



דוח ישיבה מספר: 2024-012
של מליאת ועדת המכרזים שהתקיימה ביום שלישי, י"ח בחשוון תשפ"ה
(19/11/2024)

בברכה

יו"ר ועדת מכרזים

דוד בלומנשטוק 19/11/2024

_____	_____
תאריך אישור	שם

החלטה בדבר אישור המלצות ועדת המכרזים

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

בברכה

ראש העיר

משה ליאון 26/11/2024

_____	_____
תאריך אישור	שם

**בדוח זה של ועדת מכרזים מספר : 012-2024 שהתקיימה בתאריך : 19/11/2024
כלולים הנושאים הבאים**

#	אגף	שם המכרז	המלצת האגף	החלטה	עמוד
1	אגף תחבורה ופיתוח תשתיות	מכרז פומבי מקוון מספר 67.2024 שירותי בדיקות תקינה ומעבדה קרקע ודרכים בטונים באתרים שונים בעיר	לקבל הבהרות מ : מעבדות איזוטסט, איזוטופ בעמ	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף, שמיעת נציגי המציעים וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לקבוע כזוכה את : איזוטופ בע"מ לקבוע כזוכה נוסף את מעבדות איזוטסט בכפוף להשוואת הצעתו למציע הזוכה (42.5% הנחה על מחירון המכרז)	8
2	הנהלת מינהל תרבות	מכרז פומבי מקוון מספר 5.2024 עבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה עבור מבני מינהל תרבות ופנאי	לקבוע כזוכה את : מ.פארטנרס לבנייה ופיתוח	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לקבוע כזוכה חמישי במכרז את : מ.פארטנרס לבנייה ופיתוח בכפוף להשוואת הצעתו להצעה של המציע הזוכה (26.26% הנחה על מחירון המכרז)	16
3	אגף נכסי העיריה	מכרז פומבי מספר 6.2024 לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ - שדרות הרצל	בקשה לביטול המכרז מאחר ולא ניגשו מציעים במכרז הנוכחי. יפורסם מכרז חדש בתנאים חדשים.	הנושא ירד מסדר היום לבקשת האגף הנכסים	55

#	אגף	שם המכרז	המלצת האגף	החלטה	עמוד
4	אגף לקידום עסקים	מכרז פומבי מקוון מספר 102.2024 מאגר להפעלת אוטו אוכל	לקבוע כזוכה את: מלה מסעדות בע"מ, נזמי מסלמה, אברהם מחבוביאן, ניודלי סנדוויץ' בעמ, קולקר יזמות בעמ, מלאכי בעדני, ניסן קזיוף, חשמל ירושלים, אריק אמיר, קוקי קרים בעמ, הדר חלומות מתוקים, דוד וייסמן, חוכמת הבורקס גבינאז', הקצבייה של שגב בקשה להרחבת המאגר	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכים במאגר את: מלה מסעדות בע"מ, נזמי מסלמה, אברהם מחבוביאן, ניודלי סנדוויץ' בעמ, קולקר יזמות בעמ, מלאכי בעדני, ניסן קזיוף, חשמל ירושלים, אריק אמיר, קוקי קרים בעמ, הדר חלומות מתוקים, דוד וייסמן, חוכמת הבורקס גבינאז', הקצבייה של שגב לאשר לאגף לצאת בהליך להרחבת המאגר לאור הנימוקים שהוצגו יונתן פלג פולק : נמנע	201
5	רכש ואספקה	מכרז פומבי מקוון מספר 201.2024 הרחבת מאגר מציעים למכירת כלי רכב וציוד הנדסי של העירייה שאינם בשימוש	לקבוע כזוכה את: ל.כ. צמה ושירותי אחסנה בעמ, פורד מערכות מוניציפליות בעמ, הוהלות שקיר אחמד, מוסא אבו עיד, מדיין חלבי לקבל הבהרות מ: תיווך וסחר ברכב (שקיר סאמר) מחלקת הרכש מבקשת לקבוע כזוכים במכרז מאגר זה את המציעים הבאים: ל.כ. צמה ושירותי אחסנה בעמ, פורד מערכות מוניציפליות בעמ, הוהלות שקיר אחמד, מוסא אבו עיד, מדיין חלבי המציע יתיווך וסחר ברכב (שקיר סאמר) נגרע מהמאגר לפני כשנה וחצי בהחלטת ועדת המכרזים 2023-087 מיום 28.03.2023. מחלקת הרכש מבקשת להסמיק את הדרג המקצועי לזמן את המציע לשיחת הבהרה בדבר יכולתו לעמוד בתנאי המכרז. המציעים: חייק אהרון (מאגר מספר 44.2022) וא.דינמיקה אחזקות 2002 בעמ (מאגר 158.2020) קיימים במאגר זה ועל כן לא נדרש לאשרם בשנית	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכה את: ל.כ. צמה ושירותי אחסנה בעמ, פורד מערכות מוניציפליות בעמ, הוהלות שקיר אחמד, מוסא אבו עיד, מדיין חלבי להסמיק את הדרג המקצועי לקבל הבהרות מ: תיווך וסחר ברכב (שקיר סאמר) בדבר יכולתו וכושרו לעמוד בתנאי המכרז.	203

#	אגף	שם המכרז	המלצת האגף	החלטה	עמוד
6	רכש ואספקה	מכרז פומבי מקוון מספר 161.2023 הרחבת מאגר לאספקת ציוד לשירות הוטרנרי	בקשה להרחבת המאגר	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לאשר למחלקת הרכש והאספקה לפרסם הליך להרחבת המאגר לאור הנימוקים שהוצגו	205
7	רכש ואספקה	בקשה לאישור ספק יחיד	לקבוע את : אסא אבלוי ישראל בע"מ כספק יחיד לאספקת מנעולים וצילינדרים חכמים למתקני העירייה כולל קידוד והרשאות	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לקבוע את : אסא אבלוי ישראל בע"מ כספק יחיד לאספקת מנעולים וצילינדרים חכמים למתקני העירייה כולל קידוד והרשאות על האגף לנהל מו"מ מול הספק	207



השתתפו

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 יוסף חיים מועלם - חבר ועדת מכרזים
 מר יונתן פלג פולק - חבר ועדת מכרזים
 מר יוחנן ויצמן - חבר ועדת מכרזים
 מר יהודה פרוידיגר - חבר ועדת המכרזים

לא השתתפו

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 מיכאל הלברשטאם - חבר ועדת המכרזים
 מר אריאל בזיז - חבר ועדת מכרזים
 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
 מר עדן מרסיאנו - אגף תקציבים
 עו"ד גולן מרדכי - סגן היועץ המשפטי לעירייה לחוזים ומכרזים
 עו"ד רות כהן - צוות חוזים ומכרזים
 עו"ד רועי אבישר - צוות חוזים ומכרזים
 עו"ד דניאל חדד - צוות חוזים ומכרזים
 גב' צופית יעקב – ממונה על הרכש והאספקה
 מר חן אשכנזי - אחראי קניות ומכרזים
 מר אולג פורר - אגף תושי"ה
 מר אבידן רוזנברג - האגף לחירום ובטחון
 מר אנרי מזור - מנהל מחלקה בכיר לרכש ולוגיסטיקה
 עו"ד ליאת כהן - ממונה על רישוי עסקים
 מר בצלאל כהן - סמנכ"ל שיווק בחב' איזוטופ בע"מ
 מר שי קוקיאשוילי - מנהל פיתוח עסקי בחב' איזוטופ בע"מ
 מר שחר שוקר - סמנכ"ל ושותף בחב' איזוטסט בע"מ



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 הלברשטאם - 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 פרוידיגר- חבר ועדת המכרזים
 מר אלדד ישעיהו רבינוביץ - חבר ועדת מכרזים
 מר אליעזר ראובברגר - 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 גרוסבוים - 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

מר איציק לארי - מנכ"ל העיריה

מר שמוליק זליגמן – גזבר העיריה

עו"ד אלי מלכה - היועץ המשפטי לעיריה

גב' ברכה עפרה - מבקרת העיריה

מר משה מרגליות - ראש הסגל

מר עידו רוזנברג - מזכיר מועצת העיר

מר ליאור ישראלי - ראש מינהל עירוני ומשאבי אנוש

מר רני רוזנהיים - ראש מינהל אסטרטגיה וחדשנות

מר גיל ריבוש - ראש מינהל קהילה

מר איציק נידם - סמנכ"ל העיריה וראש מינהל תפעול

מר יואל אבן - מהנדס העיר, וראש מינהל תכנון ותשתיות

אריאלה רגיואן - משנה למנכ"ל וראש מינהל תרבות חברה וספורט

מר יואב זמרן - ראש מינהל החינוך

מר משה חזן – מנהל אגף לוגיסטיקה

גב' ליאת רחמים – הממונה על מכרזי העיריה

מר אפרים צורף - מנהל תחום מכרזים

גב' אורלי עזרא - אחראית מכרזים

גב' מיכל בוטה - מנהלת תחום מכרזים וועדות

גב' אסתר נאה - מנהלת תחום מכרזים וועדות

מר ברק לוי - מנהל אגף תקציבים

מר דוד אמזלג – סגן מנהל אגף תקציבים והממונה על ההוצאות - אגף התקציבים
 מר ניצן לוי – הממונה על ההכנסות - אגף התקציבים
 מר יוסף רחמן - אגף התקציבים
 גב' שרה כהן - אגף התקציבים
 מר אהרן כהן - אגף התקציבים
 מר אברהם פאר - אגף התקציבים
 מר שימל גלעד - אגף התקציבים
 מר ערן דהוקי- אגף תקציבים
 מר עדן מרסיאנו- אגף תקציבים
 גב' אסתר פק- אגף תקציבים
 גב' ירדן הראל- אגף תקציבים
 מר רוני בן שלמה- אגף תקציבים
 גב' אלה שניצר – אגף תקציבים
 עו"ד גולן מרדכי - סגן היועץ המשפטי לעירייה לחוזים ומכרזים
 עו"ד צופית בן פורת - ראש צוות, יועמ"ש
 עו"ד יעקב אואקנין - צוות חוזים ומכרזים
 עו"ד דניאל חסין- צוות חוזים ומכרזים
 עו"ד רות כהן - צוות חוזים ומכרזים
 עו"ד רועי אבישר - צוות חוזים ומכרזים
 עו"ד ליאור מימון דולב - צוות חוזים ומכרזים
 עו"ד איתי משורר- צוות חוזים ומכרזים
 גב' ענבר לזר - מנהלת לשכת ראש העיר
 עו"ד יאיר אקשטיין – ממונה על ייעוץ וחקיקה
 גב' צופית יעקב – ממונה על הרכש והאספקה
 מר חן אשכנזי -אחראי קניות ומכרזים
 גב' שלי פרס -מנהלת תחום רכש בקרה ומעקב
 מר זברצ'יק טוביה -ממונה על ביצוע תשתיות תחבורתיות והסכמי חלף
 מר אנרי מזור - מנהל מחלקה בכיר לרכש ולוגיסטיקה
 מר כפיר ניימן – מנהל אגף לקידום עסקים
 גב' ליאת כהן- ממונה על רישוי עסקים
 גב' לירז נגר - מנהלת תחום בכירה לחוזים והתקשרויות

טופס פניה לוועדת מכרזים

שם האגף : אגף תחבורה ופיתוח תש

שם מכרז	מספר המכרז	סוג המכרז	מהות המכרז	מסגרת תקציבית שנתית ללא מע"מ
מכרז פומבי מקוון מספר 67.2024 שירותי בדיקות תקינה ומעבדה קרקע ודרכים בטונים באתרים שונים בעיר	2024-067	פומבי	אחר	1,709,402

מועד פרסום	מועד אחרון להגשת הצעות	מועד פתיחת הצעות	אופן קביעת הזוכה	מספר אפשרי של זוכים	משך ההתקשרות
01/09/2024	08/10/2024	08/10/2024	לפי מחיר בלבד	2	שנה + שנתיים אופציה + שנתיים אופציה

דברי הסבר על המכרז והעבודה/שירות/טובין שרתי בדיקות מעבדה לאספלט

ת.אומדן	אומדן	הסבר האומדן במילים	% הנחה
30/09/2024	5.00	חמש אחוז	5.00

פרטי המציעים

דירוג	ח.פ.ע.מ.	המציע	עומד בתנאי סף	ניקוד איכות	סה"כ ההצעה	אחוז הנחה	ציון משוקלל	פער מהאומדן	ירושלמי
1	513368399	סיסטם מעבדות מתקדמות בעמ	כן			22.00 %		14.66 %	לא
2	512280736	מגאמא להנדסה, טכנולוגיות ותוצרים בע"מ	כן			20.00 %		12.60 %	לא
3	515974855	מבדק איכות (השרון) בעמ	כן			10.00 %		2.30 %	לא
4	511025496	איזוטופ בעמ	כן			42.50 %		37.50 %	כן
5	515089340	מעבדות איזוטסט	כן			35.00 %		28.05 %	לא

הצעת החלטה בפני ועדת מכרזים

לקבל הבהרות מ : איזוטופ בעמ בנימוק : האגף מבקש לזמן את המציע לברור והבהרה בעניין גובה אחוז ההנחה וסטייה מהאומדן

לקבל הבהרות מ : מעבדות איזוטסט בנימוק : האגף מבקש לזמן את המציע לברור והבהרה בעניין גובה אחוז ההנחה וסטייה מהאומדן

החלטות ועדת המכרזים

מס.ועדה	ת.ועדה	ת.אישור ראש עיר	מהות החלטה
011/2024	05/11/2024		לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לזמן את המציעים איזוטופ בע"מ ומעבדות איזוטסט לוועדת המכרזים הבאה לצורך קבלת הבהרות לאור אחוז הפער הגבוה של הצעתם מהאומדן
012/2024	19/11/2024	26/11/2024	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף, שמיעת נציגי המציעים וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ

בפני ראש העיר : לקבוע כזוכה את : איזוטופ בע"מ לקבוע כזוכה נוסף את מעבדות איזוטסט בכפוף להשוואת הצעתו למציע הזוכה (42.5% הנחה על מחירון המכרז)			
--	--	--	--

13/11/24

טופס הצעת המחיר למכרז מס' 67/2024

בגין ביצוע בדיקות מעבדה לקרקעות, סלילה, מצעים, בטונים, אספלט וביקורת של חומרים מוצרים, מצרכים, מתקנים וקרקע וכו' הנמצאים באתרים שונים בעיר והתאמתם לדרישות התקנים וכן ת"י 1865 "שיטות בדיקה בתחום הסלילה קרקע ואגרגטים" באתרים שונים ברחבי העיר י-ם

1 נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם ומיתר תנאי המכרז.

2 אין לראות בתוצאות מכרז זה משום התחייבות של העירייה להזמין מספר בדיקות מסויים ו/או המשתתף שיקבע כזוכה במכרז זה והעירייה רשאית להזמין בתקופות החוזה מספר בדיקות לפי שיקול דעתה וכן בהתאם לתקציב העומד לרשותה.

3 על הקבלן להציע שיעור ההנחה הקבוע באחוזים שינתן על ידו לגבי כל המחירים האמורים במחירון.

שיעור ההנחה המוצע מהמחירון הינו: 5 % ובמילים חמש אחוז

הערה: אין להוסיף הערות או הסתייגויות, מחירי המחירון לא כוללים מע"מ. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.

ישראל

עיריית ירושלים
מנהלס טוביה זמרצ'יק
ממונה על ביצוע תשתיות
תחבורה והסכם חלף

שם הקבלן

תאריך

מספר ח.פ. / ע.מ.

כתובת

חתימה + חותמת





טופס הצעת המחיר למכרז מס' 67/2024

בגין ביצוע בדיקות מעבדה לקרקעות, סלילה, מצעים, בטונים, אספלט וביקורת של חומרים מוצרים, מצרכים, מתקנים וקרקע וכו' הנמצאים באתרים שונים בעיר והתאמתם לדרישות התקנים וכן ת"י 1865 "שיטות בדיקה בתחום הסלילה קרקע ואגרגטים" באתרים שונים ברחבי העיר י-ם

1 נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם ומיתר תנאי המכרז.

2 אין לראות בתוצאות מכרז זה משום התחייבות של העירייה להזמין מספר בדיקות מסויים ו/או המשתתף שיקבע כזוכה במכרז זה והעירייה רשאית להזמין בתקופות החוזה מספר בדיקות לפי שיקול דעתה וכן בהתאם לתקציב העומד לרשותה.

3 על הקבלן להציע שיעור ההנחה הקבוע באחוזים שיינתן על ידו לגבי כל המחירים האמורים במחירון.

שיעור ההנחה המוצע מהמחירון הינו: 42.5% ובמילים אחרות: שתיים וחצי

הערה: אין להוסיף הערות או הסתייגויות, מחירי המחירון לא כוללים מע"מ. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.

שם הקבלן	אינסול סוף
תאריך	06.10.24
מספר ח.פ. / ע.מ.	511025496
כתובת	יבוק ספ כני
חתימה + חותמת	אינסול בע"מ ח.פ. 511025496



טופס הצעת המחיר למכרז מס' 67/2024

בגין ביצוע בדיקות מעבדה לקרקעות, סלילה, מצעים, בטונים, אספלט וביקורת של חומרים מוצרים, מצרכים, מתקנים וקרקע וכו' הנמצאים באתרים שונים בעיר והתאמתם לדרישות התקנים וכן ת"י 1865 "שיטות בדיקה בתחום הסלילה קרקע ואגרגטים" באתרים שונים ברחבי העיר י-ם

- 1 נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם ומיתר תנאי המכרז.
- 2 אין לראות בתוצאות מכרז זה משום התחייבות של העירייה להזמין מספר בדיקות מסויים ו/או המשתתף שיקבע כזוכה במכרז זה והעירייה רשאית להזמין בתקופות החוזה מספר בדיקות לפי שיקול דעתה וכן בהתאם לתקציב העומד לרשותה.
- 3 על הקבלן להציע שיעור ההנחה הקבוע באחוזים שיינתן על ידו לגבי כל המחירים האמורים במחירון.

שיעור ההנחה המוצע מהמחירון הינו: % 35 ובמילים שלושים וחמש אחוז א"ח/ל

הערה: אין להוסיף הערות או הסתייגויות, מחירי המחירון לא כוללים מע"מ.
על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.

מעבדות איזוטסט החדשה בע"מ	שם הקבלן
<u>06/10/2024</u>	תאריך
<u>515089340</u> ח.פ.	מספר ח.פ. / ע.מ.
<u>הד"ר 3 ק"מ</u>	כתובת
<u>מעבדות איזוטסט החדשה בע"מ</u> 515089340 ח.פ.	חתימה + חותמת



טופס הצעת המחיר למכרז מס' 67/2024

בגין ביצוע בדיקות מעבדה לקרקעות, סלילה, מצעים, בטונים, אספלט וביקורת של חומרים מוצרים, מצרכים, מתקנים וקרקע וכו' הנמצאים באתרים שונים בעיר והתאמתם לדרישות התקנים וכן ת"י 1865 "שיטות בדיקה בתחום הסלילה קרקע ואגרגטים" באתרים שונים ברחבי העיר י-ם

- 1 נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם ומיתר תנאי המכרז.
- 2 אין לראות בתוצאות מכרז זה משום התחייבות של העירייה להזמין מספר בדיקות מסויים ו/או המשתתף שיקבע כזוכה במכרז זה והעירייה רשאית להזמין בתקופות החוזה מספר בדיקות לפי שיקול דעתה וכן בהתאם לתקציב העומד לרשותה.
- 3 על הקבלן להציע שיעור ההנחה הקבוע באחוזים שיינתן על ידו לגבי כל המחירים האמורים במחירון.

שיעור ההנחה המוצע מהמחירון הינו: % 10 ובמילים עשר אחוז הנחה

הערה: אין להוסיף הערות או הסתייגויות, מחירי המחירון לא כוללים מע"מ.
על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.

מבדק איכות (השרון) בע"מ

06/10/2024

515974855

שם הקבלן

תאריך

מספר ח.פ. / ע.מ.

כתובת

חתימה + חותמת





טופס הצעת המחיר למכרז מס' 67/2024

בגין ביצוע בדיקות מעבדה לקרקעות, סלילה, מצעים, בטונים, אספלט וביקורת של חומרים מוצרים, מצרכים, מתקנים וקרקע וכו' הנמצאים באתרים שונים בעיר והתאמתם לדרישות התקנים וכן ת"י 1865 "שיטות בדיקה בתחום הסלילה קרקע ואגרגטים" באתרים שונים ברחבי העיר י-ם

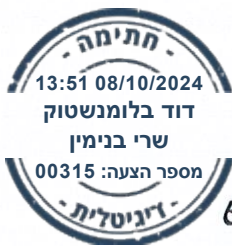
- 1 נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם ומיתר תנאי המכרז.
- 2 אין לראות בתוצאות מכרז זה משום התחייבות של העירייה להזמין מספר בדיקות מסויים ו/או המשתתף שיקבע כזוכה במכרז זה והעירייה רשאית להזמין בתקופות החוזה מספר בדיקות לפי שיקול דעתה וכן בהתאם לתקציב העומד לרשותה.
- 3 על הקבלן להציע שיעור ההנחה הקבוע באחוזים שיינתן על ידו לגבי כל המחירים האמורים במחירון.

שיעור ההנחה המוצע מהמחירון הינו: 22% ובמילים עשרים ושתיים אחוזים

הערה: אין להוסיף הערות או הסתייגויות, מחירי המחירון לא כוללים מע"מ. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.

שם הקבלן	סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ
תאריך	7.10.2024
מספר ח.פ. / ע.מ.	513368399
כתובת	כאן 4, יבנה
חתימה + חותמת	סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ 513368399 ח.פ.

סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ
513368399 ח.פ.



טופס הצעת המחיר למכרז מס' 67/2024

בגין ביצוע בדיקות מעבדה לקרקעות, סלילה, מצעים, בטונים, אספלט וביקורת של חומרים מוצרים, מצרכים, מתקנים וקרקע וכו' הנמצאים באתרים שונים בעיר והתאמתם לדרישות התקנים וכן ת"י 1865 "שיטות בדיקה בתחום הסלילה קרקע ואגרגטים" באתרים שונים ברחבי העיר י-ם

1 נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם ומיתר תנאי המכרז.

2 אין לראות בתוצאות מכרז זה משום התחייבות של העירייה להזמין מספר בדיקות מסויים ו/או המשתתף שיקבע כזוכה במכרז זה והעירייה רשאית להזמין בתקופת החוזה מספר בדיקות לפי שיקול דעתה וכן בהתאם לתקציב העומד לרשותה.

3 על הקבלן להציע שיעור ההנחה הקבוע באחוזים שיינתן על ידו לגבי כל המחירים האמורים במחירון.

שיעור ההנחה המוצע מהמחירון הינו: 20 % ובמילים עשרים אחוזים

הערה: אין להוסיף הערות או הסתייגויות, מחירי המחירון לא כוללים מע"מ. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.

שם הקבלן מסאמא-אן-ס.קולטור וגורמ סל'.
תאריך 7/10/2024
מספר ח.פ. / ע.מ. 51-228073-6
כתובת החלטה 48, נוסי.
חתימה + חותמת מגאמא
לרנדסה טכנולוגיות ותוצרים בע"מ
51-228073-6 ח.פ.

טופס פניה לוועדת מכרזים

שם האגף : הנהלת מינהל תרבות

שם מכרז	מספר המכרז	סוג המכרז	מהות המכרז	מסגרת תקציבית שנתית ללא מע"מ
מכרז פומבי מקוון מספר 5.2024 עבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה עבור מבני מינהל תרבות ופנאי	2024-005	פומבי	אחר	60,000,000

מועד פרסום	מועד אחרון להגשת הצעות	מועד פתיחת הצעות	אופן קביעת הזוכה	מספר אפשרי של זוכים	משך ההתקשרות
16/05/2024	06/08/2024	06/08/2024	לפי מחיר בלבד	5	שנה+אופציה ל-4 שנים נוספות

דברי הסבר על המכרז והעבודה/שירות/טובין שיפוז ותחזוקה במיבנים ומתקנים של מינהל תרבות חברה וספורט

ת.אומדן	אומדן	הסבר האומדן במילים	% הנחה
26/06/2024	00.	ממוצע משוקלל 50% אומדן העירייה החסוי בגובה 10% הנחה ו-50% ממוצע הצעות המציעים בגובה 23%, 8% סה"כ אומדן משוקלל 16.9%	16.90

פרטי המציעים

דירוג	ח.פ.ע.מ.	המציע	עומד בתנאי סף	ניקוד איכות	סה"כ ההצעה	אחוז הנחה	ציון משוקלל	פער מהאומדן	ירושלמי
1	513060574	א.מ. המאירי	כן			26.26 %		9.36 %	לא
2	515865756	א.מ. ברזני בניה ושיפוצים	כן			26.20 %		9.30 %	כן
3	514094994	א.ז.מ. בנייה ותשתיות בעמ	כן			25.00 %		8.10 %	כן
4	513822114	דור עד עבודות הנדסה בעמ	כן			23.66 %		6.76 %	כן
5	515224111	מ.פארטנרס לבנייה ופיתוח	כן			23.00 %		6.10 %	לא
6	516834132	ש.ב. סעדה יזמות ובנייה בעמ	כן			31.80 %		14.90 %	כן
7	24131229	גולדשטיין זאב הנדסה אזרחית	כן			31.60 %		14.70 %	לא
8	512357724	קורה ואבן בעמ	כן			30.60 %		13.70 %	לא
9	511470015	אחים עאמר בניה שיווק ואחזקות בעמ	כן			30.33 %		13.43 %	כן
10	512819228	נתיבי רם	כן			24.00 %		7.10 %	לא
11	513929547	ס.צ. צוות בניין בעמ	כן			22.70 %		5.80 %	כן
12	514280395	אייל מסיקה הנדסה בעמ	לא			22.10 %		5.20 %	לא
13	24147530	אברהם זילברברג	אחר			20.50 %		3.60 %	לא
14	512038928	ח.י.ב. יזום וניהול פרויקטים בעמ	כן			20.20 %		3.30 %	לא
15	513033399	גריפון	כן			17.37 %		0.47 %	כן
16	514165869	טל חוצבי ירושלים	כן			16.70 %		-0.20 %	כן
17	5140629	באזא פרויקטים בעמ	כן			15.80 %		-1.10 %	לא

18	5131613	42	אגרוט בע"מ	כן				15.55 %		-1.35 %	כן
	80										

הצעת החלטה בפני ועדת מכרזים
לקבוע כזוכה את: מ.פארטנרס לבנייה ופיתוח בנימוק: בהמשך לדיון שהתקיים בוועדה מס' 24009 מיום 24/9/24 בוצעה פנייה למציע הנ"ל להשלמת מסמכים.
מאחר והאגף קיבל את המסמכים הרלוונטיים, מומלץ לקבוע אותו כזוכה חמישי

החלטות ועדת המכרזים

מס.ועדה	ת.ועדה	ת.אישור ראש עיר	מהות החלטה
009/2024	24/09/2024	07/10/2024	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכה את: א.מ. המאירי שהגיש את ההצעה הזולה ביותר שעמדה בתנאי המכרז. לקבוע כזוכים נוספים את: א.מ. ברזני בניה ושיפוצים, א.ז.מ. בנייה ותשתיות בע"מ, דור עד עבודות הנדסה בעמ בכפוף להשוואת את הצעתם להצעה הזוכה. ככל ומציע יסרב לקבל עליו את המחירון של הזוכה, האגף יהיה רשאי לפנות למציעים הבאים בתור בהתאם למיקומם במידרג לקבל על עצמם את המחירון של המציע הזוכה. להסמיך את הדרג המקצועי לפנות למציע מ.פארטנרס לבנייה ופיתוח לצורך השלמת מסמכים.
012/2024	19/11/2024	26/11/2024	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכה חמישי במכרז את: מ.פארטנרס לבנייה ופיתוח בכפוף להשוואת הצעתו להצעה של המציע הזוכה (26.26% הנחה על מחירון המכרז)

המציע	הצעת מחיר (לפני ירושלמי)	חישוב עם ירושלמי	זוכים לאחר חישוב ירושלמי	הערות	פער מאומדן משוקלל
קורה ואבן בעמ	30.6	לא	28.52		13.70
גולדשטיין זאב הנדסה אזרחית	31.6	לא	29.55		14.70
א.ז.מ. בנייה ותשתיות בעמ	25	ירושלמי	25.00		8.10
אחים עאמר בניה שיווק ואחזקות בעמ	30.33	לא	28.24		13.43
אייל מסיקה הנדסה בעמ		לא		נפסל לא הגיש טופס חובה (הציע 22.1%)	
א.מ. המאירי	26.26	לא	24.05		9.36
אברהם זילברברג		ירושלמי		נפסל כי נתן הצעת מחיר על מחירון לא עדכני (הציע 20.5%)	
באזא פרויקטים בעמ	15.8	לא	13.27		-1.10
ס.צ. צוות בניין בעמ	22.7	ירושלמי	22.70		5.80
אגרגט בע"מ	15.55	ירושלמי	15.55		-1.35
מ.פארטנרס לבנייה ופיתוח	23	ירושלמי	23.00		6.10
נתיבי רם	24	לא	21.72		7.10
טל חוצבי ירושלים	16.7	ירושלמי	16.70		-0.20
ח.י.בי יזום וניהול פרויקטים בעמ	20.2	לא	17.81		3.30
גריפון	17.37	ירושלמי	17.37		0.47
ש.ב.סעדה יזמות ובנייה בעמ	31.8	ירושלמי	31.80		14.90
א.מ.ברוני בניה ושיפוצים	26.2	ירושלמי	26.20		9.30
דור עד עבודות הנדסה בעמ	23.66	ירושלמי	23.66		6.76
ממוצע הצעות	23.80				
אומדן עירייה	10.00				
ממוצע משוקלל	16.90			פער ב-10% מהממוצע המשוקלל נפסל	
בדיקת פסילה (מי שהציע אחוז גבוה מהאחוז הנ"ל נפסל)	26.90			הצעה גבוהה מאחוז זה תיפסל	
בדיקת פסילה (מי שהציע אחוז נמוך מהאחוז הנ"ל נפסל)	6.90			הצעה נמוכה מאחוז זה תיפסל	

מ"פס 2025 לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: % 10.

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
- מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.



26.6.24



אגף התקציבים
עיריית ירושלים
26.6.24



דוד בלומנשטוק

חגית כהן



חותמת:

חתימה:

הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצ"ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: _____

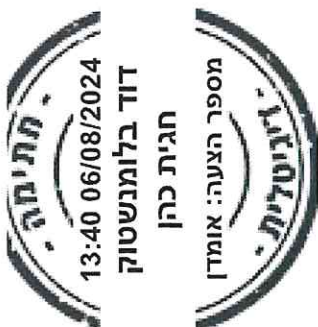
מספר ח.פ. : _____

כתובת החברה: _____

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: _____

טלפון משרדי החברה : _____

כתובת דוא"ל משרדי החברה: _____



חותמת: _____

חתימה: _____



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז.

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: 30.6 %

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
- מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר התוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הנריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

קורה ואבן בע"מ
ח.פ. 512357724

חותמת:

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת לממן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצ"ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

קורה ואבן בע"מ

ח.פ. 512357724

שם החברה:

קורה ואבן בע"מ

ח.פ. 512357724

מספר ח.פ.:

2/2/20

כתובת החברה:

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: 2/2/20

טלפון משרדי החברה: 0543131744

כתובת דוא"ל משרדי החברה: KoraVach@gmail.com

קורה ואבן בע"מ
ח.פ. 512357724

חותמת:

חתימה:



5/2024.

מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, הנצורף למכרז,

הינו: 31.6 %

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הנריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

גולדשטיין זאב
הנדסה אורחית בע"מ
ח.פ. 515929826

חותמת:

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמונו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא בזה, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו היטב והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: גולדשטיין זאב
 הנדסה אזרחית בע"מ
 ח.פ. 515929826

כתובת החברה: אלנור סניף 15

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: גולדשטיין זאב

טלפון משרדי החברה: 0528641488

כתובת דוא"ל משרדי החברה: zeelzeel50@gmail.com

גולדשטיין זאב
 הנדסה אזרחית בע"מ
 ח.פ. 515929826

חותמת: _____

חתימה: [Signature]



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

מספר פרק	תאור עבודה	אחוז הנחה
כללי	אחוז הנחה אחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז	למילוי המציע 25%

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
3. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
4. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
5. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

א.ז.מ. בניה ותשתיות
(2008) בע"מ
ח.פ. 514094994

חותמת:

א.ז.מ. בניה ותשתיות
(2008) בע"מ
ח.פ. 514094994

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא בזה, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: א.ז.מ בניה ותשתיות (2008) בע"מ

מספר ח.פ.: 514094994

כתובת החברה: האומן 18, תלפיות - ירושלים

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: ממדוח אבו זעיתר

טלפון משרדי החברה: 02-6710334

כתובת דוא"ל משרדי החברה: MMDO7M@GMAIL.COM , AZM.BNEA@GMAIL.COM

א.ז.מ בניה ותשתיות
(2008) בע"מ
ח.פ. 514094994

חותמת:

א.ז.מ בניה ותשתיות
(2008) בע"מ
ח.פ. 514094994

חתימה:



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז
על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: 30.33 %

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו.
אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה.
על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

אנשים עאמר
בניה שיווק והחזקות בע"מ
ח.פ. 511470015

חותמת:

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצ"ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: אחים עאמר בניה שיווק והחזקות בע"מ

מספר ח.פ.: 511470015

כתובת החברה: א.ת. פקיעין ת.ד 190 מיקוד 2491400

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: זיאד עאמר

טלפון משרדי החברה: 04-9976804

כתובת דוא"ל משרדי החברה: saher.ali@pekiin.com

אחים עאמר
בניה, שיווק והחזקות בע"מ
ח.פ. 511470015

חותמת: _____

חתימה: _____



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: % 26²⁶/_{xx}

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

מחירי
שירותי
ח.פ. 51-306097
חותמת:

מחירי
שירותי
ח.פ. 51-306097

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא בזה, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: חברת א.מ. המאירי

שירותי הנדסה בע"מ
מספר ח.פ.: ח.פ. 51-306057-4

כתובת החברה: המל"כ' 22 יב

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: אילן המאירי

טלפון משרדי החברה: 02-5000560

כתובת דוא"ל משרדי החברה: lior@hameiri.co.il

חברת א.מ. המאירי
שירותי הנדסה בע"מ
חותמת: 51-306057-4

חברת א.מ. המאירי
שירותי הנדסה בע"מ
חתימה: 51-306057-4



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: 20.5 %

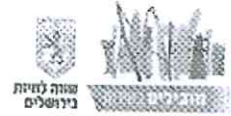
הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
6. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
7. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק נועבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

אברהם זילברברג
בניה ויאם בע"מ
ח.פ. 516734072

חותמת:

חתימה:



שאלות ותשובות למכרז - מכרז פומבי מקוון מספר 5.2024 עבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה עבור מבני מינהל תרבות ופנאי

לכבוד משתתפי המכרז

מכרז מספר: 5-2024

חברת עיריית ירושלים מתכבדת לפרסם את הודעת הבהרה מספר 1 מענה לשאלות הבהרה שהתקבלו במסגרת המכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), כדלקמן:

מסד	מסמך/נספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף	מס' עמוד	נוסח השאלה	תשובה
1	כתב כמויות	כתב כמויות		האם יעודכנו הקבצים הנוגעים בפירוט הסעיפים (כתב כמויות) לקובץ אקסל ? הקובץ שפורסם הינו קובץ PDF – זה קריטי לתמחור המכרז	מצ"ב כתב כמויות בקובץ אקסל.

מסמך זה, על כל המפורט, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, והמציעים מתבקשים לצרף העתק מתוך מסמך זה להצעתם

שם המציע: אברהם זילברברג

פניה וזיום בע"מ

ח.מ. 516734472

תאריך: 29.7.24

מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה/האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: 15.8%

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
- מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.



חתימה: _____

514062942

חתימה: _____

514062942

הצהרת המציע

הצעת המיחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המוצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך גורמנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: בזא פרויקטים בע"מ

מספר ח.פ.: 514062942

כתובת החברה: חב' קל' 10 ירק'ק

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: דניאל גולדברג

טלפון משרדי החברה: 025932959

כתובת דוא"ל משרדי החברה: bazaoffice@gmail.com



בזא פרויקטים בע"מ
ח.פ. 514062942

800

חתימת: _____

בזא פרויקטים בע"מ
ח.פ. 514062942

חתימה: _____

מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: % 22.7

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (נעשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.



חתימת: חגית כהן
515/2954/

חתימה:

חתימה:

הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא בזה, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: צורן קונסטרוקציה 3.0 קז'ה

מספר ח.פ.: 513 929 547

כתובת החברה: טשנימאקסי 16 ירושלים

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: סלי צנטימאקסי

טלפון משרדי החברה: 02-622-3988

כתובת דוא"ל משרדי החברה: Samichg@walla.com



חותמת: [Signature]

חתימה: [Signature]



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: 15.55%

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסיף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
6. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
7. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

אגרט בע"מ
ח.פ. 51-316138-0

חותמת:

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא בזה, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: אזרעל סולר

מספר ח.פ.: 513161380

כתובת החברה: אולגה גאן ספיר רחוב - היהלום 20

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: דניאל דורון

טלפון משרדי החברה: 02-6429550

כתובת דוא"ל משרדי החברה: dorona@k@netvision.net.il

אגודת בע"מ
ח.פ. 51-316138-0

חותמת:

חתימה:



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז
על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: % 23

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו.
אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה.
על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

מ.בארטנרס לבנייה
ופיתוח גע"מ
ח.פ. 515-14111 חותמת

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרת ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצ"ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

מ.פארטנרס לבנייה

ופיתוח בע"מ

ח.פ. 515224111

שם החברה:

מספר ח.פ.:

כתובת החברה: 3, 27587, 3, 1801

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: מורשה חן

טלפון משרדי החברה: 029709171

כתובת דוא"ל משרדי החברה: M.partners2016@gmail.com

מ.פארטנרס לבנייה
ופיתוח בע"מ
ח.פ. 515224111

חותמת:

חתימה:



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: **24** % .

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא בזה, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פנייה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

נתיבי רם בע"מ

שם החברה:

ח.פ. 512819228

מספר ח.פ.:

ת.ד. 80609 מבשרת ציון מיקוד 9080500

כתובת החברה:

מאיר דוגה

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה:

02-5342994

טלפון משרדי החברה:

netvyram@netvision.net.il

כתובת דוא"ל משרדי החברה:

נתיבי רם
חברה לעבודות ניהול ופיקוח

חותמת:

חתימה:

מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: % 16.7 -

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
- מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

סל הוצגו ירושלים ג"מ
ח.פ. 51415869
חותמת:

חתימה:

הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פניה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצ"ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: מלצני ייטלס כ"ל

מספר ח.פ.: 514165869

כתובת החברה: הגליל 25 ייטלס כ"ל

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: 12/12/10

טלפון משרדי החברה: 02 6764133

כתובת דוא"ל משרדי החברה: Tal321@gmail.com

סל הוצאות ייעוץ ופיקוח
ח.פ. 514165869

חתימת:

חתימה:



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה
דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז
על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: % 20.2

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו.
אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה.
על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

ח.ל.ב.י

יוזם וניהול פרויקטים בע"מ
ח.פ. 512078928

חותמת:

חתימה:

הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצ"ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו; על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

ח.י.בי

יזום וניהול פרויקטים בע"מ
512038928 .פ.ח

שם החברה: _____

מספר ח.פ. : 512038928

כתובת החברה: ב'מק' קמ"י 20 חצו האלימ 3-א 94

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: מנע ק"ס

טלפון משרדי החברה : 04-6930414

כתובת דוא"ל משרדי החברה: office@hibi.co.il

ח.י.בי

יזום וניהול פרויקטים בע"מ
512038928 .פ.ח

חותמת: _____

חתימה: _____



מ"פ 5/24 לעבודות בניה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז.

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: 17.37 %

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

חוזמת: דוד בלומנשטוק

חתימה: _____



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסימה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא בזה, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: גריפון "סל" והשקעות בע"מ

מספר ח.פ.: 513033399

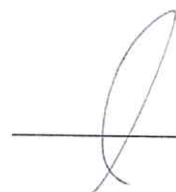
כתובת החברה: בן יהודה מ, יבנה

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: ד"ר א. א. א. א.

טלפון משרדי החברה: 02-6235375

כתובת דוא"ל משרדי החברה: office@grifon.co.il

רשומי מידע והשקעות בע"מ
ח.פ. 513033377
חותמת:

חתימה: 



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים ואחרות

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז
על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: 31.8 %

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו.
אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה.
על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק.
מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

ש.פ. סעדה יזמות ובניה בע"מ
ח.פ. 516834132

חותמת:

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מוקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: ש.ל. ג. 360 אל"ר אב"א

מספר ח.פ.: 516834132

כתובת החברה: עמ"ס הח"ל

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: ש.ל. ג. 360 אל"ר אב"א

טלפון משרדי החברה: 0509109466

כתובת דוא"ל משרדי החברה: A0509109466@gmail.com

ש.ב. סעדה זמנות וגניה בע"מ
ח.פ. 516834132

חותמת:

חתימה:



מ"פ _____ לעבודות בנייה, שיפוצים בארבעה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו: 26.7 %

הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתווסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

א.מ. ברזני בנייה
ושיפוצים בע"מ
ח.פ. 515865756 :חותמת

חתימה: 



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצ"ב, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: א.מ. ברזני בנייה ושיפוצים קא"מ

מספר ח.פ.: 515865756

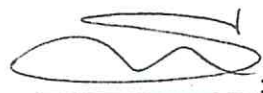
כתובת החברה: י"ד חורב 19 ירושלים

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: עין נח

טלפון משרדי החברה: 0546107944

כתובת דוא"ל משרדי החברה: am@abarazani.com

א.מ. ברזני בנייה
ושיפוצים בע"מ
ח.פ. 515865756 חותמת:


חתימה:

מ"פ 5194 לעבודות בנייה, שיפוצים ואחזקה

דף הצעת המחיר

כלל העבודות נשוא מכרז זה יתומחרו לפי המחירון המצורף למכרז

על העבודות נשוא מכרז זה יהיו בהתאם לקבוע במפרט הטכני.

ב"ר

הצעת המציע

אחוז ההנחה האחיד המוצע על מחירי המחירון, המצורף למכרז,

הינו : 23.66 %

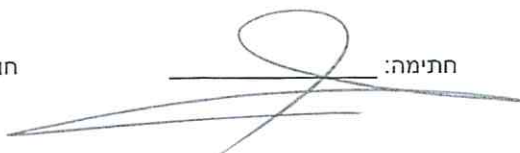
הבהרות

1. אין להוסיף הערות או הסתייגויות למחירון ואין לנקוב באחוז הנחה 0 או שלילי.
2. החלוקה לפרקים במחירון המצורף למכרז הינה לצרכי התמצאות בלבד.
3. על התשלום יתוסף מע"מ כחוק.
4. פריטים, שאינם מופיעים במחירון, יתומחרו לפי מחירון דקל שיפוצים על כל חלקיו. אם הפריטים אינם מופיעים במחירון דקל שיפוצים הם יתומחרו לפי מחירון דקל לבניה. על המחירים לפי מחירון דקל תחושב הנחה בגובה של 18% (שמונה עשר אחוזים), ללא תוספת אחוזי קבלן ראשי.
5. אם ידרשו פריטים, שאינם מופיעים במחירון המכרז ובמחירון דקל, המחיר ייקבע לפי מחירי השוק. מחיר השוק ייקבע ע"י העירייה לפי הצעת מחיר בתוספת רווח קבלני של 10% (עשרה אחוזים), לפי חוות הדעת המקצועית של המפקח מטעם העירייה ובאישור הממונה מטעם העירייה.
6. הצעת המחיר כוללת הכנת דרכי גישה, להוציא מקרים חריגים, כאשר ההוצאות של הספק על דרכי הגישה בפרויקט ספציפי יהיו חריגות ביחס לתמורה עבור הפרויקט, העירייה תשקול תוספת תשלום לספק מעבר למחיר הפריטים בפרויקט. ההחלטה על תוספת תשלום תהיה לפי חוות הדעת של המפקח מטעם העירייה ובאישור הגורם הממונה בעירייה, ולפי המחירון, כפי שיקבע בתוצאות מכרז זה.

דור-עד
עבודות הנדסה בע"מ
ח.פ. 4-382211-51

חותמת:

חתימה:



הצהרת המציע

הצעת המחיר כוללת את כל ההוצאות הכלליות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת למתן השירותים לפי פנייה זו, במישרין ובעקיפין, ובכלל זה: העמדה של כל האמצעים הלוגיסטיים והציוד הנלווה, אספקה, התקנה ואחריות על הציוד, פיתוח האתר, הכנת דרכי גישה, פרוק גדרות וקירות והחזרת המצב לקדמותו, הכנת תכניות, העמדה של אנשי מקצוע לפיקוח ולאישור של הפעילות, העמדה של מודד מוסמך לצורך ביצוע מדידות, הן במהלך העבודה והן להגשה של תכנית עדות בסיומה, פינוי פסולת, סידורי בטיחות ואמצעי בטיחות, הסדרה ומימון של כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, פעולות תיאום, ביטוחים, מיסים וכיוצא בזה, הכל לפי דרישות מכרז זה ולפי דרישות הרגולציה.

אנו מצהירים, כי קראנו בעיון והבנו את כל הפרטים של פניה זו, על כל נספחיה, כי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השירות על-פי כל התנאים הנדרשים, כי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו הנ"ל.

שם החברה: 3-3822114 ירושלים (נס) קא

מספר ח.פ.: 513822114

כתובת החברה: האלמן 18 ירושלים ת.ד. 29093 מ"ק 91290

שם פרטי ושם משפחה של מורשה החתימה: י' ד כמ

טלפון משרדי החברה: 02-6797844

כתובת דוא"ל משרדי החברה: Yaniv@dor-ad.co.il

דור-עד
עבודות הנדסה בע"מ
ח.פ. 51-382211-4

חותמת:

חתימה:

טופס פניה לוועדת מכרזים

שם האגף : אגף נכסי העיריה

שם מכרז	מספר המכרז	סוג המכרז	מהות המכרז	מסגרת תקציבית שנתית ללא מע"מ
מכרז פומבי מספר 6.2024 לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ - שדרות הרצל	2024-006	פומבי	נכסים	1

מועד פרסום	מועד אחרון להגשת הצעות	מועד פתיחת הצעות	אופן קביעת הזוכה	מספר אפשרי של זוכים	משך ההתקשרות
16/07/2024	17/09/2024	17/09/2024	לפי מחיר בלבד	1	אחר

דברי הסבר על המכרז והעבודה/שירות/טובין רכישת זכויות במקרקעין להקמת מבנה מגורים בתנאי של הפעלת דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה

ת.אומדן	אומדן	הסבר האומדן במילים	% הנחה
	00.		0.00

הצעת החלטה בפני ועדת מכרזים מבוקש לבטל את המכרז מאחר ולא ניגשו מציעים במכרז הנוכחי.
יפורסם מכרז חדש בתנאים חדשים.

החלטות ועדת המכרזים

מס.ועדה	ת.ועדה	ת.אישור ראש עיר	מהות החלטה
003/2024	04/06/2024		לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: חברי הוועדה מבקשים לקיים דיון בוועדה הבאה בהשתתפות מר רוני אפיק השמאי שמלווה את המכרז.
004/2024	25/06/2024		לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף, קבלת הסברי השמאי וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לאשר את פרסום מכרז פומבי מספר 6.2024 לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ - שדרות הרצל צביקה אסולין לא השתתף בדיון בעד: דוד בלומנשטוק, ישראל קלרמן, יוחנן ויצמן, יהודה פרוידגר, אריאל בזיו. נגד: אריה קינג נמנעו: אלדד רבינוביץ', יעל ענתבי הנושא ירד מסדר היום לבקשת האגף הנכסים
012/2024	19/11/2024		
013/2024	03/12/2024		

הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ
ח.פ. 520005521
מרח' הר סיני 3 תל אביב
על ידי _____ ת.ז. _____
המוסמכים לחתום בשמה ומטעמה
(להלן: "רסקו")

מצד שני

לבין

מס' זיהוי _____
כתובת: _____
ע"י _____ ת.ז. _____
המוסמכים לחתום בשמה ומטעמה
(להלן: "היזם")

מצד שלישי

הואיל והעירייה ורסקו הינם בעלים במשותף (918/975 חלקי בעלות ו- 57/975 חלקי בעלות, בהתאמה) של מקרקעין הידועים כגוש חלקה 30149 בחלקה 107 תא שטח 003, המצויים בצידה הדרום-מזרחי של כיכר האפט – הצטלבות הדרכים השכונתיות של רחובות החלוץ, בית הכרם ויהושע פרבשטיין, עם ציר שדרות הרצל, והכל כמפורט בנסחי רישום המקרקעין המצ"ב כנספח 9 להסכם זה;

והואיל ובין העירייה לרסקו נחתם הסכם במסגרתו הוסכם ביניהן למכור במשותף במכרז את מלוא הזכויות במקרקעין להקמת פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה;

והואיל ולצורך מכירת המקרקעין, פרסמה העירייה מכרז פומבי מס' [] לרכישת המגרש עבור בניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך למשך 20 שנה לפחות (להלן: "המכרז");

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה, והיזם קיבל על עצמו, על פי כל תנאי המכרז, את כל הקשור בביצוע הפרויקט, כהגדרתו להלן ובהתאם לכלל הוראות הסכם זה;

והואיל והיזם מצהיר ומאשר כי נמסרו לו כל המידע והנתונים הרלבנטיים לצורך התקשרותו בהסכם זה ומילוי התחייבויותיו על-פיו, כי הנתונים הרלבנטיים ומסמכי המכרז ברורים ונהירים לו וכי ביצע בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו את כל הבדיקות הנדרשות לצורך התקשרות עם העירייה ורסקו בהסכם זה, בין ביחס למידע שצוין במסמכי המכרז ובין ביחס לכל מידע אחר הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט והגשת הצעתו במכרז;

חתימת המציע: _____

- והואיל** והיזם מתחייב לתכנן ולבנות את הפרויקט ועם סיום בנייתו להשכיר את הדירות בבניין לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות ולדאוג לתחזוקת הבניין למשך כל תקופת ההשכרה;
- והואיל** ותוקפו של הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים המתלים כמפורט בסעיף 4.2 להלן;
- והואיל** והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם ההדדיים;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **הגדרות ופרשנות**
- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:
- 1.4.1. **"העירייה"** – עיריית ירושלים ו/או כל גוף ו/או גופים אחרים שאליהם יועברו זכויותיה וחובותיה של העירייה על-פי ההסכם, כולן או מקצתן, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידה לפעול בשמה ובמקומה לצורך ההתקשרות.
- 1.4.2. **"הזוכה"/"היזם"** – הגורם אשר שמו מפורט בכותרת של ההסכם, לרבות עובדיו, נציגיו, מורשיו וכל הפועל מטעמו או עבורו בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהן.
- 1.4.3. **"הדירות"** – יחידות הדירור בבניין שיוקם אשר מיועדות למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות.
- 1.4.4. **"התכנית"** – תכנית מפורטת מס' 4555' אשר חלה על המקרקעין שאושרה למתן תוקף ודבר אישורה פורסם ברשומות ביום 1.02.2016 י.פ. 7197, לרבות כל שינוי שיבוצע בתכנית, התליית או ביטולה, ולרבות כל תכנית אחרת שתופקד חלף התכנית הנ"ל. תקנון התכנית מצורף **כנספח 7**.
- 1.4.5. **"המקרקעין"** או **"המגרש"** – המקרקעין הידועים כגוש חלקה 30149 בחלקה 107, תא שטח 003 על פי התוכנית, המצויים בצידה הדרום-מזרחי של כיכר האפט – הצטלבות הדרכים השכונתיות של רחובות החלוץ, בית הכרם ויהושע פרבשטיין, עם ציר שדרות הרצל, עליהם יוקם הבניין.
- 1.4.6. **"השצ"פ"** – המקרקעין הידועים כתא שטח 104 על פי התכנית, ומוגדרים כשטח ציבורי פתוח.
- 1.4.7. **"הפרויקט"** – כל העבודות שבהן מחויב היזם בהתאם להסכם, לרבות התכנון, הפיתוח והבניה של הבניין והחניון, שיהיה בהם כדי למצות את מלוא זכויות הבניה במקרקעין בהתאם לתכנית ו/או כל תוכנית שתאושר בהמשך, וביצוע מטלות נוספות וקיום כל הוראות הסכם זה, הכל בהתאם להוראות התכנית, היתר הבניה, הוראות ההסכם והדין. מודגש כי כל שלב בפרויקט (תכנון, ביצוע, השכרה וכו') יתואם מול העירייה ויובא לאישורה בטרם הוצאתו לפועל והתקדמות לשלבים הבאים בפרויקט.
- 1.4.8. **"הסכם השכירות"** – ההסכם עליו יחתום היזם עם השוכרים בנוסח המצורף **כנספח 3** להסכם זה.
- 1.4.9. **"מסמכי המכרז"** – ההזמנה להציע הצעות (מסמך א'), הסכם זה, לרבות כל הכרכים, נספחיהם, צרופותיהם וכן כל מסמך נלווה אחר.
- 1.4.10. **"תקופת ההשכרה"** – תקופה של 20 שנים ברציפות החל מ"מועד תחילת תקופת ההשכרה" כהגדרתה להלן.
- 1.4.11. **"מועד תחילת תקופת ההשכרה"** – המועד בו התמלאו כל התנאים המפורטים הבאים, במצטבר:

קבלת תעודת גמר ואישורי אכלוס לפרויקט, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 14 להלן, המצאת אישור קיום ביטוחים לעירייה, כמפורט בסעיף 23 להלן והמצאת פיקדון כספי לתקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 28.3 להלן.

1.4.12. **"הבניין"** - הבניין שייבנה על המקרקעין, ואשר יכלול את הדירות, את הרכוש המשותף וכן שטחים נלווים ו/או נוספים, אם קיימים, כמפורט בתכנית ובמסמכי המכרז.

1.4.13. **"ההסכם"** או **"הסכם זה"** - הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו אליו בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה על ידי הזים ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרטים, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.

1.4.14. **"הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה"** - הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתיירשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת העירייה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של הבניין, או כל חלק ממנו, ללא הסכמת העירייה, וכן (2) משעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת העירייה ובכפוף להוראות הסכם זה, וזאת עד לתום תקופת ההשכרה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות המצורף **כנספח 6(א)**.

1.4.15. **"הוועדה המקומית"** - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

1.4.16. **"חברת אחזקה"** - הזים או חברת ניהול, תפעול ותחזוקה, אשר עמה התקשר הזים, אשר עומדת בתנאים הקבועים בהסכם, ואשר הוצגה לעירייה ואושרה על ידי בהתאם להוראות ההסכם.

1.4.17. **"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

1.4.18. **"חוק המכר"** או **"חוק המכר (דירות)"** - חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

1.4.19. **"חוק התכנון והבניה"** - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

1.4.20. **"המדד"** - מדד המחירים לצרכן המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

1.4.21. **"מדד הבסיס"** - המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

1.4.22. **"המדד הקובע"** - מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי לצורך חישוב הפרשי הצמדה.

1.4.23. **"הפרשי הצמדה"** - תוספת לסכום אשר על פי מסמכי המכרז או ההסכם נקבע כי יוצמדו למדד, המחושבים לפי שיעור העלייה של המדד הקובע לעומת מדד הבסיס או למדד אחר הקובע בהסכם זה.

1.4.24. **"המועד הקובע"** - מועד חתימת ההסכם על ידי העירייה.

1.4.25. **"המפקח"** - המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי העירייה, על פי שיקול דעתה.

1.4.26. **"העבודות"** - כל העבודות המתחייבות ונובעות מהפרויקט, שיבוצעו במקרקעין ומחוצה להם, לרבות עבודות התכנון, הבנייה ותפעול הפרויקט (לרבות התקשרות עם שוכרים, עריכת הסכמי שכירות וכיוצ"ב) על כל הנלווה להן, מימון כל העלויות הכרוכות בביצוע העבודות, הפרויקט, כל התחייבות ו/או מטלה המוטלת על הזים בהסכם זה ללא יוצא מן הכלל, וכל הדרוש לצורך ביצוע הפרויקט גם אם לא צוין במפורש במסמכי המכרז, והכל בכפוף להוראות התוכנית, הסכם זה וכל דין.

1.4.27. **"רכוש משותף"** - השטחים בפרויקט המיועדים לשימוש כלל השוכרים והמחזיקים בבניין, לרבות, בין היתר, שטחי מבואות, לובי כניסה, מסדרונות, מעליות, ממ"קים, חדרי מדרגות, וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה לייחדם למשתמש מסוים, כפי שיקבע באופן סופי במסגרת אישור תכנון הזים.

1.4.28. **"שטח דירה"** - יחושב בהתאם לכללים המפורטים לעניין "שטח הדירה" בסעיף 5 לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.

2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1. מסמכי ההסכם ומסמכי המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן. למען הסר ספק, כלל הצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות - תיחשבה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה. בנוסף על האמור לעיל, פטור מכל התחייבות שהתחייב בה היזם באופן ישיר ו/או עקיף למכרז נשוא הסכם זה והוראותיו, יהא באישור הגורם המוסמך לכך בעירייה ובכתב בלבד.
- 2.2. 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 אז יחולו תמיד אותן הוראות ויוחסו תמיד אותם פירושים הנותנים לעירייה את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיהיה לטובת העירייה בנסיבות העניין, חרף כללי הפרשנות הנהוגים. הוראות ההסכם על נספחיו ומסמכיו יפורשו תמיד כבאות להוסיף על זכויות העירייה ולא כבאות לגרוע מהן.
- לעניין הדרישות הטכניות לביצוע העבודות, מובהר כי בנוסף לאמור לעיל, הרי שיחולו גם ההוראות שלהלן: הוראותיו של כל תקן ישראלי, ובהיעדרו תקנים זרים, כאשר סדר העדיפות בין הוראות אלו הינו כפי סדרם דלעיל.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי העירייה לפי שיקול דעתה.
- 2.4. גילה היזם סתירה בין הוראה אחת מהוראות ההסכם להוראה אחרת בו, או שהיה היזם מסופק בפירושו הנכון של מסמך ממסמכיו או כל חלק הימנו - יפנה היזם בכתב לעירייה והעירייה תיתן הוראות בכתב, לרבות תוכניות לפי הצורך, בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו ופירוש זה יחייב את היזם לכל דבר ועניין.
- 2.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.4 לעיל, בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית העירייה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון על ידי הודעה על כך ליזם.

3. נספחים

- 3.1. **מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:**
 - 3.1.1. **נספח 1** – המפרט הטכני;
 - 3.1.2. **נספח 2** – מפרט התחזוקה;
 - 3.1.3. **נספח 3** – נוסח הסכם השכירות ונספחיו;
 - 3.1.4. **נספח 4** – נוסח ערבות הביצוע לקיום הסכם;
 - 3.1.5. **נספח 5** – נספח הביטוח;
 - 3.1.6. **נספח 6** – נוסח ייפוי הכוח;
 - 3.1.7. **נספח 6(א)** – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול;
 - 3.1.8. **נספח 7** – תקנון התכנית התקפה;
 - 3.1.9. **נספח 8** – החלטת מדיניות הרק"ל ותשריט מסמך המדיניות;
 - 3.1.10. **נספח 9** – נסחי רישום מקרקעין;
 - 3.1.11. **נספח 10** – מסמכי היתר בניה לשלד ומעטפת מרתפי החניון.
 - 3.1.12. **נספח 11** – כתבי התחייבויות שניתנו על ידי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין;
 - 3.1.13. **נספח 12** – הסכם חכירה של תת הקרקע בשצ"פ;
 - 3.1.14. **נספח 13** – כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ;
 - 3.1.15. **נספח 14** – מסמכי ההצעה של היזם במכרז.
- 3.2. **מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:**
 - 3.2.1. מסמכי התכנית (למעט תקנון התוכנית המצורף כ**נספח 7**);
 - 3.2.2. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין משרדית על כל פרקיו המתאימים,

- במהדורתם האחרונה והמעודכנת ;
- 3.2.3. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 3.2.4. הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, על כל פרקיהם המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 3.2.5. חוזה מדף 3210 של מדינת ישראל - אגף החשב הכללי במשרד האוצר, בכל הנוגע לחובות היזם והקבלן לניהול אתר העבודה בתקופת הקמת הפרויקט, במהדורתו האחרונה והמעודכנת ביותר (להלן: "**חוזה המדף**"). למען הסר ספק יובהר כי בכל סתירה בין הוראות הסכם זה לחוזה המדף, הוראותיו של הסכם זה תגברנה.

4. הצהרות והתחייבויות היזם

מבלי לגרוע מהצהרות היזם ומהתחייבויותיו כמפורט ביתר מסמכי המכרז, היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:

- 4.1. כי קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.
- 4.2. כי ידוע לו שהזכייה במכרז ומימוש ההתקשרות כפופים לאישור ועדת הכספים של העירייה, מועצת העיר ושר הפנים בהתאם לפקודת העיריות [נוסח חדש] (כל אלו יחד יקראו להלן: "**התנאים המתלים**"). אישורים אלה מהווים תנאים מתלים לכריתת ההסכם בין הצדדים, וללא אישורים כאמור לא יהא ההסכם כל תוקף משפטי מחייב.
- מובהר, כי בכל מקרה של אי התמלאות התנאים המתלים, מכל סיבה שהיא, בעטיין לא תמומש ההתקשרות, לא תהא לזים טענה, דרישה, תביעה כלשהי כלפי העירייה ו/או מי מטעמה והעירייה לא תחויב בתשלום כלשהו ו/או פיצוי כלשהו לזים בשל כך. היזם מצהיר כי לא יגיש הליך משפטי בנוגע לאישור מועצת העיר ו/או אישור שר הפנים ולא תישמע כל טענה לפיה העירייה התרשלה בחובתה לקבל את אישור שר הפנים או אישור מועצת העיר. מוסכם על הצדדים כי די בכך כי חוברת המכרז תישלח לשר הפנים לאחר קבלת אישור המועצה, בצירוף העתק הצעת היזם, כדי להוכיח כי העירייה עשתה כל שביכולתה לאשר את העסקה אצל שר הפנים.
- 4.3. כי יש ברשותו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, וכי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפיצוי העירייה על מלוא נזקיה בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.
- 4.4. כי בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט במסמכי המכרז ובהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצא ו/או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.
- 4.5. כי ידוע לו כי זכויות העירייה מהוות 918/975 חלקים בלתי מסוימים (מושע) מהמקרקעין ואילו יתרת הזכויות (57/975) הינן בבעלות רסקו, וכי קיים הסכם בין העירייה לרסקו לפיו מתחייבים הצדדים למכור את מלוא הזכויות במקרקעין לזוכה במכרז.
- 4.6. כי בדק את התכנית, את המצב התכנוני של המקרקעין, והשטחים הגובלים במקרקעין, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות במסמכי המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין, ועל העסקה מושא הסכם זה וכן הוראות מיוחדות אחרות בקשר עם המקרקעין, ככל ויש כאלה, שאינן מצורפות להסכם זה, בדק את תיק המידע בעירייה ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות, הן הפיזית הן התכנונית והן המשפטית, וכי לא תהיינה לו תלויות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או טענות ביחס למקרקעין ו/או לאפשרות התכנון והבניה עליהם ו/או בקשר למפורט במסמכי המכרז בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.
- 4.7. ידוע לזים כי בתחומי המקרקעין קיים מתקן של חברת הגיחון בע"מ וכן עמדות טעינה של עדן – חברה לפיתוח כלכלי בע"מ, כאשר לגבי הנ"ל ניתנו התחייבויות לפינוי בהתאם לתנאים הקבועים בכתבי ההתחייבות המצורפים **כנספח 11** לחוזה זה. עוד ידוע לזים כי קיים פסק דין לפינוי פלישה של גדר וגינה

פרטית שהוצבו בתחומי המקרקעין על ידי בניין סמוך. פסק הדין מצורף כחלק מנספח 11 להסכם זה. ידוע ליזם כי העירייה אינה מתחייבת לפעול למימוש הפינוי על פי פסק הדין וכי פינוי פולשים בפועל הינו באחריותו.

