הוסכם כי היזם מתחייב לבצע עבודה כלשהי, המשמעות תהא, בין השאר, ביצוע כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, הבדיקות הנדרשות וביצוע העבודות בפועל.
- 26.5. מוסכם כי העירייה תהא רשאית לפקח ולבקר על ביצוע העבודות נשוא הסכם זה, ואולם פיקוח העירייה לא יטיל עליה חבות כלשהי, לא יהיה ולא ייחשב לפיקוח צמוד, ולא יגרע מכל חובת פיקוח החלה על היזם על פי הסכם זה.

- 26.6. היזם מתחייב כי, מבלי לגרוע מזכויותיה של העירייה בנוגע למקרקעין עליהם חלה התוכנית, הוא יאפשר לעירייה ולכל מי מטעמה, כניסה חופשית למקום ביצוע העבודות נשוא הסכם זה לצורך ביצוע הליכי בדיקה, בקרה ו/או לפי כל דרישה של העירייה.
- 26.7. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שיתכן והעירייה תבצע, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, עבודות בתחום תכנית 621722 או בסמוך לו, עבור העירייה, או עבור מי מטעמה, כגון, אך לא רק, בקרת תנועה, תאורה, החלפת קווי ביוב וניקוז, החלפת צנרת מים, סלילת כביש, החלפת מדרכות, החלפת קווי חשמל וכד' והכל בתיאום מראש עם היזם. אם בעקבות ביצוע העבודות כאמור בסעיף זה ייגרם עיכוב בהשלמת ביצוע עבודות הבניה, כי אז תשקול העירייה בחיוב הארכת לוח הזמנים למשך תקופת העיכוב.
- 26.8. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה לצורך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.
- 26.9. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, מוסכם כי האישורים וההסכמות לעניין עבודות הבניה יינתנו בכתב.
- 26.10. אין בהתחייבויות היזם על פי הסכם זה כדי לגרוע מכל הסכם ו/או כתב התחייבויות אחרים עליהם חתם ו/או יחתום היזם, כלפי עיריית ירושלים, כי אם להוסיף עליהם.
- 26.11. תוקפו של הסכם זה מותנה באישור מועצת העירייה והגורמים המוסמכים על פי הנדרש בסעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש]; ככל שלא יאושר ההסכם בהתאם לאמור לעיל, ההסכם לא יכנס לתוקפו והצדדים לא יהיו מחויבים מכוחו.
- 26.12. משלוח הודעות: מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים כי כל הודעה שתשלח מצד אחד להסכם זה לצד האחר בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה בתעודתה תוך 72 שעות ממועד שליחתה כאמור. הודעה שנמסרה ביד תחשב כשנתקבלה במועד המסירה. כתובת היזם לצורך הסכם זה הינה: _____ ו/או המען המפורט ברשם החברות במועד שליחת ההודעה. היזם מתחייב להודיע לאגף מבני ציבור בעירייה על כל שינוי בכתובתו האמורה וזאת בתוך 48 שעות ממועד שינוי הכתובת.

ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימותיהם החוקיים במקום ובמועד הנקובים לעיל;

עיריית ירושלים

קרן ג'יי. טי. אל. וי שותפות
מוגבלת 540316908

ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ
ח.פ 511624769

יהודה רחמים חברה לבניין
בע"מ ח.פ 511680530

אישור

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי מר _____ בעל ת.ז. _____, _____
 ומר _____ בעל ת.ז. _____, אשר חתמו בפני על הסכם זה ביום _____
 מוסמכים לחתום על הסכם זה בשם **יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ ח.פ. 511680530**
 וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל פרטי ההסכם.

 עורך דין

אישור

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי מר _____ בעל ת.ז. _____, _____
 ומר _____ בעל ת.ז. _____, אשר חתמו בפני על הסכם זה ביום _____
 מוסמכים לחתום על הסכם זה בשם **ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ ח.פ. 511624769**
 וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל פרטי ההסכם.

 עורך דין

אישור

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי מר _____ בעל ת.ז. _____, _____
 ומר _____ בעל ת.ז. _____, אשר חתמו בפני על הסכם זה ביום _____
 מוסמכים לחתום על הסכם זה בשם **קרן ג'יי. טי. אל. וי שותפות מוגבלת**
540316908 וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל פרטי ההסכם.

 עורך דין

רשימת נספחים

מס' נספח	תיאור נספח	סעיף רלוונטי בכתב ההתחייבות
נספח ב'	נספחי מבני ציבור	סעיף 3.1
נספח ג'	מפרטים שנמסרו ע"י אגף מבני ציבור	סעיף 4.2.3
נספח ב'	תשריט לעניין מקומות חנייה	סעיף 4.3.9
נספח K	הוראות חוזה הקבלנים של העירייה לנושא בדק	4.3.11
נספח ה'	נוסח אחריות – אטימות מבנים	4.4.7.4
נספח ו'	נוסח ערבות בנקאית	סעיף 7.1
נספח A	שלבי תשלום עבודות מבנה הציבור	סעיף 10.3
נספח ז'	הצהרה לעניין חשבון הבנק של היזם + טופס אדי"ב	סעיף 10.5
נספח ח'	נספח ביטוח	סעיף 13.1

נספח A - לוח העברת תשלומים נפרדים למבנה הציבור ולחניון מבנה הציבור

לוח תשלומים - מבנה הציבור

מס' השלב	תיאור גמר השלב	אחוז העברה מותנה בביצוע	אחוז העברה מצטבר	תאריך צפי גמר השלב
<u>גמר שלד</u>		<u>40%</u>	<u>40%</u>	
<u>גמר מערכות</u>		<u>15%</u>	<u>55%</u>	
<u>סיום ריצוף</u>		<u>8%</u>	<u>63%</u>	
<u>סיום מעטפת ואלומניום</u>		<u>15%</u>	<u>78%</u>	
<u>טופס איכלוס</u>		<u>12%</u>	<u>90%</u>	
<u>מסירה</u>		<u>10%</u>	<u>100%</u>	

לוח תשלומים - חניון מבנה הציבור

מס' השלב	תיאור גמר השלב	אחוז העברה מותנה בביצוע	אחוז העברה מצטבר	תאריך צפי גמר השלב
<u>גמר שלד</u>		<u>40%</u>	<u>40%</u>	
<u>גמר מערכות</u>		<u>15%</u>	<u>55%</u>	
<u>סיום ריצוף</u>		<u>8%</u>	<u>63%</u>	
<u>סיום מעטפת ואלומניום</u>		<u>15%</u>	<u>78%</u>	
<u>טופס איכלוס</u>		<u>12%</u>	<u>90%</u>	
<u>מסירה</u>		<u>10%</u>	<u>100%</u>	



אל: חגי רגב, הממונה על הכלכלה האורבנית, אגף מבנה ציבור.
מאת: עו"ד סטפני שילו, עוזרת ראשית ליועמ"ש, צוות תכנון ובניה.

הנדון: אישור להתקשרות בפטור ממכרז לפי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש]

תוכנית 621722 – מתחם B שער הכניסה לעיר

1. התבקשו ליתן את חוות דעתנו ביחס לעמידת הסכם הפיתוח שגובש מול החברות יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ (ח.פ. 511680530), ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ ח.פ. (511624769) ו- קרן גיי. טי. אל. וי שותפות מוגבלת (540316908) (להלן: "החברה") בתנאי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש].
2. בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), מועצת העירייה רשאית לקבל החלטה בדבר התקשרות עם חברה בהסכם לביצוע עבודות פיתוח, בלא ביצוע הליך של מכרז, בהתקיימם של התנאים המצטברים הבאים:
 - (1) על עבודות הפיתוח להתבצע מכוח תוכנית בניין עיר הכוללת הוראות מפורטות ביחס לבניית אחת משתי החלופות הבאות, לכל הפחות (להלן: "תוכנית הפיתוח:"):
 - א. בניית 100 יח"ד חדשות.
 - ב. בניית 5,000 מ"ר חדשים למסחר או לתעסוקה.
 - (2) על החברה להחזיק לבדה בזכויות של מחצית משטח המגרשים הכלולים בתוכנית הפיתוח.
 - (3) על עבודות הפיתוח להיות מיועדות לשירות יח"ד החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים מכוח תוכנית הפיתוח ולשם יישומה של תוכנית הפיתוח.
 - (4) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות הפיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית משוויים או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי החברה במגרשים שהיא מחזיקה בזכויות בהם.
 - (5) על התמורה בעד עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח לא לחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע העבודות.
 - (6) על גזבר העירייה ומהנדס העירייה להציג בפני הוועדה המקצועית (המורכבת ממנכ"ל העירייה כיו"ר, מהנדס העירייה והיועץ המשפטי לעירייה) והמועצה את כל אלה:



1. אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום תוכנית הפיתוח, אומדן של עלויות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח, אומדן של העלות המקובלת לביצוע עבודות פיתוח מאותו הסוג ואישור בדבר ההתקיימות תנאי מספר (4) לעיל.
2. חוות דעת המאשרת שהפיתוח תואם את תנאי מספר (5) לעיל.
3. אומדן של היטל הפיתוח והיטל ההשבחה הרלוונטיים לעבודות הפיתוח.
- (7) על הסכם הפיתוח לכלול תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת האחריות של החברה לבדק העבודות ולתיקון הליקויים בהם.
- (8) על הוועדה המקצועית להמליץ למועצה ברוב חברה לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לאחר שהשתכנעה שמתקיימים בו התנאים לפי סעיף 198א לפקודה.
- (9) על החלטת הוועדה המקצועית וחוות הדעת שהובאו לפניו להתפרסם באתר האינטרנט של העירייה כ- 7 ימים לפני הבאת הנושא לאישור המועצה.
- (10) כ- 7 ימים לאחר שנחתם הסכם הפיתוח עליו להתפרסם באתר האינטרנט של העירייה.
3. בעניין הנדון מתמלאים תנאים מספר (1) – (7) הנ"ל, כמפורט להלן:
 - (1) תוכנית 621722 (להלן: "התוכנית") קובעת יעוד להקמת מעל 100 יח"ד להשכרה וכן שטחים למסחר ומשרדים, ועל כן עומדת בתנאי מספר 1);
 - (2) בהתאם למסמך שהכינה מחלקת כלכלה אורבנית בעירייה לוועדה המקצועית של העירייה, החברה הינה בעלת זכויות ביותר מ- 50% מהזכויות המוקנות על פי התוכנית, ותנאי מספר (2) מתמלא;
 - (3) עבודות הפיתוח במסגרת הסכם הפיתוח כוללות הקמת מקומות חניה עבור העירייה על פי התקן (45 מקומות) וכן הקמת כ- 3,000 מ"ר משרדי עירייה (ברמת גמר), בהתאם להוראות המכרז והתוכנית. עבודות אלה מהוות חלק ממכלול העבודות והשטחים הנדרשים לשם יישום התוכנית, והן מיועדות לשרת את הבינוי והשימושים החדשים הכלולים בה, ובכלל זה יחידות הדיור להשכרה, שטחי המסחר והמשרדים במתחם. בנוסף, ההסכם כולל אופציה לקידום תב"ע נוספת להוספת זכויות עבור העירייה, ולשינוי השימוש ממשרדי עירייה, למרכז לצעירים, ולהקמת תוספת הזכויות בהתאם למחירים שנקבעו, זאת בכפוף להסכמת החברה, ולפיכך מתמלא תנאי מספר 3);
 - (4) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות הפיתוח ולפיכך תנאי מספר (4) מתמלא;
 - (5) בהתאם למסמך שהכינה מחלקת כלכלה אורבנית בעירייה לוועדה המקצועית של העירייה, התמורה בעד עבודות הפיתוח נקבעה בהתאם לתעריפים שנקבעו במכרז רמ"י, והיא נמוכה משמעותית מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מאותו הסוג, ולפיכך תנאי מספר (5) מתמלא;
 - (6) המסמך שהכינה מחלקת כלכלה אורבנית בעירייה לוועדה המקצועית בעירייה, כולל את כל ההתייחסות הנדרשת בתנאי מספר (6), ועל כן מתמלא גם תנאי זה;



(7) טיוטת הסכם הפיתוח כוללת תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח (סעיף 18)

לטיטת הסכם הפיתוח) ואת האחריות של החברה לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהם (סעיף 4 לטיטת הסכם הפיתוח), ולפיכך מתמלא גם תנאי מספר (7).

4. אשר על כן, ניתן לאשר בעניין הנדון את ההתקשרות עם החברה בפטור ממכרז לפי סעיף 198א לפקודה.

5. ככל והוועדה המקצועית תמליץ לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח, על החלטת הוועדה המקצועית וחוות הדעת שהובאו לפנייה להתפרסם באתר האינטרנט של העירייה כ- 7 ימים לפני הבאת הנושא לאישור המועצה. כמו כן, ככל והמועצה תחליט לאשר את הסכם הפיתוח, כ- 7 ימים לאחר שייחתם על ידי הצדדים, על הסכם הפיתוח להתפרסם באתר האינטרנט של העירייה.

בכבוד רב,

סטפני שילו, עוזרת ראשית ליועץ משפטי

י"ח סיון, תשפ"ו
3 יוני, 2026
2026-0200-48

לכבוד,
חברי הועדה להתקשרות בפטור ממכרז

הנדון: התקשרות להקמת חניון ומבנה ציבורי במתחם B - שער הכניסה לעיר בתב"ע 621722

החברות יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ (ח.פ. 511680530), ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (ח.פ. 511624769) ו- קרן גי"י. טי. אל. וי שותפות מוגבלת (540316908) (להלן: "החברה") רכשו מרמ"י את זכויות הבניה במתחם B-A במתחם הכניסה לעיר (תב"ע 621722). ע"פ הוראות המכרז והתוכנית, החברה מתחייבת להקים עבור העירייה מקומות חניה ע"פ התקן (45 מקומות) וכן 3,000 מ"ר משרדי העירייה. במסגרת מסמכי המכרז נקבע כי כנגד הקמת שטחים אלו, העירייה תשלם לחברה סך של 80,000 ₪ עבור כל מקום חניה ו- 5,500 ₪ למ"ר עבור הקמת משרדי העירייה ברמת גמר. סכומים אלו כוללים את כל העלויות לרבות מע"מ ואינם צמודים למדד. סך התמורה שהעירייה תשלם לחברה עומד על 20,100,000 ₪ (להלן: "התמורה"). התמורה לחברה תהיה סופית ומוחלטת, ויכולה להשתנות, רק אם השטחים שיופיע בהיתר הבניה יהיו גדולים ו/או קטנים מאלו המופיעים בהסכם ובבקשה זו. התמורה תשתנה בהתאם להפרש השטחים ולמחיר למ"ר המפורט לעיל. בהתאם לבקשת העירייה, החברה מקדמת תב"ע בסמכות הוועדה המקומית שמטרתה שינוי הבינוי, באופן שזכויות הבניה המיועדות לעירייה ירוכזו למבנה אחד. בהתאם לכך סוכם עם החברה שהעירייה לא תשלם דמי ניהול בגין שטחי המשרדים שיוקצו לה אבל ניהול המבנה יהיה באחריותה של העירייה, עוד הוסכם כי היקף התמורה עשוי להשתנות בהתאם להיתר שיוגש בגין התב"ע החדשה. בנוסף, ההסכם כולל אופציה לקידום תב"ע נוספת להוספת זכויות עבור העירייה, ולשינוי השימוש ממשרדי עירייה, למרכז לצעירים ולהקמת תוספת הזכויות בהתאם למחירים המפורטים לעיל. (האופציה מותנת בהסכמת החברה). התקשרות מעין זו כפופה לאישור הועדה לפטור ממכרז בהתאם להודעה בדבר פטור ממכרז לפי סעיף 198 א' לפקודות העיריות.

התקשרות זו עומדת בתנאים הנדרשים לצורך התקשרות בפטור ממכרז ע"פ סעיף 198 א לפקודת העיריות לפי הפירוט הבא :

1. החברות הינן בעלות זכויות ביותר מ- 50% מהזכויות המוקנות ע"פ התב"ע.
2. מדובר בפרויקט הגדול מ- 100 יח"ד.
3. התמורה נקבעה בהתאם לתעריפים שנקבעו במכרז ע"פ רמ"י, והם נמוכים משמעותית מהתעריפים המופיעים במחירוני העירייה, אשר אושרו ע"י ועדת הארבעה.

לאור זאת מבוקש מהוועדה להמליץ בפני מועצת העיר לאשר את ההתקשרות עם החברה. בהתאם לבקשת החברה, ולאחר בדיקת הלשכה המשפטית מבוקש מהוועדה לאשר את חתימת נציגי העירייה על ההסכם עוד לפני קבלת אישור המועצה, מובהר כי ההסכם לא ייכנס לתוקף ולא יקנה לצדדים זכויות או חובות כלשהן עד לקבלת אישור מועצת העיר כדין

בנוסף, היות נוסח ההסכם עדיין לא סוכם סופית עם היזם, מבוקש מהוועדה לאשר לצוות המקצועי לנהל משא ומתן ולהביא את ההסכם המאושר הסופי למועצת העיר.

בכבוד רב,

חגי רגב – הממונה על כלכלה אורבנית

העתקים :

חברי הועדה

הגב' ענת קליינמן – מנהלת האגף למבני ציבור.

מר דודו אמזלג- מנהל האגף לכלכלה פיתוח והכנסות.

עו"ד גולן מרדכי - סגן בכיר ליועץ המשפטי לעירייה.

עו"ד יניב טיאר - ראש צוות בכיר תכנון רישוי בניה .

ירושלים, ב' בתמוז התשפ"ו
17 ביוני 2026

הנדון: התקשרות בין עיריית ירושלים וחברת עדן לבין שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ במסגרת מכרז לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דירות להשכרה - מתחם בית - העם

עיריית ירושלים מעוניינת להקים פרויקט דיור בהישג יד להשכרה של כ- 200 דירות להשכרה במחיר מופחת במתחם בית העם, וזאת כחלק מהליך משיקום מרכז העיר וכחלק ממטן מענה לצרכי הדיור בעיר.

הקמת הפרויקט הינה ע"פ תב"ע 101-0663518 (מגרש המשולש) ותב"ע 101-858126 (בית העם) במסגרת מכרז D.B.O.T

בהתאם לכך אישרה המועצה בתאריך ה- 26.8.2021 להתקשר עם חברת עדן לפרסום מכרז לבחירת יזם שיהיה אחראי להקמה ותפעול של הדירות לתקופה של כ- 25 שנה. (מכרז D.B.O.T).

במסגרת המכרז, הזוכה אחראי לתכנון, להקים ולהפעיל פרויקט דיור בהישג יד, אשר יוקם בתחומי המקרקעין הידועים כ"בית העם" (גוש 31756 חלקה 1), ובתחומי המקרקעין הידועים כ"מגרש המשולש" (גוש 31757 חלקה 6). במסגרת המכרז, היזם ישכיר את הדירות במחירים הנמוכים ממחירי השוק בשיעור של 20%.

כחלק מההליך המכרזי ולשם הקמת הפרויקט מעניקה העירייה ליזם רשות להשתמש בקרקע להקמת הדירות לאחזקתם ולתפעולם לתקופה של 25 שנים.

לאחר תקופה זו יוחזר הנכס לעיריית ירושלים.

בנוסף במהלך תקופת התפעול של הפרויקט חברת עדן תהיה אחראית לבצע בקרה על היזם.

הפרויקט מלווה באמצעות ועדת היגוי משותפת לעיריית ירושלים וחברת עדן.

מסמכי המכרז הוכנו ע"י העירייה וחברת עדן באמצעות צוות מקצועי שהופעל ע"י החברה, ומתווה המכרז אושר ע"י משרד הפנים טרם פרסום המכרז.

ע"פ המתווה המוצע שקיבל את אישור מועצת העיר, משרד הפנים וועדת המכרזים בחברת עדן, המכרז יפורסם בחברת עדן, תוצאות המכרז יבחנו מקצועית ע"י צוות משותף של העירייה ושל חברת עדן ולאחר מכן יקבל את המלצת ועדת המכרזים בחברת עדן ויובא לאישור וועדת המכרזים של העירייה.

בהתאם לאישור ו. המכרזים בעירייה, חברת עדן פרסמה מכרז (9/25) לתכנון, הקמה ותפעול ובתאריך ה- 4.5.26 נפתחו הצעות המחיר. ההצעה הזולה ביותר היתה של חברת שפיר הנדסה אזרחית שעמדה 18,222,658 ש"ח. בתאריך ה- 31.5.26 המליצה ועדת המכרזים של חברת עדן לקבל את ההצעה של חברת שפיר ואישרה להתקשר עם החברה (מצ"ב). מאחר והחלטה זו כפופה לאישור ו. המכרזים של עיריית ירושלים הנושא הובא לדיון בו. המכרזים של העירייה בתאריך ה- 9.6.26, והיא החליטה לאמץ את ההחלטה של חברת עדן ואישרה להתקשר עם חברת שפיר. (מצ"ב פרוטקול). המלצות ועדת המכרזים אושרו ע"י ראש העיר ביום 17.6.26 בהתאם לנוהלי משרד הפנים יש צורך באישור המכרז ומתן רשות השימוש ע"י מועצת העיר ע"י רוב חבריה. בנוסף, ההתקשרות כפופה לאישור שר הפנים ושר האוצה בהתאם לפקודת העיריות וחוק יסודות התקציב.

לפיכך מבוקש ממועצת העיר לדון ולאשר את ההתקשרות כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

ב ב ר כ ה,

חגי רגב

הממונה על הכלכלה אורבנית

העתקים :

מר משה לאון – ראש העיר
הגברת אריאלה רג'ואן – מנכ"ל העירייה
מר שמואל זליגמן – גזבר העירייה
עו"ד חיים נרגסי – היועץ המשפטי לעירייה
מר יואל אבן – מהנדס העיר
מר דודו אמזלג – ס. גזבר ומנהל האגף להכנסות מפיתוח.
הגב' ענת קליינמן – מנהלת האגף למבני ציבור.
מר יהודה סבן – מנכ"ל חבר עדן

ב' תמוז תשפ"ו

17/6/26

אל: חברי מועצת העיר

הנדון: חוות דעת משפטית לעניין אישור המועצה את ההתקשרות בין עיריית ירושלים ועדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ לבין שפיר הנדסה אזרחית ומית בע"מ, במסגרת מכרז לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה –

מתחם בית העם

עניינה של ההתקשרות שבנדון הינו הקמת פרויקט דיור בהישג יד להשכרה (כ-200 דירות) במתחם מנורה במרכז העיר ירושלים, וזאת כחלק מהליך שיקום מרכז העיר וממתן מענה לצרכי הדיור בעיר. הקמת הפרויקט הינה ע"פ תב"ע 101-0663518 (מגרש המשולש) ותב"ע 101-858126 (בית העם), במסגרת מכרז D.B.O.T, בהתקשרות שבין עיריית ירושלים וחברת עדן לבין חברת שפיר.

להלן עיקרי הנתונים הנדרשים:

1. מועצת עיריית ירושלים אישרה ביום 26.8.2021 להתקשר עם עדן חברה כלכלית לפיתוח ירושלים בע"מ (תאגיד עירוני בבעלות העירייה) (להלן: "עדן") לפרסם מכרז פומבי לבחירת יזם שיהיה אחראי להקמה ותפעול של הדירות לתקופה של כ-25 שנה. (מכרז D.B.O.T)
2. מדובר במכרז D.B.O.T, במסגרתו אחראי הזוכה לתכנון, להקים ולהפעיל פרויקט דיור בהישג יד, אשר יוקם בתחומי המקרקעין הידועים כ"בית העם" (גוש 31756 חלקה 1); ובתחומי המקרקעין הידועים כ- "מגרש המשולש" (גוש 31757, חלקה 6).
3. במסגרת המכרז היזם ישכיר את הדירות במחירים הנמוכים ממחירי השוק בשיעור של 20%.
4. כחלק מההליך המכרזי ולשם הקמת הפרויקט מעניקה העירייה ליזם רשות להשתמש בקרקע להקמת הדירות לאחזקתם ולתפעולם לתקופה של 25 שנים. לאחר תקופה זו יוחזר הנכס לעיריית ירושלים.
5. בנוסף במהלך תקופת התפעול של הפרויקט, חברת עדן תהיה אחראית לבצע בקרה על היזם.
6. מסמכי המכרז הוכנו ע"י העירייה וחברת עדן באמצעות צוות מקצועי שהופעל ע"י החברה, ומתווה המכרז אושר על ידי משרד הפנים טרם פרסום המכרז.
7. בהתאם לאישור ועדת המכרזים העירונית, חברת עדן פרסמה מכרז (9/25) לתכנון, הקמה ותפעול.



8. בתאריך 4.5.2026 נפתחו הצעות המחיר. ההצעה הזולה ביותר הייתה של חברת שפיר הנדסה אזרחית שעמדה על סך של 18,222,658 ש"ח.
9. בתאריך 31.5.2026 המליצה ועדת המכרזים של חברת עדן לוועדת המכרזים העירונית לקבל את ההצעה של חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ כזוכה במכרז הנ"ל.
10. מאחר שהחלטה זו כפופה לאישור ועדת המכרזים של עיריית ירושלים הנושא הובא לדיון בה.
11. בתאריך 9.6.2026 החליטה ועדת המכרזים העירונית לקבל את המלצת ועדת המכרזים של עדן, ולבחור בהצעתה של שפיר כזוכה בהליך ואישרה להתקשר עם חברת שפיר.
12. המלצות ועדת המכרזים אושרו על ידי ראש העיר ביום 17.6.2026.
13. בהתאם לנוהלי משרד הפנים יש צורך באישור המכרז ומתן רשות השימוש ע"י מועצת העיר ע"י רוב חבריה.

בהתאם להוראות סעיף 7(ג) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975, הריני לאשר כי אין מניעה לאשר את ההתקשרות נשוא ההסכם, וההתקשרות עומדת בתנאים הקבועים בסעיפים 188 ו-197 לפקודת העיריות.

ההתקשרות טעונה אישור המליאה ברוב חבריה, וכפופה לאישורו של שר הפנים כאמור בסעיפים הנ"ל. עוד יצוין כי ההתקשרות כפופה לאישור שר הפנים ושר האוצר בהתאם לפקודת העיריות וחוק יסודות התקציב.

בכבוד רב,



חיים נרגסי, עו"ד
היועץ המשפטי לעירייה



דוח ישיבה מספר: 039-2026 חלק: 1
של מליאת ועדת המכרזים שהתקיימה ביום שלישי, כ"ד בסיון תשפ"ו
(09/06/2026)

בברכה

יו"ר ועדת מכרזים

דוד בלומנשטוק 09/06/2026

שם	תאריך אישור
-----------	--------------------

החלטה בדבר אישור המלצות ועדת המכרזים

לאחר שעיינתי בדו"ח הנ"ל אני מחליט לאשר את ההמלצות הכלולות בו

בברכה

ראש העיר

משה ליאון 17/06/2026

שם	תאריך אישור
-----------	--------------------



**בדוח זה של ועדת מכרזים מספר: 2026-039 שהתקיימה בתאריך: 09/06/2026
כלולים הנושאים הבאים**

עמוד	החלטה	המלצת האגף	שם המכרז	אגף	#
7	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: הוועדה מאשררת את תוצאות המכרז של עדן וממליצה לקבוע כזוכה את שפיר הנדסה אזרחית	לקבוע כזוכה את: שפיר הנדסה אזרחית	הקמת דירות להשכרה במחיר מופחת בבית העם ע"י יזם במכרז D.B.O.T	אגף מבני ציבור	1



השתתפו:

מר דוד בלומנשטוק - יו"ר ועדת המכרזים

מר יוחנן ויצמן- חבר ועדת מכרזים
 מר אריאל בזיז- חבר ועדת מכרזים
 מר יהודה פרוידגר- חבר ועדת המכרזים
 מר חיים כהן - סגן ראש העיר – מ"מ חבר ועדת המכרזים
 גב' לורה ורטון – מ"מ חברת ועדת המכרזים

לא השתתפו:

גב' יעל ענתבי - משנה לראש העיר, מ"מ יו"ר וחברת ועדת מכרזים
 מר אדיר שוורץ- סגן ראש העיר, חבר ועדת מכרזים
 מר ישראל קלרמן - סגן ראש העיר - חבר ועדת המכרזים
 מר אריה קינג - סגן ראש העיר - חבר ועדת המכרזים
 עו"ד יוסי חביליו - סגן ראש העיר, חבר ועדת המכרזים
 מר שמואל מרציאנו- משנה לראש העיר - חבר ועדת המכרזים
 מר דוד זוהר - חבר ועדת המכרזים
 מר צביקה אסולין - חבר ועדת המכרזים
 מר יוסף חיים מועלם - חבר ועדת מכרזים
 מר יונתן פלג פולק - חבר ועדת מכרזים
 מר מיכאל הלברשטאם - חבר ועדת המכרזים
 גב' רונית אחדות חודג'ייב הכהן - חברת ועדת מכרזים
 מר אלדד ישעיהו רבינוביץ - חבר ועדת מכרזים

נכחו:

גב' ליאת רחמים – הממונה על מכרזי העירייה
 מר אפרים צורף - מנהל תחום מכרזים
 גב' אורלי עזרא - אחראית מכרזים
 גב' חדוה לודמיר- מנהלת מחלקה בכירה למכרזי העירייה
 גב' אסתר נאה - מנהלת תחום מכרזים וועדות
 מר שימל גלעד - כלכלן תקציבים בכיר, אגף תקציבים
 גב' חדוה ירדן משה - כלכלנית תקציבים
 עו"ד גולן מרדכי - סגן בכיר ליועץ המשפטי לעירייה (מכרזים והתקשרויות)
 עו"ד צופית בן פורת - ראש צוות בכיר מכרזים והתקשרויות, יועמ"ש
 עו"ד יעל הס- ראש צוות לאיגום ותכלול תהליכים עירוניים ומשפטיים P.O.C. -יועמ"ש
 גב' ורד יוליסבורגר - ממונה על המחלקה לאזרחים ותיקים - אגף הרווחה
 מר אהרון וינגרטן -מנהל מחלקה בכיר להתקשרויות ורכש
 מר גיא בן עמי - ממונה על בטיחות מוסדות חינוך- אגף פרויקטים אסטרטגים בבינוי - מנח"י
 מר שגיא עוזרי - ממונה על הנגישות במוסדות חינוך
 גב' חוה דרי - מנהלת מחלקה בכירה לתקשורת - אגף מחשוב ומערכות מידע
 מר אלעד גונן - מנהל אגף נכסי העירייה
 גב' תהלה אחרט - ממונה על הקצאות וחוזים
 מר שלום שילה -מנהל מחלקה למערך עסקאות מקרקעין
 גב' אלה שניצר - מנהל תחום בכיר לבקרה כלכלית- אגף נכסי העירייה
 מר יובל דאר - סגן מנהל אגף ארנונה וגבייה
 גב' אורטל ברגידה - ממונה על מערך הבקרה המקצועית
 מר יהונתן שילה -מנהל אגף לשירות ופניות ארנונה
 מר משה דרעי – סגן מנהל אגף לחירום ובטחון - למבצעים
 גב' ליאת פיטרו –מנהלת אגף הספורט
 גב' דורית לוטטי -רפרנטית בכירה לחוזים והתקשרויות
 גב' ענת קליינמן - מנהלת האגף למבני ציבור



מר חגי רגב -ממונה על הכלכלה אורבנית

גב' לירית מזרחי - ממונה על אחזקה ובטיחות המרחב הציבורי - אגף שיפור פני העיר

מר שחר אלמסי - רפרנט בכיר לכלכלה אורבנית והסכמי פיתוח -אגף להכנסות מהיטלים ופיתוח

מר שי גרבלי - ממונה על נכסי תוכנה ומידע •אגף מחשוב ומערכות מידע

מר מתן בן שאול - חברת עדן

מר יהודה סבן - חברת עדן

גב' דנה בורשטיין - חברת עדן

גב' אפרת כץ - חברת עדן



העתקים:

מר משה ליאון - ראש העיר

מר דוד בלומנשטוק - יו"ר ועדת המכרזים

גב' יעל ענתבי – משנה לראש העיר, מ"מ יו"ר וחברת ועדת מכרזים

מר אדיר שוורץ - סגן ראש העיר, חבר ועדת מכרזים

מר ישראל קלרמן - סגן ראש העיר - חבר ועדת המכרזים

מר אריה קינג - סגן ראש העיר - חבר ועדת המכרזים

עו"ד יוסי חביליו - סגן ראש העיר, חבר ועדת המכרזים

מר שמואל מרציאנו - משנה לראש העיר - חבר ועדת המכרזים

מר דוד זוהר - חבר ועדת המכרזים

מר צביקה אסולין - חבר ועדת המכרזים

מר יוסף חיים מועלם - חבר ועדת מכרזים

מר יונתן פלג פולק - חבר ועדת מכרזים

מר מיכאל הלבשטאם - חבר ועדת המכרזים

מר יוחנן ויצמן - חבר ועדת מכרזים

מר אריאל בזיז - חבר ועדת מכרזים

גב' רונית אחדות חודג'ייב הכהן - חברת ועדת מכרזים

מר יהודה פרוידגר - חבר ועדת המכרזים

מר אלדד ישעיהו רבינוביץ - חבר ועדת מכרזים

מר אליעזר ראוכברגר - סגן ומ"מ ראש העיר, מ"מ חבר ועדת המכרזים

מר צביקה כהן - סגן ומ"מ ראש העיר - מ"מ חבר ועדת המכרזים

מר חיים כהן - סגן ראש העיר – מ"מ חבר ועדת המכרזים

גב' חגית משה - סגנית ראש העיר - מ"מ חבר ועדת המכרזים

מר משה גורא - מ"מ חבר ועדת המכרזים

מר אלחנן גרוסבום - מ"מ חבר ועדת המכרזים

מר אריאל גולן - מ"מ חבר ועדת המכרזים

גב' יעל ביטון דה לנגה - מ"מ חברת ועדת מכרזים

גב' לורה ורטון – מ"מ חברת ועדת המכרזים

גב' מרים חוה סלע - מ"מ חברת ועדת מכרזים

מר דור יצחק לוי - מ"מ חבר ועדת מכרזים

גב' אריאלה רגיואן - מנכ"לית העיריה

מר שמוליק זליגמן – גזבר העירייה

עו"ד חיים נרגסי - היועץ המשפטי לעירייה

גב' ברכה עפרה - מבקרת העיריה

מר משה מרגליות - ראש הסגל

עו"ד ליאור ישראלי - סמנכ"ל העירייה וראש מינהל משאבי אנוש ומינהל עירוני

מר אמיר בן דוד - סמנכ"ל העיריה וראש מינהל תפעול

מר עידו רוזנברג - מזכיר מועצת העיר

מר גיל ריבוב - ראש מינהל קהילה

מר יואל אבן - מהנדס העיר, וראש מינהל תכנון ותשתיות

גב' אורית דולב - ראש מינהל תרבות חברה וספורט

מר אריק וירצבורגר - ראש מינהל החינוך

מר משה חזן – מנהל אגף לוגיסטיקה

גב' ליאת רחמים – הממונה על מכרזי העירייה

מר אפרים צורף - מנהל תחום מכרזים

גב' אורלי עזרא - אחראית מכרזים

גב' חדוה לודמיר - מנהלת מחלקה בכירה למכרזי העירייה

גב' אסתר נאה - מנהלת תחום מכרזים וועדות



גב' דבורה יזדי- מנהלת תחום מכרזים וועדות
 מר אוריה מאיר - מנהל אגף תקציבים
 מר אברהם פאר - סגן מנהל אגף וממונה על ההוצאות, אגף תקציבים
 מר יוסף רחמן - ממונה על תקציבי בינוי ופיתוח, אגף תקציבים
 גב' אסתר פק - רפרנט בכיר לתוכניות ופרויקטים כלכליים, אגף תקציבים
 מר אהרן כהן - כלכלן תקציבים בכיר, אגף תקציבים
 מר שימל גלעד - כלכלן תקציבים בכיר, אגף תקציבים
 מר ערן דהוקי- כלכלן תקציבים בכיר, אגף תקציבים
 מר עדן מרסיאנו- כלכלן תקציבים, אגף תקציבים
 גב' ירדן הראל- כלכלנית תקציבים, אגף תקציבים
 מר רוני בן שלמה- כלכלן תקציבים, אגף תקציבים
 מר דניאל מורגנשטרן- כלכלן תקציבים, אגף תקציבים
 גב' חמדה הלוי צברי – כלכלנית תקציבים, אגף תקציבים
 גב' ירדן הודיה משה – כלכלנית תקציבים
 גב' עדן מזרחי – כלכלנית תקציבים
 מר דניאל פיטוסי - כלכלן תקציבים
 עו"ד גולן מרדכי - סגן בכיר ליועץ המשפטי לעירייה (מכרזים והתקשרויות)
 עו"ד צופית בן פורת - ראש צוות בכיר מכרזים והתקשרויות, יועמ"ש
 עו"ד יעקב אואקנין - ראש צוות לאיגום ותכלול תהליכים עירוניים ומשפטיים P.O.C. -יועמ"ש
 עו"ד דניאל חסין- ראש צוות לאיגום ותכלול תהליכים עירוניים ומשפטיים P.O.C. -יועמ"ש
 עו"ד אורית אגלר בלולו - P.O.C. -יועמ"ש
 עו"ד טל שמם - P.O.C. -יועמ"ש
 גב' יעל הס- ראש צוות לאיגום ותכלול תהליכים עירוניים ומשפטיים P.O.C. -יועמ"ש
 עו"ד ליעד גולדשטיין - עוזר ראשי ליועמ"ש
 עו"ד ליאור מיימון דולב -עוזר ראשי ליועמ"ש
 עו"ד איתי משורר- עוזר ראשי ליועמ"ש
 גב' ענבר לזר - מנהלת לשכת ראש העיר
 עו"ד יאיר אקשטיין – סגן היועץ המשפטי לעירייה
 מר חגי רגב -ממונה על הכלכלה אורבנית
 גב' ילנה גרויסמן - ממונה על בניית מבני ציבור

טופס פניה לוועדת מכרזים

שם האגף : אגף מבני ציבור

שם מכרז	מספר המכרז	סוג המכרז	מהות המכרז	מסגרת תקציבית שנתית ללא מע"מ
הקמת דירות להשכרה במחיר מופחת בבית העם ע"י יזם במכרז T.O.B.D	2022-100	פומבי	בינוי	20,000,000

מועד פרסום	מועד אחרון להגשת הצעות	מועד פתיחת הצעות	אופן קביעת הזוכה	מספר אפשרי של זוכים	משך ההתקשרות
		06/04/2022	לפי מחיר בלבד	1	24 שנים ו-11 חודשים

דברי הסבר על המכרז והעבודה/שירות/טובין

עיריית ירושלים מעוניינת להקים כ-200 דירות להשכרה במחיר מופחת במתחם בית העם, וזאת כחלק מהליך משיקום מרכז העיר וכחלק ממתן מענה לצרכי הדיור בעיר, ובהתאם לכך אישרה המועצה בתאריך ה-26.8.2021 להתקשר עם חברת עדן לפרסום מכרז לבחירת יזם שיהיה אחראי להקמה ותפעול של הדירות לתקופה של כ-25 שנה. (מכרז t.o.b). במסגרת המכרז היזם ישכיר את הדירות במחירים הנמוכים ממחירי השוק בשיעור של 20%. לאחר תקופה זו יוחזר הנכס לעיריית ירושלים. בנוסף במהלך תקופת התפעול של הפרויקט חברת עדן תהיה אחראית לבצע בקרה על היזם. הפרויקט מלווה באמצעות ועדת היגוי משותפת לעיריית ירושלים וחברת עדן שבראשה עומד מנהל האגף למבני ציבור. מסמכי המכרז הוכנו ע"י העירייה וחברת עדן באמצעות צוות מקצועי שהופעל ע"י החברה. ע"פ המתווה המוצע שקיבל את אישור מועצת העיר משרד הפנים וועדת המכרזים בחברת עדן, המכרז יפורסם בחברת עדן, תוצאות המכרז יבחנו מקצועית ע"י צוות משותף של העירייה ושל חברת עדן ולאחר מכן יקבל את המלצת ועדת המכרזים בחברת עדן ויובא לאישור וועדת המכרזים של העירייה. בהתאם לאישור ועדת המכרזים בעירייה, חברת עדן פרסמה מכרז (9/25) לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט דיור בהישג יד. בתאריך 26.3.26 המועד האחרון להגשת ההצעות, נמצאו בתיבת המכרזים של החברה 3 הצעות מחיר. לאחר בדיקת ההצעות, אישרה ועדת המכרזים בחברת עדן בתאריך ה-20.4.26 את עמידת כל החברות בתנאי הסף. בתאריך ה-4.5.26 נפתחו ההצעות המחיר. ההצעה הזולה ביותר הייתה של חברת שפיר (כ-18 מלש"ח אשר הייתה נמוכה משמעותית מהאומדן של חברת עדן, ומיתר ההצעות. בתאריך ה-26.5.26 התקיימה דיון בין חברת עדן לחברת שפיר לגבי הצעת החברה. בדיון הוצגו ע"י שפיר ההנחות הכלכליות שהיוו בסיס להצעתם. לאחר הדיון, ועל בסיס חוות דעת כלכלית שבחנה את הנתונים שמסרה החברה וקבעה כי הינה כלכלית, אישרה ועדת המכרזים של חברת עדן בתאריך ה-31.5.26 את ההצעה של חברת שפיר ואישרה להתקשר עם החברה (מצ"ב). החלטה זו כפופה לאישור ועדת המכרזים של עיריית ירושלים ומובאת לאישור הוועדה בהתאם. (מצ"ב קובץ מסמכים מפורט)

ת.אומדן	אומדן	הסבר האומדן במילים	% הנחה
23/03/2026	67,000,000.00	שישים ושבע מיליון	0.00

פרטי המציעים

דירוג	ח.פ.ע.מ.	המציע	עומד בתנאי סף	ניקוד איכות	סה"כ ההצעה	אחוז הנחה	ציון משוקלל	פער מהאומדן	ירושלמי
1	510500242	שפיר הנדסה אזרחית	כן		18,222,658.00 שמונה עשר מיליון עשרים ושניים אלף שש מאות חמישים ושמונה שקלים				לא
2	517268215	שיכון ובינוי בנייני בית העם	כן		67,555,555.00				לא

				שישים ושבע מיליון חמש מאות חמישים וחמשה אלף חמש מאות חמישים וחמשה שקלים					
לא				140,420,000.00 מאה ארבעים מיליון ארבעה מאות עשרים אלף שקלים	כן	קן התור הנדסה ובנין	5118172 15	3	

הצעת החלטה בפני ועדת מכרזים

לקבוע כזוכה את: שפיר הנדסה אזרחית בנימוק: הצעה הזולה ביותר

מבוקש מוועדת המכרזים לאשר את ההחלטה של חברת עדן כמפורט לעיל

החלטות ועדת המכרזים

מס.ועדה	ת.ועדה	ת.אישור ראש עיר	מהות החלטה
068/2022	01/05/2022	11/05/2022	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה חבר הוועדה יוסי חביליו ביקש לאשר את המתווה בלי ההסתייגויות, ההצעה לא התקבלה. חבר הוועדה עו"ד אלישע פלג טען שאין צורך לדון בנושא במסגרת ו.המכרזים, הצביעו בעד ימית יואלי אלה וחבר הוועדה עו"ד אלישע פלג. ועדת המכרזים החליטה להמליץ בפני ראש העיר: לאשר את המתווה המפורט בבקשה בכפוף להסתייגויות חברי הוועדה.(בנוגע להפעלת העסקים שישה ימים בשבוע, ביטול בקשת כושר השתכרות כתנאי לשכירות, ביצוע פרסום אקטיבי של המכרז ובנוסף פרסום הדירות בכלל המדיה). הצביעו בעד: יו"ר הוועדה מר דוד בלומנשטוק, מיכאל הלברשטאם, יוחנן ויצמן ואבישי כהן.
039/2026	09/06/2026	17/06/2026	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: הוועדה מאשררת את תוצאות המכרז של עדן וממליצה לקבוע כזוכה את שפיר הנדסה אזרחית

מפרט אדריכלות
מגרש "המשולש"
דיור בר השגה להשכרה
(לפי סעיף 188)



מרס 2022

1. כללי:

- 1.1. מפרט הבנייה** המפורט במסמך זה מיועד להקמת מבנה בצומת רחוב מנורה ורחוב אוסישקין במגרש משלוש. המבנה מיועד לדיוור בר השגה להשכרה, שני גני ילדים ושטח למסחר. המבנה ממוקם בסמוך למתחם קמפוס ירושלים לאמנויות.
- 1.2. היתר הבניה ותכנון הפרויקט** יתבסס על מסמכי והוראות תוכנית בנין ערים מספר 101-0663518 וחייב בקבלת אישור אדריכל המזמין.
- 1.3. תכנון המבנה על מערכותיו** יבוצע בהתאם לחוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה ובהתאם למפרט הבין משרדי לבנייני מגורים,
- 1.3.1. תכנון גני הילדים** יבוצע בהתאם לחוזרי מנכ"ל משרד החינוך www.education.gov.il/mancal, חוזר המנהלת הכללית, הוראות קבע, סידורי בטיחות במבני מוסדות החינוך, משרד החינוך, מפרט טכני לתכנון גני ילדים ובתי ספר של עיריית ירושלים אגף משאבי חינוך. מינהל חינוך 02-6297690 akiva_br@jerusalem.muni.il
- 1.3.2. תכנון שטח עבור צרכי תרבות** יבוצע בהתאם למפרט חומרי גמר עירוני והנחיות כלליות למבנה יזם המיועד למסירה לעיריית ירושלים של אגף מבני ציבור.
- 1.4. הבניין יתוכנן ויבנה כ"בניין ירוק"** בהתאמה לתקן הישראלי לבנייה ירוקה 5281.
- 1.5. על היזם/זכין מוטלת החובה** לאשר אצל מתכנני המזמין/ המזמין בכל שלב של התהליך התכנוני (תכנון מוקדם, סופי, מפורט והגשת ההיתר) את השלבים השונים לפני המעבר לשלב הבא.
- 1.6. בנוסף עליו להקים** באתר חדר תצוגה לרשימת התגמרים כולל ברזים וכלים לבנים וכן את הגוונים השונים בפרויקט לפני תחילת ביצועם. לאישור מתכנני היזם/היזם.

2. תאור הפרויקט:

- 2.1. הפרויקט ממוקם על מגרש משולש** בצומת הרחובות מנורה ואוסישקין. מצפון למגרש נמצא בית העם - ג'ראר בכר, ממזרח ממוקם קמפוס ירושלים לאמנויות בו שוכנים: בית הספר לתיאטרון חזותי, סטודיו למשחק ניסן נתיב, בית הספר לקולנוע וטלביזיה על שם סם שפיגל והמרכז למוסיקה מן המזרח. ממערב שכונות דרום נחלאות.
- הקונספט התכנוני מתבסס על הקירבה לקמפוס ירושלים לאמנויות. ישנה דרישה לדירות קטנות ברות השגה להשכרה עבור סטודנטים, מרצים, אמנים ויוצרים.
- התכנון האדריכלי ממקם את צורתו הגיאומטרית של המגרש המשולש. בניין בן 9 קומות וקומת מרתף עם גישה נגישה מרחוב אוסישקין.
- בקומת הכניסה מרחוב אוסישקין יוקצה שטח עבור צרכי תרבות המתכתב עם השימושים השונים במתחם הקמפוס. ישמש מעין בית לאמן ולסטודנט. שטח מסחר ימוקם בחזית רחוב אוסישקין. תתאפשר גישה של מדרגות ומעלית מרחוב אוסישקין לגני הילדים בקומת הכניסה



מרחוב מנורה. המרתף יכלול פונקציות אחסנה, חדרים טכניים וגישה לחדר חשמל של חברת החשמל בהתאם לתוכנית המאושרת.

בקומת הכניסה מרחוב מנורה ימוקמו שני גני ילדים עם גישה ישירה לחצר. מיקומו של גן ילדים במבנה חייב להיות מופרד לחלוטין מכל מערכת התנועה של הבניין - כניסות, יציאות ודרכי גישה- החל מדרך הגישה הציבורית ועד לכניסה לגן. מבנה הגן על כל מרכיביו יהיה יחידה אחת, מופרדת תפקודית ממבנה המגורים.

הכניסה לבניין המגורים תהיה בקומת הקרקע מרחוב מנורה. תוקצה מבואת כניסה ושטחים משותפים לטובת דיירי הבניין, לצד שטחים מסחריים עם חזית מסחרית לרחוב מנורה. במבנה 7 קומות מגורים טיפוסיות. קומה 8 ו 9 דירות דופלקס בגודל 45 מ"ר. ללא יציאה לגג. תכנון הדירות נפרס לאורך מעטפת/חזיתות המבנה. כל הפרוגרמות האחרות כגון: ממקי"ם, גרעינים, חדרים טכניים וכו' תוכננו בלב הקומה. הפרויקט מתוכנן בגריד בהתאם לגדלי הדירות, הקונסטרוקציה וחזיתות המבנה.

2.2. דירות להשכרה בפרויקט:

יחידות הדיור יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות התב"ע 101-0663518
לא ימוקמו דירות בקומת המרתף ו/או בממ"קים.

3. דיור בר השגה להשכרה:

3.1 שטחי ברוטו:

שטח הדירה בפרויקט יהיה בין 35 מ"ר – 45 מ"ר והוא יחושב בהתאם לכללים לעניין "שטח דירה" בסעיף 5 לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008.
גובה הדירה לא יפחת מ-2.5 מ' נטו. גובה מסדרון לא יפחת מ 2.2 מ' נטו.

3.2 דירת חדר - דירת סטודיו:

הדירה כוללת חדר מגורים אחד, מטבח, פינת אוכל וחדר רחצה.
חדר המגורים המשמש ללינה ולמגורים בדירת חדר בשטח שלא יפחת מ 14 מ"ר נטו.
מידת רוחב החדר לא תפחת מ 2.8 מ'.
לחדר המגורים יהיה לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אויר חוץ בשטח התואם להוראות כל דין.
מטבח - שטח המטבח לא יפחת מ 5 מ"ר נטו. אם המטבח מחובר לחדר מגורים יש להוסיף את שטחו לשטחו המינימלי של חדר המגורים כמפורט לעיל.
יתוכנן אוורור מאולץ התואם את תקנות התכנון והבנייה.

המטבח יכלול: כיור מטבח מנירוסטה או חרס במידות 60/40. ארון מטבח תחתון באורך מינימום 1.8 מ"א בעומק 60 ס"מ ובגובה 90 ס"מ כולל המשטח. גוף הארון מסנדוויץ' וחזיתות הארון בחיפוי פורמאיקה.

המטבח יתוכנן כך שיהיה בו מקום למקרר במידות מינימום 60/60 וגובה 160 ותנור אפיה משולב כיריים במידות 60/60 או כיריים במשטח ותנור גומחה 60/60/60. משטח עבודה על הארון התחתון יהיה מאבן קיסר או שיש טבעי.
פינת אוכל - הגובלת במטבח פתוח תהיה בשטח שלא יפחת מ 4 מ"ר. נטו.
חדר רחצה - כולל מקלחת, אסלה וכיור. שטחו לא יפחת מ 4 מ"ר נטו.
 או: חדר שירותים בשטח שלא יפחת מ- 1.3 מ"ר וחדר רחצה ובו מקלחת וכיור בשטח שלא יפחת מ- 2.7 מ"ר נטו.

3.3 דירת 2 חדרים :

הדירה כוללת שני חדרים: חדר מגורים ששטחו לא יפחת מ-14 מ"ר נטו.
 חדר שינה ששטחו לא יפחת מ 11 מ"ר נטו. מידת רוחב החדר לא תפחת מ 2.8 מ'.
 לכל חדר יהיה חלון אל החוץ בשטח התואם את תקנות התכנון והבניה.
 חדר השינה יתוכנן כך שניתן לרהט אותו עם מיטה זוגית במידות 160/200 וארון קיר בעומק 60 ס"מ ובאורך 140 ס"מ לפחות.
מטבח - שטח המטבח לא יפחת מ 6 מ"ר נטו.

יתוכנן אוורור מאולץ התואם את תקנות התכנון והבניה.
 המטבח יכלול: כיור מטבח מנירוסטה או חרס במידות 60/40. ארון מטבח תחתון באורך מינימום 1.8 מ"א בעומק 60 ס"מ ובגובה 90 ס"מ כולל המשטח. גוף הארון מסנדוויץ' וחזיתות הארון בחיפוי פורמאיקה.

המטבח יתוכנן כך שיהיה בו מקום למקרר במידות מינימום 60/60 וגובה 160 ותנור אפיה משולב כיריים במידות 60/60 או כיריים במשטח ותנור גומחה 60/60/60. משטח עבודה על הארון התחתון יהיה מאבן קיסר או שיש טבעי.
פינת אוכל - הגובלת במטבח פתוח תהיה בשטח שלא יפחת מ 4 מ"ר נטו.
חדר רחצה - כולל מקלחת, אסלה וכיור. שטחו לא יפחת מ 4 מ"ר נטו. או חדר שירותים בשטח נטו 1.3 מ"ר וחדר רחצה ובו מקלחת וכיור בשטח מינימום 2.7 מ"ר נטו.

3.4 דירת דופלקס:

הדירה כוללת שני חללים בשני מפלסים.
 לכל חלל יהיה חלון אל החוץ בשטח התואם את תקנות התכנון והבניה.
מטבח - שטח המטבח לא יפחת מ 6 מ"ר נטו.
 יתוכנן אוורור מאולץ התואם את תקנות התכנון והבניה.



המטבח יכלול: כיור מטבח מנירוסטה או חרס במידות 60/40. ארון מטבח תחתון באורך מינימום 1.8 מ"א בעומק 60 ס"מ ובגובה 90 ס"מ כולל המשטח. גוף הארון מסנדוויץ' וחזיתות הארון בחיפוי פורמאיקה.

המטבח יתוכנן כך שיהיה בו מקום למקרר במידות מינימום 60/60 וגובה 160 ותנור אפיה משולב כיריים במידות 60/60 או כיריים במשטח ותנור גומחה 60/60/60. משטח עבודה על הארון התחתון יהיה מאבן קיסר או שיש טבעי.

חדר רחצה - כולל מקלחת, אסלה וכיור. שטחו לא יפחת מ 4 מ"ר נטו. או חדר שירותים בשטח נטו 1.3 מ"ר וחדר רחצה ובו מקלחת וכיור בשטח מינימום 2.7 מ"ר נטו

מדרגות - ע"פ תקן

4. מפרט חומרי גמר:

4.1 קירות חוץ-

קירות הבניין יהיו מחופים באבן טבעית מסותת בהירה בתלייה יבשה. בהתאמה לת"י 2378. בידוד תרמי ואיטום הקירות על פי התקנים.

עיצוב החזיתות יהיה ברוח נספח הבינוי של תב"ע 101-0663518 יהיה כפוף לאישור המזמין..

4.2 קירות ומחיצות פנים -

קירות ומחיצות הפנים יהיו עשויים בלוק בטון, בלוקי גבס או לוחות גבס. עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות. רוחב הפרופילים 7 ס"מ לפחות בידוד בצפיפות 2" 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינארלי).

מכל צד של מחיצת הגבס יותקנו 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ - מחיצה דו קרומית. קירות חדרי רחצה ייבנו מבלוקים המוגדרים "עמידים למים". כל הקירות והמחיצות ע"פ דרישות תקן אקוסטיקה ת"י 1004.

4.3 קירות ומחיצות בין היחידות ובין היחידות והשטחים הציבוריים -

קיר בטון מלא או בלוק בטון 20 ס"מ.

בהתקנת כלים סניטריים או כיורי מטבח על מחיצות בין הדירות יהיה קיר כפול. לא תהיה צנרת מים או כל צנרת אחרת בקיר משותף.

לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בדירה או בשטחים הציבוריים, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וגמר חיפוי זהה לגמר הקיר. כל הקירות והמחיצות ע"פ דרישות תקן אקוסטיקה ת"י 1004.

4.4 גמר קירות ומחיצות פנים -

גמר קירות בבניה בבטון או בלוקים יהיה טיח וצבע אקרילי.

גמר קירות גבס יהיה שפכטל וצבע אקרילי.

גמר תקרה יהיה טיח וצבע אקרילי.

במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף וצבע אקרילי. כל צבעי התקרות והקירות יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

4.5 ריצוף דירות -

בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג גרניט פורצלן או אריחי טרצו (עפ"י הגדרתם בת"י 314 אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ - 0.5%) כינוי Bla . האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט במפרט זה. חדרי מגורים – R-9 ; מידות האריח: 60/60

4.6 ריצוף חדרי רחצה בדירות -

אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן מידות האריח 30/30 או 33/33 תו תקן ומקדם החלקה חדרי רחצה- R10. רצפת תא מקלחת - R 11.

4.7 חיפוי קירות חדרי רחצה ומטבחים בדירות -

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן /גרניט פורצלן (סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור. גובה החיפוי:

במטבח : בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה –

1.50 מ' מעל הריצוף. (מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי)

בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות.

מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.

בחדר שירותים חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה , יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי) אם נדרש (וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות)

עבודות איטום בדירות: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

4.8 ריצוף ציבור שטחים ציבוריים ושטחים משותפים -

ריצוף באריחי גרניט פורצלן במידות R10 60/60 בעלי תו תקן למבני ציבור, או אריחי אבן טבעית בעובי 20 מ"מ העומדים בדרישות התקן לריצוף.

עמידות שחיקה מתאימה לשטחים ציבוריים. הריצוף יעמוד בדרישות ת"י 2279.

חיפוי קירות : אריחי גרניט פורצלן התואמים לגוון הריצוף עד גובה 1.20 מ'

מעל 1.20 מ' גמר טיח + צבע אקרילי

4.9 דלתות כניסה לדירות -

דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי

מנגנון גלילי - התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044 ,

לרבות רכיבים כמפורט להלן:

סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית

נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו

בצביעה בתנור.

4.10 דלתות פנימיות בדירות מגורים-

דלתות הכניסה לחדרים, ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבדות 60 % מילוי לפחות בהתאם

לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה עם מילוי פלקסבורד.

כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (

פורמייקה מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי –

חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד

למים בגובה 7 ס"מ לפחות ; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת

יהיה מצופה בקנט גושני ב- 4 צדדים..

כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית,

ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש.

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 . משקוף הדלתות יהיה משקוף פח מגולוון

בגמר צבע עם אטם גומי היקפי במגרעת המשקוף. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול

סיבובי "תפוס פנוי" וצוהר.

4.11 חלונות ותריסים בדירות -

חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

1 חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית

עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ מצד אחד, 5 מ"מ מצד שני עם מרווח אוויר של

לפחות 6 מ"מ. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסי גלילה. בתריסי גלילה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן או אלומיניום שלב משוך. וכולל מנוע והפעלה חשמלית. כל הפתחים בחדר הדיור ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

4.12 עבודות איטום בדירות -

מעטפת הבניין, הקירות, מחיצות הפנים, הריצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי דרישות התקן למניעת מעבר מים ורטיבות.

4.13 ריהוט קבוע בדירות-

ארון מטבח תחתון: לכל אורך הארוך התחתון יותקן משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או מאבן פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים. ת"י 4440 חלקים 1, 2 לפי העניין, עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן: גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17 18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5 6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 90 ס"מ.

ציפוי ופירזול: סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן: ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

ארון בחדר רחצה: בחדר הרחצה שבדירה, למעט בחדר השירותים, יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה

תלוי או מונח. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 45/25

5. שטחים ציבוריים ושטחים משותפים :

5.1 חדרי מדרגות -

כמות חדרי מדרגות יהיה על פי התקן הנדרש. רוחב מהלך מדרגות לא יקטן מ 130 ס"מ. נטו. יותקנו 2 מעליות לפחות והכל על פי התקנים המחייבים. גמר המדרגות יהיה בהתאם לדרישות ת"י 2279. גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים ע"פ תקן 1554. כולל שיפולים. חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות.

5.2 מסדרונות מבואות ומעברים ציבוריים-

רוחב מעבר בקומה לא יקטן מ 130 ס"מ. או גדול ממידה זו ככל שיידרש משיקולי בטיחות או נגישות. ריצוף באריחי גרניט פורצלן במידות R10 60/60 בעלי תקן למבני ציבור. חיפוי קירות : אריחי גרניט פורצלן התואמים לגוון הריצוף עד גובה 1.20 מ' מעל 1.20 מ' גמר טיח + צבע אקרילי. תקרות אקוסטיות - בכל המעברים הציבוריים ובחללים הציבוריים והמשותפים כולל ממ"קים יותקנו תקרות אקוסטיות בעלות כושר בליעה .

5.3 מיגון-

מרחבים מוגנים קומתיים יהיו בהתאם לתקנות ולדרישת פקע"ר.

המרחבים המוגנים יהיו רב תכליתיים לשימוש השוכרים בזמנם הפנוי, ולא ישמשו

למגורים. דלת הכניסה לממ"ק תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. להלן פרוט הציוד שיוותקן במרחבים המוגנים הקומתיים: שקעי שירות ונקודות תקשורת כולל למחשבים, מעבר למינימום הנדרש וכן תאורה שיאפשרו פעילות בחדרים אלה. ריהוט הכולל כורסאות וספות משלדת מתכת בגמר צבע בתנור וכריות מוב ומשענות גב מרופדות. מדפים שולחנות וכונניות העשויים מלוחות לביד (סנדביץ) בחיפוי פורמאיקה או פורניר עץ.

5.4 מעליות -

2 מעליות נוסעים חדשות ותקניות בהתאם ליועץ מעליות.

5.5 מבואת כניסה -



בקומת הכניסה יוקצה שטח למבואה מרווחת בשטח שלא יקטן מ- 40 מ"ר נטו ומקום לתיבות דואר לכל דירה. זיגוג קומת קרקע - פרופילי אלומיניום HEAVY DUTY בעלות תו תקן, זיגוג מחוסם או תלת שכבתי ע"פ תקן. כולל ריהוט כורסאות משלדת מתכת בגמר צבע בתנור או מעץ מלא, כריות מוב ומשענות גב מרופדות.

5.6 שטחים משותפים - בכל קומה טיפוסית יוקצה שטח שלא יקטן מ 30 מ"ר. לחלל משותף לרווחת הדיירים. בחלל זה יסופקו נקודות חשמל, טלביזיה ותקשורת, נקודת מים ובויב כולל כיור ומיזוג אוויר. השטחים המשותפים יכללו ריהוט הכולל כורסאות וספות משלדת מתכת בגמר צבע בתנור או מעץ מלא, כריות מוב ומשענות גב מרופדות. שולחנות וכונניות העשויים מלוחות לביד (סנדביץ) בחיפוי פורמאיה או פורניר עץ קנטים בעץ גושני.

5.7 . חדרים טכניים בקומת המרתף - ארונות חשמל ותקשורת, חדרי תחזוקה. תתאפשר גישה לחדר שנאים של חברת חשמל. החדר ימוקם מתחת למפלס המרתף ע"פ התקנים והדרישות של חברת החשמל ומסמכי התב"ע. תוקצה חניית אופניים בהתאם לנדרש. מסדרון נגיש לגני הילדים.

5.8 חדר אשפה -

ימוקם על רחוב מנורה בהתאם לדרישות מחלקת התברואה בעיריית ירושלים ובהתאם לדרישות ולתקנים.

6. שטחי חוץ:

6.1 שטחים פתוחים מדרכות-

יכללו את המדרכות ברחוב מנורה ואוסישקין. עמדת פריקה וטעינה, על פי תכנית פיתוח שתתואם עם אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע כולל צמחיה ונטיעת עצים. כל עבודות הפיתוח סביב המבנה בקו התפר עם קו המגרש הן באחריות תכנון ביצוע של היזם, כפוף לאישור המזמין.

7. גני ילדים :

תכנון גני הילדים יבוצע בהתאם לחוזרי מנכ"ל משרד החינוך www.education.gov.il/mancal, חוזר המנהלת הכללית, הוראות קבע, סידורי בטיחות במבני מוסדות החינוך, משרד החינוך, מפרט טכני לתכנון גני ילדים ובתי ספר של עיריית ירושלים אגף משאבי חינוך. מינהל חינוך 02-6297690 akiva_br@jerusalem.muni.il יש לקבל את אישור מינהל החינוך על פי העדכונים האחרונים הרלוונטים.

7.1 שתי כיתות גן -

שטח כיתת גן לא יקטן מ 130 מ"ר נטו. לכל כיתת גן תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מ 150 מ"ר. (ע"פ הוראות האגף לתכנון עיר מחלקת מדיניות) שטח כיתת הגן יהיה 52 מ"ר נטו.

7.2. שטח מקורה -

לפני חדר הכניסה לגן הילדים יותקן שטח מקורה. חדר הכניסה לגן הילדים יהיה מופרד מחלל הכיתה ושטחו לא יקטן מ 7 מ"ר נטו. בחדר זה יותקנו קולבים.

7.3 חדר גננת -

בשטח של 5 מ"ר נטו. ישולב בחלל כיתת הגן.

7.4 חדרי שירותים -

חדרי שירותים יהיו בשטח כולל של 8 מ"ר לכל כיתת גן. שני תאים עם אסלות רגילות. שני כיורים בגובה 60 ס"מ מהרצפה. 36 מתלים, ארון קיר לכלי ניקוי בעל נעילה, מחסום ריצפה וברז דלי.

7.5 מטבח -

מטבחכלל גן כולל שני כיורים בגובה 90 ס"מ ובגובה 60 ס"מ. כיורים מותקנים ע"ג משטח מאבן טבעית או אבן קיסר או שו"ע. מתחת למשטחי העבודה יותקן ארון מטבח.

7.6 מחסן -

שטח המחסן 8 מ"ר נטו. (ניתן למקמו בממ"מ)

7.7 שערים ודלתות -

לכל גן יהיו לפחות שני שערים. רוחב השער יהיה 120 ס"מ. בכל גן ילדים יהיו לפחות 2 דלתות.

7.8 אור טבעי -

שטח פתחי הזכוכית לא יקטן מ 20% משטח הרצפה- יותאם לתנאי הסביבה, כדי ליצור תאורה טבעית ותנאי אוורור נאותים. כל הפתחים יהיו מסורגים.

7.9 חצר הגן -

אין לשתול בגן הילדים עצים וצמחייה רעילה וקוצנית.

שבילי החצר יהיו סלולים/ מרוצפים/ כבושים. רוחב שביל לא יפחת מ 130 ס"מ נטו.

כל מתקני המשחקים יעמדו בדרישות ת"י 1498 על כל היבטיו : ייצור, התקנה, אחזקה.

7.10 גדר -

גובה הגדר יהיה 2 מטר לפחות מעל פני הקרקע משני צידה. הכל בהתאם לתקנים ולחוקים.

7.11 ריצוף גני ילדים -

מישור הרצפה יהיה ישר ואחיד ללא שקעים, בליטות והפרשי גובה. הריצוף יהיה בדרגת שחיקה R10 ובהתאם לת"י 2279.



7.12 זיגוג גני ילדים -

הזכוכית והמראות יהיו מחומר עמיד בפני ניפוח, כגון זכוכית מחוסמת, משוריינת. החלונות יהיו לדרישת ת"י 1068.

7.13 דלתות בגני ילדים -

כל הדלתות יספקו הגנה מפני פגיעה באצבעות.

8. שטח לצרכי תרבות

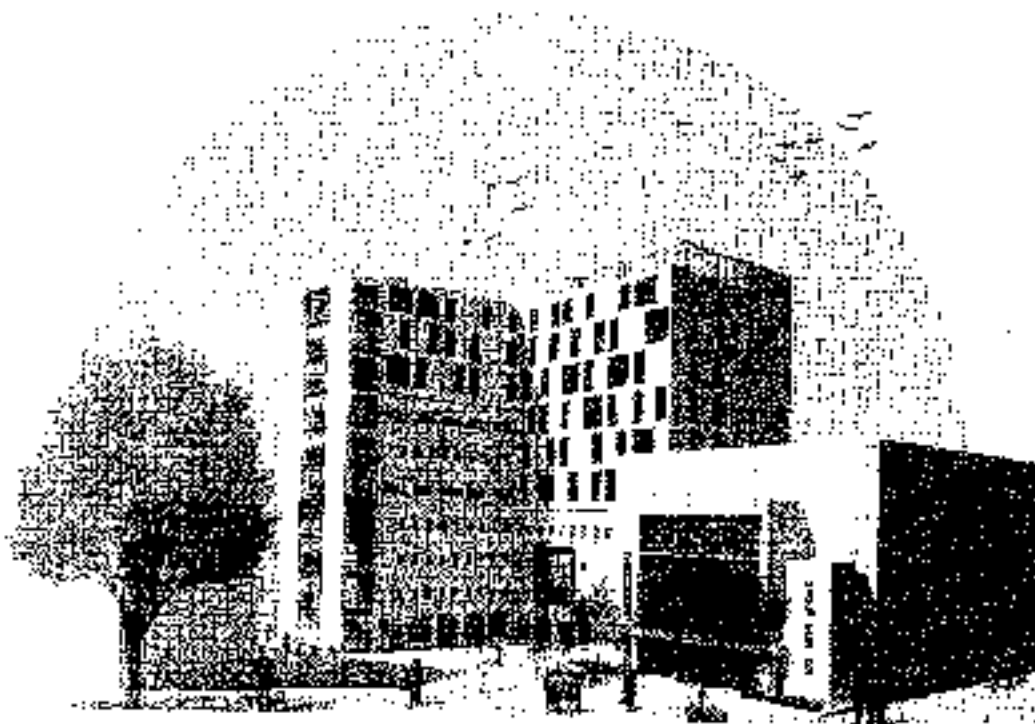
הערה: הפרוגרמה לשטח זה תינתן ע"י גורמי העיריה .

תכנון שטח עבור צרכי תרבות יבוצע בהתאם למפרט חומרי גמר עירוני והנחיות כלליות למבנה יזם המיועד למסירה לעיריית ירושלים של אגף מבני ציבור.

התכנון הפונקציונלי המפורט וכן רשימת התגמרים חייבים לקבל אישור אדריכל המזמין.

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים
 Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

מפרט אדריכלות
 מתחם בית העם, ירושלים
 דיור בר השגה לחשכרה (לפי סעיף 188)



מרץ 2022

רח' חלל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס, 02 6243297
 14 Hildel St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax, 02 6243297
 Email: es_arch@012.net.il Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

1. כללי:

- 1.1 מפרט הבניה שבמסמך זה מיועד להלכות דיוור בדישגה להשכרה, ישמרו לשמורשים עיריניוק שטחי שירות ושטח מסחרי במתחם בית העץ בירושלים
- 1.2 היתר הבניה ותכנון הפרויקט יתבסס על תכנית בניין עיר 101-0858126 על כלל מסמכיה.
- 1.3 תכנון המבנה על מערכותיו יבוצע בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה ובהתאם למפרט רביןמשרד לבנייה ממורכב ולשיטות רציונריות הכלולים בפרויקט.
- 1.4 הבניין יתוכנן ויבנה בייבוי ירוק" בהתאמה לזמן הישראלי לבניה ירוקה 5281.
- 1.5 על היושבותין מוסלת החובה לאשר אצל מתכנני המוסון המטרי ברל שלב של התדליון התכנוני תכנון מוקדם, סיפק מפרט והגשת דהיתר) את השלבים השונים לפני המעבר לשלב הבא.
- 1.6 על היום להקים באתר הדר תצוגה מרשימת התחזיות כולל בריזם יכלים לבנים יכו את התוכנים השונים בפרויקט לתו תחילתו ביוצם לאישור מתכנני המוסון.

2. תיאור המתחם והפרויקט:

2.1 תיאור המתחם הקיים:

מתחם בית העץ הינו מתחם מבני ציבור מרכז העיר ירושלים. המתחם נמצא בין הרחובות אוסישקין, בצלאל ווסף טרוספלדור. טעריית למתחם- שבנות דרים הנחליות, מורחית למתחם- האקדמיה לאמנות ועיצוב בצלאל, מתחם בתי הספר לאמנות מורה ויהושע לשי- הירושלמי. המרכז המסחרי של העיר ירושלים ביי הרחובות קינו גורני יפו ובן יהודה. למתחם בית העץ ארשה לאחרונה הביע – תכנית בניין ערים מפורטת 101-0858126 מורחית העיריית של הכנה היא הקמת פרויקט עירוני וכו שימשים בעורבים. משימוש העיריית ירוקה דיוור בדישגה להשכרה ושימשים מנטפוס יהיו שימשים עירוניים כגון טעריית ישידיים ללהקית מחוק, וכן שטח מסחרי להקמת בית קפה או מוסון. כמותחם בית העץ שלשה מבניה שחיקמו בשנות ה-60 וה-70 של המאה ה-20. הבניין הותק במתחם היא מבנה התיאטרון אשר נתן בשנת 1961 על מנת לשמש האולם למשפט אויכמן שנפתח באפריל 1961. מבנה התיאטרון הוא מנה לשמור (בניין A) במנה לחזית הדרומית של מבנה התיאטרון שני מבנים נוספים. מבנה בן ארבע קומות, הניצב לתיאטרון, יבנה אף הוא בשנת 1961 ומשמש כמכון משידיים של עיריית ירושלים (בניין B). ימבור מוסף יל קיפות אשר הוקט בשנות ה-70, ובו כיחות לימוד וספריות עירוניות (בניין C). בבניין C- שתי קומות בתת וקרקע ולבניין B דומה אחת. בתת הקרקע אשר הורחבה בשנות ה-70 הכבנים תורמים כיכר עירונית פעילה ובה מעבר ציבורי להולכי רגל, מרחיב מורה לרחוב בצלאל.

רח' הלל 14 ירושל' 9430104 טלפון 02 6243298 פקס, 02 6243297

14 Hilla, St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax. 02 6243297

Email: as_arch@012.net.il Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners



2.2 תיאור הפרויקט:

- א. תיאורו ודאך בבר המסומן התוכנית A - בחניית רחוב בצלאל
בניין התאטרון A הוא מבנה לשמור. בבניין שני אולמות תיאטרוני תיאטרון ודאך
בכר ואילם ליאו מילר הבניין שוכן עיי עיריות ירושלים בשנים 2020-21 וימשיך
לפעול בעת הקמת פרויקט הדיוור להשכרה בבניין תיאטרון לא יביצע עבודות בניה
במסגרת פרויקט זה.
- ב. בניין המסומן B – יוצב לסגנה התאטרון ומחולב אל חזיתו הדרומית.
בבניין הקיים 4 קומות על הקרקע ושומה תת קרקעית חלקית
בחקומו של בניין זה ייקם מבנה חדש לדיוור בו השנה להשכרה ולטובת שטחים
עירוניים, לשימוש להקמת מחול. בבניין החדש יהיו 10 קומות על הקרקע וקומת
מרתף. קומות הבניין הראשית תתוכנן במפלס חכיבר העירונית. בבניין ייקם חדר
סדרגות ופיר מעלית. לובי הבניין ששטחו לא יפרת מ- 18 מ"ר יהיה במפלס וחכיבר
ישמש את להקת המחול.
בקומת הקרקע, בשומה הראשונה ובחלק מהקומה השנייה יתוכנן שטחים עבור
להקת מחיל התמכות עיי עיריות ירושלים. (להקת קולוני דאנס) השטחים עבור
ההקת המחול בבניין B לא יפרתו מ- 475 מ"ר נטו.
- ג. **יודגש שהשירותים של אולם התאטרון והשירותים של קומת יציע התאטרון -**
נמצאים בבניין זה ויש לאפשר המשך השימוש בהם בעת הקמת הפרויקט.
בניין הספרייה העירונית המסומן C – יוצב לבניין B ויחוגר אלו עם חדר סדרגות
ופיר הכולל 2 מעליות. בבניין הקיים 7 קומות על הקרקע ושתי קומות מרתף.
בניין זה יעבור שיפוץ כולל והיווק ויתווספו לו 3 קומות חדשות. חדר סדרגות חדר
יוקם בצמוד למסלון המדרגות של בניין זה בצמוד לפיר המעלית המשמש את חניון
טלורה.
בניין זה ישמש לדיוור בו השנה להשכרה ולשטחים עירוניים עושימשו ללהקת מחול,
עיי תכנון מהדש של הקימית הקיימת ותוספת קומות, אי עיי והניסה והקמה

רח' הלל 14 ירושלים 9430104 טלפון: 02 6243298 פקס: 02 6243297

14 Hillel St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax: 02 6243297

Email: as_arch@012.net.il Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

מחדש. בקומה הכניסה שבמפלס הכיכר יתוכנן לובי הכניסה לדירות ישנות לא יפחת מ- 40 מ"ר יטרי. בדומה זו יוקם שטח מסחרי עם כניסה ישירה מהכיכר אשר יכול לשמש כבית קפה ושטחו לא יפחת מ- 100 מ"ר נטו.

בקומת הסדרה 1- של בניין זה ובקומה 1 של בניין B יתוכננו שטחים עבור להקת התזמיל והציגו חשטחים עבור המחסן לא יפחתו מ- 695 מ"ר נטו.

ד. דירות להשכרה בפרויקט:

יחידות הדירה יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות תכנית 101-9559126 לא יוקמו דירות בקומת הסדרה ואו במרחבים המיועדים.

3. דיוור בר השנה להשכרה:

3.1 שטח היחידות:

שטח היחידות הדויר בפרויקט יהיה בין 35-45 מ"ר והיא יחושב בהתאם לכללים לעניין יישות דירה בסעיף 5 לצו הכר דירות (תכנון) התשי"ח 2008 גובה הדירה לא יפחת מ- 2.50 מ' נטו. גובה הסדרות מעבריים ושטחי טירות לא יפחת מ- 2.20 מ'.

3.2 דירת חדר - "דירת סטודיו":

דירה תכוללת חדר מגורים אחד, מטבח, פינת אוכל וחדר רחצה.

חדר המגורים המשמש ללינה? למגורים בדירה חדר - לא יפחת מ- 14 מ"ר נטו.

מ"ר רחב החדר לא תפסה מ- 2.80 מ'

לחדר המגורים יהיה לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אזור רחב בשטח הנמצא להוראות כל דין, לא תהיה הפניית חלון של חדר מגורים או חדר שינה למרחב מקורה או מחלל ציבורי מקורה או למסדרון כביסה

תיאור הפונקציות בדירת חדר:

מטבח: שטח המטבח לא יפחת מ- 5 מ"ר נטו. אם המטבח מרוכז לחדר המגורים יש להוסיף את שטחו לשטחו המינימלי של חדר המגורים כמפורט לעיל.

מטבח הדירה יכול לפחות תלוי אחד לפי ניהול המנהל או אזור חץ או למדפסת. גודל החלון יהיה בהתאם להוראות כל דין או אזורי מאגלי הואם את תקנות והתכנון והבניה.

המטבח יכול. חדר מטבח ממוקם או חדר במידות 60/40. אזור מטבח תחלוק באורך מינימום 1.8 מ"ר בעומק 60 ס"מ ובגובה 90 ס"מ כולל המיטות. בין הארון סטודיו ויחידות הארון בחיפוי פורמליקד

המטבח יתוכנן כך שיהיה בו מקום למקרר במידות מינימום 60/60 ודירה 160

ותנור אפיה משולב בידים במידות 60/60 או בידים במיטות ותנור גובה 60/60/60

משטח עבודה על הארון התחתון יהיה מאבן קישור או שיש טבעי.

פינת אוכל: פינת האוכל בדירה הגובלת במטבח תהיה תלויה בשטח שלא יפחת מ- 4 מ"ר נטו.

רח' הלל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס 02 6243297

14 Hillal St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax. 02 6243297

Email: as_arch@012.net.il Website: www.aradsimons.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

חדר רחצה - חדר רחצה הכולל מקלחת, אסלה וכיור. שטחו לא יפחת מ- 4 מ"ר נטו.

או: חדר שירותים בשטח שלא יפחת מ- 1.3 מ"ר

ורדף יחצו יבו מקלחת וכיור בשטח שלא יפחת מ- 2.7 מ"ר נטו.

3.3 דירת 2 חדרים :

דירה הכוללת שני חדרים. חדר אחד המשמש למגורים וחדר נוסף המשמש חדר שנה מטבח פינת אוכל וחדר רחצה.

תיאור דירת שני חדרים :

חדר סגור - שטח לא יפחת מ- 14 מ"ר נטו.

חדר שנה - שטחו לא יפחת מ- 11 מ"ר נטו.

מידת הדומם של תחדים לא תפחת מ- 1.80 מ'

לכל חדר יורה חלון אל החוץ בשטח המינימום את תקנות התכנון והבניה.

חדר השנה יתכנן כך שניתן לרהט אותו עם מיטה זוגית במידות 160/200 וארון קיר בנוסף 60 ס"מ וכאורך 140 ס"מ לפחות.

מטבח: שטח המטבח לא יפחת מ- 6 מ"ר נטו.

מטבח בדירה יכול לפתח חלון אחז לפתיחה הפונה אל אזור חוץ או לסדרה.

גודל החלון יהיה בהתאם להוראות כל דין.

המטבח יכלול קור מטבח מנירוסטה או חיס במידות 60/40. ארון מטבח תחתון באורך

מינימום 1.8 מ"מ בעומק 60 ס"מ ובגובה 90 ס"מ כולל המשטר. נוף הארון מסגרוויץ' וחזיתות

הארץ בחיצי טרסאסקה.

המטבח יתכנן כך שיהיה בו מקום לסדרה במידות מינימום 60/60 יגובה 160

ותסר אפרי משולב כיריים במידות 60/60 או כיריים בשטח ותנור גומחה 60/60/60.

משטח עבודה על הארון יתחתון יהיה מאבן קוטר או שיש טבעי.

פינת אוכל: פינת אוכל בדירה הכוללת במטבח פתוח תהיה בשטח שלא יפחת מ- 4 מ"ר נטו.

חדר רחצה - חדר רחצה הכולל מקלחת, אסלה וכיור ששטחו לא יפחת מ- 4 מ"ר נטו

או חדר שירותים בשטח נטו 1.3 מ"ר וחדר רחצה ובו מקלחת וכיור בשטח מינימום 2.7 מ"ר נטו

4. מפרט תומכי הגמר :

4.1 קירות חוץ:

קירות הבניינים יהיו טרופים באבן טבעית בהתאמה לתי 2378

בידוד תרמי ואקוסט - קירות על פי התקנים

עיצוב הרזינות יהיה כרום נספח הבניי של רביע 101-0858126 יבאישור אדריכל הסוכן.

4.2 קירות ומחיצות פנים בדירות :

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו גשופים מ- בטון/ בלוקי בטון/

בלוקי בטון תאמ' בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים לחלי :

1. גבס דופי הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות

2. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות

רח' רלל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס. 02 6243297

14 Harel St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax, 02 6243297

Email: as_arch@012.net.il Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

3 בידור 2 י" בצפיפות של לפחות 12 קי"ק למ"ר (צמר שלעים / זכוכית / מינרלי / מכל צד של מחיצה הגבש יהי אחד מאלה :

2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה יו קרומית

פירנת חדרי דרוחצה - ייבנו מכלוסים הסוגרים כמעמידים למיסי עיי הוצרי או סבולק בסו.

4.3 קירות ומחיצות בין דירות ובין הדירות והשטחים הציבוריים :

קיר בטון או בלוק בטון מלא 20 ס"מ.

בהתקנת כלים סניטריים או כוירי מטבח על מחיצה בין דירות – יהי קיר כפול, לא תהיה צורת

מים בקיר המשותף וכן כל צנרה אחרת, לצנרת נליות, אנכיות או אופקית בווירה או בשטחים

הציבוריים, יש לבצע סגירה טכנית כולל הידוד אקוסטי וגמר תיפוז זהה לגמר הקיר, כל הקורות

ותמחיכות עיי דרישות תקי אקוסטיקה ת"י 1004.

4.4 גמר קירות ומחיצות פנים :

גמר הקירות בבניה קוונציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי

גמר כיר וט גבס יהיה שפמטל + צבע אקרילי .

גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינטיטי, במרחב מעין גמור יהיה כהתאם לי נוחות פיקוד יעורף +

צבע אקרילי, כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "יתו הקן ירוק" מטעם מכרי התכנים ישראל.

4.5 ריצוף הדירות:

בכל חלקי הדירה ובמרחצות יותקנו אריחים מסוג גרניט פורצלי או אריתי סדצו (עיי הגדרתם

בת"י 314 אריחים מיוצרים בכבישה טסמיונות הממוצעת אינה גדולה מ - 5% 6 כיווי B1a).

האריחים יהיו מסוג אי העומד בדרישות התקינה להרציקה הרבנטיות, בכל מידת אריח יותקנו

אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לזנים ולגוין שנבחרו עיי הקלות.

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הסדרות ממוטרי הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ

לפחות, אלא אם כן צוין בגמר תקירות חיפוי קשיח, במקומות בהם קיר החוץ מחופה בייפוי

קשיח איז צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבנין, לפי העודם, לעמך בדרישות ת"י 2279 ההנחיות לחלקה

ולא יפתחו מרמפורט במפרט זה. חדרי מגורים R-9 ; מיוות הארית : 60/60

4.6 ריצוף חדרי דרוחצה : אריחי גרניט פורצלי בעלי תו תתן ומקדים החלקה - R-10.

מיוות הארית 30/30 או 33/33 ריצפת תא מחלקה - R-11

4.7 חיפוי קירות חדרי דרוחצה ומסבאים :

חיפוי קירות יהיה בטאריחי קרטיקה או פורצלי /גרניט פורצלי / סוג אי העומד בדרישות התקינה

והתקינה הילבנטיות.

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור.

גיבה החיפוי .

במסבא - בגובה 30 ס"מ לפחות לכל אורך גישטח העבודד כאשר התצור אינו ביחידת 8I חיפוי

רח' הלל 14 ירושלים 9430104 טל'פון 02 6243298 פקס, 02 6243297

14 Hallel St. Jer.salem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax. 02 6243297

Email: es_arad@012.net.il Website: www.aradly-incr.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmeh Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

קירות תואב מאחורי התנור, וסביבו בקו יסודי העליון של החיפוי הקרמי יעד הדפסה]

נובה – 1.50 מ' מעל הריצוף, (מעל החיפוי ובקירות): טיט + צבע אקרילי

בתוך אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי לירות עד גובה 1.50 מ' מעל הדלת לפניה.

מעל החיפוי יעד לתקרה טיט + צבע אקרילי.

בחזי' שידורית: חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי טיט + צבע אקרילי

לצנרת גלויה, אנכית או אנכית בכל חללי החדר, יש לבצע סגירת מובנית הולל בחדר אקיסטי)

אם נדרש (גג) וריפוי זהה לגג החדר]

עבודות איטום בחדרות: הקירות, הרצפות והגגות באזורים רטובים יאטמו לפי הנחיות

כל ידי ולמי הדירות והתקנים הרלנטים למעט מעבר מים לחלקי בנין ואו חדרי טמכים

4.8 ריצוף שטחים ציבוריים ושטחים משותפים:

ריצוף באיחוי גרניט מורצון במידות 60/60 cm בעליון תקן לסבני ציבור, או איחוי אבן

טבעית בעובי 20 מ"מ העומדים בדרישות התקן לריצוף.

עמידות שחיקה מתאימה לשטחים ציבוריים. הריצוף יעמוד בדרישות כפי 2279.

חיפוי קירות: איחוי גרניט מורצון התואמת לריצוף עד גובה 1.20 מ'

מעל 1.20 מ' גמר טיט + צבע אקרילי

4.9 דלתות כניסה לחדרות

דלת: הכניסה הראשית לחדרות המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

יילת מן מכליה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים יהויים ימופעלים על ידי מנגנון

גלילי - התואמת להוראות כל דף ולתקן ישראלי מס' 5064,

לרבות רכיבים במפורט להלן:

סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית האצה מורטיו/מטלסקופית, מערכות צידים, מן צילינדר, ידית נגח

יירוטות, מברשת סף תחתון, מנעור דלת ומסגר חידרה.

משקוף בגובה מכליה מנולונות בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו צבוע בתנור.

4.10 דלתות הפנים בחדרות המגורים:

דלתות הכניסה לחדרים, ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבירות 60% מיכוי לפחות בהתאם לתקן

ישראלי מס' 23 על תלקו ובפתיחת ציד רגילה עם מילוי פלקסויד

כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים וקא סופגים כדומה HPL / CPL:

פורמייק - מודבקת על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ואו מילוי אחר שייע ורל היבט יתקדד -

הזמן, אקוסטיקה, קיום, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים

בגובה 7 ס"מ לפחות, צידים יורקנו בהתאמה לסני הורט והמשקוף; הממך כנף הדלת יהיה

מצופה בלנט גושי בי 4 צדדים.

כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועשויים מכל חומרים התאימה הישראלית. בכל

שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או מפורמייקה או נציפוי חיצוני מתועש.

הדלתות תהיינה עם סגור סיבובי "תפיס פנוי" או אחר לפי דרישה וידיות מתכת משני הצדדים

רח' הלל 14 ירושלים 9430104 טל'פון 02 6243298 פקס, 02 6243297

14 Il Ilol St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax, 02 6243297

Email: as_arch@012-npt.il Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

משקוף הדלתות יהיה משקיף פח מגולוון בגודל צבע מתנור עם אסס גומי למגניעון הפשקוף, בחזית האמבטיה והמקלחת מנעיל סיבובי יתוסד מוריי וצוה"ח עם זכוכית ביטוחי ככף הדלת.

4.11 תלונות ותריסים בדירות:

חלונות ותריסי דירות המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

גלגנות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם / זיגוג בעובי 4 מ"מ מצד אחי, 5 מ"מ מצד שני עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ. התלנית תרכיב בהם חזי בעליו זה הסן ואביזרים סקוריים, ובכללם: שרגלי זיגוג, אספי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות טכנות, סגנוני פתיחה ופעולה; תלונות יתקנו על ידי מותקן מורשה מטעם היצרן.

חילון המסיד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העירייה העירונית

פתח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שיירות, חדר רחצה ושטח, יהיו בעלי תריסי גלילה בתריסי גלילה יהיו שלבי דתרים יעשויים פח אקומינלים בטיח פוליאוריתן מ'קצף כולל אסס גומי כיי השלבים לאטימה מוגברת) ככל שגורש עיני הוראות היצרן; עובי פח יהיה במוטאם לכידות הפתח והוראות היצרן או אלומיניום שלב כשוף. בכל הפתחים בחדר הדיר ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארס תריס גלילה עם שלבי תריס עב מנעין חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

4.12 עבודות איטום בדירות – מעטפת הבניין, הקירות, מוצצות הפנים, חריצות ורונדלים

באזורים רטובים סגסמו לפי דרישות התקן למניעת סעבר חיס ורטיבות.

4.13 ריהוט קבוע בדירות:

ארון מטבח תחתון: לכל אורך הארץ התחתון להקן משטח עבודה בעיפי לא פחות מ- 2 מ"מ מאבן טבעית או מאבן פולימרי (לדיקטית אבן קיסר או שוה ערן) העונה לדרישות התקנים ת"י 4440 חלקים 1, 2 לפי העניין, עם שוליים בהדלטה של 2 מ"מ ביחס לחזית הארונות בכל ייקפם, המשטח יותאם להתקנה שטיחה של כור. בהיקף המשטח יותקן קנטי עליון מוגבן, שאומץ עיבודו ויבחר על ידי המוכר, הקונה ישאוי לריעוד התקנה ללא קוט מוגבר עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

טבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לדריבים ולתנחיות המפורטים להלן:

גוף הארון והינדפס יהיו מעץ לבד (סנרוויץ) בעובי 17 18 מ"מ לפחות

גב הארון יהיה מעץ לבד (הסט) בעובי 5 6 מ"מ לפחות.

דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנרוויץ) / MDF / לוחות מוסטפורמק.

הארון יכלול יחידת נעירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק; הפגיוני והינייה בעלות מסילות טלסקופיות זממת.

ארון המקבת התחתון יכלול פניה אחת בלבד, אב נדרש, ולא יותר.

דרי' הלל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס 02 6243297

14 Hille St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax. 02 6243297

Email: as_arad@012.net | Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

אורך סעיף של ארון המטבח התחתון 3.5 מ"מ, אורך מוצרי של ארון מטבח קבל פינו לא יפרת

ג- 1.25 מ"מ

המטבח יתוכן כך שמידת רוחב הנישה / הפהום חמוצד למקרר

תהיה לפחות 95 ס"מ.

ציפוי ופירגול:

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנוחות המפורטים להלן:

ציפוי חיצוני: פורמליק / פרטפורמינג / ידיות מתכונ.

ציפוי פנימי יומר מדפיק / מלמון אי פורמליק.

אלון בחור רחצה

בהתאמה שדירה, למעט בחור השירותים, יותקן ארון תחזוק עשוי סעץ לבד וסגורוץ

MDF אי סיבת עמידה במים ברמה P5 לפי תקן E N310. הארון יהיה חלוי או מוט.

הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלונות, מדפים, בידים בלתי מרלודות,

משטח עבודת

אינטגרלי מחדש / שיש / ניאן קוררץ יעולב בכור שמידות לפחות 45/25 ס"מ

5. שטחים ציבוריים ושטחים משותפים:

5.1 חדרי מדרגות:

בפריקט יהיו של חזרי מדרגות ונמלים ויהיו להם לובי בגובה נפרד, אחד ישמש את להקות

המחול ושטחים העירוניים והשני ישמש את הדירות. חדר המדרגות של השטחים העירוניים

ולקהות המחול ישמש גם למדרגות מילוט לדירות.

בנוסף, יהיה חדר מדרגות מילוט חיצוני בצורת לגמלון של בניין C

רוחבם של מהלכי המדרגות לא יפחת מ 130 ס"מ נטו. חדר המדרגות יתוכן בהתאם לתכנית

ולתקנות הבטיחות והנגישות.

גמר המדרגות יהיו בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל י"ן.

המדרגות יהיו חלוחות עשויות אבן טבעית המיועדים לחלופי מדרגות פנים, העולים לדרישות תקן

ישראל סי 1554 חלק 2.

חיפוי דום ושלח המדרגות יהיו מיוחדת אחת לכל רוחב המדרגות לוח אחד לכל הרוחב

5.2 מסדרונות, מבוואות ומעברים ציבוריים:

רוחב המסדרונות המשותפים בבניינים לא יפחת מ- 130 ס"מ נטו או גדול ממידה זו בכל שידורש

משקולי בטיחות או נגישות

ריצוי באריח קרמיק מוצלע במידות 60/60 R10 בעלי תקן למבני ציבור.

חיפוי קירות - אריח גרמיק פירצלן התואמים לגון הריצוף עד גובה 1.20 מ' מעל 1.20 מ' גמר

טיח + צבע אקרילי

תקרות מונמכות יהיו עם משיח פח אי אריח פח בידוד עם רחב אקוסטי בגמר צבע בתנור בשילוב

תקרת נכס, טיפולים והקניזים טגבס + שפסל / גמר צבע אקרילי / כלל פתחי שירות לשי הצורה.

רח"י רגל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס 02 6243297

14 Hilel St Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax, 02 6243297

E mail: as_arch@012.net Web site: www.asjsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון | אדריכלים ומתכנני ערים

Salimah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

5.3. מיגון:

מרחבים מיננים קומתיים יהיו כוונתם להסוות ולדרוש שקט. המרחבים המיננים יהיו רב תכליתיים לשימוש השוכרים בזמנם הפנוי, ולא נשמשי למנוחים. דלת הכניסה למסעדה תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות תיקון העו"מ. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית דוחה הפרוזור או המעבד וכן לא יפתח על פתח דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבית של אגף הדלת לכיוון דיר או למעבר, תותר הבליטה האנכית עד 18 ס"מ.

להלן פירוט הציוד שיוותקן במרחבים המיננים הקומתיים:

שקעי שירות ונקודות תקשורת כולל כמחשבים, מעבדי למינימום הדרוש יכן האורה שיאפשר פעילות בחדרים אלה. ריהוט כולל כורסאות יספה משלדת מתכת בומר צבע בתנאי וכריות מוב ומשענות נר מרופדות. מדפים שולחנות יבנות העשויים מלוחות לבד לסנדביץ' בחיפוי מרמאיה או פורליר עץ.

5.4 מעליות:

בבניין C הקיים 2 מעליות ניסעים. המעלית אלה יוחלפו במעליות חדשות ותקלות. כניסה, סתורני פיר מעלית עבור מעליות ניסעים חדשה בצמיד לחדר המדרגות הרדש בבניין B מעליות זו תשמש את הישטחים העירוניים. המעליות תתנה בהתאם למפרט ייעץ המעליות של המוסין.

5.5 שטחים משותפים

מבואת כניסה - בקומת הכניסה תהיה מבואה בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר. במבואה יהיה דלפק כניסה למעמד שומר ריהוט נגיד, דלת הכניסה תהיה מאלומיניום HEAVY DUTY בעל תו תקן המתאים למבנה ציבורי, היכולת תהיה בטיחות מחספת. ריהוט פינת הישיבה יהיה ממחסת בומר צבע בתנאי או עץ נושני עם טושים וכריות מרופדים בבד איכותי ועמי לכתמים ולשחיקה.

5.7 חדרים טכניים:

קומה 2: מאגר מים, חדר משאבות, חדר שאיבת בילב
קומה 1: חדר שנאים לחברת חשמל ומסדרון אוורור
קומה 0: חדר מוני חשמל
קומה נג: גנרטור, מערכת מיזוג אוויר.
5.8 חדר אשפה - נקם לפי דרישות מהלוקת התברואה העירונית ירושלים ובהתאם לדרישות ולתקנים.

רח' הלל 14 ירושלים 9430104 טלפון: 02 6243298 פקס: 02 6243297

14 - Hillel St, Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax, 02 6243297

Email: as.arch@02.net.il Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

6. שטחי חוף :

6.1 שטחי החוף ורכיבי העירייה שבבתחם בית העם יפותחו על פי תכנית פיתוח שתואב עם אדריכל העיר וסחלקת שפיע כולל צמיחה ינוטית עצים. כל צמודות המיתוח סביב המכלה נקי התפר עם קו המגרש של המבנים הסמוכים הן באחיינות ונכון כוציע של היום, כפוף לאישור הסופין. החצר משפיעות תחית עם נוני ועצים. בחצר זו תשפר זכות מעבר לדידי בתי המגורים הסמוכים. כמ כן תשפר זכות מעבר לדידי מילוט מהאוקס וקניסת שירות לתיאטרון וללהקת ימחול.

6.2 מעבר ציבורי להולכי רגל: נצמד להזיהות המרחית של המבנה שבבתחם בית העם קיב מעבר ציבורי להולכי רגל המסחר בין רחוב למרח ורפאלי לרחוב בצלאל והשטח הציבורי הפותח שכן רחוב סרומכדוד לתיאטרון. המעבר הזה, יתוכן וישתנו גם הוא ביחד עם חסידי המכסות למבנים של התחם.

7. להקת המחול:

7.01 שטחים ללהקת המחול קולנו דאנס

יתורוני ויבנו בבנין B בשטח כולל שלא יפחת מ- 475 מ"ר. כמפיע בנספח הביני. הפרוגרמה כוללת: אולם סטודיו ראשי בשטח שלא יפחת מ- 158 מ"ר וטו ובגובה שלא יפחת מ-4 מ' וטו. אולם חורית בשטח שלא יפחת מ-95 מ"ר, משרד, חדרי הלכשה ושירותים וקבלה.

7.02 שטחים ללהקת המחול ורטיגו

יתוכנו בקומה 1 של בנינים C ו- B בשטח כולל שלא יפחת מ- 695 מ"ר. כמפיע בנספח הביני. הפרוגרמה כוללת: הפרוגרמה כוללת. אולם/סטודיו ראשי בשטח שלא יפחת מ-158 מ"ר וטו ובגובה שלא יפחת מ-4 מ' וטו. אולם חורית בשטח שלא יפחת מ-95 מ"ר, משרד, חדרי הלכשה ושירותים כולל שירותים נוספים לזכרם וקבלה.

כל העבודות המפורטות בסעיף הנ"ל הינן אימפיווליות בלבד.

7.03 המפרט ללהקת המחול:

להקת המחול ורטיגו - בית העם ירושלים	
מפוס טכני	
סעיף	תאור
1	מערכת צינורות לחלית ציור התיאטרון- עקרונות כלליים: תכנית כל הציוד ראוי-קולי באולם ומסבי רתיאטרון תעשה על מערכת זו בלבד. עובי דופן הצינור ואישור אופן התליה ותאבדור המקשר בין הרקיה לצינור תעשה ע"י הקונסטרוקטור בהתאם לתנאים הנ"ל. משקלים מקסימליים לעמוד בטוחה משקל מקסימלי לכל המערכת כולל אחי מהחורים 2.000 ק"ג. משקל מקסימלי לצינור לכל אורכו 200 ק"ג. משקל מקסימלי למקצוע אחת/ מ"א 80 ק"ג. יש לתכנן את חיבור הצינורות לתקרה באופן סימטרי ואחיד לכל הצינורות והנקודות. התקנת מערכת ע"ש תכנון באתר ע"י צוות מקצועי. העבודה תתבצע ע"פ דוגם וברתאם לתקנים. הסעיף כולל את עבודות ההתקנה באופן מושלם ובמ"ל את כל הציוד הדרוש- פיגומים, מכונות הרמה, ציוד חנק אישי ואביזרים כדרוש לביצוע העבודה ולשמור על הקיים באחר באופן מירב כמו כן יציב שילוב ברור של משקלי עבודה מותרים.
	סטודיו גדול

רח' הגליל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס. 02 6243297

14 Hillel St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax. 02 6243297

Email: as_auch@012.net Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

1.01	צינור באורך 15 מ' כולל אביזר תליה לתקרה - בהתאם לרישית הקונסטרוקטור לפחות 9 נקודות עיגון לכל צינור, אין צורך לחבר לאורך הצינור - ניתן לתלות 3 צינורות של 5 מ"א צמודים אחד לשני (יש לחבר את העגינות לתקרה בהתאם)
1.02	סטודיו קטן צינור באורך 12 מ' כולל אביזר תליה לתקרה - בהתאם לרישית הקונסטרוקטור, לפחות 7 נקודות עיגון לכל צינור, אין צורך לחבר לאורך הצינור - ניתן לתלות 3 צינורות של 4 מ"א צמודים אחד לשני (יש ליגון את העגינות לתקרה בהתאם)
1.03	צינור באורך 4.2 מ' לתליה בין הצינורות
1.04	מחבר סטובל כפול דמשקל עבודה מתאים (לפחות KG100 לאביזר) ליתליות הצינורות בדיוק השני מהצד למערכת הצינורות.
1.05	תכנון התקנה ובדיקה אישור מהגבס קונסטרוקציה למערכת הכולל משקלים מקסימליים ועקרונות חלילה ושימוש, תכנון קול חישוכים סקסיים, אישור רתקון ואישור הביצוע לאחר בדיקות ההתקנה
2	רצפת מחול רצפת מחול במישה עשויה מפלטות עץ לוח 17 מ"מ מסוג בירג באיכות הגבוהה ביותר, תשתית הרצפה עשויה תשתית מעץ 2/4 בגודל מרובע של 40/40 מ"מ, בין הרצפה לתשתית יותקנו רפידות גליל של 40 ס"מ, עומס 300 ק"ג למ"ר. הקורות והפלטות יסללו בחומר מעקב בעיה לפני ההתקנה לאחר ההתקנה יצבע המשטח העליון בצבע אקרילי שחור עט.
2.01	ההתקנה תעשה על ידי מתקין בעל ניסיון והמלצות בתחום הבטיחות רגישות למחול.
2.02	סטודיו גדול - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר סטודיו קטן - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר
	לינולאום למחול לינולאום תוצרת גרי גרמניה בצבע אפור / שרור VAIRO CLASSIC 2002 מ"ר יחיד. התקנת הלינולאום תעשה באופן מושלם על ידי עובדי במה סקסיים. בפרסה "זמנית" הכולל היכוח בהיקף ויזיר דבק יעודי כוודרש.
2.03	מחול גדול - גליל לינולאום גרץ באורך של 33 מ' ברוחב של 2 מ'
2.04	סטודיו - קטן - גליל לינולאום גרץ באורך של 40 מ' ברוחב של 2 מ'
2.05	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה אפור תוצרת גרץ גרמניה 33 מ"א
2.06	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה שחור תוצרת גרץ גרמניה 33 מ"א
3	חשמל ותשתיות הסקרים וצריכה - מערכת תאורה לכל סטודיו כ- Kw25 - תערכת רגברה לכל סטודיו כ- Kw5. התקנת נקודות החשמל כוללת את כל המרכיבים הדרושים בהתאם לתכנון למפרט לחוק. הגנת צריכה, רגנת זליגה וכלל החיפוי יעבדו בתוך תעלות פח מסועלות לשני האיים - תא לחשמל ותא לתקשורת. השקעים יותקנו על גבי התעלות עם האיבודים המתאימים, מחוץ הנקודה יכלול את כל הנדרש מכל ארונות ראשיים וכלל יש להפריד את השויות בין 2 מדרי הסטודיו באופן מורגז.
3.01	נקודת תלת פאזית בהספק של A16 ע"ס בקופסא יעודית כולל כל הוצאת הדרושות בשקע A16/5
3.02	נקודת תלת פאזית בהספק של A32 ע"ס בקופסא יעודית כולל כל ההגנה הדרושות בשקע A32/5
3.03	נקודת חשמל ישראלית לתאורה כל 6 שקעים מחוברים במקביל לעמ"ס A16, כל 6 שויות מקבילים שוה תלת פאזי מוגן זליגה ושקס כולל כל האידוי והאבדורים הדרושים
3.04	נקודת חשמל ישראלית לאודיו וידיאו כל 2 שקעים מחוברים במקביל לעמ"ס A16, כל 6 שויות מקבילים שוה תלת פאזי מוגן זליגה ושקס כולל כל הציד והאריזורים הדרושים
3.05	העלות פח 10/20 כולל מחיצה להפרדה של חשמל ותקשורת. העלות כרבע שרור תלויה מתקרה / ע"ס בהתאם להכנון מעל ובין הצינורות לתלית התאורה. כולל את כל האיבודיות הדרושים להתקנה

רח' הלק 14 ירושלים 5430104 טלפון 02 6243298 פקס 02 6243297

14 Hilel St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax 02 6243297

Email: as.arch@012.net.il Website: www.aradsimmon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומהנדסי ערים

Salmah Milson Arad / Avner Simon Architects and Urban Planners

7.04 בונב כמותות ללהקות המחול:

			כתב כמותות	
			להקת המחול ורטיגו - בית העם ירושלים	
סעיף	תיאור	כמות	מחיר יח'	סה"כ
1	מערכת ציטויות לתליית ציור התואטרון:			
1.01	ציור 1.5 " באורך 15 מ'	4	300 ש"ח	1,200 ש"ח
1.02	ציור 1.5 " באורך 12 מ'	8	600 ש"ח	4,800 ש"ח
1.03	ציור 1.5 " באורך 4.2 מ'	27	800 ש"ח	21,600 ש"ח
1.04	חבר סטובל כסול	61	55 ש"ח	3,355 ש"ח
1.05	אישור תלונת קונסטרוקציה למערכת	1	4,000 ש"ח	4,000 ש"ח
	סה"כ			97,055 ש"ח
2	רצפת מחול:			
2.01	סטודיו גדול - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר	240	300 ש"ח	72,000 ש"ח
2.02	סטודיו קטן - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר	56	300 ש"ח	16,800 ש"ח
2.03	גליל ליולאט גרז באורך של 30 מ' בחיב של 2 מ'	4	7,200 ש"ח	28,800 ש"ח
2.04	גליל ליולאט גרז באורך של 40 מ' רוחב של 2 מ'	2	800 ש"ח	1,600 ש"ח
2.05	נייר דבק יעדי בצבע הרצפה אפור תוצרת גרז גרמניה 33 מ"א	50	50 ש"ח	2,500 ש"ח
2.06	נייר דבק יעדי בצבע הרצפה שחור תוצרת גרז גרמניה 33 מ"א	50	50 ש"ח	2,500 ש"ח
	סה"כ			171,800 ש"ח
3	תשתיות חשמל ותקשורת:			
3.01	נקודת חשמל שקע שירות מערכות שלוש פאזות A16	2	2,500 ש"ח	5,000 ש"ח
3.02	נקודת חשמל שקע שירות מערכות שלוש פאזות A32	2	4,000 ש"ח	8,000 ש"ח
3.03	שקע ישראלי ישיר כסול למערכות ותאורה	84	390 ש"ח	32,760 ש"ח
3.04	שקע ישראלי ישיר כסול למערכת אודיו וידיאו	18	350 ש"ח	6,300 ש"ח
3.05	תעלת פח / רשת לחשמל ותקשורת מ"ר	200	260 ש"ח	52,000 ש"ח
	סה"כ			104,060 ש"ח
	סה"כ כולי			373,835 ש"ח

***הערכה

***הערכה

***הערכה

***הערכה

***הערכה

החבנון המוקדש להמפורה יכן ישיבת התאגדות לקבל אישור אדריכלי חזמין.
כל העבודות המפורטות בסעיף הנזכר הינן אופציונליות בלבד.

רח' הלל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פלס 02 6243297

14 Hillel St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax, 02 6243297

Email: as_arch@012.net.il Website: www.gradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

7.05 המפרט ללהקת המחול קולבן דאנס:

להקת המחול קולבן דאנס - בית העם ירושלים מפרט טכני	
סעיף	תיאור
1	מערכת צינורות לתליית ציוד התיאטרון - עקרונות כלליים: תליית כל הציוד האוד-קולי באולם ומסכי התיאטרון תעשה על מערכת זו בלבד. עובי רופן הצינור ואישור אופן התליה והאביזר המדגש בין התקרה לצינור תעשה על ידי קונסטרוקטור בהתאם לתנאים הנ"ל. משקלים מקסימליים לעבודה בטוחה: משקל מקסימלי לכל המערכת בכל ארץ מהחריצו 2,000 ק"ג. משקל מקסימלי לצינור לכל אורך 200 ק"ג. משקל מקסימלי לנמוק אחת/ מ"א 80 ק"ג. יש לחבון את חיבור הצינורות לתקרה באופן סימטרי ואחיד לכל הצינורות והנודות. החזקת מערכת על"פ תכנון באתר על"פ צוות מקצועי. העבודה תבצע על"פ חוק צהתאם לתקנים, הסטיף כלל את עבודת ההתקנה באופן מושלם וכ"ל את כל הצעד הדרוש- פיטמים, מכונה הרמה, ציד מנן אישי ואחרים כנדרש לביצוע העבודה ולשמור על הקיים באזור באופן מירבי, כחן כיצב שילוט ברור של משקלי עבודה מותרים.
1.01	סטודיו גדול צינור באורך 15 מ' כולל אריזר תליה לתקרה - בהתאם לדרישת הקונסטרוקטור לפחות 9 נקודות עיגון לכל צינור, אין צורך לחבר לאורך הצינור - ניתן לתלות 3 צינורות של 5 מ"א צמודים אחד לשני (יש לתכנן את העגינות לתקרה בהתאם).
1.02	סטודיו קטן צינור באורך 12 מ' כולל אביזר תליה לתקרה - בהתאם לדרישות הקונסטרוקטור לפחות 7 נקודות עיגון לכל צינור, אין צורך לחבר לאורך הצינור - ניתן לתלות 3 צינורות של 4 מ"א צמודים אחד לשני (יש לתכנן את העגינות לתקרה בהתאם).
1.03	צינור באורך 4.2 מ' לתליה בין הצינורות.
1.04	מחבר סוויכל כפול במשקל עבודה מתאים (לפחות KG100 לאביזר) לתליה הצינורות בסיון השני מחמת למערכות הצינורות.
1.05	תכנון התקנה ובדיקה אישור מהדס קונסטרוקציה למערכת הכולל משקלים מקסימליים ועקרונות תליה ושימוש. תכנון כולל חישובים סטטיים, אישור התכנון ואישור הביצוע לאורך בדיקות ההתקנה.
2	רצפת מחול רצפת מחול גמישה עשויה מפלטפור עץ לבדור 17 מ"מ מסוג בירל באיכות הגבוהה ביותר, תשתית רצפה עשויה תשתית מעץ 2/4 בגודל מחובט של 40/40 ס"מ. בין הרצפה לתשתית יותקנו רפידות גל כל 40 ס"מ. עומס 300 ק"ג למ"ר. הקורות והפלטפור יעולו בחומר מעקב בערה לפני ההתקנה. לאחר ההתקנה יצבע המשטח העליון בצבע אקרילי ושחור מט. ההחזקת תעשה על"פ מתגין בעל ניסיון והמלצות כתחום הכמות והגמישות למרדל.
2.01	סטודיו גדול - רצפת מחול בהתאם למפרט ת"י.
2.02	סטודיו קטן - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"י.
2.03	לימלאום למחול לימלאום תוצרת גרץ גרמניה בצבע אפור / שחור VARIO CALSIC 200 מ' רוחב. התקנת הלימלאום תעשה באופן מושלם על"פ עובדי כמה חומסי, בפריסה "זמנית" הכולל סיכות בהיקף ויבר דבק יעודי כנדרש.
2.04	סטודיו גדול - גליל לימלאום גרץ באורך של 33 מ' ברוחב של 2 מ'.
2.05	סטודיו קטן - גליל לימלאום גרץ באורך של 40 מ' ברוחב של 2 מ'.
2.06	נייר ויבר יעודי בצבע הרצפה אפור תוצרת גרץ גרמניה 33 מ"א.

רח' הלק 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס 02 6243297

14 Hallel St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax, 02 6243297

Email: zs_arch@012.net.il Website: www.arads-mos.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmeh Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

2.06	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה שחור תוצרת גרץ בגודל 33 מ"א
3	חשמל ותשתיות
	הספקים וצריכה - מערכת האורה לכל סטודיו כ-W25 - מערכת הגברה לכל סטודיו כ-W5 - התקנת נקודות חשמל כוללת את כל הוצריבים הדרושים בהתאם לתכנון למספרו ולחוקי הגנת צריכה, הגנת זליגה וכו'. התיווך יעביר בתוך העלות פח ספוגות לשני תאים - תא לחשמל ותא לתקשורת. השקעים יותקנו ע"ג הונטלות ועם האדריכלים המתאימים. מחיר הנקודה יכלול את כל הוצאות כולל ארונות האש"ה וכו'. יש להפריד את השדורה בין 2 תריי הסטודיו באופן מוחלט.
3.01	נקודה חלת טאמית בהספק של A16 ע"ט הקופסא יעודית כולל כל ההגנות הנדרשות בשקט A16*5
3.02	נקודות תלת פאזיה בהספק של A32 ע"ט הקופסא יעודית כולל כל ההגנות הנדרשות בשקט A32*5
3.03	נקודה חשמל ישראלית לתאורה כל 6 שקעים מחוברים במקביל לחמ"ט A16, כל 3 שירות מקבילים שדה תלת פאזי חגן זליגה ועומס כולל כל הציוד והאביזרים הדרושים
3.04	נקודות חשמל ישראלי לאדיו- וידאו כל 2 שקעים מחוברים במקביל לחמ"ט A16, כל 6 שירות מקבילים שדה תלת פאזי חגן זליגה ועומס כולל כל רצייד והאביזרים הדרושים
3.05	תעלות פח 10/20 כולל מוצצה להפרדה של חשמל ותקשורת. תעלות בצבע שחור תלויות מתקרה / ע"ט בהתאם לתכנון חגן חגן הצינורות להליית התאורה. כולל את כל האביזרים הדרושים להתקנה

7.07 סוג כמיות להקנת המחול:

		כתב כמיות		להקנת המחול קולבן דאנס - בית העם ירושלים	
סניף	תיאור	כמות	מחיר יח'	סה"כ	
1	מערכת צינורות לתליית ציוד התיאטרון:				
1.01	צינור 1.5 " באורך 15 מ'	14	ש 300	ש 4,200	46
1.02	צינור 1.5 " באורך 12 מ'	8	ש 800	ש 6,400	20
1.03	צינור 1.5 " באורך 4.2 מ'	27	ש 800	ש 21,600	2
1.04	מחבר סטנדרט כפול	81	ש 55	ש 4,455	4
1.05	אישור מהנדס קונסטרוקציה למערכת	1	ש 900	ש 900	4
	סה"כ			ש 97,055	
2	רצפת מחול:				
2.01	סטודיו גדול - רצפת מרול בהתאם למפרס ח"ר	240	ש 300	ש 72,000	72
2.02	סטודיו קטן - רצפת מחול בהתאם למפרס מ"ר	156	ש 300	ש 46,800	46
2.03	גליל ליטולאום גרץ באורך של 30 מ' ברוחב של 2 מ'	4	ש 200	ש 800	28
2.04	גליל ליטולאום גרץ באורך של 40 מ' ברוחב של 2 מ'	2	ש 600	ש 1,200	19
2.05	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה אפור תוצרת גרץ	50	ש 50	ש 2,500	2
2.06	גרצ גרמניה 33 מ"א	50	ש 50	ש 2,500	2
	סה"כ			ש 171,800	

רח' רגל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס 02 6213297

14 Hile' St Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax: 02 6213297

Email: as_arad@0112.net Website: www.aradjsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

תשתיות השמל ותקשורת:				
***הערכה	5,000 ₪	2,500 ₪	2	נקודת השמל שקע שירות מערכות שלוש פאזות A16
	8,000 ₪	4,000 ₪	2	נקודת השמל שקע שירות מערכות שלוש פאזות A32
***הערכה	760 ₪	390 ₪	84	שקע ישראלי ישיר כפול למערכת תאורה
***הערכה	7,020 ₪	390 ₪	18	שקע ישראלי ישיר כפול למערכות אודיו וידאו
***הערכה	52,000 ₪	260 ₪	200	תעלת בור / רשת להשמל ותקשורת מ"ר
	104,780 ₪			סה"כ
	373,635 ₪			סה"כ כללי

התכנון והפקציונלי המפורט וכי השיטת התכנונית יוחסו לקבל אישור אדריכלי מסומן
כל העבודות המפורטות בשעיף הנ"ל תיגן אופציונלית בלבד.

רח' הלל 14 ירושלים 9430104 טל'פון 02 6243298 פקס: 02 6243297

14 Hile St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax: 02 6243297

Email: as_arch@012.net.il Website: www.aradsimon.com

מסמך א' (2)

הצעת המציע – הצעה כספית

(יש להכניס נספח זה למעטפה נפרדת וחתומה, כאמור בסעיף 69.2 להזמנה)

לכבוד

1. עיריית ירושלים (להלן: "המזמינה")

2. עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

הנדון: מכרז 9/25 לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושליםהצעה כספית

אני/אנו החתום/מים מטה, לאחר שקראתי/נו בעיון את ההזמנה להציע הצעות, הסכם הזיכיון על נספחיו ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם וצרופותיהם, מציעים בזה:

לקבל מאת המזמינה מענק הקמה חד פעמי המיועד לחקמת הפרויקט בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 75 להסכם הזיכיון, בסך של 140,420,000 ₪ (ובמילים:

מאה ארבעים וארבע אלף ארבע מאות אלף ש"ח, כולל מע"מ (כולל שיחול על פי דין).

אני/אנו מסכים/ים כי אם תתקבל הצעתי/נו (ובכפוף לקבלת מענק ההקמה), או נישא בכל עלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לדרישות המכרז והסכם הזיכיון.

ידוע לנו כי עבודות התכנון, ההקמה וההפעלה אשר תבוצענה על ידנו בהתאם להוראות הסכם הזיכיון על נספחיו ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם וצרופותיהם, הינן בנוסף לכל תשלום החל עלינו על פי הסכם הזיכיון ונספחיו וללא כל תמורה נוספת מצד המזמינה.

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	הנדסה ובנייה בע"מ
25/3/26	מאיר קורן	חתימה וחותמת המציע

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

ק"ק התור
הנדסה ובנייה בע"מ
חתימת המציע

3 ON 3N
 עיריית ירושלים
 מסמך א"מ (2)
 4.5.20

הצעת המציע – הצעה כספית

(יש להכניס נספח זה למעטפה נפרדת וחתומה, כאמור בסעיף 69.2 להזמנה)

לכבוד

1. עיריית ירושלים (להלן: "המזמינה")
2. עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

הנדון: מכרז 9/25 לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיוור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים

הצעה כספית

אני/אנו החתום/מים מטה, לאחר שקראתי/נו בעיון את ההזמנה להציע הצעות, הסכם הזיכיון על נספחיו ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם וצורפותיהם, מציעים בזה:

לקבל מאת המזמינה מענק הקמה חד פעמי המיועד להקמת הפרויקט בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 75 להסכם הזיכיון, בסך של 67,555,555 ₪ (ובמילים: שישים ושבעה מיליון, חמש מאות וחמשים אלף, כולל מע"מ (ככל שיחול על פי דין).

אני/אנו מסכים/ים כי אם תתקבל הצעתי/נו (ובכפוף לקבלת מענק ההקמה), אנו נישא בכל עלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לדרישות המכרז והסכם הזיכיון.

ידוע לנו כי עבודות התכנון, ההקמה וההפעלה אשר תבוצענה על ידנו בהתאם להוראות הסכם הזיכיון על נספחיו ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם וצורפותיהם, הינן בנוסף לכל תשלום החל עלינו על פי הסכם הזיכיון ונספחיו וללא כל תמורה נוספת מצד המזמינה.

שיכון ובינוי - בנייני בית	למרחל דוד	26/3/26
חתימה וחותמת המציע	שם מלא של החותם בשם המציע	תאריך
שיכון ובינוי - בנייני בית	למרחל דוד	26/3/26
חתימה וחותמת המציע	שם מלא של החותם בשם המציע	תאריך
חתימה וחותמת המציע	שם מלא של החותם בשם המציע	תאריך

שיכון ובינוי - בנייני בית
 חתימה וחותמת המציע

מסמך א' (2)

הצעת המציע – הצעה כספית

(יש להכניס נספח זה למעטפה נפרדת וחתומה, כאמור בסעיף 69.2 להזמנה)

לכבוד

1. עיריית ירושלים (להלן: "המזמינה")

2. עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

הנדון: מכרז 9/25 לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים

הצעה כספית

אני/אנו החתום/מים מטה, לאחר שקראתי/נו בעיון את ההזמנה להציע הצעות, הסכם הזיכיון על נספחיו ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם וצורפותיהם, מציעים בזה:

לקבל מאת המזמינה מענק הקמה חד פעמי המיועד להקמת הפרויקט בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 75 להסכם הזיכיון, בסך של 18,222,658 ₪ (ובמילים: כולל מע"מ (ככל שיחול על פי דין)).

שמונה עשר מיליון מאתיים עשרים ושתיים שש מאות חמישים ושמונה ש"ח
אני/אנו מסכים/ים כי אם תתקבל הצעתי/נו (ובכפוף לקבלת מענק ההקמה), אנו נישא בכל עלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לדרישות המכרז והסכם הזיכיון.

ידוע לנו כי עבודות התכנון, החקמה וההפעלה אשר תבוצענה על ידנו בהתאם להוראות הסכם הזיכיון על נספחיו ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם וצורפותיהם, הינן בנוסף לכל תשלום החל עלינו על פי הסכם הזיכיון ונספחיו וללא כל תמורה נוספת מצד המזמינה.

שם מלא של החותם בשם המציע	יעל גואל	25/03/2026 תאריך
חתימה וחתימת המציע	שפיר	הנדסה אזרחית וימית בע"מ
תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחתימת המציע
תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחתימת המציע

שפיר
הנדסה אזרחית וימית בע"מ
חתימת המציע



הסכם זיכיון

לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג
יד להשכרה במרכז העיר ירושלים

בשיטת ה-D.B.O.T.

- והואיל** ומסכם כי המומין היה ויישאר בעל הזכויות במקרקעין, למעט זכויות מיגבלות המוענקות לזכיון בהסכם זה במפורש, לצורך קיום הסכם זה ובכפוף להוראותיו.
- והואיל** והזכיון התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות בתכנון, רקמת, הפעלתו ותרומתו של הפרויקט כמפורט בהסכם זה להלן, ללא יוצא מן הכלל, וזאת בתמורה לקבלת הזכות לתפעל את הפרויקט, לתחזקו ברמה גבוהה ביותר, לקבל/לשלב את התמורה בהגדרתה להלן, ולהחזירו במצב נעולה למזמין בתום תקופת הזכיון, בכפוף להוראות הסכם זה;
- והואיל** והזכיון מצהיר כי רוא בדק והוא מכיר היטב את הפרויקט, לרבות כל הפרטים ההנדסיים, התכנוניים, הכלכליים והמשפטיים והסטטוטוריים, לרבות במפורש התכנית התקפה ותקנית מטרה ציבורית וכל הסשוי לפרויקט, בין אם צוין בהסכם זה ובין אם לא, וכן את מטרות ותנאי התפעול המפורטים בהסכם זה, ימצא אותם מתאימים למטרותיו;
- והואיל** והזכיון מצהיר כי ידוע לו כי במסגרת הקמת הפרויקט הוא יידרש להקים מבנים, חלקם על שיקע פנויה, חלקם כתוספת קומות על גבי מבנים קיימים, וחלקם בהקמת מבנים הצמודים למבנה קיים, ובי ידוע לו כי האחריות הבלעדית לתיאום עבודות הרקמה והתפעול של הפרויקט עם בעלי הזכויות במבנים הקיימים ואו במבנים הסמוכים ומול כל הרשויות המוסמכות, הינה שלו בלבד;
- והואיל** והזכיון מצהיר כי הינו בעל ידע, מומחיות וניסיון בתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של שטחים וזגמת הפרויקט, ולחילופין כי יתקשר עם קבלן/ משנה אשר הוא/הם בעלי ידע, ניסיון ומומחיות כאמור, והכל על פי התנאים המפורטים בהסכם זה להלן;
- והואיל** והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם אהדדי;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים בדלקסן:

חלק א' - מבוא

פרק א' - מבוא ומסמכים

1. מבוא ופרשנות

- א. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק כלתי נפרד הימנו ובחוקת תנאיו.
- ב. בפרשנית של הסכם זה ינתן קטווחים שלהלן התירוש המשפיע בצידם.
- "המומין" - עיריית ירושלים באמצעות ערן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ. הוראותיה ורנחיותיה של ערן יחייבו את הזכיון לכל דבר וענין כאילו ניתנו על ידי המומין.

"המגורים" - השטחים בפרייקט המיועדים לשמש למגורי השוכרים, בהתאם להוראות ההסכם.

"שטחים מסחריים" - השטחים בפרייקט המיועדים לשמש כשטחי מסחר, בהתאם להוראות התוכנית התקפה וכפוף להוראות ההסכם זה.

"השטחים לשימוש משותף" - השטחים בפרייקט המיועדים לשימוש כלל השוכרים ואו לשימוש הכולל הרוב כמסווג **במסמך ג' 66**, ולרבות, בין היתר, שטחי מביאת, לובי כניסה, מטורונות, מעליות, מט"קים, ושטחים נוספים כפי שיקבע באופן סופי במסגרת אישור תכנון הזכין. למען הסר ספק, כל שטח שאינו מיועד למגורים ולשטחים מסחריים הינו כגדר שטחים לשימוש משותף, להוציא את השטחים המיועדים לתכנון, הקמה ומסירה על ידי הזכין לעורית ירושלים, בהגדרתם בסעיף 12 להזמנה, הכוללים את שטחי בני הילדים והשטחים לטובת צרכי תרבות במגרש המשולש ושטחי הסטודיו למחול המגרש בית העם (על אף שהזכין נדרש לנצל בהם עבורות כמפורט במסמכי ההסכם), ולהוציא את אולם זימאר כהר וכל הכולל בבניין A במתחם בית העם.

"המערכות המשותפות" - חללים, תשתיות ומתקנים במגרש בית העם הצפויים לשרת את הפרויקט וכן דיירים ואו גורמים אחרים שאינם חלק מהפרויקט, כדוגמת סטודיו למחול, גני ילדים וכו'.

"העבודות" - כל העבודות המתחייבות ונובעות מהפרויקט, שיבוצעו במתחם ומחוצה לו, לרבות עבודות התכנון, ההקמה יחפוע הפרויקט (לרבות לריכת הגרלות, בחירת שוכרים, עריכת הסכמי שכירות מול וכיוצא"ו) על כל הנוגד להן, מימון כל העליות הכרוכות בביצוע העבודות, הפרויקט, כל מטרה המוטלת על הזכין בהסכם זה, וכל הדרוש לצורך ביצוע הפרויקט גם אם לא צוין במפורש במסמכי המכרז, ורכל בכפוף לתוכנית התקפה, תשתית מטרה ציבורית, הסכם זה וכל דין.

"עבודות ההקמה" - תכנון והקמת הפרויקט במקרקעין ומימון עבודות אלו, בהתאם לתוכנית התקפה החלה על הפרויקט, תשנות מטרה ציבורית, הסכם זה וכל דין, לרבות כל עבודות הנדרשות על מנת להקים את הפרויקט וכל מטלת תכנון וביצוע נוספת הנובעת בהסכם, ובכלל זה עבודות התכנון, הדישוי, הפיתוח, הבניה, המלאכות החומרים והציוד היוושים לשם הקמת ובניית הפרויקט על כל חלקיו, מתקניו ומערכותיו בשלמות וכן התהנית כל הציוד והחומרים הדרושים לשם השלמת חלקי ומערכות הפרויקט, כגון צנרת, חיווט, אינסטלציות חשמליות וכו', וכן כל העבודות, המלאכות, החומרים והציוד שיידרשו להתבצע על פי כל דין ואו ההסכם ולרבות המפרט הטכני ובהתאם לתוכנון ומסמכי התכנון שאושרו על ידי המזמין, ובהתאם להואי היתר הבניה שיוצא על ידי הזכין, ילונות כל עבודות הפיתוח והאחזקה ואישורו, ככל הנדרש, בין היתר לשם הבלת כל האישורים מאת הרשויות המוסמכות לצורך אכלוס הפרויקט וריכור כל חלקי הפרויקט כרשתות הטלפון, המים והחשמל וכל מטלת תכנון וביצוע נוספת המפורטת במסמכי המכרז.

"יתפועל הפרויקט" - ויהיל חופועל, היקוי ואחזקה הפרויקט ומימון עבודות אלו, על המתקנים, הציוד ומערכות שימצאו בו, חידושם החלפתם

מסמך ג' – מפרט מקצועי

מס' נספח	תיאור נספח
1.	נסח המקרקעין
2.	א. תקנין התוכנית התקפה למגרש בית העם ב. תקנון התוכנית התקפה למגרש המשולש
3.	מפרטי איפיון אדריכליים וטכניים
4.	נספח הפעיל והחזקה כולל אגנט מתן שירותים (SLA)
5.	תכנון מוקדם של מגרש בית העם
6.	נספח גבולות העברה בשטחים הציבוריים במתחם בית העם ובמרחס המשולש
7.	סקר סיכונים ראשוני
8.	הנחיות איכות סביבה

מסמך ד' (כרך הגשות הזכיון)

מס' נספח	תיאור נספח
1.	לוח זמנים מפרט ושלבי ביצוע
2.	מסמכי התכנון המפורט המאושרים על ידי המסמין ובקשת הזכיון להיתר בניה
3.	תכנית עבודה
4.	תכנית עיצוב והצטיידות + לשימת תלמידים
5.	אישורי תיאום תשתיות
6.	כרך דוחות מקצועיים, כולל: דו"ח קרקע, קינסטרוקציה, אקוסטיקה, קרינה, בטיחות אש, תכנית בטירות וכל דוח/תכנית הנדרשים לצורך הפרויקט
7.	כל מסמך נוסף הנדרש להגשה על פי מסמכי ומכילי כנפו לאישורו על ידי המונקין.

2. מוסכם בזאת כי בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות ו/או דו משמעיות ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה, נספחיו ו/או מסמכיו בינם לבין עצמם, כי או יחולו תמיד אותו הוראות ויוחסו תמיד אותם פירושים הנותנים למסמין את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיהיה לטובת המזמין בנסיבות העניין. חרף כללי הפרשנות הנהוגים. הוראות ההסכם על נספחיו ומסמכיו יפורשו תמיד כבאות להוסיף על זכויות המזמין ולא כבאות לגרוע מהן

לעניין הדרישות הטכניות לביצוע רעבודות, מונהר כי בנוסף לאמור לעיל, הרי שיחולו גם הוראות שלהלן. הוראותיו של כל חקן ישראלי, ובהיעדרו תקנים וריס, כאשר סדר העדיפות בין הוראות אלו הינו כפי סדרם דלעיל.

1. נילה הזכיון סתירה בין רוראה אחת מהוראות ההסכם להוראה אחרת בו, או שהיה הזכיון מסיפק בפירושו הנכו של מסמך ממסמכיו או כל חלק היטנו - יפנה הזכיון בכתב למזמין והמומין ייתן הוראות בכתב. לרבות תוכניות לפי הצורך, נדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו ופירוש זה יחייב את הזכיון לכל דבר ועניין

ד. כי הוא מסכים כי העבודות כרונדרתי בהסכם זר בוללות את כל העבודות המפורטות בהסכם זה על כל נספחיו, וכן כל עבודה אחרת גם אם לא פורטה במפורש ואשר קשורה באופן ישיר או עקיף לביצוע הפרויקט והעבודות על ידי הזכייני במלואן, במיעדן וברמה ואיכות מעולות, לרבות, ומכליל לגרוע מכלליות האמור לעיל דרישה, היבלה ואספקה של כל המוצרים, החומרים, כוח האדם, הציוד וכו' הנדרשים לביצוע העבודות כאמור, ובכלל זה כל הוצאה ואאו עלות ואאו תשלום ואאו מס, ולרבות עבירות תפעול ותחזוקה עתידיות במהלך תקופת הזיכיון כפי שתידרשנה מעת לעת, גם אם לא צוינו במפורש, לרבות במפורש החלפת מערכות וחלקי עבודות הנשמשים את הפרויקט.

ה. כי בתן בעינו מומחה, בעצמו ואאו באמצעות מומחים ויועצים מטעמו את המשמעות של ביצוע כל התחייבויותיו על פי ההסכם וכן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבירות ואאו הנובעים מהם ובכלל זה את הוראות הרין החל, לרבות במפורש את תקנות מטרה ציבורית ואת הוראות התוכנית רתקפה, את תנאי השיק, את ההגבלות הנובעות/עשויות לנבוע מכל מצב מלחמתי, מלחמה, מניפה, נוצב חירום, צווים ממשלתיים וכיוצא, את תנאי המימין על כל היבטיהם, את אתר העבודות וסביבתו, את דרכי הגישה אליו ולרבות טיב הקרקע, את כל המיוע ורורוש בכל הקשור לתשתיות קווי מים, כווב, חשמל, טלפון, גיהו ואחרים, רין שהם קיימים ואאו מוצעים ובין שהם מתוכננים, בין שהם עיליים ובין שהם סמונים מתחת לקרקע ואת כמותיותיהם וסיכום של הרומרים והאמצעים הדרושים לביצוע העבודות. כי מצהיר כזה הזכיון כי שוכנע על יסוד בדיקותיו כי הינו מסוגל לבצע את הפרויקט בהתאם לתנאי הסכם זה.

ו. כי התמורה אשר לה יזכר על פי הצעתו במכרז והסכם זה מניחה את דעתו ומהווה תמורה הוגנת לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם במלואם ובמועד. הזכיון לא ירא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ואאו אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ונקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי ההסכם, או על אי-ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבירות ואאו הנובע ממנו.