4.8. ידוע ליזם כי בתכנית קיימים תנאים להוצאת היתר בניה ו/או לאכלוס, לרבות ביצוע עבודות פיתוח, ובאחריות היזם להכיר את כל התנאים כאמור וליישם אותם ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בכל הנוגע לכך.

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

4.10. היזם בדק את התוכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.

4.11. היזם בדק בעצמו ו/או באמצעות גורמי מקצועי מטעמו את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרויקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים וכן את היבטי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ו/או דינים נוספים אחרים החלים על מבנים להשכרה.

4.12. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת העירייה ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המקרקעין מושא המכרז, אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה.

4.13. כי ישלם ויישא בכל התשלומים, ההוצאות, העלויות, האגרות, המיסים, ההיטלים מכל סוג שיידרשו לצורך תכנון והקמת הפרויקט ובכלל זה, בקשר עם קבלת היתר הבניה, עבודות הביצוע, קבלת תעודת גמר לפרויקט ואישורי אכלוס, והעירייה לא תישא ולא תידרש לשאת בתשלומים, הוצאות, עלויות, אגרות, מיסים, היטלים כאמור, למעט מיסים החלים על העירייה בהתאם להוראות הסכם זה אשר נקבע מפורשות כי יחולו על העירייה.

4.14. כי יישא באחריות לרישום בית משותף ובתוך כך בכל העלויות, התשלומים, שכ"ט מודדים והאגרות הקשורים בכך.

4.15. היזם מתחייב לתכנן ולבנות את הבניין, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.16. כל העבודות הקשורות בביצוע הפרויקט, לרבות הצידוד, יהיו כפופים בכל עת לפיקוחו ואחריותו של היזם על פי דין.

4.17. כל עובד שיועסק על ידי היזם ייחשב אך ורק כעובד של היזם או הקבלן בלא כל זיקה משפטית לעירייה והיזם הוא זה שיהיה אחראי לתשלום כל הסכומים המגיעים לעובדיו לרבות משכורת, תנאים סוציאליים וכל תשלום ו/או תנאי העסקה המתחייבים על פי כל דין.

4.18. ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו על ידו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות העירייה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בהתאם לתכנית שתהא בתוקף באותה עת ובכפוף לכל דין.

4.19. היזם מצהיר כי עד לתחילת תקופת ההשכרה, לא יעשה כל שימוש במקרקעין על ידי היזם או מי מטעמו, ללא אישור של העירייה לאותו שימוש.

4.20. כי לצורך הגשת ההצעה לא הסתמך על הבטחות, מצגים או התחייבויות של העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, אם נעשו, מטעם העירייה ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט. כל דוחות ו/או בדיקות כאמור, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד והמצאתם ליזם, ו/או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע העבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, ולא תהיה לו כלפי העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.

חתימת המציע:

4.21. כי ידוע לו שלא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי מסמכי המכרז או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה.

4.22. כי הוא בעל כל האישורים והרשיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות מושא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

4.23. כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

4.24. כי התקבלו כל ההחלטות הנדרשות במוסדות המוסמכים של היום לצורך התקשרות היום בעסקה זו. פרוטוקול דירקטוריון היום המאשר את התקשרות היום בעסקה, תחום ומאומת כדין על ידי עו"ד, מצ"ב להסכם זה כחלק מנספח 14.

5. התחייבויות היום בנוגע לקבלן הביצוע ולקבלני משנה

5.1. היום מתחייב לבצע את הקמת הפרויקט בעצמו או באמצעות קבלן משנה מטעמו (להלן: "קבלן הביצוע"), ובלבד שקבלן הביצוע עומד בכל הדרישות הבאות, במצטבר:

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

5.1.2. בעל ניסיון מוכח בהקמה, כקבלן ראשי, של שני פרויקטים במדינת ישראל, אשר כל אחד מהם עונה לכל התנאים הבאים:

א. הפרויקט כולל 50 יח"ד לפחות למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, כהגדרתם להלן, ולחילופין, בפרויקט נבנו 5,000 מ"ר לפחות (ברוטו) למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים.

"הייעודים המותרים": מגורים ו/או מעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן ו/או בית אבות ו/או בית מלון ו/או דיור להשכרה. שטחי חניה, שטחי שירות ושימושים/ייעודים אחרים בפרויקט לא יימנו כחלק מהפרויקט.

ב. הקמת הפרויקט הושלמה לאחר 1.1.2015.

5.2. היום מתחייב כי ההתקשרות עם קבלן הביצוע תצא לפועל לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד קבלת היתר הבנייה.

5.3. העירייה תהא רשאית לדרוש מהיום אסמכתאות ו/או מסמכים להוכחת עמידתו של קבלן הביצוע בדרישות המפורטות בסעיף 5.1 לעיל. לא פעל היום על פי הוראות סעיף זה ו/או קבלן הביצוע לא עמד ו/או עומד בדרישות לעיל כאמור, רשאית העירייה להטיל על היום קנסות בהתאם להוראות סעיף 27 להסכם זה להלן.

5.4. היום מתחייב לבצע את הבניה באמצעות קבלן הביצוע כאמור ומתחייב שקבלן הביצוע יקרא ויבדוק בעיון את הסכם זה, על נספחיו, טרם ההתקשרות עמו. היום לא יהא רשאי להחליף את קבלן הביצוע בקבלן אחר, אלא במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, ובכפוף לעמידת הקבלן החלופי בתנאים שלעיל ובתנאי הסכם זה. לא יהיה בהחלפת הקבלן, כדי לגרוע מאחריותו של היום לעמוד בלוחות הזמנים לבניה וביתר התחייבויותיו.

5.5. היום מתחייב כי קבלן הביצוע יעמוד, בכל עת במהלך תקופת הבניה, בדרישות המפורטות בסעיף 5.1 לעיל, וזאת בנוסף לעמידתו בכלל דרישות הדין.

5.6. מובהר בזאת במפורש כי כלל הוראות הסכם זה, הרלוונטיות ביחס ליום, לרבות הוראות בדבר אופן ותנאי ביצוע העבודות, שמירה על הבטיחות וכו', יחולו על קבלן הביצוע מטעם היום (ככל שקבלן הביצוע אינו היום כאמור), אף אם לא צוין הדבר במפורש, והיום מתחייב לכלול את כל הוראות אלו בהסכם עם קבלן הביצוע, ולציין כי הקבלן הביצוע לוקח על עצמו את התחייבויות היום כמפורט בהסכם על בסיס "גב אל גב".

5.7. לעירייה לא תהיה כל אחריות כלפי קבלן הביצוע, ולרבות לגבי ביצוע תשלום התמורה לו, תביעות בגין עלויות ו/או עיכובים וכיוצא באלה, והיום מתחייב לכלול הוראה ברוח זו בהסכם שבינו לבין קבלן

הביצוע.

5.8. מובהר כי התקשרותו של היזם עם קבלן הביצוע או עם קבלני משנה נוספים לא תגרע במאומה מאחריותו הישירה של היזם לפרויקט ולביצועו בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות ההסכם. למען הסר ספק מובהר כי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך שיהיה ליזם או למי מטעמו ביחס לחלק מהפרויקט המבוצע על ידו, לא יקנו ליזם כל עילה כלפי העירייה לדרוש או לקבל הארכה ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט ולא יקנו לו כל זכויות או הקלות אחרות לרבות זכויות לשינויים כלשהם במפרטים ובתכניות ו/או כל שינוי אחר בהתאם לתנאי ההסכם.

5.9. כל התייחסות בהסכם זה ליזם מחייבת גם את כל מי שפועל מטעמו, ובכלל זה קבלן הביצוע וכן כל הקבלנים איתם התקשר היזם או קבלן הביצוע לביצוע הפרויקט או חלקו. היזם מתחייב כי בכל התקשרות שבינו לבין קבלן הביצוע ו/או מאן דהוא אחר כלשהו בקשר עם הפרויקט, יכלול ההוראות הרלוונטיות מתוך הסכם זה, באופן שכל התחייבויותיו של היזם, ככל שהן נוגעות לאותו קבלן ביצוע ו/או קבלן משנה, יחולו ללא יוצא מהכלל על כל מי שיבצע עבודות כלשהן בקשר עם הפרויקט (מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לעניין זה). כן מתחייב היזם להורות לקבלן הביצוע בהסכם עמו, לכלול הוראות דומות אשר יחייבו את קבלני המשנה.

6. תכנון והיתרים

6.1. היזם יהא רשאי לקדם תכנית חדשה עבור המקרקעין חלף התכנית הקיימת או לחילופין לפעול להגדלת זכויות הבנייה בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה, ובלבד שהתכנית החדשה שתקודם תהא תואמת להוראות הסכם זה, בפרט לעניין ייעוד המקרקעין למגורים והשכרתם לתקופה של 20 שנים ברציפות לפחות, למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 8.4.2019 (נספח 8), הקובעת את המדיניות התכנונית והפרוגרמטית לבינוי בחלקות הגובלות בציר הרכבת ולכל תכנית אחרת החלה על המקרקעין ובהתאם לכל דין (להלן: "התכנית החדשה"). כל העלויות הכרוכות בקידום התכנית החדשה תחולנה במלואן על היזם, לרבות בגין התקשרות עם יועצים, תשלום אגרות והיטלים, מסים, וכיוצ"ב, ולא תישמע כל טענה ו/או דרישה בהקשר זה כלפי העירייה.

מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי להוות הצהרה ו/או הבטחה מצד העירייה כי תוקינה ליזם זכויות נוספות כלשהן במקרקעין, ובאחריותו הבלעדית של היזם לערוך את כל הבדיקות המקדימות הנדרשות לצורך קידום תכנית חדשה תוך בחינת המשמעויות הכלכליות והתכנוניות הקשורות בכך. עוד מובהר כי העירייה אינה מצייגה כל מצג ביחס למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל המצוינת לעיל, כדאיות העסקה ביחס למדיניות ו/או ויתור על חלקה בהשבחת המקרקעין לאור מדיניות זו.

6.2. היזם מתחייב לכלול בתכנון התכנית החדשה הוראה לפיה המקרקעין ייועדו למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות.

6.3. קידום תכנית חדשה ו/או כל פעולה בקשר עם הגדלת זכויות הבנייה על ידי היזם, ככל שיבחר לקדמה כאמור, יתבצע בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להליכים המקובלים. לעירייה לא תהא כל אחריות, מכל סוג שהוא, בכל הקשור בכך, וליזם לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כלפי העירייה בעניין.

6.4. למען הסר ספק מובהר כי כל עיכוב ו/או דחיה ו/או צורך בעריכת תיקונים בקשר עם הגדלת זכויות הבנייה ו/או התכנית החדשה, בין אם מקורם ביזם ובין אם מקורם בצדדים שלישיים, לרבות רשויות מוסמכות ובכלל זאת העירייה בהתאם לסמכויותיה הסטטוטוריות על פי כל דין ו/או גורמים פרטיים לא יקנו ליזם כל עילה כלפי העירייה לדרוש או לקבל הארכה ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט ולא יקנו לו כל זכויות או הקלות אחרות לרבות זכויות לשינויים כלשהם במפרטים ובתכניות ו/או כל שינוי אחר בהתאם לתנאי ההסכם.

6.5. תכנון הבניין על ידי היזם והכנת מסמכי התכנון יתבצעו בהתאם לשלבי התכנון והבניה, למפרט הטכני, להנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון לדירות המגורים, להוראות הדין ו/או כל תקן החל על בניה מהסוג שתבוצע בבניין וכיו"ב (להלן: "מסמכי התכנון"). תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התכנית או התכנית החדשה במקרקעין.

6.6. תכנון הבניין והפיתוח מסביבו ייעשו על ידי אדריכל וצוות מתכננים מטעם היזם, בהתאם למפורט במפרט הטכני ובהתאם לאמור בהיתר הבניה עד לביצוע מושלם ומתפקד של הבניין, לרבות השלמת כל עבודה ו/או מטלה בהתאם לתכנית או התכנית החדשה.

6.7. העירייה תהא רשאית לדרוש מהיזם להעביר לאישורה את מסמכי התכנון, מבלי לגרוע מחובתו של היזם

לאשר את התכניות מול כל רשות ו/או כל גורם תכנוני על פי דין. כמו כן, היזם מתחייב לתקן את מסמכי התכנון לפי דרישות העירייה, ככל שהעירייה תורה לו לתקן. אין באמור כדי לגרוע מיתר סמכויותיה של העירייה לפי מסמכי המכרז ומהוראות כל דין, לרבות התכנית. רק לאחר קבלת אישור סופי למסמכי התכנון מצד העירייה (ככל שידרש אישור כאמור על ידי העירייה), יהא רשאי היזם להגישן לאישור ולחתימת הוועדה המקומית.

6.8. היזם יהיה מחויב לממש את מלוא זכויות הבניה לפי התכנית במסגרת הפרויקט, ואולם, תהיה רשאית העירייה לאשר, לפי בקשת היזם, לממש את זכויות הבניה בשיעור נמוך יותר, על מנת לוודא שהבניין ייבנה באופן המיטבי ואשר יאפשר ניצול מקסימאלי של שטחים ודירות, מבלי לגרוע מכלל סמכויותיה להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם. יצוין כי על זכויות בניה נוספות, ככל שיאושרו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, יחולו כל הוראות הסכם זה, בפרט חובת השכרת הדירות לתקופה של 20 שנה ברציפות לכל הפחות.

6.9. **כמו כן, מתחייב היזם כי תמהיל הדירות בבניין יכלול לפחות 5% דירות נגישות, כמפורט במפרט הטכני; לפחות 30% דירות קטנות, כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה), תשע"ג-2013; ועד 10% לכל היותר מהדירות תהיינה בשטח דירה של מעל 120 מ"ר.**

6.10. היזם מתחייב לתת מענה במסגרת הפרויקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998.

6.11. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי באישור העירייה ו/או במתן הערותיה למסמכי התכנון בהתאם לסעיף זה לעיל, לא יהיה משום אישור כי אלו תואמים את התכנית ו/או מהווים אישור מאת גורמי התכנון לתכנית או לתכנית החדשה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

6.12. כן מודגש בזאת כי כל פעולות הפיקוח ו/או סמכויות העירייה המפורטות בסעיף זה הן לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, ולא תישמע כל טענה ו/או דרישה מכל צד שלישי באשר לחובתה של העירייה להפעיל את סמכותה לקיים הליכי פיקוח ו/או בקרה בהיקף כלשהו או בכלל.

7. לוחות הזמנים

7.1. היזם מתחייב לתכנן ולבנות את הבניין בהתאם לשלבי התכנון והבניה הבאים, ובהתאם להוראות הדין, התכנית, היתר הבניה, התקנים הרלוונטיים, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, וההנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון. להלן שלבי התכנון והבניה:

7.1.1. תקופת התכנון:

7.1.1.1. התכנון התב"ע, לרבות קבלת אישורים סופיים להגדלת זכויות בנייה ו/או אישור תכנית חדשה, ככל שקודמה תכנית כאמור על ידי היזם, יושלם לא יאוחר מ- 36 חודשים מהמועד הקובע.

לא התקבלו האישורים האמורים להגדלת זכויות בנייה ו/או לא הופקדה תכנית חדשה, מכל סיבה שהיא, בתום 36 חודשים מהמועד הקובע, יהא מחויב היזם לפעול באופן מידי להוצאת היתר בנייה על בסיס התכנית התקפה באותה עת, ובכל מקרה היזם יידרש לקבל את היתר הבניה עד למועד הקבוע בסעיף 7.1.1.2 להלן.

7.1.1.2. קבלת היתר הבניה ותחילת ביצוע העבודות בפועל להקמת הבניין, יושלם לא יאוחר מ- 48 חודשים מהמועד הקובע;

7.1.2. תקופת הבניה:

הקמת הפרויקט על כל חלקיו, לרבות קבלת תעודת גמר, אישורי אכלוס ועמידה בכל התנאים הקבועים בתוכנית התקפה באותה עת כתנאי לקבלתם, יושלם לא יאוחר מ- 36 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.

7.2. העירייה תהא רשאית לאשר במקרים חריגים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, הארכת מועדים לכל אחד מהשלבים, וזאת בכפוף לכך שהוגשה בקשה מראש ובכתב על ידי היזם.

7.3. מובהר בזאת כי אין בלוחות הזמנים שלעיל כדי לסתור או להוות הרשאה לחרוג מלוחות הזמנים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי רשויות התכנון במסגרת אישור התכנית החדשה ו/או הוצאת היתרים, ככל שיידרש.

8. הקמת חניון

- 8.1. ידוע לזים כי בתחומי שטחי התכנית התקפה התקבל היתר בניה לשלד ומעטפת מרתפי החניון. פירוט סטטוס התנאים בתיק וההתחייבויות שניתנו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה מפורט בנספח 10.
- 8.2. ככל שהיזם יהא מעוניין לעשות שימוש בהיתר הבניה שהוצא על ידי העירייה, מתחייב היזם להיכנס בנעליה של העירייה בכל הקשור להיתר הבניה לחניון, ובאחריותו להעביר את ההיתר על שמו, לרבות הסבה של כל ההתחייבויות שניתנו על ידי העירייה ו/או על ידי עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ במסגרת הליכי הרישוי, על שמו.
- 8.3. מובהר כי כל העלויות הכרוכות בהקמת החניון בהתאם לתכנית, לרבות בגין אגרות ו/או היטלים ו/או היתרים ככל שיידרשו, יחולו על היזם בלבד.
- 8.4. ידוע לזים כי כתנאי מוקדם לביצוע העבודות להקמת החניון, יידרש היזם לשלם את מלוא התשלום הנקוב בהסכם החכירה בנוסח המצורף כנספח 12 להסכם זה, אשר נחתם על ידי היזם. לזים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בכל הנוגע לתשלום ו/או לכל עניין הנובע מהסכם החכירה.
- 8.5. ידוע לזים כי הסכם החכירה מותנה באישור שר הפנים. לעירייה לא תהא כל אחריות לקבלת אישור כאמור, ועל היזם להביא זאת בחשבון.
- 8.6. בנוסף לאמור לעיל, היזם יידרש לבצע עבודות פיתוח בשצ"פ, על פי ההתחייבויות שנטל על עצמו בכתב ההתחייבות שנחתם על ידו, בנוסח נספח 13.

9. בניית הבנין

- 9.1. היזם יהא אחראי לביצוע העבודות עד להשלמת הפרויקט, במצב סופי ומושלם, כשהבנין ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרט הטכני, וכן אחראי לקבלת היתר הבניה, וכן לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות המוטלות עליו על פי הוראות ההסכם מכל רשות מוסמכת. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, להשגת כל אישור ו/או היתר לצורך שימוש בשטחים שמחוץ למקרקעין, לרבות דרכים זמניות ושטחים ציבוריים במידה שאלו נדרשים לצורך ביצוע העבודות על פי הסכם זה.
- 9.2. היזם יהיה אחראי להוצאת תעודת גמר לכל הבנין וקבלת אישורי אכלוס, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי העירייה לשם אכלוס הבנין ו/או בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.
- 9.3. היזם מתחייב למלא את תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על ידו ו/או מי מטעמו ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על ידי מבצעי העבודות. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את העירייה וכן את כל צד ג' על נזק שייגרם למי מהם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.
- 9.4. היזם מתחייב בזאת, שבעת התחלת ביצוע הבניה ולאורך כל מהלך הבניה יהיו בידי היתרי בניה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.
- 9.5. היזם מתחייב למנות, למשך כל מהלך הבניה, מפקח צמוד מטעמו אשר יהיה נוכח בקביעות באתר וכן למנות את כל הגורמים המקצועיים הנדרשים לצורך הקמת הבנין על פי דין, לרבות מהנדס ביצוע, מנהל עבודה, ממונה בטיחות באתר וכד'.
- 9.6. המפקח הצמוד מטעם היזם יודא את קיום כל הדרישות לניהול האתר בתקופת הבניה, המפורטות בחוזה מדף 3210 של מדינת ישראל - אגף החשב הכללי במשרד האוצר, ובין היתר ניהול יומן עבודה, ניהול ועדכון שוטף של לוחות זמנים, שמירה, גידור, אמצעי בטיחות ופעילות בשעות וימי עבודה בהתאם לדין. כמו כן, ידאג המפקח הצמוד מטעם היזם לזימון המתכננים לישיבות אתר תקופתיות ולפיקוח עליון, לתיעוד ולדיווח מסודרים ולעמידת הפעילות באתר בדרישות כל דין לרבות מניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר.
- 9.7. היזם מתחייב להקפיד הקפדה יתרה בכל הנוגע לקיום דרישות שמירת הבטיחות באתר. לצורך כך, בין היתר, ימנה היזם יועץ בטיחות מטעמו אשר יעמוד על קיום כל דרישות הבטיחות על פי דין, יערוך סיורים באתר בתדירות שלא תפחת מאחת לשבועיים ויעביר ליזם ולמפקח דוח בטיחות לאחר כל סיור. היזם והקבלן מתחייבים לטפל ולהסיר באופן מיידי כל ליקוי בטיחות שיתגלה.

9.8. עם תחילת הביצוע הקבלן יקים משרדי אתר שיחברו לתשתיות. המשרדים יכללו חדר ישיבות ל-6 אנשים לפחות ובהם יימצאו בכל עת כל תכניות הביצוע המעודכנות, לוחות הזמנים, תיקי בטיחות והדרכת עובדים ויומני עבודה.

9.9. היזם מתחייב לבנות את הבניין בהתאם למפרט הטכני המצורף **כנספח 1**. המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של העירייה בקשר עם בניית הבניין והינו אחיד לכל הדירות. אם היזם יבקש לשדרג את המפרט הטכני לדירות ולשטחים המשותפים בבניין, על חשבונו, כי אז שדרוג המפרט הטכני יבוצע באופן אחיד לכל הדירות בבניין ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. בכל מקרה, מובהר כי נדרש אישור מראש ובכתב של העירייה לכל שינוי במפרט הטכני. העירייה תהא רשאית (אך לא מחויבת) לאשר שינויים במפרט כאמור, אך כל המשמעות הנובעת משינויים כאמור תהיינה באחריותו המלאה והבלעדית של היזם והוא לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין אישור או אי אישור בקשת שינוי כלשהי על ידי העירייה. כמו כן, היזם יהא מחויב לאשר את השינויים כאמור עם כל גורם מוסמך אחר רלוונטי הנדרש על פי ההסכם ועל פי כל דין.

9.10. היזם מתחייב שבביצוע כל העבודות לפי הסכם זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות העירייה ו/או המפקח.

9.11. עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לסיים את העבודות עד למועד הקבוע להשלמת הפרויקט, ולעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בסעיף 7 לעיל.

9.12. לא עמד היזם בשלבי התכנון והבניה ו/או באיזה מהם, תהיה העירייה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לעירייה לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך ערבות הביצוע את הפיצויים המוסכמים כמפורט בטבלת הפיצויים המוסכמים המצורפת ל**כנספח 1**, אם היזם לא שלם.

9.13. כל הוראות חוזה המדף בכל הנוגע לטיב ואיכות הביצוע של העבודות, לאחריות, לבטיחות, למינוי צוות מקצועי וכיוצא"ב, יחולו על עבודות הבינוי, בשינויים המחויבים.

9.14. עתיקות

9.14.1. אם המקרקעין נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, יישא היזם בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין, וזאת מבלי לגרוע מהוראות התכנית התקפה לעניין עתיקות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

א. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיו"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "**חוק העתיקות**"), הוראות התכנית התקפה ועל-פי כל דין.

ב. היזם מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו ועל אחריותו בלבד.

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

ד. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע היזם לנציג הממשלה, כפי שתיקבע רשות העתיקות, על התגלית, וכן מתחייב היזם לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

ה. היזם מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו. כל נזק, הפרת דין וכו' אשר ייגרמו כתוצאה מהעבודות מצד היזם ומי מטעמו, במעשה או במחדל, יחולו במלואן על היזם.

ו. נתגלו, בכל שלב שהוא, עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב משמעותי בביצוע התחייבויות היזם, תינתן על ידי העירייה אורכה לתקופת הבנייה בהתאם לנהליה באותה העת ולפי שיקול דעתה הבלעדי.

ז. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של היזם.

ח. היזם מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל

מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בגין התנאים המפורטים לעיל ו/או כל דרישה ו/או הגבלה ו/או עיכוב בלוחות הזמנים ו/או העלויות אשר עשויה לנבוע מהאמור ו/או ממציאת עתירות ו/או מדרישות רשות העתירות וכל רשות מוסמכת אחרת.

10. בקרה ופיקוח

10.1. העירייה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לערוך בקרה על העבודות ולמנות לצורך כך מפקח מטעמה. המפקח יהא רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים בהם משתמש היום ואת טיב ביצוע העבודות. כן רשאי המפקח לבדוק אם היום מפרש ומבצע כהלכה את הסכם זה ואת הוראותיו, והיום מתחייב לעזור ולספק למפקח כל המידע הדרוש לצורך הבדיקות הנ"ל.

10.2. היום מתחייב לאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להיכנס בכל עת לאתר העבודות ולכל מקום אחר בו מבוצעת עבודה כלשהי הקשורה לביצוע הוראות הסכם זה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם הקשורים לביצוע העבודות או בהם מכילים מוצרים הקשורים בביצוע העבודות. היום יאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להשתמש בכל המתקנים והשירותים שהותקנו באתר.

10.3. היום מתחייב שהוא וכל המועסקים מטעמו ו/או על ידו בביצוע העבודות, יצייתו להוראות המפקח בכל הנוגע לביצוע העבודות וזאת תוך התקופה שתקבע על ידו.

10.4. ביצוע העבודות, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מבוצעות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המפקח והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה.

היום מתחייב זוה למלא אחר ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המפקח בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למפקח בהסכם זה, המפקח יכריע בלעדית וסופית בכל שאלה שתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיום ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחלל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על פי הסכם זה, לא יפטור את היום מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היום לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהי בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משביע רצון.

10.5. אין לראות בקיום הבקרה ובסמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי העירייה להבטיח שהיום יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם ואין בו כדי להטיל על העירייה ו/או המפקח אחריות. הבקרה אינה נועדה לשרת את היום והיום לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הבקרה ו/או הוראותיו של המפקח ו/או אי מינוי מפקח ו/או אי מתן הוראות על ידו לא ישחררו את היום מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי העירייה, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היום לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היום מתחייב לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או את המפקח בגין כל תביעה שתוגש כנגדם בקשר עם התחייבויותיהם על פי הסכם זה.

10.6. העירייה רשאית לקבוע על פי שיקול דעתה הבלעדי את היקף פעולות הבקרה שיתבצעו בקשר עם ההסכם, להקטין ולהגדיל את היקף פעולות אלו מפעם לפעם, ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו של היום בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם ליתר תנאי המכרז.

11. השכרת הדירות ותפעול הפרויקט

11.1. כל הדירות תיועדה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך כל תקופת ההשכרה בהתאם לכלל הוראות הסכם זה. היום לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או ליעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיו"ב, בהתאם ועל פי כלל הוראות הסכם זה.

11.2. אם תאושר הגדלת זכויות בבניין, ובכלל זאת כל הקלה אשר במסגרתה יגדל מספר יחידות דיור בבניין, אזי מתחייב היום להעמיד את כל הדירות שיתווספו, כדירות המיועדות להשכרה בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף למגבלות שיוטלו על ידי הוועדה המקומית, ככל שיוטלו (להלן: "**הדירות הנוספות המיועדות להשכרה**").

11.3. היום מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות המצורף **כנספח 3**. היום לא יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, אלא בכפוף לקבלת אישור העירייה מראש ובכתב. לעירייה יהיה שיקול הדעת הבלעדי להחליט האם לאשר את השינויים או לדחותם.

11.4. לא יאוחר מאשר 6 חודשים טרם תחילת תקופת ההשכרה, מתחייב היזם למסור לאישור העירייה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי העירייה, להסכם השכירות המצורף **כנספח 3**.

11.5. היזם יהיה מחויב לכך שכל הדירות שיושכרו על ידו ישמשו למגורים בפועל של השוכר החתום עם היזם על הסכם השכירות ובני משפחתו. במקרה שיתברר ליזם שאיזו מהדירות שהושכרה על ידו אינה משמשת למגורים בפועל של השוכר החתום עמו על הסכם שכירות (בין אם הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה של ההסכם על ידי השוכר והיזם יהיה מחויב לפעול לסילוק יד השוכר באופן מיידי בהתאם לכל דין. כמו כן, שוכר כאמור לא יורשה עוד לממש את זכותו לתקופת שכירות נוספת.

11.6. הדירות תושכרנה לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות (להלן: "**תקופת השכירות ו- "תקופת האופציה"**"), בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מזכותם של הצדדים להתקשר בהסכם שכירות חדש בתום תקופת האופציה.

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

11.8. במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיומה טרם תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה והיזם אינו מעוניין להמשיך להשכיר את הדירות לאחר תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכמי שכירות ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר יצוין מראש בהסכם השכירות.

11.9. היזם מתחייב שתנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות, לרבות על פי הסכם השכירות, לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 ודיני המקרקעין.

11.10. היזם מתחייב להטמיע בחוזי השכירות שייחתמו עם השוכרים, הוראות לפיהן זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד, השכירות לא תירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר, השוכר לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו על פי הסכם השכירות ו/או לרשום כל הערה ו/או שיעבוד ביחס לדירה ו/או להעביר את זכויותיו בה לאחר וכי חוק הגנת הדייר לא יחול עליו.

11.11. היזם מתחייב כי לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות במהלך כל תקופת ההתקשרות (לרבות בתקופות התכנון, הבנייה וההשכרה). במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

שכר דירה ודמי אחזקה

11.12. שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות ייקבעו עם תחילת תקופת ההשכרה על ידי היזם על פי מחיר למ"ר לפי שיקול דעתו או בהתאם לקריטריונים אחידים אחרים ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

11.13. שכר הדירה ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

11.13.1. בתקופת השכירות יתעדכנו שכר הדירה ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר, כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה, בשיעור של עד 1% בכל שנה ובנוסף בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית, ובכל מקרה לא פחות מהסכום הנומינאלי כאמור.

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

11.14. לאחר 10 שנים מתחילת תקופת ההשכרה, יהא רשאי היזם לעדכן את גובה שכר הדירה ודמי האחזקה לפי שיקול דעתו, ואלו יהיו בתוקף עד לתום תקופת ההשכרה, בכפוף למנגנון העדכון המפורט בסעיף

11.13 לעיל.

11.15. שכר הדירה ודמי האחזקה המפורטים לעיל הינם סופיים, וכוללים את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל השוכרים לשלם ליזם. היזם לא יהא רשאי לגבות מהם כל תשלום נוסף בקשר עם שכירת הדירות, בכסף או בשווה כסף.

12. דיווחים לעירייה

12.1. העירייה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה ואף קודם לכן, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ועל שיווקן וכן תהא רשאית לדרוש ולקבל כל מידע ומסמך בקשר עם הפרויקט, והדרושים לה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן תהא רשאית לבצע ביקורת שוטפת אצל היזם ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, לייעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והיזם מתחייב להמציא כל מסמך ו/או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.