ז. כי הינו מכיר את כל היבטי הפרויקט והעבודות ומודע להם, וכי יש לו את היבילוג הפיננסי, הידע, המיומנות, הכישורים ומקצועיים ורטכניים, כוח העבודה המיומן והציוד הדרוש לביצוע התחייבויותיו, ורכב בהתאם לתנאים ולדרישות הסכם זה ובהתאם לכל רין.

ח. כי ברשותו נמצאים המפרטים, התכנית והתקנים הנדרשים לצורך העבודות, בין הנוכחים במסמכי המכרז והסכם זר ובין אם לא, כי עיין בהם והבין את תכנם, קיבץ את כל ההסכיים אשר ביקש להכל וכי הוא מחחייב לבצע את העבודות ככפיפות לדרישות שבהם כמו כן בדיק והבין את תהליך התכנון, ההקמה והתפעול של הפרויקט, וכי האתר עליו מבוצעת העבירות, דרכי הגישה אליו, והמכללות הנובעות ממיקומו. מוכרים ויוצלים לו וכי הוא מוונתי נזאת על כל טענת אי התאמה ביחס לשטחי הפרויקט ולסביבתו.

ט. כי הינו מודע וידוע כי היקמו של הפרויקט ואופי השימושים שיועשו בו יהיו בהתאם למסמכי מכרז זה והרין, בכפוף להיתר הבניה שיינתן לו על ידי

מובנה כי הנמורה, כפי שרוצעו על ידי הזכין במסגרת המכרז ואישרה על ידי המזמין, הינה סופית ומחלטת. והזכין לא יהיה זכאי לקבלת חמירה נוספת ואז אחרת מהמזמין מכל סיבה שיהא. בין בשל סיכונים ודועים ובלתי ידועים, רתממשיתם, שינוי נסיבות, שינויים כלכליים, שינויים רטלטוריים, סגריכ, הגבלות ברואותיות או אחרות מכל סוג שהוא וכיוצ"כ.

האמור בס"ק זה רינו בנסיקס התקשרות המזמין עם הזכין.

טו כי ידוע לו כי החל ממועד מסירת הודעה לזכין, בין אם במסגרת זו התחלת עבודה ובין אם קודם לכן, הונו אחראי לפיקוח על רמתחם. לרבות גידור, מניעת מטרדים לסביבה, מניעת השגת גביל. תפיקות ופניויה של פילשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים ואז מחזיקים אחרים, הנו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד לברהאם להנחיות המזמין, אם ינתנו. הזכין יודיע למזמין על כל מקרה בו יזענו קלימות השגות גבול או כניסת פולשים למתחם ואז מטרדים ועל הצעדים שנקווהו לזקיק כדי לסלק את כל הנ"ל. בן נדרש הזכין בכל מהלך תהופת ההתקשרות לשמור על זיקת ההנאה בשביל בצד המערכי של מגדש בית העם.

טז. כי הוא מצהיר ומתחייב בשמו ובשם כל מי מטעמו, לרבות הישכרים במתחם, הכבלנים, הויעצים וכל גירם אחר, כי לא ירשמי כלשנה רישום המסרישעין ואז ברשות מקרקעי ישראל ואז בכל מרשם אחר. הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט 1969 וכל הערה ורישום מכל סוג שהם, לגבי זכויותיו על פי הסכם זה ובכלל.

4. ההתקשרות

א. בהסכם זה מעניד המזמין לזכין את הזכות, והזכין מקבל על עצמו לתבנן, לממן, להקים, להפציל ולתחזק את הפרויקט ברמה רגביהה ביותר, ולהרזירו למזמין בתום תקופת הזכין, כפרויקט וואו, ברהאם להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, התחייבויות הזכין תכלולנה כל עבודה הנחוצה לעמירה בתחייבויותיו בהתאם להסכם זה או הנובעת ממנו, וכן כל עבודה שאינה מוזכרת במפורש בהסכם זה אולם דרושה לשם השלמה בטוחר ויעילה של הפרויקט. על פי תנאי הסכם זה. הוך נשיאה בכל העלויות, המיסים והחיובים הנובעים מכך. לא תשמע מפי הזכין כל טענה לקבלת תשלומים ואז זכויות אחרות כלשהן במהלך תקופת ההתקשרות, ללא כשר לסיבות הנטענות מפי הזכין, וכי רובין מצהיר כי במסגרת הצעתו הכספית במכרז הביא בחשבון את כל הסיכונים האפשריים בקשר עם הקמת הפרויקט, את כל המיסים, אגרות, היטלים וריבויים החלים והעשויים לחול על הפרויקט, יכן את כל העלויות האפשרויות של הוראות רמזמין ושימוש המזמין בזכויותיו על פי הסכם זה וכל הוראה של הרשויות המוסמכות לצורך ביצוע הפרויקט באופן המיטבי, וכן את כל הסיכונים הסמונים בפרויקט ובפעלתו.

ב. הזכין מתחייב בזה כלפי המזמין ומקבל על עצמו לבצע עביר המזמין את רעבודות בנאמנית ובסומחיות, תוך שזידה ראויה והשקעת מירב המאמצים, האמצעים והכישורים, ותוך ניציל כל רידע הרלוונטי לביצועו,

5. תקופת ההתקשרות

- א. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה אשר תחל במועד מתן צו התחלת עבודה בנוסח **מסמך כ' (3)**, ותסתיים בתום תקופת הזיכיון, בהגדרתה להלן. תקופת הרחיקויות כוללת את תקופת רחבנות וההקמה של הפרויקט יאת תקופת הזיכיון בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה.
- ב. תקופת ההקמה תעמוד על 52 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה, ובהתאם ללוח הזמנים המפורט שיוכן על ידי הזכיון ויובא לאישור המזמין, רחל שיצורף **כמסמך ד' (1)** להסכם זה ולעיל ולהלן: **"תקופת ההקמה"** למעני הסר ספק מובהר כי תקופת הרחמה כיללת גם את תקופת התכנון, אשר תעמוד על 18 (שמונה עשר) חודשים.
- מובהר כי במהלך תקופה זו תוגבל זכות הכניסה לשטחי הפרויקט לצורך עבודת ההקמה בלבד, ולזכיון לא תהא כל זכות אחרת במקרהי הפרויקט.
- ג. תקופת הזיכיון תעמוד על 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד סיום תקופת ההקמה כאמור בסעיף (ב) לעיל או ממתן תעודת השלמה לפרויקט רמוקדם מביניהם, בכפוף לתנאי הסכם זה.
- יובהר כי תקופת הזיכיון תרל בכל מקרה לא יאוחר מתום 52 חודשים מצו התחלת עבודה, אף אם חלו עיכובים כלשהם במהלך התכנון והביצוע (למעט אם העיכובים נובעים ממעשה או מחל של רמזמין), מכל סיבה שהיא, והזכיון לא יהא זכאי להארכת תקופת הזיכיון גם אם בפועל לא הוחל על ידי בהפעלת הפרויקט לאחר 52 חודשים מצו התחלת עבודה (וזאת מבלי לגרוע מזכויות המזמין וסעדיו בגון העיכוב).
- למען הסר ספק מובהר כי ככל ויינתנו למתחמים השונים תעודות השלמה במועדים שונים ולרבות במקרה בו הוצאו למבנים שונים צווי התחלת עבודה (פרדים) הימנה תקופת הזיכיון ביחס לכל חנה ו/או מחסם בנפרד (עשרים וארבע (24) שנים וארד עשר (11) חודשים), והוראות הסכם זה ימשיכו לחול במלואן עד לתום התקופה המאוחרת מביניהן ביחס לאותו מבנה ו/או מתחם.

6. זכויות הצדדים בפרויקט

- א. שטחי הזיכיון הינם כמפורט להלן:
- במגרש בית העס:** ויור להשכרה בבניין 1-1 ובית קפר בבניין 1, בהתאם לתכנית התקפה וכמפורט בסעיף 1.1 11 להזמנה. יובהר כי יתר חלקי המקרקעין להנדרתם לעיל, ובכלל זאת המבנים, שטחי הציבור והאולמות במגרש בית העס, לרבות אולם התיאטרון "ייראר בכרי" וכולל עגלת קפר ושימשים מסחריים אחרים, ככל שיהיו בשטח התיאטרון, יאולמות המחזק, שטחי המדיניות, התשתיות, הרחבה והמערכות העירוניות מסביב לפרויקט, אינם חלק משטחי הזיכיון, אולם אין באמור כדי לגרוע מכל התחייבות של הקבלן בקשר אליהם, כמפורט בסעיף 7(ז) להלן.

למפורט, בין היתר, בסקר הסיכונים הראשוני (מסמך 7/2). הוביין מתחייב למעול בתיאום עם בעלי הוביות ומפעילי השטחים בבית העם ובסביבתו, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שימנע כל הפרעה להם ולפעילותם ויאמץ את התקדד שייגרם לאותם צדדים שלישיים, באופן שלא ימנע ולא יפגע בכל אופן שהוא בשימושים הציבוריים השונים (כדוגמת אולם זיראר בכר, אולמות המהול, שמירה על פעילות רציפה יתקינה של חדרי השירותים הקיימים ריוט בבניין 8 במפורט בסעיף 11 לסקר הסיכונים ובסעיף 1 לגירול הסיכונים ההיסטוריקטיביים (מסמך 7/2), וכיוצאב), לרבות לכל הגורמים הסמוכים למתחם וכן למגרש המשולש, ובין היתר על פי ההנחיות שיינתנו לו על ידי המזמין. הגורמים הסוסמכים בעיריית ירושלים יורשויות המוסמכות

הוביין נוהן הסכמתו מראש כי בכל מקרה של שתירה ו/או התנגשות בין זכויות ואפשרויות ההפעלה של הפרויקט יבין השימושים הציבוריים במתחם ובסביבתו, תינתן עדיפות לשימושים הציבוריים והוביין יידרש להתאים את העבודות לשטח כ", הכל בהתאם ובכפוף להוראות המזמין, מבלי שהדבר יזכה את הוביין בתוספת תשלום, הארכת זמנים וכל סעיף אחר כלפי המזמין ובכלל.

כחלק בלתי נפרד מהפרויקט, הוביין נדרש לבצע סקר גיטיר שדקים וועוצים במגרשים על כל חלקיהם, במבנים הקיימים בהם ובמבנים ובמגרשים הסובבים את שטחי הפרויקט, לרבות במפורש סקר של חיפוי מעטפות המבנים. תכנון וביצוע הפרייקט יבוצעו בהתאם לתוצאות הסקר. תוך שהאחריות המלאה על הסקר. תכנון וביצוע העבודות בהתאם לסקר ולכל דין וכל נזק העשוי להיגרם עקב כך הינם באחריות מיחלטה של הוביין.

האחריות רבלעדית לתיאום עבודות ההקמה והתפעול של הפרויקט עם בעלי הזכויות במבנה הקיים ו/או במבנים הסמוכים, בבית העם ובמגרש המשולש, יכן תשלום בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד כספי ו/או אגדן רווחים שייגרמו להם כתוצאה מביצוע העבודות (בכל שיגרמו), היגר של הוביין בלבד

מוברר כי במהלך כל תקיפת התכנון, ההקמה והזיכיון של הפרויקט הפעילויות הקיימות בבית העם ובסביבתו יימשכו כרגיל, תוך שהזכויות ינקוט בכל האמצעים לצמצום את ההפרעה והמטרות שייגרמו לכל אותן פעילויות, בדנש על עבודות עתידית רעש העשויות להפריע לפעילות אולט זיראר בכר. הוביין נדרש להיערך ולהביא זאת בחשבון בהצעתו במכרו כי יידרש לבצע את עבודות ההקמה וכל עבודת אחרת בקשר עם הפרויקט בשעות מוגבלות לפי הנחיות עיריית ירושלים והמזמין, ללא תוספת תשלום וללא הארכה בלוחות הזמנים.

1. הוביין מתחייב להבטיח כי שטחי המסחר ינוהלו באופן אשר לא יגרם להפרעה כלשהי לכל יחד הפעילות בחלקי הפרייקט ובסמוך לו. לרבות השטחים השמיכים לפרויקט ולרבות השימוש ביחידות הדיר על ידי השיכורים השימושים בשטחים רפסהדוים כמופיע להוראת הסכם זה

עמידה בהוראות רתיבותית התקפה ואו היתר הבניה בכל הנוגע לפיתוח היטחים רציבוריים ולביצוע מטלות נוספות.

ד. בנוסף יידרש הזכין לקבל את כל האישורים, הריתורים והרשיונות הנדרשים לפי כל דין לצורך הקמת הפרויקט והפעלתו, לרבות מכל מוסדות התכנון המוסמכים והרשויות המוסמכות, ולרבות חידוש הנ"ל מעת לעת. כל ההוצאות, התשלומים, האגרות והמיסים, הישירים והעקיפים, שיחולו בגין קבלת האישורים הנ"ל, יחולו על הזכין וישולמו על ידו במלואם. לא תשמע כל טענה מפי הזכין בדבר מעמדו בפרויקט וזרות הנושא בכל עליית אלו, אשר יחולו במלואם וללא כל סייג על הזכין.

ה. על הזכין לתכנן את הסתכל נאיפן שתאפשר גישות לאנשים עם סוגבלויות לשטחי המתחם על פי הוראות כל דין

ו. הזכין יסתייג לאורך כל תקופת התכנון והקמת הפרויקט מבצעי מצעו מעולים, לרבות מבלי ביצוע אשר אושר על ידי המזמין במסגרת הליכי המכרז. וכן גם אדריכל ומתכנן ביצוע אשר יאושרו על ידי המנהל. אישורו של המנהל ינתן על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי. ובכלל זה על פי מידת התאמתם של האדריכל והמתכנן המוצעים, לועצו של המנהל, בהתחשב בין היתר בהכשרתם ובניסיונם.

הזכין יהיה רשאי להפסיק את התקשרותו ואו להחליף יועץ/קבלן אשר המנהל אישר ההתקשרות עמו ואו אשר אושר במסגרת הליכי המכרז, לאחר קבלת הסכמת המנהל מראש ובכחב לכן

ז. רוכין ישתף בתכנון יועצים ככל שהדבר נדרש בפרויקט מסיגו ובהיקפי של פרויקט זה לשם השלמת התכנון ויתר העבודות על פי הסכם זה בהתאם לכל תנאיו, והכל על פי שיקול דעתו של הזכין, הנחיות המנהל וצרכי הפרויקט

ח. מוכהר כי התקשרותו של הזכין עם יועצים וקבלנים שונים לא תגרע במאומה מאחריותו של הזכין לתכנון וקשאר העבודות בקשר עם הפרויקט. ולביצועם בהתאם ללוח הזמנים וליני הוראות הסכם זה. למען הסר ספק מוכהר כי רק דעיה ואו הקלה ואו סכסון בקשר עם יועצים ואו הקבלנים ואו אותו מטלות תכנון ואחרות המבוצעים על ידו. לרבות תכנון דקוי ואי לא מושלם וביצוע גרם, לא יקני לזכין כל עילה לדורש או להכח הארכה בכוח הזמנים לביצוע העבודות ואו שינויים כלשים בתכניות ואו שינוי או תוספת להסורה ואו כל שינוי אחר בתנאי הסכם זה והמסמכים המצורפים אליו.

ט. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הזכין יביא לאישורו של המנהל כל חלה וכל שלב של התכנון, ובכלל זה כל תכנית רלבנטית לאותו שלב. אישור המנהל באמור יתקבל ביום 21 ימים או יותר מכך בהתאם למידענות העניין. עד לקבלת אישורו של המנהל לשלב הלישה בתכנון לא ימשיך הזכין בביצוע השלב הנא. אישר המנהל שלב כלשהו של התכנון, יהיה הזכין רשאי להמשיך בתכנון ולהתיר ליועצים מטעמו לעשות כן. לא אישר המנהל את התכנון לאותו שלב, יבצע הזכין ויגרום לכך שהיועצים מטעמו יבצעו כל שיוך, חיקין או התאמה של פרטי התכנון באותו שלב לדרישותיו של

10. למען הסר ספק, מובהר כי לא ישררו כל יחסים משפטיים בין המזמין לבין היועצים ו/או צוות התכנון ו/או הקבלנים, לרבות יחסי עובד-מעביד או שולח-שלוח או מזמין-קבלן עצמאי.

11. הקנין הרוחני בגין כל תוצרי התכנון של הפרויקט ללא יוצא מן הכלל, לרבות אך לא רק: כל התוכניות והמסמכים הנלווים אליהם, יהיו של רמזמין, והזכויות סוותר על כל זכות בהם, לרבות הזכות המוסרית וזכות היוצרים, יעם סיום ההתקשרות, מכל סיבה שריא. יעבי הזכויות למזמין סטים מקוריים של כל תוצרי התכנון כאמור.

הזכויות מתחייב לכליל הוראה רמענות את זכויות המזמין כאמור. בהתקשרותו עם היועצים, הקבלנים והמחכננים מנעמו.

12. למען הסדר הטיב מובהר כי מטלות התכנון, רהקמה והביצוע של רובין כוללות גם שטחים אשר אינכ צפויים להיות סופעלים על ידו במישורין, לרבות בני ילדים ישטח נוסף לטובת צרכי תרבות במגרש המשולש, אולמות סטודיו למחול בבניין 11-12 ו- 33 לרמנה יבמפרטי האיפיון (מסמך 33) ובמפורט בסעיפים 11-12 ו- 33 לרמנה יבמפרטי האיפיון (מסמך 33).

בהתאם לאמור בסעיף 11 להזמנה, במגרש המשולש ייבנו: (1) שני בני ילדים, לא פחות מ- 130 מ"ר עבור כל בן ילדים ובסה"כ לא פחות מ- 260 מ"ר + שטחי חצר לא פחות מ- 150 מ"ר עבור כל בן ובסה"כ לא פחות מ- 300 מ"ר שטח חצרות; (2) שטח לטובת צרכי תרבות בריקף של לא פחות מ- 300 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי שירות נדרשים (180 מ"ר).

לא יהא באמור כדי לגרוע מיתר התחייבויות הזכויות ביחס לשטחים אלו, לרבות במפורש בטיפול של הזכויות בכל המערכות המשותפות, חלקי בינוי, תשתיות ומערכות אשר משרתים גם שטחים אלו. לחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו על פי רשכם זה וללא קבלת תשלום בגין כך, גירמים אלו לא ישלמו לזכויות כל תשלום שהוא בגין השימוש בשטחים ובגין יתר עבודות הזכויות עוד מובהר כי כל תקלר במערכות המשותפות וביתר חלקי שטחי הפרויקט שתתגלה במהלך תקופת ההתקשרות, אשר תשפיע על יתר שטחי הפרויקט ולרבות במפורש שטחים שאינם מתופעלים על ידי הזכויות, לרבות אך לא רק, נזיקית, בעיות תשתית/צנרת, רטיבות וכיוצא ב- תטופל על ידי הזכויות ועל חשבונן.

13. מודגש ומובהר כי כל חלקי התכנון יובאו לאישור המזמין מראש, אשר יהיה רשאי לאשרם או לדחותם אי להתנותם בהנאים, לפי שיקול דעתו הכלעי והסוחלט.

8. התחייבויות הזכויות להקמה ולתפעול

א. הזכויות יקים את הפרויקט, על כל חלקיו, מערכותיו, שלביו וכדי בהתאם למפרטי האפיון ראדריכליים והטכניים (מסמך 33), ובהתאם לתכניה הזכויות כפי שאישרו על ידי רמזמין (מסמך 2), בהתאם להיתריב ולאישרים שיוענתו לפרויקט על ידי הרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות כל יין, לשביעות רצונו המלאה של רמזמין.

הזכיון יגיש למנהל את פרטי קבלן ההקמה. לרבות אסמכתאות לעמידתו בכל הדרישות שלעיל לאחר קבלת הורעת הזלייה בסכר, וזאת בתנאי לחתימת המזמין על ההסכם.

(2) חברת ניהול ותחזוקה

הזכיון יבצע את עבודות התפעול והתחזוקה בעצמו או באמצעות קבלן משטר מטעמו ולהלן: **יחברת הניהול** ובלבד שחברת הניהול עומדת בכל הדרישות הנאות, במצטבר:

1. הינה בעלת 18 חודשי ניסיון רציפים, שנצברו לאחר יום 2014.1.3 כניהול יתחזוקה של שני פרויקטים העונים לכל התנאים הבאים

א. פרויקטים כוללים (במצטבר) 150 יחיד (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, בהגדרתם בס"ק (11)(2)(א) לעיל) או 10,000 מ"ר (ברוטו) למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, למעט מגורים.

סוכהר כי ניתן להציג פרויקטים המקיימים את הדרישות המפורטות בתנאי שלעיל באופן מצטבר (לדוגמא: פרויקט הכולל 100 יחיד + 5,000 מ"ר ברוטו).

ב. פרויקט אחד לפחות הינו בהיקף 50 יחיד (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, בהגדרתם בס"ק (11)(2)(א) לעיל) או 4,000 מ"ר (ברוטו) (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, למעט מגורים) לפחות.

2. יש להספיד על הצגת 18 חודשי ניסיון רציפים.

הזכיון יגיש למנהל את פרטי חברת הניהול, לרבות אסמכתאות לעמידתה בכל הדרישות שלעיל במועד הוצאת היתר בנייה ראשון לפרויקט.

3. יובהר כי התנאים לאישור קבלן ההקמה וחברת הניהול הינם עמיתים בתנאים המפורטים בהסכם וביתר הוראות מסמכי הסכר. לרבות הוראות ורישיות לסלח התפעול והתחזוקה (מסמך 9).

1. קבלן ההקמה (כדי אם מדובר בזכיון או בקבלן משנה מטעמו שאושר על ידי המזמין) יבצע את עבודות ההקמה בהתאם להוראות ההסכם, לשביעות רצון המזמין לאור תקופת ההקמה. זכיון המעוניין להחליף את זהות קבלן ההקמה מטעמו מחויב להבין לשם כך אישור מהמזמין מראש ובכתב. לא תישמע מפי הזכיון כל טענה בדבר עיכובים בהקמת הפרויקט ו/או בעמידת בלוחות הזמנים וביתר הוראות ההסכם בשל החלפת קבלן ההקמה וכל קבלן/יועץ אחר מטעם הזכיון.

על קבלן ההקמה להיות רשום לאורך כל תקופת ההתקשורת בפקס הקבלנים, בענף ראשי בניה - 100, בקביעה ג' בסיווג 5. וכל רישום והסמרה

יהודין ישא במלוא האחריות כלפי המזמין למעשיהם ומחלליהם של צדדים שלישיים כאמור, ולביצוען המלא של כל הוראות ההסכם

יג. הזכין יהיה אחראי לרפעיל ולתחזק את שטחי הזכין כהנדרש בסעיף 4א) לעיל, בין בעצמו ובין באמצעות גורמים מטעמו, ולגבות את ההכנסות הנובעות משטחים אלו, כמפורט להלן.

יד. הזכין יידרש להשיב את הפרויקט למזמין במצב תקין, מעולה וראוי לשימוש בתים תקופת הזכין, וכן עמיה בכל הוראות נספח התפעול והתחזיקה (מסמך 41/4).

טו. הזכין יידרש לממן, ממקורותיו העצמיים או באמצעות ליווי פיננסי מתאי, את כל עבודות התבנון, ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט, ולכצע מטרות ולעמוד בהתחייבויות נוספות, רכל כמלואן במסגרת הסכם זה ומסמכי התכנון. על הזכין ליווא את קיומם של מקורות מימניים מספקים (כדוגמת קרן אחזקה) לטובת אחזקה והחלפת המערכות, על מנת שאלו יעמדו באופן מלא בדרשות נספח התפעול והתחזיקה והוראות הסכם זה, ועל מנת למסור את הפרויקט על מערכותיו למזמין בתום תקופת ההקשרות כשהוא תקין ועומד בכל דרישות נספח התפעול והתחזיקה וההסכם

9 אחריות הזכין למסמכי הפרויקט

א. אישור מסמכים ואו הוראות לשינויים בהם, על המזמין ואו המנרל ואו מר מסעם, אינו נורע מאחיותו המלאה והבלעדית של הזכין לתוכן התכנון המפורט. כל נספחי מסמך 7 וכל יתר המסמכים שיוגשו לאישור המזמין וכל מסמך אחר הנדרש לצורך הפרויקט, על פי דין ובכלל, אין באישור מסמכים על ידי המזמין ואו המנרל כדי לפטור את הזכין מאחיותו לשגיאות, טעויות, אי דיוקים, פגמים, ליקויים וכיוצא, בהסמכים העלולים להתגלות בכל זמן שהוא. הזכין יישא בכל האחריות הנובעת מכל נזק שהוא כתוצאה מליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע, או הנובע מהם ונזק כזה יתוקן במלואו על ידי הזכין ועל חשבונו, גם אם מסמך/עניין כלשהו זכה לאישור המזמין

ב. הזכין יידרש לערוך סקר סיכונים מלא למיפוי כלל הסיכונים הכרוכים ברקמת הפרויקט ובחפעלתו. מובהר בזה כי סקר הסיכונים הראשוני שהוכן על ידי המזמין (מסמך 7/7), אינו פוטר את הזכין, בכל צורה שהיא, מכל אחריות לכל הסיכונים הנובעים מהסכם זה והפרויקט, סיכונים אשר יתגלו במהלך ביצוע העבודות ובמהלך תקופת ההתקשרות וכל סיכון אחר, לרבות סיכונים אשר לא נכללו בסקר הסיכונים הראשוני האמור. יובהר, למעי הסר כל ספק, כי סקר הסיכונים הראשוני אינו ממנר, תערך לשם מתן מידע ראשוני בלבד. לא תישמע מפי הזכין כל טענה באשר לטפורט בסקר ואו באשר למה שאינו מפורט בו.

כל הסיכונים וההתמודדות איתם, בין שצוינו בסקר הסיכונים הראשוני המלא ובין אם לאו, בין עם המזמין העיר הגביהם ובין אם לאו, הונם באחריות הזכין, ונחתיתתו על הסכם זה טצהיר 'מסכים' הזכין כי

ובכפוף להוראות הסכם זה, הזכיון יריח אחראי לקבלת הצהרה בנוסח הוראות העלף זה מכל יועץ ואז מכל אדם אחר הפועל מטעמו בקשר עם הפרויקט, ילפני קבלת הצהרה כתובה כאמור מתחייב הזכיון שלא למסור לכל אדם את מסמכי העבודה ואז כל חלק מהם ואז כרטיס אחרים בקשר עם הפרויקט.

ה. כל הזכויות מכל מין וסוג שרוא, לרבות זכויות היוצרים והקניין הרוחני במסמכי העבודה ובכל חלק מהם, וכי בכל מסמך אחד בקשר עם הפרויקט, תכנון, הקמתו, הפעלתו וכיוצא ב, וכן בפרויקט עצמו, על כל מרכיביו וחלקיו תהינה סוקנות ושייכות בלעדית למזמין. מבלי לנרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המזמין רשאי בכל עת, להכניס ואז לבצע שינויים כלשהם בתכנון ואז במסמכי העבודה ואז בכל חלק מהם ואז בפרויקט עצמו ואז בחלק ממנו. יכן יהיה המזמין רשאי לעשות כל מעשה או מחיל בקשר עם מסמכי העבודה ואז כל חלק מהם ואז בקשר עם הפרויקט ואז כל חלק ממנו, ובכלל זה יהיה המזמין רשאי להעבירם לאחר ואז לבחור שלא להשתמש בהם או בחלקים מהם וכיוצא ב, ואז להציגם ולעשות בהם שימוש שלא לצורך פרויקט זה, והכל כפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין ומבלי שרזכיון ואז יועץ כלשהו ואז כל גורם אחר מטעמו יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין שינויים כאמור ובכלל זה סעד כספי. צי מניעה וכיוצא ב, הזכיון יהיה אחראי לכן שותנאי זה וכל הנאי ולבנטי לפי העניין מתוך רטנט זו, יהיה חלק מתנאי הדתקשיות שלו עם כל יועץ ואז אדם אחר הפועל מטעמו בקשר עם הפרויקט.

ו. לזכיון לא תהיה כל זכות עכבון בקשר עם מסמכי העבודה ואז כל חלק מהם. הזכיון מתחייב כי כל יועץ או אדם אחר איתי יתקשר בקשר עם הפרויקט ייתר בכתב על זכות עכבון ביחס למסמכי העבודה ואז כל חלק מהם, לפני שידכל לידיו את מסמכי העבודה או את חלקם. או כל פרט אחר בקשר עם הפרויקט.

ז. על פי דרישת המזמין בכל עת במהלך תקופות ביצוע העבודות, וכן אם רובא וטנט זה לידו גמר מכל סיבה שהיא, לרבות בגין הפרה על-ידי מי מהצדדים, אי את הסתיים ביצוע העבודה, יחסיור הזכיון למזמין את המקור ואת ההעתיקים של כל מסמכי העבודה וכן את כל המסמכים האחרים המתייחסים לפרויקט והנמצאים ברשותו, וואת בצירוף הצהרה בכתב שלא השאיר ברשותו או ברשות אדם אחר, לרבות יועצים הפועלים מטעמו, כל מסמך במסמכי העבודה ואז כל מסמך אחר המתייחס לפרויקט. במקור או בהעתק.

ח. עותקים מכל מסמכי הסכם זה על נספחיו ועותקים מכל מסמכי העבודה, יוחזקו על ידי הזכיון באתר, ועותקים נוספים מכל מסמך כאמור יוחזקו על ידי הזכיון כגיבוי באתר מרוחק המזמין. המנהל וכל אדם שהורשה על ידם בכתב לעשות כן יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש בהם בכל עת.

11 נציג הזכיון

הזכיון ימנה נציג מטעמו, אישור יעמש, לכל דבר ועניין הקשור להסכם זה ולביצועו, כבא כוח הזכיון יכניצו המיסמך. הזכיון יודיע למזמין בכתב על זהותו של נציג

בכל הטווח לביצוע העבודות ותפעול הפרויקט וזאת תוך התקופה שתקבע על ידי המנהל

מוסכם בזאת כי כל פנייה או הוראה מהמנהל לזכיון ומכאן אליו תינתן בכתב או שתתלווה אליה מסמך בכתב. למען הסיר ספק מובהר כי לא יהיה תוקף מחייב לפניה או הוראה שלא תיעשה בכתב כאמור.

ג. ביצוע העבודות, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מנוהלות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המנהל והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה. הזכיון מתחייב בור למלא את ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המנהל ולגרום לכך שבכל הפועלים מטעמו, לרבות יועצים ואי קבלנים עימם התקשר, ימלאו את ההוראות כאמור, וזאת בין שהן כליליות בהסכם ובין שאינן כליליות בהסכם. מבלי לגרוע מכך, האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למנהל בהסכם זה, הוא יכריע בלעדית וסיפית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומעריהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהזכיון ישתמש בהם בביצוע העבודות. שים דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחיל מצד המנהל, לא יפטיר את הזכיון מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם לתנאיו.

סייך זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ואין הפרת תנאי מהנאי ההווה הפיר יסודית של ההסכם.

ד. המנהל מוסמך להורות לזכיון בכל עת על החלטות לקבוע עריפות לביצוע חלק מסוים מהעבודות, או שלב ביצוע כלשהו בעבודות או בחלק מהעבודות וזאת מבלי סיבה שהיא, והזכיון מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לסדר העדיפויות שקבע המנהל בכלל זאת, רשאי המנהל ליתן צווי התחלת עבודה במועדים שונים לכל מבנה (בית העם ומנרש המשולש), לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ה. לצורך כל הוראה בהסכם זה הטקנה למנהל סמכות סופית ובלתי ניתנת לערעור ואין לפי שיקול דעתו המיחלט ואין מליס דומות המצביעות על שקול דעת מוחלט ואין בלעדי בהחלטיותו. הברעותיו, קביעותיו ודרישותיו ובין, תריינה החלטותיו של המנהל סופיות ותחייבנה את הזכיון ולא תהיינה ניתנות לערעור. המנהל לא יכרך במתן החלטותיו כאמור כבוד או כנוף מעין משפטי או כנוף שיפוטני ולא יחול עליו כל הכללים החלים על הצופים הללו.

סייך זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ואין הפרת תנאי מהנאי ההווה הפיר יסודית של ההסכם.

ו. כל סמכויות המזכיון ואין המנהל הנזכרות בהסכם לא ישוחררו את הזכיון מאחריותו ומהתחייבותיו על פי הסכם ולרבות כאילו ולסייב ביציע העבודות. מוסכם בזאת במפורש כי הזכיון לא יוכל לבוא בטענה ואין בתייעה כלשהיא בגין פיקוח ואין ניהול כושל ואין לא משביע רצון, והוא בלבד יהיה אחראי בכל מקרה לביצוע העבודות והתחייבותיו במפורש בהסכם במלואם ובמעדים ולשביעות רצונו המלאה של המזכיון.

14. הסבת ההסכם או המחאתו

א. הזכיון אינו רשאי להסב ואו להמחרת לאחר את ההסכם או כל חלקן היטנו יכן אין הוא רשאי להעביר, להמחרת או למסור לאחר כל זכות מורכבותו על פי ההסכם, אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב. האמור לא יחול על השכרת יחידות ויוזר לשוכרים והשכרת שטחים מסחריים לצדדים שלישיים בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והיון.

כמו כן אין הזכיון רשאי למסור לאחר, לרכוש ליועצים ואו הכללים מטעמו את ביצוע העבודות, כולי או מקצתן, אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב המזמין יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו באמור מכל סיבה שהיא אף מבלי לנסה את החלטתו, וכן יחיון ורשאי להכבוע תנאים להסכמתו כפי שימצא לנכון כה הסבה ואו המחאה שתכבוע שלא על פי האמור לעיל לא תחייב את המזמין.

סייה זה לעיל הינו מעידה וההסכם והפרוטו ואו הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרת יסודית של ההסכם

ב. נתני המזמין ואו המנהל את הסכמתם להעסקת קבלן מטעם הזכיון ואו נורם אחר בביצוע חלק כלשהו של העבודות, אין ההסכמה ראמורה פוסרת את הזכיון במהירותו ומהתחייבותו על פי ההסכם, והזכיון יישא באחריות מלאה לכל מעשה ואו מחדל של הקבלן ואו היועץ ואו הזכיון ואו הגורם האחר האמורים.

ג. שינוי בשליטה בזכיון תירשב העברת זכויות לצורך סעיף זה, ודרוראות דלעיל יחולו גם על שינויים מסוג זה. למען הטד טפק - הוראות אלו יחילו גם על תאגיד ייעודי ומיזם משותף בשינויים הנתחייבים, לרבות במכורש כל החלפה של מי מיוחדי המציע ואו השותפים בו ואי בעלי המניות בו. תהא כפופה לרוראות סעיף והסכם זה, האמור בסעיף זה לא יחיל על זכיון שהינו חברה ציבורית מרווחת, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968.

על אף האמור, העברת זכויות לתאגיד ייעודי אשר הארזקות בו זהות לאחזקות במציע והן בזהות המחזיקים והן בשיעור האחזקה של כל מחזיק, לא תיחשב לעברת זכויות לצורר סעיף זה

לצורך סעיף זה, "שקיטרי" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968

ד. הזכיון יהא רשאי, לאחר קבלת הסכמתו של המזמין מראש ובכתב, לשעבר את הכנסותיו על פי הסכם זה לגוף פיננסי מוכר בישראל, המאושר על ידי הגופים הרלוונטיים לצורך מתן הלוואות מסוג זה, אשר יעניי לו הלוואות ואו מיטון לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובלבד שזכויותיו של המזמין לא תיפגענה בכל אופן שהוא המזמין יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשעבר באמור או להתנותו בתנאים, כפי שימצא לנכון למען הסד טפק מוכרר כי לא יותר שעבוד של נכס מנכסי הפרויקט, לינוול מקרקעי הפרויקט, נשום צורה שהיא, אלא אן שעבוד הכנסות הזכיון על פי הסכם זה ולבד

ב. מוצהר בזה כי רק אותן העבודות המבוצעות בדבר עם הפרויקט לפי הוראות הסכם זה ובכללם אותן עבודות הנדישיות על פי התכניות ופקודות שינויים אם תינתן, יהיו את נשוא ההסכם. ידוע לזכיון כי המזמין מסר ולא ימסיר ולא רשאי למסור לזמנים אחרים ולא לגורמים ישינים ביצוע עבודות שונות בגבולות הפרויקט ולא המתחם הכוללות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עבודות בניה, חריסה, מערכות, מלאכות, ציוד ואספקת חומרים וזאת בכל צורה ואופן שיראו לו ועל פי הוראות כל הסכם שיחתם בין המזמין לאיתנו וגורמים ולא הזמנים האחרים, והזכיון מתחייב בזה לסייע ולאפשר ביצוע עבודה/ות אחרת/ות כאחיד ולקיים את כל ההוראות אשר המנהל יורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות עם עבודות אחרות באזור ועם הזמנים האחרים ואי הגורמים האחרים באזור בסעיף זה. מובהר כי לא תשולם לזכיון כל תוספת שהיא נקשר עם האמור, לרבות במפורש בגין פיקוח, תקורות וכיוצא ב.

המזמין לא יכיר בכל תביעה ולא דרישה מצד הזכיון כלפי המזמין בקשר עם, או עבור, עבודות אחרות בנייל המבוצעות על ידי המזמין ולא עבורו על ידי גורמים אחרים, ולרבות פעילות מבוצעת בחלקים במתחם, אלא אם יקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

ג. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת כי שום דבר האמור בסעיף (ב) לעיל לא יתפרש כאילו היה כא לגרוע מכל הוראה בהסכם זה אשר לפיה רשאי המזמין להקטין ולא להגדיל את היקף העבודות נשוא הסכם זה.

16 זכות כניסה למזמין

הזכיון מצהיר כי ידוע לו כי המזמין או נציגיו רשאים להיכנס למתחם ולפרויקט בכל עת לכל מטרה שהיא מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המזמין להעביר במתחם, בעצמו או על ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לניוב ולג, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתח חוטי חשמל, טלפון, תקשורת סיבים ולא למטרות אחרות ולא לבצע עבודות תשתיות ולא עבודות ציבוריות אחרות, והזכיון יאפשר למזמין או לאחרים מטעמי להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן וזאת בהיאום מראש עם הזכיון.

17 פיקוח מטעם המזמין

מבלי לגרוע מכל האמור בהסכם זה, למזמין תהא הזכות המלאה והבלתי מוגבלת, בכל עת במהלך תוקפו של הסכם זה, לבקר ולוודא, בכל אופן שימצא לנכון, על קיום התריבויותיו של הזכיון על פי הסכם זה, וכן לנקוט בכל הצעדים, ולוודא מן הזכיון לנקוט בכל הצעדים, אשר נדרשים, לדעת המזמין, על מנת להבטיח כי התריבויות הזכיון יקוימו במלואן ובהתאם להוראות הסכם זה.

לצורך כך, המזמין רשאי (א" לא חייב) להעסיק יועצים ואנשי מקצוע מטעמו, לביצוע בקרה ופיקוח על פעילות הזכיון, לרבות עבודות התבונן, וירקמו ור הפעלה, רזכיון מתחייב לשתף פעולה עם כל היועצים ואנשי המקצוע מטעם המזמין באמור, ולספק להם כל מידע ימסמך הנדרש על ידם לצורך ביצוע תפקידם. אין באמור לעיל כדי להטיל על המזמין אחריות כלשהי, מכל מין וסוג שהוא, לתבנין ולעבודות שיבוצעו על ידי הזכיון ולא לטיבם ולא האיכותם.

- ה. למען הסר ספק, מיבחר כי לא ישררו כל יחסים משפטיים בין המזמין לבין הייצעים וא/או צוות התכנון וא/או כל גורם אחר מטעם הזכיון, לרבות יחסי עובד-מעביד או שולח-שלוח או מזמין-הבלן עצמאי.
- ו. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה על נספחיהם, מיבחר כי כל שינוי בצורך וא/או במתקן בלשיו המפורט בנספחי ההסכם, במהלך כל תקופת הזכיון, לרבות שינוי בתוכנית העיצוב וההעטיידות וכל מסמך אחר אשר אושר על ידי המזמין, טעון אישור של המזמין מראש ובכתב.
- ז. תכנון מוקדם של הבינוי במגרש בית העם מצורף כ**מסמך 519** אין בתכנון המוקדם כדי לגרוע ממלא התחייבויות ואחריות הזכיון על פי מסמכי המכרז, לרבות במפורש לבצע תכנון מלא ועצמאי שכ רפרויקט על כל חלקיו והבאתו לאישור המזמין. מובהר כי התכנון המוקדם הינו מגרש בלבד, והזכיון יהיה רשאי לסטות ממנו, בכפוף לאישור מראש של המזמין ובכפוף לרוראות מסמכי המכרז והדיון וקבלת כל אישור הנדרש לשם כך מהמזמין ומכל רשות מוסמכת. לא תשמע כל טענה מפי הזכיון בדבר ליקויים/פגמים בתכנון המוקדם, וחובתו לערוך את כל הכדיסיות הנשורות בכך, בטרם תתימתו על הסכם זה.

פרק ו' – מהלך ביצוע העבודות

19. התחלת ביצוע העבודות

הזכיון יתחיל בביצוע עבודות התכנון וההקמה על פי הסכם זה בתאריך שיקבע על ידי המזמין בהוראה בכתב שתקרא - "**צו התחלת עבודה**" בנוסח המצורף כ**מסמך 519(3)** להסכם זה כחלה בלתי נפרד הימנו.

הזכיון ימשיך בביצוע העבודות בקצב הדרוש להשלמתן ויהקדח בהן באופן שיטף ורצוף על פי לוחות הזמנים, וזאת בתוך תקופת ה**הקמה**, פרט אם קיבל מאת המזמין הוראה מפורשת בכתב ומראש בניגוד לכך.

מובהר כי המזמין רשאי ליתן צווי התחלת עבודה שונים לתבילות עבודה שונות וא/או למתחמים וא/או למבנים שונים וא/או לקבוע שלביות של מתכונת העבודה, לדי שיהיה דעתו הבלעדי, לרבות מתן צו התחלת עבודה נפרד ובמועד שונה לכל מגרש (מגרש בית העם ומגרש המשולש), מבלי שהדבר יביא לשינוי הוראות ההסכם ומבלי שהדבר יזכה את הזכיון בכל סעד או פיצוי שרם, וירולי במקרה כאמור הוראות סעיף 519(ג) לעיל. ניתן צו התחלת עבודה כמגרש כלשהו, ובמשך 18 חודשים לא ניתן צו התחלת עבודה למגרש האחר, יהיו רשאים הצדדים לבוא כדין ודברים לגבי המשמעיית לפרויקט וההתחשבות בו הצדדים תקופה זו ניתנת לרארנה בהסכמת הצדדים.

הסעיף דלעיל הינו טעיקרי ההסכם והפרתו וא/או הפרת כל רלק הימנו תהווה הפרה יסודית של ההסכם

19א. תחילת ביצוע עבודות ההקמה רשות הכניסה לאתר

- א. הזכיון וא/או מי מטעמו יהיה רשאי להתחיל בעבודות ההקמה אך ורק לאחר קבלת היתר בניה כדין מאת הרשויות הרלבנטיות, ולאחר שעמד בכל

20 מועד השלמת העבודות

א. הזכיון מתחייב להשלים את העבודות על פי הסכם זה בתוך תקופת ההקמה כמפורט בסעיף 5 לעיל, ובלבד שאם ניתניו לזכיון ארכה להשלמת העבודות בהתאם להוראות סעיף 21 להלן ייארך המועד להשלמת העבודות כסבוע בסעיף האמור, מבלי שיהווה היבר הארכה של תקופת הזכיון הכוללת.

סייג זה לעיל הוא מעיקרי והסכם וזמירו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרר יסודית של ההסכם

ב. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל תנאי מפורש בהסכם או כל הוראה אחרת שתינתן לזכיון על ידי המזמין או המנהל, לנבי השלמתו ו/או ביצועו המוקדם של כל חלק מסוים מהעבודות

21 ארכה להשלמת העבודות

א. ניתנה לזכיון פקידת שינויים המחייבת ביצוע עבודות נוספות על אלי המפורטות בהסכם ומאידך לא צומצמו עבודות אחרות שהיה על הזכיון לבצע על פי ההסכם, רשאי המנהל להמליץ בפני המזמין כי בתוצאה מהעבודות הנוספות תרול דהיה במידע השלמת העבודות. המזמין יהיה רשאי לקבל את המלצת המנהל במלואה, או לקבל רק את חלקה, או לדחותה כליל, והכל על פי שיקול דעתו הכלעדי והמיהלס.

המלצת המנהל וקביעת המזמין יעשו בכלל ותהיינו סופיות ובלתי ניתנות לערעור

ב. ניתנה פקידת שינויים המחייבת ביטול של חלק מהעבודות ו/או צמצום היקף רעבודות שעל הזכיון לבצע על פי הוראות ההסכם, רשאי המנהל להמליץ בפני המזמין כי בתוצאה מכך תקוצר הקיפת ביצוע העבודות הנסוכה בהסכם. המזמין יהיה רשאי לקבל את המלצת המנהל במלואה, או לקבל רק את חלקה, או לדחותה כליל, והכל על פי שיקול דעתו הכלעדי והמיהלס. המלצת המנהל וקביעת המזמין יעשו בכתב ותהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור

הוראות סייק א' ו- ב' לעיל יחולו בשינויים הנחתחייבים אין אם מסר המזמין לזכיון צווי התחלת עבודה נפרדים לשני המכנים והמגרש המשולש וזית העם)

ג. במקרה של עיכוב בביצוע עבודת ההקמה, מכל סיבה שהיא, הזכיון יגיש בקשת ארכה. והמזמין, לאחר קבלת המלצת המנהל לעניין זה, יקבע האם לקבל או לדחות את הבקשה, אי לראיין טועד בלשרו, בלפוף לתנאים כולקמו.

1) רזכיון לא יהא רשאי לבקש ארכה אם חלפו יותר מ - 30 ימים מתום אותם תנאים/נסיבות אשר נדמו לעיכוב.

ג. לחנך הסר סוף ומכלי לנרוע מכל דבר אחר האמיר נרסכם זה, מוסכם ומצוהר בזאת כי המזמין יהיה זכאי לירות לזכיון להפסיק את ביצוע העבודות ואז כל חלק מהן, וזאת בכל עת ומכל סיבה שהיא ועל פי שידול דעתו המוחלט והבלעדי, מבלי שהדבר יחשב להפרת ההסכם.

ה. במקרה של הפסקה ימנית של ביצוע העבודות בתקופת ההקמה לפי הוראות המזמין כאמור בסעיף זה, שלא כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון ואז מי מטעמו, תוארך תקופת ההקמה לתקופה השייך לתקופת ההפסקה הומנית של ביצוע העבודות למען הסר ספק, כל ההוצאות, החיובים ועמידה בהוראות כל דין, העשייתם לנביע מהארכה כאמור, בין אם על רוכיון ובין אם על המזמין. יחילו על רוכיון ראשון מוחלט.

ה. היה המזמין סבור, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, כי הפסקת ביצוע העבודות לזמן מסוים נגרמה כתוצאה מהפרת הרסכם על ידי הזכיון. תחולנה ההוצאות שנגרמו לזכיון תוך כדי מיקוד הוראות המנהל בהקשר זה, על הזכיון. החלטת המנהל בעניין זה תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור. אין כאמור לעיל בכדי לגרוע מכל סעד אחר המיקנה למזמין בגין ההפרה.

ו. רוצאות ישירות שנגרמו לזכיון בפועל כתוצאה מהפסקה זמנית של ביצוע העבודות לפי הוראות רמזמין, כאמור בסעיף (א) לעיל, שלא כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון ואז מי מטעמו, ושלא כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת המזמין לפי קביעת המנהל, תחולנה על המזמין, ובלבד שההפסקה היא לתקופה של למעלה מ-90 יום ושהזכיון נתן למנהל תוך 15 יום ממועד קבלת ההוראה להפסיק את ביצוע העבודות, הודעה בכתב על כינתו לדרוש את התשלום. דייל בצירוף תחשיב מפורט של ההוצאות הישירות שלו. על אף האמור, שיעור ההוצאות אשר הזכיון יהיה זכאי לסבל ייקבע על ידי המנהל על פי שיקול דעתו המוחלט. קביעת המנהל, אשר תיעשה תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה, תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

סוכר כי ההוצאות הישירות יחושבו על בסיס הוצאות מהכיס לשימור המצב הקיים יבטלת כלים; ההוצאות הישירות לא יכללו תקורות, אובדן רווחים וכל הוצאה אחרת. הכרעת המנהל בעניין סיווג ההוצאות אשר תירשנה כהוצאות ישירות תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור.

ז. הופסק ביצוע העבודות, כולן ואז מקצתן, לצמיתות, אחרי חתימת ההסכם אך לפני שהזכיון החל בפועל בביצוע עבודות ההקמה ולרבות לארר שהוצא צו התחלת עבודה **מסמך ב' (3)**, וזאת מכל סיבה שהיא, ולרבות ביטול מוחלט של הסכם זה על ידי המזמין, לא יהיה הזכיון זכאי לתשלום ואז מוצא בלשיו מהמוחין ואז מהמנהל ואז מכל גורם אחר.

ח. הופסק ביצוע העבודות לצמיתות או לתקופה העולה על ששה חודשים אחרי שהוחל בפועל בביצוע עבודות ההקמה (אך לפני תחילת תקופת הזכיון), כנביה יחולו הוראות סעיף 73 (להלן). לרבות ביטול מוחלט של הסכם זה על ידי המזמין, וזאת מכל סיבה שאינה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון ואז מסיבה תלויה בזכיון, והזכיון החל בביצוע העבודות למעשה, תיעשנה מדידות סופיות, באמצעות מידד ואז מהנדס ואז שמאי מטעם

- א. הזכיון מצריך כי הוא מתחייב לעמוד בליה הזמנים לתכנון וביצוע העבודות, ולוח הזמנים יחייב אותו לתקופת ההקמה הסבועה בסעיף 5 לעיל.
- ב. הזכיון מתחייב להכין ולהגיש לאישור המזמין לית זמנים מפורט לתיאור שלבי הביניים לביצוע העבודות בתקופת ההקמה וסבועי/ בסעיף 5 לעיל, הכולל תיאור העבודות ומשכן ואשר אישורו על ידי המזמין יהיה חנאי לתחילת ביצוע העבודות בפועל. פירוט לוח הזמנים ישלבי ביצוע העבודות, לאחר אישורם על ידי המזמין, יצירף כמסמך ד"1 להסכם זה.
- ג. מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הזכיון לגבי תיאום התכנון והנאת כל חלק הימנו באופן שוטף לאישור המזמין, הזכיון מתחייב להכין ולהגיש את כל התוכניות הנדרשות לצורך ביצוע העבודות, לרבות רתכניות המפורטות בסעיף 7 לעיל (להלן בסעיף זה "הרתכניות"), לא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת צו רתחלת רעבודה.
- ד. נציגי המזמין יבחנו את התכניות ויעירו הערותיהם, ככל שקיימות כאלו הערות נציגי המזמין הימסרנה לזכיון תוך שלושים (30) יום מן המועד בו הוגשו על ידי הזכיון או יותר בהתאם למורכבות העניין.
- ה. הזכיון יבצע בתכניות את כל התיקונים הנדרשים, בהתאם להערות נציגי המזמין (להלן "הרתכניות המתוקנות"). הזכיון ימסור לנציגי המזמין את התכניות המתוקנות תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת הערות נציגי המזמין.
- ו. נציגי המזמין יבדקו את התכניות המתוקנות וככל שלא תהיינה להם הערות נוספות, יאשרו למזמין בכתב את התכניות המתוקנות (להלן "הרתכניות המאושרות"). ככל שתהיינה לנציגי המזמין הערות נוספות לתכניות המתוקנות, יחול האמור בסעיף ג' לעיל, עד לקבלת אישור נציגי המזמין כאמור בסעיף זה.
- ז. ככל שנדרש שהרתכניות המאושרות או חלקים בהן תאושרנה גם על ידי הרשויות המוסמכות, הזכיון יגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את התכניות המאושרות. הזכיון מתחייב לעשות את כל הנדרש לצורך קבלת כל האישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך קבלת כל הריתורים והרשיונות הנדרשים לביצוע העבודות.
- ח. על הזכיון לדעו בתכניות המאושרות את כל התיקונים שידרשו על ידי הרשויות המוסמכות, תוך שלשים (30) יום ממועד קבלת דרישת הרשויות.
- ט. מוגדר כי המזמין יאא חשיבות עליונה בעמידה בלוח הזמנים.
- י. עמידות הזכיון בלוח הזמנים, פירושה בנוסף לעמידה בתקופת ההקמה הכוללת של הפרויקט, גם עמידה בכל התקופות והשלבים המורייס בו.
- יא. מודגש כי עמידה בזמני הביניים למי שלבי ביצוע העבודות זהה ברשינוחה לעמידה במועד סיים העבודות יכלוח הזמנים הכללי, וזאת מאחר שאי עמידה בזמני הביניים הנ"ל תמנע קיום במועד של כל התחייבויות הזכיון.

27. עיכובים בביצוע העבודות

א. עיכוב בביצוע העבודות ו/או בגמר ביצוען עקב נסיבות של כוח עליון אשר לזכיון לא הייתה שליטה עליהם והוא לא יכול היה למנוע לא יחשבו להפרת הסכם זה עיי הזכיון, אולם לא יהא בהן כדי להאריך את תקופת הזכיון אולם מוסכם בזאת כי במקרה והעיכוב כתוצאה מבח עליון בהגדרתו להלן, יאריך את תקופת ההקמה בתקופה הארוכה מ- 12 חודשים, יהיה המזמין והוא בלבד, רשאי לבטל את ההסכם ולשום צד לא תעמוד תביעה כלשהי כלפי משנהו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 21 לגל לעיל

מובהר כי בנדרו של "כח עליון" לא יחשבו מלחמה, לרבות מלחמת "חרבות ברזל" ו/או כל פעילות ו/או מבצע מלחמתי בכל היקף שהוא, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים או בלתי-סדירים (לרבות פעילות מרוץ לישראל המבוצעות מרחוק, ריגמת מתקפת טילים), פלישת אויב, תנאי טרגי-אנזי, לזכות יסי גשם, שלג, רוח, וזו, וזו, קור, שטפונות, ו/או שירות מילואים ו/או מחסור בחומרים ו/או בכלים ו/או רציור, שביטית ו/או השבתות יכווצ'ב ו/או המצב הנוכחי נמשך של היעדר ו/או קשיים בהשגת עובדים לעבודות בנייה מיהודה, שומרון וחבל עזה ו/או השנת לעובדים זרים לשם רעסקתם בבנייה בישראל, ולרבות החרפת רמצב האמור, וכן מגיפה ו/או מחלה מתפרצת (כדוגמת נגיף ה"קורונה"), לא יירשבו כ"כ עליון ולא יוכו את הזכיון בארכה כלשהי של תקופת ההקמה

ב. על הזכיון להביא במניין שיקוליו את תהליך התכנון וקבלת ראישורים הנדרשים לביצוע עבודות ההקמה ולא תשמע טענתו בדבר עיכובים שנגרמו בגין הליכים אלו, לרבות בשל כח עליון.

ג. מבלי לגרוע מהאמיר לעיל ומיתר הוראות הסכם זה, מוסכם ועובהר בזאת כי הזכיון יהיה אחראי לכל נזק ו/או תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד המזמין על ידי גורמים שלישיים כלשהם. ובכלל זה גורמים שלישיים אשר מבצעים ו/או יבצעו, מטעמו של המזמין עבודות כלשהן בנבולות האנז' ו/או בסביבתו, וזאת בגין נזקים כלשהם שיוגרמו להם כתוצאה מאיחור כלשהו בלוחית הזמנים ו/או מביצוע העבודות שלא על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין מוסכם בזאת כי כל סכום שהמזמין ישלם כדמי נזק באמור במקום הזכיון. באם ישלם, יהיה הוא רשאי לנכית בתוספת הוצאותיו בקשר לכך מכל סכום אשר יגיע לזכיון בכל עת, יכן יהיה רשאי המזמין לגבותו מהזכיון בכל דרך אררת, לרבות באמצעות ערבויות הסכם זה

ד. מוסכם כי במסגרת של עיכובים בביצוע העבודות ו/או התארכות תקופת ההקמה כתוצאה ו/או עקב פעולותיהם ו/או עיבותיהם של קבלנים ו/או גורמים אחרים, איתם התקשר הזכיון בקשר עם הפרויקט, לא יהיה הזכיון זכאי לקבלת ארכה על פי הסכם זה ו/או לפיצוי ו/או לתשלום נוסף כלשהם.

ה. עוד מובהר ומוסכם כי עיכוב בהשקמת העבודות על פי הסכם זה מכל סיבה שהיא, לא יישמש עילה להארכת תקופת הזכיון, אשר תסתיים בכל מקרה בהחלף להוראות סעיף 5 לעיל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 21 לגל לעיל.

המוקדם של המנהל אשר יהיה רשאי לסרב כיתן את הסכמתו מבלי צורך לנמק את החלטתו. המנהל אף יהיה רשאי בכל עת ומבלי צורך לנמק את החלטתו לבטל הסכמה שניתנה על ידו למינוי בא כוחו המוסמך של הזכין לפי שימונה על ידי הזכין מעת לעת.

אין במינוי בא כוח מוסמך ובהסכמת המנהל למינוי או בהפעלתו של קבלן משנה כקבלן הרקמה מטעם הזכין כדי לשחרר את הזכין מאחריותו ומהחייבותיו על פי ההסכם. האמור לעיל אינו בא לגרוע מחיבת הזכין לרעשיק מנהל עבודה ראשי מוסמך, מנוסה ונצל ותק שיהיה אחראי, בין השאר, לשליטה על העובדים, סידור עבודה, איכות העבודה ופיקולת עבודת פגומות. ואשר ישהה באתר העבודות בכל עת בה יבוצעו בו העבודות, ואף לא מחובת הזכין להעסיק מהנדס כיצוע מנוסר הרישום כמקס המהנדסים וראדריכלים, הבקיא ומנוסה בביצוע כל סוגי העבודות נשוא הסכם זה ומתמצא היטב בתכניות, במפרטים וכשיטות הביצוע ואשר יהיה אחראי על ביצוע רעבודות על פי ההסכם.

מובהר כי הוראות הסכם זה אינן באות לגרוע מאחריות הזכין לאיוש בעלי תפקידים ולנוכחותם הפיזית בפרייזס, בהתאם להוראות כל דין.

ב. מינויים של מוהנדס הכצוע, כל קבלן כיצוע, ומנהל העבודה מטעמו של הזכין באתר העבודות יהיו טעונים אישורו המוקדם של רמנרל, והמנהל יריה רשאי ליתן את אישורו או לבטלו בכל עת יעת ומבלי צורך לנמק את החלטתו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי הזכין לא יהא רשאי להחליף מי מבעלי המקצוע האמורים אשר אישורו על ידי המזמין כמסגרת הליכי המנרז, מבלי שקיבל לכך את אישורו המוקדם של המזמין.

המנהל, או מי מטעמו, יהיה רשאי להורות לזכין להחליף את מהנדסי הזכין או מנהלי העבודה במקרה שהחליט שאינם מתאימים למלא את תפקידם בהתאם להסכם והחלטתו בעניין זה תחייב את הזכין. ויהא עליו להחליף את הנייל וגוך 7 ימי עבודה מיום סחן ההוראה ללא וכות ערעור החלטתו של המנהל בנושא החלפת המהנדסים או מנהלי העבודה, יכולות לבוא משיקולים טכניים של כושר ויכולת, ואו אי ציות לדרישות ההסכם ואו אי ציות להוראות המנהל, או מי מטעמו, ועל כן אין הן נישא לויכוח או מו"מ.

מוצהר כזה כי החלפת המהנדס, כל מבלי כיצוע אחר, או מנהל העבודה לא תהווה צילר למתן איכה לביצוע העבודות או איזו מהתחייבויות הזכין, והזכין מתחייב בזאת לראיג מיודית להחלפת האנשים המורכבים באחרים.

ג. לצורך קבלת הוראות מהמזמין ואו מהמנהל דיו כל בא כוח מוסמך של הזכין כדון הזכין.

ד. הזכין לא יהיה רשאי לרעביר מתפקידו באתר העבודות את בא כוחו המוסמך ואו את מוהנדס הכצוע ואו קבלני כיצוע אחרים ואו את מנהל העבודת הנוכרים לעיל מבלי להסל את אישורו של המנהל מראש ובכתב.

ובהוצאות הצריכה. חיבור מערכות החשמל, המים, הטלפון וכיו"ב הנדרשים לצורך העבודות יעשו על ידי הוזכין על אחריהו ועל חשבונו באחריות הזכיון לתחזק באופן שוטף עד נמר כל העבודות והחשבונות הסופיים את כל המיתקנים הזמניים בהם משתמשים הוא, המנהל וכן כל הקבלנים והנורמים האחרים איתם התקשר הוא הפועלים מטעמו והאו מטעם המזמין באתר או בסביבתו, כגון קווי חשמל, תאורה, ליקיון שירותים, משרדים, טלפון וכיו"ב. מודגשת באופן מיוחד אחזקת מערכת החשמל רזמנית באתר, לרבות תאורה קבועה בכל השקחים הבלתי מוארים כמו מרתפים וכיו"ב. על הוזכין להתמקד על חשבונו מערכת קווי חשמל זמניים ולספק תאורה בכל שטחי הפרויקט. על הזכיון לדאוג לרזרבה מספיקה בשטח של נורות חשמל ליוחלפה בכל השטחים כדי שיודרש עשב בלאי או גניבה. חמידה והזכיון לא יבצע האחזקה יהיה המזמין דשא, אך לא חיוב, לעשותה במקומו בהודעה סבירה מראש, ולחייב את הוזכין בכל הוצאות האחזקה. על הזכיון להחזיק חשמלאי קבוע אי להגיע להסדר שירות יאחזקה עם קבלן חשמל כך שנכל מקרה האחזקה תהיה מיוזמת ורציפה.

למען הסר ספק מובהר כי המזמין לא יהיה אחראי להפקות חשמל הנגרמות מימן לזמן באתר עיי חברת חשמל או בעקבות נתק. הצד או סלקול באתר, כן לא יהיה המזמין אחראי לכל הפסקה אחרת בהספקת שירותים אחרים הלשהם לאחר. כגון מים, טלפון וכד', מכל סיבה שהיא. הזכיון ישא בעצמו בכל הוצאה והאו נוס שנגרם כתוצאה מהפסקות החשמל והאו השירותים האחרים.

2. הזכיון יכשיר ויתחזק דרכים זמניות באתר ובסמוך לו, בכל שיודרש לשם ביצוע העבודות יעפיי ובכפוף לרוראות רמנהל יהוראות כל רשות מוסמכת וכל די.

3. הזכיון יתקין ויחזיק באתר מבנים זמניים, לרבות משרדים לשימוש הזכיון, וכן משרדים לשימוש המזמין, המנהל ונציגיהם לשם ביצוע העבודות ועפיי הוראת המנהל, לרבות כל הציד המשרדי אשר יידרשו על ידי (לרבות קו אינטרנט, קו טלפון, מרשבים, מדכסות וכיוצ"ב). המשרדים יעמדו בדרישות הטפירות במסמך ב(2) המצורף להסכם זה, אשר הינן בגדר דרישות מינימאליות מהמשרדים ותכולתם.

4. הזכיון יכשיר יידאג לאחזקתם התקינה של מקומות חניה לחניית כלי רכב המגיעים לאתר ככל שיודרש לשם ביצוע העבודות ועפיי הוראת המנהל.

ה. הזכיון יפרק ויסלק את המבנים והמתקנים המתוארים לעיל בתום ביצוע העבודות לפי ההסכם והאו בכל עת לאחר קבלת דרישה לכך מאת המנהל. לא פירק וסילק הזכיון את המבנים והמתקנים כאמור לעיל, והא המנהל ישאי לבצע זאת בעצמו ועל חשבונו הזכיון.

6. הזכיון יעתיק את הלוחות הסולאריים הדרימים על גג מבנה בית העס למיקום אחר עליו יורר המזמין, באחריותו ועל חשבונו של הוזכין. רמיהים והלופי יישאר לוזכין עד למועד מתן צו התחלת עבירה מובהר כי עבודות ההעתיקה וההרכבה של הלוחות הסולאריים יבוצעו על פי הנחיות המזמין והאו מי מטעמו ובתיאום מראש בלבד.

לשמירה על כל הציוד והרספקות לאחר של קבלנים ואנשי ספקים ואנשי גורמים אחרים ואשר שייכים למזמין או למי מטעמו, אם יהיו כאלה. הזכיון יראג לכך שהחברה שתהיה אחראית לשמירה תבטיח עצמה כנגד גניבות ונזקים עד לגבול הבטוח שייקבע על ידי המזמין, כך שגם גניבות קטנות של רכוש השייך למזמין ואי למי מטעמו עד גבול הבטוח יושלמו למזמין ללא תשלום לגורל הגניבה, לכמויות ולמספר רגילות השומרים ילדשו מדים כך שאפשר יהיה להחזיקם. חקידם יהיה בסיס לאמור לעיל לבצע סיורים באתר העבודות ומחוצר לו, כראוי לסגירה ופתיחה של שערים, דלתות וכניסות ולמוע מכל גורם זה ובלתי מוכר להיכנס לאתר. הזכיון ימצא לשומרים רשימה של קבלנים וספקים העובדים בפרייקט ורק להם תהיה זכות כניסה. השומרים ימנעו את כניסתו של כל מי ששמי אינו מופיע ברשימה, ובכלל זה את כניסתם של פולשים לאתר. השומרים יועו איך להפעיל מערכות אזעקה ואמצעי כיבוי

34. נידור

הזכיון מונהיב לתחם באמצעות גדר און המונחם על כל חלקיו כך שהשטח יהיה סגור ונתון לשליטה, ההתאם לרוראות המזמין. הגדר יעוצב נראפית ובאלמנטים נוספים בהתאם להנחיות המזמין וכל רשות מיסמכת פריקט הנידור, העיצוב והמיתוג יתואמו מראש עם המזמין, והתכנון (כולל תכניות יצור), הביצוע והתחזוקה של הגדרות יהיו באחריות הזכיון ועל חשבו. באחריות הזכיון לתכנן את הגדר מבחינה קונסטרוקטיבית וסביבתית ללא קשר למיתוג

מוכר בזאת כי חובתו של הזכיון לנידור השטח כאמור, תחול החל ממועד שנקבע לתחילת העבודות בצו התחלת העבוד (או קודם לכן ככל שהורה על כך המזמין) וזאת ללא קשר למועד בו יחל הזכיון בביצוע עבודות ההקמה ואנשי במועד בו ייכל רשות כניסה לאתר.

לשם קיום ההחייבויות של הזכיון באמור לעיל, ונינו לו על ידי המזמין במסגרת צו התחלת העבודה, רשות כניסה מינכלח לאתר, וזאת החל מהמועד שנקבע לתחילת העבודה בצו התחלת העבודה ראמור, או למועד מוקדם יותר לצורך שמירת המסתחם.

הזכיון יקבע בגדר שערים ואנשי כניסות כלמות ובמידות עליהם יורה המנהל, יבהתאם לרנחיות כל רשות רלבנטית. כל הכניסות יסגרו בגמר העבודה עיי השומרים. הזכיון יהיה אחראי לאחזקת הגדר יהוא רייב באופן מידי לתקן כל פוצר שביצעה עיי כל גורם שהוא. איי כהמתין לתיקון הגדר עיי הנורם שפגע בה יעל הזכיון בעצמו לתקן הגדר מיידית.