12.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להגיש לעירייה, עד 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, דוח אשר יכלול את הנתונים הבאים (להלן: "**הדוח המקדמי**"): :

9.1.1. מספר הדירות בבניין ושטח כל דירה ;

9.1.2. שכר הדירה (לרבות דמי האחזקה) שייגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות, כולל הקריטריונים על פיהם נקבעו שכר הדירה ודמי האחזקה.

12.3. לא המציא היזם את הדוח המקדמי, תהיה רשאית העירייה לחייב את היזם בקנסות כמפורט בטבלת הקנסות שב**נספח 1**, וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לעירייה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט ערבות הביצוע באופן מלא או חלקי.

12.4. בנוסף לדוח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לעירייה ב-31 לינואר וב-30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דוח מפורט ומעודכן לגבי החציון החולף (להלן: "**הדוח החצי שנתי**"), בנוגע לכל הדירות, אשר יכלול את הנתונים הבאים :

12.4.1. פרטי השוכר - ציון מצבו המשפחתי וגילו (ללא פרטים מזהים).

12.4.2. שטח כל דירה.

12.4.3. שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרויקט.

12.4.4. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל דירה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל הדירות.

12.4.5. תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה.

12.4.6. האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.

12.4.7. מספר הדירות הפנויות.

12.4.8. דיווח על אירוע ביטול של הסכם שכירות ו/או התראה בגין ביטול הסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות והסיבה לביטול.

12.4.9. מספר הדירות המושכרות, ואשר ליזם ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים וכן פירוט הפעולות שמבצע היזם לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.

12.4.10. דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי **נספח 2**.

12.4.11. מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט או דירות בפרויקט.

12.4.12. מידע בדבר כל נזק שנגרם לבניין או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ו/או לבניין.

12.5. הדוח המקדמי והדוח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזם הרשאים בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה. העירייה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רוא"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.

12.6. היזם יקיים אחר הוראת כל דין הנוגעת לשמירה ולאגירת המידע בדבר השוכרים אצלו, לרבות לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א - 1981.

12.7. לבקשת העירייה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו בבניין.

12.8. לא המציא היזם את הדוח החצי שנתי, תהיה רשאית העירייה לחייב את היזם בקנסות בהתאם לטבלת הקנסות שבנספח 1, וככל שהיזם לא ישלם לעירייה, לגבותם באמצעות חילוט ערבות הביצוע ו/או הפיקדון, באופן מלא או חלקי.

13. מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד

13.1. היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, הבניין והפרויקט (ולמען הסר ספק, בכלל זאת, אף החלקים ו/או השטחים בבניין, שאינם הדירות), וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן, כהגדרתו להלן, אשר העמיד לזים את ההלוואה, כהגדרתה להלן. להבטחת התחייבותו זו לרישום שעבוד לטובת הגוף המממן ירשום היזם את הערת האזהרה בגין הזכויות במקרקעין, כמפורט בהסכם זה. הערת האזהרה בגין הזכויות כאמור תירשם רק לאחר השלמת ביצוע התשלום השני, כמפורט בסעיף 17.1.2 להלן. משכנתא אשר תחליף את הערת האזהרה תירשם רק לאחר השלמת מלוא התשלומים ורישום הזכויות במקרקעין על שם היזם, כמפורט בסעיף 19 להלן, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה על הימנעות מעשיית עסקה, כמפורט בסעיף 24 להלן.

13.2. יצירת שעבדים כאמור על חלקים ו/או שטחים בבניין, שאינם הדירות, תתאפשר רק לאחר שאושר על ידי העירייה הסכם המימון ותנאי שטר המשכנתא שעל פיהם תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בחלקי הבניין המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

13.3. היזם מתחייב לכלול בכל הסכם אשר יחתם עם הגוף המממן:

13.3.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 27 (הפרות, סעדים ותורפות).

13.3.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם בפרויקט, בבניין ובמקרקעין, והקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו דהיינו הגוף המממן ו/או הבא במקומו יקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה לכל דבר ועניין.

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

13.4. טיוטת הסכמי המימון, כהגדרתם להלן, וכן השעבדים שיבקש היזם לבצע בקשר עם ההלוואה יובאו לאישור העירייה מראש. העירייה מתחייבת לאשר את בקשת היזם, ככל שיבקש, לרישום שעבוד לטובת גוף מממן, ובלבד שנוסח כתבי ההתחייבות לרישום משכנתא או נוסח שטרי המשכנתא מנוסחים כמקובל ובאופן סביר, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

13.5. לצורכי סעיף זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

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

13.5.2. "הסכם המימון" או "הסכמי מימון" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה לזים, על כל נספחיהם.

13.5.3. "גוף מממן" - אחד או יותר מאלו: בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור העירייה כמפורט להלן: דירוג האשראי לא יפחת מ- (ilAA) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מ- (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

14. ניהול ואחזקת הבניין והחניון

14.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של הבניין, ומתחייב לנהל את הבניין כמפורט בסעיף זה להלן, ובהתאם למפרט התחזוקה שבנספח 2.

14.2. לצורך ביצוע עבודות הניהול והתחזוקה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, היזם מתחייב כי הוא או חברת אחזקה מטעמו (להלן: "**חברת האחזקה**") יעמדו, בכל עת, בכלל דרישות הדין וכן בדרישות הבאות (להלן: "**דרישות חובה לחברת האחזקה**"):

14.2.1. ניסיון של 24 חודשי ניסיון רצופים, שנצברו לאחר יום 1.1.2015, בניהול ותחזוקה של שני פרויקטים העונים לכל הדרישות להלן:

- א. הפרויקטים כוללים (במצטבר) 150 יח"ד (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים) או 15,000 מ"ר (ברוטו) (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, למעט מגורים). מובהר כי ניתן להציג פרויקטים המקיימים את הדרישות המפורטות בתנאי שלעיל באופן מצטבר (לדוגמא: פרויקט הכולל 75 יח"ד + 7,500 מ"ר ברוטו).
- ב. פרויקט אחד לפחות הינו בהיקף 50 יח"ד (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים) או 5,000 מ"ר (ברוטו) (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, למעט מגורים) לפחות.

לצורכי סעיף זה, "**הייעודים המותרים**": מגורים ו/או מעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן ו/או בית אבות ו/או בית מלון ו/או דיור להשכרה. שטחי חניה, שטחי שירות ושימושים/ייעודים אחרים בפרויקט לא יימנו כחלק מהפרויקט לצורך סעיף זה.

14.2.2. העירייה תהא רשאית לדרוש השלמות ו/או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה וכן מסמכים עדכניים להוכחת עמידתה בדרישות החובה לחברת האחזקה.

14.3. היזם מתחייב כי ההתקשרות עם חברת התחזוקה (ככל שאינה היזם בעצמו) תצא לפועל לא יאוחר מ-90 ימים לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט.

14.4. היזם מתחייב לבצע את עבודות הניהול והתחזוקה רק באמצעות חברת התחזוקה העומדת בדרישות החובה לחברת האחזקה ומתחייב שחברת האחזקה תקרא ותבדוק בעיון את הסכם זה, על נספחיו, טרם ההתקשרות עמו.

14.5. היזם לא יהא רשאי להחליף את חברת האחזקה בחברת אחזקה אחרת, אלא במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, ובכפוף לעמידת חברת האחזקה החלופית בדרישות החובה לחברת האחזקה. לא יהיה בהחלפת חברת האחזקה כדי לגרום מאחריותו של היזם לפי הסכם זה.

14.6. הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם במהלך תקופת ההשכרה, וככל שחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון העירייה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית העירייה להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. אם העירייה תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה בכפוף למתן התראה ליזם בת 14 ימים לשם תיקון פעולות חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים את התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת העירייה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

14.7. היזם מתחייב להגיש לאישור העירייה עד 6 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת תעודת גמר תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה - **נספח 2** (להלן: "**תכנית התפעול**"). העירייה תעביר את אישורה ו/או הערותיה בתוך 45 יום ממועד קבלת תכנית התפעול והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראותיה, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפעול הסופית עד 3 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת תעודת גמר לפרויקט. אין במתן אישור ו/או הערות על ידי העירייה כדי לגרום מאחריות היזם לתכנית התפעול, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה על נספחיו.

14.8. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 14 זה ו/או חברת האחזקה לא עמדה בדרישות החובה לחברת האחזקה הקבועים בהזמנה להציע הצעות ו/או לא פעל היזם בהתאם להוראות העירייה כאמור בסעיף זה לעיל ו/או לא הוצגה או תוקנה תכנית התפעול, רשאית העירייה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

15. **שיווק ופרסום הדירות**

15.1. 6 חודשים קודם למועד תחילת תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לפרסם את הדירות כאמור בסעיף זה.

15.2. בנוסף, היזם יתקין שלט באתר הבניין ובו יצוין שהפרויקט הינו פרויקט דיור להשכרה.

15.3. בכל פרסום כאמור מתחייב היזם לציין כי הדירות מושכרות במסגרת פרויקט בנייה להשכרה למגורים.

העירייה תהיה רשאית לדרוש שבפרסומים באתר האינטרנט, בעיתונות ובכל פרסום כתוב נוסף (לרבות בשילוט הקיים במתחם עצמו), יצוין שם ולוגו העירייה ובמקרה כאמור יפעל היזם בהתאם להוראותיה.

15.4. היזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק ו/או השכרת דירות ו/או שטחי התעסוקה והמסחר (ככל שיהיו בהתאם לתכנית), ולא יתנה השכרת דירות ו/או שטחי התעסוקה ומסחר כאמור בתשלום ו/או במתן טובת הנאה אחרת בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לשכור דירות ו/או שטחי תעסוקה ומסחר, וכן לא יתנה השכרה כאמור בהשכרת ו/או רכישת הצמדות לדירות ו/או לשטחי תעסוקה ומסחר, השכרת ו/או רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין. אם היזם יפר התחייבות זו, העירייה תהא רשאית, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותה על פי דין, לחייב את היזם בקנסות כמפורט בטבלת הקנסות שבנספח 1, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי העירייה במקרה זה.

16. מסירת החזקה

16.1. החזקה במקרקעין תימסר ליזם כנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות סעיף 17 להלן.

16.2. החזקה במקרקעין תימסר מהעירייה ורסקו במצבם כפי שהם, ומוסכם כי העירייה ו/או רסקו לא יהיו חייבות לבצע כל תיקון ו/או שיפוץ במקרקעין, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

16.3. מובהר כי העירייה ו/או רסקו אינן מתחייבות למצב הפיזי של המקרקעין, לרבות עתיקות, קברים, היבטי טופוגרפיה, יציבות קרקע, תשתיות תת קרקעיות, מטרדים ו/או פולשים הקיימים בהם, ככל שקיימים, וכי ככל שיתגלו מטרדים ו/או פולשים כאמור, האחריות המלאה לטיפול בהם ו/או לפינויים הינה של היזם.

17. התמורה

17.1. בתמורה לרכישת המקרקעין, ישלם היזם לעירייה סך של _____ ש"ח (במילים):
בתנאים ובמועדים שלהלן: _____ שקלים (חדשים) (להלן: "התמורה"),

17.1.1. התשלום הראשון

בתוך 30 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה – יעביר היזם 15% מסכום התמורה לעירייה באמצעות העברה בנקאית לחשבון _____ ע"ש עיריית ירושלים (להלן: "חשבון הבנק של העירייה").

17.1.2. התשלום השני

בתוך 30 יום ממועד קבלת אישור שר הפנים, כאמור בסעיף 4.2 לעיל – יעביר היזם 30% נוספים מסכום התמורה באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של העירייה.

17.1.3. התשלום השלישי

בתוך 60 יום ממועד קבלת אישור שר הפנים, כאמור בסעיף 4.2 לעיל – יעביר היזם את יתרת התמורה באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של העירייה.

17.2. למען הסר ספק, לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין אשר יחול על היזם ויושלם על-ידו עם כל תשלום ותשלום, עפ"י שיעורו במועד התשלום וישולם על-ידו לעירייה עם כל תשלום.

17.3. אי תשלום מס ערך מוסף כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כאי תשלום התמורה.

17.4. בנוסף לסכום התמורה, היזם ישלם לעירייה הפרשי הצמדה ביחס לכל תשלום ותשלום, ואלו יתווספו לכל תשלום וישולמו יחד עמו במועד התשלום הרלוונטי הקבוע לעיל. מובהר כי בכל מקרה התמורה לא תפחת מהסכום בו נקב היזם בהצעתו.

17.5. בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום, מתחייב היזם לשלוח אסמכתא בדבר ביצוע התשלום לדוא"ל: slshalom@jerusalem.muni.il או לכל כתובת דוא"ל אחרת, בהתאם להנחיות העירייה. מובהר בזאת כי אי שליחת אסמכתא תיחשב כאי ביצוע תשלום, לכל דבר ועניין.

17.6. בגין כל תשלום בצירוף מע"מ אשר נפרע בפועל, העירייה תנפיק בגין חלקה טופס עסקת אקראי כדין, ורסקו תנפיק בגין חלקה חשבונית מס כדין.

חתימת המציע:

17.7. בכל מקרה של איחור של מעל ל- 14 ימים בכל תשלום, יהיה הזיז חייב לשלם לעירייה את הסכום שבפיגור יחד עם הפרשי הצמדה, בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 8% מהמועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל.

האמור לא יגרע מזכויות העירייה לחלט את ערבות הביצוע, וזאת כפיצוי מוסכם בין הצדדים לכיסוי נזקי העירייה, וללא כל צורך בהוכחת נזק, ככל והפיגור בתשלום יעלה על 30 ימים, מבלי שתהיה לזיז תביעה מכל סוג כלפי העירייה, ומבלי לגרוע מיתר זכויות העירייה לפי המכרז, ההסכם ולפי כל דין.

17.8. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17.7, במקרה של איחור העולה על 30 יום בגין כל תשלום, תהא העירייה רשאית להביא את ההסכם לידי ביטול, ובמקרה כאמור תהא זכאית לפיצוי מוסכם בגובה של 15% מהתמורה, ללא הוכחת נזק. בוטל הסכם זה בנסיבות המתוארות כאמור, תהא העירייה רשאית לפעול למחיקת כל רישום שנעשה לטובת הזיז ו/או הגורם המממן, ולשם כך תהא רשאית לעשות שימוש ביפוי הכוח שהפקיד הזיז כאמור בסעיף 18.2 להלן.

17.9. מובהר, כי תשלום אשר מועד ביצועו לפי חוזה זה יחול ביום שבתון, יידחה מועד הביצוע ליום העסקים הבא הסמוך למועד הביצוע המקורי.

17.10. מובהר בזאת כי התמורה הנקובה בהסכם זה, הינה תמורה סופית וכוללת וכי התמורה נקבעה לאחר שהצדדים בדקו, בחנו ושקלו היטב את שווי זכויות המוכרת במקרקעין, מצבם המשפטי, הרישומי והפיזי, הזכויות והחובות הגלומות בהם, ואת כלל התשלומים, המיסים וההוצאות הכרוכים וקשורים בעסקה וביתר התחייבויות הזיז על פי הסכם זה.

17.11. עוד מובהר בזאת כי התמורה תועבר במלואה על ידי הזיז לעירייה. האחריות להעברת החלק היחסי של התמורה לרסקו הינה של העירייה בלבד, בהתאם להסכם נפרד שנחתם ביניהן.

סעיף זה על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת הוראה מהוראותיו תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

18. רישום הערת אזהרה

18.1. לאחר התקיימות כל התנאים המתלים וביצוע התשלום השני, יהא הזיז רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה.

18.2. להבטחת התחייבותו של הזיז שלא לרשום הערת אזהרה אלא לאחר ביצוע התשלום השני והתקיימות כל התנאים המתלים לצורך קבלת ליווי בנקאי מהגוף המממן, כמו גם למימוש זכותה של העירייה למחיקת הערת האזהרה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הזיז, לרבות במקרה של אי תשלום התמורה בנסיבות המפורטות בסעיף 17.8 לעיל, יפקיד הזיז באגף הנכסים בעירייה, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה וכתנאי מתלה לחתימת העירייה על ההסכם, ייפוי כוח בלתי חוזר, המייפה את כוחם של עורכי הדין מטעם העירייה למחוק ו/או לבטל כל הערת אזהרה אשר ירשום הזיז בניגוד להתחייבותו לעיל. נוסח יפוי הכח מצורף **כנספח 6** להסכם זה (להלן: "**יפוי הכוח**").

18.3. ייפוי הכוח יופקד בנאמנות אצל ב"כ העירייה, אשר יהיה רשאי לעשות בו שימוש בהתאם לסמכויות העירייה על פי הסכם זה, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב 24 שעות מראש בדבר הכוונה למחוק את הערת האזהרה ו/או המשכון ו/או השעבוד.

19. רישום זכויות

19.1. לאחר מסירת החזקה במקרקעין ותשלום מלוא התמורה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הזיז על-פי הסכם זה, יגרום הזיז, על חשבונו, לכך שהזכויות במקרקעין יירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם הזיז כאשר המקרקעין נקיים מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, וזכות אחרת של צד שלישי כלשהו ככל שרישומים כאמור תלויים בו, ולמעט זכויות כלשהן של צד ג' כלשהו הקשורות לזיז (להלן: "**רישום הזכויות**").

19.2. הצדדים מתחייבים להופיע, להצהיר ולחתום ככל שיידרש על כל בקשה, הצהרה או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקה נשוא הסכם זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיהא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע הסכם זה תוך שבעה ימים מהיום שיידרשו לעשות כן.

19.3. לא רשם הזיז את הזכויות במקרקעין על שמו בהתאם להוראות הסכם זה, תהא העירייה רשאית לבצע

הרישום, ובחתימתו על הסכם זה מייפה היזם את כוחה של עורכי הדין מטעם העירייה לעשות את כל הדרוש לצורך ביצוע הרישום האמור לרבות הופעה בפני כל אדם או רשות לפי הצורך ובחתימה על כל מסמך לפי הצורך. לשם כך, יחתום היזם, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה וכתנאי מתלה לחתימת העירייה על החוזה, על יפוי כח בנוסח המצורף **כנספח 6** להסכם. במקרה כאמור תהיה זכאית העירייה לסכום מוסכם של 25,000 ₪ בגין הוצאותיה לביצוע הרישום. מובהר כי האמור לעיל הנו זכות של העירייה אך לא מטיל עליה כל חובה לעשות כן (גם אם לא רשם היזם את הזכויות על שמו וגם אם החלה העירייה בעקבות כך לפעול לביצוע הרישום ע"ש היזם).

19.4. לצורך רישום הזכויות כאמור, מתחייבות בזאת העירייה ורסקו להמציא ליזם את המסמכים הבאים לצורך העברת מלוא זכויותיה בחלקה על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין כדלקמן:

19.4.1. שני (2) שטרי מכר, חתומים על ידי עיריית ירושלים ורסקו ומאומתים כדן, כנדרש לשם העברת הזכויות במקרקעין משמן של עיריית ירושלים ורסקו לשם היזם בלשכת רישום המקרקעין.

19.4.2. אישור תשלום ו/או פטור מתשלום מס שבח, המאפשר את העברת הזכויות במקרקעין משמן של עיריית ירושלים ורסקו לשמו של היזם, בלשכת רישום המקרקעין (לעיל ולהלן: **"אישור מס השבח"**).

19.4.3. יפוי כוח מאת העירייה ורסקו לטובת היזם להעברת הזכויות במקרקעין על שם היזם (יועבר רק לאחר העברת התשלום האחרון).

19.4.4. אישור מועצת העיר ושר הפנים לעסקה.

(כל המסמכים ייקראו יחד להלן: **"מסמכי הרישום"**)

למען הסר ספק יובהר כי קבלת אישור עירייה בדבר פטור מהיטלים, אגרות ותשלומי חובה עירוניים ביחס למקרקעין, הינה באחריות היזם.

19.5. היה ועד יום מסירת החזקה טרם יימסרו ליזם אישור תשלום ו/או פטור מתשלום מס שבח בגין הסכם זה, המופנה לרשם המקרקעין (ו/או מסמך אחר ממסמכי הרישום המוזכר בסעיף 19.4 לעיל ינהגו הצדדים כדלקמן:

החזקה במקרקעין תימסר לידי היזם בכפוף לתשלום מלוא התמורה כמפורט לעיל, אולם מתוך יתרת התשלום השלישי כהגדרתו לעיל תופקד בידי ב"כ העירייה, המחאה בנקאית בסך השווה ל-10% מסכום התמורה הכולל על פי ההסכם. סכום זה יועבר לידי העירייה כנגד המצאת כלל מסמכי הרישום. תשלום שיופקד בנאמנות לפי סעיף זה ייחשב כתשלום שבוצע לפי הוראות הסכם זה לכל דבר ועניין.

19.6. להסרת ספק מובהר כי במסירת מסמכי הרישום תמלאנה העירייה ורסקו את מלא התחייבויותיהן לעניין רישום הזכויות במקרקעין ע"ש היזם, ומובהר כי היזם יבצע בעצמו ועל חשבונו את רישום הזכויות במקרקעין על שמו, לאחר שיקבל מהעירייה ומרסקו את כל מסמכי הרישום כמפורט לעיל אלא אם העירייה תחליט, לפי שיקול דעתה המוחלט, כי היא תבצע את הרישום בעצמה (לאחר קבלת המסמכים והאישורים הנדרשים מצדו של היזם לשם כך).

20. מיסים ותשלומים

20.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית הבניין על המקרקעין ו/או בניית והפעלת החניון ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרת ו/או על מכירת שטחים ביעודים שונים, אם ישנם ו/או על תחזוקת הבניין ו/או בגין הליכי רישום בית משותף ו/או בקשר לבניין ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא, ובכלל זה בקשר עם העבודות שיבוצעו במקרקעין, לרבות לטובת העירייה (להלן: **"המיסים"**), יחולו על היזם בלבד החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק ו/או על פי דרישת העירייה, והוא לא יהיה לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה ולחוראות הדין. והסכם השכירות ו/או להטיל על רוכשים או שוכרים של שטחים ביעודים שונים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולחוראות הדין.

20.2. היזם, אשר נושא כאמור בכל חבויות המס הנובעות מביצוע הסכם זה, יעביר את סכומי המע"מ לעירייה ולרסקו אשר ינפיקו לו בהתאם להוראות הדין טופס עסקת אקראי/חשבונית מס.

20.3. אם לא ישלם הזיז במועד הקבוע בהסכם זה ו/או בחוק כל תשלום, מס, היטל אשר על הזיז לשלם בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית העירייה לממש ולחלט את ערבות הביצוע ו/או לממש את הפיקדון ולשלם כל תשלום, מס, היטל אשר על הזיז לשלם כאמור. מימשה וחילטה העירייה את ערבות הביצוע ו/או הפיקדון, לא תהיה לזיז כל טענה, תובענה, או תביעה, מכל מין וסוג, בעניין נגד העירייה.

20.4. חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על הזיז. בכל מקרה, חישוב "המצב הקודם" יתבצע לפי התכנית ללא פוטנציאל. לא תישמע כל טענה מפי הזיז כי תשלום התמורה בגין המקרקעין גילמו השבחה עתידית, ועל הזיז יהא לשאת במלוא תשלום היטל ההשבחה, כפי שייקבע בהתאם לכל דין.

21. אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים

21.1. הזיז יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהול ובאחזקת התקנה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים. "אחזקה תקינה" בסעיף זה - שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו ברכוש המשותף לאחר מכן על ידי הזיז ו/או בהסכמתו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות כל דין, לעניין אחריות הזיז תחולנה גם ההוראות שלהלן.

21.2. בכל הנוגע לבדק ואחריות יחולו על הזיז כל הוראות חוק המכר (דירות) על כלל הפרויקט לרבות הדירות והרכוש המשותף.

21.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), לגבי כל דירה, יחל מתאריך מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף המיוחס לדירות - החל ממסירת הדירה הראשונה לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין. אם צוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). הזיז יהיה אחראי ישירות כלפי השוכרים לתקן את הליקויים כאמור לעיל בתקופות הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת העירייה.

האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות הזיז לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

21.4. האמור בסעיף זה אינו גורע מאחריות ו/או התחייבויות הזיז כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 ובכלל זאת מאחריות הזיז לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והזיז מתחייב לתקן את הליקויים בבניין, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימה תקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

22. אחריות על נזק או אובדן ושיפוי

22.1. הזיז יהיה אחראי באופן מוחלט לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע העבודות בין אם העבודות מבוצעות על ידו ובין אם הן מבוצעות על ידי מי מטעמו וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם.

22.2. האחריות המלאה הבלעדית לביצוע הפרויקט, על מלוא העבודות הכלולות בו, תחול על הזיז ולפיכך אישורי העירייה לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרויקט ו/או אשר הוכנו על ידי הזיז על פי הסכם זה, לא ישחררו את הזיז מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על העירייה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

22.3. הזיז יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שמושא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.

22.4. הזיז יהיה אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות ו/או המקרקעין, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או למבנה ו/או לפרויקט מסיבה כלשהי יהיה על הזיז לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרויקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון העירייה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.

הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו הפועל מטעמם ו/או ברשותם תוך כדי ביצוע עבודות הבניה ו/או עבודות תיקון, תחזוקה

ובדק על ידם בתקופת הבדק ו/או בתקופת ההשכרה.

22.5. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות העירייה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים אחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה ו/או מהשכרת הפרויקט ו/או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם ו/או על ידי קבלן מטעמו ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלני משנה המועסקים על ידי מי מהם ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו בין בתקופת הבניה, בין בתקופת ההשכרה ו/או בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם.

22.6. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן ו/או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות.

22.7. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של העירייה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת קרקעיים העוברים במקרקעין.

22.8. היזם פוטר בזאת את העירייה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליום ו/או למי מטעמו. העירייה לא תשא בכל נזק או פיצוי ו/או תשלום ו/או אובדן כאמור.

22.9. היזם מתחייב לבוא בנעלי העירייה, אם תיתבע ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים שלעיל.

22.10. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד העירייה, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי העירייה ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא יתייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר העירייה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.

22.11. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את העירייה באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה ו/או על כל סכום שהעירייה תחויב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדו ו/או נגד מי מטעמו בגין כל תאונה, חבלה או נזק שהינם באחריות היזם לפי המפורט בהסכם ו/או לפי קבוע בכל דין, לרבות שכר טרחת עורך דין וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה במלואן.

22.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד העירייה צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את העירייה על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.

22.13. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף זה, והעירייה חויבה כדין לשלמו, תהיה העירייה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת העירייה בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש ערבות הביצוע ו/או הפיקדון.

לעניין סעיף זה "העירייה" - לרבות חברות עירוניות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנ"ל ו/או מי מטעמם.

23. ביטוח

23.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו את כל הביטוחים המפורטים בנספח 5.

23.2. היזם יגיש לעירייה בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה וכתנאי מתלה לחתימת העירייה על החוזה אישור עריכת ביטוח בנוסח המצורף כנספח 5א, חתום על ידי חברת הביטוח.

24. רישום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה

24.1. העירייה תרשום כנגד וכתנאי לקיום ההסכם בספרי רשם המקרקעין הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 או 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 בגין קיום והתחייבויות הסכם זה וכן הימנעות מעשיית עסקה על מלוא שטחי המקרקעין, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף כנספח 6(א) להסכם זה.

לבקשת העירייה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרוטוקול היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

24.2. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור העירייה, יחא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה לעירייה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והעירייה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. עם מחיקת הערת האזהרה על הימנעות מעשיית עסקה תסתיים התחייבות היזם על פי כתב ההתחייבות שבנספח 6(א).

24.3. להבטחת רישום הערת האזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור לעירייה בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה וכתנאי מתלה לחתימת העירייה על ההסכם, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח 6 וכן את כתב ההתחייבות, בנוסח המצורף כנספח 6(א).

24.4. מסירת יפוי הכוח והפרוטוקול, לא תשחרר את היזם לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לצורך רישום הערת האזהרה.

25. רישום בית משותף

25.1. רישום בית משותף יתבצע על ידי היזם. כל העלויות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תשולמנה על ידי היזם על פי המועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) ו/או על פי דרישת העירייה.

25.2. למען הסר ספק, כל התשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיו"ב יבוצעו על ידי יזם ועל חשבונו.

26. העברת ו/או הסבת זכויות

26.1. החל מהמועד הקובע ועד לתום תקופת ההשכרה, היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "העברת זכויות אסורה" ו-"הנעבר" בהתאמה). אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, בבניין ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה לטובת קבלת מימון.

26.2. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף זה, ובכפוף להוראות כל דין.

27. הפרות, סעדים ותרופות

27.1. היזם מאשר שידוע לו שהפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את העירייה בתרופות וסעדים המפורטים לעיל ולהלן.

27.2. על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של העירייה על פי ההסכם על נספחיו.