מידגש כי הגדר חייבת להיות סגורה, ישרה, נקיה ובטיחותית במשך כל תקופת ההקמה ובפרט בשלב הסופי של עבודות ההקמה. במידה ויש צורך להטיט את הגדר לצורך בצוע עבודות פיתוח יעשה זאת הזכיון על חשבונו ללא קשר לשאלה מי מבצע את עבודת הפיתוח כך שעל הזכיון לקחת בחשבון את כל ההוצאות הכריכות בהקמת הגדר, אחזקתה, העברתה וסילוקה מהאתר לאחר גמר העבודות.

35. שילוט

הזכיון יקים על חשבונו ואלט שימוקם על קונסטרוקציית ברזל (אנורות) רשטח של 2 מ' x 3 מ' לפחות אשר יהיה מנוטח, מעוצב וצבוע בהתאם להוראות שיקבל מהמנהל. על הליחות ירשמו, ביי היתר שם המזמין לעיריית ירושלים ועדן רכר

מורגש כי ניקוי פסולת הבניין הוא מעיקרי ההסכם וזאת בין היתר בשל האפשרות של שריפות ונזקים כתוצאה מאי פינוי פסילת באופן רצוף במהלך כל משך הקמת הפרויקט.

37 בטיחות בביצוע העבודות

א. בכל מהלך ביצוע העבודות, יבטיחוד עבודות ההקמה, נקוט הזכיון בכל אמצעי הזהירות הנדרשים להבטיחת רכוש וחיי אדם באתר ובסביבתו, וכן בכל האמצעים הנדרשים להבטיחת העבודות כולן או חלקן. מובהר כי הזכיון יהיה ראוי ובלעדי לכל הכרה ולכל הנעשה באתר והעבודות ואו בכל מקום אחר בקשר עם העבודות ועם ביצוען, הי על ידו והו על ידי כל נורם אחי אשר התקשר עמו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יסבב הזכיון ויתקין על חשבונו כל אמצעי בטיחות ואו זהירות לביטחונם ולנחותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך אי שיידרש על ידי הסנהל או שיהיה דרוש על פי דין או על פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

ב. הזכיון מצהיר כי הוא מכיר וידע את חוקי הבטיחות בעבודה לרבות כל התקנות השמורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשי"ל - 1970 ואת חוק ארגון הפיקוח על העבודות, תשי"ד - 1954 וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם ועל פי כל וין ולונוטי איזר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על הזכיון לאחוז בכל האמצעים כדי לשמור על תנאי הבטיחות של העובדים לנידש בתקנות ממשלתיות, בהוראות חוק אחדות וכנו כן בהוראות מקצועיות של עורית ירושלים כתחום הבטיחות והגהות, לרבות האמצעים המפורטים להלן:

(1) עבודות הריסר כלשרן אשר תבוצענה, תבוצענה תחת הנהלתו הישירה של מנהל העבודה.

(2) העובדים באתר העבודות יצוירו בכלי עבודה תקינים, ככובעי מגן, כנעלי בטחון, משקפי מגן, תלבושת אחידה וציוד מגן נוסף שיידרש.

(3) הציור יאוי המתקנים שהוכאי לאתר לצורך ביצוע העבודות, לרבות מעליות, מנופים וכלי הרמה אחרים, יהיו תקינים ובעלי תעודות בדיקה עדכניות ותקפות מאת בודקים מוסמכים, והם יופעלו רק על ידי עובדים המורשים ומסמכים לכך.

(4) כל ציוד חשמלי ואו מוציי חשמל יחוברו לרשת ררשמל רק לאחר שייבדקו על ידי חשמלאי מוסמך, אשר אישר זאת בכתב ביומו העבירה אחת ל-6 חודשים לפחות.

(5) כל עבודה אשר עלולה, לרעת המנהל, לגרום לשריפה, לרבות עבודות חיתוך, חיתוך, עבודות זפת חס וכר, תיעשה אך ורק לאחר קבלת אישור לביצוע העבודה ואופן ביצוע העבודה מאת המנהל מראש ובכתב. מובהר כי אישור כאמור מאת המנהל לא ישחרר את הזכיון מאחריותו הכללית לכל נזק אשר עלול להיגרם כתב ביצוע עבודות כאמור.

ורחוקה בכל שטח ואו ברכוש ציבורי כלשהו ואו בפעולתם של קבלנים ואו גורמים אחרים הפועלים באתר ובסביבתו, וכן ינקוט הוסיין בצעדים למניעת כל מטריד לבניינים ואו מגרשים הסמוכים לאתר. היה ביצוע העבודות מחייב פגיעה בנחיות הציבור כאמור, יקבל הוסיין כל אישור שיידרש על פי כל דין בטרם יבצע את העבודה הרלוונטית

ה. ידוע לזכין כי הפרויקט מורכב בחלקו כתוספת קומית על גבי מבנים קיימים, ובחלקו להקמת אגף נוסף בצמוד למבנה קיים, ובצמידות למוסדות ציבור ותרבות. הזכין מתחייב לפעול בתיאום עם בעלי הזכויות ומפעילי השטחים במבנה הקיים, כפי שיהיו מעת לעת. באופן שיבטיח את רמתו שייגרם לאותם צדדים שלישיים ולא ימנע מהם שימוש מלא ותקין בנכסיהם ומתקניהם, לרבות לכל הגורמים הסמוכים למתחם, ובין היתר על פי ההנחיות שיינתנו לו על ידי הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים וגורמי התכנון המוסמכים, ובהתאם לסקר הסיכונים הראשוני שהוכן על ידי המזמין **(מסמך ג'7)**.

כ. מובהר כי האחריות הבלעדית לתיאום עבודות הרקמה והתפעול של הפרויקט עם בעלי הזכויות במבנה הקיים ואו במבנים הסמוכים, הונה של הוסיין בלבד.

ז. יסיר על האמור לעיל הזכין יפעל במהלך ביצוע העבודות באופן שיבטיח את התנאים כדלקמן:

(1) רכל הניחון, לא תהיה פגיעה בנחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים השלישיים אשר בעת ביצוע העבודות יעבדו ואו ימצאו בתחומי אתר העבודות ואו בסמוך אליו.

(2) לא תהיה הפרעה לזכות השימוש והמעבר של כל צד שלישי בכביש, ררך, שביל וכיוצא בזה לזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי ואו פרטי כלשהו המצוי בתחומי אתר העבודות ואו בסמוך אליו.

(3) ימנע ביצוע עבודות הגורמות לרעש בשעות עליהן יורה המנרל מעת לעת

(4) לא יונחו חומרים, ציוד, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים על כל ררך או מדרכה, אלא על פי היתר ובהתאם לתנאי ההיתר

(5) יותקנו מנורות, פנורים, מחיצות, גדרות, שלטי אזהרה וכו' כיוצא בזה כפי שיידרש מעת לעת על ידי המנהל לשם הגנה מספקת על הציבור, לרבות העובדים וכל מאן דרוא אחר המצוי באתר העבודות ובסמוך אליו.

(6) הדרכים המובילות לאתר העבודות לא תהיינה נתונות להפרעה של רתנועה הרגילה בדרכים האמורות

(7) לא תהיה פגיעה ואו הפרעה בפעולתם ואו בעבודותיהם של קבלנים ואו גורמים אחרים הפועלים באתר ובסביבתו בביצוע עבודות הניה, ותשתית ואו כל עבודה אחרת

- ג. מבני לגרוע מכלליות האמיר לעיל, הזכין לא ימכור חומרים (לרבות אוצרות טבע, מחצבים או עתיקות כאמור לעיל ולרבות עצים) שהוציא מהאדמה. היות ורש רכוש של המזמין, אלא אם קיבל לכך מראש ובכתב את הסכמתו של המזמין, אשר רשאי להתנות את הסכמתו בתנאים כפי שיכבד לנכון, לרבות בתשלום.
- ד. הפד הזכין איסור זה, ישלם למזמין פיצוי אשר ייקבע בהתאם לטיבם ובמדתם של החומרים שהוצאו מהאדמה, כפי שיעריכם המזמין על פי שיקול דעתו הנלעד. ככל שמדינת בעצם יקבע הפיצוי גם ברתחשב בשווי העצים שהוצאו, כנהוג אצל מנהל מקרקעי ישראל בומי ררלנטי. המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי כאמור מהתמורה ו/או מכל סכום אחר שיגיע לזכין מאת המזמין ו/או לנכות אותו מהזכין ככל דרך אחרת.
- ה. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, תשל"ח-1978, או ככל חוק בדבר עתיקות כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי או גיאולוגי או ארכיאולוגי או אוצרות טבע אחרים אשר יתגלו באדמה העבירה - נכסי המדינה הם, והזכין ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- ו. מיד לאחר גילוי העתיקה ו/או החפץ ולפני הזזתם ממקומם יודיע הזכין למנהל על התגלית ויפעל בקשר לכך לפי הוראות המנהל כן מתחייב הזכין להימסר את הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- ז. רהוצאות שנגרמו לזכין עקב נקיטת אמצעי הזהירות האמורים לעיל ו/או עקב ביצוע כל הוראה שתיתן לו על ידי רשות העתיקות, יחולו על הזכין.
- ח. מוכהר בזאת כי כל נזק ו/או היצאה ו/או עיכול שיגרמו לזכין בגין פעולת גוף שלטוני באתר על פי חוק העתיקות, ככל שיהי פעילות שכאלה, לרבות הפקעתו של האדמה, כולי או מקצתו, ולרבות גילוי ממצאים ארכיאולוגיים וכל פעולה בקשר אליהם, ולרבות גילוי קברים, יחולו על הזכין בלבד. ולזכין לא תהיה בהקשר זה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המזמין ו/או מי מטעמו, לרבות תביעה ו/או דרישה למתן ארכה ו/או לתוספת כספית כלשהי ו/או לשיפוי בגין הוצאותיו ו/או נזקיו

פרק ט' - ציוד חומרים ומלאכה

40 מספקת ציוד, מתקנים וחומרים

- א. הזכין מתחייב לספק עם חשבונו את הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים וכל האמצעים הדרושים לביצוע העיל של העבודות בקצב הדרוש על מנת לעמוד בכל הוראות הסכם זה, ובהתאם להוראות המנהל, ככל שתינתנה סייס זה לעיל דינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם
- ב. הזכין מצהיר ומתחייב כי כדשותו כל הציוד, הכלים והמתקנים הדרושים לביצוע העיל של העבודות בקצב הדרוש ועל פי לוח הזמנים. כל הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים וכל האמצעים הדרושים לביצוע העיל של

שסופקו על ידו, ואו בטיבם ואו בכל ידו אחר הקשור בהם ואו בהחלטתם לעבודות נח אב החומרים, הצילוד, המוצרים המלאכה והמתקנים האמורים עמדו בתנאי התקן הישראלי ואו אושרו ע"י המנהל, והמנהל יהיה רשאי לפיטולם בכל עת במקרה וימצא כי אינם מתאימים לביצוע העבודות ברמה הנדרשת. החלטת המנהל כאמור תהיה סופית ובתנאי ניתנת לערעור.

ו. מוסכם בזאת כי הזכין יהיה רשאי לאחסן ואו להחזיק את המתקנים, הצידור וחומרים אך ורק בתוך תחומי האתר, ובהתאם להנחיות המנהל בפי שיונתנו מעת לעת.

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ואו הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם.

42. טיב החומרים והמלאכה ובדיקת דגמים

א. הזכין ישלחם אין ורק בחומרים חזישים מ"מין המשובח ביותר ובכמויות מספיקות, לדבריה בניה בפרטי אבן מסורתית, והוא מתחייב שהמלאכה שתיעשה בביצוע העבודות תהיה ברמה מעולה.

ב. הזכין מתחייב שלא להשתמש בביצוע העבודות אלא בחומרים שנבדקו ונמצאו בשרים לתפקידם על ידי המזמין. וכן שלא להשתמש בביצוע העבודות אלא בחומרים אשר יוצרו או סופקו על ידי מקור שאישר המזמין. מובהר כי אישורו של המנהל לגבי מקור החומרים לא ישמש כשום מקרה אישור לטיבם של חומרים המובאים לאתר העבודות מאותו המקור.

כן מובהר כי כל שימוש בחומרים אשר לא היבול את אישורו של המנהל, יביא להפסקה מידית של השימוש בחומרים רכיל. והזכין יסלק את החומרים מאתר העבודות ללא דיחוי.

ג. חומרים שלגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי - יתאימו בתכונותיהם לתקנים האמורים ובמידה שאין לגביהם תקן ישראלי - חייב הזכין להתאימם לתקן אחר שיקבע על-ידי המנהל. כל החומרים שיועו לאתר העבודות חייבים להיות בעלי תו-תקן. במקום שרתקן הישראלי מכחין בכמה דמית של חומרים. ובהעדר הודאר אחרת בתוכנית התקפה ואו בתוכנית, יתאימו החומרים לרמת התקי הנבונה ביותר.

ד. הזכין מתחייב לספק על רשוננו הוא, וכפי הוראת המנרל, דגימות מהחומרים והמלאכה שנעשתה ואו שצריכה להיעשות, וכן את הכלים, כוח האדם וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע בדיקותיהם באתר העבודות או להעברתם של החיטורים לבדיקת מכון התקנים ואו מעבדה אחרת, הכל כפי שיוורה המנהל.

החומרים והמוצרים שיוספק הזכין למכון התקנים או למעבדה האחרת כאמור יתאימו מכל הכינות לדגימות שאושרו ויהיו בכמות הדרושה לצורך הניתןות : עבודות וביצוע המלא.

שקיר
החיסת מוראות ימית בע"מ

ג. לא מילא הזכיון אחד הוראות המנהל המפורטות בסעיף זה לעיל יהא המזמין רשאי מבלי לגרוע מיתר זכויותיו על פי ההסכם ואו כל דין, לבצע על חשבון הזכיון, לאחר מתן הודעה מוקדמת על כך לזכיון, והזכיון ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע החוראה והמזמין יהא רשאי לגבות הוצאות אלו בנותבם 15% לביסי הוצאות כלליות של המזמין מכל סכום שיגיע לזכיון בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותם מהזכיון בכל דרך, לרבות על ידי מימוש ערבויות.

ד. על אף האמור לעיל, יהיה המנהל רשאי, אך לא חייב, במקום להרוש תיקון עבודות שבוצעו שלא בהתאם להסכם, לקבוע הפחתת ערך של אותן עבודות ולגבות את סכום ההפחתה מהתמורה שהגיע לזכיון.

ה. קביעות והוראות המנהל כאמור לעיל בסעיף זה תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

44 בדיקת חלקי העבודות שנועדו להיות מכוסים

א. הזכיון מתחייב למנוע את כיסוי או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא הסכמתו של המנהל.

ב. הושלם חלק מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, לבגון ברזל לפני יציקה ובדומה) יודיע הזכיון למנהל בכתב לפחות 48 שעות מראש, שהחלק האמיר מוכן לבדיקה והזכיון ואפשר ויעזור למנהל לבדוק, למיוד ילכחין את טיב החלק האמור לפני כיסוי או הסתרתו.

ג. במקרה והחלק המוסתר יכוסה על ידי הזכיון בטרם היר סיפק בידי המנהל לבדוק לבחון ולמדיר את החלק הנדון, יהיה הזכיון חייב על חשבונו לחשוף, לקדוח קידוחים, לעשות חורים ילכצע חציכות בכל חלק שהעבודות לפי הוראות המנהל, לצורך בדיקתו בחינתו ומדידתו של החלק המוסתר, ולאחר מכן יחזיר הזכיון את המצב לקדמותו לשביעות רצונו של המנהל.

ההוצאות הכרוכות בעבודה האמורה בס"ק זה לעיל תחולנה על הזכיון

פרק י' - עובדים

45 אספקת קוח אדם על ידי הזכיון

א. הזכיון מתחייב לספק על חשבונו הוא את מלוא כוח-האדם הדרוש לביצוע העבודות במלואן ובמועדן. את ההשגחה עליהם, אמצעי התחבורה, לינה ומזין בשבילם, וכן כל צורך אחר של עובדיו שלו או של מי מטעמו ואו מי שהזכיון התקשר עמו. למזמין לא תהיה מחויבות כל שהיא כלפי מי מהעובדים ולעיל.

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה מתחייב הזכיון כי בביצוע העבודות יועסקו, באופן מנוע ורצוף, בין היתר מהנדס ביצוע, קבלן ביצוע מנהל עבודה וכו' יתר כל בעלי התפקידים אשר יידרשו על פי תנאי הסכם זה על נספחיו. בנוסף מהווים הזכיון כי יועסקו בביצוע העבודות מנהלי עבודה

ד. הזכיון מתחייב להכניס תנאי בטיחות לשמירת נריאות כל העובדים בביצוע העבודות וירוחתם כנדרש על פי כל דין ועל-ידי כל רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לרבות ממשרד הבריאות בכל הקשור להונתם והלתם של העובדים

ה. הוריו ינקוט בכל האמצעים הדרושים בכדי שלא ייגרמו עיכובים בקצב העבודה כתוצאה מקשיים בהשגת עובדים לעבודות כזי מיהודה שומרון ורכל עת, לרבות העסקתם של עובדים זרים, אשר יאושרו על ידי המנהל, וזאת ונר שמירה על רמת הביצוע הנכונה ביותר הידועה בישראל.

47 פנקסי כוח-אדם ומצבות כוח-אדם

הזכיון מתחייב לנהל לשביעית רצונו של המנהל. פנקסי כוח-אדם שיירשמו בהם שמו, מקצועו וסוגי במקצוע של כל עובד וכן ימי עבודתו, שעות עבודתו ושכר עבודתו ואלו יומצאו למנהל לפי דרישתו.

48 רוחות העובדים

א. הזכיון מתחייב שיוסדרו, על חשבונו, לכל העובדים המועסקים בביצוע העבודות מטעם כל גורם שהוא. סידורי נוחות ומקומות אכילה נאותים באתר העבודות לשביעות רצונו של המנהל.

ב. הזכיון ידאג כי בכל עת ימצא באתר העבודות בהישג יד כל הצוץ הדרוש לעזרה ראשונה.

ג. מוסכם ומוכר כי בשום מהרה לא תותר ליה של עובדים או גורמים כלשהם כאתר, וזאת מכל סיבה שהוא.

פרק יא' – שינויים ותוספות

49 שינויים ותוספות על ידי הזכיון

א. כל שינוי ו/או תוספת שיבוצעו על ידי הזכיון בתכנון הפרויקט, כביצועי, במפרטים, במריטים, בציד וביתר פרטי רעבודות, יבוצעו על ידי הזכיון ועל חשבונו בלבד. מיבהר כי המזמין לא ישא בכל תשלום ו/או עלות הנובעת מכל עבודה המבוצעת על ידי הזכיון, לרבות כל שינוי ו/או תוספת לה, ולרבות כל שיפור שיעשה על ידי הזכיון במריקט, באיכותו, בתוכניתו או במפרטי.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכיון לא יבצע כל שינוי ו/או תוספת בתכנון הפרויקט, לרבות בכל אלו המפרטים במפרט המקצועי ומסמך ג' וככל מסמן אחר אשר אישר על ידי המזמין (אשר לאור אישורו יצורף כחלק ממסמך ד') ולהלן בסעיף זה: "שינויים", אלא לאחר שהיכול את הסכמת המזמין, שתיוותר מראש ובכתב.

ג. ביקש הזכיון לבצע שינויים באמור, רטעונים אישור מראש של המזמין. יניש הזכיון לאישור המזמין את כל פרטי השינויים, וככללן כל העבודות.

ליתור אותם ו/או על מנת לבצע בהם כל פעולה אחרת שהיא הזכיה מתחייב להגן על המערכות והמחשבים ולעיל ולא להרשות ו/או לאפשר כל פגיעה בהם, מכל סוג שהוא.

מבלי לגרוע מכלליית ראמיר לעיל מתחייב הזכיה לאפשר לנוזמי ו/או מי מטעמי להיבטק לאחר בכל עת כדי לבצע בו, למענו או למען כל חלק אחר של הפרויקט, עבודות ותיקונים מכל מין וסוג שרוא, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, סידורים טכניים, צנרת, בוב, חשמל וכו'.

ג. המזמין יעשה במיטת יכולתו על מנת שהגוף שיוגדר לזכיה כתוצאה מביצועה של כל פעולה על פי סעיף זה דלעיל, אם ייגרם, יהיה מועט ככל האפשר, וכי מצב האתר יוחזר לקדמותו עם סיום העבודות.

מכל מקום מובהר ומוסכם כי הזכיה לא יהא וקאי לפיצוי בלשון בון אי נוחות, הפסדים וגד' שיוגרמי לו, אם ייגרמו. כתוצאה מכל פעולה על פי סעיף זה דלעיל שיוצעו ע"י המזמין. ו/או על ידי מי מטעמו, ובכלל זה, למען הסר ספק כל פעולה בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או תפעולו ו/או בקשר עם המערכות ו/או המתקנים שנועדו לשרתו באמור לעיל.

ד. מבלי לגרוע מהאמיר לעיל, המזמין יהא רשאי להגדלת שטחי הפרויקט. בוי היתר באמצעות שינוי התוכנית התהפה ראיו שיאפשר הוספת קומות ו/או שטחים לפרויקט, ובמקרה כאמור יהא רשאי המזמין לדתקשר עם כל גורם מסעמו להקמת ו/או הפעלת השטחים הנוספים כאמור, לרבות ניהול משא ומתן עם הזכיה בנוגע אליהם.

ה. כמי כן, מוסכם כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למזמין שמורר הזכות להזמין מהזכיה מערכות סתח נמוך, מערכות אור קוליות. מתקני כמה והצטיידות אולמית המחול בבית העם, כולם או חלקם, במפורט **במסמך צ(3)**, ובתאם להוראות הנקובות בו ולהלן: "הצטיידות אולמות הסחולין" הפעלת האופציה תהא בהוראה נכלב מהמזמין לזכיה במסגרתו, תונוור תכולת הצטיידות אולמות המחול המוזמנת (כאופן מלא או חלקי בהתאם לתעריפים הנקובים **במסמך צ(3)**). מובהר כי התכולה הסנויה **במסמך צ(3)** הינה הערכה ראשונית של תכולת העבודות, והיא עשויה להתערך לגדיל או לקטון, בעת תכנין וביצוע העבודות. בכל מקרה, הזכיה מתחייב לבצע את העבודות בהתאם להוראה נכתב באמיר גם אם תכילת העבודה השתנתה, יהתשלוס יהיר בהתאם לעבודות שהוזמנו ובוצעו נמועל על ידי הזכיה. התשלוב בגין ההצטיידות במפורט **במסמך צ(3)** יבהסכם הינו סופי ומוחלט, ומלבד זאת לא יהא הזכיה לכל תשלום, הקלה וסער אחר בגין האמור, לרבות במפורש. הארכת לוחית הזמנים לביצוע הפרויקט או שינוי התמירה בגינו. מבלי לגרוע מהאמור, אלא אם ציון אחרת במפורש, כל הוראות ההסכם יחולו על הצטיידות אולמות הסחול

51. קביעת ערך השינויים

א. למען הסר ספק יובהר לעב נוספת כי המזמין לא ישא בכל תשלום ו/או עלות הנובעת מכל עבודה המבוצעת על ידי הזכיה. לרבות כג שינוי ו/או תוספת לה, ילרבות כל אותם שינויים המפורטים לעיל. וללא כל תלות

פרק יב' – השלמה, בדק ותיקונים

תעודת השלמה 52.

א. הושלם ביצוע העבודות, יידוע על כך הוזכר בכתב למזמין ולמנהל. נציגים המוססים של המזמין והמנהל (להלן ייקראו בסעיף זה - כל הגורמים הנ"ל ביחד ו/או לחוד - "הצוות הבדק"), יבדקו בנוכחות הזכין את העבודה תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד קבלת ההודעה מצא הצוות הבדק את העבודות מתאימות לתנאי ההסכם על כל מסמכיו, נספחיו והוראותיו ומשביעות רצון - תינתן לזכין על ידי המנהל עם תום הבדיקה, ובכפוף ליתר היראות הטכני זה, ועודת "שלמה (מסמך ב'3)". מצא הצוות הבדק ו/או מי ממנו שהעבודות ו/או איזה חלק מהם לא ריצעו כאמור בהתאם להסכם, תימסר לזכין בכתב ע"י המנהל רשימת תיקונים, שינויים והשלמות (להלן: "הפרוטוקול"). הדיושים לדעת הצוות הבדק לשם התאמת העבודות להיראות ההסכם יוזכין חייב לבצעם מיד או תוך התקופה שתקבע לכך על ידי המנהל יבדק שיקבע הצוות הבדק

ב. לאחר שהזכין יתצע את כל התיקונים, ההשלמות והשינויים שפורטו בפרוטוקול יערך פרוטוקול נוסף ובו צוין ביצוע התיקונים ולרוב "הפרוטוקול חמשלים". לעריכת הפרוטוקול המשלים יופיעו הצדדים, כאמור בסעיף קטן א' לעיל, לפי הזמנה בכתב מאת הזכין.

1. למען הסר ספק מיבהר כי השלמת העבודות כאמור לעיל כוללת ביי היתר מילוי כל דרישות היתר הבניה. וביצוע העבודות בהתאם לזוהם ובהתאם לדרישות רשויות התכנון רמוסמכות (לרבות המשרד להגנת הסביבה, חברת חשמל, חברת בזק, עיריית ירושלים, חברת הגיחון, ועדת התכנון והמוסמכת וביצ"ב), וזאת בכל הקשור להשלמת העבודות. לרבות ביצוע כל הסטה ו/או העתקה ו/או הגה ו/או כל פעולה אחרת שתידרש לגבי תשתיות וצנרות קיימות. וכן כל עבירות התאום/מים ו/או הטיפול/ים עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לחיבור הפרויקט, לרשתית השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב), בדיקת העבודות וקבלת אישור הנזכים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים, תעודות נאר ותעודות ושלמה.

ד. למען הסר ספק יובהר כי לא תינתן תעודת השלמה אלא לאחר שהתקיימו התנאים דלהלן:

(1) הצוות הבדק מצא כי העבודות כילן נמצאו מתפקדות באופן סדיר ללא תקלות ועל פי התוכנית והמפרטים,

(2) הזכין ביצע לשביעות רצון הצוות הבדק את כל הטענות תיקון ו/או ההשלמה כפי שפורט בפרויקט/ול,

(3) הזכין מילא את כל החיוביותיו על פי ההסכם והנציא את אישורי הרשויות רמוסמכות, לרבות ומכלי לגרוע מכלליות ראמיר לעיל המצאת אישורים טעויות ירושלים, מעקדת פיקיד העורף, והמיטות, מכבי אש, וחברת החשמל, ומשרד להגנת הסביבה, חברת הגיחון, וכל גורם חרווני או מינהלי אחר, וכן המצאת "אישור

טופס 5, במועד שקבע המומין כאמור, ותוקפה של תעודת השלמה אשר תינתן לזכין יהיה מותנה בקיום התחייבותו של הזכין עד לאותו מועד.

מובהר בזאת כי בכל מקום בהסכם בו מדובר על "השלמת העבודות" ו/או "תעודת השלמה" תחשכנה העבודות כמשלמות רק לאחר ביצוע כל האמור לעיל בסעיף זה.

ה. למעו הסר ספס מיסכם ומרצהר בזאת כי אין במתן תעודת השלמה ו/או בעריכת הפרוטוקול כדי לשררר את הזכין מאיזו אחריות שריא, ישירה ו/או עקיפה, לליגרי שנשכח, לא נחשף או שהתגלה לאחר תהליך קבלת העבודות ובריקת העבודות על ידי הצות הבודק

סיק זה וכן כל אחד מסיק (א) - (ד) לעיל הינם מעיקרי ההסכם והפרתם ו/או הפרת תנאי מתנאיהם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

1. אין באמור בס"ס (א) - (ה) לעיל לרוע מזכותו של המומין להחזיק בעבודות ו/או להשתמש בהן ו/או בכל חלק מן נס אם טרם בוצעו בהן עבודות התכונים ו/או השלמה ו/או נס אם טרם הודיע הזכין כאמור לעיל כי הן הושלמו.

2. המומין יהא רשאי, על פי שיקול דעתו, כהרות לזכין להשלים את העבודות בחלק מן הפרויקט אשר היא סבור כי הוא ניתן להפרדה מהפרויקט בכללותו, ובמקרה כאמור יהא על הזכין לבקש מהמומין "תעודת השלמה חלקית" ביחס לאותו החלק. המומין יהא רשאי להתנות את מתן תעודת ההשלמה החלקית בהוראות שונות, לרבות כיוס לחלק מהעבודות שלנכו לא ניהנה תעודת השלמה חלקית

במקרה כאמור, יקבע המנהל, על פי שיקול דעתו הבלעדי והסודלי, את המיעד לביקוש הצוות הבודק לשם בדיקת אותו חלק, במגמה לתת לזכין תעודת השלמה חלקית. הוראות שעיף זה לעיל ונוילנות, בשינויים המחייבים, על מתן תעודת השלמה חלקית מתן העידת השלמה חלקית אינו משחרר את הזכין מהתחייבותיו לפי כל תנאי מתנאי ההסכם ולרבות ביצוע עבודות נוספות באותו חלק מהעבודות בניין קיבל הזכין תעודת השלמה חלקית הנובע ו/או קשור לדעת המנהל ועל פי שיקול דעתו הבלעדי והסיפי מוניסונים והשלמות היישיים בחלקים אחרים של העבודות ער מיהרר כי על הזכין יהא לעמוד בכל התנאים הנדרשים לצורך קבלת תעודת השלמה, לרבות קבלת כל ראשורים הנדרשים על פי סייק (ד) לעיל, וזאת ביחס לאותו חלק של העבודות בניין התבקשה תעודת השלמה חלקית.

סיק זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם ופרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם

ח. קבע הצות הבודק כי הושלמו העבודות או רשלים החלק המסוים מהעבודות שניתנה לגביו תעודת השלמה חלקית, חייב הזכין לקיים את כל התחייבותיו לתפעול ולתחזוקת הפרויקט, והזכין אינו רשאי לעכב את הניי, מחמת דרישות ו/או טענות ו/או תביעות כלשהן שיש לו כלפי המומין ו/או כלפי המנהל ו/או כלפי כל גורם אחר

משימוש בחומרים פנומליים ואו לקויים ואי כלתי מחאומים ואו כתיצאה מביצוע עבודה בלתי מוימנת ואו מכל סיבה אחרת שאינה תלויה במזמין (להלן: ביחד ואו לחוד - "הפגמים") חייב הזכין לתקן את הפגמים על חשבונו לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו

כל דרישה לתיקון פגמים יכול שתהא של המזמין ואי של המנהל ותימסר לזכין לכל המאוחר תוך שלשה חודשים לאחר תום תקופת הבדק.

- ד. אין באמור בס"ק ג' לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 55 להלן.
 - ה. תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי המנהל, ובתאום עם כל גורם אחר אשר ישתמש בעבודות מתוך מגמה לגרום לרפיעה מנימלית למשתמשים בפרויקט ולסביבתו.
 - ו. אם הפגמים, או חלק מהם, לא ניתנים לדעת המזמין ואו המנהל לתיקון, או שתיקונם עלול לגרום, לדעת המזמין ואו המנהל, שיבושים או נזקים ניכרים למזמין ואו למשתמשים, יידע על כך המזמין לזכין בכתב והזכין יריה חייב בתשלום פיצויים למזמין, בסכום שייקבע על ידי המזמין, לאחר קבלת המלצת המנהל לעניין זה, וקביעתו של המזמין, אשר תהיה מנומקת, תחייב את הזכין. לא מילא הזכין את התחייבויותיו על פי סעיף זה, יהיה המזמין רשאי לגבות מהזכין כל סכום אשר הזכין רייב לו באמור בכל דרך שהיא, ובכלל זה על ידי תימוש ערכויות.
 - ז. לאחר תום כל תקופת בדיק ייערך פרוטוקול על מצב העבודות נשוא תקופת הבדיק ולהלן: "פרוטוקול הבדיק" על פי הזמנה בכתב של צד כל שהוא מן הצדדים להסכם זה, והצדדים מתחייבים הודות להופיע ולהיות מיוצגים בדעי לשם בדיקת ועריכת פרוטוקול הבדיק, ככל מועד שייקבע בהזמנה באמור שלם לפני 15 ימים מיום פסירת ההזמנה.
 - ח. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר כי תקופת הבדיק תחול גם במקרה של הפסקת ההתקשרות מן הזכין למזמין, לרבות במהלך תקופת הזכין.
 - ט. עוד יובהר כי בכל שהזכין ישמש כקבלן ביצוע עבור שוכרי שטחים מסחריים בפרויקט, הרי שהוא יהא האחראי הבלעדי במהלך תקופת הבדיק לעבודות שיבוצעו על ידו, וזאת גם במקרה של הפסקת ההתקשרות בין הזכין למזמין, לרבות בתקופת הזכין. למזמין לא תהא כל אחריות כלפי שוכרי השטחים בפרויקט ביחס לעבודות שבוצעו בשטחם ואו עבורם, וזאת גם במידה יהא יכנס לטעליו של הזכין על פי הוראות הסכם זה.
 - י. מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם, הוראות פרק י"ז להלן יחולו על עבודות התיקונים במהלך תקופת הבדיק.
- סעיף זה לעיל עם סעיפי המשנה שבו הינו מעיכרי ההסכם והפרתו ואו הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם

55. ליקויים ותקירת סיבותיהם

ג. מבלי לגרוע מן האמיר, מובהר בזאת כי הזכיוו ו/או כל גורם אחר בשמו ו/או מטעמו לא יהיו רשאים להעניז לצדדים שלישיים זכות חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת בפרויקט ו/אי בכל חלק הימנו, אלא כמיטות בהסכם זה.

ד. אין באמור בסעיף זה בדבר מעמדו של הזכיוו בפרויקט, כדי לגרוע מרתחייבותו על פי הסכם זה, לרבות לענין ביצוע כל התשלומים, אגרות ייטלים לרשויות המוסמכות וכדורש על פי דין ועל פי הסכם זה.

58. השימושים בפרויקט

א. הזכיוו מקבל בזאת את הפרויקט על מנת כנהל ולהפעיל בו דיוור להשכרה בהישג יד ושטחי מסחר נלווים, על פי התיכניות. הנספחים, המפרטים ויתר יוראות הסכם זה.

על אף ראמור לעיל ולהלן, מורגש כי כל השימושים בפרויקט על כל חלקיו יובאו לאישור המזמין מראש אשר רשאי לפי שיקול דעתו המוחלט להחיר או לאסור את השימושים וכן להקבע תנאים נוספים ביחס לכל שימוש, לרבות במפורש ביחס לשימושים שהותרו בו/י/שהתקבלו לגביהם אישורי הרשויות המוסמכות

ב. הזכיוו מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להחיר שימוש בפרויקט או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד היעודים המותרים בפרויקט, על פי יוראות ההסכם וה/יו, אלא אם קיבל את הסכמתו של המזמין לכך מראש ובכתב. למעי הסר ספק מובהר כי הזכיוו מתחייב שלא לעסוק ו/או להחיר לאחר לעסוק בפרויקט בכל עסק אחר ו/או למכור או ליתן בפרויקט מוצרים, מצרכים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, למעט האלה אשר מתחייבים באופן ישיר מן השימושים המותרים בפרויקט, כאמיר לעיל, ובכפוף לכל דין.

ג. הזכיוו מתחייב כנהל ולתפעל את הפרויקט, החל מתחילת תקופת הזכיוו, כהגדרתה בסעיף 59) לעיל, ועד לתום תקופת רזיכיוו, לחטרת דיוור לרשכרה בהישג יד ושטחי מסחר נלווים

ד. רזיכיוו מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת לתפעול תקין וטוב של שטחי הפרויקט, כמפורט **דמשמך א' (4)** ונהתאם לכל הרישות הסכם זה, ולחילופין מצהיר הזכיוו ומתחייב כי רתקישר עם קבלן משהו לתפעול הפרויקט, אשר עמד בתנאים הקבועים בנספח התפעול והתחזוקה ובהוראות הסכם זה, אשר יקבל על עצמו למלא ולקיים את כל התחייבויות הזכיוו על פי הסכם זה, ואשר יהא בעל ידע, ניסיון ומומחיות באמור. כן מצהיר הזכיוו ומתחייב כי הוא יפעיל את הפרויקט ויחזיקו עד כל איוור ומתקניו ברמה תקינה וטובה, וכי יפעל להצלחת הפרויקט תוך ניצול מירב הידע והניסיון רעומיים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן, מצרין ומתאים.

ה. במקרה והזכיוו ינהל ויחפעל את הפרויקט באמצעות קבלי משהו אשר אישר על ידי המזמין, יודיון לא יהיה משוחרר מחובותיו על פי הסכם זה והם ימשיכו לחיל ולרזיב אותו ביחד ולחור עם קבלן המשהו

יא. הזכיון ידאג לקיומם של רישיונות עסק לכל פעילויות הפרויקט. לרבות העסקים הפועלים בשטחי המסחר במתחם, ככל שהדבר נדרש על-פי כל דין.

בכל מקרה של צורך הארכת תיקי רישיון העסק ואו כל רישיון אחר יהיה צורך לבצע עבודות ואו שיפורים ואו במקרה ויהיה צורך בעתיד ברישיונות נוספים מכל רשות מוסמכת, יהיה הזכיון ריב לראו להבליטם ולבצע את כל העבודות והפעולות שיהיו נדרשים כדי לאפשר קבלת הרישיונות האמורים וכו' לראו להידוש תוקפם, יהלל על חשבוני בלנד.

יב. הזכיון מתריב לבצע את כל פעולות התפעול והתחזוקה, לאמור לעיל וכמפורט בהסכם זה על נספחי, בהתאם לדרישות עיריית ירושלים הנקבעות במסגרת תנאים למתן רישיון עסק, בהתאם להוראות נספח התפעול ועל פי כל דין.

יג. לאחר השלמת הקמת הפרויקט לא יהיו רשאים הזכיון ואו מי מטעמו, ילרבות המפעיל, לעשות כל שינוי ואו תוספת בניה ואו הריסה ואו כל פעולה אחרת העשויה להשפיע ואו לשנות את הטבנה הפיזי של הפרויקט על כל הבני והמוקם עליו ואו את ערכו, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת הנומין.

יד. בכל תקופה הפעלה הפרויקט מהריב הזכיון והמפעיל מנועמו :

1. לפעול במיטב המיומנות כדי להבטיח כי אחזקת רפרויקט והפעול, לרבות כל השטחים לשימוש משותף, יבוצעו באופן שוטף ורצוף וכרמה גבוהה שלא תפחת מן הסטנדרטים המפורטים בנספח התפעול והתחזוקה (מסמך ג'4), ילצורך זה לבצע בין היתר גם את כל עבודות הידוש המתקנים השיגים והחלפתם, שיפוצים, התקנת מתקנים וציוד חדשים לפי הצורך וכדומה

לשמור ולשריין מקורות מימון מספיקים לצורך הבטחת קיום התחייבויות הזכיון לתפעול ותחזוקת הכיור ומערכותיו, לרבות הידוש המערכות והחלפתם מעת לעת וכדוגמת קרן אחזקה עם מספים ייעודיים).

2. לפעול במיטב המיומנות כדי להבטיח את ניהול והפעול שטחי הפרויקט, באופן שוטף ורצוף וכרמה גבוהה, ולורא כי אנו הביח עומד בקריטריונים גבוהים של אופן שירות ומיעד מענה לפניית הליכרים כנדרש במסגרת אמית מתן השירותים המפורטת בנספח התפעול והתחזוקה (מסמך ג'4).

3. לפעיל במיטב המיומנות כדי להבטיח את ניהול ותפעול שטחי המסחר, באופן שוטף ורצוף וכרמה גבוהה

4. לפעול בתיאום עם בעלי הזכויות ומפעילי השטחים במכנה הקיים, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שיצמצם את המטרד שייגרם לאותם צדדים שלישיים, לרבות לכל הגורמים הסמוכים למתחם, ובין היתר על פי ההנהיח שיהנו לו על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה ירושלים וועדות רתכנון המוסמכות, לרבות בהתאם לסקר

יובהר כי הזכין לא יריח רשאי להשכיר יחידות דיור לכל גורם שאינו זכאי לכך על פי תקנות מטרה ציבורית ולרכיב גורם שאיבד את זכאותו, הסכם זה יכלול דין

ג. הזכין לא יהא רשאי לעשות או להתיר כל שימוש אחר ביחידות הדיור למעט להיכללתם כאמור בסעיף זה.

התחייבותו של הזכין כאמור הינך מחלטה והזכין לא יהיה זכאי להישמע בשום טענה ואו נימוק לביצוע שימוש נוסף/אחר ביחידות הדיור.

ד. הזכין יחשב למשכיר היחיד והבלעדי של יחידות הדיור, והמזמין ואו העירייה לא יחשבו. בכל מקרה וכשום צורה, למשכירים, ולא יחולו כל יחסי שכירות בינם ובין רשוכרים.

חברת עדן ואו עיריית ירושלים לא יהיו צד להסכמי השכירות, והם לא יישאו בכל אחריות, מכל מין וסוג שהוא, ביחס למושכר ואו לפרויקט ואו להתחייבותי הזכין על פי הסכם השכירות, אולם אינו באסור כפי לגרוע מסמכויותיהן המעוגנות בהסכם השכירות

ה. הזכין יעניף לנציג המזמין, מידי וירש, דוחות חודשיים שוטפים אודות הפרויקט והתפוסה בו, כמפורט בנספח התפועל והתחלוקה **(נספח 4)**. יכן כל מידע נוסף אשר יירש על ידי המנהל, באופן חד-פעמי או קבוע

ו. הזכין מתחייב לפנות מהפרויקט כל אחד מהשוכרים במידה והתגלה כי אותו שוכר אינו עומד בתנאים המוכים לשכירות, כקבוע בהקנות מטרה ציבורית. הסכם זה וכל דין, וזאת בתום שנת השכירות או במועד אחר שיוסכם בין הזכין לבין אותו שוכר, המוקדם מביניהם, כמפורט בהסכם השכירות **(נספח 5)**.

פירוט שוכר בנסיבות אחרות. כדוגמת הפית הסכם השכירות, ובין כל עיכור אחרת על פי דין. תובא לאישור רמזמין מראש. כמפורט בהסכם השכירות **(נספח 6)**.

ז. מובהר בזאת כי הזכין לא יוכל לבוא בטענות למזמין בגין הפרת חובה מצד שוכר, לרבות אי ביצוע תשלומים החלים על השוכר, גרימת נזקים לפרויקט ובדומה, ולא יהיה בכל הניל כדי לגרוע מההחייבויותיו על פי ההסכם.

ח. הזכין יהיה חייב לשפות ולפצות את המזמין, מיר עם קבלת דרישתו הראשונה, כנגד כל תביעה ואו טענה ואו דרישה שתופנה למזמין מצד השוכרים וכל צד שלישי בקשר עם הפרויקט.

ט. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה בכל איפן שהוא, הזכין רשאי להציע לשוכרים שירותים נוספים אשר אינם קשורים ואינם נזכרים בהסכם זה. השירותים יינתנו על פי דין, כל התקשרות כזו תיעשה בין הזכין לשוכרים באופן יחיד בהסכם נפרד, מבלי שהמזמין תהא צד להם ומבלי

5. קביעת שיעור דמי השכירות ודמי הנירוק בהתאם למנגנון המפורט לעיל תתבצע בסמך למיציא האכלוס לאחר סיום תקופת ההקמה. יכן בתדירות של אחת ל- 3 (שלוש) שנים החל מהמועד רכייל ועד תום תקופת הזכיין.

6. טבלי לנרוע מהאמיר, דמי השכירות ודמי הניהול יעודבנו ארת לשנה בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, בהתאם לתקנות מטרה ציבורית ועל פי המפורט בהסכם השכירות **(מסמך ב'9)**.

ב. דמי השכירות ודמי הניהול עשויים להשתנות בשל שינוי הדין, ואולם לא יהא בכך כדי לנרוע מהוראות הסכם זה והתחייבויות הזכיין על פיו, והזכיין לא יוכל לכוא בכל טענה למזמין בגין שינוי הדין, לרבות במקרה שהשינוי ישפיע על דמי השכירות ו/או דמי הניהול אותם הוא יהא רשאי לגבות מהשיכרים.

1. דמי השכירות ודמי הניהול אינם כוללים תשמישי ארנויר ותשלומים בגין צריכה שוטפת של מים, נו וחשמל, כאשר תשלומים אלו בלבד ישולמו ישירות על ידי השוכרים לספקים/לזכאי התשלומים (עיריית ירושלים, הניחוי, החיי וכו') בהתאם לצריכה המיוה של כל דייר, ובהעדר אפשרות לתשלום ישיר התשלום יועבר כאמצעות הזכיין ללא תקורה/תשלומים נוספים לזכיין בגין כך. **"התשלומים השוטמים"**.

2. ידוע לזכיין כי למעט דמי השכירות, דמי ניהול והתשלומים השוטמים ובכפוף לאמור לעיל, לא יגבה הזכיין מהשוכרים כל תשלום שהוא (לרבות אך לא רק, דמי רישום, דמי טיפוק, תשלומים עיתיים וכו') ולא יתנה את השכירות ומתן השירותים על פי הסכם זה לשוכרים בכל תשלום או תנאי שהוא. הוראה זו הינה הוראה יסודית ברסכם

ה. באחריות מוחלטת של הזכיין לפקוי בכל עת, ולפי הוראות המנהל על קיום הוראות סעיפים 59-60 לעיל, לרבות במפורש על זכאות שוכרי יחידות רדיור ועל אי חריגה מגובה דמי השכירות ודמי הניהול המותרים. הו באמצעות מנגנוני קבע והן באמצעות בדיקות מזדמנית.

1. חריגה מהוראות תקנות מטרה ציבורית, מכל סיבה שהיא, כפי שתהינה בתוקף מעת לעת, תרונה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הזכיין

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהייה הפרה יסודית של ההסכם

61. פרטט ושיווק הפרויקט

א. הזכיין ידאג להקמת מערך לפריסם הפרויקט, פסירה מידע אודותיו, רישום מתעניינים, ניהול מערך הזכאים, ממתנים ושוכרים, על כל הכרוך בכך, כמפורט בנוהל הגרלות ובחירת זכאים **(מסמך ב'8)**

המאושרים בהתאם לאישור המזמין כאמור לעיל. וזאת לאחר קבלת הסכמת המזמין לכך מראש ובכתב.

ד. הזכין מתחייב בזאת שלא לשנות ואו להוסיף על הוועדות המאשרות ואו לשנות את תמהיל השימושים והיעדיריכ שאושרו על ידי המזמין. וזאת ללא הסכמת המזמין שתיתן מראש ובכתב. רצה הזכין לשנות ואו להוסיף על ייעודי הפרויקט, כולם או חלקם, יפנה למזמין, מראש, בבקשה נכתב ייפוט אג הוועדות והחליט ואו הניספים ואת הנימוקים והסיבות לבקשה המזמין לא יהיה חייב להסכים לשינוי ואו התוספת המבוקשים. ואף לא יהיה חייב לנמק או להסביר את אי הסכמתו. וכן יהיה רשאי ליתן הסכמה בתנאים, לרבות תנאים כספיים, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי ורמחלט למען הסר ספק מוכהר במפורש כי רק אישור מראש ובכתב של המזמין לשינוי ואו להוספה ואו לנריעה של הוועדות הנויות בפרויקט ואו תמהיל העסקים בו, יהיו אישור להוצע שמוי כאמור על ידי הזכין.

ה. הזכין מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת להפעלה תקינה וטובה של השטחים המסחריים ובהתאם לכל דרישות הסכב זה, ולחילופין מצהיר הזכין ומתחייב כי יתקשר גם גורם משנה אשר יסבל על עצמו למכא ולקיים את כל התחייבויות הזכין על פי הסכב זה בקשר עם השטחים המסחריים, ואשר הוא בעל ידע, ניסיון ומומחיות כאמור.

ו. הזכין (לרבות חברת הניהיל מטעמו), יפעל בכל הנוגע לתפעול הפרויקט במהלך תקופת הזכין. בהתאם להנחיות נספח התפעול והתחזוקה **מסמך ג' (4)**;

ז. הזכין מתחייב לבצע את כל פעולות התפעול והתחזוקה. כאמור לעיל וכמפורט בהסכם זה על נספחים, בהתאם לדרישות עיריית ירושלים הנקבעות במסגרת תנאים למתן רישיון עסק למרכזים מסחריים, וזאת בנוסף לנספח התפעול והתחזוקה והוראות הסכם זה. יובהר כי חובתו זו של הזכין תחול אף אם לא תדרוש ממנו עיריית ירושלים קיומם של תנאים כאמור במסגרת רישיון העסק שיוצא לפרויקט.

ח. הזכין יתקשר בהסכמי שכירות עם כל השוכרים אשר ישכרו ממנו שטחי מסחר בפרויקט. הזכין מתחייב לכלול בהסכמי שכירות אלו, כהוראות יסודיות וציקריות, בין היתר, את ההוראות דלהלן.

1. מעמדם של השוכרים והיה כשל שוכרי זכויות מכר-רשות, בהתאם לזכויות המוגבלות של הזכין בפרויקט על פי הוראות הסכב זה. כל יתר הזכויות בפרויקט, בכל תקופת תוקפו של הסכם זה, יהיו בידי המזמין, ולא יהיו לשוכרים זכויות בפרויקט, למעט זכויות השכירות המצומצמות שיוענקו להם במסגרת כאמור לעיל.
2. תקופת השכירות עם כל שוכר לא תעלה על תקופת הזכין שתיוותר לזכין על פי הסכב זה. אין באמור לעיל כדי למנוע מהמזמין ואו זכין מטעמו להתקשר עם שכירים כאמור, ביחס לתקיפה שלאחר סיום הזכין על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להסכמות אליהם יגיעו הצדדים.

לא תחול על המומי כלפי שוכר בשטחים המסחריים שפינויו נדרש ו/או כלפי הזכין כל חובה ו/או אחריות בכל הקשור לפינוי ו/או לנזק שיגרם לזכין ו/או לשוכר השטחים המסחריים ו/או לצד שלישי כלשהו בתוצאה מכך. המומין לא יחשב כגורם להפחת ההסכם עם השוכר האמור ולא יהא חייב לפצות ו/או לשפות ו/או לשאת בתשלום כלשהו בקשר לכך ולרבות בכל הקשור לזמן שבו השטח שהתפנה על ידי המשתמש האמור יעמיד דיוק ולא יפיק הקנסות לזכין.

י. כל התנאים המפורטים בסעיף זה, וכל תנאים ולבנטיים אחרים מוגזרים מסכם זה, לרבות במפורש כל זכות העומדת למזמין כלפי הזכין וכל צד ג' יכללו בכל הסכם שייערך בין הזכין ו/או מי מטעמו לבין שוכרי השטחים המסחריים.

האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים גם על כל שטח בפרויקט אשר וזכין ו/או מי מטעמו ישתמש בו בעצמו.

סעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו הוא מעיקרי ההסכם ורפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפיר יסודית של הסכם זה.

63. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

א. הפרויקט, הפעלתו, הזכין, השוכרים וכל צד ג' העושה שימוש בפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה, אינם ולא יהיו מוגנים על פי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1973 (להלן "חוק הגנת הדייר") ולא על פי הוראות כל דין אחר קיים או שיחשק בעתיד המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא, והדינים האמורים ותיוגותיהם וכל התקנות ו/או הצווים שנותקנו או שיתקנו על פיהם או שיבואו במקומם או בנוסף להם, אינם חלים ולא יחולו על התפעול, הזכין, הפרויקט, ועל הרשכם.

ב. הזכין מצהיר כי לא נתבקש לשלם ואף לא שילם דמי מפתח להגדרתם בחוק הגנת הדייר או תשלומים העלילים להתפרש או לרשיב בדמי מפתח, וכי כל העבודות, השינויים, השיפורים, השיפורים והשכלילים שיעשו בפרויקט - אם יעשו - אינם ולא יריו שינויים יסודיים. הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם.

ג. בעת פינוי בפרויקט לא יהיה הזכין זכאי לכל תשלום שהוא מהמזמין ו/או משוכר חליפי ו/או מכל גורם אחר. לא בדמי מפתח ולא כתשלום עבור שיפורים או התקנות בפרויקט ולא בכל איפן אחר שהיא.

ד. תנאי יסודי בהסכם זה היו כי בעת סיום תקיפת הזכין ו/או בעת סיום ההתקשרות קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יתפנה הזכין וכל גורם מטעמו מהפרויקט במועד אשר ייקבע על ידי המזמין לענין סעיף זה. כל גורם מטעם המזמין, לרבות הזכאים, שוכרי שטחים מסחריים, חברה הניהול וכל גורם אחר מטעם הזכין ו/או העושה שימוש בפרויקט באחריות הזכין לענן הוראה זו בכל התקשרות שלו עם מי מהגורמים הנ"ל.

ספר הפעלת הפרויקט, בין היתר, הוראת בדבר ניקיון, שמירה, תחזוקה, תפקידי אב הניה וסמכויותיו, והנחיות נוספות אשר יונתנו על ידי המנהל היקף התחזוקה שתבצע, כמו גם איכות וסטנדרט התחזוקה, ייבצעו על ידי המזמין, וזאת בנוסחה לגדים לתחזוקה של הפרויקט בדמך הגבוה ביותר. תוך שדרישות נספח התפעול והתחזוקה (מסמך ג' (4)) ויתר הוראות הסכם זה הינן הנדרשות מינימליות. הזכין מתחייב להכין את ספר הפעלת הפרויקט על פי הנחיות המזמין, ולבצע תיקונים בנספח בהתאם להנחיות הסבירות שונתנו לו על ידי המזמין לשביעות רצונו, בהתחשב באופיו ירמיו של הפרויקט.

המנהל יבחן את נוסח ספר הפעלת הפרויקט ויתר המסמכים שהוגשו על ידי הזכין, והוא יאשר ו/או ידחה ו/או יעביר את הערותיו למסמכים, על פי שיקול דעתו, תוך 30 יום ממועד הגשתו. הזכין יבצע את התיקונים הנדרשים לפי הוראות המנהל, וזאת תוך 30 יום מיום סגירת ייגיש נוסח מתקן לאישור המנהל, ויוראות פסקה זו יחילו על הנוסח המתוקן, וחוזר חלילה. עד להדלח אישור סופי מטעם המנהל לנוסח ספר הפעלת הפרויקט ויתר המסמכים.

לאחר אישורו הסופי של המנהל לנוסח ספרי הפעלת הפרויקט, יהווה הנספח חלק בלתי נפרד מהוראות הסכם זה.

ב. תחזוקת הפרויקט תבצע באופן מקצועי ונאות וברמה הגבוהה ביותר, בהתאם לכל הדרישות וההוראות המפורטות בהסכם זה, ועל פי הוראות כל דין, הוראות התוכנית הנוגעת, ויתר הנחיות, והנחיות הכלליות לתפעול ותחזוקה ונספח התחזוקה שיוכף על ידי הזכין. התפעול והתחזוקה יביצעו על ידי שימוש בציוד ובחומרים באיכות הראויה המתאימים למטרות ילשיטושים שנועדו עבורם, ללא כל פגמים ילקוים.

ג. באחריות הזכין ירא להוציא רישיון עסק ואנו כל הרשיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים, הנדרשים כדי לערוך הפעלת ו/או ניהול הפרויקט, מכל רשות עירונית ו/או מקומית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ככל שהנחיות הרשויות ישינו במהלך תקופת הויכיון, יבצע הזכין את העבודות הדרושות על-פי ההנחיות החדשות, וכי ירכוש הזכין על חשבונו ויתקין כל ציוד ויבצע כל שינוי ו/או התאמה שידרוש.

ד. הזכין מתחייב לדאוג משך כל תקופת ההתקשרות לחידוש כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים לתפעול הפרויקט, כך שבמשך כל תקופת הויכיון ובכל חלק ממנה יתנהל הפרויקט כנדרש על פי כל דין ובהתאם לתנאי כל רישיון, היתר, אישור, הוראה, תקנה וצו שיוצאו מעת לעת על ידי כל רשות מוסמכת שהיא בקשר לפרויקט.

אי קבלת ו/או אי חידוש כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

ה. המזמין יחלום על בקשות חתימה בעלים, ככל שהדבר יידרש נכתב על ידי רשות מוסמכת אי הדבר נדרש על פי דין, ובלבד שחתימה כאמור לא תטיל עליו התחייבויות בלשה, ומבלי שידיה בכך כדי לגרוע מהוראות הסכם זה.

המוזמין, וזאת כשהפריקט מוכי על כל צידו ומתקניו וכשהוא מכיל מתקנים, מוצרים ועובדים באיכות ורמה הנדרשות והמעילות ביותר, בכמות ובאיכות המתאימים למטרת הפריקט והמאפשרים את ביצועה בהתאם לכל הוראות הסכם זה.

ב. ידוע לזכינו כי פתיחת הפריקט במועד שנקבע לכך, מחוץ עמידה קפדנית על כוחות הזמנים לפתיחתו. מהווה תנאי יסודי בהסכם זה, וכי כל עיכוב בפתיחת הפריקט כאמור עלול להסב למוזמי נזקים, בהם ייירש הזכין לשאת באופן בלעדי, ומבלי לגרוע מיתר זכויות המוזמין על פי הסכם זה.

הכרת הוראה מהוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

67. התחייבויות הזכין ביחס לרישום

א. הזכין מתחייב בואת בשמו ובשם כל גורם מטעמו, לרבות השוכרים ומאכלסי הפריקט, שלא לרשום את זכויותיו על פי הסכם זה או בקשר אליו בלשכת רישום המקרקעין או בכל דרך אחרת כדשהי, ובכלל זה שלא לרשום הערת אזהרה בלשך לזכויות האמורות.

ב. הזכין מתחייב, בתוך שנתיים מיום תחילת תקופת הזכין, להכין ולסיים את כל הפעולות הנדרשות לשם רישום הפריקט על כל חלקיו על שם עיריית ירושלים, בלשכת רישום המקרקעין, לרבות השלמת כל רישום נדרש על פי התבניות התקפות והוראות כל דין, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות הכנת השרטטים, מדידות, צווי רישום, רישום בית משותף, ניהול הליכים משפטיים וכיו"ב.

ככל שלצורך רישום הזכויות יידרש הזכין לתאם את פעולותיו עם יתר בעלי הזכויות הקיימים במקרקעי הפריקט וכל צד ג', באחריותו הבלעדית של הזכין לעשות כן.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מקרקעי הפריקט יירשנו כבית משותף [בין כולם כאחד יבין כשני בתים משותפים – אחד לכל מבנה], הכל בכפוף להגדרות המוזמין.

ג. הזכין יבין את כל המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום כאמור, ובכלל זה יבין בין היתר, את המסמכים והמפות הנדרשים לצורך זה, כולל לצורך רישום ואו חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפיכה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלצור וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות, ללא יוצא מן הכלל.

ד. כל מסמכי הרישום יועברו לאישור המוזמין מראש ונותרם הנשחם, תוך שהזכין מתחייב לבצע כל תיקון במסמכים כפי שיידרש על ידי המוזמין.

ה. המוזמין יחתום ותימנה בעלים במידת הצורך על המסמכים הנדרשים לצורך הרישום כאמור, בהתאם להוראות הדין או בהתאם למכתב מאת רשות מוסטכת, מבלי שהדבר יגרע מהתחייבויות הזכין על פי הסכם זה בכל אופן שהיא.

2 הזכיון יפעל לפירוד יפיוני כל גורם מזהם, ככל שישנו, משטח הפרויקט בתיאוב עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ועל פי הנחיותה ובכפוף לרין

1 הזכיון מצהיר כי הוא מכיר היטב את הוראות איכות הסביבה ומניעת מטרידים החלות על הפרויקט ובכלל. יבכלל זאת את הוראות נספח איכות סביבה המצורף כחלק מ**מסמך ג' (8)** וכל הוראת דין נוספת, ובי ינהג בהתאם להוראות אלו ובהתאם להנחיות איכות הסביבה בתכניות המאפשרות **(מסמך ג' (2))**. הנחיות הרשומות המיסתרות, ואף מעבר להן, על מנת למנוע נזקים לסביבה ימטירים סביבתיים אחרים, וכן במידה ויידרש לנהוג כך על ידי המזמין

70 התחייבויות הזכיון למסירה

א הזכיון מתחייב כי מיד במועד תום תקיפת הזכיון או עם ביטולו של הסכם זה או עם קבלת הודעה מאת המזמין, מכל סיבה שהיא, לפי המוקדם (להלן - "מועד פינוי הפרויקט"), יפנה את הפרויקט וימסור את החזקה בו לרדי המזמין ו/או לרדי מי מטעמו ו/או לרדי מי שהמזמין יורה, כשהפרויקט במצב תחזוקתי ותפעולי מצוין, נקי ומסודר ובהתאם להוראות נספח התפעול והתחזוקה **(מסמך ג' (4))**. פנוי מכל דייר/שוכר/משתמש ונקי מכל זבל/טענה של צד שלישי כלשהו. הפרויקט יימסר למזמין כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקי המחברים למבנה באופן קבע, וכן כל אולם פריטים ומערכות הספורטים בנספח התפעול, לרבות פריטים וורקים דלתי מוחשיים, כגון אתר האינטרנט הייעוצי באזור בסעיף 61 לעיל וכיו"ב. פריטים אלו יהיו לרכיש המזמין, והכל אף אם אלה הוקמו ו/או הולקנו ו/או הוספו בפרויקט על ידי הזכיון ו/או על ידי השוכרים מאת הזכיון. אלא אם דרש המזמין שהזכיון ו/או השוכרים מטעמו יפנו מתקן ו/או תוספת באזור מן האתר, כולם או מקצתם, שאז מתחייב הזכיון ו/או השוכרים מטעמו) לבצע דרישה זו על חשבונם, ולהחזיר את האתר לקדמותו, באורח שלם או חלקי, רכל בהתאם להוראות המזמין למען הסר ספק מיבהר בזאת כי האמור לעיל יחול גם על כל שינוי שיתבצע (ככל שיתבצע), על ידי הזכיון בשטחים הסמיכים ו/או הצמודים לפרויקט, ואף ביחס אליהם יהא המזמין ושאוי לורוש את מסירתם כשהם כוללים כל תוספת ו/או שינוי באזור, או לריליפין לורוש את השבת האתר לקדמותו. הכל בהתאם להוראות המזמין

למען הסר ספק מיבהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים, לרבות כאלו השייכים לשוכרים, אף אם אינם רכוש המזמין על פי הסכם זה, ואשר נותרו באתר לאחר פינויו על ידי הזכיון והשוכרים מטעמו, יהפכו לרכוש המזמין עם הפינוי והזכיון תוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם

הוראות סעיף 63 לעיל וינן מוסיפות ומשלימות להוראות סעיף 70 זה

רפרת ברורה מהוראות סייק זה תהווה רפיה יסודית של ההסכם

3. הזכיון מתחייב כי אם האתר לא יפונה בהתאם לאמור בסייק (א) לעיל וליתר הוראות הסכם זה, בין אם הדבר נובע מהזכיון, בין מהשוכרים ובין

כל סכום שיוצא על ידי המזמין בקשר לפינוי הזכיון, השוכרים. כל צד נז' וחפציהם כאמור, יהיה על חשבון הזכיון וישולם למזמין מיד עם דרישתו הראשונה של המזמין, וחשבונית המזמין כעניין ההוצאות האמורות יהי' וזכריה מבוטעת לנכונותם.

1. הזכיון מצהיר כי המזמין ו/או כל מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם לזכיון, אם יגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא רקשורה בפינוי הזכיון ו/או הציד והרכוש מן האתר ו/או אחסון הציד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי האתר בסופו.

2. מבלי לגרוע מזכויות המזמין על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מובהר כי עם פינוי האתר ומסירת הפרויקט, מכל סיבה שהיא, יהא המזמין רשאי לברור זכיון חדש שייבנס לנעלי הזכיון ולהקנות לו או למי מטעמו את הפרויקט או כל חלק ממנו, או להירות לזכיון להעביר לזכיון החדש או למי מטעמו ישירות את הפרויקט או כל חלק ממנו.

3. יובהר כי האמור בסעיף זה יחול גם על אי פינוי כל חלק משטח הפרויקט על ידי מי מהשוכרים מטעם הזכיון, באופן שלמזמין תוספת במלואן כל הזכויות והספרים על פי סעיף זה ועל פי יתר הוראות ההסכם. כנין אי פינוי כל חלק משטח הפרויקט על ידי הזכיון ו/או על ידי כל שוכר מטעמו.

4. אי מסירת הפרויקט כאמור בהוראות סעיף זה והסכם זה ואי פינוי שטחי הפרויקט על ידי הזכיון במימד, מכל סיבה שהיא, לא יגרעי מהתחייבויות הזכיון על פי הסכם זה, וידאו את התמורה הקבועה בהסכם זה כמבססה את כל עלויות הוצאות הזכיון החל ממעור דרישת הפינוי ועד לפינוי בפועל בהתאם להוראות הסכם זה.

71. פיקוח, ביקורת וביצוע התאמות

א. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין, יהיה המזמין רשאי בכל עת, להיבנס לאתר ולבצע בפרויקט את כל הביקורות, בחינות ושמאות, כפי שימצא לנכון, על מנת לוודא כי רפרויקט וסביבתו אכן מצויים במצב תפעולי ותחזוקתי תקין, בהתאם להוראות הסכם זה. המזמין יודיע לזכיון באם מתוצאות הביקורות ו/או הבחינות ו/או השמאות יעלה כי ישנן עבודות שיש לבצע בפרויקט או בסביבתו, והזכיון יבצע עבודות אלה על פי הוראות המזמין ולשביעות רצונו המלאה, תוך התקופה שיקבע המזמין בהודעתו או עד למימד פינוי האתר בהגדרתו לעיל.

2. לא יבצע הזכיון את העבודות כנדרש, ו/או חלל מביצועי ו/או יוצען שלא לשביעות רצונו של המזמין, וזאת למרות שקיבל התראה סבירה בענין זה על ידי המזמין, יהא המזמין רשאי לבצע את העבודות דלעיל, בעצמו או על ידי מי מטעמו, על חשבון של הזכיון, וזאת כבר במהלך תקופת הזכיון ו/או לאחר סיומה, לפני פינוי האתר בפועל ו/או אחריו. המזמין יהיה רשאי לגבות כל סכום אשר יגיע לו מאת הזכיון על פי סעיף זה, וכי פיצויים על כל נזק, הפסד או מניעת רווח שייגרמו למזמין כתוצאה ממצבו של הפרויקט ו/או סביבתו ו/או מחוסר האפשרות להשתמש בהם ו/או בתוצאה

למען הסר ספק כל פעולה בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או תפעולו ו/או נשיאו עם המערכות ו/או המתקנים שנועדו לשרתו כאמור לעיל. האמור לעיל לא יחול על נזקים שייגרמו על ידי בדרים שלישיים, אשר נבעו ממעשה ו/או מאחדל ושלנייט מצו אולם צוידים שלישיים.

סעיף זה הוא מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה

73 ביטול הזיכיון במהלך תקופת הזיכיון

א. רוכיין יפסיק את התפעול ו/או האחזקה, מכל סיבה שהיא, לפי הוראה בכתב מאת המזמין. לרבות הפסקה לצמיתות של התפעול וביטול ההסכם כתוצאה מכך. והכל בהתאם לתנאים ולתקופה שיצינו בהוראה, ולא יחדשם אלא אם ניתנה לו על-ידי המזמין הוראה בכתב על כך.

ב. הופסק תפעול הפרויקט לפי סעיף א) לעיל, ינהיג הזכיון באמצעים להבטחת הפרויקט ולהגנתו לפי הצורך ועפ"י הוראות המנהל ולשביעות רצונו.

כו מתחייב הזכיון להביא לאישור המזמין תכנית לטיפול בעילות שהביאו להפסקת התפעול במהלך תקופת הזיכיון, לרבות לוח זמנים סביר לכיצוע האמור הטיפול יבוצע בהתאם לתכנית לטיפול אשר תאושר על ידי המזמין וחידוש התפעול ירא כפוי לאישור המזמין ובהתאם להנחיותיו.

ג. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכל דבר אחר האמור בהסכם זה, מוסכם ומוצהר בזאת כי המזמין יהיה זכאי לרורות לזכיון להפסיק את התפעול ו/או כיצוע עבודות התפעול והאחזקה ו/או כל חלק מהן באופן זמני, וזאת בכל עת ומכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, מבלי שהיה יחשק להפרת ההסכם

ד. במסגרת של הפסקה זמנית של התפעול לפי הוראות המזמין, כאמור בסעיף א), שלא כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי רוכיין, תוארך תקופת הזיכיון לתקופה השווה לתקופת ההפסקה הזמנית של התפעול.

ה. היה המזמין סבור, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, כי הפסקת התפעול לאמן מסוים נגרמה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון ו/או כתוצאה מסיבות התליות בזכיון, תחולצר הוצאות שגורמו לזכיון תוך כדי מילוי הוראות המזמין בהקשר זה על הזכיון. החלטת המזמין בעניין זה תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור.

ו. בוטל הזיכיון במהלך תקופת התפעול (כין כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון ובין מטעמים הקשורים במזמין) יחולו הוראות סעיף 90 לרלו אין כאמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות של המזמין לתביע פיצויים ו/או כל שעד אחר מאת רוכיין על פי ההסכם ו/או כל דין.

ז. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת כי בכל מקרה בו היפסק תפעול הפרויקט ו/או בוטל הזיכיון כאמור בסעיף זה לעיל ולרבות במסגרת שתהיפת הוכיין הופסקה שלא כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון.

חלק ד' – תמורה ותשלומים

פרק יד' – התמורה לזכיון

75. התמורה לזכיון

א. תמורת ביצוע העבודות וקיום התחייבויותיו של הזכיון על פי הסכם זה במלואן ובמועדן ולשביעות רצון המזמין, יהא הזכיון זכאי לתפעל את הפרויקט במהלך תקופת הזכיון, להשכיר יחידות זיוו-ושטחים מסחריים כפרויקט לשוכרים, לגבות מהם דמי שכירות ודמי ניהול, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הטכט זה על נספחיו, בתוספת מענק הקמה, כמפורט להלן (להלן: "**התמורה**").

ב. הוראות בקשר למענק ההקמה (להלן: "**מענק ההקמה**" או "**המענק**"):

1. המענק ישמש לעבודות הקמת הפרויקט כדב
 2. סכום המענק ישולם לזכיון על ידי המזמין, בכפוף לקיים כל התחייבויות הזכיון ללא יוצא מן הכלל עד לסועד כל אבן דרך לתשלום כמפורט לרף, ובכפוף לקבלת אישור המנהל בכתב על השקמת כל מטלות הזכיון במסגרת כל אבן דרך.
- המענק יחולק לשני המגדשים (כית העם והמשולש) בחלקים שווים, וישולם בכפוף להשלמת אבני הדרך הבאות ביחס לכל אחד מהמגדשים בנפרד:
- א. סיום תכנון והוצאת היתר בניה – 7.5% מהמענק.
 - ב. השלמת עבודות שלד – 15% מהמענק.
 - ג. השלמת עבודות מעטפת + גמרים ומערכות אלקטרוטכניות – 20% מהמענק.
 - ד. קבלת תעודת השלמה – 7.5% מהמענק.
- מונהר כי אבני הדרך לתשלום המענק לא ישתנו מכל סיבה שהיא. לרהוח במקרה וחל עיכוב כלשהו בהשלמת אבן דרך מרל סיבה שהיא, ולרבות במקרה והעמידות באחד מהמגדשים תתקדמנה בקצב שונה.

3. מנגנון הצמדה של מענק ההקמה:

- א. "**המגדד**" (לעניי מענק ההקמה בלכדן) המגד הכללי למחירו תשומה נבנייה למגדדים, כפי שמפורט על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
- ב. "**ממד הבסיס**" – הממד האחרון שמורסם לפני הסועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- ג. מענק ההקמה יישא הפרשי הצמדה כיו מדד הבסיס (כהגדרתו בסייק ב' לעיל) לבין ממד החדש אשר יהיה ידוע בעת התשלום

לאחר שבחן היטב את כל הפרטים והמונחים רנונעים לעסקה זו, וכי לא תישמע על ידו כל טענה בדבר טעות בהחשבים ו/או בכדאיות העסקה ו/או טענות בדבר תפוסת הפרויקט ו/או כל מגבלה אחרת על אכלוס הפרויקט על פי הסכם זה והרין ו/או כל טענה בדבר שינוי נסיבות, שינוי דין שינוי תקנות מטרה ציבורית, כח עליון, מגבלות כריאותיות (לרבות כל מגבלה רחלה בקשר למגפת הקורונה), או כל טענה אחרת בדבר פגם כלשהו בזכויות שהוקנו לו על פי הסכם זה, לרבות הוראות התיכנית התקפה, היתר הבניה, התוכנית וכיוצא ב. סייק זה לעיל הינו מעידה שהסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאי תהווה הפרה יסודית של ההסכם

ו. בחתימתו על הסכם זה מצריך הזכיר כי הודאית שע"פ זה ויתר הוראות ההסכם והמטלות המפורשות ו/או הנגזרות ממנו, ידועות לו. הוא קיבל כל הבהרה בעניין מאת המזמין במסגרת הליך שאלות הבהרה במסגרת, והוא הביא את כל הנ"ל בחשבון ביצועה הכספית. לא תשמע טענה מפי הזכיר בדבר אי גילום הוצאה כלשהי במסגרת הצעתו הכספית, מכל סיבה שהיא ובכל עת.

ז. כל התשלומים לזכיר ושהזכיר על פי הסכם זה ובקשר עימו יבוצעו באמצעות חברת עדן, אלא אם הודיע המזמין אחרת לזכיר בכתב וסראש.

פרק טו' - תשלומים והוצאות

תשלומים, הוצאות ומיסים 76

א. הזכיר ישא בכל המיסים, תשלומי חובה וההוצאות בקשר עם הפרויקט וקיום מטלות הזכיר על פי מסמכי ההסכם, כיו אם הם קיימים היום ובין אם יהיו קיימים בעתיד בגין תקופת הזכיר, בין אם צוינו במפורש במסמכי ההסכם ובין אם לאו, וישלם את רשכומים ררלבנטיים, בין אם ררישת התשלום בעטיים הופנתה לזכיר ובין אם לאו (לרבות במקרה בו החיוב הושט על המזמין ולרבות במקרה בו קיימת אי הסכמה בין המזמין לזכיר בדבר הנורכ החב בביצוע התשלום), במועד החוקי רבנוע לתשלום, ובאין מועד באמור מיר עם קבלת ררישת רמזמין

ב) מיסי עסקים, מיסים עיריניים, ארנוות, מיסים ממשלתיים, אגרות, ריטלים (סלילה, תיעול וכ"ו), אגרות ותשלומי ביוב ומים לחברת הניחין וכל מס ארר הניבע מרקמת הפרויקט ו/או קבלת המענה ו/או מהחזקת האתר והפרויקט ו/או מהשימוש בהם ו/או מניהולם ו/או רפעלתם ו/או מרישת הניחין לגביהם, וכן כל מס רריוב נוספים שיחיד כמהלך תקופת ההתקשרות ובקשר עם הסכם זה, גם אם אותו תשלום חל על פי נוהג/דין על זכיר ו/או מפעיל ו/או מחזיק ו/או בעלים בנכס

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי חובתי של הזכיר לתשלום המיסים העירוניים והארנוות בגין שטחי הפרויקט החול גם על שטחי הפרויקט אשר לא יהיו מאוכלסים מעת לעת, וזאת מכל סיבה שהיא.

שמי
הנדסה ואדריכלות רכית בע"מ

יהיה המזמין רשאי לנכות כל סכום אשר הזכין חייב בתשלום כאמור לעיל מכל סכום אשר יגיע לזכין מידי רסומין בכל עת או לגביתו מזכין בכל ורד אחרת, ובכלל זה על ידי מימוש ערבייתו.

ז. הזכין מצהיר כי היבא לידיעתו כי המזמין אינו אחראי לכל תוצאת מס שתחיל על הזכין כתוצאה מהתקשרותו על פי הסכם זה, וכי מחובתו של הזכין לבחון אצל כל רשויות המס הרלוונטיות את כל תוצאות המס כאמור, לרבות קבלת אישורים סקדמיים (pre-ruling) מכל רשויה מס רלוונטית, בכל שהדבר נדרש לדעתו של הזכין. לא תישמע מאת הזכין כל טעמי ביחס לונשלוט כל מס ו/או עיתוי התשלום, והאחריות לכל תוצאת מס הנובעת מהפרויקט ימהעסקה נשוא הסכם זה, וכל תוצאה/חילוב אחר על פי דין או רשית מוסמכת כתוצאה מהסכם זה והפרויקט, לרבות כפי שינויים מעת לעת, הינה של רזכין בלבד.

זכלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באחריותו של הזכין לבחון את היבטי המע"מ ומיסוי המקרקעין השונים הכרוכים בעסקה, וכל השקכת מס בענין זה תחול על הזכין בלבד.

ח. מודגש כי חבות הזכין לביצוע תשלומים לפי סעיף זה הינה בגין כל השטחים שהקים/בנה/ביצע בהן עבודות תכנון/בינוי/מערכות כלשהי, אף אם שטחים אלו אינם מתופעלים על ידו. התשלומים והשטחים בקשר עם הפעלת שטחים אלו, שאינם מתופעלים על ידו - לא יחולו על הזכין.

ה. בחתימתו על הסכם זה מצהיר הזכין כי היראות סעיף זה ויתר רוראות ההסכם והמסלול המפורשות ו/או הנגזרות ממנו, ידועות לו, הוא קיבל כל הבהרה בעניין מאת המזמין במסגרתו הליך שאלות הבהרה בכתב, כי כחן עניינים אלו באמצעות מומחים חיצוניים, והוא רביא את כל החיל בחשבוך בהצעה הכסכית. כא תשמע טענה מפי הזכין בדבר אי גילום הוצאה כקשהי במקגרת רצעתו הכספית, מכל סיבה שהיא ובכל עת.

סעיף זה לעיל על כל סעיפי המשנה שבו הוא מעיקרי ההסכם וזפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה רפרה יסודית של הסכם זה

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו רינו מעיקרי ההסכם והפרת הוראה מהוראותיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם

78 ערבות לתקופת הבדק

א. להבטחת מילוי כל התחייבויותיו של הזכין במלואן ובמועדן, במשך תקופת הבדק כהגדרתה לעיל, ימציא הזכין למומין ולפקודתו ערבות בנקאית אוטומטית ובלתי מותנית כנוסח וכתנאים הקבועים במסמך ב' (4) הרצוף למסמך זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן "ערבות הבדק").

ב. סכום ערבות הבדק יהיה 4,500,000 ₪ (ארבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)

ג. במעמד המצאת ערכות הבדק, תוחזר לזכין ערבות הביצוע, אך זאת רק לאחר שיתמלאו כל התנאים שלהלן.

- (1) הזכין סיבל תעודת השלמה, כהגדרתה לעיל; וכן
- (2) הזכין המציא למומין "תעודת נמיר" (על פי טופס 5) מאת הרושות הרלבנטית; וכן
- (3) הזכין המציא למומין הצהרה על העדר תביעות, וכי
- (4) הזכין המציא למומין את ערבות התפעול

ד. ערבות הבדק תהא בחוקף למשך תקופה של 24 חודשים החל ממועד מתן תעודת השלמה, אך זאת רק בתנאי שעד לאותו מועד מילא הזכין את כל התחייבויותיו הרלבנטיות בתקופת הבדק, במלואן. במועדן ולשביעות רצונו של המומין אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 54 לעיל לאחר 12 חודשים יהא הזכין רשאי לפנות למומין בבקשה להפחית את ערבות הבדק ב-50%. המומין לא יסרב לבקשת הזכין בתנאי שעד לאותו מועד מילא הזכין את כל התחייבויותיו הרלבנטיות בתקופת הבדק, במלואן, במועדן ולשביעות רצונו של המומין.

ו. ערבות הבדק ונזיקי צמורה למזד הנסיסי ייחולו לגביה כל הוראות המפורטות בסעיפים 77ג עד 77ז לעיל, בשינויים המחויבים.

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת הוראה מהוראותיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם

79 ערבות התפעול

א. להבטחת מילוי כל התחייבויות הזכין לפי הוראות הסכם זה במלואן ובמועדן במשך תקופת הזכין, ימציא הזכין למומין ולפקודתו, במועד המצאת ערבות הבדק, ערבות בנקאית, אוטומטית ובלתי מותנית. כתנאים והנוסח הקבועים במסמך ב' (4) הרצוף לחסמך זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן "ערבות התפעול").

ב. סכום ערבות התפעול יהיה 2,500,000 ₪ (שני מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים), אשר יונשי בשהי ערבויות נפרדות ומצטברות. ערביון בסך

פרק י"ז – נזיקין וביטוח

80. אחריות הזכיון לנזק

א. מיים מתן צו התחלת העבודה, כהגדרתו לעיל, או כמועד סוקדס יותר בכל שהורה על כך המזמין בכתב, ועד גמר תקופת ההתקשרות וכינוי מוחלט של ראתר בהתאם להוראות הסכם זה, יהא הזכיון אחראי לשמירת רפרויקט המתחם, לרבות התשתיות והמבנים הארעיים שהיקמו עליו. בכל מקרה של נזק לפרויקט ו/או למתחם מסיבה כלשהי לרבות ומכלי לגרוע סכלליות האמור לעיל כתוצאה משטפונות, רוחות, סערות, שלגים, נגיפות וכיו"ב, יהא על הזכיון לתקן את הנזק על חשבונו הוא בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם רישלמת תיקון הנזקים ישוב הפרויקט ויהיה תקין יראוי לשימוש ולשביעות רצון רמזמין, ומתאים בכל פרטי להוראות ההסכם.

ב. בכל מקרה שהזכיון יהיה אחראי לנזקים על פי פרק זה, רשאי וזכאי המזמין לקבל מאת הזכיון, לפי דרישה ראשונה בכתב, פיצויים מלאים עבור נזקים שלא תוקנו כמועד שקבע המנהל ו/או עבור נזקים שהמנהל רחליט לפי שיקול דעתו המוחלט שלא לתקן ו/או שאינם ניתנים לתיקון. והכל בסכום אי בסכומים שיקבעו על ידי המנהל וקביעותו תהינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

ג. הזכיון יהא אחראי לכל נזק ו/או נוצאה ו/או תביעה שעיקתו תפעול הפרויקט על ידי הזכיון במהלך תקופת הזכיון, לרבות דרישות ו/או תביעות של כל גוף מוסמך, ולרבות כל הליך אשר ינקט בגין אי תפעול ראוי ו/או בניגוד להוראות כל דין. המזמין ימסור לזכיון הודעה על קבלת תביעה או דרישה כאמור, ויאפשר לו להתגונן מפניה.

ד. הוראות סייק (א) – (ג) לעיל תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הזכיון תוך כדי ביצוע עבודות תיקון וברק על ידי בתקופת הבדל כהגדרתה לעיל ולאחר כבכת תעודת השלמה.

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרו ההסכם והפרתו ו/או הפרת הנאי מתנאיו תהווה רפרה יסודית של ההסכם.

81. נזיקין לגוף או לרכוש

הזכיון הוא האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או אובדן ו/או רבלר ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהיא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות למזמין ו/או לשיכרים ו/או למשתמשים במתקני הפרויקט ו/או לכל מבנה המצוי כאחד העבודות ו/או לכל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות ו/או התפעול על ידי הזכיון ו/או על-ידי עיבדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלנים ו/או גורמים אחרים איתם התקשר או המועסקים על ידו ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחל של הזכיון ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או קבלנים ו/או גורמים אחרים איתם התקשר במשך כל תקופת ההתקשרות. בין בתקופת ביצוע העבודות. בין בתקופת הבדל ובין בתקופת הזכיון. בו יהיה הזכיון אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מיטלת על אדם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי

כאמור ו/או ביטוח המזמין וכיצד זה, כל אלה יהולו גם כלפי כל רפועל
בשמו של המזמין או מטעמו.

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם ורפירתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה
יסודית של ההסכם

83 נזיקין לעובדים

הזכין אחראי לשלומם ולבטיחותם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או
הנמצאים בשירותו ו/או המועסקים על ידי קבלנים ו/או נורמים אחרים איתם
התקשר הזכין לביצוע עבודות בפריקט ו/או המרצעים עבודות כדשהן באתר ו/או
בסביבתו, והוא מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שגיעו על פי כד
דון לכל עובר ו/או לכל אדם אחר כאמור כתוצאה מכל נזק ו/או איבודן ו/או תאונה
ו/או חבלה כל שהם במשי כל תקופת הזכין

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה
יסודית של ההסכם

84 נזיקין לרכוש ציבורי

א. הזכין אחראי לכל נזק ו/או קלקול שיוגרם על ידו או על ידי מי מטעמו
לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביו, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון
וצינוורות להעברת דלק או מובילים אחרים על סיקעיים ו/או תת קרקעיים
וכיכין תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי
ובין שריו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות, ויתקן על חשבונו
הוא באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונו של המנהל ושל כל אדם או רשות
המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור לעיל על הזכין לדאוג
מראש לקבל טהרשויות המוסמכות תכניות ערכניות על כל הקווים התת-
קרקעיים העובדים באתר העבודות. סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם
והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם

ב. לא מילא הזכין אחר התחייבויותיו בסעיף זה, יהיה המזמין רשאי, אך לא
חייב, לאחר מתן הודעה מראש לזכין, לתקן את הנזק על חשבונו של
הזכין - ולחייב את הזכין בעלויות התיקון בתוספת 15% כהוצאות
כלכיות של המזמין.

ג. הזכין ישפה את המזמין בגיו כל סכום או הוצאה שהמזמין ישלם, בגין
כל נזק או קלקול כאמור ואשר הזכין אחראי לו כאמור לעיל.

ד. הוראות סייק (א) - (ג) לעיל תחולנה גם על כל נזק שיוגרם על ידי הזכין תוך
כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידי בתקופת הבדק בהגדרתה לעיל ולאחר
קבלת תעורת השלמר, ובן על עבודות שתכוצענה על ידו בתקופת הזכין.

85 פגיעה בקניין רחובי

הזכין יננע כל נזק מהמומין יפצה איתו על כל תביעה, דרישה, הליך, נזק, הוצאה,
היטל, קנס, פיצוי וכיכין שיתעירו ו/או ידרשי מכל גורם שרוא כתוצאה מפגיעה

כמו כן ובנוסף לאמור לעיל, מתחייב הזכין לפצות ולשפות בשלמות את המזמין ו/או המנהל על כל נזק וכנוד כל תביעה או דרישה. מכל עילה שהיא, שתגש עליה לאדם. בלי יוצא מן הכלל, נזקם ו/או נזק מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, כגון כל תאונה, חבלה או נזק המפריט ברשום ו/או קבוע בכל דין לכל אדם. לרבות ההוצאות המשפטיות במלואן שייגרמו או שיהיו עלולות להיגרם.

ה מבלי לגרוע מהתחייבויות הזכין כמפורט בהסכם זה, המזמין יהיה רשאי, לאחר מתן הודעה מראש לזכין וככל שהזכין לא פעל לתיקון הנזקים בתוך התקופה שנקבעה על ידי המזמין בעת מתן ההודעה, לתקן בעצמו ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שהזכין אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבו הזכין, והזכין ישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים בתוספת 15% בהוצאות כלליות של המזמין.

ז. כל סכום שהזכין יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות פרק זה יהיה המזמין רשאי, מבלי לגרוע מיתר זכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לנכותו ו/או לנכותו מכל סבים המגיע ו/או שיגיע לזכין מאת המזמין בכל זמן שהיא וכי יהא רשאי לגבותו מהזכין בכל דרך אחרת ולרבות על ידי מיתוש ערבויות.

ח. לצורך פרק יז - להסכם זה, תיחשבה עין והעירייה כ"מזמין" לכל דבר וענין, והתחייבויות הזכין כלפי המזמין על פי סעיף זה, יחולו גם כלפי כל הבא בשמו או מטעמו.

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי היסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

37 ביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבויותיו ומאחריותו של הזכין על פי ההסכם ועל פי כל דין, מתחייב הזכין לערוך ולקיים, על חשבונו, אצל חברת ביטוח מורשית כדון ובעלת מוניטין, את הביטוחים המפורטים בנספח הביטוח **(משפך ב'2)**, על כל תנאיהם (להלן - "**הביטוחים**"), במשך כל תקופת ההתקשרות.

אישיר קיום ביטוחים לתקופת ההקמה, חתום על ידי חברת ביטוח, יוגש למזמין בתוך 30 ימים טרם הוצאת צו התחלת עבודה ראשון בפרויקט.

אישיר קיום ביטוחים לתקופת הפעלה, חתום על ידי חברת ביטוח יוגש למזמין 30 ימים לפני המועד הצפוי לקבלת תעודת השלמה.

אין בהמצאת אישורי הביטוח או פוליסת הביטוח או בבדיקתם או באי-בדיקתם על ידי המזמין כדי להוות אישור בדבר התאמתם לנדרש על פי הסכם זה או בכדי לגרוע מאחריות הזכין על פי ההסכם או על פי כל דין או בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין והבאים מטעמו.

הוראות סעיף ביטוח זה אינן באות לגרוע מאחריות הזכין כאמור בהסכם זה, והזכין מתחייב לבטח את עצמו ואת עובדיו בכל הביטוחים המתחייבים על פי דין.

שנקבע לבצוע העבודות ואו כל חלק מהן ואו להשלמת העבודות מעבר לתקופת הביצוע הנקובה בהסכם יעד למועד הביצוע בפועל ואו השלמת העבודות למעשה, לפי המקרה, סכום של 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "**הפיצויים המוסכמים**"). סכום הפיצויים המוסכמים יוצמד למדד הבסיס. הובת הזכיון לשלם למוזמין את הפיצויים המוסכמים הינה בנוסף לכל זכות ואו שעד אחרים של המוזמין על פי ההסכם ואו על פי כל דין.

ב. ידוע לאכיון כי אי השלמת העבודות תור תקופת הביצוע הנקובה בהסכם עלולה להסב למוזמין נזקים כבדים ממנויים ואחרים, בין היתר בשל הסתמכותם על אכלוס הפרויקט במועד.

ג. המוזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים ואו כל סכום אחר אשר הזכיון יהיה חייב למוזמין. אם בכלל, מכך סכום שיגיע לזכיון מהמוזמין בכל זמן שהוא וכן ירא המוזמין רשאי לנכותו מהזכיון בכל דרך אחרת ולרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר נואת כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים באמור בס"ק (א) לעיל כשלעצמם או בניבויים מסכומים המגיעים לזכיון טשים שחרור הזכיון מהתחייבותו לסיים את העבודות או מכל התחייבות אחרת המוטלת על הזכיון על פי ההסכם.

89. **פיצויים מוסכמים בגין תחזוקה לקויה**

בגין אי עמידה בהתחייבות הזכיון בזהאם לנספח התפעול והתחזוקה (**נספח 4**), ישלם הזכיון פיצוי מוסכם כמפורט גוספת זה כל סכומי הפיצוי יוצמדו לעליית מדד הבסיס, וישאו הפרשי הצמדה בהתאם למועד ביצוע כל תשלום.

90. **ביטול ההסכם וסילוק יד הזכיון**

א. בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים להלן, יהיה רשאי המוזמין. לארר חתן הורעה מראש ובכתב לזכיון של 14 ימים או במקרה של הפרר יסודית של ההסכם, לאלתר, לבטל את ההסכם לתפוס את ראתר ולסלק את ידו של הזכיון ממנו ולתפעל ולתחזק את הפרויקט ואו להשלים את ביצוע העבודות, ככל שייררש, בעצמו ואי נכל יין אחרת ולרשתמש לשב כן בכל החומרים, הציוד והמתקנים שבאתר. אשר הזכיון לא יהא רשאי להציאם מהאתר ללא קבלת אישורו של המוזמין, מראש ובכתב, וכן למכור את עיומי החומרים, הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורה שתקבל ממכירתם לכיסוי הסכומים המגיעים למוזמין מהזכיון לפי ההסכם, ואלר המקרים:

(1) כשהזכיון פושט רגל או כשניתן נגדי צו קבלת נכסים או שהזכיון עושר סידור עם או לטובת נושים, או במקרה של נוף מאינר, כשהוא בפירוק, ייכל כשמצב זה לא בוטל תוך 30 יום.

(2) כשהזכיון משחק מביצוע ההסכם

ב. הוכיח נתן את הסכמתו רבתי חוזרת לכך כי מבלי לגרוע מכך ובית המדינה למזמין על-פי הוראת הסכם זה ועל פי כל דין, יהא המזמין רשאי, אך לא חייב, בכל המקרים לעיל להיכנס לאתר ולרכוש את השימוש בכוח וסעד עצמי. לקבל את האתר לרשותו, ולעשות בו ובמצוי בו כראות עיניו, בין בעצמו ובין באמצעות צד שלישי, ובין באמצעות כונס שיתמנה לפי דרישתו, והכ על חשבון הזכין

הזכין מייפה באת. באופי כללי חוזר, את ביחו של המזמין ו/או מי מטעמו, לגבי כל זכר הקשור ו/או חכרון בהוצאה לפועל של סעיף זה ופיסר את המזמין ו/או מי מטעמו מכל אחריות בקשר לנ"ל.

ג. תפיסת האתר על ידי המזמין וסילוק ידו של הזכין ממנו, כאמור בסעיף (א) לעיל אין בהם, אלא אם יודע הזכין אחרת במפורש ובכתב, משום ביטול ההסכם על ידי המזמין, ובכל מקרה, אך אם ביטול ההסכם הוא לא תגרע מאחריותו של הזכין לטיב העבודות שבוצעו על ידו בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין

ד. משעת סילוק ידו של הזכין מהאתר למפירט לעיל, לא יהיה המזמין חייב לשלם לזכין סכום כגשהו בקשר להסכם. הזכין יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בקשר לתשלומים אלה לרבות טענות הקשורות בדיני עשיית עושר, והוא מותר בזאת על כל טענה כאמור

ה. כוטל הזכין על ידי המזמין **במהלך תקופת הזיכיון**, יחולו ההוראות דלהלן:

(1) כוטל ההסכם שלא כתוצאה מהפרתו על ידי הזכין, סכום ההחזר לזכין יחשב כדלקמן: שווי השוק של הפרויקט (בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי חיצוני מקובל), בהתבסס על שיעור היות מקובל, ובהתחשב במועד בו מצוי הפרויקט.

(2) כוטל ההסכם כתוצאה מהפרתו על ידי הזכין בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין, סכום ההחזר לזכין יחושב כדלקמן: שווי הקמה בהתאם להצהרת ריאה חשבוי בדבר עלויות הבינוי כפי שהוגשה על ידי הזכין לרשויות המס (להלן: "**עלות הבינוי המוצהרת**"), כשריא מוכפלת ביתרת תקופת הזיכיון למספר השנים שנתתי ממנה הביטול ועד לסוף תקופת הזיכיון) חלקי תקופת הזיכיון (לרבות חלקי שנים, כולל תקופת ההקמה).

מסכים ההחזר יזכו הסכומים הנאים: (א) כל תשלום ששולם לזכין על ידי המזמין עד למועד הפסקת העבודות/ביטול רזיכיון, ככל ששולם; (ב) כל סכום המנוע למזמין מאת הזכין על פי הוראות ההסכם. לרבות במפורש קנסות ופיצויים מסכמים בגין הפרת מצד הזכין, ככל שהופר ובסעיף זה. סכום ההחזר בניכוי תשלומים אלו "**התשלום הסופי**".

ח. הוראות סעיף זה באות להוסיף על זכויות המזמין על פי כל הוראה אחרת ברסלם ולא לגרוע מהן.

91. חילוקי דעות בין הצדדים

בכל מקרה של סכסוך ואו חילוקי דעות ואו אי הסכמה שיתגלו בין רשות ואו כל הבא בשמו ואו מבחור לרבות המנהל, לבין הזכין, בשטר להסכם או הוצע ממנו, מוטבם נזאת נין הצדדים כי הזכין לא יאט את קצב ביצוע העבודות ולא יפסיק את ביצוען כהתאם להתחייבויותיו על פי הרסכה ולא יפגע בכל צורה אחרת בהמשך ביצועו ואו בהשלמתן ואו במסירת הפרויקט למזמין. והעבודות ימשיכו להיות מבוצעות על ידי הזכין כמלאם ובפוערם, במתחייב מהוראות הסכם זה, על אי חילוקי הדעות

מוסכם בזה במפורש, כי תובין לא יוכל בשום מקרה לתבוע צו מניעה לעיכוב הכניה או הרקמה או צו הריסר וכיו"כ כקשר עם הפרויקט ויוכל לתבוע את המזמין או מאן דהוא אחר בקשר לפרויקט רק לסעד בספי. הזכין מתחייב שלא לעשות פעולה כלשהיא שיהיה בה כדי לעכב באורח כלשהוא את ביצוע הפרויקט והשלמתו.

כו מוסכם בזה כמפורש, כי על אף ראמור בכל דין, הזכין לא יוכל בשום מקרה לתבוע את המזמין או מאן דהוא אחר בקשר עם הפרויקט בעילות הפורסלות על דיני עשיית עושר. הזכין מותר בנזאת במפורש על כל העילות ועל כל הסעדים שמקורם בדיני עשיית עושר (וזאת אף אם הם מעוגנים ביום ברייב אחרים כלשהם), ומסכים כי בכל מקרה יוכל לתבוע בקשר עם הפרויקט אי ורק מכוח דיני החווים, בהתאם לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973 ולחוק החוזים (נוספות בשל הפרת חוזה), תשלי"א - 1970 כלבד, ואי ורק בעילית אשר אינן קשורות לדיני עשיית עושר

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם ורפרתו ואו הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

פרק יט' - שונות

92. קבלו רשום

הזכין מצהיר בנזאת כי הוא יבצע את העבודות רק באמצעות קבלנים מוכרים ורשומים אצל רשם ההבלנים על פי חוק רישום לבנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 על תקנותיו, לביצוע עבודות מסוג העבודות נשוא הרסלם ובהיקף מתאים, לרבות במקרה של ביצע עצמי על ידי הזכין, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8 לעיל.

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם

93. ציות להוראות החוק ותשלום מיסים

- א. הזכין מתחייב לבצע את העבודות כהתאם לכל דין ואי הוראה של כל רשית מיסמכת והוך שמירה קפדנית על דיני התכנון ורביניה. הבטיחות בעבודה, הנגישות, הגנת הפרטיות, הקניין הרוחני וכל חיק עזר עירוני.
- ב. מבלי לגרוע מכלליות ראמור לעיל מתחייב הזכין להשיג על חשבוני כל אישור ואו כל היתר ולעמוד בהישות כל דין ואו חיקוק ואו תקן, קרבות

95 **קיוון**
הזכין מסכים בזאת כי המזמין יהא זכאי לקצו ו/או לעצב תחת ידו ו/או לנכות כל סכום שמיניע ו/או שיגיע לו מהזכין על פי הסכם זה. מכל סבוב שיגיע לזכין מהמזמין על פי הסכם זה, בהודעה בכתב לזכין.

96 **מעמדו המשפטי של הזכין**
מוצהר בזאת כי בין המזמין ו/או המטיל לבין הזכין ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הבא בשמו ו/או מקומו, לרבות עדן ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, לא ישררו יחסי עובד - מעביד, שליח/שלוח ו/או שותפות ובי הזכין יבצע את כל התחייבויותיו לשם ההסכם בקבלן עצמאי.

97 **שימוש או אי שימוש בזכויות**
הסכמה מצד מי מהצדדים לסטות מתנאי ההסכם במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמ"ו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא רשתמש מי מהמנויים לעיל בזכויות שניתנו לו עפ"י ההסכם במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי הסכם זה.

98 **ההסכם אינו לטובת צד שלישי**
הסכם זה הינו בין הצדדים לו ולטובת אלה בלבד, ובפרט איננו מקנה כל זכות לצד שלישי, לרבות לשוכרים מטעם הזכין או לכל גורם אחר הקשור ו/או רצפוי לעשות שימוש בפרויקט או בחלק הימני.

99 **חובי הזכין ביחד ולחוד**
היה הזכין מורכב מיותר מגוף אחד, יהיו כל התחייבויות הזכין על פי הסכם זה מחייבות את כל אחד מהגופים הסרכיבים את הזכין ביחד ולחוד. בערכות הדדיות כל גורם כאמור מוותר על כל טענה בנוגע להוראות סעיף זה, והחלטת המזמין לגבי נקיטת צעדים כלפי גוף מסוים ובכלל, לרבות ריליט ערבויות ההסכם.

100 **מסירת הודעות**
א. כל הודעה שצד אחד צריך לתת לצד השני לפי הסכם זה, תינתן במכתב רשום לפי כתיבתו של הצד השני או תימסר ביד במשרדו של הצד השני, או תשלח בפקסימיליר למשרדו של הצד השני ובלבד שקבלת הפקסימיליה אושרה טלפונית על ידי השולח.
הודעה שנשלחה בדואר רשום דינה כוין הודעה שנמסרה ביד כעבור 48 שעות מיום מסירתה בדואר. הודעה שנשלחה ביד ו/או בפקסימיליה יראוה כאילו נותקבלה על-ידי רצו השני בעבור 24 שעות סמועד המסירה ו/או המשלוח, לפי העניין.

מסמך ב' (1)

מסמכי המכרז
(יצורף לאחר הזמיה)

הפוליסה תבטח את הוצאות החזיקה של הזכין ככפי צד שלישי על פי דין לרבות המזומי /או יחידיו וא/ו עובדיו וא/ו כל מי שפועל בשמו וא/ו מטעמו בגין נזק לנוף וא/ו לרכוש, בגבול אחריות של 25,000,000 ₪. לאירוע בלשרו ולכל האירועים המצטברים בתקופת הביטוח (או שווה ערך ב-5).

הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבית הנובעת מ-אש, התפוצצות, בהלה, שיטפון, מכשירי רדמה, נפילה, פריסה יטעויה, מתקנים סניטרים מזימים, הרעלת מזון וא/ו משקה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, זיהוב תאונתי פתאומי ונלוזי צפוי, שכיתה והשבתה, חבות בנין וכלפי קבלנים קבלני משנה (נטל דרגה) ועבדיהם, שימוש בכלי נשק כחוק וכן תביעות תחליף מצד המוסד לביטוח לאומי.

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים

הפוליסה תבטח את החבות החוקית של הזכין כלפי עובדיו מפני תביעות על פי פקודת הגזיקין (נוסח חדש) תשכ"ח 1948 וחוק מוצרים פגומים תשי"ח 1980 בגין כל הוצה גופני, נפשי או שכלי או מית כתוצאה מתאונה או מחלה שאירעו תוך כדי או עקב עבודתם בביצוע העבודה ושוא חוזה זה בגבול אחריות שלא יפחת מ- 20,000,000 ₪. לתביע, לאירוע ילתקופה (או שווה ערך ב-5).

הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר עבירות בגובה ובצומח, העסקת נער כחוק, חבות בגין וכלפי קבלני משנה ועבדיהם, חבות בגין נזקי גוף עקב שימוש בכלי וכלי מנועי שאינו חייב בביטוח חובה, יכן הגבלה בדבר שעות עבודה.

1.3 ביטוח אובדן רווחים עתידי (Advance Loss of Profits):

הפיקוסה תבטח אובדן דמי שכירות עתידיים הנובעים מעיכובים בהשלמת המכנה להשכרה במידע הנלוו בפוליסה עקב מקרה הביטוח המכוסה בפוליסה לעבודות קבלניות כמפורט בפרק א' (רכוש) לסעיף 1.2 לעיל ואשר אינו מחדג על פי הנאי הפוליסה, לתקופת שיפוי של 12 חדשים.

1.4 פוליסה לביטוח צורך מפני הנזסי (צ.מ.ה.) – באם יהיה שימוש בכלי צ.מ.ה.:

הפוליסה תבטח את הצורך בבעלותו וא/ו באחריותו של הזכין והקשורים לבצוע והוצאה, במלוא עולט מפני אובדן או נזק כנגד הסיכונים המצויינים בפוליסה לביטוח צורך מפני הנזסי (צ.מ.ה.) יכן יבוטחו מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש צד שלישי בסכום שלא יפחת מ- 750,000 ₪. אי לפי שוים בשקלים חדשים.

למען הסר ספק מוסכם כי המונח "צורך" כולל מנפים, גוררים וכן כלים נעים וממונעים אחרים מכל סוג.

ו ביטוח יוכל להיעשות על ידי הזכין וא/ו מי מטעמו

על אף האמור לעיל, מוסכם כי הזכין רשאי שלא לערוך ביטוח צ.מ.ה. כמפורט בסעיף זה לעיל, כמליאי או בחלקו, אולם הפטור המפורט בסעיף קטן 2 די להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

למען הסר ספק, הפטור איננו כולל ביטוח צד שלישי.

2. בפוליסות הנ"ל יכללו התנאים הבאים:

א. הביטוחים ידיו קודמים לכל ביטוח אחר אשר נערך עיי המזמין יחמכטחים מוותרים על כל טענה וא/ו דרישה בדבר שיתופי ביטוחי המזמין.

ב. תבוטל יכות השיבוטתחלוקה בתביעה של המכטח כלפי המזמין וא/ו עובדיו וא/ו הבאים מטעמו וכלכד שהותור כאמור לא רכ לטובת אדם שגם לנזק בזדון.

ג. פרק ב' בפוליסה לביטוח עבודות קבלניות (ביטוח צד שלישי) ביטוח צד שלישי צ מ ה הפוליסה לביטוח אחריות מקצועית יורחבו לשפות את המזמין בניו אחריות שתוטל עליו למעשי וא/ו מחדלי הזכין והבאים מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צילכת מו"מ בזאת כי אחריותו המקצועית של המזמין לא תהיה מכוסה תחת הפוליסה של הזכין.

5.3 פוליסה לביטוח שבר מכני:

הפוליסה תבטח את מערכות ההיגוי, החימום, השינוע (דרגנועים במידה וקיימים), מעליות וכל מערכות אלקטרו מכניות אחרות המהווה חלק מהמבנה להשכרה בסכום השווה לערכם המלא וערך כינון. מפני אובדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי, מוסכם כזאת שמערכות שנמצאות באחריות של היצרן ואו המחקרן של המערכת אינם חייבים בביטוח שבר מכני כאמור וזאת כל עוד המערכות באחריות.

5.4 פוליסה לביטוח חבות חוקית כלפי הציבור:

הפוליסה תבטח את החבות החוקית של הזכייין כלפי צד שלישי על פי דין לרבות המזמין ואו יחידיו ואו עובדיו ואו כל מי שפועל בשמו ואו מטעמו כגון נזק לגוף ואו לרכוש, בגביל אחריות של 10,000,000 ₪. לאירוע כלשהו ולכל האירועים המצטברים בתקופת הביטוח ואו שווה ערך ב - 5.) הביטוח לא יהיה כפוף, בין השאר, לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, כהלה, שיטפון, מבשירי הימח, נפילה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים. הרעלת מזון ואו משקה, כל דבר מניק במאכל או משקה, ויהים תאונתי, שביתה ורשבתה, חבות בניה וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגר) ועובדיהם, שימוש בכלי נשק כרוק וכן הביטוח תחולק מצד המוסד לביטוח לאומי.

5.5 פוליסה לביטוח חבות מעבידים:

הפוליסה תבטח את החבות החוקית של הזכייין כלפי עובדיו מפני תביעת על פי פקודת הנוזיקין (נוטו חוש), תשל"ח - 1968 וחוק האחריות למוצרים פגומים, תשי"ס - 1980. כגון כל הנוק נופני, נפשי או שכלי או מות כתוצאה מתאונה או מחלה שאירעו תוך כדי או עקב עבודתם בביצוע העבודה נשיא דרכם זה בגבול אחריות שלא יפחת מ - 20,000,000 ₪ לאירוע כלשהו ולכל האירועים המצטברים בתקופת הביטוח (או שיר ערך ב - 5.) הביטוח לא יהיה כפוף, בין השאר, לכל הגבלה בדבר עבודות נגודר ובעומה, העסקת נוער כחוק. קבלני משנה ועובדיהם, שימוש בכלי נשק כחוק וכי הגבלה בדבר שעות עבודה.

5.6 פוליסה לביטוח חבות המוצר:

הפוליסה תכסה את חבותו של הוביין על פי דין כגון נזק גוף ואו רכוש לצד שלישי כלשהו אשר נגרם על ידיו או עקב פגם במכנה להשכרה על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, תשי"ס-1980 ופקודת הנוזיקין. בגביל אחריות שלא יפחת מ- 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופה (או שווה ערך ב - 5.) הפוליסה תכלול תקופת גילוי של ששה חדשים ממועד ביטול או אי חידוש הפוליסה יעל יצי המבטח".

הביטוח יהיה בתוקף מיום הפעלת הבנה להשכרה לפי חוזה זה והפוליסה תחודש בידי שנה ותהיה בתוקף כל עוד קיימת אחריותו של הזכייין על פי דין

גביל האחריות הנדרש בפוליסה משולבת לביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר הוא 15,000,000 ₪ לתובע. לאירוע ולתקופה ואו שווה ערך ב - 5.)

5.7 פוליסה לביטוח אחריות מקצועית:

הפוליסה תכסה את החבות החוקית של הזכייין כלפי צד שלישי כגון נזק גוף, רכוש ונזקים בספיים שאינם ניגעים מנזקים לגוף ואו לרכוש, בשל הפרת חובר מקצועית שנעשתה בתים לב ואשר מקורה ממעשה ואו מחדל, טעות ואו השמטה ואו רשלנות של הזכייין בקשר עם ביצוע חיזה זר גבול אחריות של 5,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ולתקופה (או שווה ערך ב - 5.)

הפוליסה תכלול, בן השאר, את ההרחבת הבאות: אובדן השימוש או העיכול "עקב מקרה כיטוח", איבדן מסמכים ומדיר מנטיות, אי יושר עובדים, השמטה, היצאת דיבה או הוצאת

טענה, דרישה או תביעה כלפי הטכניקן לעיל בנין אובדו ו/או נזק כאמור; ואולם הפסוק כאמור, לא יחול כלפי מי שגרם לנזק כזו.

ג. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם הזיכיון לענין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים או חלק מהם יסופקו על ידי קבלני משנה מטעם הזכיון, על הזכיון לדאוג כי בידי קבלני המשנה פוליסות ביטוח נאותות בהתאם לאיצי והיקף ההתקשרות עם. לחלופין, לזכיון נתונה הרשות לכלול את קבלני המשנה במסגרת ביטוחיו מובהר בזאת, כי על הזכיון מזטלת האחריות כלפי המזמין ביחס לשירותים במליאם. לרבות שירותים שניתנו או אמורים היו להיות על ידי קבלני משנה.

הזכיון יהיה אחראי כי קבלני המשנה יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס כפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עמו ולענין ארדיות המוצר ואחריות מקצועית, למשך כל תקופה נוספת לאחר תום ההתקשרות וכל עוד קיימת להם ארדיות ו/או עד לתום תקופת ההתיישנות.

ד. הזכיון מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישור עריכת הביטוחים כשהוא חתום כדין על ידי המבטח הינו תנאי מתלה ומקדמי להתחלת העבודה. ואולם אי המצאתי לא תגרע מהתחייבותי של הזכיון על פי הסכם הזיכיון ו/אי על פי כל דין.

ה. מובהר כי אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה, אשר מחובת הזכיון להמציאם חתומים בידי מבטחו, מנוסחים כמתכונת תמציתית בלבד כנדרש מאת חברות הביטוח על פי הנהגות וממנונה על שית והוור, ביטוח וחסכון כאשר אין בהמצאת האישורים כאמור בכדי לגרוע מחובת הזכיון לקיים את כל האמור בסעיפי הביטוח שלעיל וכערור ביטוח בהתאם לקבוע במפורטי הביטוח כאמור כאשר לשם כך על הזכיון ללמוד וליושם במליאם דרישות אלו אשר מן הראוי שאי יבאו ליריעת מבטחו של הזכיון. כן מובהר כי בכל שיחילו שינויים בהנהגות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון כאמור, המזמין יהיה זכאי להחליף את אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה באישורי ביטוח חלופיים.

ח. לא יאורד מ 7 יום לפני מועד תום תקופת ההכעלה מתחייב הזכיון להפקיד בידי המזמין את אישור עריכת ביטוחים בנין הארכת תוקפו לשנה נוספת ולהמשיך להפקיד את אישור עריכת ביטוחים המעודכן מדי שנה ביטוח למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם ולענין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר, מתחייב הזכיון להמשיך ולהמציא את אישור הביטוח לתענופות נוספות בהתאם להתחייבות בסעיפים 1.1, 1.5 ו- 1.7 שלעיל).

ט. המזמין יהיה רשאי, אך לא חייב, לבדוק את אישור עריכת הביטוחים שיימצא על ידי הזכיון כאמור לעיל והזכיון מתחייב לבצע כל שינוי ו/אי תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה שיהדרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבותיו על פי הסכם זה. הזכיון מצהיר ומתחייב, כי זכויות המזמין לעריכת הבדיקה ולדרשת השינויים כמפורט לעיל אינו מסילות על המזמין ו/או מי מטעמו כל חובה ו/או כל אחריות שהיא לגבי הביטוחים נושא אישור עריכת הביטוחים, סיסם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין ברן כדי לגרוע מכל חובה ו/או אחריות שהיא המוטלת על הזכיון על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם דרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל יבין אם לאו, בין אם בדקו את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.

י. לא עמד הזכיון בהתחייבותיו לפי נספח זה בולן או חלקו, יהיה המזמין רשאי, אך לא חייב, לערוך את הביטוחים, או חלק מהם, במקומו של הזכיון ועל חשבונו ו/או לשלב במקומו כל סכום שהוא וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המזמין לכל סעד אחר לרבות זכות המזמין לקיזיז הכספים ששילם כאמור.

יא. המזמין יהיה רשאי לנכית סכומים להם הוא זכאי לפי נספח זה בכללית, מכל סכום שיוצג ממנו לזכיון בצירוף הצמדה וריבית על פי חוק, בכל זמן שהוא. יכן יהיה רשאי לנכותם מהזכיון בכל דרך אחרת.

יב. הזכיון מתחייב לשפות את המזמין בנין כל סכום שיוצג על המזמין עקב הפרת תנאי המכירה עיי הזכיון ו/או על ידי עובדיו, מנהליו וכל הפועלים מטעמי.

שָׁמַר
הַלְדֵּסָה מִזֵּדוּת וּמִסִּית בְּעֵינֵי

כל דרישה או טענה סבל מבטח של הגדש האישור) 332 תשלום וילוי 12 חדשים					
302 אחידות צולבת 304 חריג שיטתי בנין פעילות המבטח 309 ויתור על תחילת לעבודת מבקש האישור למעט מי שורם לזק בודון. 323 ראשונות 332 תקומת גיבוי 12 ח'	ש"ח	10,000,000		"ביט" תהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוחים)	חבות המוצר
309 ויתור על תחילת לעבודת מבקש האישור 313 כיסוי בנין נזקי טבל 314 כיסוי נזבה, פריצה ושור 316 כיסוי רכידת אדמה 318 ראשונות (המבטח) טוחה על כל דרישה או טענה סבל טבעי על מבקש האישור)				"ביט" תהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוחים)	אש מורחב
302 אחידות צולבת 304 חריג שיטתי 312 כיסוי בנין נזק שורם משימוש במלח 323 ראשונות				"ביט" תהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוחים)	פוליסה לביטוח ציד מבני הנדסה (צ.מ.ה.)
מידע השירותים ובכפף לשירותים המפורטים בהמשך בין המבטח למבקש האישור, יש לציין את כוז האדמה מתוך המליצה המעורה המפורטת מסמך ב' 039 עבודות בנייה 047 עבודות תחזוקה שיפוץ ביטוחי השינוי הפוליסה שינוי ליעת מבקש האישור או ביטוח של מלכית ביטוח, לא ייכנס לעוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבטח האישור בדבר השינוי או הביטול חתימת האישור המבטח: י באישור ביטוח כללי ואישור על הסכמה לעריכת ביטוח ניתן לשמן שדוח אלה לשדות שאינם כתוקף. י שדות אלה יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד.					

[illegible]

שליח
המדינה והממשלה והממשלה

328 - ראשונים (המבטח מחזיר על כל דרישה או טענה שכל מבטח של מבקש האסורה) 332 תקופת גילוי 6 302 אחריות למלכת 304 חרוב שיפור בגין פעילות תמבוסח 309 ויתור על תחלוק לטובת מבקש תמבוסח 328 ראשונים 332 תקופת גילוי 12 ח"י		10,000,000	10,000,000		"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוח (ס)	חבות המוצר
309 ויתור על תחלוק לטובת מבקש האסורה 313 כיסוי בגין דקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה, תמבוסח 316 כיסוי רעידת אדמה תמבוסח 318 מבטח מסך - מבקש האסורה 324 כיסוי לתמבוסח רעידת אדמה - מבקש האסורה 328 ראשונים (המבטח מחזיר על כל דרישה או טענה שכל מבטח של מבקש האסורה)	נח				"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוח (ס)	אש מורחב
309 ויתור על תחלוק 313 כיסוי בגין דקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה	נח				"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוח (ס)	אובדן ותוצאות ממש

מסמך ב' (3)**נוסח צו התחלת עבודה****צו התחלת עבודות**

לכבוד _____

1. הנכם מתבקשים להתחיל בביצוע העבודות בהגדרתן בהסכם מיום _____ על מסמכי, נספחיו וצרכותיו ובביצוע יומי התחייבויותיכם על פי ההסכם האמור.
2. מועד התחלת ביצוע העבודות יהיה לא יאוחר מיום _____, וביצוע העבודות (לרבות עבודות הלבנון) יסתייב תוך תקופה שלא תעלה על 46 חודשים, והכל כמפורט בהסכם.
3. ההוראה לעיל להתחיל בביצוע העבודות וביתר התחייבויותיכם על פי ההסכם תרווה לכל דבר ועניין הקשור בהסכם "צו התחלת העבודה" בהגדרתו בסעיף 19 להסכם.
- ביצוע העבודות לפי צו זה יהיה לפי כל תנאי ההסכם, על כל מסמכיו, נספחיו וצרכותיו, לתנאי כל דין ולהוראות של כל רשות מוסמכת.
4. הרינו נותנים לכם בזאת רשות בניסר מוגבלת למתחם, אשר החל במועד הנקוב בסעיף 19 להסכם, וזאת לשם קיום התחייבויותיכם לשמירת המתחם וגידורו על פי כל הוראות ההסכם.
5. הרינו מאחלים לכם הצלחה בביצוע העבודות ובביצוע יתר התחייבויותיכם על פי ההסכם.

בכבוד רב**עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ****העתק: המנהל**

ש"פ
הודעת מנהלית רשית בע"מ

מסמך ב' (4)נוסח הערבויות

לכבוד

עו"ד ירושלים

עדן - חברה למיתות כלכלי בירושלים בע"מ

א.ג.ג.

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ בע"מ (להלן: "הזכין") אנו עוברים בזה בלפי כל אחת מכן, בירד ולחוד, בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי להשלום כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום הקרן") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאים המפורטים להלן ("סכום הערבות") שתדרשו מאת הזכין.
2. תנאי ההצמדה הם כדלקמן:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה מדרד המחירים לצרכן המחורסס ע"י "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גביה מהמדרד הבסיסי אשר התפרסם ביום _____ והעומר על _____ קודות (להלן: "המדד הבסיסי"), נשלם לכם את סכום הקרי כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדרד החדש לעומת המדרד הבסיסי.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונית בכתב וזאת מבלי שנטיל עליכם לנזק או לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הטכום הנזיל מהזכין. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד הזכין ואז לפיית בדרישה מיקדמת לזכין ואז לממש בטחינות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידנו.
4. אתם זכאים ורשאים למטש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שיהכע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד ששך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישוקמו על ידנו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה ולא תסמשו ערבית זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.
5. בכל מקרה, אם יתברר ביום פרענו בפועל של סכום הקרן אז כל חלק ממנו, כי המדרד החדש ידר לעומת המדרד הבסיסי, כי אז נשלם את סכום הקרן אם דרשתם את תשלום מלוא סכום הקרן אי נשלם אותו חלק מסכום הקרן אם דרשתם תשלום חלק מסכום הקרן בלבד.
6. אנו לא נהיה רשאים לקטל הערבית מכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נהיה רשאים להמנע מתשלום עפ"י כתב ערבות זה מכל סיבה ועילה שהיא, והננו

מסמך ב' (5)הצהרות העדר תביעות

לכבוד

עיריית ירושלים
(להלן: "המזמין")

א.ג.נ.,

בהתאם להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם") שנערך בין המזמין לבניגול, הוגו
מצהירים ומאשרים כדלקמן:

א. כי קיבלנו את מלוא התמורה על פי הוראות ההסכם (לכל שמגיעה לנו), וכי אין
לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות ו/או טענות מכל מין ו/או סוג שהוא כלפי המזמין
ו/או עדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ ו/או כלפי כל אחד הבאים ו/או
שיבואו מכוחו ו/או מטעמו בקשר להסכם ו/או לכל הלשור במשרדו או בעקיפין
בהסכם ו/או כל הכרוך בו ו/או הנובע ממנו.

ב. אין באמור לעיל כדי לשחרר אותו מביצוע יתר ההתחייבויות אשר אנו חייבים
לבצע לאחר השלמת העבודות ולרבות בקשר לתקופות בדיק ותקופת הזיכוי.

בכבוד רב,

חתימה: הסגל

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

4. כמו כן, הנני מתחייב שלא לעשות שום שימוש במידע הסודי או במרטי העבודות, אלא לטובת המזמינה לצורך ביצוע רעבדות.
5. הנני מתחייב לנקוט אמצעי זהירות הפזיזים לאבטחת המידע הסודי ומרטי מולן העבודות ולעשות את כל הדרוש מבחינה בטיחותית. נוהלי או אחרת, כדי לקיים את התחייבותי על פי כתב זה. כן הנני מתחייב לנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים, על מנת לשמור בסודיות גמורה כל מסמך הקשור, או הנוגע לביצוע העבודות. בכלל זה, הנני מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לדרישות כל דין, לרבות בנוגע לשמירה על פרטיות וסודיות מידע ולאבטחת מידע, לרבות בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981 ולתקנות הגנת הפרטיות לאבטחת מידע, תשע"ז-2017.
6. הנני מתחייב להחזיר למזמינה ולחזקתה כל חימר כתוב או אחר, וכל חפץ או דבר, שקיבלתי ממנה, או השייך לה, ושהגיע לחזקתי, או לידי, עקב, בקשר עם, או בזמן מתן העבודות, בין ממנה ובין מצדדים שלישיים, וכל חומר שהכנתי עבורה. הנני מתחייב לא לשמור אצלי עותק כלשהו של כל חומר כאמור, או של מידע סודי.
7. הנני מתחייב כי השימוש שיעשה על ידי במידע יהיה לצורך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה בלבד, ובלבד ששום שימוש (כולל אופן הכללת מידע סודי במסגרת חומר שיופץ או יהיה זמין בצורה כלשהי לגורמים אחרים) לא יאפשר למקבלי לזרות מרטי מידע מסוימים או מוגדרים.
8. נוכחתי כי המזמינה אינה אחראית לדיוקן, לשלמותי או לנוכחותי של המידע הסודי וכל הסתמכות עליו ע"י מקבל המידע, או מי מטעמו, תהיה האחריות מקבל המידע.
9. ידוע לי כי הפרת ההתחייבויות לסודיות ולעיל מהחזר עבודה פלילית לפי סעיפים 118-119 לחוק העונשין תשל"ז - 1977.
10. הנני מוותר על כל זכות קניין רוחני, לרבות זכויות יוצרים, פטנטים, סודות מסחריים, סימני מסחר ומדלגמים במשר לעבודות ושירותים שיופצו למזמינה במסגרת מכרז זה.
11. הנני מאשר כי למיטב ידיעתי ובדיקתי, לאחר חקירה ובדיקה שערכתי, אין מצב של ניגוד עניינים בין ביצוע העבודות לבין כל עניין אחר שיש לי ולשותפיי וקרובי וא/או למנהלי וא/או לעובדי וא/או לניפחים קשורים בי עניין אישי בו.
12. אני אחיה אחראי כלפיכם בניזקיו ועל פי כל דין, לכל נזק, הפסד או הוצאה, מכל סוג, אשר יגרמו לכם, או לצד שלישי כלשהו, בהוצאה מהפרת התחייבויות על פי כתב זה.

מסמך ב' (7)הנחיות מחייבות למשרדי הפיקוחמבנה משרדים למפקח

1. כללי
 - 1.1. הקבלן יקים עבור צוות הניהול והפיקוח משרדים נאיתים במיקום ובנוהל בהתאם לאישור המפקח (להלן: "משרד המפקח"). על הקבלן להקים בשטח אתר הפרויקט, מבנים ארעיים ברמה נאיתה שימשו את המפקח (להלן "משרדי המפקח"). המשרדים יהיו מוגנים בפני השפעות מזג אוויר.
 - 1.2. בכל חדר ב"משרדי המפקח" יהיה שולחן עבור משרדי כולל יחיד מגירית, שולחן עבודה נוסף, כמות כסאית ע"פ דרישה ישני ארונות סתבת עם גלילר בנובה כ" 2 ס"מ.
 - 1.3. רקבלן ידאג לכך ש"משרדי המפקח" יהיו במצב נקי ומסודר על בסיס ניקיון יומי קבוע.
 - 1.4. גידול ומיקום "משרדי המפקח", יהיה בהתאם להוראות ההסכם על נספחיו, יבאין הוראות כאמור. בהתאם לדרישת רמזטין.
 - 1.5. עם גמר מלוא העבודות נאיתו רפוזיצט, ולאחר פינוי משרדי ההנהלה מתבולתם, ימנה הקבלן את המבנים אשר שימשו למשרדי ההנהלה וכן את משרדו של הקבלן, שהשטח עליו הוצבו, ויחזיר את רמצב בו לקדמותו, ככסף להוראות המפקח וההכרה.
 - 1.6. מובהר בזאת כי קיימת אופציה לסגור להורות לקבלו לבנות משרדים בהתאם לשטחים שהוגדרו בתוך מעטפת הכניס בתחום תוספת הקומות, בהצעתו לקח רקבלן בחשבון במחירי הירי את שתי האופציות כיו אם יספק מכונת יריליח ואו יקנה משרדים בתוך שטח הקומות, כולל פירוק והחזרת המצב לקדמותו כיו אם בשטח הקומות ואו מקום רצבתם של המבנים היבילים.
 - 1.7. ההוצאות הכרוכות באספקה, הקמה, תפעול ומים, חשמל, טלפון, חיבור מהיר לאינטרנט ומי"מ, אספקת ציוד משרדי, אספקה קטנה (חלב, קפה סוכר), מתקן מים לשתייה וכו') והתחזוקה של המבנים שזכרו לעיל, על ציודם, תהיינה כלולות במחירי היחידות שניקנו רקבלן בהצעתו, והוא לא יהיה זכאי להחזר או תמורה נוספת בניגם.
 - 1.8. מובהר כי קבלני המשנה והקבלנים האחרים יידרשו להקים משרדים לעצמם ולצידם, וזאת במיקום שייקבע ע"י החבר והמפקח. הקבלן יספק מי"מ ויחשמל על חשבונו למשרדי הקבלנים האחרים וקבלני המשנה כאמור.
 - 1.9. כל קבלת היתר, רישיון או תשלום כמירה ויידרשו עפ"י דין לצורך הקמת משרדי הנהלה, משרדי הקבלן, המחסי, השירותים ותפעולם השוטף, לרבות תשלומי ארנונה (במידה וגורש על פי דין), הינם באחריות הקבלן ועל חשבונו.
 - 1.10. אין התנגדות שמשד הקבלן ימוקם בסמיכות ל"משרדי המפקח", בתנאי שהוא יהיה יחידה משרדית נפרדת לחליטין.
 - 1.11. על הקבלן להסדיר מני חניה בחניון הצמוד לבית החולים עבור לכל צוות הניהול והפיקוח בהתאם לשימושם הבלעדי של המפקח ועיבדיו. הקבלן יגיש לאישור המפקח את אישור הריסור תוך שבוע מיום קבלת צי רתחלת העבודה.
 - 1.12. כל אחד ממשרדי המפקח יוקם וימסדו לשימוש תוך לא יאוחר מ- 14 ימים קלנדאריים, ממועד מסירת צה"ע.

- 2.2.7. אינסטלציה:
- 2.2.7.1. חיבורי מים, חיבור ודלוחין בכול שירותים ומטבחון
הוצאות המים מכל מין יסוג, לרבות תשלומים שוטפים,
יוולו על הקבלן.
- 2.2.7.2. הקבלן יחקין תירלים לאיסוף שפכים שאליו
יתחברו כול הטבנים הקבלן יריה אחראי לתחזק את
מערכת הביוב של משרדי צוות המפקח ולשאוב את
השפכים באופן שוטף לפי הצורך. לחילופין יחבר הקבלן את
כול המשרדים למערכת הביוב העירונית.
- 2.2.7.3. ניקוי למזגנים.
- 2.2.8. מיזוג אוויר:
- בכל מבנה ילכל משרד או חלק ממנו על שטח של 15 מ"ר
יותקן מיזוג אייר באמצעות מיזון מפוצל בהספק מיני של
לפחות 2 ביס אלקטרה או שו"ע (קירור וחיסום) הפעלת
המיזון בשלט רחוק לכל מיזן
- 2.2.9. בהתאם (עבור כל מבנה ועבור כל חלל):
- 2.2.9.1. וילונות ונציאנים ירשת זכוכים לכל חלונות
המשרד.
- 2.2.9.2. משרד בשטח 15 מ"ר
- 2.2.9.2.1. 1 שולחן כתיבה משרדי 180/80 ס"מ + 4
מגירות נעלות. גמר פוסטפורמינג או
דומה, + שולחן ניצב 120/50 ס"מ + מגירה
למקלדת מחשב.
- 2.2.9.2.2. מוני בגידל המתאים לחלל
- 2.2.9.2.3. 1 כיסא משרדי בדוגמת "מאסטרו" של
"פלטיניקה" או שו"ע.
- 2.2.9.2.4. 4 כיסאות
- 2.2.9.2.5. 2 אריגית פח 200/80 נעלת עם מדפים.
- 2.2.9.2.6. 2 כוננית מדפים פתוחה 200/80/30
- 2.2.9.3. משרד בשטח 15 מ"ר
- 2.2.9.3.1. 1 שולחן כתיבה משרדי 180/80 ס"מ + 4
מגירות נעלות. גמר פוסטפורמינג או
דומה, - שולחן ניצב 120/50 ס"מ + מגירה
למקלדת מחשב
- 2.2.9.3.2. 1 כיסא משרדי בדוגמת "מאסטרו" של
"פלטיניקה" או שו"ע
- 2.2.9.3.3. מיזן בגידל מתאים לחלל
- 2.2.9.3.4. 8 כיסאות
- 2.2.9.3.5. 2 אריגית פח 200/80 נעלת עם מדפים.
- 2.2.9.3.6. 2 כוננית מדפים פתוחה 200/80/30
- 2.2.9.3.7. 1 שולחן ישיבות 200/70 ס"מ פורמיקון,
שלד ברזל, ללא מחיצה תחתונה
- 2.2.9.3.8. לוח לבן מחיק באורך של 2 מ.
- 2.2.9.4. חדר ישיבות בשטח 20 מ"ר
- 2.2.9.4.1. 6 שולחנות בגודל 200/70 ס"מ פורמיקה,
שלד ברזל, ללא מחיצה תחתונה.
- 2.2.9.4.2. 20 כיסאות
- 2.2.9.4.3. לוח לבן מחיק באורך של 2 מ
- 2.2.9.4.4. מיזן
- 2.2.9.4.5. מקרן עילי עם חיבור למרשש נייד
- 2.2.9.4.6. מסך נלל

PROJECT2010, OFFLOOK,
INTERNET EXPLORER
לחשבונות, אטמי ותוכנת אנט-וירוס
עדכנית).

- 2.2.11.7 כל התוכנות הרשומות לעיל תהינה מקוריות הקבלן ידאג על חשבונו לחוגי שירות ילרשיונות שימוש עם יצרני/בעלי הזכויות בתוכנות לכל תקופת העבודה באתר
- 2.2.11.8 הקבלן ידאג על חשבונו, לאספקה שוטפת של נייר A3 A4 לפקס ולמדפסת
- 2.2.11.9 הקבלן ידאג, על חשבונו, לאספקה ומילוי של טינר לפקסים ומדפסות, ככל שיידרש
- 2.2.11.10 כל הציוד חייב להיות חדש וברמה גבוהה
- 2.2.11.11 שרות לציוד חייב להיות בפרק זמן של שעות.
- 2.2.11.12 החלפת טונות שרופות
- 2.2.11.13 מרכזית טלפונים לתקשורת פנימית של כול הצוות שירותים.