27.3. כל אחת מן ההפרות שלהלן יהיו הפרה יסודית של ההסכם:

- 27.3.1. במקרה שהוגשה כנגד היזם ו/או מי מיחידיו ו/או מי מהגופים המחזיקים בו ו/או חברת האם או חברת הבת של היזם (אם היזם הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות) (להלן בסעיף זה: "הגופים"), בקשה לבית משפט לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או בקשה להקפאת הליכים ו/או בקשה להסדר נושים מכל סוג שהוא ו/או בקשה לפירוק ו/או בקשה למינוי מפרק זמני ו/או בקשה לאכיפת שעבודים על נכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים, שיש בה כדי ליצור חשש ממשי, לדעת העירייה, ביחס ליכולת היזם ו/או מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי העירייה ו/או בקשה למינוי כונס נכסים או בקשה להמצאת התראת פשיטת רגל או בקשת פשיטת רגל ו/או בקשה למנות בעל תפקיד, לרבות מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין, והבקשות כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או לבקשת מי מהגופים הנ"ל ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין.
- 27.3.2. במקרה שניתנו נגד היזם ו/או מי מהגופים צו או החלטה על כינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או במקרה שהיזם או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו.
- 27.3.3. במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה.
- 27.3.4. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין המקרקעין ו/או בגין הבניין ו/או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל בגין אלו, והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.
- 27.3.5. במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים ו/או במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש, אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת העירייה, ביחס ליכולת היזם ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי העירייה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל או מיום נקיטת הפעולה למימוש.
- 27.3.6. במקרה שהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה.
- 27.3.7. כשהיזם יסב ו/או ימחה ו/או יעבר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 25 לעיל.
- 27.3.8. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את ייעוד המקרקעין ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.
- 27.3.9. כשהיזם לא מסר לעירייה את ערבות הביצוע, בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום ערבות הביצוע לאחר חילוטה או חילוט כל חלק ממנה.
- 27.3.10. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא לעירייה העתקים של פוליסות הביטוח ואישורים על קיום הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.
- 27.3.11. כשהיזם או כשקבלן המשנה מטעמו, במהלך תקופת הבניה, הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש בה לדעת העירייה כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 27.3.12. כשיש בידי העירייה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.
- 27.3.13. במקרה שהתברר כי בשלד המבנה אשר תוכנן ובוצע על ידי היזם קיימת אי התאמה יסודית כמשמעותה בחוק המכר (דירות).
- 27.3.14. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את

- ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש על ידי העירייה בכתב לעשות זאת.
- 27.3.15. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לפעול כנגד הפרות של היזם בגין אי תשלום התמורה במועד, כאמור בסעיף 17.8 לעיל.
- 27.4. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאית העירייה על פי דין או על פי הסכם זה, תהיה העירייה זכאית גם לפיצויים המוסכמים המפורטים בטבלה המצורפת ל**נספח 1**, במצטבר. בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת העירייה ו/או מי מטעמה, ישלם היזם לעירייה ו/או למי מטעמה, בהתאם להוראות העירייה, את הפיצויים המוסכמים המפורטים בטבלה כאמור:
- 27.4.1. מבלי לגרוע מכל סעד העומד לעירייה לפי כל דין ו/או הסכם זה, לא שילם היזם את הפיצויים שבהסכם זה לעירייה ו/או למי מטעמה, לפי דרישת העירייה, תהא רשאית העירייה לחלט את הפיצויים מתוך ערבות הביצוע ו/או הפיקדון, באופן מלא או חלקי.
- 27.4.2. אין בזכות העירייה ו/או מי מטעמה, לגבות ולקבל את הפיצויים מהיזם, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס ו/או פיצוי אחר המוקנה לה לפי הוראות הסכם זה ו/או בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם לו עקב הפרת ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, בגין הפסדים ונזקים מכל מין וסוג שהוא שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי היזם.
- 27.5. לסכומים הנקובים בסעיף זה יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע"מ כדין.
- 27.6. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי למצות את זכויות העירייה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לעירייה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 28. בטחונות לקיום ההסכם**
- 28.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי העירייה בתוך 14 ימים ממועד הודעת הזכייה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, על סך 5,000,000 ש"ח. נוסח הערבות יהיה בנוסח שב**נספח 4** (לעיל ולהלן: "**ערבות הביצוע**").
- 28.2. ערבות הביצוע תהא בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה, ובכפוף להפקדת פיקדון, כמפורט להלן.
- 28.3. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור העירייה, יפקיד היזם פיקדון כספי בסך 300,000 ₪ (לעיל ולהלן: "**הפיקדון**"), וכנגד הפקדתו תוחזר לו ערבות הביצוע, ובלבד שהתקיימו לקיום כל התנאים שלהלן במצטבר:
- 28.3.1. התקבל תעודת גמר לבניין ואישורי אכלוס;
- 28.3.2. היזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זאת אינו נמצא בהפרה כלפי העירייה;
- 28.3.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 13 לעיל;
- 28.3.4. הומצא אישור קיום ביטוחים, בנוסח שב**נספח 5**, כמפורט בסעיף 23 לעיל.
- 28.3.5. נחתמו לכל הפחות 5 הסכמי שכירות לגבי דירות בבניין.
- 28.4. היזם מתחייב כי ערבות הביצוע תעמוד בתוקפה עד לתחילת תקופת ההשכרה וכן הפיקדון הכספי יוותר ברשות העירייה במהלך כל תקופת ההשכרה. לא האריך היזם את תוקף ערבות הביצוע במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא העירייה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פירעון הערבות.
- 28.5. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, העירייה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבות ו/או לפרוע את הפיקדון ו/או כל חלק מהם, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם ו/או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או קנסות אשר יגיעו לעירייה ו/או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבות ו/או פירעון הפיקדון אינו מגביל את העירייה בתביעותיה מהיזם והעירייה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.
- 28.6. היזם מתחייב שאם ערבות הביצוע ו/או הפיקדון ימומשו, כולם או חלקם, פעם אחת או יותר, ישלם היזם את סכום הערבות ו/או הפיקדון לאלתר לסכום הקבוע לעיל.

28.7. בתום תקופת ההשכרה, יושב סכום הפיקדון לזים.

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

29. אירוע נזק

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

30. קיוז

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומוזכות העירייה לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבות ו/או לממש את הפיקדון, תהיה העירייה רשאית לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע לעירייה מאת הזים, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע לזים מאת העירייה, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

לזים לא תעמוד זכות קיוז מכל מין וסוג שהוא כלפי העירייה, לרבות בקשר להסכם זה. כמו כן הזים לא יעניק לצד ג' כלשהו כל זכות קיוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפריקט ו/או מהבניין ו/או מהמקרקעין, לרבות כל ההכנסות מהם, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיו"ב של הזים או מי מטעמו, שאינם קשורים לפריקט ו/או לבניין ו/או למקרקעין.

31. תשלום במקום הזים

31.1. כל סכום אשר העירייה תשלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון הזים ו/או שהזים חייב להחזירו לעירייה ו/או לשפות את העירייה בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה הזים מחויב להחזירו ו/או לשלמו לעירייה לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת העירייה, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של העירייה בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי העירייה ו/או מהמועד אשר בו זכאית העירייה לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, הזים את התשלום לידי העירייה בפועל.

31.2. תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור הזים מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

32. תחולת ההסכם

תנאי מתלה לכניסת הסכם זה לתוקף הינו קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין כמפורט בהזמנה, לרבות קבלת אישורי שר פנים ומועצת העיר.

33. כללי

33.1. הצדדים מצהירים ומאשרים כי הסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות שאינם נכללים בהסכם זה, ואשר נעשו, אם נעשו, לפני מועד חתימתו. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, המסמכים והתעודות שידרשו לשם קיום התחייבויותיהם עפ"י ההסכם.

33.2. בכל מקום בו ניתן לעירייה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לזים לא תהיה כל טענה העירייה בגין כך.

33.3. הזים מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק ו/או דין ו/או קביעה של רשות שיפוטית ו/או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות הזים לפי מסמכי המכרז ו/או בקשר עם הפריקט ו/או הבניין ו/או איכלוסו ו/או מכירת דירות ו/או השכרת דירות ו/או נכסים ו/או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפריקט או דומיו, ולשאת על חשבונו הבלעדי בכל עלות הכרוכה בכך, והוא לא יורשה לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

33.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, בנוסף לכל דרישות ההסכם, והוא לא יורשה לבוא לעירייה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכל חובה נוספת שתחול עליו בקשר עם הפרויקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.

33.5. על אף כל הוראה אחרת מהוראות ההסכם זה והמשתמע מהן הן באופן מפורש והן במשתמע, ההסכם זה מחייב את הצדדים, יורשיהם, חליפיהם וכל הבא מכוחם ומטעמם, ומבטל כל הסכם אחר, אם נעשה לפניו.

33.6. מקום השיפוט יהיה בתי המשפט המוסמכים בירושלים.

33.7. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם שייעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של העירייה והיזם.

33.8. העירייה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי ההסכם זה על ידי התנהגותה, אלא אם הויתור התקבל על ידי הגורמים המוסמכים לכך בעירייה האופן הנדרש על פי כל דין והוא כלול במסמך החתום על ידה. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של אותו צד.

34. כתובות והודעות

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

34.2. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה ו/או דוא"ל ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה או בדוא"ל של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ היזם	_____ העירייה
	_____ רסקו
אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____	
מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם	
_____ מספר היזם _____	
א. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____	

חתימת המציע:

ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____
 ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

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

חתימה

שם

תאריך

נספח 1 - המפרט הטכני**[מצורף בנפרד]**

טבלת קנסות:

הערות	גובה הקנס לא כולל מע"מ	סעיף
ליום איחור	1,500 ₪	בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לקבלת היתר בניה כמפורט בסעיף 7.1.1.2. בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת העירייה.
ליום איחור	5,000 ₪	בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב קבלת היתר אכלוס לכל הבניין. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, העירייה תהיה רשאית לחלט את כספי ערבות הביצוע, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה לא יתקבל היתר אכלוס מכל סיבה שהיא. בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת העירייה.
ליום איחור	10,000 ₪	בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן או עם חברת האחזקה או עמידתם בתנאי הסף המקצועיים שנקבעו בהזמנה להציע הצעות. בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת העירייה.
ליום איחור למקרה הפרה	10,000 ₪	בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת הבניה, שאינה נמנית לעיל ולרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום, המצאת אישורי קיום ביטוחים, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה וכיו"ב, ישלם היזם לעירייה לכל יום איחור בלוחות הזמנים למקרה הפרה, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת העירייה.
ליום למקרה הפרה	1,500 ₪	בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת ההשכרה, ולרבות התחייבויות על פי מפרט התחזוקה, הסכם השכירות וכיוצא"ב. סכום הקנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אז היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב. בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת העירייה.

חתימת המציע:

נספח 2 - מפרט התחזוקה

(יצורף בנפרד)

חתימת המציע:

נספח 3 - הסכם שכירות בלתי מוגנת
נוסח הסכם שכירות

חווה מס' _____

חווה שכירות קצובה בזמן שאינה מוגנת על פי הדין

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מס' זיהוי _____
 מרח' _____

(להלן: "המשכיר/ה")

מצד אחד -

-

לבין

מרחוב _____ ת.ז. _____
 טלפון נייד: _____
 דוא"ל: _____
 (כתובת המושכר תהווה כתובת השוכר לצורך המצאת הודעות)
 (להלן: "השוכר")

מצד שני -

-

הואיל (1) והמשכיר הינו הבעלים של המושכר כהגדרתו בהסכם זה ;

והואיל (2) והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר למטרת מגורים בשכירות בלתי-מוגנת, בכפוף להוראות הסכם זה ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

חתימת המציע:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לחוזה זה, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות בלבד ואין להשתמש בהן לפירוש הוראות חוזה זה. לשון זכר כלשון נקבה ולשון יחיד כלשון רבים ולהיפך.
- 1.4 יובהר בזאת כי כל החיובים של יחיד השוכר כלפי המשכיר ע"פ חוזה זה הינם ביחד ולחוד בערבות הדדית בלתי מסוייגת.

1.5 הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות במפורש בחוזה זה הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת:

- 1.5.1 "הבניין" או "המתחם" – בניין הממוקם במקרקעין הידועים כגוש חלקה 30149 חלקה 107 תא שטח 003 בירושלים, המצויים בצידה הדרום-מזרחי של כיכר האפט – הצטלבות הדרכים השכונתיות של רחובות החלוץ, בית הכרם ויהושע פרבשטיין, עם ציר שדרות הרצל;
- 1.5.2 "החוזה" – חוזה זה על כל נספחיו;
- 1.5.3 "המושכר" – יחידת דיור מס' __ בבניין על המחובר לה דרך קבע, כמפורט וכמסומן בנספח ב' לחוזה זה.
- 1.5.4 "המשכיר" – לרבות כל גורם מטעמו המעורב בניהול הפרויקט וכל חלק הימנו, כדוגמת חברת ניהול וכו'.
- 1.5.5 "המדד" – מדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו;
- 1.5.6 "השטחים המשותפים" – כל שטח בבניין שאינו המושכר.

1.6 נספחים לחוזה

- 1.6.1 נספח א' – תקנון המתחם;
- 1.6.2 נספח ב' – תיאור המושכר ודמי השכירות;
- 1.6.3 נספח ג' – נוסח ערבות בנקאית;
- 1.6.4 נספח ד' – נוסח שטר חוב;
- 1.6.5 נספח ה' – טופס מסירת חזקה.

2. אי-תחולת חוקי הגנת הדייר

- 2.1 מוסכם ומוצהר בזאת כי לא תחולנה על המושכר ו/או השכירות על פי חוזה זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או כל חוק או תקנה שיחולו על השכרת דירות ו/או שיגנו על דיירים ו/או שוכרים ו/או שיש בהם שינוי להוראות חוזה שכירות זה, ועל כן אין השוכר דייר מוגן מכוח חוק הגנת הדייר ועליו יהיה לפנות את המושכר בהתאם לתניות והוראות חוזה זה.
- 2.2 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי לא שילם, ובהתאם לתנאי חוזה זה לא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחס אליו, וכי התשלומים החלים עליו בהתאם לתנאי חוזה זה אינם ואין לראותם ולא ייחשבו כתשלום דמי מפתח כלשהם, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בדבר תשלום דמי מפתח באופן כלשהו וכן על כל טענה כאילו היה או הינו דייר מוגן במושכר.
- 2.3 השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעל השכירות נשוא חוזה זה, חלות הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לחוק הגנת הדייר. אשר על כן אין המושכר ו/או השכירות מוגנים עפ"י חוק הגנת הדייר, ויהא על השוכר לפנות את המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה בלבד.
- 2.4 השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע במושכר ו/או כל שיפוץ שיערוך במושכר (אם ישקיע ו/או יערוך) בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ואישור המשכיר בכתב ומראש, לא יקנו לו כל זכות כלשהי על-פי חוק הגנת הדייר. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לתשלום כל שהוא בגין שינויים ו/או השקעות במושכר, לא כדמי מפתח, לא כפיצויים ולא באופן 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 תוקנינה לו זכויות כלשהן מכח חיקוק זה ו/או מכח חיקוק אחר קיים ו/או עתידי אשר יתייחס במישרין ו/או בעקיפין לדיור ציבורי.

חתימת המציע:

3. מטרת השכירות

- 3.1 מטרת השכירות על פי חוזה זה הינה למגורים בלבד ולא לשום מטרה אחרת ("מטרת השכירות").
- 3.2 השוכר, או מי מטעמו, אינו ראוי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה שאינה מטרת השכירות, בכל אופן וצורה שהם, אף אם לא יהיה בשימוש כזה, שמוש פגיעה במושכר ו/או הכבדה על המשכיר ו/או על המזמין.
- 3.3 השוכר מתחייב בזאת שהמושכר ישמש באופן בלעדי למגורים בפועל עבורו ועבור בני משפחתו. השוכר מתחייב שלא להעביר לאחרים את זכויותיו ו/או התחייבויותיו בחוזה זה, כולם או מקצתם, לא להשכיר בשכירות משנה ו/או לשתף ו/או למסור למישהו אחר את החזקה במושכר, כולה או מקצתה, ולא להרשות למישהו אחר להשתמש במושכר והכל בתמורה או ללא תמורה.
- סעיף מטרת השכירות זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, והמשכירה תהא רשאית לבטל את חוזה שכירות זה. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יהא ראוי 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, סביבתו, דרכי הגישה אליו, אפשרויות השימוש בו, ניצולו וייעודו וידוע לו מצבו העובדתי, הרישומי והמשפטי של המושכר וכי מצא את כל אלו, תקינים ומתאימים לצרכיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ותביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות ליקוי ו/או אי התאמה, למעט ליקוי או אי התאמה, פיזיים, נסתרים, אשר לא יכול היה לגלותם בבדיקת שוכר סביר.
 - 4.2 כי הוא שוכר את המושכר במצבו הנוכחי as-is, כאשר המושכר במצב נקי, מסויד ומחובר למערכות המים, החשמל והתקשורת והמשכיר לא יידרש על ידי השוכר לבצע כל עבודות התאמה או שיפוץ או עבודות אחרות במושכר.
 - 4.3 כי הוא מתחייב שלא לבצע כל פעולה שהיא בשטחי הבניין שאינם המושכר, לרבות השטחים המשותפים, לרבות קביעת שלטים, פרסומות, הוצאת ציוד, ביצוע התקנות וכיוצ"ב, אלא אם קיבל את אישור המשכיר מראש ובכתב.
 - 4.4 כי הוא מתחייב שלא להניח מיטלטלין מכל סוג בשטחים המשותפים.
 - 4.5 כי יקיים וימלא אחר תקנון הבניין, חוקי עזר, תקנות, צווים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי השוכר.
 - 4.6 כי יימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או רעש ו/או מטרד לסביבה ו/או לשכנים ו/או לציבור ו/או למשכירה ו/או למזמין וכן כי לא יפגע ולא יגרום לנזק כלשהו למשכירה ו/או למושכר ו/או לבניין כולו ו/או לדייר מדיירו ו/או למי משכניו האחרים.
 - 4.7 כי בתוך שבעה (7) ימים ממועד חתימת חוזה זה, יפנה לעיריית ירושלים, לתאגיד המים העירוני (הגיוחן) ולחברת החשמל, על חשבונו, על מנת שירשמו אותו כמחזיק המושכר. כמו כן ידוע לשוכר כי במידה ויחפוץ בכך, עליו להתחבר לבדו ועל חשבונו לחברת תקשורת/אינטרנט/מדיה מכל סוג שהוא והכל בהתאם להנחיות המשכיר ותקנון הבניין. כל התשלומים השוטפים כ"ל ובכלל בקשר עם השימוש במושכר – יחולו במלואן ובאופן בלעדי על השוכר.
 - 4.8 כי ידוע לו כי זכויותיו מכח חוזה זה הן זכויות חוזיות בלבד, והוא לא יהא ראוי לרשום את זכות השכירות על פי חוזה זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי חוזה זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.

5. הצהרות המשכיר

- 5.1 המשכיר מצהיר בזאת כי בניית המושכר התבצעה בהתאם לחוק ועל פי היתר בנייה כדין וכי לא ידוע לו על ביצוע חריגת בנייה כלשהי במושכר.
- 5.2 המשכיר מצהיר ומתחייב כי במועד חתימת חוזה זה המושכר במצב תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראות כל דין, וכי מערכות החשמל, המים והביוב במושכר תקינות ופועלות כראוי, ומצבו של המושכר ימשיך לעמוד בתנאים אלו במועד מסירת החזקה במושכר.
- 5.3 המשכיר מצהיר ומתחייב כי לא ידוע לו על כל פגם ו/או מום ו/או ליקוי מכל סוג שהוא במושכר, זולת במקרה שהודיע על כך מבעוד מועד לשוכר מראש ובכתב.

5.4 המשכיר מתחייב כי החל ממועד מסירת החזקה במושכר ובמשך כל תקופת השכירות יימסרו לשוכר זכויות ההחזקה והשימוש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, לרבות זכות של צד שלישי.

6. תקופת השכירות

- 6.1 תקופת השכירות תעמוד על 60 חודשים ("תקופת השכירות הראשונה"), החל מיום _____ ("מועד תחילת תקופת השכירות").
- 6.2 לשוכר שמורה הזכות להאריך את תקופת השכירות למשך תקופה נוספת של 60 חודשים, בכפוף להוראות חוזה זה והדין (להלן: "הארכת השכירות").
- בחוזה זה: "תקופת השכירות" – תקופת השכירות הראשונה וכן הארכת השכירות. מובהר כי כל הוראות חוזה זה תחולנה במלואן על כל חלק בתקופת השכירות.
- 6.3 מימוש זכותו של השוכר להארכת תקופת השכירות מותנה בתנאים הבאים:
- 6.3.1 השוכר מסר למשכיר הודעה בכתב לפחות שישים (60) יום מראש ("הודעת השוכר") על רצונו להאריך את תקופת השכירות.
- 6.3.2 השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את חוזה השכירות בשלוש (3) הפרות יסודיות או יותר וכן לא הפר השוכר את חוזה השכירות בהפרה יסודית מתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים.
- 6.3.3 במועד הודעת השוכר, המציא השוכר למשכיר המחאות/הרשאה לחיוב חשבון ובטחונות למשך מלוא תקופת הארכת השכירות.
- 6.4 התקיימו כל התנאים הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ישיב המשכיר לשוכר הודעה בכתב כי הוא מקבל את הודעת השוכר על הארכת השכירות.
- 6.5 לא התקיימו כל התנאים הנ"ל, ישיב המשכיר לשוכר אילו תנאים נדרשים לקיום לצורך מימוש האופציה, ולשוכר יעמוד 7 ימים לקיום כל הוראות המשכיר, ובכפוף לבדיקת המשכיר תינתן לשוכר הודעה בדבר קבלת הודעת השוכר על הארכת האופציה.
- 6.6 מובהר כי ככל והשוכר לא השלים את כל התנאים בתוך המועדים הנ"ל, לרבות דרישת ההשלמות של המשכיר – יבוא חוזה השכירות לקיצו בתום תקופת השכירות התקפה, ויחולו יתר הוראות חוזה זה לעניין סיום חוזה זה, פינוי המושכר על ידי השוכר והשבת החזקה הבלעדית בו לידי המשכיר.
- 6.7 ככל ויפסיק השוכר את שימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות, כל ההתחייבויות החלות על השוכר על פי חוזה זה תמשכנה לחול על השוכר עד למועד תום תקופת השכירות החוזית, לרבות תשלום דמי 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 הדין, עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר.
- סעיף זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 6.8 עד 3 חודשים לפני תום כל שנת שכירות במהלך תקופת השכירות, יהא רשאי השוכר להודיע למשכיר על רצונו לסיים את תקופת השכירות באמצעות הודעה בכתב, כאשר מועד סיום השכירות יהיה החל מתום את שנת שכירות או בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות העוקבת.

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 ממנו, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב בלבד מהמשכיר ובכפוף לקבלת כל אישור הנדרש על פי כל דין.
- 7.2 הוסיף השוכר על המושכר ו/או גרע ממנו, ללא אישור המשכיר מראש ובכתב, מתחייב השוכר להחזיר את המצב לקדמותו, 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 המצב לקדמותו והשוכר 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 לפגוע מתוקפו, מובהר, כי אם לא סוכם בין הצדדים אחרת בכתב, כל השינויים ו/או השיפוצים ו/או ההשבחות שבמושכר, בין אם בוצעו בהסכמת המשכיר ובין אם לאו, יהיו בכל עת ובכל שלב בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא תמורה לשוכר, וכל בניה ו/או שינוי ו/או שיפוץ ו/או תוספת ו/או השבחה יישארו בהם ללא תמורה, ומבלי שהשוכר יהא זכאי לתשלום כלשהו ו/או

חתימת המציע:

להחזיר את המושכר, על חשבוננו, למצבו לפני ביצוע השינויים ו/או ההשבחות.

7.4 מודגש בזאת כי אין בביצוע עבודות ו/או שיפוצים ו/או שינויים ו/או השבחות במושכר על ידי השוכר, ככל שאלו יבוצעו כאמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות מכל סוג שהוא, לרבות זכויות דיירות מוגנות, כאמור בסעיף 2 לעיל.

7.5 המשכיר יקבע באופן סביר כללים המתירים לשוכרים לערוך שינויים קלים בדירות, ללא צורך בקבלת הסכמת המשכיר. המשכיר ידאג לפרסום הכללים באופן גלוי ונגיש וכן להביאם לידיעת כלל השוכרים.

8. דמי השכירות בגין המושכר

8.1 דמי השכירות בגין השכרת המושכר יהיו בשיעור הנקוב ב**נספח ב'** לחוזה זה (לעיל ולהלן: "**דמי השכירות**").

8.2 החל משנת השכירות השנייה, מדי שנת שכירות במהלך תקופת השכירות הראשונה, יתבצע עדכון חד פעמי לדמי השכירות בשיעור של 1% ובנוסף יעודכנו דמי השכירות בהתאם לשיעור עליית המדד בלבד, בהתאם להפרש שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע לפני תחילת שנת השכירות הרלוונטית. במהלך הארכת השכירות, דמי השכירות יעודכנו בשיעור של 5% לעומת דמי השכירות הנומינליים (כפי ששולמו במועד תחילת תקופת השכירות הראשונה), ובנוסף מדי שנת שכירות בתקופת הארכת השכירות יתבצע עדכון חד פעמי לדמי השכירות, בהתאם לשיעור עליית המדד בלבד, בהתאם להפרש שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע לפני תחילת שנת השכירות הרלוונטית.

8.3 דמי השכירות על פי חוזה זה ישולמו בגין כל חודש מראש, ביום ה-1 לכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם אלו יחולו על שוכר של נכס, בהתאם לדין. סכום הפיקדון שהופקד על ידי השוכר יופחת מדמי השכירות בגין החודש הראשון של תקופת השכירות.

8.4 במעמד חתימת חוזה זה, ימסור השוכר למשכיר שתיים עשרה (12) המחאות בגובה דמי השכירות החודשיים, מעותדות ליום ה-10 בחודש, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות הראשונה/הקרובה לחילופין, יחא רשא השוכר לשלם את דמי השכירות באמצעות הרשאה לחיוב חשבון לטובת משכיר בהתאם לפרטי החשבון שיימסרו על ידי המשכיר, בכפוף למסירת אסמכתא למשכיר על הקמת ההרשאה. מוסכם בזאת כי דמי השכירות אינם ניתנים להיוון וכי הם ישולמו בתשלומים עיתיים, כמפורט לעיל.

רק פירעון בפועל של דמי השכירות, ייחשב כתשלום דמי השכירות.

8.5 מוסכם בזאת במפורש כי במקרה של פינוי המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכיר מראש ובככת או בניגוד להוראות חוזה זה, יידרש השוכר להמשיך בתשלום דמי השכירות וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר בהתאם לחוזה זה, במועד ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת המושכר בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם – והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכיר ומבלי לגרוע מחובת המשכיר לפעול כדי להקטין את נזקיו באמצעות איתור שוכר חלופי.

סעיף זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. דמי ניהול ואחזקה

9.1 גובה דמי הניהול והאחזקה שישולמו על ידי השוכר מידי חודש בחודשו יהיו בשיעור הנקוב ב**נספח ב'** לחוזה זה, בתוספת מע"מ (לעיל ולהלן: "**דמי הניהול**").

9.2 השוכר יעביר למשכיר שתיים עשרה (12) המחאות בגובה דמי הניהול החודשיים, מעותדות ליום ה-10 בחודש, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות הראשונה/הקרובה לחילופין יקים הרשאה לחיוב חשבון שתיתן למשכיר עבור דמי הניהול, בכפוף למסירת אסמכתא למשכיר על הקמת ההרשאה. לדמי הניהול יתווסף מע"מ כדין.

9.3 דמי הניהול יעודכנו בהתאם למנגנון העדכון של דמי השכירות, המפורט בסעיף 8.2 לעיל.

9.4 המשכיר יהיה האחראי על ניהול ותחזוקת השטחים הציבוריים והשטחים המשותפים בבניין.

9.5 אי מילוי התחייבויות השוכר בקשר לתשלום דמי הניהול ייחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, אשר יקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו עפ"י חוזה זה והדין.

חתימת המציע:

9.6 למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את דמי הניהול, אף אם לא ישתמש במושכר 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 (בין התקופה הראשונה ובין כל הארכה שלאחריה) באופן הבא:

- 10.1 מיסי עירייה ו/או מיסי ממשלה ו/או היטלים ו/או אגרות ו/או כל תשלום אחר ("מיסים, אגרות והיטלים") אשר חלים ו/או יחולו בגין שימוש במושכר על ידי השוכר ו/או על שוכר בדין מחזיק, יחולו וישולמו על-ידי השוכר.
- 10.2 מיסים, אגרות והיטלים, אשר חלים על משכיר ו/או בעלים ו/או חוכרים לדורות של נכס מקרקעין, להבדיל משוכרים ו/או מחזיקים במקרקעין, לא יחולו על השוכר.
- 10.3 כל ההוצאות והתשלומים השוטפים הנובעים מהאחזקה ו/או מהשימוש במושכר, לרבות חשמל, ארנונה, מים, טל"ן ושאר ההוצאות השוטפות בגין אחזקתו השוטפת של המושכר, יחולו וישולמו על-ידי השוכר.
- 10.4 במועד פינוי המושכר, וכתנאי להשבת הפיקדון והבטוחות, ימציא השוכר למשכיר אישורים בדבר תשלום כל המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות השוטפות החלים עליו כנ"ל עד תום תקופת השכירות.
- 10.5 בכל מקרה בו לא ימלא השוכר, או יאחר למלא, אחר 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 מלוא הנוקשים, וההוצאות שנגרמו למשכיר בשל כך. אין בתשלום כאמור בסעיף זה, על ידי המשכיר, כדי לפגוע בכל סעד או תרופה להם זכאי המשכיר, על פי חוזה זה והדין, לרבות שימוש בבטוחות שבידו.
- 10.6 למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות, במלואם, במשך כל תקופת השכירות, אף אם לא ישתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה. סעיף זה, על כל תנאי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. בטוחות

במועד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, יפקיד השוכר, בידי המשכיר, כבטוחה לקיום התחייבותיו על פי חוזה, את כל הביטחונות המפורטים לקמן:

11.1 פיקדון במזומן או ערבות בנקאית

- 11.1.1 השוכר יפקיד פיקדון במזומן או ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בסכום השווה לדמי שכירות בגין שני (2) חודשי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי ניהול (בתוספת מע"מ בגין דמי הניהול). מובהר כי סכום זה יעודכן במקרה של הארכת תקופת השכירות בהתאם לשיעור העלייה בדמי השכירות ובדמי הניהול, כמפורט לעיל. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי ככל שהשוכר ישלם את הפיקדון באמצאות שיק, אזי מועד פירעונו יהא למעמד 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 בנוסח המצורף בנספח ג' לחוזה זה.
 - 11.1.2.2 תוקף הערבות הבנקאית לא יפחת מ- 12 חודשים מתחילת תקופת השכירות. במקרה של הארכת תקופת השכירות, יאריך השוכר את תוקפה של הערבות לפחות 60 ימים טרם פקיעתה למשך תקופה הוזהה לתקופת ההארכה.
 - 11.1.2.3 במקרה של הארכת תקופת השכירות, השוכר יגיש הארכת ערבות למלוא תקופת ההארכה, וזאת בנוסף לעדכון סכום הערבות כאמור לעיל.
- 11.1.3 תוך שישים (60) יום מתום תקופת השכירות, ככל והשוכר מילא אחר מלוא חיוביו ע"פ חוזה זה והערבות / הפיקדון, או חלקם, לא מומש, עקב הפרה של חוזה זה, ישיב המשכיר את כתב הערבות או הפיקדון במזומן לשוכר בערכו הנומינאלי (ללא הפרשים מכל סוג שהוא), בכפוף להגשת קבלות ואישורים בכתב מהשוכר למשכיר כי שילם וקיים את מלוא חיוביו וחובותיו ע"פ חוזה זה בתוך 10 ימים ממועד תום תקופת השכירות, ובנוסף הגשת כל אסמכתא ואישור הנדרש על ידי המשכיר לצורך הוכחת קיום התחייבות השוכר על פי חוזה זה.

חתימת המציע:

11.1.4 במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון באופן מלא או חלקי, מחוייב השוכר, כתנאי להמשך השכירות, להפקיד בידי המשכיר ערבות חדשה / פיקדון חדש במלוא ערכו של הפיקדון המקורי, בתוך 7 ימים ממועד החילוט. אי הפקדת ערבות חדשה / פיקדון חדש בידי המשכיר במועד יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11.2 שטר חוב

11.2.1 השוכר יפקיד ברשות המשכיר שטר חוב, בחתימתו של השוכר ובערבות 2 ערבים, ובסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי ניהול ובתוספת המע"מ בגין דמי הניהול. שטר החוב יהיה בנוסח הרצוף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ד'**. המשכיר יהא רשאי למלא תאריך בשטר החוב ולפרוע על פיו כל סכום שיגיע לו מהשוכר על פי הוראות חוזה זה ואשר לא שולם על ידי השוכר במועדו ולרבות סכומים אשר יגיעו למשכיר עקב הפרת הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

11.3 המחאות להבטחת תשלומים לרשויות

11.3.1 השוכר יפקיד בידי המשכיר שלוש (3) המחאות המשוכות על ידו, לפקודת חברת חשמל, עיריית ירושלים ותאגיד המים העירוני (הגיהון), מבלי שהושלם בהן סכום וזמן פירעון ("המחאות לתשלומים לרשויות"), להבטחת תשלום חובות השוכר לגורמים הנ"ל בגין תקופת השכירות. מבלי לגרוע מהאמור מתחייב השוכר להעביר את מוני החשמל והמים על חשבונו ולהמציא לידי המשכיר אסמכתא לכך בתוך 7 ימים מיום תחילת חוזה זה. לא עשה כן רשאי המשכיר לעשות כן בשם השוכר ולחייבו בעלויות הכרוכות בטיפול הנובע מכך.

11.3.2 לא שולם סכום אותו חייב השוכר למי מן הרשויות הנ"ל, בגין תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי להשלים את סכום וזמן הפירעון, בהמחאות לתשלומים לרשויות, כולן או חלקן, לצורך תשלום החוב לרשויות. אין באמור לגרוע מזכותו של המשכיר לשלם את החוב לרשויות מכספי הפיקדון.

11.3.3 תוך שישים (60) יום מתום תקופת השכירות, ככל שלא נותר חוב של השוכר לרשויות הנ"ל, ישיב המשכיר את ההמחאות לתשלומים לרשויות לשוכר כנגד הצגת קבלות ו/או אישורים בדבר האמור.