3. ביטוח הציוד:

- 3.1 רציוד המשדדים יבוטחו במטרת ביטוח הפרויקט ע"ח החברה.
- 3.2 במקרה של נזיקה ו/או אובדן, ההשתתפות העצמית תחול על הקבלן
- 3.3 על הקבלן לספק ציוד חלופי זהה לזה שננזק או אבד, לאתגר לאתר הפרויקט, לאור כל חיל הפרויקט
- 4 מבלי לגרוע בסעיפים אחרים, הקבלן יבנה על חשבונו, במקום אחר בתחום האתר לבהתאם לאישור המפקח, מחסן מתאים לאחסנת חומרים, כלים ומכשירים, לצורך ביצוע מלא עבודות מקבלי השירותים בפרויקט. על הקבלן לאפשר גישה חופשית להולכי רגל ולרכב, לכל אורח תקיפת הביצוע, לשטח המיועד לבניית המחשבים והמשדדים הנ"ל.
- 5 במהלך העבודה, יתכן והקבלן יצטרך לנייד בתחום האתר את המכשירים הארעיים שהקים בכללותם. לרבות חיבורים למערכות העירוניות ותשתיות חשמל ומים, כך שיתאימו במקומם החדש בהתאם להוראות המפקח, כל זאת ללא כל תמורה נוספת.
- 6 השארת משרדי ההנהלה לרבות הציוד באתר הפרויקט הקבלן מתחייב לתחזק, לספק את הורוש כמפורט ולהשאיר את משרדי המפקח. משרד הקבלן, השירותים, המחסן יכויצ'ו, לרבות מלא הציוד המצויד לעיל באתר הפרויקט, עד למיעד השלמה ביצוע מלא העבודות בפרויקט ומוכנה לרבות כל העבודות של הפרויקט, כולל עבודות גמר ומערכות שיכוצו ע"י קבלנים אחרים). מסיבת הפרויקט כולו ובכפוף להוראות החברה, שאז יסתום הקבלן את כל הבורות, יפנה, יפרק או יחרוס הקבלן על ציודם, את המרסן ו/או משרדי המפקח ו/או משרד הקבלן ו/או השירותים ויטלקס ממקומם
- 7 מובהר כי הקבלן יכבד ו/או ישיג על אחריותו ועל חשבונו את כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרשיונות הנדרשים בקשר עם משרדי המפקח ו/או משרד הקבלן ו/או השירותים ו/או המחסן וכיוצ"ב מאת הרשויות המוסמכות, לרבות הרשיות העירוניות, וכן יישא בתשלום כל אנרגיה-דישיון/היטל/ארנונה, אם יידרש.
- 8 מובהר כי כל האמור במסמך זה, לרבות אספקת, הצבת ופיקוי משרדי המפקח, הציוד, המחסן והשירותים המפורטים לעיל, לרבות חיבורם לרשת המים, הביוב, החשמל, הטלפון והאינטרנט וכן ארוקתם רשומת וניקיונים היומי יומי, כולל הוצאות השימוש בחשמל, טלפון אינטרנט ומים, תשלומי החניה וכן קבלת מלא הרשיונות ו/או היתרים ונישאה במלוא

מסמך ב' (8)**נוהל הגרלות ובחירת זכאים**

1. מטרת הנורל היא קביעת הוראת כללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת השוכרים להב תושכרנר יחידות דיור במחיר מופחת בפרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים (להלן: "הפרויקט").
2. יוראות נוהל זה עשויות להתעדכן מעת לעת בהתאם לשינויים שיחולו בתקנות התכנון ורנניר אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014 (להלן: "תקנות מטרה ציבורית") ובהתאם לרנחיות המזמין
3. **הגדרות**
 "אישור זכאות"
 אישור זכאות תקף, המכיר במחויבו כחסר דירה, אשר הינפק מטעם משרד הבינוי והשיכון. לרבות תעודת זכאות תקפר המכירה במחויבה כחסר דירה, אשר הונפקה מטעם משרד הבינוי והשיכון.
 "תא משפחתי"
 ההחאם להגדרה הקבועה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
 "בן מקום"
 מי שגילו מעל 18 שנים, ומקים מגורי הקבוע הוני בעיר ירושלים במשך התקופה המנויה בתקנות מטרה ציבורית, יקיכל את אישור עיריית ירושלים לכן.
 "הזכין"
 -- הזוכה בנכרו 9/25 לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים בשיטת ה-D.B.O.T שפורסם על ידי המזמין
 "המזמין"
 עיריית ירושלים באמצעות ערן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
 "דמי פיקדון"
 סכום של 2,000 ש"ח, אשר ישולמו על ידי הזכים בהגרלה כתנאי מימוש זכיותם על ידי בחירת דירה, כמפורט בטלה זה.
 "אתר האינטרנט של הפרויקט"
 אתר אינטרנט שיוקם ויתופעל על ידי הזכין באמצעותו ינורלו הליכי ההגרלות החל משלב הרישום ועד לפרסום שמית הזכים בהגרלות.

4 מועד הגרלות

- 4.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת בפרויקט תיערך לא יאחרו מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת הזכין (להלן: "ההגרלה הראשונה").
- 4.2. הגרלות נוספות לגבי דירות מריות בשכר דירה מופחת תיערכנה אחת ל- 12 חודשים במהלך כל תקופת הזכין, והודעה על כך תפורסם בהתאם לרוראות סעיף 6 להלן בסקרים חריגים, הזכין יהא דשאי לשנות את מועד ההגרלות הנוספות (לרבות הקדמתן) או לקבוע הגרלות נוספות, וזאת בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהמזמין

8 סידורים בפרויקט

- 8.1 הזכין יעריך מספר סידורים, בחוגים שייקבע מראש ויפורסמו באתר הפרויקט, לשבועיים לפני מועד הגרלה הרלוונטית.
- 8.2 הוועדות נטייר אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכרי בסיוור.

9 עריכת הגרלה

- 9.1 ההגרלה תיערך במשרדי הזכין או באתר אחר עליו יוחלט בתאום עם המזמין, בתוך 7 ימים ממועד סיום ההרשמה האחרון.
- 9.2 הגרלה תבוקר ותפיק על ידי המזמין ואו מי מטעמה ומשרד רו"ח חיצוני.
- 9.3 כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר אושרו על ידי המזמין תשתתפנה בהגרלה, גם אם מספר הבקשות עולה על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפניות בפרויקט.
- 9.4 כל מספר בקשה שעלה בהגרלה ימוספר במספר סידורי בהתאם לסדר הגרלתו, כלומר מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן: "**המספר הסידורי**").
- 9.5 ההגרלה תבוצע בשלשה שלבים, בהתאם למפורט להלן.
- 9.5.1 הגדרות:
- 9.5.1.1 "**דירות הזכאים**" כלל יחידות הדור בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).
- 9.5.1.2 "**דירות בני מקום**" כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להחלטת המזמין.
- 9.5.1.3 "**יתרת דירות הזכאים**" כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.
- 9.6 דוגמה להמחשה - ככל ובפרויקט הוקצו 100 דירות לזכאים והמזמינה קבעה כי מתוכי 50 דירות יוקצו לבני מקום, אזי יתרת דירות הזכאים בפרויקט הינה 50.
- 9.6 בשלב הראשון, תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.
- 9.7 בשלב השני, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום. אך למעט בני המקום הזוכים (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").
- 9.8 בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך יש משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שאינם עלו בהגרלה**").

11 תשלום פיקדון להבטחת הזכיה

- 11.1 הזכים יידרשו להפקיד בידי הזכין, עד למועד בחירת יחידת דיור בשכר דירה מופחת במונחים ובתנאי לבחירתה, ט"ן של 2,000 ש"ח לזכיל: "הפיקדון". הפיקדון יהא צמוד לעלייה במדיר חסדירים לצרכן בהתאם להפרש שבין המדד ערכ פרסום הרגילה הראשונה לבין המדיר שיפורסם עובר לרגילה הרלוונטית.
- 11.2 הפיקדון ישולם לחשבון הזכין שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט של הפרויקט קודם למועד בחירת יחידת הדיור בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומץ באמצעות המידה
- 11.3 באחריות הנוכה להעביר אסמכתא בגין תשלום הפיקדון לזכין באמצעות אתר האינטרנט או בדוא"ל שיפורסם על ידי הזכין עם קבלת האסמכתא, ינפיק הזכין אישור בדבר קבלת הפיקדון הכוללת את פרטי הזכיל.
- 11.4 לאחר חתימת הזכים על הסכם השכירות והשלמת וימצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות לזכין יומר הפיקדון למקדמה על חשבו דמי השכירות שישולמו על ידי הזכים עבור חודש השכירות הראשון ליחידת הדיור כשכר דירה מופחת ולא יוחזר לזכים
- 11.5 אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת יחידת דיור טרם שנבחרה על ידו דירה, יושב לו הפיקדון במלואו.

12 בחירת יחידות הדיור

- 12.1 במסגרת הידעת הזכיה, יאמנו הזכים לימים מיוזמים במהלכם יוצגו לזכרים יחידות דיור מניית בשכר דירה מופחת.
- 12.2 הזכים בהגדלה יידרשו להגיע למשרדי הזכין יחד עם הודעת הזכיה לשם בחירת יחידת הדיור בשכר דירה מופחת מתוך יחידות הדיור בשכר דירה מופחת הפנויות באותה עת.
- 12.3 הליך בחירת יחידת דיור בשכר דירה מופחת יבוצע בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגדלה על פי סדר עולה (ההוכחה המחזיק במספר הסידורי הנמוך ביותר בוחזר ראשון וכו' הלאה).
- 12.4 לצורך בחירת יחידת הדיור, יופיעו הזכים בעצמם ו/או מיופה כוחם
- 12.5 לאחר בחירת יחידת הדיור בשכר דירה מופחת יזוכן כל זיכה לחתימה על הסכם השכירות בתוך 7 ימים ממועד בחירת יחידת הדיור.
- 12.6 הוכחה יידרש להגיע למשרדי הזכין במועד החתימה על הסכם השכירות יחיתום במקום ולהמציא לזכין את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנדרשים בהסכם השכירות ובהידעת הזכיה.
- 12.7 זוכה שלא יופיע לצורך בחירת יחידת דיור בשכר דירה מופחת ו/או לחתימה על ההסכם במועד שנקבע, יהא רשאי הזכין, בתיאום עם המזמין, לבטל את זכויותו ולאפשר לזוכה רבא בתור אחריו לבחור יחידת דיור בשכר דירה מופחת

13 מסירת מידע מסעה ו/או חלקי

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו, בכל שלב שהיא של ההליך, יהיה הזכין רשאי, בתאום עם המזמין, עם גילוי דבר מסירה המודיע המטעה,

16. המוקד הטלפוני של הפרויקט

- 16.1 שישה חודשים לפני תחילת תקופת הזיכיון ובמשך כל תקופת הזיכיון יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט לצורך השכרת הדירות.
- 16.2 המוקד יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00 - 17:00 והזכיי יספק את כל המידע הנדרש לגבי השכרת הדירות לרבות:
- 16.2.1 כבלית הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות יחידות דיור בשכר דירה מופחת בפרויקט.
- 16.2.2 פרטים לגבי ההגדרות מועדיהן ואופן עריכתן.
- 16.2.3 מידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

17. אתר האינטרנט של הפרויקט

- 17.1 שישה חודשים לפני תחילת תקופת הזיכיון ובמשך כל תקופת הזיכיון יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט; למזמן או למי מטעמו יהיה גישה מלאה לאתר האינטרנט הייעודי והוא יוכל לעדכן אתר העלאת או הסרה של כל פרט או ידיעה באתר הייעודי, לרבות כל פרט באזור בסעיף 17.2 להליך וברבות בקשה להרשמה וכל תוצאה של תהליך במפורט נהוגל הנדרש וברירת זכאים זה.
- 17.2 האתר יכלול את הפרטים המפורטים להלן:
- 17.2.1 יחידות דיור הפנויות בשכר דירה מופחת הסיוענות להשכרה לזכאים הפריט יכלול את מספר הדירים בכל יחידה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי רחוקה נכח למועד והפרסום באתר ועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 17.2.2 מתרי עריכת ההגדרות לזכאים ונהל עריכתן.
- 17.2.3 מתרי הסיידים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
- 17.2.4 טפסי בקשה לזיכוי שמו; לשתחם הניתנים להורדה ללא תשלום ולהליך "בקשת הרשמה" ופירוט על אופן רגישתם.
- 17.2.5 תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת.
- 17.2.6 מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות סיני הדירות שטריהן תקופת השכירות ערבויות וכיכוי.
- 17.2.7 נוסח הסכם השכירות על יסמיו אשר יחתם בין רשוכר לבין הזכיי.
- 17.2.8 פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון כשיק וסאו בהעברה בנקאית לזיכוי.
- 17.2.9 האתר יכלול אפשרות יצירת קשר עם נציג הזכיי באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני.
- 17.3 הזכיי יספק מענה מלא לכל פניה מהאתר לא יאחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל הזכיי.
- 17.4 יזוין האתר כי בכל פרסום באזור לעיל יציין והזכיי כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורי ים שיזמה עיריית ירושלים.

מסמך ב' (9)**נוסח הסכם שכירות**

חלזה מס' _____

חוזה שכירות קצובה בזמן שאינה מוגנת על פי הדין

פרויקט דיור להשכרה בהישג יד – מתחם "בית העם" ירושלים

שוער ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מס' זיהוי _____
מרח' _____

(להלן: "המשכיר/ה")

- מצד אחד -

לבין

ת.ז. _____
מרחב _____
טלפון נייד: _____
דוא"ל: _____
(כתובת המייל של השוכר תהווה כתובת השוכר לצורך המצאת
הודעות)
(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

והואיל (1) המשכיר התקשר עם עיריית ירושלים בהסכם זיכיון להרוץ, הקמר והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים כשיטת ה- I O 131 במסגרת מכרז מס' 9/25 (לולן), "תפרויקט", "הזיכיון" ו"המכרז".

והואיל (2) וכי ונאמר להוראות המל"ז והזיכיון, המושכר מיועד לשמש כחיהל דיור להשכרה בהישג יד למטרת מגורים לזכאים בלבד, בכפוף ובהתאם להוראות המכרז, תקנות התכנון והבנייה לאישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014 ולהלן "תקנות מטרה ציבורית" והוראות כל דין, כאשר תנאי שכירות המושכר בין המשכיר לבין השוכר יהיו בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ובכפוף לדין.

והואיל (3) והמשכיר הוסמך על ידי המזמין להעביר את הלך ההגדרה בין המועמדים יחידים הזכאים, לגרל את מערך אכלוס הזכאים, חוזי השכירות שלהם ינהל שוטף של המושכר והפרויקט,

והואיל (4) והשוכר זכה בהגדרה והוא מעוניין בשכירת המושכר, בכפוף להצהרותיו כי הוא מחזיק בנאמנות זכאות תקפה ממשרד הבינוי והשיכון (בהגדרה המוגדרת בתקנות מטרה ציבורית) וכי הינו זכאי לשכור מאה המושכר את המושכר, בהגדרתו להק, במצבו א-ג, במועד חתימת חוזה זה בהתאם לתקנות מטרה ציבורית והוראות כל דין, וכי והתקשרות זו כפופה ומותנית בהמשך זכאות השוכר במשך כל תקופת השכירות ובכפוף לדין.

והואיל (5) ורצוים מעוניינים להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים המשפטית שביניהם;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים בדלקמן:

שמי
הדסה אהרן יוסף בשר

2.4 השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע במושכר ואף כל שיפוץ ייערוך במושכר לאם ישקיע ואו יערוך בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ואישור רמשיכר בכתב ומראש, כא יקנו לו כל זכות כלשהי על-פי חוק הגנת הדייר. בעת פינוי רמשיכר לא יהא השוכר וכו' לתשלום כל שהוא בגין שינויים ואו השקעות במושכר, לא בדמי מפתח, לא כפיצויים ולא כאופן אחר.

2.5 מוסכם בזאת כי המשכיר אינו חברה לדיור ציבורי, בהתאם להגדרה הקבועה בחוק זכויות הדייר בדיוק הציבורי, תשנ"ח-1998, ולפיכך ידוע לשוכר כי לא תוקנית לו זכויות כלשהו מכח חיקוק זה ואו מכח חיקוק אחר פנים ואז עתירי אשר יתייחס במשיין ואו בעקיפין לדיור ציבורי.

3. מטרת השכירות

3.1 מטרת השכירות על פי חוזה זה הינה למגורים בלבד ולא לשים מטרה אחרת (נימטרת השכירות).

3.2 השוכר, או מי מטעמו, אינו רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה שאינה מטרת השכירות, בכל אופן וצורה שהם, אף אם לא יהיה בשימוש כזה, משום פגיעה במושכר ואו הכבדה על המשכיר ואו על המזמין.

3.3 השוכר מתחייב בזאת שהמושכר יישמש באופן בלעדי למגורים בפועל עבורו ועבור בני משפחתו, להגדרתם בהמנית מטרה ציבורית. השוכר מתחייב שלא להעביר לאחרים את זכויותיו ואו התחייבויותיו בחוזה זה. כולם או מקצתם, לא להשכיר בשכירות משנה ואז לשתף ואו למסור למישהו אחר את הוזקה במשנה, כולה או מקצתה, ולא לדרשות למישהו אחר להשתמש במושכר והכל בתמורה או ללא תמורה, באופן העומד בניגוד להוראות תקנות מטרה ציבורית וכל דין.

סעיף מטרת השכירות זה, על כל תתי-סעיפיו, רינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפירתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, והמשכירה תהא רשאית לבטל את חוזה שכירות זה. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יהא רשאי לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

4. הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב, כי:

4.1 כי בדק היטב את המושכר ואת הוראות חוזה זה ונספחיו, טרם חתימתו על חוזה זה, והוא מכיר היטב את שטחו של המושכר, מאפייניו, מצבו, טכניקתו, דרכי הגישה אליו, אפשרויות השימוש בו, ניצולו וייעודי וידוע לו מצבו העובדתי, הדישומי והמשפטי של המושכר וכי מצא את כל אלו, תקינים ומתאימים לצרכיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ותביעה מכל סוג שהיא, לרבות ליקוי ואו אי התאמה, למעט ליקוי או אי התאמה, פיזיים, נסתרים, אשר לא יכול היה לגלותם בבדיקת שוכר סביר.

4.2 כי הוא שוכר את המושכר ומאז הוזקה לו, האשר המושכר במצב נקי, מסודר ומחומר למערכות המים, החשמל והתקשורת והמשכיר לא ידרוש על ידי השוכר לבצע כל עבודות התאמה או שיפוץ או עבודות אחרות במושכר.

4.3 כי הוא מתחייב שלא לבצע כל פעולה שהיא כשטחי הבניין שאינם המושכר, לרבות השטחים המשותפים, לרבות קביעת שלטים, פרסומות, הוצאת ציוד, ביצוע התקנות וכיוצא, אלא אם ליבל את אישור המשליל מראש ובכתב.

4.4 כי הוא מתחייב שלא להניח מיטלטלין מכל סוג בשטחים המשותפים

4.5 כי יקיים ויטל אחר תקני רבניים, חוקי עזר, תקנות, צווים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ואו לגבי השוכר.

4.6 כי ימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ואו רעש ואו מטרד לסביבה ואו לשכנים ואו ציבור ואו למשכירה ואז למזמין וכי כי לא יפגע ולא יגרום לנזק כלשהו למשכירה ואו למושכר ואז לבניין כולו ואו לדייר מדייריו ואו למי משכניו האחרים.

4.7 כי בתוך שבועה (7) ימים ממועד חתימת חוזה זה, יצנה לעיריית ירושלים, לתאגיד המים העירוני (ההחוק) ולחברת החשמל, על חשבונו, על מנת שירשמו אותו כמחזיק המושכר. כמו כן ידע לשוכר כי במידה ויחמוץ כן, עליו ליתחבר לבין ועל חשבונו לחברת הקשורת/אינטרנט/מדיה מכל סוג שהוא יהכל בהתאם להנחיות המשכיר ותקנון

השלמות של המשכיר – יבוא חוזה השכירות לקיצו בתום תקופת השכירות התקפה, ויחול יתר הוראות חוזה זה לענין סיום חוזה זה, פינוי המושכר על ידי השוכר והשבת החומר הבלעדי בו לידי המשכיר.

6.7 עכ אף האמור לעיל, תקופת השכירות תובא לידי סיום בכל מקרה בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:

- 6.7.1 תקופת השכירות הכוללת של השוכר הינה בת 2? חודשים
- 6.7.2 זכאות השוכר לשכירות על פי חוזה זה ותקנות מטרה ציבורית – פקעה או הסתיימה מכל סיבה שהיא – לרבות בשל רכישת דירת מגורים.
- 6.7.3 הסכם רזיזיון בין המשכיר והמוזמן הובא לידי סיום, מכל סיבה שהיא, או במקרה של קבלת הוראה אחרת מאת המזמין הכוללת דרישה לפינוי המושכר, במקרים אלו, רשאי המזמין להאריך את תקופת השכירות בתנאים זהים לתנאי חוזה זה ו/או לדרוש את פינוי השוכר, לפי שיקול זעתו המוחלט, ומבלי שתישמע כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמין, עקב קבלת הוראת פינוי כאמור

6.8 מוסכם כי זכאותו של השוכר לשכור את הטישכר (לרבות מימוש אופציה/הארכה) מותנים בכך שהוא עמד בתנאי הזכאות הקבועים בתקנות מטרה ציבורית. השוכר מתחייב כי יעדין את המשכיר בכתב מיד עם פקיעת זכאותו מכל סיבה שהיא, וחזרה השכירות עמו יסתיים בתום שנת השכירות או באופן אחר שיוסכם בין השוכר למשכיר, המיקדם מביניהם השוכר מתחייב לפנות את המשכיר (לרבות במפורש פינוי כל גורם מטעמו ו/או המתגורר עימו במושכר, כל מטלטלי השוכר וכו') ולקיים את כל הוראות חוזה זה בקשר עם סיום השכירות, במועד סיום השכירות. לנעץ הסדר ספק, חובת השלום ומי השכירות תחול על השוכר.

אי עמידה בתנאי סיוף יסודי זה תחשב כהפרה יסודית של חוזה השכירות עם כל המשתמע מכך.

6.9 לכל ויפסיה השוכר את שימושו במושכר לפני תום תקופת השכירות כל ההתחייבויות החלות על השוכר על פי חוזה זה תמשכנה לחול על השוכר עד למועד תום תקופת השכירות החזית, לרבות תשלום ימי שכירות ויתר החיובים והתשלומים ע"פ חוזה זה וזאת, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הנתונים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על-פי דיין, עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר.

סעיף זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתיו סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6.10 בכל עת במהלך תקופת השכירות, השוכר יהא רשאי להודיע למשכיר על רצונו לסיים את תקופת השכירות באמצעות מתן הודעה בכתב ומראש 60 ימים לפחות. המשכיר יפעל לאיתור שוכר חליפי למושכר מתוך רשימת ההמתני החל ממועד קבלת ההודעה ויקדיש לכל את מלוא המשאבים הדרושים, אולם במקרה שלא יאותר שוכר חליפי כאמור, יידרש השוכר להשלים את מלוא תקופת השכירות, לרבות קיום כל החיובים המפורטים בחוזה זה ביחס ליתרת התקופה.

7. שינויים ותוספות במושכר

7.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב, כי לא יעשה כל פעולת בניה ו/או שיפוץ ו/או שינוי ו/או התאמה ו/או השבחה מכל מין וסוג שהוא במושכר ו/או באיזה חלק מנוט, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש וכתב בלבד מהמשכיר ובכפוף לקבלת כל אישור הנדרש על פי כל דין.

7.2 הוסף השוכר על המושכר ו/או גרע מנוט, ללא אישור המשכיר מראש ובכתב, מתחייב השוכר להחזיר את המצב לדמותו, מיד עם דרישת המשכיר. כפי שהיה ערב ההוספה או הגרעה כאמור, על אחריותו ועל חשבונו של השוכר בלבד ובמידה ולא יעשה כן בתוך שבעה (7) ימים ממשלוח מכתב הדרישה, יהיה המשכיר רשאי להחזיר את המוצר לקדמותו ורשאי מתחייב להחזיר למשכיר את כל ההוצאות, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין.

7.3 בנוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע מתוספו, מוכהר, כי אם לא סוכם בין הצדדים אחרת בכתב, כל השינויים ו/או השיפוצים ו/או ההשבות שבמושכר, בין אם בוצעו

לפני תחילת שנת השכירות הרלוונטית בתוספת 1%.

- 9.4 המשכיר יהיה האחראי על ניהול ותחזוקה הנכונים והשטחים השולמים בגנין.
- 9.5 אי מילוי התחייבות השוכר במשך לוחות דמי הניהול ייחשב כהפרה יסודית של חוזה זה. אשר יקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו ע"י חוזה זה ור"ל.
- 9.6 למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את דמי הניהול, אף אם לא ישתמש במשכיר באופן רצוף במהלך כל תקופת השכירות.

10. מיסים, היטלים, אגרות, תשלומים והוצאות

- נוסף לתשלומי דמי השכירות ודמי הניהול כאמור לעיל, יחולו התשלומים הבאים בגין תקופת השכירות לבין התקופה הראשונה ובין כל הארכה שלאחריה באופן רבא
- 10.1 מיסי עירוניים ואו מיסי מטעלה ואו היטלים ואו אגרות ואו כל תשלום אחר ("מיסים, אגרות והיטלים"), אשר חלים ואו יחולו בגין שימוש במושכר על ידי השוכר ואו על שוכר בדין מחוץ, יחולו וישלמו על ידי השוכר.
- 10.2 מיסים, אגרות והיטלים, אשר חלים על משכיר ואו בעלים ואו חוכרים לדורות שג נכס מקרקעין, להבדיל משוכרים ואו מרזיקים במקרקעין, לא יחולו על השוכר.
- 10.3 כל ההוצאות והתשלומים השוטפים הנוגעים מהארכה ואו מהשימוש במושכר, לרבות חשמל, ארנונה, מים, טלין ושאר הוצאות השוטפות בגין אחיזת השוטפת של המושכר, יחולו וישולמו על ידי השוכר.
- 10.4 במועד בינוי המושכר, וכתנאי להשבת הפיקדון והבטוחות ימציא השוכר למשכיר אישורים בדבר תשלום כל המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות השוטפות החלים עליו כמיל עד תום תקופת השכירות.
- 10.5 בכל מקרה בו לא ימלא השוכר, או יאחר למלא, אחרי חובת תשלום החלה עליו כאמור לעיל, יהיה רשאי המשכיר, אך לא חייב, לשלם ולהסדיר את תשלום כאמור במקום השוכר. עשה כך המשכיר, ישלם השוכר למשכיר, מיד עם קבלת דרישת המשכיר לכך בכתב, את מלא החקים, וההוצאות שנגרמו למשכיר בשל כך. אין בתשלום כאמור בסעיף זה, על ידי המשכיר, כדי לפנוע בכל סעיף או תרופה להם זכאי המשכיר, על פי חוזה זה והדין, לרבות שימוש בטוחות שבידו.
- 10.6 למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את המיסים, ההיטלים, האגרות, ההשלומים וההוצאות, כמלואם, במשך כל תקופת השכירות. אף אם לא ישתמש במושכר בתקופת השכירות ואו בחלק ממנה.
- סעיף זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו, תהיה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. בטוחות

במועד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, יפקיד השוכר, בידי המשכיר, בטוחה לקיום התחייבויותיו על פי חוזה, את כל הביטוחות המפורטים להלן:

11.1 פיקדון בטוחה או ערבות בנקאית

- 11.1.1 השוכר יפקיד פיקדון בטוחה או ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מיתנית, בסכום השווה לדמי שכירות בגין שני (2) חודשי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי נירול לתוספת מע"מ בגין דמי הניהול. מוכהר כי סכום זה יעידכן במקרה של הארכת תקופת השכירות כר תאם לשיעור העלייה בדמי השכירות ובדמי הניהול. כמפורט לעיל למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל שהשוכר ישלם את הפיקדון באמצעות שיה. אזי מועד פירעון יהא למצמד חתימת החוזה ושיק זה יפרע ע"י המשכיר בתוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת חוזה זה.
- 11.1.2 במקרה של הפקדת בטוחה מסוג ערבות בנקאית, תחולנה ההוראות הבאות:
- 11.1.2.1 השוכר יפקיד ערבות בנקאית בנסיח רגוצרף כנספת לחוזה זה.
- 11.2.2: תיקף הערבות הבנקאית לא יפחת מ- 12 חודשים מתחילת תקופת

וכן מודגש כי כל חוב שיצור השוכר וכל מי מטעמו ביחס למושכר, במישרין או בעקיפין, יחול בסלואו עליו, ללא קשר למועד התגלות החוב על ידי המושכר.

11.4 שימוש בטוחות

11.4.1 בחוזה זה ייחשבו "טוחות" הערבות / הפיקדון, שטר החוב והרמתאות להכנסות התשלומים קרשיות.

11.4.2 מימוש אחת או יותר מן הטוחות שהפקיד השוכר ברשות המושכר תבצע בקלות אחד או יותר מן המקרים הבאים.

11.1.2.4 השוכר לא שילם במועד את דמי רשכירות ו/או את דמי הניהוג במפורט בסעיפים לעיל ו/או איזה מן התשלומים בהם הוא רב כאמור בסעיפים 8-10 לעיל.

11.1.2.5 השוכר לא תיקן ו/או לא נשא בעלת התיקון של הנוקיים במפורט בסעיף 13.4 להלן.

11.1.2.6 רשוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או השוכר נ'א רשיב את המושכר בסצ' ולקץ כאמור בסעיף 18 להלן.

11.4.3 מימוש הטוחות יתבצע בבפוף לבתן הוראה של חמישה עשר (15) ימים מראש ובכתב טאט המושכר לשוכר על מנת לאפשר לי לתקן את ההפרה. מבלי לגרוע מכל סעד לו וכאי המושכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב רפירת חוזה זה עק ידי רשוכר למען הסד סתק, בכל נקרה הסלים שימוש מותן הפטירה לא יעלה על הסכום בו חייב רשוכר. בהתאם לנסיבות ההפרה ולרוראות חיזה זה.

11.4.4 בכל מקרה בו מימוש ו/או ויילט המושכר חלק כלשהו מהטוחות, ישליכ השוכר מידית ולפי דרישת המושכר בכתב, את הטוחה אשר סימשה, כך שבידי המושכר יהיו בכליעת. בהקופת השכירות בטוחות בתוקף ובסקומים המפורטים לעיל. מובהר כי התשלומות אחת יעילות למימוש הטוחות תרונה הפרה יסודית של החוזה.

11.4.5 השוכר מצהיר ומתחייב די ידוע לו שאין במתן הטוחות ו/אי במימושן עיי המושכר משום הענקת זכות כלשהי לשוכר ו/אי משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המושכר, לרבות לכל סעד אחר ו מוקנה לו עפיי חוזה זה ודין.

11.4.6 השוכר מתחייב להודיע לעיריית ירושלים, לתאגיד המים העירוני להגיוון ולחברת התשמק על היותו שוכר המושכר ילחשב את הרשבות בהם לשמו למחזיק. השוכר ימציא למשכר אישור בדבר הסבת החשבונות על שמו כאמור לא יאורר מתום שבוע (7) ימי עסקים מיום תחילת השכירות.

11.4.7 השוכר מתחייב וטאח, כי מעת לעת ועל פי דרישת המושכר וכן בתום תקופת השכירות יעם פינני במועד של המושכר, יציג בפני המושכר קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים רחכים עליו עפיי חוזה שכירות זה.

התחייבויות השוכר על פי סעיף זה על כל תתי סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, אי הפרת אינה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. מסירת החזקה במושכר

12.1 המושכר מתחייב להעמיד את המושכר ברשות השוכר עכ תחילת תקופת השכירות, וכלכד שעד למועד זה הסדיר המושכר את כל הנדריש לתטאי להשכרת המושכר, ובכלל זאת: המצאת בטוחות, מסירת המחאות/הרשאה לחיוב חשבון עכיד דמי השכירות ודמי הניהוג וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות ודמי הניהוג. העמדת המושכר תהא כשהוא בסצ' תקין, נקי ופנני מכד אדם יחפץ במעמד מסירת החזקה במושכר, ייערך פריטוקול מסירה בנוסח ימצורף **בנספח ה'** לחוזה זה, אשר יחתם על ידי שני הצדדים.

13. שמירת המושכר ותיקון ליקויים במושכר על ידי המושכר

13.1 מבלי לגרוע מהוראות תקנון המתחם (**נספח א'**), השוכר מתחייב, במהלך כל תקופת השכירות, להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לשמור על ניקיונו, לעשית בו שימוש הינן יזהיר ולהימנע מגרימת נזק או קלקיל בו או בכך אחר ממחלקיו, ולהימנע מגרימת נזקים ומטרדים לבניין, למושכר, לשוכרים אחרים בבניין ובכל צד שלישי שהוא.

מהבניין י"אז מערכותיו. לרבות נזקים שיגרמו על ידי טענה או מחלל רשלי או ככונת זרן של הנשכיר ו/או חברת הניהול של הבניין ו/או מי מטעמם.

14.5 המשכיר יישא באחריות לנזקים, מכל סוג ומין שהוא, שיגרמו לבנין ו/או לרכוש של כל אדם כתוצאה מליקויים בבניין ו/או במערכותיו ו/או במושכר שנמסר לשכיר ו/או כתוצאה מאירוע שהחל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לבנין ו/או לרכוש בתחומי המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לבנין ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקונים במושכר.

14.6 אחריות המשכיר בהתאם לסעיף זה תחול על המשכיר בלבד, וזאת מבלי שתופנה כל תביעה י"אז טענה י"אז דרישה. מכך מין וסוג שהוא, קשור עם אחריותו ו/או מחייבותיו בהתאם לחוק זה לחברת י"צ"י ו/או לעיריית ירושלים, והמשכיר פוטר אותם מראש מכל אחריות שהיא ביחס למושכר ו/או לפדויקט ו/או להתחייבויותיו לאמור.

15. ביטוחים

15.1 מבלי לגרוע מאחריות המשכיר לפי חוק זה או על פי דין, מוטלים השוכר לבטח על חשבונו הוא ולקיים במשך כל עת רלוונטית לחוק זה ועד לסיומו, את הביטוחים המנויים להלן. אצל חברת ביטוח מוכרת ומורשת בישראל.

15.1.1 פליסה תקנית לביטוח תכולת הדירה צד 3 על פי פרקי הפוליסה התקנית על הרחבותיה לרבות בנין נזקי מים, אש ורעידת אדמה

15.1.2 הביטוח יכלול סעיף לפי מותר רמבטח על זכות תחלוף כלפי המשכיר, עיריית ירושלים והבאים מטעמם, אולם הויתור באמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בידון.

15.1.3 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש לאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור באמור לעיל יחול כאילו נערך הביטוח במלואו

15.1.4 השוכר פוטר את המשכיר, את עיריית ירושלים והבאים מטעמם מכל אחריות לאובדן ו/או נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוח אש מורחב המפריט להלן ואו שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנייל בנין אובדן ו/או נזק באמור אולם הפטור מאחריות באמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בידון.

15.2 מבלי לגרוע מאחריות המשכיר לפי חוק זה או על פי דין, מתחייב המשכיר לבטח על חשבונו הוא ולקיים במשך כל עת רלוונטית לחוק זה ועד לסיומו, את הביטוחים המנויים להלן. אצל חברת ביטוח מוכרת ומורשת בישראל.

15.2.1 פליסה לביטוח "אש מורחב" שתבטח את מבנה הבניין לרבות המבנה המושכר, על צמודותיו ומערכתיו בערך כינוי, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המפורטים בביטוח "אש מורחב" לרבות עקב אש, עשן, בריח, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבססות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פדערת, שביחיות, נזק בידון וכן פריצה

הביטוח באמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי עיריית ירושלים, השוכר והבאים מטעמם וכלב" שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בידון

15.2.2 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אש מורחב ואובדן ריחיים בפריט שניאה: מקור ההפניה לא נמצא. לעיל במלואו בחלקו, אולם הפטור המפורט להלן יחול כאילו נערך הביטוח באמור במלואו.

15.2.3 השוכר פוטר את המשכיר, את עיריית ירושלים והבאים מטעמם מכל אחריות לאובדן ו/או נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוח אש מורחב והמפריט לעיל ואו שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנייל בנין אובדן ו/או נזק באמור אולם הפטור מאחריות באמור לא יחול לטובת בן אדם

סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. הקבלת או העברת זכויות על ידי המשכיר

17.1 המשכיר יהיה רשאי לשעבד חוזה זה כולו או חלקו, להסב את זכויותיו בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה יאומן, בכפוף לאישור המומין

17.2 השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות החוזה כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומו של המשכיר, ככל שיבוא. מובהר כי משכור, שעבוד, הסבה או העברה כאמור על-ידי המשכיר, לא יהא בהם כדי לנזוע מזכויות השוכר בהתאם לחוזה זה ולא להוסיף על התחייבותו.

18. פינוי המשכיר

18.1 עם תום תקופת השכירות ו/או עם סיומו לרבות בקרות אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 6.7 לעיל ו/או עם ביטולו של חוזה זה על פי דין, מוטלים השוכר לפנות את המשכיר ולהשיב את החזקה בו למשכיר, כאשר המשכיר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, בסצב תקין לרבות התקנות המחייבות דרך קבע שניצב בו השוכר (ככל שהדבר רותר על ידי המשכיר) וכשהמשכיר ממצב כפי שקיבל אותו ביום חתימת חוזה זה, למעט בלאי הניבע משימוש רגיל וסביר.

18.2 המשכיר יושב בישראל מני מכל אדם וחפץ, נקי, כשהמשכיר ומערכותיו תקינות. וצבוע כאותו סוג צבע וגיון הקיימים בחוזהר ביום החילול השכירות ושלל מערכותיו ומתכניו של המשכיר והנם במצב כפי שנמסרו לשוכר. לא יפעל השוכר כאמיר המשכיר יהא רשאי לעשות שימוש בטוחות שבידיו לרבות הפיקדין לצורך השבות הרירה למצב בו נמסרה לשוכר. אין באמור לגרוע מכל סעיף רעומד למשכיר על פי חוזה זה והדין.

18.3 במקרה שהמשכיר ידרוש שעבודות השלמה, שונויים ותוספות שהתקין השוכר במושכר, אם בכלל, יושארו על ידו במושכר, כי אז כל שיפור, שיפור, תוספת או מתקן המחוברים למושכר האופן קבוע, אף אם אלר הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר תלחשבונו, יושארו על ידי השוכר במושכר ויהיו בבעלות המשכיר בלבד, מרלי שהשוכר יהא זכאי לתסורה כלשהי. אין באמיר כדי לגרוע מזכות המשכיר לדרוש פינוי והסרת כל שינוי ו/או תוספת שניצע השוכר במושכר - ורשבת המשכיר למשכיר במצבו בעת מסירת החזקה במושכר לשוכר.

18.4 ככל שיתגלו במושכר, לאחר החזרתו למשכיר, נזקים ו/או ליקויים ו/אי פגמים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו כאמור בסעיף 12 לעיל, יתקן המשכיר את הנזקים כאמור. על חשבונו של השוכר, ותקופת ההיקוות, אם נמשכה מעבר לתום תקופת השכירות, תיחשב כאיחור בפינוי המשכר.

18.5 לא בינה השוכר את המשכר במועד הוואם להוראות חוזה זה ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם מראש בסך של דמי השכירות היומיים במספלה ב- 2, בנין כל יום איחור בפינוי המשכר. החל מהיום הראשון לאיחור וללא הגבלה הסכום הייל לדיע בדמי נזק הכרעים ומוסכמים שאותם העריכו הצדדים מראש, כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר לפי חוזה זה והדין.

18.6 אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להעניח לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר (בעד תשלום הפיצויים המוסכמים) ו/או כדי לזווח וזיווח מצד המשכיר על זכות מזכויותיו ו/אי כדי לגרוע מזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד על פי חוזה זה והדין ולרבות פינוי ו/אי סילוק יד של השוכר מהמושכר.

סעיף זה, על כל חלף-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה

19. סעדים ותרוסות

19.1 הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקביעים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור. איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להק.

19.2 מובהר כי בכל מקרה בו יהא סעונוין המשכיר לבטל חוזה זה כדן, תימסר לשוכר

ירושלים ו/או מי מטעמה).

21. שונות

21.1 מוסכם ומתקבל בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה לא יריה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים. תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המנהלה בין הצדדים ומבטלים התקשרויות, הבטחות, הסכמות, השלמים, זכרון דברים, מצגים והתחייבויות קודמות שנעשו בין הצדדים לפני חתימת חוזה זה, בין נע"פ ובין בכתב, אם נעשו.

21.2 למען הסר ספק ועל אף האמור בחוזה זה ובכל דיו לא וניתן לשובר כל זכות לקזז יטא לנכות תשלומים כלשהם אשר יגיעו, אם יגיע לשובר טרמשכיר, טרמי השכירות הנזעעים למשכיר עפ"י חוזה זה או מכל תשלום אחר ייוול על השוכר עפ"י חוזה זה.

21.3 כל ויתור, הנחה, דחייה, מתן ארכה והימנעות ממייש זכות של צד לחוזה זה, לא יחשבו שוויתור של אותו צד על זכות כאמור, ולא יסכנו ממנו מלתכוע קיים התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.

21.4 סמכות השיפוט הייחודית בקשר לחוזה זה ולכל הנוגע ממנו תהיה אף ורק לבית המשפט המוסמך בעיר ירושלים. על חוזה זה יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

21.5 נבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, בהתייחסו על חוזה זה השוכר מויתר באורח כלתי חיור וכלתי מסוייג על כל טענה כלפי המזמין וכל מי מטעמו בקשר עם המושכר, התנהלות המשכיר, הפרויקט וכל הניגע הימנם. כל טענה, דרישה, תביעה או סעד בקשר עם חוזה זה, השכירות והפרויקט תיפנה מהשוכר ישירות למשכיר ותטיפול על ידו באופן כלועזי. סעיף-קטן זה הינו סעיף יסודי ועיקרי בהתקשרות בין הצדדים.

21.6 לתובות הצדדים לצורך חוזר זה הינן כמפורט במביא לחוזה. כל הודעה אשר תישלח מוצד למשנהו, כדואר רשום לכתובתו שק הצד השני, כמפורט במבוא לחוזה זה, תירשב כהודעה שנמסרה, תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל ומיד, אם נמסרה במסירה אישית לנמען.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר _____ (תאריך חתימה) _____

השוכר _____ (תאריך חתימה) _____

שמי
בנחש אורחית חסית כ"מ

- ### 3. פעילות המשכיר

- #### 4. היללות נוספות

- ## חתימת המשכיר

חתימת השוכר

חוקת שכירות בית העם

נספח ג'

נוסח ערבות

לכבוד _____

א.ג.ו.,

הודין: ערבות מס' _____

1. עליי בקשת _____ ת.ז. _____ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה בלתיים לתשלום כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת השוכר.
2. אנו מחייבים לשלם לכל כל סכום שיירשע על ירכס עד סכום הערבות תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, וזאת מבלי שנטיל עליכם לנמק או לבסס את ור ישתכם או להוכיחה בכל אופן שהיא ומכלי שנדרוש תחילה סילוק הטכום הנזיל מהשוכר. כמי כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד השוכר ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לשוכר ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה עליינו.
3. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שיקבע עלייכם מחוץ סכום הערבות ובלבד ששן כל הסכומים שיירשעו על ידכם וישילמו על ידינו כגיו ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה וזא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סבים הערבות רבתי-ממושט.
- אנו נשלם מעת לעת רסכומים הנדרשים במועד ועליי הקבוע בסעיף 2 דלעיל.
4. אנו לא נהיה רשאים לבטל הערבות טכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נוזיה רשאים להימנע מתשלום עליי כתב ערבית זה מכל סיבה ועילה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת לשוכר עליי הדין.
5. הערבות תריה בתוקף עו ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה מכס חייבת להיסקר לו עז מיעד זה למשרדנו בתוכות דלעיל. לאחר מועד זה תהיה הערכות בטלה ומבוטלת.

בלבד רב,

בנק

חזרה שכירות בית העם

נספח ה'

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך _____

1. יחידת דיור מספר: _____ בקומה: _____ בבניין: _____

2. קליטת מוניס:

מונה חשמל: _____

מונה מים: _____

מונה גז: _____

3. להלן רשימת ליקויים ומגמים שהתגלו בטסגרת הבדיקה הפיזית שנערכה לצורך העברת המושכר המפורט לעיל מהמשכיר לשוכר:

מס'ד	תיאור התקלה/תפוג	הטיפול הנדרש בתקלה/פגם

4. הצהרות:

4.1. המשכיר מתחייב לתקן את כל התקלות/מגמים שפורטו בטבלה שלעיל בהתאם להוראות החוזה.

4.2. המשכיר מאשר כי מערכות המושכר, לרבות מערכת החשמל ומערכת גילוי האש והכיבוי, נבדקו על ידי בעלי מקצוע מוסמכים בתקופה הנדרשת על פי חוק ואו על פי הוראות היצרן, והן נמצאו תקינות.

4.3. השוכר מאשר שהמושכר, ובכלל זאת מערכותיו ורכיביו, הינם במצב תקין, למעט תקלות ואו מגמים שפורטו בטבלה לעיל, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של השוכר להודיע למשכיר על תקלות ואו מגמים שיתגלו במועד מאוחר יותר, בהתאם להוראות החוזה.

השוכר (שם וחתימה) _____

המשכיר (שם וחתימה) _____



פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים 13/26

שהתקיימה בירושלים ביום שני, ג' באייר תשפ"ו, 20.04.2026

נוכחים:

יהודה סבן (מנכ"ל), ליאור ברדור, ליאת שמחיוף, יאיר אלון - מבקר פנים, אפרת כץ, ועו"ד שגיא תירוש.

משתתפים:

עודד זיו, צח יצחק וזאנה, עמית גליה, רביד הוכפלד ומרים חסידיאן.

על סדר היום:

1. מכרז בית העם 09/25 – אישור תנאי סף ובקשת השלמות;
2. מאגר מתכננים ויועצים – צירוף יועצים;
3. תלפיות מנהלת - שכירות-משרדים – הארכת התקשרות;
4. עמדות טעינה לרכב חשמלי – ביצוע – הגדלת סכום התקשרות;
5. מרכז מסחרי ארנונה – אדריכלות – הגדלת סכום התקשרות;
6. הכניסה לעיר מרחב ציבורי – מינוי יועץ כלכלי;
7. מתחם 1B – מינוי יועץ נגישות;
8. מתחם B 1- מינוי יועץ איטום.



פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 13/26 מתאריך 20.04.26

1. מכרז 09/25 דיור בר השגה בית העם – אישור עמידה בתנאי סף ובקשת השלמות:

דברי הסבר –

עודד זיו:

פרויקט זה לדיור בר השגה מלווה משפטית ע"י משרד י. רווח (מתן בן שאול) וע"י עו"ד חבני.

למכרז שפורסם הוגשו הצעות מטעם 3 מציעים:

- א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ;
- ב. קן התור הנדסה ובניין בע"מ;
- ג. שיכון ובינוי בנייני בית העם ניהול בע"מ.

תנאי הסף נבחנו ע"י היועצים המשפטיים וע"י היועץ הכלכלי ביחד איתי. המציעים ככלל עומדים בתנאי הסף, אלא שנמצאו פערים טכניים כמפורט להלן:

- סעיף 27 המחייב צירוף שאלות ההבהרה חתומות. המציעים שפיר וקן התור לא חתמו עליו;
- סעיף 17- מסמך א(8) צירוף אישור בנק בדבר יכולת פיננסית – חסר בהצעת שפיר.

היועמ"ש:

חתימת מציעים על גבי שאלות ההבהרה והמענה שניתן להן הוא חיוני, הואיל ומעמדם הוא כשל הוראות המכרז.

יש לאפשר למציעים להשלים את החסר, לרבות אישור הבנק החסר בהצעת שפיר.

יהודה סבן:

נוכח השאלה מהם הסיכונים הצפויים לחב' עדן כתוצאה מניהול המכרז עבור המערכת העירונית, אבקש לתאם ישיבה בנוכחות עורכי הדין המלווים את המכרז ויועמ"ש החברה לקבלת הבהרות בהתאם.

קודם לישיבה, יתקיים דיון מקדים בו יסקור עודד בפני המנכ"ל את מרכיבי ההליך ומאפייניו.

החלטה:

1. בכפוף להשלמת חוסרים שעל המציעים שפיר וקן התור להמציא, מאשרת הוועדה עמידה של שלוש החברות המציעות בתנאי הסף למכרז.
2. במקביל וללא קשר עם ההחלטה לעיל, תתואם ישיבה לבחינת סיכוני ההליך מבחינת חב' עדן וכן ישיבה פנימית מקדימה בהשתתפות עודד זיו.



23.3.2026

לכבוד
וועדת המכרזים חברת עדן

הנדון: אומדן גובה מענק ההקמה מכרז 9/25
בחירת זכיון לתכנון הקמה ותפעול בפרויקט לדיור בר השגה במתחם בית העם והמשולש
D.B.O.T במתווה

אומדן מענק ההקמה אותו אני מעריך שיידרש ע"י המציעים במכרז 9/25 לתכנון, הקמה ותפעול
בפרויקט לדיור בר השגה במתחם בית העם והמשולש במתווה D.B.O.T הוא בגבולות של
67,000,000 ₪ (שישים ושבעה מיליון ₪).

בברכה
עודד זיו
מנהל אגף נכסים ויוזמות נדל"ן

4.5.26

ע.מ.י.ל. 18/2

רח' בן יהודה 9, ירושלים

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297966



החברה לעיתון כלכלי בירושלים בע"מ

14456

פרוטוקול פתיחת מעטפות מיום 26, 5, 4 שעה 10:12

נכחים: (1) יחזקאל (2) אסימ (3) שלמה חנוך

הנושא: הגיון וקצאה ומעצרה של ד"ר דניאלה ז. ארשכין נאמרה העיר

מכרז מספר: 925 מועד אחרון להגשה: 26.3.26

פנו אל: מל"מ מציעים. התקבלו הצעות מ- 3 מציעים.

אומדן מנהל הפרוייקט: 67.000.000 ש"ח (לא כולל מע"מ)

מס' מעטפה	שם המציע	סכום ההצעה	הערות
1	שלמה	18,222,658	
2	קו (מיר)	140,420,000	
3	שיכון ובינוי	67,555,555	

על החתום

(1) יחזקאל (2) אסימ (3) שלמה חנוך

אגבי צוות פתיחת המעטפות מתחילים הלאה לשלוח
במקביל לאגרה ל א"ק ונתן העולה מהצעות
מצ"ב:

1. פניית מנהל הפרוייקט אל המציעים

2. אומדן מנהל הפרוייקט

3. הצעות המציעים

יחזקאל
אסימ
שלמה חנוך



פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 17/26 מיום 31.5.26

נושא מס' 4

פרטי ההתקשרות והפרויקט

שם הפרויקט: מכרז 25-9 בית העם בחירת זוכה שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

מהלך הדין:

עניין ית ירושלים נאמצעות חברת עדן פרוספה מכרז מספר 9/25 לבחירת זכין לתכנון הקטנה ותפעול של פרויקט לדיוור בהישג יד במתווה [DBO].

במסגרת האחרון להנשה 2026 3 26 כשעה 4-00: נמצאו בתוכנית ההצעה 3 בעטפות של המציעים הבאים:

א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

ב. קן התור הנדסה ובנין בע"מ

ג. שיכון ובינוי בנייני בית העם ניהול בע"מ

ההצעות הועברו לבדיקה משפטית ומקצועית ולאחר הליך של הבחירה נמצא כי כל המציעים עומדים בתנאי הסף שנקבעו במכרז.

בתאריך 4.5.26 התבצעה פתיחת מעטפות הרצעה הכספית של המציעים ולהלן הצעותיהם לזוכה מענק ההקמה העירוני המבוקש.

א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ - 18,222,658 ₪

ב. קן התור הנדסה ובנין בע"מ - 140,420,000 ₪

ג. שיכון ובינוי בנייני בית העם ניהול בע"מ - 67,555,555 ₪

אומדן החברה עמד על 67,000,000 ש"ח

לאור הפער בין ההצעה הזולה ביותר לבין האומדן, נרבעו בדיקות פוימיות ע"י היועצים המלווים את הסכר, וקיומני נציגי חברת שפיר לשוואת כירור לגבי האצתם שהתקייסר בתאריך 26 5 26. בדיון הוצגו על ידי שפיר ההנחות הכלכליות שעמדו בגסיס הצעום, הוצגו שאלות ורתקבלו תשובות מספקות, כשכל נעוני ההתקשרות רובהו בעקבות דיוי הרבהות ניתנה חוות דעת ככללית מאת יובל ארבל, חסלווה את הפרויקט מטעם חברת עדן על פי חוות הדעת, הפרויקט עומד ברי הכלכליות המינימלי הנדרש בפרויקטים כסיג וח

רח' בן יהודה 9, ירושלים

פקס: 02-6297550 • טל: 02-6291966

כתובת לשליחת יאיר: האר מרכז ירושלים, ת.ד. 3137 ירושלים מיקוד 31057 Jerusalem, Zip Code 31057 Jerusalem Post Office
Mail address: Central Jerusalem Post Office 31057 Jerusalem, Zip Code 31057 Jerusalem

הכלכלי למכור לאחר הטפסת הנהגות תומכת בקצוות ההוצאה

לאחר שנברנו את המורל הכללי שעמד בנסיט המכרז, להעדתו סכים דמעק צרין להיות נמוך משוערתי סהאוטרן, בשל סספר סובות, ובכללן האפשרות לגייס חיב בהיקף גדול יותר, השתכנעתי בכך אף יותר לאחר הדיון וההקרות שנשמעו ששני הנדסה. שפיר הונירסו לאימדני העלויות שלהם, סוכוני הקמח וכו'. התרשמתי שההסחית שלהם סבירות והניחזר שבכל מכרה האחרית לעלויות וללויין היא על שפיר בלבד. לדעתי, ההערכות של שפיר גבני דמי השכירות דן אופטימיות בהשוואה לתריות שלנו. שפיר הבחירה שחזר מודעת לכך שגם אם המחירים יהיו נמוכים יותר, לא תהיו לנו כל אחריות בהקשר הזה.

לסיכום

התרשמותנו שמדובר בהצעה סבירה, שאינה בירוקרטיה ואינה הכסיסנית. כך התרשמו גם יתר החברים בדיון, כולל השמאי יובל ארבל. למינה, המלצתנו ליועזר המכרזים בעיריית ירושלים הינה לבחור בהצעה של שפיר, אשר הנישה את ההצעה הנמוכה ביותר, כזוכה בהליך.

חומר מצורף: בקובץ המצ"ב

החלטת המועדה:

הוועדה ממליצה לעיריית ירושלים להתקשר עם חלית שפיר חנדסה אורחית ומית בע"מ כזוכת במכרז 9/25, לתכנון, הקמת ותפעול של מרוקט לדיר בהישג יד במתווה DBOT.

הזכיות תיכנס לתוקף לאחר אישורה בוועדת המכרזים של עיריית ירושלים, אישור מועצת העיר וירושלים ואישור השרים בנדרש.

חתימות חברי הוועדה :

~~שליח תלמוד~~

ליאור בר דור

יהודה טב

דח' בן יהודה 9, ירושלים

Tel: 02-6397966 : 70 • Fax: 02-6291530 : 070



26 05 2026

ועדת מבדקים
ע"ד, החברה לפיתוח
כלכלי בירושלים בע"מ

חנדון: בקשה לאישור זוכה

מכרז 9/25 לתכנון הקטנה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד לחשכרה במרכז העיר ירושלים
בשיטת ה- D.B.O.T

עיריית ירושלים באמצעות חברת עדי פרסמה מכרז מספר 9/25 לבחירת זכיון לתכנון, הקטנה ותפעול של פרויקט דיור בהישג יד במתווה DBOT במרעז ראחורן להגשה 26 3 2026 בשעה 14:00 נמצאו בתובת ההצעות 3 מעטפות של המציעים הבאים

א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

ב. קו התור הנדסה ובנין בע"מ

ג. שיכון ובנינו נדל"ן

ההצעות הועברו לבדיקה משפטית וסקיצונית ונמצא כי כול המציעים עומדים בתנאי הסף שנקבעו בתנאי המכרז

בתאריך 26 4.5 התבצעה פתיחת מעטפות ההצעה הכספית של המציעים ולכן הצעותיהם לגובה מענק ההקמה הירדוני המבוקש:

א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ - 18,212,658 ₪

ב. קו התור הנדסה ובנין בע"מ - 140,420,000 ₪

ג. שיכון ובנינו נדל"ן - 67,555,555 ₪

לאור האסור, מבוקש:

להכריז על חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ כעל החברה הזוכה במכרז שהינה בעלת ההצעה לגובה מענק ההקמה הנמוך ביותר מבין המציעים

להכריז על חברת שיכון ובנינו נדל"ן לזוכה כשירות שניה שהינה בעלת והצעה לגובה מענק הקטנה הנמוכה ביותר לאחר חברת שפיר

בכרחה
עודד זיו

מנהל אגף נכסים ויזמות נדל"ן

רח' בן יהודה 9, ירושלים

פקס: 02-6197530 • טל: 02-6197956



פרוטוקול ישיבת בירור עם המציע במסגרת מכרז פומבי מס' 9/25
לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיוור בהישג יד להשכרה במוכז העיר ירושלים

תאריך הישיבה: 26.5.2026

<u>משתתפים</u>	<u>חברת עדו:</u>	<u>חברת שפיר:</u>
יהודה סבן	יוסי צליק	
עוזד זין	עו"ד בן ליברטי	
אפרת כץ	אלמוג אשכנזי	
יובל ארבל	יובל צוק מרינברג	
עו"ד מתן בן שאול	יוסי גולדין	

מטרת הישיבה: קבלת הסברים מחברת שפיר ביחס להצעתה הכספית ואופן תמחור ההצעה במכרז

יהודה סבן

פותח את הישיבה. מסביר את מטרת הישיבה ואת ההסברים המבוקשים. מבחיר כי לא התקבלה כל החלטה ביחס להצעה הזוכה במכרז.

יוסי צליק

מציג מצגת ביחס לחברה, לפרויקט ולתחשיבים הכלכליים (פרוגרמה תכנונית ראשונית, צפי עלויות, צפי הכנסות, עלויות מימון, רווח חזוי, מעמק מבוקש)

אלמוג אשכנזי

מספק בירור לגבי התחשיבים הכלכליים והנחות היסוד.

עוזד זין, יובל ארבל

מבקשים הסברים לגבי חישובי השטחים וההנחות הכלכליות

יוסי צליק, יובל צוק מרינברג, אלמוג אשכנזי

מספקים הסברים הבהר כי השטחים הציבוריים המפורטים במצגת כוללים שטחי ציבור בתוך המבנים, כגון מסדרונות

רא' בן יהודה 9, ירושלים

Tel: 02-6297966

רחוב הלני המלכה 9

Fax: 02-6297538 • טל: 02-6297966



יהודה סבן

מבקש לוודא כי נלקחו בחשבון האתגרים לבניה ובתחומים הנדרשים לעבודה באזור

יוסי צליק

מאשר. ערכנו סיורים במקום ידוע כי מדובר בשטח מאתגר ולקושי לעבוד באזור.

מבקש להדגיש ששפיר עובדת כעת בירושלים במספר פרויקטים בתחום הבינוי, בהיקפים גדולים יש לחברה צוותים. ציור, כח אדם. לרבות בפרויקטים סמוכים לאתר הפחיקט יש בכך יתרון לחברה ולכן ניתן היה להזדיל את ההצעה. הפרויקט הזה חשוב מבחינת שפיר. והוגשה הצעה תחרותית במטרה לזכות

יהודה סבן

דיברתם עם בנקים לגבי מימון?

יובל צוק מרינברג

לא, זה מוקדם מדי. בכל מקרה סביר להניח שלא יתבקש מימון פרויקטלי, אלא חלק מהמימון של הקבוצה

יוסי צליק

לא צפויה להיות לשפיר בעיה במימון הפרויקט. מבחינת קבוצת שפיר. מדובר בפרויקט קטן בהיבט המימון

עודד דין

מבקש לדעת מה המחיר למ"ר שכירות שלקחתם בחשבון.

יוסי צליק

משיב (חסוי)

יובל ארבל

אתם מודעים למנגנון דמי השלירות, כולל הנחה של 20%?

יוסי צליק

בהחלט. אנחנו מכירים גם את התקנות. לדנו היטב את השוק בירושלים בשנים האחרונות ומרגישים בטחים עם ההנחות שלנו. כפי שאמרתי, הפרויקט הזה חשוב מבחינתנו, ולכן הגשנו הצעה תחרותית שמותירה לנו שולי רווח סבירים. רף הרווחיות של הפרויקט נמוך בהשוואה לפרויקטים אחרים של שפיר, אך הפרויקט עדיין עומד במבחן הכלכליות

יובל ארבל

מבקש לדעת את תחשיב המס עליו הסתמכותם

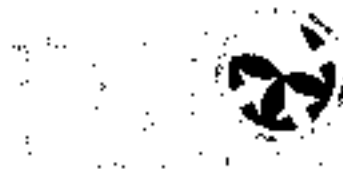
יובל צוק מרינברג

רח' בן יהודה 9, ירושלים

9 Hateni ha

יחידת הלני המלכה 9

טל: 02 6299554 • פקס: 02 6297530



23% ידוע לנו כי אין פחת מואץ בפרויקט וכי הוא לא זכאי להטבות לפי חוק עידוד השקעות הון.

יהודה סבן

האם לקחתם בחשבון אירועים כגון שינוי תב"ע. שינוי כרגולציה?

יוסי צלניק

לא לקחנו בחשבון הגדלת זכויות בתחשיב הבסיס, אולם אנו מוכנים לבחון זאת בשיתוף עם המזמין ותוך חלוקת האפסייד

מתן בן שאול

כיצד אתם מסבירים את הפער בין ההצעה הנוכחית שלכם להצעה במכרז הקודם. שבוטל?

יוסי צלניק

יש כאן שילוב של מספר גורמים:

1. שגר הדירה בירושלים עלה מאז המכרז הקודם. מה שמשפיע לטובה על תחשיבי הרווח
 2. הריבית נמצאת במגמת ירידה, לעומת מגמת העליה בה היתה הריבית במכרז הקודם
 3. לשפיר יש כיום הרבה פרויקטים בירושלים. מה שמאפשר לה להפחית את עלויות הבניה
- השילוב של כל האלמנטים, יחד עם הרצון שלנו לזכות במכרז. אפשר לנו להוריד משמעותית את ההצעה

מתן בן שאול

האם יש לכם כוונה להגדיל זכויות בפרויקט?

יוסי צלניק

כפי שצינתי, זה לא חלק מהתחשיב שהצגנו לכם. יתכן ויהיה מקום לחשיבה משותפת ביחס להגדלת זכויות, אם אתם תסכימו ותהיה נכונות מצד מהנדס העיר. ובהתאם להוראות המכרז. אני מניח שזה יהיה לסובת כולם. אבל לשאלתך, לא הסתמכנו על זה.

מתן בן שאול

חשוב להדגיש, כפי שעולה ממסמכי המכרז, כי ככל ואיזה מהתחזיות שלכם לא תהיה נכונה, הן ברמת העלויות והן ברמת ההכנסות, לא תוכלו לבוא בדרישות למזמין. סיכויי הפרויקט הינם עליכם.

יוסי צלניק

אנחנו מודעים לכך במידה ונזכה, אנו נשמח לעזרה של חברת עדן בכל הנוגע להשגת האישורים הנדרשים וסיוע מול הגורמים העירוניים.

רח' בן יהודה 9, ירושלים

S Hatan: ha

רח'יב הלני המלכה 9

טל: 02-6297966 • פקס: 02-6797530



יהודה סבן

ככל שתזכרו, אנו נסייע אם יתאפשר, תלוי בסדרי העדיפויות של החברה, אבל אין התחייבות מצידנו לעשות זאת. והאחריות הינה של הזוכה.

יוסי צליק

אנחנו מודעים לכך

- הישיבה ננעלה -

רח' בן יהודה 9, ירושלים

9 Helenu ha

רחוב רגלי המלכה 9

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297968 Tel

2026 'מא 28
42268 מוספין.

"ערוך החברה לפיתוח מרכז ירושלים"

התחייכות להצעת חברת שפיר הנדסה
במסגרת מכרז DBOT להקמת פרויקט דיוור להשכרה
ומבני ציבור במרכז העיר ירושלים
(חלקה 6 בגוש 31757 וחלקה 1 בגוש 31576)

ב-15.07.2025 הוכנה על ידי חוות דעת כלכלית שמאית המעריכה את שווי החזקות ברבנות, **תחת הנחה היפותטית, כי הפרויקט יוקם בהתאם לפרוגרמה רעיונית ראשונית שנערכה על ידנו** ויכלול 2 מבני מגורים חדשים העירוב שימשכי, במסגרת פרויקט DBOT לתכנון, הקמה ותפעול למשך 24 שנים ו-11 חודשים;

- מתחם "מגרש המשולש", בשנתו מבנה חד קומתי המיועד להריסה והקמת מבנה בן 9 קומות הכולל כ-147 יחידות דיור בשטח דירתי של 5,680 מ"ר, 540 מ"ר מסחר ו-975 מ"ר למבנים נוספות ציבור, ע"פ תכנית מס' 101-0663518.
- מתחם "בית העם", בשטחו מבנה אשר חלקו משמש כיום כספרייה עירונית, ומהווה בניין לשימור, ו-2 מבנים נוספים אשר יורשו ובמקומם יוקם מבנה בן 9 קומות הכולל כ-130 יחידות דיור בשטח דירתי של 5,200 מ"ר, 150 מ"ר מסחר ו-1,800 מ"ר למבנים נוספות ציבור ע"פ תכנית מס' 101-0858126.

הערכת השווי בצורה בגישה השווי השיווי "גישת החילוף" (Residual Value), דהיינו חילוף שווי הפרויקט במצבו משווי פרויקט בבנוי ומאוכלס עפ"י עקרונות העדבה של פרויקטים מסוג זה ע"י **היוון תזרים תדירות התפעולי הצפוי**, כניכוי רווח ימי ואומדן עלויות ההקמה כמקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, לגביהם יש בידינו נתונים טובים.

בהתאם לגישת זו הערכנו כי גובה ההון התומך אשר העירייה תידרש להעמיד לטובת הפרויקט הינו 67,000,000 ₪

2. בחינת הצעות

הצעותיהם של שלושת המציעים במכר:

- שפיר הנדסה אורחית וימית בע"מ - 18,222,658 ₪
- קן התור הנדסה ובנין בע"מ - 140,420,000 ₪
- שיכון ובינוי גרל"ן - 67,555,555 ₪

בתאריך ה-26.05.2026 החקיקה פגשה עם חברת שפיר הנדסה, במסגרת הפגישה הוצגו על ידי החברה הנתונים: עלויות בניה, הכנסות, הוצאות שוטפות, שיטה המימון (תקציב המימון שהונח על ידי המציע היה גבוה משיעור המימון שהערך על ידי בין היתר בשל הנחה של אחוז הון עצמי נמוך מרמקובל) ומחולוגיית הערכת השווי עליה התבססה החברה במסגרת הגשת ההצעה.

במהלך הפגישה הציגה החברה כי המת'ולוגיה עליה התבססה, הינה היוון תזרים המזומנים (DCF - Discounted Cash Flow), אשר במסגרתה הוכן מודל כלכלי גומינלי המהווך את תזרים הוצאות ההקמה והרווח הנקי ממש לאורך כל תקופת הפרייקט (החל משלב התכנון ועד לסיומו).

התרשמותי מהפגישה כי החברר ביצעה הערכת מושכלת והביאה בחשבון את כלל הפימטרים התכנוניים והפיננסים הגדרשים לצורך ביצוע הערכת השווי.

במסגרת הכנת חוות הדעת השמאית, הוכן במקביל מודל בקרה כלכלי בשיטת היוון תזרים מזומנים ריאלי (ללא הצמדות למדדים). לצורך בחינת הצעת חברת שפיר הנדסה, הוזן למודל גובה מענק ההון הנוסף אותו הציעה החברה, וכוצעו הונאות לשיעורי הריבית התואמים למצב השוק כיום (שאר הנתונים הובאו בחשבון בהראם לחוות דעתנו מיום 15.07.2025).

תוצאות המודל מציגות:

- Project IRR - 5.3%
- Equity IRR - 9.9%
- יחס כיסוי חוב ממוצע לתקופת ההפעלה - 1.4

תוצאות המודל מצביעות כי הפרייקט עומד בקרי הכראיות הכלכלית המינימלי הנדרש בפרייקטים מסוג זה,

3. סיכום

להערכתו, לאחר ניתוח חנותנים שהוצגו על ידי החברה, ולאחר בחינת מודל הבקרה שהוכן על ידי הצעת חברי שפיר הורסה אינה גרעונית, קרי יחס כיסוי חוב שוטף מעל 1.15, ועומדת על הרף הנמוך בבחינת הבראות הכלכלית לפרויקט מסוג זה.

בכבוד רב,



עבד ארבל
שנאי מדרקעין



מזכירות מועצת העיר

כ"ט בסיון תשפ"ו
14 ביוני 2026
סימוכין: 2026-0103-431

לכבוד
חברי מועצת העיר
באן

שלום וברכה,

הנדון: הטלת ארנונה כללית לשנת 2027

רצ"ב דברי הסבר והצעת החלטה בעניין הטלת ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2027 לתקופה מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027 (כולל), מועד שילומה, הסדרי תשלום, מתן הנחות בתשלום הארנונה ושינויי סיווג ותת-סיווג.

הטלת הארנונה תובא לדיון בוועדת הכספים בישיבתה ביום שני, ז' בתמוז תשפ"ו (22.06.2026) ולאישור מועצת העירייה בישיבתה ביום חמישי, י' בתמוז תשפ"ו (25.06.2026).

בברכה,


עידו רוזנברג
מזכיר מועצת העיר

העתקים:

ראש העיר	מר משה ליאון
מנכ"לית העירייה	גבי אריאלה רגיואן
ראש הסגל	מר משה מרגליות
גזבר העירייה	מר שמוליק זליגמן
היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד חיים נרגסי
מבקרת העירייה	גבי עפרה ברכה
סגן גזבר העירייה ומנהל אגף ארנונה וגבייה	מר ניצן לוי
	ראשי מינהלים ומנהלי אגפים

Secretariat of the City Council | מזכירות מועצת העיר | أمانة مجلس البلدية

כיכר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il

הטלת ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2027
לתקופה מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027 (כולל),
מועד שילומה, הסדרי תשלום, מתן הנחות בתשלום
הארנונה ושינויי סיווג ותת סיווג

דברי הסבר : מועצת העירייה מתבקשת להטיל ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2027 בהתאם לקבוע בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") ביחס לתקופה החל מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב (להלן: "צו המיסים לשנת 2027") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

בהתאם לסעיפים 7 ו-9 (ב) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992, חלה חובה על הרשויות המקומיות להעלות את הארנונה בשנת 2027 בשיעור של 3.05%.

מועצת העירייה רשאית בהתאם לסעיף 274 לפקודת העיריות [נוסח חדש] לקבוע את המועד לשילומה של הארנונה, וכן רשאית היא לקבוע הסדרי תשלום ומתן הנחות לתשלום ארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993.

הנחות מארנונה מטעמי הכנסה לתושבי העיר

טבלת ההכנסות המזכות בהנחה מארנונה מטעמי הכנסה כפי שתיקבע על ידי שר הפנים לשנת הכספים 2027, תהיה תקפה לשנת 2027. עד לפרסום הטבלה לא ידוע מהו השינוי הצפוי.

מועד אחרון להגשת בקשות להנחה בארנונה לשנת 2027 הוא עד לתאריך ל' בתשרי תשפ"ח, 31.10.2027. תשובות לבקשות ההנחה יינתנו עד לתאריך א' בטבת תשפ"ח, 31.12.2027.

לאור האמור ובתוקף סמכותה לפי חוק ההסדרים והדין מוצע כי מועצת העירייה תחליט:

1. הטלת ארנונה:

להטיל ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2027, לתקופה החל מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

2. מועד החיוב ותשלום הארנונה:

מועד החיוב ותשלום הארנונה יחול ביום שבת, ב' בטבת תשפ"ח (1.1.2027).

3. הסדרי תשלום

הסדרי תשלום הארנונה לשנת הכספים 2027 יערכו כדלקמן:

- א. תשלום בהוראת קבע באמצעות חשבון הבנק החל מחודש ינואר 2027 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.
- ב. תשלום בהוראת קבע באמצעות כרטיס אשראי החל מחודש ינואר 2027 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.
- ג. תשלום בגבייה מרוכזת, לרבות באמצעות תלוש המשכורת החל מחודש ינואר 2027 ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד.
- ד. עובד/ת עירייה יוכל/תוכל לשלם את הארנונה בגין דירת מגוריו/ה בלבד לשנת הכספים 2027 ב-10 תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל ממשכורת חודש דצמבר 2026.
- ה. חייבים אשר נערך עימם הסדר לתשלום הארנונה בהוראת קבע, בגבייה מרוכזת או בכל הסדר אחר, ולא עמדו בהסדר או בחלקו מסיבה כלשהי - יהיו חייבים לשלם את מלוא סכום יתרת חוב הארנונה (קרן החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק) לאלתר.

1. חייבים המבקשים להצטרף לאחד מההסדרים שפורטו לעיל (למעט סעיף 3ד') במהלך שנת הכספים 2027, ישלמו את חובם במספר תשלומים כמספר החודשים שנותרו עד סוף שנת 2027.

4. הנחות מארנונה:

מוצע כי יינתנו הנחות בארנונה מטעמי הכנסה בשנת 2027, בהתאם לטבלת ההכנסות המזכה בהנחה מטעמי הכנסה, שתפורסם על ידי שר הפנים לשנת 2027, כמפורט בפרק ההנחות המצ"ב ("הנחות בארנונה בשנת הכספים 2027").

מועד אחרון להגשת בקשות להנחה בארנונה לשנת 2027 הוא עד לתאריך ל' בתשרי תשפ"ח, 31.10.2027. תשובות לבקשות ההנחה יינתנו עד לתאריך א' בטבת תשפ"ח, 31.12.2027.

הצעת החלטה: לאחר דיון מחליטה ועדת הכספים להמליץ בפני מועצת העירייה, להטיל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעד התקציב), התשנ"ג-1992, ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים לשנת הכספים 2027 לתקופה החל מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027 (כולל), כמפורט בחוברת המצ"ב ("צו המיסים לשנת 2027") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו, ולקבוע את הסדרי התשלום ואת מתן ההנחות בתשלום הארנונה בהתאם למפורט בדברי ההסבר; וכן לאשר מתן הנחות בארנונה כאמור בדברי ההסבר, וכמפורט במסמך המצ"ב ("הנחות בארנונה בשנת הכספים 2027") המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

הנחות בארנונה בשנת הכספים 2027
לתקופה מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027 (כולל)

דברי הסבר: הנחות בארנונה ניתנות ע"י העירייה מכוח חוקים שונים וביניהם: חוק האזרחים הוותיקים, התשי"ג-1989, חוק הרשויות המקומיות (פטור חיילים, נפגעי מלחמה ושוטרים מארנונה), התשי"ג-1953 וחוק תגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם (תיקון מס' 4), התשס"ג-2002. בהנחות אלו לא ניתן לעירייה שיקול דעת בקביעת שיעור ההנחות ותנאי הזכאות.

ברם, בהנחות הניתנות מכוח תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההנחה"), כפי ששר הפנים התקין בתוקף סמכותו לפי סעיף 12 (ב') לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, נקבעו השיעורים המרביים להנחות אותן רשאית העירייה להעניק, אך העירייה אינה חייבת להעניק את שיעורי ההנחה המרביים.

מוצע כי בשנת 2027 תוענקנה הנחות בארנונה וכן ההנחות המוענקות מכוח חוקים כאמור, והכל כמפורט להלן:

א. הנחות בארנונה לדירות מגורים:

1. אזרח ותיק

הגדרה: גבר או אישה שהגיעו ל"גיל הפרישה" כמשמעותו בחוק גיל הפרישה, התשס"ד-2004.

להלן סוגי ההנחות ל"אזרח ותיק" (ראה הגדרה), כאשר אזרח ותיק הזכאי ליותר מהנחה אחת, יהנה מהנחה אחת בלבד בסכום הגבוה ביותר:

(א) 30% הנחה ל"אזרח ותיק" לפי מבחן הכנסה (מכוח הוראות חוק האזרחים הוותיקים, התשי"ג-1989)
הנחה בשיעור של 30% לגבי 100 מ"ר משטח דירת מגוריו של אזרח ותיק שסך כל הכנסותיו, מכל מקור שהוא, למעט קצבאות ילדים, קצבאות זקנה וקצבאות שארים המשולמות ע"י המוסד לביטוח לאומי, אינו עולה על השכר הממוצע במשק*. אם גרים בדירה יותר מאזרח ותיק אחד, תינתן ההנחה רק אם סך כל הכנסות המתגוררים באותה דירה, מכל מקור שהוא, אינו עולה על 150% מהשכר הממוצע.

* "השכר הממוצע במשק" – השכר הממוצע ברוטו למשרת שכיר של עובדים ישראליים, כפי שיפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בחודש נובמבר 2026.

מסמכים ואישורים הנדרשים לקבלת ההנחה: בחינת הזכאות להנחה תיערך לאזרח ותיק שימלא את טופס הבקשה המתאים, ויצרף לו אישורי הכנסה מכל מקור שהוא לרבות תלושי שכר לחודשים אוקי-נוב-דצמ' בשנה הקודמת.

(ב) 25% הנחה ל"אזרח ותיק" ללא מבחן הכנסה (מכוח הוראות תקנות ההנחה)
הנחה בשיעור של 25% לגבי 100 מ"ר משטח דירת מגוריו של אזרח ותיק המקבל על פי חוק הביטוח אחת מקצבאות אלה: קצבת זקנה, קצבת שארים, קצבת תלויים או נכות בשל פגיעה בעבודה.

(ג) 100% הנחה למקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה (מכוח הוראות תקנות ההנחה)
הנחה בשיעור של 100% לגבי 100 מ"ר משטח דירת מגוריו של אזרח ותיק, המקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, בנוסף לקצבת זקנה, או קצבת שארים, או קצבת תלויים, או נכות בשל פגיעה בעבודה.

(ד) 100% הנחה לאזרח ותיק המקבל קצבת זקנה לנכה (מכוח חוק אזרחים ותיקים ומכוח תקנות האזרחים הוותיקים (הטבות לאזרח ותיק שמקבל קצבת זקנה לנכה) התשע"ב - 2011)
הנחה בשיעור של 100% לגבי 100 מ"ר משטח דירת מגוריו של אזרח ותיק, המקבל קצבת זקנה לנכה, והעומד בתנאי הזכאות להנחה לפי מבחן הכנסה, כמפורט בסעיף 1 (א) לעיל.

מסמכים ואישורים הנדרשים לקבלת ההנחה: בחינת הזכאות להנחה תיערך לאזרח ותיק, המקבל את קצבת הזקנה לנכה כאמור, אשר ימלא את טופס הבקשה המתאים, ויצרף לו

אישורי הכנסה מכל מקור שהוא לרבות תלושי שכר לחודשים אוקי-נוב-דצמ' בשנה הקודמת וכן יצרף אישור בדבר קבלת הקצבה.

על כל ההנחות לאזרח ותיק יחולו הוראות אלה:

- ההנחה תינתן לאותו אזרח ותיק בעד דירת מגורים אחת בלבד.
- ההנחה תינתן רק לאזרח ותיק אחד, אף אם גרים בדירה יותר מזכאי אחד.
- ההנחה תינתן גם כאשר רק אחד מבני הזוג המתגוררים באותה דירת מגורים, הוא אזרח ותיק.

2. נכים, משפחות שכולות, פדויי שבי, נפגעי פעולות איבה, אסירי ציון ובן משפחת הרוג מלכות

(א) נכה הזכאי לקצבה חודשית מלאה כמשמעותה בסעיף 127 (לו) לחוק ביטוח לאומי, אשר דרגת אי כושר השתכרותו היא בשיעור של 75% ומעלה - תוענק לו הנחה בשיעור של 80%.

(ב) נכה אשר טרם קבלת קצבת הזקנה נקבעה לו לצמיתות דרגת אי כושר השתכרות בשיעור של 75% ומעלה על-פי סעיף 127 (לו) לחוק הביטוח הלאומי - תוענק לו הנחה בשיעור של 80%.

(ג) נכה אשר דרגת נכותו הרפואית המוכחת על-פי כל דין היא בשיעור 90% ומעלה, או מי שטרם קבלת קצבת הזקנה נקבעה לו נכות כאמור - תוענק לו הנחה בשיעור של 40%.

(ד) בן או בת, לרבות ילד במשפחת אומנה של המחזיק בנכס, הזכאי לגמלה לפי תקנות הביטוח הלאומי (ילד נכה), התש"ע-2010 או שהוא מעל גיל 18 ומשתלמת בעדו ובשל נכותו גמלה ע"י המוסד לביטוח לאומי ובלבד שהשתלמה בעדו גמלת ילד נכה - תוענק לו הנחה בשיעור של 33% לגבי 100 מ"ר משטח הדירה.

(ה) "פדויי שבי", הזכאי לתשלום לפי חוק תשלומים לפדויי שבי, התשס"ה-2005 - תוענק לו הנחה בשיעור של 20%.

(ו) נכי צה"ל, משפחות שכולות, מקבלי גמלת נכות לפי חוק נכי המלחמה בנאצים, נפגעי פעולות איבה, מקבלי גמלת נכות המשולמת ע"י ממשלת גרמניה או הולנד או אוסטריה או בלגיה בשל רדיפות הנאצים ומקבלי גמלת נכות לפי חוק נכי רדיפות הנאצים ומקבלי גמלה כאסיר ציון או כבן משפחה של הרוג מלכות ואסיר ציון - תוענק להם הנחה בשיעור של 66% לפי הפירוט הבא:

- משפחה עד 4 נפשות (כולל) - הנחה לגבי 70 מ"ר משטח הדירה.
- משפחה בת 5 נפשות ומעלה - הנחה לגבי 90 מ"ר משטח הדירה.

הזכאות להנחה מותנית בהופעת הזכאי ברשומות המועברות לעירייה ע"י הרשויות המתאימות ו/או ע"י הצגת תעודה מיוחדת המונפקת ע"י משרדי הממשלה.

(ז) נכה צה"ל בבית עסק - בהתאם להוראות חוק הרשויות המקומיות (פטור חיילים, נפגעי מלחמה ושוטרים מארנונה), התשנ"ג-1953 נכה צה"ל, הפטור ממקדמות למס הכנסה לפי סעיפים 174-181 לפקודת מס הכנסה, זכאי לפטור מארנונה בשיעור 2/3 בגין בית עסק שבחזקתו.

(ח) במשפחה בה יותר מילד נכה אחד, תינתן הנחה בעד כל אחד מהילדים הזכאים לגמלה בשל נכותו, גם אם מלאו לו 18 שנים וגם אם לא השתלמה בעדו גמלת ילד נכה. הזכאות היא להנחה מצטברת של 33% לכל ילד נכה נוסף במשפחה לגבי 100 מ"ר משטח הדירה, ובלבד ששיעור ההנחה הכולל לא יעלה על 90% לגבי 100 מ"ר משטח הדירה.

3. אסיר ציון שהוכר לפי סעיף 17 ב' (ג)

בהתאם לקבוע בחוק תגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם (תיקון מס' 4) התשס"ג-2002 (להלן: חוק אסירי ציון) - תוענק הנחה בשיעור של 100% לגבי 100 מ"ר משטח דירת מגוריו של מי שהוכר ע"י המוסד לביטוח לאומי כ"אסיר ציון" לפי סעיף 17 ב' (ג) לחוק אסירי ציון.

4. עיוורים

בעל תעודת עיוור לפי חוק שירותי הסעד, התשי"ח-1958 - תוענק לו הנחה בשיעור של 90%.

5. עולים חדשים

- (א) עולה חדש למשך שנה אחת מתוך 24 חודשים המתחילים ביום שנרשם במרשם האוכלוסין כעולה על פי חוק השבות – תוענק לו הנחה בשיעור של 90% לגבי 100 מ"ר משטח הדירה.
- (ב) עולה התלוי בעזרת הזכאי, על פי אישור המוסד לביטוח לאומי, לגמלה מיוחדת לעולה או לגמלת סיעוד לעולה, לפי הסכם למתן גמלאות מיוחדות שנערך בין המוסד לביטוח לאומי לבין ממשלת ישראל, לפי סעיף 9 לחוק הביטוח – תוענק לו הנחה בשיעור של 80% אם המציא אישור המוסד לביטוח לאומי על זכאות להנחה כאמור.

6. זכאים לגמלאות

6.1 גמלת הבטחת הכנסה ותשלום מזונות

הנחה בשיעור של 70% תוענק לזכאי לגמלה להבטחת הכנסה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980 ולזכאי לתשלום לפי חוק המזונות (הבטחת תשלום), התשל"ב-1972, אשר החל לקבל את הגמלה לפני יום 1.1.2003 ובלבד שלא חלה הפסקה של 6 חודשים רצופים בזכאותו לגמלה.

6.2 גמלת סיעוד

הזכאי לגמלת סיעוד לפי פרק ו' לחוק הביטוח הלאומי – תוענק לו הנחה בשיעור של 70%.

7. הנחה מטעמי הכנסה

הנחה מטעמי הכנסה* תוענק בהתאם למספר הנפשות המתגוררות בנכס ורמת הכנסותיהם לפי טבלת ההכנסות המזכה בהנחה, שתפורסם על ידי שר הפנים ותהיה תקפה לשנת 2027.

* הכנסה משמעותה - הכנסה חודשית ברוטו (בהתאם לתקנות שייקבעו) של המחזיק בדירה ושל כל המתגוררים איתו, לרבות ילד במשפחת אומנה, מכל מקור הכנסה שהוא כולל: משכורת, פנסיה, גמלה, תרומה, מילגה, תמיכה, הכנסה משכ"ד, פיצויים, תשלומים שהמוסד לביטוח לאומי משלם ועוד.

חריגים בחישוב הכנסה

- לא יכללו כהכנסה תשלומים שהביטוח הלאומי משלם בגין גמלת ילד נכה וקצבאות ילדים, זקנה ושארים או תשלומים לאומן לפי חוק אומנה לילדים, התשע"ו-2016.
- מחצית בלבד מהכנסת הילדים הרווקים (מעל גיל 18) הגרים בדירה, תחשב כהכנסה.
- הכנסת ילד רווק אחד (מעל גיל 18) עד לסך השווה ל"שכר המינימום" (בשיעור המעודכן ל-1.1.2027) לא תחשב כהכנסה.
- דירה ששטחה עד 120 מ"ר, או דירה בה מתגוררות מעל 10 נפשות – בדירות אלו תמיכת הורים/סבים/אחים/ילדים בתשלום שכ"ד, תשלום עבור משכנתא או תשלום עבור קניית דירה - לא תחשב כהכנסה.
- אדם שמשכיר את דירתו לאחר ושוכר דירה אחרת למגוריו, רק ההפרש (אם ישנו) בין דמי השכירות יחשב כהכנסה.

ההנחה תוענק בסייגים הבאים:

- (א) ההנחה מוגבלת לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הדירה (למעט לגבי דירה בשטח מעל 100 מ"ר, בה מתגוררת משפחה מעל 10 נפשות. בדירה כזו יחושב השטח להנחה לפי 10 מ"ר לנפש. לדוגמא, אם ישנן 11 נפשות בדירה, תוגבל ההנחה לעד 110 מ"ר).
- (ב) בדירה ששטחה מעל 160 מ"ר לא תוענק הנחה כלל, אלא אם הדירה מוחזקת ע"י משפחה לה יש 13 ילדים ויותר.

8. חסידי אומות העולם

חסידי אומות העולם, שהוכר ע"י רשות הזיכרון "יד ושם", לרבות בן זוגו או מי שהיה בן זוגו, והיושב בישראל – תוענק לו הנחה בשיעור של 66%.

9. משפחה חד הורית

הורה יחיד, כהגדרתו בחוק משפחות חד-הוריות 1992, או שהוא הורה יחיד לילד המתגורר איתו המשרת שירות סדיר כהגדרתו בחוק שירות ביטחון (נוסח משולב), התשמ"ו-1986, כל עוד הוא משרת כאמור, ובתנאי שגילו אינו עולה על 21 שנה – תוענק לו הנחה בשיעור של 20%.

10. חייל ומתנדבת בשירות לאומי

חייל בשירות סדיר* ומתנדבת בשירות לאומי** – תוענק להם הנחה בשיעור של 100% לגבי 70 מ"ר משטח הדירה. במשפחה בת 5 נפשות ומעלה הנחה תינתן לגבי 90 מ"ר משטח הדירה.

*חייל – מי שמשרת שירות סדיר בצבא הגנה לישראל לפי חוק שירות בטחון (נוסח משולב), התשמ"ו 1986 ועד תום ארבעה חודשים מיום שחרורו.

**מתנדבת בשירות לאומי – יוצאת צבא שלא נקראה לשירות סדיר או שקיבלה דחיה או פטור מחובת שירות בטחון לפי החוק, המשרתת בשירות לאומי כהגדרתו בתקנות הביטוח הלאומי (בנות בשירות לאומי בהתנדבות), התשס"ב – 2002, וניתן אישור על שירותה האמור על ידי גוף מוכר.

11. משרת בשירות אזרחי

משרת בשירות אזרחי תוענק לו הנחה כדלקמן:

משרת בשירות אזרחי – בטחוני – בשיעור של 100% לגבי 70 מ"ר משטח הדירה (במשפחה בת 5 נפשות ומעלה – הנחה תינתן לגבי 90 מ"ר משטח הדירה), בתקופת שירותו.

משרת בשירות אזרחי – חברתי של 30 שעות שבועיות במשך שנתיים – בשיעור של 75% לגבי 70 מ"ר משטח הדירה (במשפחה בת 5 נפשות ומעלה – הנחה תינתן לגבי 90 מ"ר משטח הדירה), בתקופת שירותו.

משרת במסלול אזרחי – חברתי של 20 שעות שבועיות במשך שלוש שנים – בשיעור של 50% לגבי 70 מ"ר משטח הדירה (במשפחה בת 5 נפשות ומעלה – הנחה תינתן לגבי 90 מ"ר משטח הדירה), בתקופת שירותו.

*משרת בשירות אזרחי – בטחוני – כהגדרתו בחוק שירות לאומי-אזרחי, התשע"ה – 2014, ושהמנהל כהגדרתו בחוק זה, או מי מטעמו אישר כי הוא משרת במסלול זה.

*משרת בשירות אזרחי – חברתי – כהגדרתו בחוק שירות לאומי-אזרחי, התשע"ה – 2014, ושהמנהל כהגדרתו בחוק זה, או מי מטעמו אישר כי הוא משרת במסלול זה.

12. חייל מילואים פעיל

מחזיק בנכס, שהוא חייל מילואים פעיל, כהגדרתו בחוק שירות המילואים התשס"ח – 2008, המחזיק בתעודת משרת מילואים פעיל תקפה שנתן לו צבא ההגנה לישראל, או באישור תקף שנתן לו צבא ההגנה לישראל על כך שהוא משרת מילואים פעיל, תוענק לו הנחה בשיעור של 5%.

13. מפקד מילואים פעיל

מחזיק בנכס, שהוא "מפקד מילואים פעיל" – חייל מילואים כהגדרתו בחוק שירות המילואים, התשס"ח-2008, שמשרת בתפקיד פיקודי כהגדרתו בפקודות הצבא, וכן מתקיים בו אחד מאלה:

- (1) הוא מחזיק בתעודת מפקד מילואים פעיל תקפה שנתן לו צבא ההגנה לישראל;
 - (2) הוא מחזיק באישור תקף שנתן לו צבא ההגנה לישראל על כך שהוא מפקד מילואים פעיל;
 - (3) נמסרה הודעה על ידי צבא ההגנה לישראל לרשות המקומית על כך שהוא מפקד מילואים פעיל;
- תוענק לו הנחה בשיעור של 25%. ההנחה מוגבלת לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הדירה.

14. מבקש נזקק

ועדת ההנחות תהא מוסמכת להעניק הנחה בשיעור של עד 70% למחזיק בנכס שהוא נזקק; לעניין זה, "נזקק" הינו מחזיק:

(א) שנגרמו לו הוצאות חריגות, גבוהות במיוחד בשל טיפול רפואי חד-פעמי או מתמשך, שלו או של בן משפחתו;

-או-

(ב) שקרה לו אירוע אשר הביא ל"הרעה משמעותית" בלתי צפויה במצבו החומרי.

הפניה לוועדת ההנחות והגשת הבקשה:

במקרה של הוצאות חריגות, גבוהות במיוחד בשל טיפול רפואי - הבקשה תוגש על גבי הטופס המתאים ("טופס 2 שבתוספת השניה") בצרוף קבלות בגין ההוצאות שהוצאו, אישורים ומסמכים המפרטים את הכנסות בני הבית ומאמתים את הסיבה לבקשה.

במקרה של הרעה משמעותית בלתי צפויה במצבו החומרי - להלן הקריטריונים שאושרו על ידי המועצה בעבר ונדרשים באופן מצטבר להגשת הבקשה:

א. ההכנסה הקובעת טרם ה"הרעה המשמעותית" הינה:

1 נפש: הכנסה עד לגובה "השכר הממוצע במשק".

2-5 נפשות: הכנסה עד פי 1.5 מ"השכר הממוצע במשק".

6 נפשות ויותר: הכנסה עד פי 2 מ"השכר הממוצע במשק".

ב. "ההרעה המשמעותית" גרמה לירידה של 35% ויותר בהכנסה.

ג. האירוע שהביא להרעה המשמעותית ארע בשנת המס נשוא הבקשה או בשנה שקדמה לה.

ד. "הכנסה" פירושה מכל מקור שהוא בהתאם להגדרת המונח "הכנסה" בסעיף 2(8)(ב) לתקנות ההנחה.

ה. "השכר הממוצע במשק" הינו השכר הממוצע ברוטו למשרת שכיר של עובדים ישראליים כפי שיפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בחודש נובמבר 2026.

ו. הבקשה תוגש על גבי הטופס המתאים ("טופס 2 שבתוספת השניה") בצרוף אישורים ומסמכים המפרטים את הכנסות בני הבית ומאמתים את הסיבה לבקשה.

15. הנחה לבנין חדש

מחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש וריק שנסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, ואין משתמשים בו במשך תקופה רצופה של עד שנים עשר חודשים - תוענק לו הנחה בשיעור של 100%.

16. הנחה לבנין ריק

מחזיק בנכס ריק מכל אדם וחפץ בתקופה של 30 ימים לפחות, תינתן לו הנחה בשיעור של 100% לתקופה של עד 6 חודשים. ההנחה כאמור מוגבלת לתקופת בעלות אחת.

17. הנחה לדירות מגורים שנבנו במסגרת התחדשות עירונית

יוענק פטור מדורג עד חמש שנים לדירות מגורים שנבנו במסגרת התחדשות עירונית, באופן הבא: בשנתיים הראשונות לאחר האכלוס – 100% פטור, בשנה לאחר מכן – 75%, בשנה לאחר מכן – 50%, ובשנה האחרונה – 25%. ההנחה תינתן על תוספת השטח בעקבות ההתחדשות העירונית.

בתקופת מתן ההנחה לא תחול העלאה בתשלומי הארנונה שאינה העלאת חובה או העלאה גורפת.

תנאים למתן ההנחה :

1. קיימת אותה בעלות והחזקה בנכס במשך 3 שנים ברציפות לפני שנהרסה, ולאחר האכלוס מחדש.
2. הדירות נהרסו ונבנו מחדש במסגרת התכניות השונות של התחדשות עירונית.
3. ההכנסה החודשית הממוצעת של בעל הנכס היא בהתאם לטבלה שפורסמה בתקנות. מצ"ב כנספח א'.

ב. הנחות בארנונה לעסקים

1. ועדת ההנחות רשאית לתת הנחה למחזיק בעסק*, שנתקיימו לגביו כל אלה :

- (א) הוא בעל העסק** ואין הוא בעל עסק נוסף.
 - (ב) שטחו של העסק אינו עולה על 75 מ"ר.
 - (ג) מלאו לו 65 שנים ובאשה 60 שנים.
 - (ד) הוא עוסק שמחזור העסקאות שלו בכל עסקיו אינו עולה על 346,387.90 ₪ (נכון ליום 1.1.2026). הסכום האמור יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והידוע בתחילת שנת הכספים.
 - (ה) הוא זכאי להנחה מארנונה מטעמים כלכליים לפי תקנה 2 (8) לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993 בעד דירת המגורים שבה הוא מחזיק.
2. ההנחה תינתן ליזמי עד השיעור לו הוא זכאי באותה שנת כספים על דירת המגורים שבחזקתו, ותינתן לגבי 40 מ"ר משטח העסק.

* עסק - בנין או קרקע שאינו משמש למגורים.

** בעל עסק - בעל השליטה בעסק, למעט עסק שמנהל חבר בני אדם כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה.

ג. מניעת כפל הנחות

זכאי ליותר מהנחה אחת יהנה מהנחה אחת בלבד בסכום הגבוה ביותר.

ד. ביטול הנחה

זכאי להנחה שעד ליום 31.12.2027 לא פרע במלואה את יתרת הארנונה שהוטלה על הנכס בשנת הכספים 2027, תהיה ההנחה שנקבעה לו בטלה, ותיוסף ליתרת הארנונה.

ה. מועדי הגשת בקשות להנחה

מועד אחרון להגשת בקשות להנחה בארנונה לשנת 2027 הוא עד לתאריך ל' בתשרי תשפ"ח, 31.10.2027. תשובות לבקשות ההנחה יינתנו עד לתאריך א' בטבת תשפ"ח, 31.12.2027.

הצעת החלטה : ועדת הכספים ממליצה בפני מועצת העירייה בתוקף סמכותה לפי תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993 והדין, לקבוע מתן הנחות בארנונה בשנת הכספים 2027 כמובא בדברי ההסבר לעיל.

נספח א' – שיעורי ההכנסה המזכים בהנחה לדירות מגורים שנבנו במסגרת התחדשות עירונית תוספת לתקנה (2)3

שיעורי ההכנסה המזכים בהנחה לדירות מגורים שנבנו במסגרת התחדשות עירונית תוספת לתקנה (2)3	
מספר נפשות	הכנסה ממוצעת בש"ח לשנת הכספים הקודמת לבקשה
1	15,000
2	22,500
3	26,100
4	29,703
5	36,798
6	43,896
7	50,994
8	58,092
9	65,190
10 ומעלה	7,667 לנפש



עיריית ירושלים
"צו המיסים"

שיעורי הארנונה הכללית

לשנת 2027

הגדרת האזורים לשנת 2027

שעורי הארנונה הכללית והגדרת האזורים לשנת הכספים 2027

מועצת עיריית ירושלים החליטה על הטלת ארנונה כללית בתחום עיריית ירושלים בשנת הכספים 2027 בשיעורים הבאים בשקלים חדשים:

1. בניינים המשמשים למגורים:

לכל יחידת שטח כפי שהוגדרה בנספח ג/3 ארנונה לשנת 2027 בשעורים המפורטים בטבלה הבאה לפי האזורים וסוגי הבניין כמפורט בנספח ג/1.

סוגי בנין תת סיווג (מחיר למ"ר)

אזור	1	2	3	4
א	133.87	110.93	78.00	47.76
ב	121.64	88.97	57.99	47.76
ג	93.84	66.18	47.76	47.76

1.א' "דירות מגורים חדשות אשר חויבו החל מיום 1.1.2020 ואילך" - *

לכל יחידת שטח כפי שהוגדרה בנספח ג/3 והוטלה ארנונה לראשונה החל מיום 1.1.2020 ואילך, ו/או הסתיימה בנייתה החל מיום 1.1.2020 ואילך, ו/או אוכלסה החל מיום 1.1.2020 ואילך ו/או קיבלה אישור אכלוס החל מיום 1.1.2020, תחויב בשעורים המפורטים בטבלה הבאה לפי האזורים וסוגי הבניין כמפורט בנספח ג/1.
סוגי בנין תת סיווג (מחיר למ"ר):

סוג בנין				
אזור	1	2	3	4
א' - ד'	133.87	110.93	78.00	47.76

2. משרדים, שירותים ומסחר

משרדים, שירותים ומסחר - לרבות מתקני חשמל, תחנות אוטובוס, מסעדות, תחנות דלק, חנויות, רשתות שיווק, דוכנים, מרכולים, בתי מרקחת, סניפי דואר וסוכנויות דואר שבהם ניתנים שירותים לציבור, מכבסות ולמעט בנקים וחברות ביטוח. הארנונה הכללית תחושב לפי תעריפים אחידים כמפורט להלן:

	אזור - תת סיווג	חיוב ל- 2027	
א.	שטחם עד 150 מ"ר	כל העיר	402.09 ש"ח למ"ר
ב.	שטחם מעל 150 מ"ר	כל העיר	414.95 ש"ח למ"ר (החל מהמ"ר הראשון)
ג.	מכבסות עתירות שטח מעל 400 מ"ר באזור התעשייה עטרות (גוש 510 ו-710)	עטרות	144.91 ש"ח למ"ר
ד.	מתקן חשמל - מבנה ו/או מתקן המשמש לאספקה ו/או הולכה של חשמל יחויב בתעריף אחיד בכל העיר	כל העיר	216.85 ש"ח למ"ר
ה.	אולמות שמחה, המשמשים אך ורק לעריכת אירועי שמחה כגון: חתונות, בר מצוות, בריתות וכיו"ב ששטחם מעל 500 מ"ר	כל העיר	222.62 ש"ח למ"ר

4. בתי קולנוע ותיאטראות

הארנונה הכללית בכל העיר תחושב לכל מ"ר בתעריפים כדלקמן:

	אזור - תת סיווג	חיוב ל- 2027	
עד 300 מ"ר	כל העיר	147.37 ש"ח למ"ר	
301 מ"ר עד 1,000 מ"ר	כל העיר	98.20 ש"ח למ"ר	
1,001 מ"ר ואילך	כל העיר	49.06 ש"ח למ"ר	

5. באולינג, חדרי כושר ואולמות המשמשים לפעילות ספורט וכן מועדוני ריקודים

ששטחם עולה על 200 מ"ר

נכסים המשמשים כבאולינג (כדורת), חדרי כושר ואולמות המשמשים לפעילות ספורט וכן מועדוני ריקודים ששטחם עולה על 200 מ"ר (ומשמשים לריקודים בלבד) ובלבד שהנכסים כאמור פתוחים לציבור הרחב בין בתשלום ובין אם לא. הארנונה הכללית תחושב לפי תעריפים אחידים לכל מ"ר כמפורט להלן:

	אזור - תת סיווג	חיוב ל- 2027	
באולינג, חדרי כושר ואולמות המשמשים לפעילות ספורט וכן מועדוני ריקודים ששטחם עולה על 200 מ"ר	כל העיר	222.62 ש"ח למ"ר	

6. בנקים

חיוב ל-2027		אזור - תת סיווג		
ש"ח למ"ר	1687.19	כל העיר	א.	בניינים המוחזקים ע"י בנקים יחוייבו לשלם בכל האזורים ובלבד שהמוסד פועל להפקת רווחים כמפורט להלן: "בנקים" לרבות תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק בנק ישראל תשי"ד 1954, ותאגיד "אחזקה בנקאית" כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א 1981.
ש"ח למ"ר	1646.69	כל העיר	ב.	בניינים המוחזקים ע"י הבורסה לניירות ערך, יחוייבו לשלם, בכל האזורים ולכל סוגי הבניינים לפי התעריף כדלקמן:
ש"ח למ"ר	1183.22	כל העיר	ג.	<u>משרדי הנהלה ראשית ו/או הנהלה אזורית של בנק:</u> נכס המוחזק על ידי בנק והעומד במצטבר בכל אחד מן התנאים הבאים: (1) הנכס משמש אך ורק להנהלה ראשית ו/או להנהלה אזורית של בנק, ושטחו עולה על 100 מ"ר. (2) הנכס אינו משמש לכל שימוש בנקאי אחר כגון: סניף בנק, ארכיב, מרכז לוגיסטי, מוקד טלפוני לשירות בנקאי ועוד, וקיימת חציצה פיסית מלאה, קבועה בקרקע ומוחלטת מכל שימוש אחר. (3) לקוחות אינם מבקרים בו. הארנונה הכללית בכל העיר בגין נכס המשמש "הנהלה ראשית ו/או אזורית של בנק" תחושב לפי תעריף אחיד כדלקמן:

עיריית ירושלים
המינהל הכספי
אגף ארנונה וגבייה

ד.	מוקד טלפוני לשירות בנקאי: נכס המוחזק על ידי בנק והעומד במצטבר בכל אחד מן התנאים הבאים:	כל העיר	563.38	ש"ח למ"ר
ה.	"מרכז שירותים בנקאיים לסניפים" ("back office") נכס המוחזק על ידי בנק והעומד במצטבר בכל אחד מן התנאים הבאים:	כל העיר	879.64	ש"ח למ"ר

7. חברות ביטוח

חוב ל-2027		אזור - תת סיווג		בניינים המוחזקים ע"י חברות ביטוח יחויבו לשלם בכל האזורים ולכל סוגי הבניינים לפי התעריף כדלקמן:
ש"ח למ"ר	591.84	כל העיר		

8. בתי מלון ופנסיונים, לרבות בתי הארחה, אכסניות

חיוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	177.15	אזור א'	שטחם עולה על 2,000 מ"ר יחויבו כמפורט להלן:
ש"ח למ"ר	164.98	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	133.00	אזור ג'	
ש"ח למ"ר	143.82	אזור א'	שטחם עד 2,000 מ"ר ועד בכלל יחויבו כמפורט להלן:
ש"ח למ"ר	116.47	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	84.68	אזור ג'	

9. בתי אבות

הארנונה הכללית לשנת 2027 תחושב לפי התעריפים הבאים:

חיוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	133.87	אזור א'	בתי אבות
ש"ח למ"ר	121.64	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	93.84	אזור ג'	
ש"ח למ"ר	76.73	אזור ד'	

10. מפעלי תעשייה

לרבות מפעלי בניה ומחצבות, ישלמו ארנונה כללית לכל מ"ר לפי התעריפים המפורטים
בטבלה להלן:

חיוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	168.47	אזור א'	מפעלי תעשייה
ש"ח למ"ר	124.98	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	101.43	אזור ג'	

11. מחסני שיווק של מפעלי תעשייה הממוקמים באזור התעשייה עטרות (גוש 510 ו- 710)

מפעלי תעשייה המחזיקים מחסני שיווק באזור התעשייה עטרות והמשמשים לאחסון הסחורה שיוצרה במפעל בטרם שיווקה ואשר שטח הנכס המוחזק על ידם עולה על 1,000 מ"ר יחויבו בתעריף כדלקמן:

חוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	144.91	עטרות	מחסני שיווק של מפעלי תעשייה הממוקמים באזור התעשייה עטרות (גוש 510 ו- 710)

12. מלאכה - לרבות מוסכים:

ישלמו ארנונה כללית לכל מ"ר לפי התעריפים המפורטים בטבלה להלן:

חוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	192.04	אזור א'	מלאכה - לרבות מוסכים
ש"ח למ"ר	142.65	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	115.72	אזור ג'	

13. מבנה המשמש למאגר מים סגור

מבנה המשמש למאגר מים סגור בכל חלקי העיר, והמוחזק ע"י חברת הגיחון יחויב בתעריף כדלקמן לכל מ"ר לפי שטח רצפתו.

חוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	83.5	כל העיר	מבנה המשמש למאגר מים סגור

14. חניונים

חניונים בתשלום ישלמו ארנונה כללית לכל מ"ר לפי התעריפים המפורטים בטבלה להלן:

חוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	79.23	אזור א'	חניונים בתשלום
ש"ח למ"ר	52.97	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	41.15	אזור ג'	

14.א. שטח המשמש לחנייה שלא בתשלום

קרקע המשמשת לחניה ללא תשלום, וכן בנין המשמש לחניה ללא תשלום והפתוח לציבור – ולמעט קרקע או בנין המשמשים לחניה הצמודים לבניין מגורים והמשרתים את דירות המגורים בלבד – יחויבו בארנונה כללית לכל מ"ר בתעריפים כדלקמן:

חשוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	34.06	אזור א'	קרקע המשמשת לחניה ללא תשלום, וכן בנין המשמש לחניה ללא תשלום והפתוח לציבור – ולמעט קרקע או בנין המשמשים לחניה הצמודים לבניין מגורים והמשרתים את דירות המגורים בלבד
ש"ח למ"ר	27.16	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	20.42	אזור ג'	

14.ב. שטח בבניין המשמש לחניה, שאינו פתוח לציבור הרחב

חשוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	34.06	אזור א'	בנין המשמש לחניה, שאינו פתוח לציבור הרחב, ולמעט בניין הצמוד לבניין מגורים והמשרת את דירות המגורים בלבד
ש"ח למ"ר	27.16	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	20.42	אזור ג'	

15. קרקעות תפוסות:

ישלמו ארנונה כללית לכל מ"ר בשעורים המפורטים בטבלה הבאה לפי האזורים המוגדרים בנספח 2/ד.

חשוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	50.56	אזור א'	קרקעות תפוסות
ש"ח למ"ר	44.08	אזור ב'	
ש"ח למ"ר	28.94	אזור ג'	

16. אדמות חקלאיות:

כל קרקע שבתחום העירייה שאינה בנין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים למעט אם הקרקע נמצאת באזור-מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על חמישה דונמים. ישלמו ארנונה כללית לכל מ"ר כמפורט להלן:

חשוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	0.75	כל העיר	אדמות חקלאיות

17. מבנה חקלאי

מבנה של קבע הנמצא על אדמה חקלאית, ומשמש לצרכי חקלאות או גידול בעלי חיים – יחויב בארנונה כללית לכל 1 מ"ר כמפורט להלן:

חשוב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	51.83	כל העיר	מבנה חקלאי

18. סטודיו לציירים ופסלים

בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים ואינו משמש לתצוגה, מכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכי"ב, יחויב בכל העיר לפי התעריפים הבאים:

אזור - תת סיווג	חיוב ל-2027	
עד 100 מ"ר	72.92	ש"ח למ"ר
והחל מהמ"ר ה-101 ואילך	218.78	ש"ח למ"ר
כל העיר		

19. מוסדות דת

בניינים המוחזקים ע"י בתי כנסת, בתי תפילה, מסגדים, כנסיות, יחויבו בתשלום ארנונה כמפורט להלן:

אזור - תת סיווג	חיוב ל-2027	
מוסדות דת	78.09	ש"ח למ"ר
כל העיר		

20. בתי ספר וגני ילדים

בניינים המוחזקים על ידי בתי ספר ציבוריים, גני ילדים ציבוריים ופרטיים, מעונות יום ציבוריים, ישיבות, כוללים, אוניברסיטאות והקדשות, יחויבו בתשלום ארנונה כמפורט להלן:

אזור - תת סיווג	חיוב ל-2027	
בתי ספר וגני ילדים	130.18	ש"ח למ"ר
כל העיר		

21. מרפאות קופות חולים ובתי חולים

שטח מבנה המשמש כמרפאה של קופת חולים או כבית חולים ציבורי יחויב בתשלום ארנונה כמפורט להלן:

אזור - תת סיווג	חיוב ל-2027	
מרפאות בתי חולים וקופות חולים	130.18	ש"ח למ"ר
כל העיר		

22. מוזיאונים

מוזיאונים בבעלות ציבורית יחויבו בתשלום ארנונה כמפורט להלן:

אזור - תת סיווג	חיוב ל-2027	
מוזיאונים	130.18	ש"ח למ"ר
כל העיר		

23. קונסוליות ושגרירויות ומוסדות או"ם

בנין המוחזק ע"י נציגות דיפלומטית או קונסוליה של מדינה זרה או ע"י האו"ם יחויב בתשלום ארנונה כמפורט להלן:

חייב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	130.18	כל העיר	קונסוליות ושגרירויות ומוסדות או"ם

24. נכסים אחרים

הארנונה הכללית לסוגי נכסים שאינם מפורטים בהגדרות דלעיל, בסעיפים 1-23 וכן בסעיפים 25-27 להלן, תחושב לפי תעריפים אחידים למעט התעריפים המיוחדים, כמפורט להלן:

חייב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	422.31	כל העיר	נכסים אחרים

25. מרכז ספורט רב תכליתי ששטחו מעל 10,000 מ"ר

תעריף הארנונה למרכז ספורט רב תכליתי ששטחו מעל 10,000 מ"ר, בכל העיר, הינו מדורג כדלקמן:

חייב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	222.62	כל העיר	ל- 1,000 מ"ר ראשוניים
ש"ח למ"ר	111.27	כל העיר	מ- 1,001 מ"ר עד 2,000 מ"ר
ש"ח למ"ר	82.81	כל העיר	מ- 2,001 מ"ר ואילך

26. מוקד טלפוני

נכס העומד במצטבר בכל אחד מהתנאים הבאים:

1. הנכס משמש אך ורק כמרכז לשירות טלפוני של לקוחות הכולל לפחות 150 עמדות מוקדנים.
 2. אינו משמש לכל שימוש אחר כגון: משרדים, שירות פרונטלי ללקוחות, מרכז לוגיסטי או לכל שימוש שאינו מוקד טלפוני, וקיימת חציצה פיזית, מלאה, קבועה בקרקע ומוחלטת מכל שימוש אחר.
 3. שטח הנכס מעל 500 מ"ר.
 4. לקוחות אינם מבקרים בו.
 5. הנכס אינו נכנס להגדרה של סעיף 6' לצו המיסים.
- הארנונה הכללית בכל העיר בגין נכס המשמש "מוקד טלפוני" תחושב כדלקמן:

חייב ל-2027		אזור - תת סיווג	
ש"ח למ"ר	168.47	כל העיר	מוקד טלפוני

27. מערכת סולארית

מערכת לייצור חשמל על ידי שימוש באנרגיית השמש בטכנולוגיה פוטו-וולטאית או תרמו-סולארית, אשר אינה עושה שימוש בדלקים פוסיליים מעבר לקבוע בפסקה (2) להגדרה "מיתקן אנרגיה מתחדשת" שבסעיף 1 לכללי משק החשמל (עסקאות עם ספק שירות חיוני), התש"ס-2000.
תעריפי הארנונה בכל העיר יהיו כדלקמן :

מחיר בש"ח למ"ר	סוג הנכס
	מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס
0.06	(א). לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם
0.03	(ב). לכל מ"ר שמעל 1 דונם ועד 2 דונם
0.01	(ג). לכל מ"ר שמעל 2 דונם
	מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס
0.26	(א). בשטח של עד 10 דונם
0.12	(ב). לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם
0.06	(ג). לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם
0.03	(ד). לכל מ"ר שמעל 750 דונם
	קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולארית
0.26	(א). בשטח של עד 10 דונם
0.12	(ב). לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם
0.06	(ג). לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם
0.03	(ד). לכל מ"ר שמעל 750 דונם

28. הכללת נכסים שאינם מופיעים בנספחים

א. כל מקום שחלקה לא נרשמה בנספח הנוגע לארנונה החלה עליה יראו את החלקה כאילו נרשמה בנספח לצורך אותה הארנונה בו מופיעות רוב חלקות הגוש אשר בו היא נמצאת.

29. הוראות כלליות

- הזכאי ליותר מהנחה אחת ייחנה מהנחה אחת בלבד, בסכום הגבוה ביותר.
- כל ההנחות הנ"ל, תינתנה בתנאי שכל הסכום המגיע לשנת 2027 לאחר ניכוי ההנחה, ישולם תוך התקופה האמורה.
- מחזיק בנכס שהחל להחזיק בנכס לאחר חודש ינואר 2027, יחויב בשעורי הארנונה יחסית לחלקי התקופה שנותרו בתוספת הפרשי הצמדה, לפי שיעור העלייה של המדד הידוע בראשון לינואר 2027 עד למדד הידוע, שפורסם בחודש שקדם ליום בו החל להחזיק בנכס.
- בנין הגובל בשני אזורים או יותר יסווג לפי האזור המחויב בשיעור הארנונה הגבוה יותר.

30. זכות השגה

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו - 1976 הנך רשאי/ת להגיש למנהל הארנונה השגה על הארנונה הכללית תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת תשלום בגין: האזור, סוג הנכס, גודלו, או השימוש בו. הרואה עצמו מקופח מתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 יום ממתן התשובה לערער עליה בפני ועדת ערר המורכבת מנציגי ציבור.

31. מועדי שילום הארנונה

- א. מועד שילום הארנונה לשנת 2027 יחול ב- 1.1.2027 - ב' בטבת התשפ"ח.
- ב. החייבים בתשלום הארנונה יוכלו להצטרף להסדר גבייה מרוכזת או הוראות קבע באמצעות ההסדרים עם הבנקים או חברות האשראי, וישלמו את הארנונה ב- 12 תשלומים חודשיים צמודים לפי ההסדרים הקיימים בגבייה מרוכזת או הוראות קבע באמצעות ההסדרים עם הבנקים או חברות האשראי.
- ג. המבקש מהעירייה תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות, ישלם את מלוא היתרה לשנת 2027.

סיון התשפ"ו - יוני 2026

משה ליאון
ראש העיר
ב/ מועצת העירייה

הגדרת סוגי הבניינים המשמשים למגורים
לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 2027 (תת סיווג)

נספח ג / 1

הגדרת סוגי הבניינים המשמשים למגורים

- סוג 1: בנין אשר בו דירה אחת או יותר ששטחה (שטח היחידה) 120 מ"ר ומעלה.
- סוג 2: בנין אשר בו דירה אחת או יותר הבנוי מאבן, בטון או בלוקים.
- סוג 3: בנין אשר בו דירה אחת או יותר, הבנוי מאבן, בטון או בלוקים ואשר אין בדירה חלק מהשירותים* או דירה שהשירותים או חלק מהם נמצאים מחוצה לה.
- סוג 4: בנין רעוע, בנין הבנוי עץ או פח, או דירה ללא שירותים* או דירת מרתף אשר תקרתה נמצאת בכל העברים בגובה פני הקרקע או למטה ממנו.
- * שירותים: שירותים פירושם, אמבטיה או מקלחת, בית כסא ומטבח.

נספח ג / 2

הגדרת "קרקע תפוסה" לצורך ארנונה כללית:

קרקע בתחום העירייה שמוחזקת ו/או משמשת לצורכי המחזיק ללא מבנים עליה ואינה אדמה חקלאית תחושב הארנונה הכללית לפי האזורים המוגדרים בנספח ד / 2 ולפי הטבלה "קרקעות תפוסות".

קרקע בתחום העירייה שמוחזקת ו/או משמשת לצורכי המחזיק, עם מבנים עליה ואינה אדמה חקלאית תחושב הארנונה הכללית:

לגבי המבנים בהתאם להגדרת סוגי בניינים אחרים, לפי הטבלאות המתאימות בסעיפים 2 עד 27.

לגבי שטח הקרקע: לפי אזורים כמוגדר בנספח ד / 2 ולפי הטבלה "קרקעות תפוסות" ואדמות חקלאיות".

3. הגדרת יחידת שטח

- א. יחידת שטח פירושה כל מטר מרובע (להלן - מ"ר) בתוספת חלק ממנו, אם קיים, בדיוק של שתי ספרות אחרי הנקודה העשרונית, ואולם במקרה של העדר נתונים מדויקים אודות שטח הנכס, יהיה שטחה של יחידת שטח - כל מטר מרובע (להלן - מ"ר), כאשר חלק מ-מ"ר העולה על 0.5 יחושב כמטר מרובע שלם.
- ב. בשטח היחידה נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות חדרי כניסה, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחת, שירותים, חדרי משחקים וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסת מקורה ו/או חלקה המקורה ו/או מרפסת חיצונית *** ובריכת שחיה.
- ג. בבניינים מדורגים יכללו בשטח היחידה 20% משטח המרפסות הצמודות ליחידה.
- ד. לא יכללו בשטח היחידה קירות חוץ וקירות פנים.
- ה. שטח חצר בבניין המשמש למגורים אינו נכלל בשטח היחידה.
- ו. שטח פרטי המשמש לחניית מכוניות לא יכלל בשטח היחידה.
- ז. מבנה (מחסן) לאחסון חפצי בית בבניין המשמש למגורים, יחויב בארנונה כללית ב- 50% משטחו של המחסן, ויכלל בשטח היחידה.
- מחסן בבניין מגורים בלבד, המשמש לצורך אחסון חפצי בית בלבד, יחויב בארנונה כללית במחצית שטחו בלבד ולפי תעריפי ארנונה למגורים בהתאמה לאזור ולסוג הבניין בו נמצא המחסן.
- ח. "דירת פנטהאוז" – שטח הגג הצמוד לדירת הפנטהאוז – עד 25 מ"ר לא יחויב בארנונה כללית, כל השטח הנוסף יחויב ב-20% מהשטח הנוסף, ויכלל בשטח היחידה, וכל זאת בתנאי ששטח היחידה אינו עולה על 150 מ"ר. עלה שטח היחידה על 150 מ"ר יחויב כל שטח הגג הצמוד לדירת הפנטהאוז ב-20% משטח הגג.
- ט. שטח משותף - כל שטח המשותף לשתי יחידות דיור בבניין או יותר (כגון: חדרי מדרגות, מקלטים, חדר הסקה וחדר כביסה, שטח לחנייה וכד') - לא יכלל בשטח הדירה.

י. יציע (הגדרה) - חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין רצפת היציע ומוקף קירות בחלקו, ובהיקף רצפתו אינו עולה על 40% משטח אותה קומה, וכן קטן הוא מהיקף תקרות אותה קומה.

יציע שגובהו מתחת ל- 2 מטר, לא יחויב.

יציע שגובהו עולה על - 2 מטר והגישה אליו היא באמצעות סולם ארעי יחויב ב- 50% משטחו לפי חיוב הבניין לו הוא שייך.

יציע שגובהו עולה על - 2 מטר והגישה אליו היא קבועה יחויב במלוא שטחו לפי חיוב הבניין לו הוא שייך.

*** מרפסת חיצונית - מרפסת תלויה (חיצונית) אשר הגג הוא הרצפה של המרפסת שמעליה ושאינה סגורה משום צד חוץ מצד הבניין ושטחה אינו עולה על 6 מ"ר, לא תחויב בתשלום.

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור א</u>			
3	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	עמק רפאים, מסריק, שכי מושבה גרמנית	
4	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שכי גונן, חזקיהו המלך, רחל אמנו עמק רפאים	
5	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	רח' חזקיהו המלך, שכי גונן	
6	כל החלקות	שכי גבעת אורנים, שכי גונן רח' החיים, החיים	
7	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שכי גונן, רח' הפלמ"ח, רחל אמנו הליה	
8	כל החלקות	רח' עמק רפאים, רחל אמנו, שכי מושבה גרמנית	
9	כל החלקות	שכי גונן, רח' כ"ט בנובמבר, תל-חי, רחל אמנו	
10	כל החלקות	שכי מושבה גרמנית, רח' עמק רפאים רחל אמנו, הילדסהיימר	
11	כל החלקות	שכי מושבה גרמנית, רח' עמק רפאים לוי ג'ורג', דרך בית לחם, מסריק	
12	כל החלקות	שכי מושבה גרמנית, רח' עמק רפאים מוהליבר, צבי גרץ	
14	כל החלקות	גאולים, דרך בית לחם, ראובן, משכנות פאר, נפתלי	
15	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שכי גאולים, דרך בית לחם, רח' ראובן, שמשון	
16	כל החלקות	שכי גאולים, דרך בית לחם, רח' ראובן, שמשון	
18	כל החלקות	רח' עין רוגל, שכי גבעת חנניה (אבו - טור)	
19	כל החלקות (פרט ל-158)	רח' עין רוגל, שכי גבעת חנניה, (אבו - טור)	
20	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שכי גבעת חנניה	
21	כל החלקות	שכי קוממיות, רח' מרכוס, ז'בוטינסקי, הגדוד העברי	
22	כל החלקות	שכי קוממיות, רח' שופן, מרכוס ז'בוטינסקי, הגדוד העברי	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור א</u>			
23	כל החלקות		שכ' קרית שמואל, רח' עזה, הרב ברלין, הפלמ"ח, הרב חרל"פ, האר"י, הנשיא
24	כל החלקות		שכ' קרית שמואל, בתי קדימה, רח' עזה, הרב ברלין, חרל"פ, הטייסים
25	כל החלקות		שכ' רחביה, רח' רמב"ן, עזה, סעדיה גאון, מטודלה
26	כל החלקות		שכ' רחביה, רח' עזה, ז'בוטינסקי רד"ק
27	כל החלקות		שכ' קוממיות, רח' בלפור, ג'ורג'
28	כל החלקות		שכ' ניקופוריה, רח' דוד המלך משה הס, לינקולן ר"ח קרן היסוד
29	כל החלקות		שכ' ניקופוריה, רח' דוד המלך ר"ח קרן היסוד
30	כל החלקות		שכ' ימין משה
31	כל החלקות		שכ' ימין משה
33	כל החלקות		שכ' ממילא, רח' דוד המלך (תחנת פז)
34	כל החלקות		שכ' ממילא
35	כל החלקות		שכ' נחלת שבעה, שלומציון המלכה
36	כל החלקות		שכ' נחלת שבעה, שלומציון המלכה
37	כל החלקות		רח' המלך ג'ורג', הלל, רבי עקיבא אגרין
38	כל החלקות		שכ' רחביה, רח' קרן קיימת לישראל אוישישקין, רמב"ן
39	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')		רח' קק"ל, אוישישקין, אברבנאל אבן שפרוט
40	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')		שכ' זכרון אחים, קרית וולפסון שדי בן צבי
41	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')		שכ' נוה בצלאל, רח' אוישישקין
42	כל החלקות		שכ' נוה בצלאל, רח' נרקיס, אוישישקין, קק"ל
43	כל החלקות		רח' המלך ג'ורג', בן יהודה, בצלאל, מנורה, נרקיס, אוישישקין, המעלות

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור א</u>			
47	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ב', ג')	רח' בצלאל	
48	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ג')	רח' המלך ג'ורג', בן יהודה, אגריפס	
49	כל החלקות	מרכז העיר, רח' בן-יהודה, יפו המלך ג'ורג', שמאי	
50	כל החלקות	מרכז העיר, רח' שטראוס, יפו (ביקור חולים) הנביאים, הרב קוק	
51	כל החלקות	מרכז העיר, רח' יפו (מגרש הרוסים מול הדואר) הלני המלכה	
52	כל החלקות	מרכז העיר, הלני המלכה, יפו, הרב קוק החבצלת	
64	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב' ואיזור ג')	רח' שטראוס	
65	כל החלקות	רח' שטראוס, הנביאים, בני ברית ישעיהו	
66	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ב')	רח' הנביאים, מיכל פינס	
71	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	רח' יפו, מיכל פינס, שומרי הכותל	
74	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שכ' מחנה יהודה, רח' אגריפס, אבן ישראל, יפו, עץ החיים, כ"ח	
75	1,3,7,9,15,26,27,32,39,40-43,46,49,84,91,92,101,102,104,133	שכונת רוממה, ר"ח יפו, הצבי אריאל, שרי ישראל	
76	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	רח' יפו, שכ' מקור ברוך	
77	88, 89, 90, 91, 116, 188, 189, 190, 205, 206, 207, 208, 209, 211, 213	שכ' קומונה	
78	פרט לחלקות באזור ב'	שנלר	
97	כל החלקות	קרית אריה	
100	כל החלקות (פרט לבניינים הרשומים באזור ג')	שכונת רמות אשכול	
107	כל החלקות	שכ' רוממה, רח' יפו	
109	כל החלקות (פרט לחלקות	שכ' נחלת אחים, רח' בצלאל,	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

	הרשומות באזור ב'	רח' אוסישקין
112	כל החלקות	שכ' תלפיות
113	כל החלקות	שכ' תלפיות
114	כל החלקות	שכ' תלפיות
115	כל החלקות	שכ' תלפיות
116	כל החלקות (פרט לחלקות באזור ב')	שכ' תלפיות
117	כל החלקות	שכ' תלפיות
118	כל החלקות	שכ' תלפיות
119	כל החלקות	שכ' תלפיות
121	כל החלקות	שכון רסקו, גונן, רח' הטייסים
122	כל החלקות	רח' התקופה, שכ' רסקו
123	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שכונת סן סימון, רח' טרפון רח' יחיל
128	כל החלקות	שכ' גבעת המטוס
135	כל החלקות	ע"י נוה שאנן, כביש רופין הקריה
136	כל החלקות	בין תלפיות וחוות הלימוד
137 ו- 864	כל החלקות	בנייני האומה – משכנות האומה
138	כל החלקות (פרט לחלקות 1-3)	שכ' עץ חיים והפועל המזרחי, שכון ותיקים קרית משה
139	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שכ' ארנונה, רבידים, בית הערבה
145	כל החלקות	עמק רחביה, נוה גרנות
146	כל החלקות	שכ' נוה שאנן
147	כל החלקות	ע"י בית הכרם, רח' הרצל, קרית האוניברסיטה
149	כל החלקות	שכ' בית הכרם, רח' החלוץ
150	כל החלקות	שכ' בית הכרם, רח' הרצל
152	כל החלקות	חוות הלימוד
153	כל החלקות	שכ' קרית משה, רח' שושנה,

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור א</u>			
			שכ' בית הכרם, רח' בנאי
154	כל החלקות		שכ' בית הכרם, רח' בנאי
155	כל החלקות		שכון המקשר, קרית משה
156	כל החלקות		הקריה, שכ' גבעת רם
157	כל החלקות (פרט לחלקה 74)		קרית משה
158	כל החלקות		כביש רופין, שכ' גבעת רם
159	כל החלקות		שכ' בית הכרם, רח' החלוץ
161	כל החלקות		שכ' יפה - נוף
162	חלקה 44		קרית משה (ע"י מוסד וינגרטן)
163	כל החלקות		שכ' בית הכרם, רח' הרצל, "שכון הראל"
164	כל החלקות		בית וגן
165	כל החלקות		ע"י עמק רחביה, קרית וולפסון
166	כל החלקות		שכ' בית וגן, רח' בית וגן, הרב עוזיאל
167	כל החלקות		מאחורי שכונת הפועלים, קרית האוניברסיטה
177	כל החלקות		תלפיות
178	כל החלקות		תלפיות
179	כל החלקות		תלפיות
180	כל החלקות		שכ' נוה שאנן
181	כל החלקות		שכונת ניות, נוה שאנן
182	כל החלקות		דרך עזה (מול רסקו), גבעת מרדכי
183	כל החלקות		שכ' גבעת מרדכי
184	כל החלקות		שכ' גבעת מרדכי
185	כל החלקות		שכ' גונן, שכונת רסקו
189	כל החלקות		שכ' מנחת
190	כל החלקות		שכ' רמת דניא
191	כל החלקות		שכ' מנחת

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

192	כל החלקות	בני ברית, שכי' מנחת
193	כל החלקות	רמת שרת, רמת דניה
194	כל החלקות	רמת שרת, רמת דניה
195	כל החלקות	רמת שרת, רמת דניה
196	כל החלקות	שכי' רמת שרת, רמת דניה
197	כל החלקות	שכי' קוממיות
202	כל החלקות	אדמת הולילנד
212	כל החלקות	ארנונה
220	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שכי' רמות אלון
241	כל החלקות	שכי' הר חוצבים
244	כל החלקות	שכי' סנהדריה מורחבת
245	כל החלקות	שכי' רמות אשכול
246	כל החלקות	שכי' רמות אשכול
247	כל החלקות	שכי' רמות אשכול
255	כל החלקות	שכי' הר נוף
256	כל החלקות	שכי' הר נוף
257	כל החלקות	שכי' הר נוף
261	כל החלקות	שכון חיילים משוחררים קרית משה
263	כל החלקות	ע"י בית הכרם ויפה נוף
265	כל החלקות	שכי' הר נוף
271	כל החלקות	שכי' הר נוף
272	כל החלקות	שכי' הר נוף
287	כל החלקות (פרט לחלקה 4)	שכי' גבעת המטוס
288	כל החלקות	שכי' גבעת המטוס
332	כל החלקות	שכי' הר נוף
333	כל החלקות	שכי' הר נוף

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

335 (ישן)	כל החלקות	הקריה, קרית האוניברסיטה
335 (חדש)	כל החלקות	שכ' הר נוף
336	כל החלקות	הקריה (איצטדיון)
337	כל החלקות	קרית האוניברסיטה
338	כל החלקות	מאחורי בית וגן
339	כל החלקות	על יד קריית האוניברסיטה
340	כל החלקות	מאחורי בית וגן
341	כל החלקות	שכון נוה פאגי ע"י בית וגן
342	כל החלקות	שכון נוה פאגי ע"י בית וגן
343	חלקות 1,4	קרית יובל בנייני משהב, רח' שמריהו לוי, אפשטיין
345	כל החלקות	הר הרצל
348	כל החלקות	יד ושם
349	כל החלקות	מאחורי יד ושם, הר הרצל
350	כל החלקות	שכ' הר נוף
407	חלקות 22-70 (אזור הוילות)	רח' שמריהו לוי, קרית יובל
408	חלקות 1-47, 180-190	רח' שמריהו לוי, איזור הוילות
428	כל החלקות	גבעת משואה
452	כל החלקות	אזור מנחת/בניה חדשה
453	כל החלקות	אזור מנחת/בניה חדשה
454	כל החלקות	אזור מנחת/בניה חדשה
455	כל החלקות	אזור מנחת/בניה חדשה
456	כל החלקות	אזור מנחת/בניה חדשה
457	כל החלקות	אזור מנחת/בניה חדשה
460	כל החלקות	אזור מנחת/בניה חדשה
461	כל החלקות	אזור מנחת/בניה חדשה
504	(מוסדר) כל החלקות	שכ' קרית אריה, מעלות דפנה
509	כל החלקות	ע"י גבעת המבטר

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

511	(גוש חדש)	כל החלקות	גבעת חנניה, רח' נעמי
533	(199)	חלקה 1 (קוטגיים)	רח' סן מרטין, שכ' גונן ט'
538		כל החלקות (במקום גוש 30148)	קרית הממשלה
543		כל החלקות	הר הצופים
545		כל החלקות	שכ' גבעת שפירא (הצרפתית)
553		כל החלקות	שכ' גבעת שפירא (הצרפתית)
554		כל החלקות	שכ' גבעת שפירא (הצרפתית)
585		כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	ארמון הנציב (מזרח תלפיות)
588		גבעת קנדה (כל החלקות) בנה ביתך (כל החלקות)	שכ' גילה
599		כל החלקות	הרובע היהודי
616		כל החלקות	רמות אלון
617		כל החלקות	רמות אלון
696		כל החלקות	שכונת ארנונה
710		כל החלקות	רמות אלון
711		כל החלקות	רמות אלון
712		כל החלקות	רמות אלון
713		כל החלקות	רמות אלון
714		כל החלקות	רמות אלון
715		כל החלקות	רמות אלון
716		כל החלקות	רמות אלון
717		כל החלקות	רמות אלון
718		כל החלקות	רמות אלון
719		כל החלקות	רמות אלון
720		כל החלקות	רמות אלון
721		כל החלקות	רמות אלון
722		כל החלקות	רמות אלון

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

723	כל החלקות	רמות אלון
724	כל החלקות	רמות אלון
725	כל החלקות	רמות אלון
726	כל החלקות	רמות אלון
727	כל החלקות	רמות אלון
728	כל החלקות	רמות אלון
731	כל החלקות	רמות אלון
732	כל החלקות	רמות אלון
733	כל החלקות	רמות אלון
868	כל החלקות	מחלף בייט
28109	כל החלקות	גילה
בית חנינה 10	4-5, 10, 17, 18, 24, 29, 39, 49-52, 72, 75, 80, 90, 110, 112-114, 117, 118, 120-124, 126-130, 200, 207, 223, 225, 247, 251, 257, 260, 258	כביש ראשי רמאללה
בית חנינה 615	227, 252-257, 263, 264, 268, 274, 275, 282, 283, 288, 289, 293, 294, 296, 298, 300, 301, 305, 306, 309, 312, 316, 318-320, 322, 323, 327, 333, 335, 336, 341, 340, 338	כביש ראשי רמאללה
בית חנינה 619	1-20	כביש ראשי רמאללה
30054	כל החלקות	שכ' מורשה, רח' הצנחנים
30055	כל החלקות	דרך שכם, רח' הנביאים, סנט ג'ורג' סולימן המלך, סלאח אדין
30056	כל החלקות	רח' סלאח אדין, סולימן המלך לגיזה, באב אזהרה, נחל אגוז
30958	כל החלקות	ח' סלאח אדין, שכונה אמריקאית
30049	כל החלקות	שכ' שייח ג'ראח, רח' ראגב נששיבי
30132	כל החלקות	שכ' שייח ג'ראח

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

שכ' שיח ג'ראח	כל החלקות כל המוסדות בהר הצופים	934	30134
שכ' ארנונה - רח' גרשון אבנר	כל החלקות		31227
רמות אלון	כל החלקות		31267
רמות אלון	כל החלקות		31268
רמות אלון	כל החלקות		31270
הגבעה הצרפתית, שעפט	כל החלקות בהגבלה לרמות אשכול	654	שעפט
שיח ג'ראח		964	30504
שנלר, מקור ברוך	כל החלקות פרט לחלקה 2		31317
קרית הממשלה	כל החלקות (במקום גוש 30148)		31323
מורדות משואה	כל החלקות		31401
מורדות משואה	כל החלקות		31402
גבעת המטוס	כל החלקות		31656
גבעת המטוס	כל החלקות		31657