11.3.4 נוצר חוב לרשות כלשהי בכל עת במהלך תקופת ההתקשרות – יהא רשאי המשכיר לעשות שימוש בהמחאות לתשלומים לרשויות לצורך כיסוי החוב, והשוכר מחויב להגיש למשכיר המחאה וזה להמחאה שמומשה, בתוך 7 ימים ממועד חילוט ההמחאה על ידי המשכיר.

11.3.5 אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות השוכר לשלם במישרין כל תשלום שוטף ו/או אחר בקשר עם השימוש במושכר, לרבות לחברות תקשורת, שירותים אחרים וכו'. מודגש כי כל חוב שיצור השוכר וכל מי מטעמו ביחס למושכר, במישרין או בעקיפין, יחול במלואו עליו, ללא קשר למועד התגלות החוב על ידי המשכיר.

11.4 שימוש בבטוחות

11.4.1 בחוזה זה "הבטוחות" – הערבות / הפיקדון, שטר החוב וההמחאות להבטחת התשלומים לרשויות.

11.4.2 מימוש אחת או יותר מהבטוחות שהפקיד השוכר ברשות המשכיר תתבצע בקרות אחד או יותר מן המקרים הבאים:

11.1.2.4 השוכר לא שילם במועד את דמי השכירות ו/או את דמי הניהול כמפורט בסעיפים לעיל ו/או איזה מן התשלומים בהם הוא חב כאמור בסעיפים 8-10 לעיל.

11.1.2.5 השוכר לא תיקן ו/או לא נשא בעלות התיקון של הנוק/ים כמפורט בסעיף 13.4 להלן;

11.1.2.6 השוכר לא פונה את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או השוכר לא השיב את המושכר במצב תקין כאמור בסעיף 18 להלן.

11.4.3 מימוש הבטוחות יתבצע בכפוף למתן התראה של חמישה עשר (15) ימים מראש ובכתב מאת המשכיר לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב הפרת חוזה זה על ידי השוכר. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות חוזה זה.

11.4.4 בכל מקרה בו מימש ו/או חילט המשכיר חלק כלשהו מהבטוחות, ישלים השוכר מידית ולפי דרישת המשכיר בכתב, את הבטוחה אשר מומשה, כך שבידי המשכיר יהיו בכל עת, בתקופת

חתימת המציע:

השכירות בטוחות בתוקף ובסכומים המפורטים לעיל. מובהר כי התקיימות אחת העילות למימוש הבטוחות תהווה הפרה יסודית של החוזה.

11.4.5 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הבטוחות ו/או במימושן ע"י המשכיר משום הענקת זכות כלשהי לשוכר ו/או משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות לכל סעד אחר המוקנה לו עפ"י חוזה זה ודין.

11.4.6 השוכר מתחייב להודיע לעיריית ירושלים, לתאגיד המים העירוני (הגיהון) ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבוניות בהם לשמו כמחזיק. השוכר ימציא למשכיר אישור בדבר הסבת החשבוניות על שמו כאמור לא יאוחר מתום שבעה (7) ימי עסקים מיום תחילת השכירות.

11.4.7 השוכר מתחייב בזאת, כי מעת לעת ועל פי דרישת המשכיר וכן בתום תקופת השכירות ועם פינוי בפועל של המושכר, יציג בפני המשכיר קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו עפ"י חוזה שכירות זה.

התחייבויות השוכר על פי סעיף זה על כל תנאי סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. מסירת החזקה במושכר

12.1 המשכיר מתחייב להעמיד את המושכר לרשות השוכר עם תחילת תקופת השכירות, ובלבד שעד למועד זה הסדיר המשכיר את כל הנדרש כתנאי להשכרת המושכר, ובכלל זאת המצאת בטוחות, מסירת המחאות/הרשאה לחיוב חשבון עבור דמי השכירות ודמי הניהול וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות ודמי הניהול. העמדת המושכר תהא כשהוא במצב תקין, נקי ופנוי מכל אדם וחפץ. במעמד מסירת החזקה במושכר, ייערך פרוטוקול מסירה בנוסח המצורף כנספח ה' לחוזה זה, אשר ייחתם על ידי שני הצדדים.

13. שמירת המושכר ותיקון ליקויים במושכר על ידי המשכיר

13.1 מבלי לגרוע מהוראות תקנון המתחם (נספח א'), השוכר מתחייב, במהלך כל תקופת השכירות, להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לשמור על ניקיונו, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולהימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל אחד ממתקניו, ולהימנע מגרימת נזקים ומטרדים לבניין, למושכר, לשוכרים אחרים בבניין ולכל צד שלישי שהוא.

13.2 ידוע לשוכר כי המושכר הינו דירת מגורים חדשה/תקינה וכי המשכיר יהיה רשאי להיכנס לדירה ולבצע בה תיקונים ו/או השבחות ו/או תוספות ו/או החלפות ציוד ו/או כל פעולה אחרת לצורך הפרויקט, תקינותו ותחזוקתו.

13.3 המשכיר יהיה אחראי במשך כל תקופת השכירות, על חשבונו, לתיקון מלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, לרבות תיקונים של ליקויים ו/או פגמים/הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לשטחים המשותפים.

13.4 השוכר מתחייב להודיע למשכיר מיד על כל נזק ו/או ליקוי ו/או פגם במושכר מכל מין וסוג שהוא. במקרה כאמור, מתחייב השוכר להודיע למשכיר אודות הפגם הטעון תיקון, אם יהיה כזה, על מנת לאפשר לו ו/או לבאי כוחו ו/או למי מטעמו לבצע את התיקון הדרוש. אין באמור בסעיף זה משום מתן הרשאה לשוכר לבצע תיקונים כנ"ל ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. תיקון הליקויים ייעשה על ידי המשכיר בתוך לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד קבלת הודעת השוכר.

13.5 השוכר יהיה אחראי, על חשבונו, לתיקון כל נזק שנגרם למושכר ולמתקניו הקבועים, עקב שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר מצד השוכר או מי מטעמו, לרבות כתוצאה מתיקונים ו/או התקנות ו/או שינויים שבוצעו על ידי השוכר בעצמו במושכר, וזאת באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בעלי הכישורים הנדרשים לכך, ובהקדם האפשרי בהתאם לסוג הנזק, עד להשבת המושכר למצבו הקודם במועד המסירה. לא תיקן השוכר קלקול או נזק שנגרם למושכר עקב שימוש על ידו, כאמור לעיל ואשר לא נגרם עקב ליקוי לו אחראי המשכיר כאמור לעיל, תוך זמן סביר לפי שיקול דעת המשכיר, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון זה בעצמו תוך שהוצאות התיקון יושטו על השוכר וישולמו על ידי השוכר למשכיר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של המשכיר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.

13.6 כל נזק שייגרם לשטחים המשותפים ולמתקניו, עקב שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר מצד השוכר או מי מטעמו, לרבות כתוצאה מתיקונים ו/או התקנות ו/או שינויים שבוצעו על ידי השוכר, יתוקנו על ידי המשכיר בלבד, תוך שהוצאות התיקון יושטו על השוכר וישולמו על ידי השוכר למשכיר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של המשכיר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.

חתימת המציע:

13.7 נציגי המשכיר ו/או מי מטעמו, יהיו זכאים להיכנס למושכר, בכל עת ובכל שעה מקובלים וסבירים בתיאום מראש עם השוכר ותוך הפרעה מועטה ככל הניתן לשוכר, על מנת להתקין ו/או לתקן ו/או להוסיף ו/או לגרוע מציוד המותקן בדירה ו/או לבדוק אם השוכר מקיים את תנאי חוזה זה ו/או הנובע מהם ו/או על מנת להציגו בפני שוכרים פוטנציאליים ו/או על מנת לבצע תיקון ו/או הוספה כלשהי ו/או לתקן ליקויים שבאחריות המשכיר ו/או לכל צורך אחר, במושכר ובשטחים המשותפים.

14. אחריות ונזקים

מוסכם ומוצהר ע"י הצדדים כי:

14.1 המשכיר יהיה אחראי לכל הנזקים, מכל סוג ומין שהוא, שייגרמו לבניין ו/או למושכר ו/או למערכותיו, והוא פוטר את השוכר מכל אחריות לנזק כאמור, למעט נזק שנגרם על ידי השוכר בכוונת זדון.

14.2 על אף האמור לעיל, היו הנזקים שנגרמו למושכר כאלו שנגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון ו/או כתוצאה מרשלנות על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ו/או בני משפחתו ו/או הדיירים הגרים עימו במושכר, האחריות בגינם תחול על השוכר.

14.3 השוכר יהא אחראי לכל הנזקים, מכל סוג ומין שהוא, שייגרמו לרכוש ו/או לתכולת המושכר, זולת באשר לרכוש ו/או ציוד שהותקן על ידי המשכיר במושכר, והוא פוטר מראש את המשכיר מאחריות לנזקים כאמור. אחריות השוכר בסעיף זה כאמור לא תחול על נזקים שנגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או בזדון של המשכיר ו/או מי מטעמו, שאז תחול האחריות על המשכיר בלבד.

14.4 המשכיר יישא באחריות על פי דין לכל הנזקים, מכל סוג ומין שהוא, שייגרמו לגוף ו/או לרכוש של כל אדם (ובכלל זאת של השוכרים והמחזיקים בדירות בבניין, לעובדים ולצד שלישי כלשהו), בתחום השטחים המשותפים וכן לכל הנזקים שייגרמו כתוצאה מהבניין ו/או מערכותיו, לרבות נזקים שייגרמו על ידי מעשה או מחדל רשלני או בכוונת זדון של המשכיר ו/או חברת האחזקה של הבניין ו/או מי מטעמם.

14.5 המשכיר יישא באחריות לנזקים, מכל סוג ומין שהוא, שייגרמו לגוף ו/או לרכוש של כל אדם כתוצאה מליקויים בבניין ו/או במערכותיו ו/או במושכר שנמסר לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהחל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחומי המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף 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 ו/או טענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם אחריותו ו/או מחויבויותיו בהתאם לחוזה זה לעיריית ירושלים, והמשכיר פוטר אותה מראש מכל אחריות שהיא ביחס למושכר ו/או לפרויקט ו/או להתחייבויותיו כאמור.

15. ביטוחים

15.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר לפי חוזה זה או על פי דין, מתחייב השוכר לבטח על חשבונו הוא ולקיים במשך כל עת רלוונטית לחוזה זה ועד לסיומו, את הביטוחים המנויים להלן, אצל חברת ביטוח מוכרת ומורשת בישראל:

15.1.1 פוליסה תקנית לביטוח תכולת הדירה וצד ג' על פי פרקי הפוליסה התקנית על הרחבותיה לרבות בגין נזקי מים, אש ורעידת אדמה.

15.1.2 הביטוח יכלול סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלופ כלפי המשכיר, עיריית ירושלים והבאים מטעמם, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.1.3 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור כאמור 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 המפורט להלן (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן ו/או נזק כאמור אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

15.2 מבלי לגרוע מאחריות המשכיר לפי חוזה זה או על פי דין, מתחייב המשכיר לבטח על חשבונו הוא ולקיים במשך כל עת רלוונטית לחוזה זה ועד לסיומו, את הביטוחים המנויים להלן, אצל חברת ביטוח מוכרת ומורשת בישראל:

חתימת המציע:

15.2.1 פוליסה לביטוח "אש מורחב" שתבטח את מבנה הבניין לרבות המבנה המושכר, על צמודותיו ומערכותיו בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המפורטים בביטוח "אש מורחב" לרבות עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פגיעה, שביתות, נזק בזדון וכן פריצה.

הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי עיריית ירושלים, השוכר והבאים מטעמם ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.2.2 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אש מורחב ואובדן רווחים כמפורט לעיל במלואו בחלקו, אולם הפטור המפורט להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור 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 המפורט לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין נזק כאמור אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

15.2.4 פוליסה לביטוח "שבר מכני" שתבטח את מערכות הקירור, החימום, השינוע, מעליות וכל מערכת אחרת המהווה חלק מהמבנה להשכרה בסכום השווה לערכם המלא (ערך כינון), מפני אובדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי.

15.2.5 פוליסה לביטוח "חבות חוקית כלפי הציבור" שתבטח את החבות החוקית של המשכיר כלפי צד שלישי על פי דין לרבות עיריית ירושלים ו/או כל מי שפועל בשמה ו/או מטעמה בגין נזק לגוף ו/או לרכוש.

15.2.6 פוליסה לביטוח "חבות מעבידים" שתכסה את החבות החוקית של המשכיר כלפי עובדיו מפני תביעות על פי פקודת הנויקין (נוסח חדש) תשכ"ח 1968 וחוק מוצרים פגומים תש"ס 1980, בגין כל היזק גופני, נפשי או שכלי או מות כתוצאה מתאונה או מחלה שאירעו תוך כדי או עקב עבודתם.

15.2.7 פוליסה לביטוח "חבות המוצר" שתכסה את חבותו של המשכיר בגין נזק גוף ו/או רכוש לצד שלישי כלשהו אשר נגרם על ידי או עקב פגם במבנה להשכרה על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התנ"מ-1980 ופקודת הנויקין.

15.2.8 פוליסה לביטוח "אחריות מקצועית" שתכסה את החבות החוקית של המשכיר כלפי צד שלישי בגין נזקי גוף, רכוש ונזקים כספיים שאינם נובעים מנזקים לגוף ו/או לרכוש, בשל הפרת חובה מקצועית שנעשתה בתום לב ואשר מקורה ממעשה ו/או מחבל, טעות ו/או השמטה ו/או רשלנות של המשכיר מביצוע הסכם זה.

15.2.9 המשכיר פוטר את השוכר, עיריית ירושלים ו/או הבאים מטעמם מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוחים אשר התחייב לערוך כאמור לעיל, אולם האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16. איסור הסבת או העברת זכויות על ידי השוכר

16.1 נוסף על כל יתר הוראות חוזה זה, השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל דרך שהיא חוזה זה ו/או כל זכות על פיו לאחר או לאחרים וכן, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה או, למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו, לאחר או לאחרים בתמורה או בלי תמורה, בין לתקופה קצובה, בין באופן ארעי ובין לצמיתות, בכל דרך שהיא.

16.2 כן מתחייב השוכר שלא לרשום רישום ו/או הערה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או הגבלה כלשהם ביחס למושכר, לזכויותיו, לפרויקט ולחוזה זה, בכל מרשם שהוא המנוהל על פי דין, לרבות במפורש בלשכת רישום המקרקעין וברשם המשכונות. עוד מובהר כי השוכר לא יבצע כל רישום ולא ייטול כל התחייבות שהיא, בכתב או בע"פ, בקשר לחוזה זה ולמושכר, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

16.3 כל הערה, רישום והתחייבות שייטול השוכר בקשר עם המושכר, חוזה זה והפרויקט – יהיו חסרי תוקף כלפי המשכיר, והשוכר יבטלם לאלתר עם קבלת הוראת המשכיר/המזמין בקשר לכך. בכל מקרה שהוא, המשכיר ו/או המזמין יהיו רשאים לפנות במישרין לבעל המרשם ו/או למקבל ההתחייבות מאת השוכר, ולבטל את הרישום ו/או כל הגבלה אחרת, ויראו את חתימת השוכר על חוזה זה כהסכמה בלתי חוזרת לפעול לביטול כל רישום והתחייבות כאמור.

16.4 כל נזק והוצאה שייגרמו למשכיר/למזמין בקשר עם נטילת התחייבות אסורה על ידי השוכר כנ"ל, לרבות הוצאות משפטיות וכל חיוב משפטי/מנהלי בקשר עם כך – יחולו באופן מלא על השוכר.

חתימת המציע:

16.5 הפרה של סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה, אשר תאפשר פינוי מיידי של השוכר ושל כל אדם נוסף, שעושה ו/או עשה שימוש יחד עם השוכר במושכר, תוך שכל הוצאות הפינוי במקרה כאמור (לרבות הוצאות המשפטיות) יחולו על השוכר בלבד.

סעיף זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. **הסבת 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 ואופן, בכפוף לאישור המזמין.

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 משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור על-ידי המשכיר, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכר בהתאם לחוזה זה ולא להוסיף על התחייבויותיו.

18. **פינוי המושכר**

18.1 עם תום תקופת השכירות ו/או עם סיומו ו/או עם ביטולו של חוזה זה על פי דין, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו למשכיר, כאשר המושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, במצב תקין, לרבות התקנות המחוברות דרך קבע שביצע בו השוכר (ככל שהדבר הותר על ידי המשכיר) וכשהמושכר במצב כפי שקיבל אותו ביום חתימת חוזה זה, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.

18.2 המושכר יושב כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי, כשהמושכר ומערכותיו תקינות, וצבוע באותו סוג צבע וגוון הקיימים במושכר ביום תחילת השכירות ושכל מערכותיו ומתקניו של המושכר הינם במצב כפי שנמסרו לשוכר. לא יפעל השוכר כאמור המשכיר יהא רשאי לעשות שימוש בטוחות שבידיו לרבות הפיקדון לצורך השבת הדירה למצב בו נמסרה לשוכר. אין באמור לגרוע מכל סעד העומד למשכיר על פי חוזה זה והדין.

18.3 במקרה שהמשכיר ידרוש שעבודות השלמה, שינויים ותוספות שהתקין השוכר במושכר, אם בכלל, יושארו על ידו במושכר, כי אז כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחוברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, יושארו על ידי השוכר במושכר ויהיו בבעלות המשכיר בלבד, מבלי שהשוכר יהא זכאי לתמורה כלשהי. אין באמור כדי לגרוע מזכות המשכיר לדרוש פינוי והסרת כל שינוי ו/או תוספת שביצע השוכר במושכר – והשבת המושכר למשכיר במצבו בעת מסירת החזקה במושכר לשוכר.

18.4 ככל שיתגלו במושכר, לאחר החזרתו למשכיר, נזקים ו/או ליקויים ו/או פגמים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו כאמור בסעיף 12 לעיל, יתקן המשכיר את הנזקים כאמור, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לתום תקופת השכירות, תיחשב כאיחור בפינוי המושכר.

18.5 לא פינה השוכר את המושכר במועד בהתאם להוראות חוזה זה ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם מראש בסך של דמי השכירות היומיים במכפלה ב- 2, בגין כל יום איחור בפינוי המושכר, החל מהיום הראשון לאיחור וללא הגבלה. הסכום הנ"ל נקבע כדמי נזק קבועים 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 להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר (כנגד תשלום הפיצויים המוסכמים) ו/או כדי להוות וויתור מצד המשכיר על זכות מזכויותיו ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד על פי חוזה זה והדין ולרבות פינוי ו/או סילוק יד של השוכר מהמושכר.

סעיף זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. **סעדים ותרופות**

19.1 הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.

19.2 מובהר כי בכל מקרה בו יהא מעוניין המשכיר לבטל חוזה זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתו לעשות כן, וביטול החוזה ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

19.3 כל תשלום של דמי שכירות או של חוב אחר של השוכר למשכיר על פי חוזה זה, שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בהתאם לשיעורה כפי שיקבע בפרסומי החשב הכללי, מעת לעת. ריבית הפיגורים תחושב מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד לתשלום בפועל ותשלום עם דרישה.

חתימת המציע:

19.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למשכיר על-פי דין ו/או על-פי חוזה זה, לרבות זכות המשכיר לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לו בפועל ולרבות אכיפת הוראות חוזה זה, פיני השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיו.

19.5 השוכר מצהיר כי ידוע לו כי ההתקשרות בקשר לשכירת המושכר תהא עם המשכיר בלבד, וזאת מבלי שיחולו כל יחסים בינו לבין עיריית ירושלים. השוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי עיריית ירושלים, והוא יהיה מנוע מלפתוח בהליכים כלשהם כנגד עיריית ירושלים בקשר לשכירת המושכר, לרבות הליכים משפטיים.

20. הגנת הפרטיות והסכמה למסירת מידע

20.1 השוכר מאשר בזאת כי המידע שמסר למשכיר וכן כל מידע שיימסר על ידו במהלך תקופת השכירות למשכיר וכן כל מידע שיתקבל בקשר עם השוכר אצל המשכיר, בכל אמצעי שהוא ולרבות מידע בע"פ ומידע בכתב (להלן בסעיף זה: "המידע"), נמסר בהסכמתו המלאה וברצונו החופשי, ואינו נובע מחובה בדין.

20.2 ידוע לשוכר, והוא נותן את הסכמתו המלאה לכך, כי המשכיר יהא רשאי להעביר את המידע או חלקו לצדדים שלישיים שהינם נותני שירותים למשכיר, ובכלל זאת יועצים מקצועיים חיצוניים, עורכי דין, שירותי תמיכה במערכות האבטחה ובמערכות טכנולוגיות מידע (IT) וכן לכל צד שלישי אחר המעניק שירותים למשכיר בקשר עם פעילותו.

20.3 כמו כן, השוכר נותן את הסכמתו המלאה להעברת המידע מאת המשכיר לעיריית ירושלים ו/או מי מטעמה. בנוסף, ידוע לו שעיריית ירושלים תהא רשאית לקבל לידיה נתונים ופרטים על אודות הבניין ובכלל זאת המושכר, דיווחים אודות השוכר (לרבות שמו המלא של השוכר ובני משפחתו, מספר זיהוי, גילאים של השוכר ובני משפחתו, מצב משפחתי, היותו של השוכר בן מקום, פרטים בדבר זכאות השוכר ועוד נתונים כפי שידרשו על ידי עיריית ירושלים), מידע אודות השכירות תנאי השכירות, ועוד. המידע, הנתונים והדיווחים בסעיף זה ישמשו את עיריית ירושלים לצורך בחינת עמידת המשכיר בתנאי הסכם שנחתם ביניהם בקשר לבניין, וכן לצורך עריכת בדיקות, סקרים, מחקרים ולצורך עריכת בקרה כמפורט לקמן.

20.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, לעיריית ירושלים שמורה הזכות לקיים בעצמה או באמצעות מי מטעמה הליכי בקרה הכוללים ביצוע בדיקות מול השוכר באשר לתנאי השכירות שבין השוכר למשכיר, לרבות בחינת גובה דמי השכירות ודמי הניהול, סוג הבטוחות שהופקדו על ידי השוכר וגובהן, כלל התשלומים הנגבים מאת השוכר (מבלי שהא בכך כדי להוות אישור לכשרותן), משך תקופת השכירות, זהות הדיירים המתגוררים במושכר ועוד, והשוכר מצידו מתחייב בזאת לשתף פעולה באופן מלא עם הליכים אלו, ולספק כל מידע שידרש על ידי עורך הביקורת, לרבות אסמכתאות שתתבקשנה על ידי עיריית ירושלים או מי מטעמה. אין בסמכויות אלו של עיריית ירושלים כדי להוות התחייבות מצידה לוודא כי זכויותיו של השוכר נשמרות במסגרת חוזה השכירות ו/או על פי דין, וידוע לשוכר שעיריית ירושלים אינה מחויבת כלפיו באשר לשמירה על זכויותיו במסגרת חוזה זה ו/או על פי כל דין אחר, והשוכר מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה כלפי עיריית ירושלים או מי מטעמה בהקשר זה. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכיר ובהנהלתו עמו טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין.

זכויות עיריית ירושלים בהתאם לסעיף זה מהוות חוזה לטובת צד שלישי (עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה).

21. שונות

21.1 מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים. תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המותנה בין הצדדים ומבטלים התקשרויות, הבטחות, הסכמים, זכרון דברים, מצגים והתחייבויות קודמות שנעשו בין הצדדים לפני חתימת חוזה זה, בין בע"פ ובין בכתב, אם נעשו.

21.2 למען הסר ספק ועל אף האמור בחוזה זה ובכל דין לא תהא לשוכר כל זכות לקזז ו/או לנכות תשלומים כלשהם אשר יגיעו, אם יגיעו לשוכר מהמשכיר, מדמי השכירות המגיעים למשכיר עפ"י חוזה זה או מכל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י חוזה זה.

21.3 כל ויתור, הנחה, דחייה, מתן ארכה והימנעות מממוש זכות של צד לחוזה זה, לא יחשבו שוויתור של אותו צד על זכות כאמור, ולא ימנעו ממנו מלתבוע קיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.

21.4 סמכות השיפוט הייחודית בקשר לחוזה זה ולכל הנובע ממנו תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך בעיר ירושלים. על חוזה זה יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

חתימת המציע:

21.5 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, בחתימתו על חוזה זה השוכר מוותר באורח בלתי חוזר ובלתי מסוייג על כל טענה כלפי עיריית ירושלים וכל מי מטעמה בקשר עם המושכר, התנהלות המשכיר, הפרויקט וכל הנוגע הימנם. כל טענה, תביעה או סעד בקשר עם חוזה זה, השכירות והפרויקט – תופנה מהשוכר ישירות למשכיר ותטופל על ידו באופן בלעדי. סעיף-קטן זה הינו סעיף יסודי ועיקרי בהתקשרות בין הצדדים.

21.6 כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כמפורט במבוא לחוזה. כל הודעה אשר תישלח מצד למשנהו, בדואר רשום לכתובתו של הצד השני, כמפורט במבוא לחוזה זה, תיחשב 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 _____)

נספח 4 - נוסח ערבות הביצוע

לכבוד

עיריית ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת _____, ח.פ.ע.מ. _____ (להלן: "היזם") אנו ערבים בזה כלפי עיריית ירושלים, בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הקרן") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת היזם.
2. תנאי ההצמדה הם כדלקמן:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי אשר התפרסם ביום _____ והעומד על _____ נקודות (להלן: "המדד הבסיסי"), נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב וזאת מבלי שנטיל עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהיזם. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד היזם ו/או לפנות בדרישה מוקדמת ליזם ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידינו.
4. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידנו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.
5. בכל מקרה, אם יתברר ביום פרעונו בפועל של סכום הקרן או כל חלק ממנו, כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, כי אז נשלם את סכום הקרן אם דרשתם את תשלום מלוא סכום הקרן או נשלם אותו חלק מסכום הקרן אם דרשתם תשלום חלק מסכום הקרן בלבד.

חתימת המציע:

6. אנו לא נהיה רשאים לבטל הערבות מכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נהיה רשאים להמנע מתשלום עפ"י כתב ערבות זה מכל סיבה ועילה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת ליזם עפ"י הדין.
7. בנוסף לכל האמור לעיל, הערבות אינה מותנית בתוקף החבות של היזם כלפיכם והינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ועצמאית.
8. הערבות תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה מכם חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו ב-_____, בשעות בהן הסניף פתוח לקבלת קהל. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
9. ערבות זו אינה ניתנת להסבה.

בכבוד רב,

ב נ ק

הערה : שום נוסח אחר של ערבות לא יתקבל.

חתימת המציע: _____

נספח 5 - נספח הביטוח

היזם מתחייב לערוך ביטוחים לכיסוי אחריותו על פי דין ו/או על פי הסכם זה, בגבולות אחריות והיקף כיסוי לפי מיטב שיקול דעתו. ביטוחי היזם יכללו את העירייה כמבוטח. בנוסף ביטוחי היזם יכללו סעיף ראשוניות, ויתור על זכות התחלוף כלפי עיריית ירושלים ומי מטעמה.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל ובהתחייבות היזם, באשר לעבודות השצ"פ –

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בעצמו, לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח 5(1)** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**") ו/או "**אישור ביטוח העבודות**") בעת המצאת "טופס 2" וכתנאי להנפקתו, וכן כתנאי לתחילת בניה היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחי, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלותו של הסכם זה ו/או תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם. לא יאוחר מ-14 (ארבע עשרה) ימים ממועד תום תקופת איזה מביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיפי הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הינו מחויב בעריכת הביטוחים על פי ההתקשרות. בעת הארכת תוקף הביטוח, יש לבצע הארכה עפ"י הנוסח המקובל בעירייה בעת ההתקשרות.
2. ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר" – היזם יערוך ויקיים ביטוח בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. עם חתימת כתב ההתחייבות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר ל ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

נספח 5(1) - נוסח אישור על קיום ביטוחים
אישור לביצוע עבודות תכנון והקמה – עד 1,500,000 ₪ ביטוח ע"י היזם

חתימת המציע:

אישור קיום ביטוחים אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מיטיב עם מבקש האישור.		מבקש האישור הראשי גורמים וקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור		מבוטח שם / וא / קבילי משנה ועובדיהם		מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות		מעמד מבקש האישור	
עיריית ירושלים ת.ד. פ. 500230008 מען כיכר ספרא 1 ירושלים תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת		ת.ד. פ. 500230008 מען כיכר ספרא 1 ירושלים תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת		העבודות: עבודות תכנון והקמת /או עבודות נלוות במקרקעין ברח' /או עבודות התחייבות ת.ד. פ. 500230008 מען		עיריית ירושלים ת.ד. פ. 500230008 מען כיכר ספרא 1 ירושלים תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת		תאריך הנפקת האישור	
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		מספר הפוליסה		נוסח ומחזורית פוליסה		תאריך תחילה		תאריך סיום	
כל הסיכונים עבודות קבלניות חרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה) רכוש עליו עובדים		ביט		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לצייין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	
רכוש סמוך		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 334 תקופת תחלוקה – 12 חודשים	
פינוי הריסות		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבילי משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודדון 312 כיסוי בגין נזק שגרם משימוש בצמ"ח 315 כיסוי לתביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניות 340 – רעד והחלשת משען. 341 – נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.	
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודדון. 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבדים 328 ראשוניות	
נזק עקיף הנובע מתכנון /או עבודה /או חומרים לקויים		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		2,000,000	
נזק ישיר למתקנים /או כבלים תת קרקעיים		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה.	
רעידות והחלשת משען		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה	
אחריות מעבדים		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		20,000,000	
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לצייין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')									
007 בנייה / עבודות קבלניות גדולות 053 עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה									
ביטול/שינוי הפוליסה*									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.									
חתימת האישור									
המבטח:									

חתימת המציע:

אישור קיום ביטוחים	עבודות 1,500,000 ₪ עד 5,000,000 ₪ ביטוח ע"י הזים						תאריך הנפקת האישור
							347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')							
007 בנייה / עבודות קבלניות גדולות 053 עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה							
ביטול/שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

חתימת המציע: _____

אישור קיום ביטוחים – נספח ב' – עבודות קבלניות בשווי 5,000,000 - 20,000,000 ₪ ביטוח ע"י היזם		תאריך הנפקת האישור
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף. בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.		
מבקש האישור הראשי	נורמים חקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח
עיריית ירושלים	תאגידים עירוניים ואו חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם ואו קבלני משנה ועובדיהם
ת.ז. ח.פ. 500230008		מען:
מען:		מען:
כיכר ספרא 1 ירושלים		מען:
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:		מען:
חבירות בת		
כיסויים		
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה
תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לצייין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	סכום	מטבע
כל הסכומים עבודות קבלניות הרחבות לזוגמה לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה:	ביט	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 334 תקופת תחלוקה – 12 חודשים
רכוש סמוך	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-750,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-750,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.
פניני הריסות	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-750,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-750,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה חומרים לקויים	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-750,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-750,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.
נזק עקיף הנובע מתכנון / עבודה חומרים לקויים	במלוא גבול האחריות	במלוא גבול האחריות
צד ג'	10,000,000	302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודדון 312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ח 315 כיסוי לתביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניות 340 – רעד והחלשת משען. 341 – נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.
נזק ישיר למתקנים ואו תת קרקעיים	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה.	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה.
רעידות וחלשות משען	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה
אחריות מעבדים	20,000,000	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודדון. 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבדים 328 ראשוניות

חתימת המציע:

אחריות מקצועית	ת. רטר: _____	2,000,000	ש	301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחולת לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בודון 325 מרמה ואי יושר עובדים 327 עיכוב/שיחוי עכב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 6 חודשים.
חבות מוצר	ת. רטר: _____ ביט _____	4,000,000	ש	302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 309 ויתור על תחולת לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בודון 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 12 חודשים 347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בספח ג' 007 בנייה / עבודות קבלניות גדולות 053 עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה				
ביטול/שינוי הפוליסה*				
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.				
חתימת האישור				
חמבטח: _____				

חתימת המציע :

נספח 6 – ייפוי כוח בלתי חוזר

אני הח"מ _____ (להלן: "הקונה") [הערה – ככל המדובר בתאגיד יתווסף - באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____], ממנה בזה את עו"ד אלי מלכה ו/או כל עו"ד אחר מאגף היעוץ המשפטי בעיריית ירושלים, כולם ביחד וכל אחד מהם (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "מיופה הכוח"), את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי/כוחנו ובשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו לעשות את כל המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים, בקשר עם רכישת הנכס הידוע כגוש 30149, חלקה 107 תא שטח 003 (להלן: "המקרקעין"):

- להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מנהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה ו/או ביטול הערת אזהרה או הערות אזהרה ו/או משכון או משכונות הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובתנו על המקרקעין וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה הן בתמורה והן ללא תמורה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
- לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין בגין התחייבותנו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או של כל חלק ממנו ו/או של דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת העירייה ו/או מי מטעמה.
- לרשום משכנתאות ו/או הערות בדבר משכנתאות ו/או כל רישום אחר לטובת בנקים ו/או גורמים אחרים אשר יעמידו לנו מימון בקשר עם הנכס.
- לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.

חתימת המציע:

5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכרים לשמנו.
7. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחר/ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
8. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.
9. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
10. היות וזכויות צד ג' תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.
11. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם המוכרים ביחד.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____

באמצעות מורשה החתימה מטעם : _____

חתימת המציע: _____

נספח 6(א)

לכבוד עיריית ירושלים
(להלן: "העירייה")

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה גוש חלקה 30149 חלקה 107 בעיר ירושלים

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____, אשר רכשנו את המקרקעין הידועים כגוש חלקה 30149 חלקה 107 תא שטח 003 לפי תוכנית 4555'א בעיר ירושלים (להלן: "המקרקעין"), על פי חוזה מכר מיום _____ (להלן: "ההסכם"), מתחייבים בזאת להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או כל חלק מהבנוי ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת העירייה ו/או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם. עם רישום הזכויות במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת העירייה ו/או מי מטעמה. התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

_____ חתימה

אישור

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפניי _____, ולאחר שזהיתי אותם/ם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם. אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

_____ חתימת המציע:

שם החברה _____ מס' חברה _____ (להלן: "החברה")

פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה במשרדה של החברה ביום _____

נוכחים: _____

ליו"ר נבחר: _____ על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החזרת ו/או שעבוד המקרקעין הידועים כגוש חלקה 30149 חלקה 107 תא שטח 003 בעיר ירושלים (לפי תכנית 4555 א') (להלן: "המקרקעין"), כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת עיריית ירושלים (להלן: "העירייה"), אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בין העירייה לבין החברה מיום _____ (להלן: "ההסכם"), וחתימה על כל הבקשות, מסמכים, יפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת העירייה על המקרקעין ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.

ההתחייבות מושא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

הוחלט:

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החזרת ו/או שעבוד המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת העירייה וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת העירייה על המקרקעין ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
2. ההתחייבות מושא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.
3. לייפות את כוחה של העירייה ו/או מי שהיא תסמך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת העירייה, ו/או לרשום הערה דומה כנזכר לעיל על המקרקעין ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה הדרושים לכך.
4. להסמך את ה"ה _____ ו- _____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.
5. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

_____, יו"ר

אישור עורך דין של החברה

- אני הח"מ, _____, עו"ד מ _____, מאשר בזה כי:
1. _____ בע"מ (להלן: "החברה") היא חברה רשומה וקיימת כדין וקיבלה החלטה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.

_____, חתימת המציע:

2. מנהלי החברה המפורטים לעיל השתתפו בישיבת הדירקטוריון.
3. ה"ה _____ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
4. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה _____ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

_____ : חתימה

_____ : תאריך

נספח 7 – תקנון התכנית התקפה

חתימת המציע:

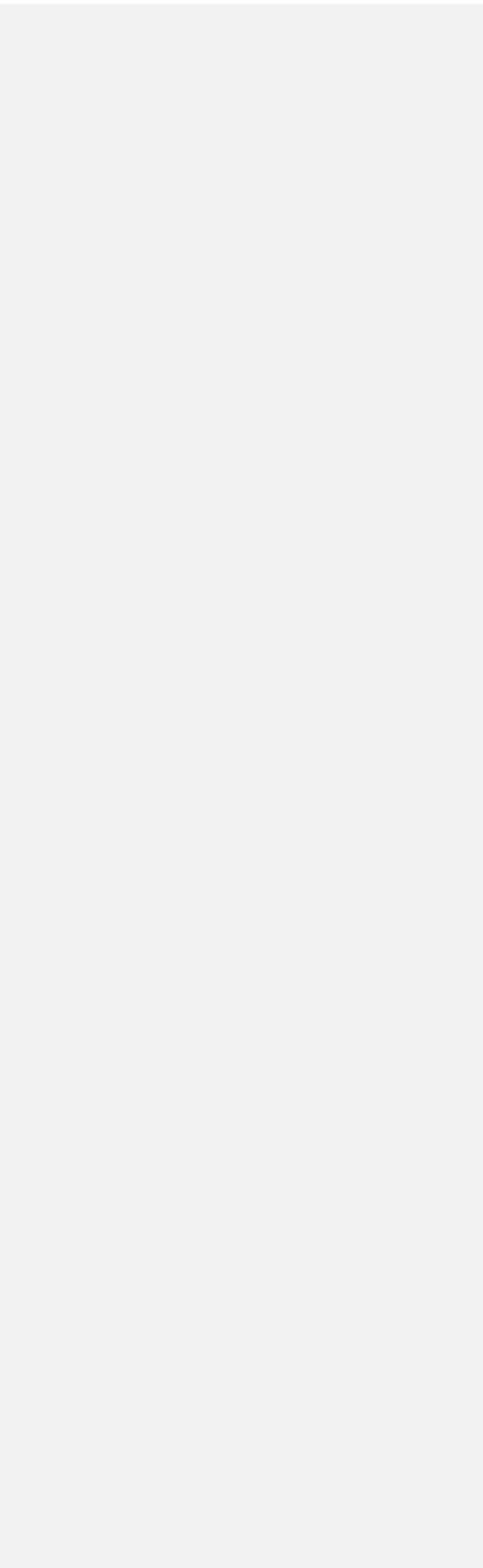
נספח 8 – החלטת מדיניות הרק"ל ותשריט מסמך המדיניות

נספח 9 - נסחי רישום מקרקעין

נספח 10 - מסמכי היתר בניה לשלד ומעטפת מרתפי החניון

נספח 11 – כתבי התחייבויות שניתנו על ידי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין

חתימת המציע:





מכרז פומבי מס'

מסמך א'

הזמנה להציע הצעות

**לרכישת מגרש לבניה רוויה
למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך
במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים**

גוש 30149 חלקה 107 תא שטח 003

מסמכי המכרז

מסמך א' - הזמנה

- מסמך א'(1) – טופס הגשת הצעה.
- מסמך א'(2) – טופס הצעה כספית.
- מסמך א'(3) – טופס פרטי המציע.
- מסמך א'(4) – תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים הקבועים בסעיף 27.2 להזמנה.
- מסמך א'(4א) – אישור רואה חשבון בדבר נתונים פיננסיים.
- מסמך א'(5) – תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום ושמירה על חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
- מסמך א'(6) – אישור עו"ד בדבר חתימה על מסמכי המכרז.
- מסמך א'(7) – נוסח ערבות המכרז.
- מסמך א'(8) – חוות דעת שמאית.
- מסמך א'(9) – תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון.
- מסמך א'(10) – פרוטוקול תאגיד לרכישת המקרקעין.

מסמך ב' - הסכם

מס' נספח	תיאור נספח
1.	המפרט הטכני
2.	מפרט התחזוקה
3.	נוסח הסכם השכירות ונספחיו
4.	נוסח ערבות הביצוע לקיום הסכם
5.	נספח הביטוח
6.	נוסח יפוי כוח (א) נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול
7.	תקנון התכנית התקפה
8.	החלטת מדיניות הרק"ל ותשריט מסמך המדיניות
9.	נסחי רישום מקרקעין
10.	מסמכי היתר בניה לשלד ומעטפת מרתפי החניון
11.	כתבי התחייבויות שניתנו על ידי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין
12.	הסכם חכירה ביחס לתת הקרקע בשצ"פ
13.	כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ

מסמך א'**הזמנה להציע הצעות**

1. עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאים המפורטים להלן, להגיש הצעות להתקשרות לצורך רכישת מגרש שישמש לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה לפחות, במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל בירושלים (להלן: "הפרויקט").
2. יובהר כי זכויות העירייה מהוות 918/975 חלקים מסך הזכויות במקרקעין, ואילו יתרת הזכויות (57/975) הינן בבעלות רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ (להלן: "רסקו"). במסגרת הליך זה יימכרו יחד הן זכויות העירייה והן זכויות רסקו, כאשר התמורה תועבר במלואה על ידי הזוכה לעירייה. האחריות להעברת החלק היחסי של התמורה לרסקו הינה של העירייה בלבד, בהתאם להסכם נפרד שנחתם ביניהן. עוד מובהר כי רסקו אינה מנועה מלהשתתף במכרז זה, מבלי שהדבר יקנה לה יתרון כלשהו.
3. מכרז זה הינו לבחירת יזם אשר ירכוש את המקרקעין, יתכנן ויקים את הפרויקט בעצמו ו/או באמצעות קבלן משנה מטעמו (בכפוף להוראות מסמכי המכרז), יפעיל ויתחזק את הפרויקט למטרת דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה, והכל בכפוף להוראות מסמכי המכרז. בחלוף 20 שנה כאמור, יהא היזם חופשי לעשות שימוש במקרקעין ללא מגבלה, בכפוף למגבלות התכנוניות שיחולו באותו המועד מכוח התוכנית שתהא בתוקף, ככל שיחולו.

לוחות הזמנים

4. מבלי לגרוע מסמכות העירייה לדחות את המועדים הקבועים במסמכי המכרז, להלן מתווה לוחות הזמנים המתוכנן להליכי המכרז:

פעילות	תאריך
מועד סיור באתר הפרויקט (רשות) מקום מפגש: _____	בשעה _____
מועד אחרון לרישום למכרז	עד לשעה _____
מועד אחרון להעברת שאלות הבהרה	עד לשעה _____
מועד אחרון למענה לשאלות הבהרה	עד לשעה _____

 חתימת המציע

מועד אחרון להגשת הצעות	עד לשעה
------------------------	---------

עיקרי הפרויקט

5. מבלי לגרוע מהוראות מסמכי המכרז, להלן תיאור תמציתי של עיקרי הפרויקט. תיאור תמציתי זה מובא לנוחות המציעים בלבד, והוא אינו מחייב את העירייה.

6. תיאור המקרקעין

6.1. תיאור המקרקעין מפורט, בין היתר, בחוות הדעת השמאית המצורפת כ**מסמך א' (8)**. להלן יובאו עיקרי הדברים.

6.2. המקרקעין ידועים כגוש שומה 30149 חלקה 107, תא שטח 003 על פי תכנית 4555/א (להלן: "**התוכנית התקפה**"), והם מצויים בצידה הדרום-מזרחי של כיכר האפט – הצטלבות הדרכים השכונתיות של רחובות החלוץ, בית הכרם ויהושע פרבשטיין, עם ציר שדרות הרצל (ביחד להלן: "**המתחם**" או "**המקרקעין**"). תקנון התכנית מצורף כ**נספח 7** להסכם.

6.3. שטח המקרקעין עומד על כ- 975 מ"ר, כמפורט בנסח המקרקעין המצורף כ**נספח א' 9** להסכם.

6.4. המקרקעין כוללים מגרש פתוח ובו רחבה סלולה, המשמשת במועד פרסום מכרז זה לחניה, צמחיית בר ושיחים, וכן עמדות טעינה חשמליות (ציבוריות), עצים, ועוד.

6.5. תשומת לב המציעים לכך כי בתחומי המקרקעין קיים מתקן של חברת הגיחון בע"מ וכן עמדות טעינה של עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ, כאשר לגבי הנ"ל ניתנו התחייבויות לפינוי בהתאם לתנאים הקבועים בכתבי ההתחייבות המצורפים כ**נספח 11** להסכם. בנוסף, קיים פסק דין לפינוי פלישה של בניין סמוך, אשר הציב בתחומי המקרקעין גדר וגינה פרטית. פסק הדין מצורף גם הוא כחלק מ**נספח 11** להסכם. יודגש כי העירייה אינה מתחייבת לפעול למימוש הפינוי על פי פסק הדין וכי פינוי פולשים בפועל הינו באחריותו של היזם.

6.6. כאמור לעיל, זכויות העירייה מהוות 918/975 חלקים בלתי מסוימים (מושע) מהמקרקעין, ואילו יתרת הזכויות (57/975) הינן בבעלות רסקו.

כל הזכויות במקרקעין, הן של עיריית ירושלים והן של רסקו, תימכרנה במסגרת הליך זה.

6.7. יובהר כי מכירת הזכויות במסגרת מכרז זה אינה כוללת את זכות השימוש בשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 104 הסמוך למקרקעין. הזוכה יידרש לחתום על הסכם חכירה עם עיריית ירושלים בקשר לשימוש בתת הקרקע בשצ"פ עבור הקמת

החניון, בנוסח המצורף להסכם ההתקשרות **כנספח 12**, וכן על כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ בנוסח המצורף להסכם ההתקשרות **כנספח 13**, ולצרפם כשהם חתומים למסמכי ההצעה.

7. מצב תכנוני

7.1. על פי התכנית התקפה, המקרקעין מסומנים מבחינה תכנונית כתא שטח 003 וייעודם מוגדר כ- "מגורים ד'". יובהר כי גבולות המקרקעין והזכויות הנמכרות הינם בהתאם לנסח המקרקעין בלבד.

7.2. הבנייה במגרש תבצע על פי העקרונות המפורטים במסמכי התוכנית ובנספח הבינוי המנחה. יודגש כי התוכנית כוללת הוראות, הנחיות ומגבלות נוספות, ועל המציעים לעיין במסמכי התוכנית במלואם עובר להגשת הצעתם.

7.3. התוכנית כוללת תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן היתר אכלוס, כמפורט במסמכי התוכנית.

7.4. בנוסף, על המקרקעין חלה מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 8.4.2019, הקובעת את המדיניות התכנונית והפרוגרמית לבינוי בחלקות הגובלות בציר הרכבת. ההחלטה מפרטת את גובה הבינוי ונפחי הבינוי הכללים בחלקה, בהיקף משתנה לפי קריטריון של גודל בחלקה האמורה. החלטת מדיניות רק"ל ותשריט מסמך המדיניות, בו מופיע אזור המקרקעין מצורפים **כנספח 8** להסכם.

מובהר כי האמור לעיל אינו מקנה למציע זכויות נוספות במקרקעין, ובאחריות המציע לבדוק את השלכות מדיניות הרק"ל על כל הכרוך והמשתמע מכך. כמו כן, מובהר כי העירייה אינה מציגה כל מצג ביחס לתחולת המדיניות, כדאיות העסקה ביחס למדיניות ו/או ויתור על חלקה בהשבת המקרקעין לאור מדיניות זו.

7.5. תשומת לב המציעים כי בהתאם לסעיף 7.2 לתקנון התוכנית – "תוקף התוכנית ייקבע למשך שבע שנים מיום כניסת התוכנית לתוקפה, וזאת בתנאי שיוצא היתר בנייה מכוחה במהלך תקופה זו. לעניין זה, היתר החפירה ייכלל כחלק מהיתר הבנייה, ולא ניתן יהיה להוציא בנפרד. במידה ולא יוצא היתר בניה, יפוג תוקף תוכנית זו ועל השטח יחול המצב הסטטוטורי המאושר בו ערב אישורה של תוכנית זו. במידה ויצא היתר בניה/חפירה, יפוג תוקפו בשל אי מימושו, יפקע אף אז תוקפה של התוכנית. ההוראות הקבועות בסעיף זה לעניין פקיעת תוקף התוכנית הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ה-2002".

ביום 24.2.2023 אושרה תכנית 101-1108281 שהוגשה על ידי העירייה, אשר עניינה הארכת תוקף התכנית התקפה. בהתאם לסעיף 7.2 לתכנית העדכנית, זמן משוער למימוש התכנית הינו כ- 5 שנים מיום אישורה (בהפחתת שטחים עליהם הוגשה תב"ע נפרדת; לחלף: "**התכנית המאריכה**").

לעניין זה, יובהר כי הזוכה ישפה את הוועדה המקומית כנגד כל תביעה שתוגש לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, בשל אישור התכנית המאריכה ובשל כל התכניות שתאושרנה בעתיד.

7.6. תשומת לב המציעים להוראות התוכנית התקפה ביחס להסדרי החניה, ובכלל זאת הוראות סעיפים 4.3(ב), 6.15(3) ו- 6.15(7) לתקנון התוכנית.

7.7. בתחומי שטחי התכנית התקפה התקבל היתר בניה לשלד ומעטפת מרתפי חניון. פירוט סטטוס התנאים בתיק מפורט **בנספח 10** להסכם. ככל שהזוכה במכרז יהא מעוניין לעשות שימוש בהיתר הבניה שהוצא על ידי העירייה, יידרש הזוכה להיכנס בנעליה של העירייה בכל הקשור להיתר הבניה, ובאחריותו להעביר את ההיתר על שמו, לרבות העברת כל ההתחייבויות שניתנו על ידי העירייה ו/או על ידי עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ במסגרת הליכי הרישוי על שמו, כמפורט **בנספח 10** להסכם. מובהר כי כל העלויות הכרוכות בהיתר הבניה ובהעברתו ע"ש הזוכה, יחולו על הזוכה בלבד.

7.8. מובהר כי המציע אינו יכול להסתמך על המידע התכנוני המפורט לעיל, אשר יכול להיות חלקי, חסר או לא מדויק, ובאחריות המציע לבדוק את תוכניות בניין העיר והיעודים המותרים לשימוש לפיהן. על המציע לבדוק את נספחי התוכנית התקפה, התנאים לקבלת היתר בניה וכן התנאים לאישור אכלוס על פי התוכנית, על כל הכרוך והמשתמע מכך. כמו כן, על המציע לבחון פוטנציאל לתכנון עתידי בנוגע למקרקעין, לרבות תוספת ו/או גריעת זכויות, שינויים תכנוניים וכיוצ"ב, אצל כל רשות רלוונטית, והעירייה אינה מצייגה כל מצג באשר לאפשרויות תכנון או מימוש עתידיים ביחס למקרקעין.

8. תיאור הפרויקט

8.1. רכישת הזכויות במקרקעין תהא למטרת תכנון והקמה של בנייה רוויה שתשמש לדיור להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות, בתנאים שיפורטו להלן.

8.2. תקופת ההתקשרות עם היזם כוללת את השלבים הבאים:

8.2.1. בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי העירייה – השלמת תכנון תב"ע, לרבות קבלת אישורים סופיים להגדלת זכויות בנייה ו/או אישור תכנית חדשה, ככל שקודמה תכנית כאמור על ידי היזם הזוכה.

מובהר בזאת כי כל תכנית שתקודם על ידי היזם תתבצע בכפוף למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל כאמור בסעיף 7.4 לעיל, ובהתאם לכל דין.

אם תאושר כל תכנית ו/או הקלה אשר במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור בפרויקט, אזי מתחייב היזם הזוכה להעמיד את כל היחידות שתתווספה, כיחידות דיור המיועדות להשכרה בהתאם לתנאי ההסכם ובכפוף למגבלות שיוטלו על ידי הוועדה המקומית (ככל שיוטלו).

העירייה לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט (למעט היטלים ואגרות שיחולו על היזם, בהתאם להוראות ההזמנה וההסכם והוראות כל דין).

לא התקבלו האישורים האמורים להגדלת זכויות בנייה ו/או לא הופקדה תכנית חדשה כאמור, מכל סיבה שהיא, בתום 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי העירייה, יהא מחויב היזם לפעול, באופן מיידי, להגשת בקשה לקבלת היתר בנייה על בסיס התכנית התקפה באותה עת.

8.2.2. בתוך 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי העירייה – קבלת היתר בנייה ותחילת ביצוע עבודות להקמת הפרויקט.

8.2.3. בתוך 36 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה – השלמת הקמת הפרויקט על כל חלקיו, לרבות קבלת היתר אכלוס ("טופס 4") ותעודת גמר ועמידה בכל התנאים הקבועים בתוכנית התקפה באותה עת כתנאי לקבלתם.

8.2.4. העירייה תהא רשאית לאשר במקרים חריגים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, הארכת מועדים לכל אחד מהשלבים, וזאת בכפוף לכך שהוגשה בקשה מראש ובכתב על ידי היזם.

8.3. תקופת ההשכרה – יחידות הדיור בפרויקט שיוקם תיועדנה למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות, והכל בהתאם להוראות ההסכם. מובהר כי בתום תקופת ההשכרה כאמור, יהיה רשאי היזם הזוכה למכור את הדירות, כולן או חלקן, והכל כמפורט בהסכם.

9. הוראות לעניין הדיור להשכרה ארוכת טווח:

9.1. הפרויקט יבוצע בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם, כל אישור והנחייה של רשות מוסמכת ובהתאם להוראות כל דין.

9.2. הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק והשכרת הדירות, והוא לא יתנה השכרה של דירות כאמור בתשלום או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לשכור את הדירה, וכן לא יתנה השכרה כאמור בשכירה של הצמדות לדירה, רכישת ציוד ו/או שדרוג האבזור ו/או המפרט הטכני, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין. הזוכה מצהיר בזאת כי הוא מודע לכך כי בקרות הפרה של התחייבות מההתחייבויות המפורטות בסעיף זה, עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה תהא רשאית, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותה על פי כל דין, לחייבו בפיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה עבור המקרקעין, בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה בקשר לעניין זה.

9.3. גובה שכר הדירה וכן סכום דמי הניהול עבור השכרת יחידות דיור בפרויקט ייקבעו על ידי היזם בתחילת תקופת ההשכרה, והם יעמדו בתוקפם לתקופה של 10 שנים. בכל שנה במהלך 5 השנים הראשונות, יהא רשאי היזם לעדכן את שכר הדירה ואת דמי הניהול בתוספת בשיעור קבוע של עד 1% וכן להצמיד אותם למדד המחירים לצרכן, כמפורט בהסכם ההתקשרות. במהלך 5 השנים שלאחר מכן, יהא רשאי היזם לעדכן את שכר הדירה ואת דמי הניהול בתוספת בשיעור של עד 5% לעומת שכר הדירה ודמי הניהול הנומינליים (כלומר, כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות), ובנוסף שכר הדירה ודמי הניהול יוצמדו למדד המחירים לצרכן, כמפורט בהסכם. בחלוף 10 שנים ממועד תחילת אכלוס הפרויקט, יעודכנו שכר הדירה ודמי הניהול אותם רשאי היזם לגבות.

9.4. מובהר כי יחידות דיור בפרויקט תיועדנה להשכרה בשוק החופשי, בכפוף למנגנון קביעת גובה שכר הדירה וסכום דמי הניהול, כמפורט לעיל ובהסכם ההתקשרות. מובהר ומודגש בזאת כי פרט לתשלומים הנ"ל, לא יהא רשאי היזם לחייב את הדיירים בפרויקט בכל תשלום נוסף.

9.5. כל יחידה בפרויקט תצויד במוני חשמל ומים נפרדים: עלות הצריכה השוטפת תחול על הדיירים.

9.6. תכנון הפרויקט, הקמתו ותפעולו ייעשו בכפוף לתכנית התקפה ובהתאם להוראות ההסכם **(מסמך ב')**, על כל נספחיו.

9.7. סטנדרט הבינוי, הגמר והציוד של הפרויקט לא יפחת מהמפורט במפרט הטכני **(נספח 1)**.

10. הפרויקט יתוכנן, יוקם ויופעל בהתאם לתכנית התקפה על מסמכיה ונספחיה ו/או בהתאם לכל תכנית אחרת ו/או נוספת אשר תהינה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט, ובכפוף להוראות מסמכי המכרז והדין. יובהר כי ככל ויחול שינוי בהוראות התוכנית התקפה בין אם ביוזמת היזם ובין אם שלא ביוזמתו, לא יוכל היזם לבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה, וההוראות שבתוקף במועד הוצאת כל היתר בניה תחייבנה את היזם.

11. למען הסר ספק יובהר, כי היזם יישא לבדו בכל ההוצאות, ללא יוצא מן הכלל, הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות עלויות תכנון הפרויקט, הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו על כל הכרוך בכך גם אם לא צוין במפורש, וכן כל יתר מטלות היזם והתחייבויותיו כמפורט בהסכם **(מסמך ב')**.

12. למען הסר ספק, היזם ומי מטעמו לא יהיו רשאים להפיק הכנסות נוספות מן הפרויקט בכל דרך שהיא, למעט באמצעות גביית דמי שכירות ודמי ניהול, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם והדין.

בהגשת הצעתו במכרז המציע מסכים לאמור בסעיף זה ללא סייג, והוא יהא מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בעניין זה.

מיסים, היטלים ואגרות

13. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית הפרויקט על המקרקעין ו/או פיתוח השצ"פ ו/או בניית והפעלת החניון ו/או על השכרת הדירות ו/או על תחזוקת הפרויקט ו/או בגין הליכי פרצלציה ורישום בית משותף ו/או בקשר לבניין ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא, ובכלל זה בקשר עם העבודות שיבוצעו במקרקעין ו/או בקשר לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "**המיסים**") יחולו על היזם בלבד החל ממועד חתימת ההסכם על ידי העירייה, וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק ו/או על פי דרישת העירייה, והוא לא יהיה לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות ו/או להטיל על רוכשים או שוכרים של שטחים ביעודים שונים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם.

14. באחריות המציעים לבחון בטרם הגשתם למכרז את כל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – כל היבטי המע"מ, מיסוי מקרקעין, היטלים ואגרות עירוניים וכיוצ"ב.

15. בהגשת הצעתו במכרז, מצהיר המציע כי ביצע באמצעות מומחים מטעמו את כל הבדיקות הנדרשות מול כל רשויות המס וכל רשות אחרת וכי הצעתו הכספית משקפת את נשיאת המציע בכל התשלומים דלעיל.

מבלי לגרוע מהאמור, כל חיוב מיסוי או חיוב סטטוטורי אחר בקשר עם הפרויקט והסכם זה אשר לא הושת במפורש על העירייה – יחול במלואו על היזם.

16. מובהר כי היזם יידרש לשלם היטלי/אגרות סלילה ותיעול (ככל שיחולו) וכל חיוב, אגרה, תשלומי חובה ומיסים נוספים בגין הזכויות הקיימות על פי התכנית התקפה (**מסמך א' (9)**), ובנוסף כל היטל השבחה והיטלי/אגרות סלילה ותיעול נוספים אשר יוטלו ביחס למקרקעין של הפרויקט החל ממועד חתימת העירייה על ההסכם, לרבות במפורש בקשר לכל שינוי ו/או הגדלת זכויות ו/או בקשה להקלה ו/או לשימוש חורג וכיוצ"ב (ככל שיתאפשרו על פי הוראות המכרז והדין) – יחולו במלואם על היזם וישולמו על ידו ויחולו על כך הוראות סעיף זה לעיל.

17. אם לא ישלם היזם במועד הקבוע בהסכם זה ו/או בחוק כל תשלום, מס, היטל אשר על היזם לשלם בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית העירייה לממש ולחלט את הערבויות ולשלם כל תשלום, מס, היטל אשר על היזם לשלם כאמור. מימשה וחילטה העירייה

את הערבויות, לא תהיה לזום כל טענה, תובענה, או תביעה, מכל מין וסוג, בעניין נגד העירייה.

בהגשת הצעתו מצהיר המציע כי הוא מסכים לאמור בסעיף-קטן זה ללא סייג וכי הביא בהצעתו הכספית את כל העלויות הכרוכות בכך. לא תישמע מפי הזום כל טענה בעתיד בעניין זה, לרבות לעניין נשיאת העירייה ו/או כל גורם אחר בחיוב כלשהו ו/או מעמד הזום בפרויקט ו/או פרשנות הדין ובהגשת הצעתו מתחייב הזום לשאת בתשלום כל מס, חיוב, אגרה והיטל בקשר עם הפרויקט ללא עוררין.

ההצעה הכספית

18. על המציע לציין בטופס ההצעה הכספית את סכום התמורה שישולם על ידו עבור רכישת מלוא הזכויות במקרקעין (זכויות העירייה ורסקו יחד), **כאשר על הסכום יתווסף מע"מ כדין במועד כל תשלום**. על המציע להציע הצעת מחיר בלקחו בחשבון את כל תנאי המכרז ועריכת כל בדיקות הנדרשות.

התמורה בגין מכירת הזכויות במקרקעין לא תפחת מסך – 26,600,000 ₪ (במילים: עשרים ושישה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ. מובהר כי הצעה שתפחת מהסך הנקוב לעיל – תיפסל על הסף.

19. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם המצורף **כמסמך ב'** למסמכי המכרז. מובהר, כי סכום התמורה שיוצק על ידי המציעים יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, אולם בכל מקרה, וגם במקרה של מדד שלילי, התמורה לא תפחת מהסכום בו נקב המציע בהצעתו.

20. בגין כל תשלום בצירוף מע"מ אשר נפרע בפועל, העירייה תנפיק בגין חלקה טופס עסקת אקראי כדין, ורסקו תנפיק בגין חלקה חשבונית מס כדין.

21. מובהר כי העירייה אינה מחויבת להתקשר עם המציע שהגיש את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא, וזאת גם במידה וההצעה הכספית גבוהה ממחיר המינימום, והכל על פי שיקול דעתה המוחלט, וכמפורט בסעיף 82.4 להלן.

הוראות כלליות נוספות לגבי הפרויקט

22. בהתאם לאמור בהסכם, על הזוכה במכרז יהא לעמוד, בין היתר, בתנאים והדרישות הבאות, וזאת תוך 14 ימים מיום קבלת הודעת הזכייה:

22.1. המצאת ערבות ביצוע, אשר תחליף את ערבות המכרז כמפורט בהסכם.

22.2. המצאת טופס אישור קיומי ביטוח חתומים, כמפורט בהסכם.

22.3. הגשת כל מסמכי המכרז (כולל נספחי ההסכם), כשהם חתומים על ידי הזוכה במקומות המיועדים לכך.

23. באחריות היזם יהא, בין היתר :

23.1. לבצע תכנון מלא של הפרויקט על כל חלקיו (כולל מפרטים, תכניות עבודה וכו') בהתאם להוראות מסמכי המכרז, התוכנית התקפה והוראות כל דין.

23.2. להוציא היתר/י בניה להקמת הפרויקט, על כל חלקיו, אשר יהא בהתאם לתכנית התקפה ודרישות כל דין.

23.3. לעמוד בכל התנאים הקבועים בתכנית התקפה, המהווים תנאי להוצאת היתר ו/או היתרי בניה לפרויקט, לרבות עמידה בהוראות התכנית התקפה בכל הנוגע לפיתוח השטחים הציבוריים, פיתוח סביבתי, איכות הסביבה, הסדרת הנגישות לבעלי מוגבלויות וכיוצ"ב.

מודגש כי כל מטלה, דרישה וחיוב הקבועים בתכנית התקפה, לרבות מטלות שלא צוין לגביהן במפורש מי בעל האחריות/החבות לבצען, הינן באחריות היזם ועל חשבונו, על כל הכרוך והנובע מכך. לא תשמע מפי היזם כל טענה בנוגע לחבות/אי חבות שלו במטלה תב"עית כלשהי ו/או להחזר או קיזוז של עלות המטלה מתוך היטלים ו/או מיסים ו/או אגרות שיהא חייב בהם היזם בהתאם למסמכי המכרז וההסכם.