הגדרת האיזורים לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת 2027;
בניינים המשמשים למגורים

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור ב</u>			
1	כל החלקות	שכ' גאולים, רח' בית לחם, דרך חברון	
2	כל החלקות	שכ' גאולים, (גובל עם מקור חיים)	
4	41-50, 53-56, 67-77, 91, 108-112, 96-103	שכ' גונן, גאולים	
5	61-93, 54-58, 37-52, 16-29, 2	שכ' גונן ושיכוני עמידר	
7	167, 161, 53	שכ' גונן, רח' בוסתנאי	
13	כל החלקות	שכ' גאולים, רח' בית לחם, דרך חברון	
15	98, 96, 95, 92, 42	שכ' גאולים	
17	כל החלקות	תחנת הרכבת, רח' בית לחם, דרך חברון	
19	חלקה 158 בלבד	תחנת הרכבת, רח' בית לחם, דרך חברון	
20	124-128, 90, 88, 86, 85 חוץ מאזור מזרחי	גבעת חנניה, רח' חברון, עין רוגל	
39	117-140, 66-113, 2-56	שכ' שערי חסד, רח' פרוש, הגר"א כהנא גאולים	
40	45, 43, 40, 34, 17, 16, 14, 4, 2, 1 72, 71, 48-51	זכרון אחים, רח' שבזי, לוד	
41	25-30, 21, 20, 14-16, 12, 11, 9, 66-80, 59-64, 57, 52-54, 36-50, 84, 83	שכ' נחלת צדוק, (בתי ענתבי) דיסקין, הגר"א	
44	כל החלקות	שכ' זכרון יוסף, רח' נ. בכר, בצלאל, נהר פרת, הקישון	
45	כל החלקות	נחלאות, נחלת ציון	
47	76, 75, 68-71, 66, 51-59, 112-116, 95-99, 90, 89, 83-86, 134, 131, 123	רח' בצלאל, יזרעאל, הנציב, התבור	
53	כל החלקות	שכ' מורשה, שבטי ישראל	
59	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	שכ' מורשה, רח' הנביאים	
61	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	רח' אדמון, וחנן	
62	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	רח' סלנט, חיי אדם, בונה המולדת שלמה בהרן	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור ב</u>			
64		9-42, 45-67, 98-101, 106, 107, 111-115, 128, 129, 143	שכ' אבן יהושע, רח' ורשה, אבן יהושע
66		14-17, 20, 21, 24, 26, 27, 33-35, 37-56, 58, 60-76, 79-87, 90-93, 98, 101-104, 123	מיכאל פינס, דוד ילין, חפץ חיים משה חגיזי
67		כל החלקות	שכ' אחווה, בתי אורנשטיין ראשית חכמה
68		כל החלקות	יגיע כפיים
69	מתיתיהו,	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ג')	שכ' מקור ברוך, רח' יוסף בן אורבך, רש"י, הטורים בר-גיורא, תחכמוני רשב"ם, דון יוסף הנשיא
70		כל החלקות	שכ' רוחמה, רח' דוד ילין, רש"י תחכמוני, רשב"ם, דון יוסף הנשיא
71		1-8, 10, 13, 16-19, 21-24, 26-34, 37-39, 43, 48-51, 53, 59-65, 67, 68, 73	שכ' בתי הורנדא, רח' יוסף שוורץ
72		כל החלקות	שכ' מקור ברוך, רש"י, אלפנדרי הטורים, שר"ל, נבון, תחכמוני
73		כל החלקות	שכ' מחנה יהודה, רח' מחנה יהודה בית יעקב
73 (573)		כל החלקות	רח' אגריפס, יפו, שכ' מחנה יהודה
74		13-15, 20-24, 26-29, 32, 34, 36, 37, 40, 42, 44, 47, 48, 51, 52, 56, 59, 61, 68, 70-77, 79, 81, 86, 87, 90, 92, 93, 111-115, 117, 123-125, 157, 160, 166, 170-174, 180, 181, 184, 186, 187, 190	רח' אגריפס, מסילת ישרים, אבן ישראל
75		4, 5, 6, 8, 10-14, 17-20, 22-25, 31, 34, 37, 45, 51, 53, 76, 77, 80	רוממה
76		2, 5-9, 12-17, 23-28, 34, 42, 51, 52, 55-59, 61-68, 70-77, 79, 81, 86, 87, 90, 92, 93, 111-115, 117, 123-125, 157, 160, 166, 170-174, 180, 181, 184, 186, 187, 190	מקור ברוך
78		כל החלקות- פרט לשכונת האומה-בנייני האומה ושנלר	שכ' מקור ברוך, רח' מלכי ישראל תחכמוני, בר גיורא, הטורים, תל - ארזה, (שכון חורשת אברהם, חסידוף)
79		כל החלקות	שכ' תל-ארזה, רח' נחמיה, חיים פרחי, בר-אילן
80		כל החלקות	שכ' תל-ארזה, רח' נחמיה, חיים פרחי,

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור ב</u>			
81	כל החלקות	בר אילן, גבעת משה שכ' גאולה, כרם אברהם, רח' מלכי ישראל, מלאכי, צפניה, יחזקאל	
82	כל החלקות	שכ' כרם אברהם, רח' צפניה, עמוס מלאכי, עובדיה, זכריה, מלכי ישראל	
83	כל החלקות	שכ' גאולה, רח' מאה שערים, יחזקאל, אבינועם ילון, יואל חבקוק, הושע, חגי	
84	כל החלקות	שכ' כרם אברהם רח' צפניה, עזרא נחמיה	
94	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	כניסה לשכונת גבעת שאול	
96	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	כניסה לשכונת גבעת שאול	
101	כל החלקות	תל - ארזה	
102	כל החלקות	שכ' בית ישראל החדשה, רח' שמואל הנביא (צד צפון)	
103	כל החלקות	שכ' מחניים (ע"י הבוכרים)	
104	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ג')	שכ' מחניים, רח' ניסן בק	
105	כל החלקות	שכ' סנהדריה, מחניים, גבעת משה	
106	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	שכ' סנהדריה, רח' הרב בלוי, שאול המלך	
108	כל החלקות	שכ' שערי רחמים, עלמה, כפר ברעם שבזי	
109	19-29, 32-75, 78-96, 99, 100, 106-112, 115-135, 137-142, 148, 150-152, 155-157, 162-167, 170, 174-177, 180, 184-194, 205-210, 213, 215-225, 228-266, 270-272, 275, 276, 281, 283	אבן ספיר, המדרגות, שבזי, טבריה שפרעם	
116	4, 5, 6, 7, 8, 20	תלפיות - שיכון עממי	
123	חלקה 134 בלבד	סן סימון, יוחנן בן זכאי	
138	1, 2, 3	שכונת עץ החיים	
139	חלקות 36, 50	שכ' ארנונה	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

141	כל החלקות	שכ' מקור חיים
151	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	שכ' קרית משה
157	חלקה 74	שכ' קרית משה
186	כל החלקות	דרך ירושלים, תל – אביב
188	כל החלקות	דרך חברון
198	כל החלקות (גוש ישן 002)	שכ' גאולים
208	כל החלקות	בהמשך לארמון הנציב
217	כל החלקות	מאחורי ליפתא העליונה
220	חלקות 1 עד 99, חלקה 704	שכ' רמות אלון
223	כל החלקות	מצפה נפתוח
224	כל החלקות	מצפה נפתוח
225	כל החלקות	מצפה נפתוח
226	כל החלקות	מצפה נפתוח
227	כל החלקות	גבעת שאול ב'
228	כל החלקות	גבעת שאול ב'
229	כל החלקות	גבעת שאול ב'
230	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ד')	גבעת שאול ב'
231	כל החלקות	ליפתא
233	כל החלקות	ליפתא
234	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	קרית מטרסדורף
235	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ג')	רוממה המורחבת
236	כל החלקות	שכונני קרית אתרי
238	כל החלקות	הר החוצבים
240	כל החלקות	קרית צ'אנו
242	כל החלקות	הר החוצבים

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

243	כל החלקות	הר החוצבים
248	כל החלקות	ליפתא
249	כל החלקות	ליפתא
252	כל החלקות (פרט לחלקות באיזור ד')	מאחורי ליפתא העליונה
253	כל החלקות	מאחורי ליפתא העליונה
254	כל החלקות	גבעת שאול ב'
258	כל החלקות	גבעת שאול ב'
259	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ד')	גבעת שאול ב'
262	כל החלקות	גבעת שאול ב'
264	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזור ד')	גבעת שאול ב'
266	כל החלקות	גבעת שאול ב'
267	כל החלקות	גבעת שאול ב'
268	כל החלקות	גבעת שאול ב'
270	כל החלקות	גבעת שאול ב'
273	כל החלקות	קרית איטרי, שכ' מטרסדורף
274	כל החלקות	הר החוצבים
299	כל החלקות	רח' סורוצקין
310	כל החלקות	רמת מוצא
311	כל החלקות	רמת מוצא
312	כל החלקות	רמת מוצא
313	כל החלקות	רמת מוצא
314	כל החלקות	רמת מוצא
315	כל החלקות	רמת מוצא
351	כל החלקות	
354	כל החלקות	
355	כל החלקות	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

356	כל החלקות	
360	כל החלקות	
361	כל החלקות	
363	כל החלקות	
364	כל החלקות	
365	כל החלקות	
369	כל החלקות	
370	כל החלקות	
371	כל החלקות	
372	כל החלקות	
375	כל החלקות	
378	כל החלקות	
379	כל החלקות	
380	כל החלקות	
383	כל החלקות	
394	כל החלקות	
416	כל החלקות	
422	כל החלקות	גבעת משואה
423	כל החלקות	גבעת משואה
424	כל החלקות	גבעת משואה
425	כל החלקות	גבעת משואה
426	כל החלקות	גבעת משואה
427	כל החלקות	גבעת משואה
435	(535) כל הבניינים של מצפה מנחם	קרית מנחם, מצפה מנחם בלבד
465	כל החלקות	
489	כל החלקות	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור ב</u>			
506 (ישן)	כל החלקות	מנחת הישנה	
539	כל החלקות	דרך חברון	
542	כל החלקות	פסגת זאב דרום	
547	כל החלקות	רכס שועפט	
565	כל החלקות	באזור נוה יעקב	
566	כל החלקות	פסגת זאב	
567	כל החלקות	פסגת זאב מערב	
568	כל החלקות	פסגת זאב מזרח	
569	כל החלקות	פסגת זאב צפון	
585	101-126, 201-248, 271-281, 301-305, 290-320, 310-313, 320-323, 340-342, 350-353, 400-404, 408, 420-424, 440-465, 450-484, 480-494, 500-504, 509-509	ארמון הנציב	
588	כל השכונות והחלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור א')	גילה	
590	כל החלקות	פסגת זאב מזרח	
31314 חדש (592 ישן)	כל החלקות	פסגת זאב מזרח	
609	כל החלקות	פסגת זאב צפון	
613 (567 – 568 ישן)	כל החלקות	פסגת זאב מערב	
614	כל החלקות	פסגת זאב מערב	
700	כל החלקות	הר חומה	
29933-29940	כל החלקות	הר חומה	
734	כל החלקות	רמות אלון	
962	כל החלקות	גילה	
964	כל החלקות	גילה	
29844	כל החלקות	רכס שורק	
29911	כל החלקות	רכס שורק	
29912	כל החלקות	רכס שורק	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

29913	כל החלקות	רכס שורק
29914	כל החלקות	הר סלמון
29918	כל החלקות	
29919	כל החלקות	
29920	כל החלקות	
29921	כל החלקות	
29954	כל החלקות	
29955	כל החלקות	
29956	כל החלקות	
29835	כל החלקות	
29839	כל החלקות	
29915	כל החלקות	
29922	כל החלקות	
29926	כל החלקות	
29928	כל החלקות	
29929	כל החלקות	
29941	כל החלקות	
50234	כל החלקות	
50236	כל החלקות	
50241	כל החלקות	
28111	כל החלקות	גילה
28112	כל החלקות	גילה
30390,30392,50236, 30404,30631,30351 30382, (במקום 511 512,513,514, ישר)	כל החלקות	עין כרם
30837	כל החלקות	מורדות עין כרם (דרך כרמית)
31397	כל החלקות	פסגת זאב צפון

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

בית חנינה 4	604	63, 77-98, 144, 146-155, 159-164, 172-174, 178, 182, 179, 184-193, 201-225, 240, 254, 256-258, 261, 271, 269-280, 281, 283-288	בית חנינה 4
בית חנינה 5	605	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ג')	בית חנינה 5
בית חנינה 7	607	1-7, 39-41, 43-47, 49-100, 101, 106-120, 124, 133, 139, 149, 150	בית חנינה 7
בית חנינה 10	610	1-3, 6-9, 11-16, 19-23, 25-28, 30-38, 40-48, 53, 55, 56, 63, 64, 66-71, 74, 77, 78, 89-105, 107, 131, 132, 137, 145-147, 149-150, 157-159, 162-167, 170-189, 191, 192, 196, 198, 205, 206, 209, 211-220, 228, 234, 237, 240, 241, 244, 245, 248-250, 255, 263, 267-271, 274, 277-283	בית חנינה 10
בית חנינה 15	615	189, 193, 195, 222-225, 228-251, 258-262, 265-267, 269-273, 277, 281, 284-287, 290-292, 295, 297, 299, 303, 304, 307, 308, 311, 313, 314, 332, 339, 326	בית חנינה 15
בית חנינה 16	619	55-21, 141-133, 145, 149-156, 185-200, 205, 232-207, 279, 282, 284, 291, 296, 301-305, 307-310, 312-314	בית חנינה 16
שעפט 8	648	כל החלקות פרט לחלקות באזור ג'	שעפט 8
שעפט 9	649	כל החלקות פרט לחלקות באזור ג'	שעפט 9
שעפט 10	650	כל החלקות פרט לחלקות באזור ג'	שעפט 10
שעפט 11	651	כל החלקות	שעפט 11
שעפט 12	652	כל החלקות פרט לחלקות באזור ג'	שעפט 12
שעפט 13	653	כל החלקות פרט לחלקות באזור ג'	שעפט 13
שעפט 14	654	כל החלקות	שעפט 14
שעפט 15	655	כל החלקות	שעפט 15

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

שעפט 17	657	62-67,47-49,38-43,15-17,9-12	
		101,100,99,96,95,93,92,90,76-83	
שעפט 19	659	כל החלקות	שעפט 2
שעפט 20	660	כל החלקות	אלגזה, ואלמשרף, שעפט 2
	664	כל החלקות	ואדי ג'וז
	669	כל החלקות	א-טור
	717	כל החלקות	אשייה
	712		
	859	כל החלקות	(בניה חדשה העיר העתיקה בתוך החומות בלבד)
	801		
30057	957	120, 124, 163, 173, 174, 200-207, 214-221, 308	שכונת ואדי ג'וז
30059	959	כל החלקות שבמזרח העיר	רח' אלעוודה, שכי סעדו סעיד
30089	989	כל החלקות	רח' סלח אדין, דרך שכס, נחלת שמעון
30093	993	20-25,2	רח' נשיבי
30094	994	65,38,9,8,4	שכי שיח ג'ראח
30095	995	64,63,14,8-12,6,1-4	שכי שיח ג'ראח
30096	996	כל החלקות	שכי שיח ג'ראח
30097	997	כל החלקות	שכי שיח ג'ראח
30247	947	כל החלקות	שכי שיח ג'ראח (פרט לרמת אשכול)
30098	998	כל החלקות	שכי שיח ג'ראח
	947	כל החלקות	שכי שיח ג'ראח (פרט לרמת אשכול)
	623	כל החלקות	שכי שיח ג'ראח
30909		כל החלקות	שנלר, מקור ברוך
31317		חלקה 2	שנלר, מקור ברוך

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
איזור ג			
32	כל החלקות	הר - ציון	
46	כל החלקות	מזכרת משה, אוהל משה, זכרון טוביה	
47	1-11, 13-48, 72, 82, 91, 92	שכונת כנסת, רח' נוב, ענתות שילה, דלתון, עין צורים	
48	34, 36-39, 41-43, 45-55, 57, 58, 60, 63, 68, 73, 74, 76, 79, 81-100, 105-108, 110-120, 122-125	מסילת ישרים, משכנות שאננים	
53	11, 13, 14, 16-18, 28, 39-50, 53, 55-57, 59-61, 62, 65, 67, 68, 80, 83, 85-87, 91, 106	מוסררה, נתן הנביא, הע"ח, חולדה הנביאה, שכ' מורשה	
54	כל החלקות	רח' הע"ח, משמרת, שכ' מורשה	
59	10-17, 19, 43, 44, 107, 113, 121, 130-132, 135, 136, 138, 142, 144-146	מוסררה, רח' עידו הנביא, החומה השלישית, שכ' מורשה	
60	כל החלקות	שכ' בתי אונגרים, רח' מאה שערים	
61	60-72, 32	בתי פרלמן	
62	1-35, 58-87, 90-93, 99, 120-129, 148-225, 233-259, 264	בתי ויטנברג	
63	כל החלקות	שכ' מאה שערים, רח' מאה שערים, חיי אדם, בהרן, חסד לאברהם	
64	1-6, 68-74, 84, 85, 103, 104	שכ' בתי ורשאה, שכ' בתי ויטנברג	
69	119-152, 210, 211, 229, 230, 238-239	שכ' כרם הישנה	
77	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור א')	שכ' קומונה	
85	כל החלקות	שכ' הבוכרים, רחובות הבוכרים אברהם למודי, שלמה מוסיוף, יחזקאל, יואל, שמואל הנביא	
87	כל החלקות	שכ' בית ישראל החדשה, רח' זוננפלד, ושינסקי, יוסף קארו בצלאל אשכנזי	
88	כל החלקות (פרט לחלקות באיזור ד')	כ' בית ישראל החדשה, רח' בית ישראל, רבדושינסקי	
90	כל החלקות	רח' שמואל הנביא	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

91	כל החלקות	שכ' בית ישראל החדשה, רח' שמואל הנביא, יוסף קארו, בצלאל אשכנזי
94	75,70,62,49,48,38,37,25,24	שכ' גבעת שאול
96	66,31,15,11,8,7	שכ' גבעת שאול
99	כל החלקות (פרט לרמת אשכול)	סנהדריה, פאג'י
100	חלקה 1 בניינים 102-105, 109-115	שכונת שמואל הנביא (פרט לרמת אשכול)
104	87, 82-85, 63-70, 1-55	שכ' מחניים
106	72,70,69,68	שכ' סנהדריה, רח' משה בלוי
127	כל החלקות	ע"י הר-ציון
129	כל החלקות	מחנה מעבר תלפיות
130	כל החלקות	שכ' מקור חיים
131	כל החלקות	בית צפפה, שכ' מקור חיים
133	כל החלקות	שכ' גונן
140	כל החלקות	אזור תעשיה תלפיות
142	כל החלקות	ע"י מקור חיים ובית צפפה
143	כל החלקות	שכ' גונן ג'
144	כל החלקות	גונן דרום, רח' נתאי ארבלי
148	כל החלקות	שכ' גבעת רם
151	18-20,13-16,11,10,8,7,5,3, 54-62, 51, 42, 38-40, 25, 124, 114, 105, 96, 94, 80	שכ' גבעת שאול
160	כל החלקות	שכ' גבעת שאול
162	כל החלקות (פרט לחלקה 44)	שכ' גבעת שאול
168	כל החלקות	גבעת שאול
169	כל החלקות	שכ' גונן ט'
171	כל החלקות	שכ' גונן ח'
172	כל החלקות	רח' נתאי ארבלי, שכ' גונן
173	כל החלקות	שכ' גונן א', ו'

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור ג</u>			
187	כל החלקות	דרך חברון, דרך בית לחם, איזור התעשייה תלפיות	
199 (533)	פרט לחלקה 1 - קוטג'ים	שכ' גונן ט'	
203	כל החלקות	נוף ציון	
234	50, 7-12	שכון המפונים, כל הבלוקים ברח' המ"ג, קרית מטרסדורף	
235	69	שכון המפונים, כל הבלוקים ברח' המ"ג, רוממה מורחבת	
260	כל החלקות	גבעת שאול בדרך לגבעת שאול ב'	
275	כל החלקות	בית צפפה	
276	כל החלקות	בית צפפה	
284	כל החלקות	בית צפפה	
287	חלקה 4	גבעת המטוס, הכפר ההולנדי	
289	כל החלקות	בית צפפה	
343	כל החלקות (פרט לחלקות 4,1 הרשומות באיזור א')	קרית היובל (פרט לבנייני משה"ב)	
397	כל החלקות	קרית היובל	
398	כל החלקות	קרית היובל	
399	כל החלקות	קרית היובל, שיכון סלע	
407	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור א')	קרית היובל, שיכון מפונים	
408	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור א')	קרית היובל שיכון ותיקים רח' גורדון, בורוכוב	
412	כל החלקות	קרית היובל, שיכון ותיקים	
413	כל החלקות	שכ' קרית היובל	
414	כל החלקות	שכ' קרית היובל	
415	כל החלקות	שכ' קרית היובל, שיכון עממי ובתי אבן	
501 (536)	כל החלקות	שכונת פת	
503	כל החלקות	רוממה	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

510	כל החלקות	עטרות
530 (437)	כל החלקות	שכ' עיר גנים א'
531 (438)	כל החלקות	שכ' עיר גנים א'
532 (436)	כל החלקות	שכ' קרית מנחם
533	כל החלקות (פרט לחלקה 1 קוטג'ים)	שכ' גונן ט'
534 (439)	כל החלקות	שכ' עיר גנים ג'
535 (435)	כל החלקות (פרט לבנינים באזור ב')	קרית מנחם
977 (277)	כל החלקות	בית צפפה
978 (278)	כל החלקות	בית צפפה
979 (279)	כל החלקות	בית צפפה
980 (280)	כל החלקות	בית צפפה
981 (281)	כל החלקות	בית צפפה
982 (282)	כל החלקות	בית צפפה
983 (283)	כל החלקות	בית צפפה
984	כל החלקות	בית צפפה
985 (285)	כל החלקות	בית צפפה
986 (286)	כל החלקות	בית צפפה
987 (287)	כל החלקות	בית צפפה
988 (288)	כל החלקות	בית צפפה
601 1	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 1
602 2	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 2
603 3	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 3
604 4	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	בית חנינה 4
605 5	166, 108-138	בית חנינה 5
606 6	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 6
607 7	כל החלקות (פרט לחלקות	בית חנינה 7

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

הרשומות באיזור ב')

בית חנינה 8	608	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 8
בית חנינה 9	609	כל החלקות	בית חנינה 9
בית חנינה 10	610	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באיזורים א' ו-ב')	בית חנינה 10
בית חנינה 11	611	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 11
בית חנינה 12	612	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 12
בית חנינה 14	614	כל החלקות	בית חנינה 14
בית חנינה 15	615	1-188, 190-192, 194, 226, 196-221	בית חנינה 15
בית חנינה 16	619	56-132, 142-144, 146-148, 206, 201-204, 157-184	בית חנינה 16
בית חנינה 18	618	כל החלקות	בית חנינה 18
בית חנינה 19	634 633	כל החלקות כל החלקות	אל בירה מעלופיה קלנדיה, כפר עקב
שעפט 1	641	כל החלקות	שעפט 1
שעפט 2	642	כל החלקות	ואדי הולץ, שעפט 1
שעפט 3	643	כל החלקות	שעפט 1
שעפט 4	644	כל החלקות	חלת משעל, שעפט 2
שעפט 5	645	כל החלקות	כרם לוויס, שעפט 1
שעפט 6	646	כל החלקות	אם אל עמד, שעפט 2
שעפט 7	647	כל החלקות	אל מערם, שעפט 2
שעפט 8	648	48-55, 16-20, 14, 1-13	שעפט 1
שעפט 9	649	57-59, 52-55, 22, 7-20, 119, 105-114, 98	שעפט 1
שעפט 10	650	81, 65-77, 46-62, 1-9	שעפט 1
שעפט 12	652	46-48, 15, 14, 12, 11, 1-5	שעפט 1
שעפט 13	653	32, 30, 19	שעפט 1
שעפט 16	656	כל החלקות	אל כאם, שעפט 2

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

שעפט 17 657	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב')	שעפט 2
שעפט 18 658	כל החלקות	אל רמאנה, שעפט 2
661	כל החלקות	אטור, סילוואן (מקודם 611)
662	כל החלקות	שכ' עיסאווייה, ענתה (מקודם 612)
663	כל החלקות	הר הצופים (מקודם 613)
664	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ג')	שכ' אל סוואנה (מקודם 614)
666	כל החלקות	שכ' חזמה
668	כל החלקות	שכ' עיסאווייה
670	כל החלקות	שכ' עזריה
571/675	כל החלקות	שכ' סילוואן
677	כל החלקות	שכ' ערב אל סוואחרה
781 29981	כל החלקות	שכ' סילוואן, שכ' אבוטור (שכ' גבעת חנניה)
782 29982	כל החלקות	שכ' אבוטור, (שכ' גבעת חנניה)
783 29983	כל החלקות	שכ' סילוואן
784 29984	כל החלקות	שכ' שמעה
785 29985	כל החלקות	שכ' סילוואן
786 29986	כל החלקות	שכ' סילוואן
787 29987	כל החלקות	שכ' סילוואן
788 29988	כל החלקות	שכ' סילוואן
789 29989	כל החלקות	שכ' סילוואן, ראס אל עמוד
790 29990	כל החלקות	שכ' סילוואן
791 29991	כל החלקות	שכ' ראס אל עמוד
791 29992	כל החלקות	רחוב המלך עבדאללה
793 29993	כל החלקות	הר הזיתים
794 29994	כל החלקות	הר הזיתים, רחוב הסעיד

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

הר הזיתים	כל החלקות	795	29995
הר הזיתים, שכ' אלסוואני	כל החלקות	796	29996
שיך ג'ראח, הר הצופים	כל החלקות	797	29997
שיך ג'ראח	כל החלקות	798	29998
שיך ג'ראח	כל החלקות	799	29999
שיך ג'ראח	כל החלקות	900	30900
שכ' אבו טור (שכ' גבעת חנניה)	כל החלקות שבחלק המזרחי	919	30019
שכ' אבו טור, שמעה	כל החלקות שבחלק המזרחי	920	30020
שכ' סילוואן	כל החלקות	904	30124
שכ' סילוואן	כל החלקות	905	30125
שכ' סילוואן	כל החלקות	906	30126
שכ' סילוואן	כל החלקות	907	30127
שכונת ואדי ג'וז	1-119, 121-123, 125-162, 164-172, 175-199, 208-213, 309, 222-307	957	30057
שמעון הצדיק	כל החלקות	993	30093
שכ' נחלת שמעון	כל החלקות	990	30090
שכ' נחלת שמעון	כל החלקות	991	30091
שכ' שיך ג'ראח	כל החלקות	992	30092
רחוב סנטה מרים	כל החלקות	910	30110
רחוב סנטה מרים	כל החלקות	911	30111

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור ג'</u>			
20		כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ב' ובאזור המזרחי)	שכ' שמעה (ליד הר ציון)
86		כל החלקות	בית ישראל, שערי פינה
88		16-31	בית מילנר
230		45,25,24	דרך ירושלים תל-אביב, גבעת שאול
252		חלקה 55	מאחורי ליפתא העליונה
259		82,81,37,6,2,1	גבעת שאול דרך הר המנוחות
264		,36,13,11,9,8,4,1 99,98,97	גבעת שאול ב'
269		73,26,23,22,19,13	גבעת שאול ב'
504 (ישן)		כל החלקות	ליפתא תחתונה
505 (ישן)		כל החלקות	עין כרם ביי"ס חקלאי
529		כל החלקות	אסבסטונים
29501/11	701/11	כל החלקות	קלנדיה עטרות
	801-837	כל החלקות (פרט לבניה החדשה)	עיר העתיקה בתוך החומות
	838-859	כל החלקות (פרט לבניה החדשה)	עיר העתיקה בתוך החומות
635		כל החלקות	רפאה
636		כל החלקות	כפר עקב
637		כל החלקות	קלנדיה עטרות
638		כל החלקות	אר-רם עטרות
665		כל החלקות	נוה יעקב
667		כל החלקות	ענתה
676		כל החלקות	אבו-דיס
681-678		כל החלקות	צור-בהר
682-683		כל החלקות	גבל מוקבר
684-685		כל החלקות	בית סחור

הגדרת האיזורים לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת 2027
בניינים המשמשים למגורים

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג'

686	כל החלקות	בית לחם
687	כל החלקות	טנטורה
688	כל החלקות	בית גילה
689	כל החלקות כל האזורים הכפריים	בית צפפה שרפה

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

1	כל החלקות (מקומות מסחר)	דרך חברון, דרך בית לחם, רח' יהודה, שכי גאולים
2	כל החלקות (מקומות מסחר)	רח' יהודה, איזור התעשייה תלפיות שכונת גאולים
3	כל החלקות	רח' עמק רפאים, שכי מושבה גרמנית
4	כל החלקות	שכונת גונן, רח' חזקיהו המלך
5	כל החלקות	שכונת גונן, רח' חזקיהו המלך
6	כל החלקות	רח' חזקיהו המלך, שכונת גונן וגבעת אורנים
7	כל החלקות	רח' כובשי קטמון, חזקיהו המלך, הפלמ"ח, הל"ה, שכונת גונן
8	כל החלקות	רח' עמק רפאים, רחל אמנו, יהושע בן נון, שכי מושבה יונית
9	כל החלקות	שכונת גונן, רח' תל-חי, כ"ט בנובמבר
10	כל החלקות	רח' עמק רפאים, שכי מושבה גרמנית
11	כל החלקות	רח' עמק רפאים, דרך בית לחם, מושבה גרמנית
12	כל החלקות	רח' עמק רפאים, מושבה גרמנית
13	כל החלקות	דרך חברון, דרך בית לחם, גאולים
14	כל החלקות	יהודה, דרך בית לחם, גאולים
15	כל החלקות	דרך בית לחם, שכי גאולים
16	כל החלקות	דרך בית לחם, שכי גאולים
17	כל החלקות	תחנת הרכבת, שכי גבעת חנניה
18	כל החלקות (מקומות מסחר)	דרך חברון, גבעת חנניה
19	כל החלקות	דרך חברון, רח' עין רוגל שכי שמעה
21	כל החלקות	שכי קוממיות, רח' ז'בוטנסקי מרכוס גרץ
22	כל החלקות	שכי טלביה, רח' שופן, מרכוס, ז'בוטנסקי
23	כל החלקות	רח' הפלמ"ח, הנשיא, עזה, הל"ה, הרב ברלין, קרית שמואל, חרל"פ, רוטנברג, האר"י

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

24	כל החלקות	רח' רמב"ן, עזה, שכי רחביה, מטודלה
26	כל החלקות	רח' עזה, רח' בלפור, רד"ק זבוטינסקי
27	כל החלקות	רח' לינקולן, דוד המלך
28	כל החלקות	רח' דוד המלך
29	כל החלקות	רח' דוד המלך (מלון המלך דוד)
30	כל החלקות	ימין משה
31	כל החלקות	ע"י ימין משה
32	כל החלקות	הר ציון
33	כל החלקות	רח' ממילא, דוד המלך,
34	כל החלקות	רח' ממילא, דוד המלך,
35	כל החלקות	רח' יפו, ינאי, שלומציון המלכה
36	כל החלקות	רח' דוד המלך, הלל, עקיבא, אגרין
37	כל החלקות	רח' המלך ג'ורג', הלל
38	כל החלקות (מקומות מסחר, בתי מלון ופנסיונים)	רח' רמב"ן, קק"ל, המלך ג'ורג', אוסישקין אבן עזרא, גבירול
39	כל החלקות	רח' אוסישקין, קק"ל, הר"ן, אברבנאל
40	כל החלקות	שדרות בן צבי, זכרון אחים
41	כל החלקות	רח' אוסישקין, נחלת צדוק
42	כל החלקות	גן רחביה, רח' נרקיס
43	כל החלקות	רח' בן יהודה, שמואל הנגיד בצלאל, נרקיס
44	כל החלקות	רח' אגריפס, בצלאל, שדרות בן צבי, זכרון יוסף
45	כל החלקות	רח' נרקיס, רח' אגריפס, בצלאל, נחלת ציון
46	כל החלקות	רח' אגריפס

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

47	כל החלקות	שכונת כנסת, בתי ראנד, רח' בצלאל
48	כל החלקות	רח' אגריפס, המלך ג'ורג', סוכת שלום, משכנות
49	כל החלקות	רח' בן יהודה, המלך ג'ורג', יפו
50	כל החלקות	רח' הנביאים, הרב קוק, יפו
51	כל החלקות	רח' יפו, יוחנן מגוש חלב, מגרש הרוסים
52	כל החלקות	רח' יפו, החבצלת, הנביאים
53	84,83,76	שכונת מורשה, רח' שבטי ישראל
54	כל החלקות	שכונת מורשה, רח' הע"ח
64	כל החלקות	רח' שטראוס, רח' חיי אדם, רח' ורשא, בתי ויטנברג
65	כל החלקות (מקומות מסחר)	רח' שטראוס, ישעיהו, הנביאים
66	כל החלקות (מקומות מסחר, בתי מלון ופנסיונים)	רח' הנביאים, מיכל פינס עד מלון המרכז, דוד ילין, רח' יפו, זכרון משה, מיוחס, מחנה יהודה
69	כל החלקות	שכ' מקור ברוך, רח' רש"י, יוסף בן מתתיהו, הטורים בר גיורא
70	כל החלקות	שכ' רוממה, רח' רש"י, דוד ילין תחכמוני, פינס
71	כל החלקות	דוד ילין, רח' יפו, מיוחס, מחנה יהודה
72	כל החלקות	רח' יפו, רח' מיוחס, רח' הטורים (גרג' הטורים) מחנה יהודה, רח' רש"י
73	כל החלקות	רח' מחנה יהודה, אגריפס, בית יעקב
73א'	כל החלקות (573)	רח' מחנה יהודה, אגריפס
74	כל החלקות	רח' מחנה יהודה, יפו, המלך ג'ורג', אגריפס
75	כל החלקות	רח' יפו, רוממה, רח' הצבי, תורה מציון
76	כל החלקות (מקומות מסחר)	מקור ברוך, רח' הטורים, יהודה המכבי

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

77	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור התעשיה רוממה
78	כל החלקות	מקור ברוך, רח' מלכי ישראל, (שנלר) בר גיורא, החשמונאים
79	כל החלקות (מקומות מסחר)	תל - ארזה, ירמיהו
80	כל החלקות (מקומות מסחר)	תל-ארזה איזור תעשיה, רח' מאיר בר אילן
81	כל החלקות	שכ' כרם אברהם, רח' צפניה, מלאכי, רח' מלכי ישראל (גאולה)
82	כל החלקות	שכ' כרם אברהם, רח' מלאכי, עמוס, צפניה, מלכי ישראל
83	כל החלקות	שכ' גאולה, רח' יואל, חגי, מאה-שערים מפנית רח' יחזקאל עד רח' חבקוק
84	כל החלקות	כרם אברהם, רח' צפניה, עזרא, נחמיה, שכ' הבוכרים
85	כל החלקות	שכ' הבוכרים, רח' יחזקאל
90	כל החלקות	רח' שמואל הנביא
91	כל החלקות	רח' שמואל הנביא
92	כל החלקות	ע"י דרך שמעון הצדיק
94	כל החלקות (מקומות מסחר)	גבעת שאול
96	כל החלקות (מקומות מסחר)	גבעת שאול
97	כל החלקות	קרית אריה
99	כל החלקות	סנהדריה, פאג"י
100	כל החלקות	שכונני שמואל הנביא, רמות אשכול
101	כל החלקות (מקומות מסחר)	תל-ארזה, רח' מאיר בר אילן
102	כל החלקות	רח' שמואל הנביא
103	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' מחניים
105	כל החלקות	שכ' סנהדריה מחניים
106	כל החלקות	שכ' סנהדריה

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

108	כל החלקות	שכ' שערי רחמים
109	כל החלקות	רח' אוסישקין, בצלאל, נחלת אחים
112	כל החלקות	צפון תלפיות
113	כל החלקות	מחנה אלנבי, תלפיות
114	כל החלקות (למעט בתי מלון ופנסיונים)	שכ' תלפיות
115	כל החלקות	שכ' תלפיות
116	כל החלקות	שכ' תלפיות
117	כל החלקות	שכ' תלפיות
118	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' תלפיות
119	כל החלקות	שכ' ארנונה
121	כל החלקות	גונון, רח' הטייסים, הפלמ"ח שכון עובדי המדינה, טשרניחובסקי, רסקו
122	כל החלקות	חוות הנוער הציוני, שכון רסקו, גונון, רח' הרב הרצוג
123	כל החלקות	חוות הנוער הציוני, שכ' סן-סימון
127	כל החלקות	ע"י הר ציון
128	כל החלקות	איזור התעשיה תלפיות
129	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור התעשיה תלפיות
130	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' מקור חיים
131	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' מקור חיים ובית צפפה
135	כל החלקות	כביש רופין, הקריה
136	כל החלקות	בין תלפיות וחוות הלימוד
139	כל החלקות	שכ' ארנונה - תלפיות
140	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' מקור חיים, מחנה תלפיות לשעבר איזור התעשיה תלפיות
141	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור התעשיה תלפיות
142	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' מקור חיים, ובית צפפה איזור התעשיה תלפיות

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

145	כל החלקות	עמק רחביה, נוה גרנות
146	כל החלקות	שכונת נוה שאנן
147	כל החלקות	קרית האוניברסיטה
148	כל החלקות (הוחלף בגושים 30538 ו-31323) הקריה	
149	כל החלקות	בית הכרם, כיכר דניה
150	כל החלקות	שדרות הרצל, בית הכרם
151	כל החלקות (מקומות מסחר)	גבעת שאול
152	כל החלקות	חוות הלימוד (צפון תלפיות)
153	כל החלקות	קרית משה, שדרות הרצל
154	כל החלקות	שכונת הפועלים (ליד בית הכרם)
155	כל החלקות	שדרות הרצל, הקריה
157	כל החלקות	שכונת קרית משה
158	כל החלקות	הקריה
159	כל החלקות	שכונת בית הכרם
160	כל החלקות (מקומות מסחר)	גבעת שאול
161	כל החלקות	רח' שדרות הרצל, יפה נוף
162	כל החלקות (מקומות מסחר)	גבעת שאול, קרית משה
163	כל החלקות	שדרות הרצל, בית הכרם
164	כל החלקות	שכ' בית וגן
165	כל החלקות	שכ' קרית וולפסון
166	כל החלקות	שכ' בית וגן
167	כל החלקות	הקריה
168	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול
176	כל החלקות	שכ' ארנונה, רמת רחל, צור בהר
177	כל החלקות	שכ' ארנונה מזרח
178	כל החלקות	שכ' ארנונה מזרח
179	כל החלקות	שכ' ארנונה, ע"י חוות הלימוד

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
איזור א			
180	כל החלקות		קרית האוניברסיטה, שכ' נוה שאנן
181	כל החלקות		ע"י נוה שאנן, שכון הסטודנטים
182	כל החלקות		דרך עזה מול שכון רסקו
183	כל החלקות		שכ' גבעת מרדכי
184	כל החלקות		שכ' גבעת מרדכי
185	כל החלקות		גונן שכון רסקו, חות הנוער הציוני
186	כל החלקות		דרך ירושלים - תל אביב
187	כל החלקות (מקומות מסחר)		איזור התעשייה תלפיות
188	כל החלקות		תחנת הרכבת
189	כל החלקות		איזור מנחת (מלחה)
190	כל החלקות		שכ' רמת דניה
191	כל החלקות		איזור מנחת
192	כל החלקות		איזור מנחת, בית הילדים בני ברית
193	כל החלקות		איזור מנחת
194	כל החלקות		איזור מנחת
195	כל החלקות		איזור מנחת (מלון הולילנד)
196	כל החלקות		איזור מנחת
197	כל החלקות		שכונת קוממיות
198	כל החלקות (מקומות מסחר)		שכ' גונן, וגאולים
199	כל החלקות		שכ' גונן
203	כל החלקות		נוף ציון
208	כל החלקות		בהמשך לארמון הנציב
212	כל החלקות		ארנונה
217	כל החלקות		מאחורי ליפתא העליונה
218	כל החלקות		ליפתא התחתונה
219	כל החלקות		ליפתא התחתונה
220	כל השיכונים והבניה החדשה		איזור רמות, ליד קבר שמואל הנביא

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

223	כל החלקות		
224	כל החלקות		
225	כל החלקות		
226	כל החלקות		
227	כל החלקות		
228	כל החלקות		
229	כל החלקות		
230	כל החלקות	גבעת שאול, שוק הסיטונאי	
231	כל החלקות		
232	כל החלקות		
233	כל החלקות		
235	כל החלקות (מקומות מסחר)	רח' יפו, רוממה מורחבת	
236	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' רוממה המורחבת	
237	כל החלקות	שכ' רוממה המורחבת	
238	כל החלקות	שכ' רוממה המורחבת	
239	כל החלקות	הר החוצבים	
240	כל החלקות	שכ' קרית צאנז	
241	כל החלקות (מקומות מסחר)	הר החוצבים	
242	כל החלקות (מקומות מסחר)	הר החוצבים	
243	כל החלקות (מקומות מסחר)	צפונית לגן סנהדריה	
244	כל החלקות	סנהדריה מורחבת ע"י קברי סנהדריה	
245	כל החלקות	שכ' רמות אשכול	
246	כל החלקות	שכ' רמות אשכול	
247	כל החלקות	שכ' רמות אשכול	
248	כל החלקות (מקומות מסחר)	הר החוצבים	
249	כל החלקות (מקומות מסחר)	הר החוצבים	
252	כל החלקות	מאחורי ליפתא העליונה	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

253	כל החלקות	מאחורי ליפתא העליונה
254	כל החלקות	ע"י הר המנוחות
255	כל החלקות	שכ' גבעת שאול ב'
256	כל החלקות	שכ' גבעת שאול ב'
257	כל החלקות	שכ' גבעת שאול ב'
258	כל החלקות	שכ' גבעת שאול ב'
259	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
260	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול
261	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' קרית משה
262	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
263	כל החלקות (מקומות מסחר)	ע"י בית הכרם
264	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
265	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
266	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
267	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
268	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
269	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
270	כל החלקות (מקומות מסחר)	שכ' גבעת שאול ב'
271	כל החלקות	ע"י גבעת שאול ב'
272	כל החלקות	ע"י גבעת שאול ב'
273	כל החלקות	מאחורי ליפתא, קרית איטרי
274	כל החלקות	מאחורי ליפתא
289	כל החלקות	ע"י תלפיות, רח' חברון
299	כל החלקות	סורוצקין
310	כל החלקות	רמת מוצא
311	כל החלקות	רמת מוצא
312	כל החלקות	רמת מוצא

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

313	כל החלקות	רמת מוצא
314	כל החלקות	רמת מוצא
315	כל החלקות	רמת מוצא
332	כל החלקות	שכ' הר נוף
333	כל החלקות	שכ' הר נוף
335 (ישן)	כל החלקות	קרית האוניברסיטה
335 (חדש)	כל החלקות	שכ' הר נוף
336	כל החלקות	קרית האוניברסיטה
337	כל החלקות	קרית האוניברסיטה
338	כל החלקות	גבעת בית הכרם
339	כל החלקות (למעט תעשייה, מלאכה וקרקע תפוסה)	קרית האוניברסיטה
340	כל החלקות	מאחורי בית וגן
341	כל החלקות	ע"י בית וגן (מחסני סולל בונה)
342	כל החלקות	שכון נוה פאג"י ע"י בית וגן
343	כל החלקות	קרית יובל
344	כל החלקות	ע"י בית וגן
345	כל החלקות	הר-הרצל
346	כל החלקות	מאחורי יפה נוף
347	כל החלקות	מאחורי יפה נוף
348	כל החלקות	יד ושם
349	כל החלקות	מאחורי יד ושם
350	כל החלקות	שכ' הר נוף
351	כל החלקות	
354	כל החלקות	
355	כל החלקות	
356	כל החלקות	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

360	כל החלקות	
361	כל החלקות	
364	כל החלקות	
365	כל החלקות	
368	כל החלקות	
369	כל החלקות	
370	כל החלקות	
371	כל החלקות	
372	כל החלקות	
375	כל החלקות	
376	כל החלקות	
378	כל החלקות	
379	כל החלקות	עין כרם - כביש בר גיורא
380	כל החלקות	
382	כל החלקות (למעט תעשייה ומלאכה)	עין כרם
383	כל החלקות	
390	כל החלקות (למעט תעשייה ומלאכה)	עין כרם
391	כל החלקות (למעט תעשייה ומלאכה)	עין כרם
392	כל החלקות (למעט תעשייה ומלאכה)	עין כרם
394	כל החלקות	
396	כל החלקות	סביבת עין כרם
397	כל החלקות	קרית יובל שכון עולים
398	כל החלקות	קרית יובל שכון ותיקים, עמידר
399	כל החלקות	קרית יובל שכון סלע
407	כל החלקות	קרית יובל שכון מפונים
408	כל החלקות	קרית יובל שכון ותיקים
412	כל החלקות	קרית יובל שכון ותיקים

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

413	כל החלקות	קרית יובל
415	כל החלקות	קרית יובל שכון עממי, עמידר, בתי אבן
416	כל החלקות	
422	כל החלקות	גבעת משואה
423	כל החלקות	גבעת משואה
424	כל החלקות	גבעת משואה
425	כל החלקות	גבעת משואה
426	כל החלקות	גבעת משואה
427	כל החלקות (למעט בתי מלון ופנסיונים)	גבעת משואה
428	כל החלקות	גבעת משואה
429	כל החלקות	(מקומות מסחר) גונן
452	כל החלקות	איזור מנחת (בניה חדשה)
453	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור מנחת (בניה חדשה)
454	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור מנחת (בניה חדשה)
455	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור מנחת (בניה חדשה)
456	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור מנחת (בניה חדשה)
457	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור מנחת (בניה חדשה)
460	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור מנחת (בניה חדשה)
461	כל החלקות (מקומות מסחר)	איזור מנחת (בניה חדשה)
465	כל החלקות	
489	כל החלקות	
501	כל החלקות	גבעת שאול ב'
501 (חדש)	כל החלקות	שכ' פת (מוסדר)
503	כל החלקות	ליפתא עליונה
504 (חדש)	כל החלקות	ליפתא תחתונה
504 (חדש)	כל החלקות	קרית אריה
505	כל החלקות	עין כרם, בית ספר חקלאי

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

506	כל החלקות	מנחת (מלחה)
511	כל החלקות	עין כרם, אזור א'
511 (גוש חדש)	כל החלקות	גבעת חנניה, רח' נעמי
512	כל החלקות	עין כרם, אזור ב,
513	כל החלקות	עין כרם, אזור ג'
514	כל החלקות	עין כרם, אזור ד'
515	כל החלקות	בית החולים הדסה
539	כל החלקות	דרך חברון
542	כל החלקות	פסגת זאב דרום
543	כל החלקות	הר הצופים
545	כל החלקות (למעט חלקה 20 מלאכה, תעשייה וקרקע תפוסה)	גבעת שפירא (הצרפתית)
547	כל החלקות	רכס שועפט
553	כל החלקות	גבעת שפירא (הצרפתית)
554	כל החלקות	גבעת שפירא (הצרפתית)
565	כל השיכונים והבניה החדשה	באזור נוה יעקב
566	כל החלקות	פסגת זאב
567	כל החלקות	פסגת זאב מערב
568	כל החלקות	פסגת זאב מזרח
569	כל החלקות	פסגת זאב צפון
585	כל השיכונים והבניה החדשה	באזור מזרח תלפיות (מאחורי ארמון הנציב)
588	כל החלקות	באזור גילה (דרומית לבית צפפה)
590	כל החלקות	פסגת זאב מזרח
31314 חדש (592 ישן)	כל החלקות	פסגת זאב מזרח
599	כל החלקות (למעט בתי מלון ופנסיונים)	הרובע היהודי
609	כל החלקות	פסגת זאב צפון

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

613	כל החלקות	פסגת זאב מערב
616	כל החלקות	רמות אלון
617	כל החלקות	רמות אלון
696	כל החלקות	שכונת ארנונה
700	כל החלקות	הר חומה
29933-29940	כל החלקות	הר חומה
710	כל החלקות	רמות אלון
711	כל החלקות	רמות אלון
712	כל החלקות	רמות אלון
713	כל החלקות	רמות אלון
714	כל החלקות	רמות אלון
715	כל החלקות	רמות אלון
716	כל החלקות	רמות אלון
717	כל החלקות	רמות אלון
718	כל החלקות	רמות אלון
719	כל החלקות	רמות אלון
720	כל החלקות	רמות אלון
721	כל החלקות	רמות אלון
722	כל החלקות	רמות אלון
723	כל החלקות	רמות אלון
724	כל החלקות	רמות אלון
725	כל החלקות	רמות אלון
726	כל החלקות	רמות אלון
727	כל החלקות	רמות אלון
728	כל החלקות	רמות 04
731	כל החלקות	רמות אלון
732	כל החלקות	רמות אלון

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

734	כל החלקות	רמות אלון
962	כל החלקות	גילה
964	כל החלקות	גילה
29835	כל החלקות	
29839	כל החלקות	
29844	כל החלקות	
29911	כל החלקות	
29912	כל החלקות	
29913	כל החלקות	
29914	כל החלקות	
29915	כל החלקות	
29918	כל החלקות	
29919	כל החלקות	
29920	כל החלקות	
29921	כל החלקות	
29922	כל החלקות	
29924	כל החלקות	
29926	כל החלקות	
29928	כל החלקות	
29929	כל החלקות	
29941	כל החלקות	
29954	כל החלקות	
29955	כל החלקות	
29956	כל החלקות	
30054	כל החלקות	רח' הצנחנים, הנביאים
30538	כל החלקות (במקום גוש 30148)	קרית הממשלה
30909	כל החלקות	שנלר, מקור ברוך

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

31227	כל החלקות	שכ' ארנונה - רח' גרשון אבנר
31267	כל החלקות	רמות אלון
31268	כל החלקות	רמות אלון
31270	כל החלקות	רמות אלון
31397	כל החלקות	פסגת זאב צפון
31317	כל החלקות	שנלר, מקור ברוך
31323	כל החלקות (במקום גוש 30148)	קרית הממשלה
31401	כל החלקות	מורדות משואה
31402	כל החלקות	מורדות משואה
50234	כל החלקות	
50241	כל החלקות	
30955	12-16, 23-28, 30-33, 34, 37, 77-79, 95, 102-106, 108-111, 113-118 (למעט בתי מלון ופנסיונים שיסווגו באיזור ב')	דרך שכס, רח' סלח אדין, רח' סולימן המלך
30956	1-18, 20, 21, 23-36, 38-44, 45-50, 56, 60, 62-63, 79, 80, 82-85, 91-119, 123, 125-132, 135, 136, 145, 154 (למעט בתי מלון ופנסיונים שיסווגו באיזור ב')	שכ' שער הפרחים (באב אזהרה) רח' סלח אדין, רח' פורט סעיד
העיר העתיקה בתוך החומות	19	(1 רח' בית חבד (סוק חאן א-זית) (ג/16 - 10/9) משער שכס עד פינת סוק א-רברח
העיר העתיקה		(2 רח' דוד, משער יפו עד רח' שוק הקצבים (סוק אל-לחסין ג/3, 12 (28,21,17
העיר העתיקה		(3 רח' רובע הנוצרים (ג/3 - 5, 11,12)
העיר העתיקה בתוך החומות		(4 עקבת אל חאנקה (ג/7, 10 / 11)
העיר העתיקה (3,21) בתוך החומות		(5 רח' עומר אינן אל כאטה (ג/1 - משער יפו עד בנין ה"קשה"
העיר העתיקה		(6 שוק אבטימוס (ג/12)
		(7 רח' מוריסטן (ג/11)

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור א

(8 סוק דברה (ג/11, 12/17)

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

30001	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	שכונת גאולים
2	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	שכונת גאולים, אזור התעשייה
18	כל החלקות (בתי מלון ופנסיונים בלבד)	דרך חברון
53	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור א')	שכ' מורשה
59	כל החלקות	שכ' מורשה
60	כל החלקות	בתי אונגרים, רח' מאה שערים
61	כל החלקות	בתי פרלמן, רח' מאה שערים, אדמון, חנן, סלנט
62	כל החלקות	רח' חזנוביץ, הנביאים, החבשים, בה"ן, המסגר
63	כל החלקות	שכונת מאה שערים
65	(בתי מלון ופנסיונים בלבד)	רח' פינס
67	כל החלקות	רח' מלכי ישראל
68	כל החלקות	שכונת יגיע כפים, רח' מלכי ישראל
76	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	מקור ברוך, אזור התעשייה רוממה
77	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	מקור ברוך, אזור התעשייה רוממה
79	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	תל-ארזה, אזור התעשייה
80	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	בר-אילן, תל-ארזה
	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	שכונת כרם אברהם
86	כל החלקות	בית ישראל הישנה
87	כל החלקות	בית ישראל הישנה
88	כל החלקות	בתי מילנר, שמואל הנביא

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
<u>איזור ב</u>			
94	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	גבעת שאול	
96	- " -	- " -	
101	- " -	- " -	
103	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	שכונת הבוכרים	
104	כל החלקות	שכונת הבוכרים רח' ניסן בק	
114	כל החלקות (בתי מלון ופנסיונים)	שכ' תלפיות	
118	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	אזור התעשייה תלפיות	
128	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	אזור התעשייה תלפיות	
129	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	אזור התעשייה, דרך בית לחם, תלפיות	
130	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה)	שכונת מקור חיים תעשייה, אזור תעשייה תלפיות	
131	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה)	שכונת מקור חיים, בית צפפה	
133	כל החלקות	שכונת גונן	
140	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	תלפיות אזור התעשייה	
141	- " -	תלפיות אזור תעשייה מקור חיים	
142	- " -	- " -	
143	כל החלקות	שכ' גונן ב', ד'	
144	כל החלקות	שכ' גונן ג'	
149	כל החלקות (בתי מלון ופנסיונים בלבד)	בית הכרם	
150	- " -	בית הכרם	
151	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	גבעת שאול	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

160	- " -	אזור התעשייה גבעת שאול
162	- " -	- " -
168	- " -	- " -
169	כל החלקות	שכ' גונן ח'
170	כל החלקות	אזור מנחת
171	כל החלקות	שכ' גונן ח'
172	כל החלקות	שכ' גונן ג'
173	כל החלקות	שכ' גונן א', ו'
187	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה)	אזור התעשייה תלפיות
198	- " -	- " -
234	כל החלקות	שכונת עולים ומפונים רוממה
235	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה) בתי מלון ופנסיונים	אזור התעשייה רוממה
236	- " -	אזור התעשייה רוממה
239	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	הר החוצבים
240	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	קרית צ'אנו
241	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	הר החוצבים
242	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	הר החוצבים
243	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	הר החוצבים
259	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גבעת שאול
260	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גבעת שאול
261	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גבעת שאול
262	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גבעת שאול
263	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	ע"י בית הכרם
264	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גבעת שאול ב'
265	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גבעת שאול ב'

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

266	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גבעת שאול ב'
267	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גבעת שאול ב'
268	- " -	- " -
269	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה, בתי מלון ופנסיונים)	גבעת שאול
279	- " -	גבעת שאול
287	כל החלקות (מסחר, מלאכה ותעשייה)	גבעת המטוס, כפר הולנדי בית צפפה
288	כל החלקות	שכ' גבעת המטוס
339	כל החלקות, תעשייה, מלאכה וקרקע תפוסה	קרית האוניברסיטה
414	כל החלקות	קרית יובל
427	כל החלקות (בתי מלון ופנסיונים)	גבעת משואה
429	כל החלקות (תעשייה ומלאכה)	גוון
435 (535 ישן)	כל החלקות	קרית מנחם
436 (532 ישן)	כל החלקות	קרית מנחם
437 (530 ישן)	כל החלקות	עיר גנים א'
438 (531 ישן)	כל החלקות	עיר גנים ב'
439 (534 ישן)	כל החלקות	קרית מנחם
453	כל החלקות (מקומות לתעשייה ומלאכה בלבד)	איזור מנחת (בניה חדשה)
454	- " -	- " -
455	- " -	- " -
456	- " -	- " -
457	- " -	- " -
460	- " -	- " -
461	- " -	- " -
529	כל החלקות	קרית יובל, אזבסטונים

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

533	כל החלקות	גונון ט'	
545	חלקה 20 מלאכה, תעשייה (וקרקע תפוסה)	גבעת שפירא (הצרפתית) מתחם הדפו	
599	כל החלקות (בתי מלון ופנסיונים)	הרובע היהודי	
868	כל החלקות	מחלף בייט	
30837	כל החלקות	מורדות עין כרם (דרך כרמית)	
30055	955	שכונת מורשה (מוסררה)	72-76,68-69,62-65,38-60 96-97,89,80-82
30056	956	רח' פורט סעיד, רח' המלך חוסין רח' אלביזה, שכונת באב אזהרה	64-71,59-61,51-57,44 121,120,90,77,76,73 139-142,134,133
30057	957	שכונת ואדי ג'וז החלקות הללו במידה והנכס שעליהן משמש לתעשייה ומלאכה בלבד	כל החלקות
30058	958	השכונה האמריקאית שכון באב אזהרה	26,18,17,12-15,8-9,1-5 96,78-79,76,63,61,42 116,112-114,105-110,98-99
30059	959	שער מנדלבאום (בניה חדשה)	כל החלקות (פרט לחלקות הרשומות באזור ג')
30089	989	רח' סאלח אדין, רח' דרך	20-23,13-19,7-11,3,1 50,47-48,30-31,26
30090	990	שכ' נחלת שמעון, שכ' שייח ג'ראח	בתי מלון ופנסיונים
30110	910	שוק הירקות	20,13
30132	932	ואדי ג'וז אזור תעשייה	כל החלקות (מקומות לתעשייה)
30134	934	ואדי ג'וז אזור תעשייה	כל החלקות (מקומות לתעשייה)
30802			בתי מלון ופנסיונים
30803			בתי מלון ופנסיונים
30812			בתי מלון ופנסיונים
30814			בתי מלון ופנסיונים
30823		העיר העתיקה	2,3 (בתי מלון ופנסיונים)

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ב

גבעת המטוס	כל החלקות	31656	
גבעת המטוס	כל החלקות	31657	
			העיר העתיקה בתוך החומות
1. דרך היסורים (ג/14,15) מרח' בית הבד (חאן א-זיית) עד רח' שער הגיא (טריק אל וואד)			
2. רח' שער הגיא (טריק אל וואד) משער שכם עד סוק אל קטנין			(ג/40)
3. רח' השלשלת (טריק באב א-סילסלה) שוק אל חוואג'יה עד הדרך לכותל (גושים 36,37,38)			
4. רח האפטריאדך הלטיני (ג/1,2)			
5. רח' שוק הבשמים (סוק אל עטרין)			
6. רח' האפטריאדך היווני אורתודוכסי (ג/3,4,5)			העיר העתיקה בתוך החומות
7. סוק אל חווג'יה (ג/18)			

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

115	כל החלקות (בתי מלון ופנסיונים בלבד)	שכונת תלפיות
118	- " -	
119	- " -	שכונת תלפיות
166	- " -	בית וגן
194	- " -	גבעת הולילנד
30275	כל החלקות	בית צפפה
276	כל החלקות	
(277)977	כל החלקות	גבעת המטוס, כפר הולנדי בית צפפה
(278)978	כל החלקות	- " -
(279)979	כל החלקות	- " -
(280)980	כל החלקות	- " -
(281)981	כל החלקות	- " -
(282)982	כל החלקות	- " -
(283)983	כל החלקות	- " -
284	כל החלקות	- " -
984	כל החלקות	- " -
(285)985	כל החלקות	- " -
(286)986	כל החלקות	- " -
(287)987	כל החלקות	בית צפפה
(288)988	כל החלקות	- " -
382	כל החלקות	עין כרם (לתעשייה ומלאכה)
390	כל החלקות	עין כרם (לתעשייה ומלאכה)
391	כל החלקות	עין כרם (לתעשייה ומלאכה)
392	כל החלקות	עין כרם (לתעשייה ומלאכה)
395	כל החלקות	בית צפפה

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

509	כל החלקות (בתי מלון)		
510(710)	כל החלקות	עטרות, אזור תעשייה, שדה תעופה	
513	כל החלקות (בתי מלון ופנסיונים בלבד)		
516	כל החלקות	בית צפפה	
601 1	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 1	
602 2	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 2	
603 3	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 3	
604 4	כל החלקות	בית חנינה 4	
605 5	כל החלקות	בית חנינה 5	
606 6	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 6	
607 7	כל החלקות	בית חנינה 7	
608 8	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 8	
609 9	כל החלקות	בית חנינה 9	
610 10	כל החלקות	בית חנינה 10	
611 11	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 11	
612 12	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 12	
614 14	כל החלקות	בית חנינה 14	
615 15	כל החלקות	בית חנינה 15	
619 16	כל החלקות	בית חנינה 16	
617 17	כל החלקות שבתחום השיפוט	בית חנינה 17	
618 18	כל החלקות	בית חנינה 18	
619 19	כל החלקות	בית חנינה 19	
633	כל החלקות	קלנדיה, כפרי עקב	
641 1	כל החלקות	שעפט 1	
643 2	כל החלקות	ואדי חולץ , שעפט 1	
643 3	כל החלקות	שעפט 1	
644 4	כל החלקות	תלת משעל, שעפט 2	

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

שעפט 5	645	כל החלקות	כרם לוויים, שעפט 1
שעפט 6	646	כל החלקות	אם אל עמר, שעפט 2
שעפט 7	647	כל החלקות	אל מערם, שעפט 2
שעפט 8	648	כל החלקות	שעפט 1
שעפט 9	649	כל החלקות	שעפט 1
שעפט 10	650	כל החלקות	שעפט 1
שעפט 11	651	כל החלקות	שעפט 1
שעפט 12	652	כל החלקות	שעפט 1
שעפט 13	653	כל החלקות	שעפט 1
שעפט 14	654	כל החלקות	שעפט 1 הגבעה הצרפתית, גבעת המבחר
שעפט 15	655	כל החלקות	שעפט 2
שעפט 16	656	כל החלקות	אל כאס, שעפט 2
שעפט 17	657	כל החלקות	שעפט 2
שעפט 18	658	כל החלקות	אל רמאנה, שעפט 2
שעפט 19	659	כל החלקות	שעפט 2
שעפט 20	660	כל החלקות	אלגזה, אל משרף, שעפט 2
	661	כל החלקות	אטור, סילוואן (מקודם 1)
	662	כל החלקות	עיסוויה, ענתה (מקודם 2)
	663	הר הצופים (מקודם 613)	
	664	אל טוואנה (מקודם 614)	
29982	781	כל החלקות	סילוואן אבו-טור (גבעת חנניה)
29982	782	כל החלקות	אבו-טור (גבעת חנניה)
29983	783	כל החלקות	סילוואן
29984	784	כל החלקות	שכונת שמעה
29985	785	כל החלקות	סילוואן
29986	786	כל החלקות	סילוואן
29987	787	כל החלקות	סילוואן

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
איזור ג			
29988	788	כל החלקות	סילוואן
29889	789	כל החלקות	סילוואן, ראס אל עמוד
29990	790	כל החלקות	סילוואן
29991	791	כל החלקות	ראס אל עמוד
29992	792	כל החלקות	רחוב המלך עבדאללה
29993	793	כל החלקות	הר הזיתים
29994	794	כל החלקות	הר הזיתים רחוב הסעיד
29995	795	כל החלקות	הר הזיתים, רח' סנטה מרים
99/29996	99/796	כל החלקות	הר הזיתים שכ' אלסוואני
30000	900	כל החלקות	דרך הר הצופים
20019	919	כל החלקות	שבחלק המזרחי שכונת אבו-טור
30058	958	52,50,35-36,31-34,29 91,89,66-75,64,57,55 102-104 (למעט בתי מלון ופנסיונים בחלקות אלה שיסווגו באיזור ב')	דעונת ואדי אל ג'וז (נחל אגוז)
30059	959	65,56-63,53,48-49 158-169,156,149,78 199 ,198 ,196,191,172-180	שכונת מורשה
30090	990	כל החלקות (למעט בתי מלון ופנסיונים)	שכ' נחלת שמעון, שכ' שייח ג'ראח
30091-99	991-99	כל החלקות	שכ' שייח ג'ראח, נחלת שמעון
30110	910	כל החלקות (פרט לחלקות 20,13 הרשומות באיזור ב')	ע"י שער האריות
30111	911	כל החלקות	ע"י שער הרחמים
30124-27	924-27	כל החלקות	שכונת סילוואן
30132 הצדיק	932	כל החלקות	(מקומות למסחר) שכונת שמעון
30134	934	כל החלקות	(מקומות למסחר) שכונת שייח ג'ראח
30246-47	946-47	כל החלקות	הר הצופים

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

העיר העתיקה בתוך החומות			1. סנט פרנסיס
			2. דרך היסורים (ג - 43,42) מרח' שער הגיא (טריק אל וואד) עד רח' באכ אל הדסה
			3. רח' השער החדש (טריק אל באב א-ג' דיר 16-ג')
			4. רח' סנט דמסריס (ג, 3, 2-4)
			5. רח' פריד
			6. רח' אל קריסה (בנין ביה"ח ההודי החדש) (ג, 50, 49-51)
העיר העתיקה בתוך החומות			7. כל יתר הבנינים והקרקעות התפוסות בעיר העתיקה שלא משתמשים למגורים ושאינם כלולים באיזורים א' ב'
			8. רח' טנט הלנה
	701/11	29501/11	כל החלקות קלנדיה עטרות
	801-836		כל החלקות (למעט בתי מלון ופנסיונים בחלקות 30802, 30803 308012, 30814, שיסווגו באיזור ב') העיר העתיקה בתוך החומות
	838-859		כל החלקות (למעט בתי מלון ופנסיונים בחלקות 30802, 30803 308012, 30814, שיסווגו באיזור ב') העיר העתיקה בתוך החומות
	634		אל בירה מעלומייה כל החלקות
	635		רפאת כל החלקות
	636		כפר עקב כל החלקות
	637		עטרות כל החלקות
	638		אר-רם עטרות כל החלקות
	665		נוה יעקב כל החלקות
	666	29501/11	חזמה כל החלקות
	667		ענתה כל החלקות
	668		עיסווייה כל החלקות

גוש	קשר	מספר החלקות	הגדרת איזור שם שכונה או הרחוב
-----	-----	-------------	-------------------------------

איזור ג

א-טור	כל החלקות	669
עזרייה	כל החלקות	670
סילואן	כל החלקות	671-675
אבו-דיס	כל החלקות	676
ערב אל סוואחרה	כל החלקות	677
צור - בהר	כל החלקות	678-680
ג'בל מוקבר	כל החלקות	681-683
בית סחור	כל החלקות	684-685
בית סחור	כל החלקות	686
טנטורה	כל החלקות	687
בית גילה	כל החלקות	688

כל השכונות דרומית מזרחית
 מגושים 29981, 29983 עד גבול
 שטח שיפוט של עיריית ירושלים

נספח לבקשה 2026-62-136

מספר סעיף	מינהל	אגף	שם הסעיף	תקציב מקורי	שינוי תקציבי	תקציב לאחר שינוי
82108391	מינהל תרבות, חברה וספורט	האגף לתרבות ואמנויות	תמיכות למוסדות מחקר תורני	300,000	300,000	600,000
76107827	מינהל כספי	השתתפויות ואחרות	תגבור פעולות ושונות	3,000,000	-300,000	2,700,000
				3,300,000	-	3,300,000