23.4. לשאת בכל ההוצאות, חיובים, מיסים, היטלים ואגרות שיחולו בגין הפרויקט ובגין קבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים לשם הוצאתו לפועל.

23.5. לבצע את כל התיאומים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט מול בעלי הזכויות, מחזיקים, שכנים, עסקים, מבני ציבור ומפעילי השטחים באתר הפרויקט ובסביבתו. מובהר כי האחריות הבלעדית לתיאום עבודות התכנון, ההקמה וההפעלה של הפרויקט עם בעלי הזכויות באתר הפרויקט ובסביבתו, וטיפול מלא בכל טענה, דרישה ותביעה מצד כל אותם גורמים, מכל סוג שהם, הינה של היזם בלבד. מובהר כי לוחות הזמנים ויתר הוראות ההסכם לא ישתנו בשל הנ"ל, לרבות בשל הליכים משפטיים ואחרים העשויים להינקט על ידי כל גורם שהוא בקשר עם הפרויקט, הסכם זה, היזם וכל סיבה אחרת.

23.6. להקים את הפרויקט, על כל חלקיו, מתקניו ומרכיביו, בהתאם למפרט הטכני ולהסכם;

23.7. להוציא לפרויקט היתרי אכלוס ותעודת גמר ולעמוד בכל התנאים הקבועים בתוכנית התקפה כתנאי לקבלתם;

23.8. להעסיק, לשם הקמת וליווי הפרויקט, בעלי מקצוע מעולים – הכל כמפורט במסמכי המכרז;

23.9. לדאוג לקיומם של רישיונות עסק וכל אישור על-פי כל דין לפרויקט על כל חלקיו, לרבות ביחס לשטחי המסחר בפרויקט (ככל שיהיו);

23.10. להפעיל ולתחזק את הפרויקט במשך תקופת ההשכרה, הכל באחריותו הבלעדית של היזם ועל חשבונו עד תום תקופת ההשכרה, והכל בהתאם להוראות והתנאים המפורטים בהסכם, במפרט התחזוקה (**נספח 2**) ובהתאם להוראות הדין;

23.11. לנהל את מערך השכרת יחידות הדיור בפרויקט (כולל רישום, פרסום וכו') בהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין, לגבות דמי שכירות, לחתום על הסכמי שכירות מול הדיירים בנוסח **נספח 3**, לפנות דיירים בעת הצורך, לנהל כל הליך משפטי בקשר עם הפרויקט, וכל הכרוך במערך השכרת יחידות הדיור בפרויקט, בין אם צוין במפורש במסמכי המכרז ובין אם לאו;

23.12. להפעיל ולתחזק את כל שטחי הפרויקט (הכוללים בין היתר את הדירות, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, לובי ראשי, לובי קומתי, מערכות ותשתיות המשרתות את הפרויקט וכן הלאה), ברמה ואיכות מעולות, בהתאם להוראות מפרט התחזוקה (**נספח 2**) ועל פי כל דין;

23.13. לפעול להכנת תשריטים ולרישום הפרויקט והזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין (לרבות בית משותף וכל רישום, הערה והסדרה נוספים הנדרשים לצורך השלמת הרישום על פי התכניות התקפות וכל דין);

23.14. לממן, ממקורותיו העצמיים או באמצעות ליווי פיננסי מתאים, את כל עבודות התכנון, ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של הפרויקט;

23.15. לבצע מטלות ולעמוד בהתחייבויות נוספות, כמפורט במסגרת מסמכי המכרז ובהסכם.

24. מובהר כי האחריות הבלעדית לתיאום עבודות ההקמה וההפעלה של הפרויקט עם הרשויות המוסמכות ועם צדדים שלישיים, ובפרט עם בעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, במבנים הקיימים, במבנים הסמוכים, ובסביבתם של כל אלו, הינה של היזם בלבד ועל חשבונו.

כל ההליכים המשפטיים אשר עשויים להתעורר מצד כל גורם שהוא בקשר עם הפרויקט – יטופלו באופן בלעדי על ידי היזם ועל חשבונו.

25. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין מסמכי המכרז, יחולו הוראות סעיף 2 להסכם.

לכל המונחים הנזכרים בכתב הזמנה זה יינתן הפירוש אשר ניתן להם בגוף ההסכם (**מסמך ב'**), אלא אם כן נאמר אחרת.

המציעים מתבקשים להגיש את הצעותיהם בהתאם לתנאי ההזמנה המפורטים להלן.

26. תנאים להשתתפות במכרז

26.1. המציע הינו עוסק מורשה הרשום כדין בישראל או תאגיד הרשום כדין בישראל.

26.2. המציע אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל, חדלות פירעון או פירוק, או הליכים אחרים בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, ואין כנגדו בקשות תלויות מאיזה מהסוגים האמורים לעיל.

26.3. החל משנת 2022 ועד למועד האחרון להגשת הצעות אין למציע "אזהרת עסק חי" או "הערת עסק חי".

26.4. למציע אישור ניהול ספרים תקף, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

תנאי סף להשתתפות במכרז

27. רק מציע אשר מקיים את כל תנאי הסף המפורטים להלן במועד הגשת ההצעה, יהיה זכאי להגיש הצעה במכרז זה:

27.1. המציע המציא ערבות מכרז חתומה כנדרש בסעיף 43 להלן, בנוסח המצורף **כמסמך א'(7)** להזמנה זו.

27.2. תנאים פיננסיים

27.2.1. על המציע להיות בעל מחזור הכנסות **שנתי** (לא כולל מע"מ) של 50,000,000 ש"ח (חמישים מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשלוש שנים מתוך השנים 2018-2022 (אין חובה בהצגת שנים רצופות).

27.2.2. על המציע להיות בעל הון עצמי של 25,000,000 ש"ח (עשרים וחמש מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשנתיים לפחות מתוך השנים 2020-2022.

להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים, על המציע לצרף להצעתו את התצהיר בנוסח האמור **במסמך א'(4)** וכן אישור רואה חשבון המתבסס על דו"ח מבוקר בנוסח האמור **במסמך א'(4)**.

28. בחינת תנאי הסף והגבלה על הגשת הצעות

28.1. כל הצעה למכרז תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המציע בלבד, אלא אם נקבע אחרת במסמכי המכרז.

28.2. מובהר כי לא ניתן להגיש הצעות במשותף, כלומר הצעה המוגשת כמיזם משותף ו/או הצעה אחת המוגשת על-ידי מספר מציעים במשותף.

28.3. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, כל הצעותיו, תיפסלנה.

הבהרות ושינויים

29. המציעים רשאים לפנות בבקשות הבהרה בנוגע למכרז ולמסמכי המכרז, עד המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה, הקבוע בסעיף 4 לעיל.

30. שאלות הבהרה יש להפנות בכתב בלבד, באמצעות מייל:

MICHRAZIM@JERUSALEM.MUNI.IL.

31. מציע שלא יפנה בשאלת הבהרה עד למועד האמור, יהיה מנוע מלהעלות בעתיד (בין כמציע ובין כזוכה) כל טענה בדבר אי בהירות, סתירות או אי התאמות במסמכי המכרז, לרבות בהסכם על נספחיו.

32. שאלות הבהרה יוגשו בפורמט הבא על גבי קובץ וורד:

כותרת הפנייה: "מכרז מס' 0/24".

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

33. העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להשיב על שאלות הבהרה כאמור, לרבות עריכת השאלות לפי שיקול דעתה המוחלט. הבהרות או תיקונים של מסמכי המכרז לא יחייבו את העירייה אלא אם נעשו בכתב על ידי מי שמוסמך לכך. הבהרות או תיקונים כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה, בכתובת: www.jerusalem.muni.il. במקרה של משלוח הבהרות או תיקונים כאמור לעיל, על המציע לצרף הבהרות או תיקונים אלו להצעתו, במסגרת כל מסמכי המכרז כאמור בסעיף 51 להלן, כשהם חתומים על ידו. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב תחייבנה את העירייה.

34. לגבי כל שינוי, תוספת או הסתייגות שיעשו על ידי המציע ביחס למסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים, בין במסמך לוואי ובין בדרך אחרת, תהיה העירייה, בהתאם לשיקול דעתה המוחלט, רשאית, אך לא חייבת, להתעלם מכל שינוי כאמור ולראותו כאילו לא נעשה ו/או תהיה רשאית לפסול את ההצעה.

35. העירייה רשאית להכניס בכל עת שינויים במסמכי המכרז ורק המסמכים הסופיים, כפי שייחתמו על ידי העירייה יחייבו אותה. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומתנאיו ויובאו בכתב לידיעתם של כל משתתפי המכרז לפי הפרטים שנמסרו מראש.

36. להסרת ספק, בכל מקרה, ובכלל זה במקרה בו תימצא סתירה בין מסמכי המכרז השונים ו/או אי בהירויות לגבי מסמכי המכרז, העירייה תקבע את הפרשנות המחייבת. למציע לא תהיה כל טענה או תביעה הנובעת מאי בהירות ו/או סתירה במסמכי המכרז ו/או כל אי התאמה בגין הפירוש או הנוסח שבחרה העירייה. לא קבעה העירייה כאמור, הרי שתינתן עדיפות לפרשנות המטיבה עם העירייה.

37. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המציע לא יבצע במסמכי המכרז תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט חתימה על המסמכים ומילוי המקומות המיועדים למילוי, בהתאם להנחיות הזמנה זו.

38. המציע יידרש לצרף את הודעות ההבהרה ותשובות לשאלות ההבהרה כשהם חתומים על ידי המציע, ככל שפורסמו על ידי העירייה.

סיור באתר

39. המציע (או מי מטעמו) רשאי להשתתף בסיור רשות באתר הפרויקט, במועד הקבוע בסעיף 4 לעיל, ולהביא במסגרת שיקוליו כל גורם והעלויות הנובעות ממנו והכרוכות בביצוע הפרויקט במתחם, כולל מגבלות הקבועות בדין. **השתתפות בסיור באתר הינה רשות**, כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל. על שינויים במועד סיור המציעים ו/או במקום הכינוס ו/או הוספת מועדים לסיור מציעים על פי שיקול דעתה של העירייה, תימסר הודעה באתר האינטרנט של העירייה.

40. המציע מצהיר כי הינו מודע למצבו הפיזי של המקרקעין מכל הבחינות וכן למצבו המשפטי, לרבות מצבם הפיזי ו/או התכנוני ו/או המשפטי של כל החלקות הסמוכות, וזאת בין אם השתתף בסיור באתר ובין אם לאו.

41. מובהר כי פרט למסמך הפרוטוקול החתום שישלח למציעים, לא יהיה תוקף לכל הצהרה, הבהרה או מידע שננתנו, אם ניתנו, בעל פה או בכתב במהלך הסיור, לפניו או לאחריו.

נציג מוסמך

42. כל מציע נדרש למנות נציג מטעמו אשר במהלך המכרז יהיה מוסמך לפנות לוועדת המכרזים של העירייה (להלן: "**ועדת המכרזים**") בשם המציע ולקבל הודעות ו/או הנחיות עבורו ("**הנציג המוסמך**"). המציע יפרט **במסמך א' (3)**, פרטים לגבי הנציג המוסמך, כפי שמפורט בטופס זה. יובהר כי ועדת המכרזים והעירייה תקבל פניות בשם המציע ותפנה הודעות מטעמה אך ורק לנציג המוסמך.

ערבות המכרז

43. להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע לקיים את תנאי המכרז בדייקנות ובשלמות, ולהבטחת רצינות הצעתו של המציע ושיפוי העירייה, ימסור המציע לידי העירייה ערבות בנקאית, אוטונומית ובלתי מותנית בסך 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף שקלים

חדשים), מאת בנק מסחרי בישראל או חברת ביטוח בישראל (שניהם יקראו להלן: **"הבנק"**) החתומה כדין על ידי הבנק (להלן: **"ערבות המכרז"**).

ערבות המכרז תהיה בתוקף עד ליום [] לפחות, ותיערך בנוסח כתב ערבות המכרז - **מסמך א' (7)**. על אף האמור, העירייה, תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מהמציע הארכת הערבות לתקופה נוספת של עד 120 ימים ו/או לתקופה ארוכה יותר בהתאם להוראות הזמנה זו.

כתב הערבות יהיה על שם המציע בלבד. אין להוסיף לזהות מבקש הערבות את המילה "ואחרים" או כל ביטוי היוצר חוסר בהירות לגבי זהות מבקש הערבות.

מובהר ומוסכם כי: ערבות בסכום גבוה מהנדרש או ערבות שאינה צמודה למדד או צמודה לכל חודש אחר או ערבות שהינה בתוקף לתקופה מאוחרת מהתקופה שנדרשה, תחשב כערבות תקינה לכל דבר ועניין.

44. העירייה תהיה רשאית, לאחר שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו, בכתב או בע"פ, לפי לוח הזמנים שייקבע על ידה, להציג את ערבות המכרז לפירעון ולחלט את מלוא הסכום הנקוב בה או את חלקו, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, בכל מקרה בו המציע לא קיים את תנאי המכרז בדיוקנות ובשלמות, ובכלל זה אם נהג בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, מסר מידע בלתי מדויק, חזר בו המציע ו/או מי מיחידי המציע מההצעה בעודה בתוקפה, או חזר בו מכל חלק שלה בכל צורה שהיא ו/או סירב למלא אחר הדרישות ממנו בגין הזכייה במכרז ו/או לא עמד במלוא התחייבויותיו בהתאם להצעה וליתר מסמכי המכרז ו/או סטה בכל דרך אחרת מהוראות המכרז.

למען הסר ספק מובהר, כי העירייה תהא רשאית להציג את ערבות המכרז לפירעון ולחלט את מלוא הסכום הנקוב בה או את חלקו, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, בכל מקרה בו יפעל המציע בקשר עם המכרז שלא בתום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז מעין זה.

זכותה של העירייה להציג את ערבות המכרז לפירעון הינה בנוסף לכל סעד אחר אשר עומד לעירייה בהתאם למסמכי מכרז זה ועל פי כל דין.

45. ערבות המכרז תוחזר למציע אם לא נתקיימו אף אחת מהנסיבות המפורטות לעיל בדבר זכות העירייה להציג את הערבות לפירעון ובתנאי נוסף כי אם נתקבלה הצעתו של המציע, הופקדה בידי העירייה ערבות ביצוע, כהגדרתה בהסכם. לא התקבלה הצעתו של המציע, תוחזר ערבות המכרז למציע לא יאוחר מ- 120 ימים ממועד הגשת ההצעות (בכפוף לזכותה של העירייה לבקש את הארכת תוקפה של הערבות).

46. מציע אשר ערבות המכרז שהוגשה על ידו במסגרת הצעתו במכרז, הוחזרה לו, לא יוכל לערער על הזכייה במכרז או על תוצאותיו, אלא אם כן המציא לעירייה במצורף לבקשתו לערער, ערבות שתום תוקפה הינו 120 ימים מיום החזרתה לעירייה.

47. העירייה תהא רשאית לפסול הצעה אשר הערבות שצורפה לה אינה עומדת בתנאי מכרז זה, או להכשירה למרות הפגמים שנפלו בה, ככל שהתרשמה, לפי שיקול דעתה המוחלט, כי המדובר בפגמים שאינם מהותיים ואינם פוגעים בשוויון בין המציעים.

הדין החל

48. מכרז זה ינוהל ויפורש בהתאם להוראות דיני מדינת ישראל, לרבות פקודת העיריות (נוסח חדש) ותקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

49. הסמכות הבלעדית לדון בכל עניין הנוגע למכרז נתונה לבתי המשפט המוסמכים בעיר ירושלים בלבד.

50. ההצעות תיערכנה ותוגשנה בהתאם להוראות כל דין והוראות מסמכי המכרז והמציעים ייחשבו, לכל דבר ועניין, כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך הכנת והגשת הצעותיהם ולצורך השתתפותם במכרז.

51. בחתימתו על גבי **מסמך א' (1)**, מאשר המציע כי קיבל לידיו את מלוא מסמכי המכרז על נספחיהם, לרבות מפרטים ומסמכים המוזכרים בהם, קרא אותם והבין את תוכנם וכי הוא מקבל על עצמו את כל התנאים וההתחייבויות על פיהם.

הגשת ההצעות

52. את ההצעות יש להגיש במסירה ידנית, לתיבת המכרזים שבעיריית ירושלים, בניין 1, קומה 2, כיכר ספרא, עד המועד הנקוב בסעיף 4 לעיל (להלן: **"מועד הגשת ההצעות"**). הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד סגירת המכרז לא תשתתף במכרז.

על אף האמור לעיל, העירייה רשאית להאריך את מועד סגירת המכרז, על פי שיקול דעתה, בהודעה בכתב למציעים.

53. ההצעה תוגש ב- 2 עותקים (כולל אישורים ונספחים למיניהם), במעטפה סגורה, ללא זיהוי חיצוני של המציע, שעליה ייכתב **"מכרז מס' 0/24"**, שלתוכה יוכנסו שתי מעטפות סגורות וחתומות באופן הבא:

53.1. מעטפה ראשונה אשר תכיל את כל מסמכי המכרז, **למעט** ההצעה הכספית, ב- 3 **עותקים כרוכים**, לרבות הערבות הנזכרת בסעיף 43 וקבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, כולל התקן נייד (Disk-on-key) שיכלול את הגרסה הממוחשבת של המסמכים הנ"ל סרוקים על גבי קובץ בפורמט PDF, **על המעטפה יצוין – "מכרז מס' 0/24 – מעטפה מס' 1"**.

53.2. מעטפה שנייה אשר תכיל רק את טופס ההצעה הכספית – **מסמך א' (2)** כשהוא מלא וחתום כדין בשני עותקים (מקור + העתק), ועליה יצוין **"מכרז מס' 0/24 – מעטפה מס' 2"**.

54. המציע יצרף להצעתו את כל מסמכי המכרז, לרבות כל התשובות לשאלות ולבקשות ו/או הודעות על שינויים שנמסרו על ידי העירייה, על כל צרופותיהם ונספחיהם, כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה מטעם המציע.

55. בנוסף, יש להקפיד על הוראות אלה:

55.1. מסמכי ההצעה יוגשו בשלושה עותקים כרוכים: מקור ושני העתקים.

55.2. אין צורך לחתום על נספחי ההסכם.

56. המציע רשאי לצרף לכל מעטפה כרך נוסף שבו יסמן המציע, על גבי הטקסט, מידע, נתונים, מסמכים וכיו"ב שלדעתו הם בגדר סוד מקצועי ו/או מסחרי שאין לגלותם ליתר המשתתפים, בהתאם להוראות חוק חובת המכרזים, התקנות והפסיקה. הסימון כאמור ילווה בנימוק, בהתחשב בהוראות הדין והפסיקה.

אי התייחסות כמוה כהסכמה לכך שהחלקים שבהצעתו שאינם מסומנים כאמור, אינם בגדר סוד מקצועי/מסחרי.

למען הסר ספק, ההצעה הכספית של הזוכה במכרז ומסמכים הקשורים בהוכחת העמידה בתנאי הסף - לא יחשבו כסוד מסחרי/מקצועי.

על עותק ההצעה שיצורף לשם סימון מידע שלדעת המציע הינו בגדר סוד מקצועי/מסחרי יצוין באופן בולט: "**מכרז 0/24 - סימון מידע שהנו בגדר סוד מקצועי**".

מבלי לגרוע מהאמור, השחרת קטע מסוים בהצעה, תהווה ראייה לויתור המציע על עיון בקטע המושחר בהצעות אחרות.

מסמכי ההצעה

57. כל מציע נדרש לצרף להצעתו את **כל מסמכי המכרז**, לרבות נספחים וצרופות, כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך, על ידי מורשי החתימה המוסמכים מטעמו ומאומתים כדין (ככל הנדרש), לאחר שהושלמו בהם כל הפרטים הנדרשים להשלמה, ובכלל זאת:

57.1. טופס הגשת הצעה בנוסח **מסמך א'(1)**.

57.2. טופס הצעה כספית בנוסח **מסמך א'(2)** אשר יוגש במעטפה נפרדת, כנדרש בסעיף 53.2 לעיל.

57.3. טופס פרטי המציע בנוסח **מסמך א'(3)**.

57.4. תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים הקבועים בסעיף 27.2 להזמנה בנוסח **מסמך א'(4)**.

57.5. אישור רואה חשבון בדבר נתונים פיננסיים בנוסח **מסמך א'(4)א**.

- 57.6. תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום ושמירה על חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בנוסח מסמך א'(5).
- 57.7. אישור עו"ד בדבר החתימה על מסמכי המכרז בנוסח מסמך א'(6).
- 57.8. ערבות מכרז בנוסח מסמך א'(7).
- 57.9. תעודת עוסק מורשה או נסח חברה של המציע.
- 57.10. הסכם על נספחיו בנוסח מסמך ב'.
- 57.11. הסכם חכירה בנוסח נספח 12 כשהוא חתום על ידי המציע.
- 57.12. כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ בנוסח נספח 13 כשהוא חתום על ידי המציע.
- 57.13. תיאור פרופיל המציע.
- 57.14. קבלה בגין תשלום דמי ההשתתפות במכרז.
- 57.15. אישור ניהול ספרים תקף, לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 57.16. הודעות הבהרה ותשובות לשאלות הבהרה חתומים על ידי המציע, ככל שפורסמו על ידי העירייה.
- 57.17. בנוסף, אם המציע הוא יחיד :
- 57.17.1. צילום תעודת זהות/דרכון ישראלי ;
- 57.17.2. תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון בנוסח מסמך א'(9).
- 57.18. בנוסף, אם המציע הוא עוסק (שאינו תאגיד) וההצעה מוגשת במסגרת עסקן :
- 57.18.1. צילום תעודת זהות/דרכון ישראלי ;
- 57.18.2. צילום תעודת עוסק מורשה.
- 57.18.3. אישור ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 57.18.4. תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון בנוסח מסמך א'(9).
- 57.19. בנוסף, אם המציע הוא תאגיד (לרבות שותפות רשומה) :
- 57.19.1. העתק תעודת התאגדות/תעודת רישום השותפות ;
- 57.19.2. אישור זכויות החתימה בתאגיד ;

57.19.3. תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון בנוסח

מסמך א' (9);

57.19.4. פרוטוקול החלטה מיוחדת בדבר רכישת המקרקעין בתנאי ההצעה אשר התקבלה כדין, מאומתת על ידי עו"ד התאגיד, בנוסח **מסמך א' (10)**;

57.19.5. אישור ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

58. יובהר כי הגשת המסמכים אינה מוגדרת כתנאי-סף בהזמנה זו. לא צירף מציע להצעתו אי-אלו מהמסמכים המפורטים לעיל, או שהגישם מבלי שמולאו בהם כל הפרטים או שנפל פגם באופן מילויים, תהא ועדת המכרזים רשאית, בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את ההצעה או לבקש את השלמת המסמכים החסרים או לבקש מידע ופרטים נוספים או לתקן בהם טעויות טכניות ו/או חשבונאיות או להתעלם מפגמים שאינם מהותיים לפי קביעת הוועדה.

מבלי לגרוע מסמכותה של הוועדה לדרוש פרטים נוספים ו/או הבהרות ו/או השלמות להצעה, הוועדה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להמציא אסמכתאות ו/או לבקש הבהרות אחרות, להוכחת עמידת המציעים בתנאי הסף כאמור, וזאת על אף התצהירים שהוגשו מטעמם כאמור לעיל.

59. מבלי לגרוע מן האמור, בכל מקרה בו ימצא חוסר ו/או אי בהירות ו/או אי התאמה ו/או טעות בנתונים, רשאית ועדת המכרזים, בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי והמוחלט, לבקש את השלמת הנתון החסר ו/או הבהרתו ו/או תיקונו מן המציע. יובהר עוד, כי מבלי לגרוע מסמכותה של הוועדה לדרוש פרטים נוספים ו/או הבהרות כאמור, הוועדה תהיה רשאית לעדכן בעצמה נתון שגוי.

תוקף מסמכי המכרז

60. ההצעות תעמודנה בתוקפן ותחייבנה את המציעים לתקופה של 120 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

61. העירייה תהא רשאית לפסול על הסף הצעה שלא תוגש במועד כאמור או שתוגש שלא בהתאם לתנאי המכרז או לקבל אותה למרות הפגמים שנפלו בה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

62. העירייה תהא רשאית להודיע למציעים על הארכת תוקף הצעתם למכרז לתקופות נוספות וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. הודעה כאמור תאריך אוטומטית את הצעת המציע. אף לאחר חלוף תקופת הארכה לעיל, תישאר ההצעה בתוקף, אלא אם יודיע המציע בכתב לעירייה כי הוא חוזר בו מההצעה.

63. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי במקרה ובמשך התקופה האמורה בסעיף 60 לעיל או במהלך התקופה המוארכת יחזור בו המציע מהצעתו או מכל חלק ממנה בכל צורה שהיא, ו/או יפעל בחוסר תום לב ו/או בדרך שאינה מקובלת, תהא העירייה זכאית לחלט את ערבות המכרז.

64. בהגשת הצעתו במכרז מצהיר המציע ומאשר כי הוא ראה ובדק בעצמו ובאמצעות אנשי מקצוע מיומנים את כל מסמכי המכרז ואת אתר הפרויקט, הבין את תהליך התכנון, ההקמה וההפעלה של הפרויקט, ואת כל המסמכים הסטטוטוריים החלים ו/או עשויים לחול על הפרויקט, לרבות מסמכי התוכנית התקפה על נספחיה ותשריטיה (לרבות אותם חלקים שלא צורפו כנספחים להזמנה זו וכל תכנית סטטוטורית אחרת החלה/בעלת השלכות על הפרויקט); וכן כי בחן את כל הנתונים הרלוונטיים לפרויקט מכל סוג שהוא והגיש הצעתו על בסיס זה. בנוסף, מצהיר המציע כי הוא מכיר היטב את הדין בישראל, לרבות - מבלי לגרוע מכלליות האמור - את דיני המכרזים החלים בישראל, לרבות כל דרישות הרישום החלות על המשתתפים ו/או הזוכים במכרז.

65. אם ימצא בית משפט מוסמך כי אין תוקף לסעיף או לסעיפים במסמכי המכרז או לחלקי סעיפים במסמכי המכרז או שהם בטלים או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר מסמכי המכרז אשר ייוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין; זולת אם החליטה העירייה כי עקב ביטול או צמצום כאמור, יש לערוך במכרז שינויים נוספים או לבטל את המכרז. מובהר כי למציעים ו/או הזוכה במכרז לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה עקב השינויים הנוספים או ביטול המכרז על ידי העירייה כאמור.

66. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא עניין הנוגע או הקשור למכרז בפני ערכאה שיפוטית ונפסק על ידי אותה ערכאה כי הוראה או חלק מהוראה מהוראות מסמכי המכרז פסולה, מבוטלת או בטלה, משום שאינה עומדת בדרישות הדין או מכל סיבה אחרת, יראו את אותו חלק בהוראה כאילו צומצמה במידה הפחותה ביותר הנדרשת על מנת שתוסיף לעמוד בתוקפה.

עלות הכנת הצעות

67. המציעים יישאו בהוצאות השתתפותם במכרז והכנת הצעות ולא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת העירייה בגין הוצאות אלו, וזאת אף אם המכרז יבוטל מכל סיבה שהיא, לרבות בנסיבות כאמור בסעיף 93 להלן.

68. מסמכי המכרז הינם רכוש העירייה והם נמסרים למציעים לצורך הגשת הצעותיהם במכרז בלבד. אין לעשות בהם כל שימוש שאינו לצורך הכנת ההצעה. המציע אינו רשאי להשתמש במסמכי המכרז ובמידע שבהם לגבי הצעות אחרות ו/או לכל מטרה שהיא.

מידע המסופק למציעים

69. מובהר, כי המידע והנתונים אשר נמסרים למציעים במסגרת מכרז זה, הינם נתונים כלליים וחלקיים בלבד, ויש לראותם בגדר דרישות מינימאליות לקיום התחייבויות היזם.

70. על המציע לבדוק בעצמו באופן עצמאי את כל ההיבטים הקשורים והנובעים מהמכרז ומהפרויקט, לרבות (ומבלי לגרוע) מסמכי המכרז, מיקום הפרויקט, בדיקת שטחי הפרויקט וסביבתם, בדיקת עבודות אשר נעשות/מתוכננות במתחם ובסביבתו, בחינת

המחזיקים, הדיירים והעסקים במתחם ובשטחים הסמוכים לו, הכנת סקר סיכונים מלא, תיאום תשתיות ובדיקת מצבן, בחינת המצב התכנוני החל על שטחי הפרויקט (לרבות הוראות התכנית התקפה ונספחיה, תוכניות סטטוטוריות בהכנה, תכניות סטטוטוריות אחרות החלות/בעלות השלכה על הפרויקט וכיוצ"ב), מועדים ולוחות זמנים צפויים להקמת הפרויקט לצורך קיום התחייבויותיו על פי הצעתו ועל פי הוראות הסכם, התאמת שטחי הפרויקט והציוד שיהיה בהם להוראות כל דין, כל רישיון ו/או היתר הנדרשים על פי כל דין להקמת הפרויקט וכן כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי או עסקי, ביחס לכל אחד מאלה, אשר רלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציע על פי מסמכי המכרז, ההסכם והזמנה זו. יראו את הצעתו הכספית של המציע במכרז ככוללת את כל האמור; לא תשמע בעתיד כל טענה בדבר טעות, מחסור במידע, אי הבנה וכיוצ"ב מטעם המציע ו/או הזוכה.

71. הסתמכות המציע ו/או מי מטעמו על מידע הכלול במסמכי המכרז או כל מידע שנמסר או יימסר לידיהו על ידי העירייה או מי מטעמה במהלך המכרז הינה באחריות המציע בלבד והעירייה או מי מטעמה לא תישא באחריות לכל סוג שהוא של נזק ו/או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או צד שלישי כלשהו עקב הסתמכות של מי מהם על מידע כאמור.

72. נבחר יזם זוכה במכרז, יהיה הזוכה מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או הסתמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרטיכל, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ להסכם, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני שהוכרז כזוכה, לרבות במסגרת הליכי המכרז ובין לאחר היבחרו.

73. יש לקרוא את מסמכי המכרז יחד עם הוראות הדין, כפי שאלו יהיו בתוקף מעת לעת. למען הסר ספק, מובהר כי קיימים דינים ודברי חקיקה נוספים מעבר למתואר במסמכי המכרז אשר עשויים להשפיע על המציעים ועל היזם הזוכה, ועל כן המציע נדרש לקיים בדיקה עצמאית בעניין זה.

שינוי תנאי המכרז

74. העירייה רשאית בכל עת, עד למועד הקבוע להגשת ההצעות, לשנות כל תנאי מתנאי המכרז ובכלל זה את תנאי ההסכם, בין אם מיוזמתה ובין אם בתשובה לשאלות או בקשות מציעים שתוגשנה בהתאם להוראות סעיף 29 לעיל.

75. שינוי תנאי המכרז ייעשה בהודעה בכתב שתופץ לכל המציעים שנרשמו למכרז (כמפורט בסעיף 42 לעיל), וכן באתר האינטרנט של העירייה.

4.4.4 עם הערות: לבדוק – מה הנהלים בעירייה

באחריות המציעים לבדוק באופן שוטף את ההודעות המתפרסמות באתר האינטרנט, ככל שתהיינה. הודעות אלה תהוונה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז המפורטים במסמכי המכרז. למען הסר ספק, מובהר כי לא יהא תוקף לכל התייחסות של העירייה למסמכי המכרז, אלא אם ניתנה הודעה על כך בכתב שתישלח לנרשמים למכרז, או באתר האינטרנט הנ"ל.

הארכת מועדים

76. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4 לעיל (לוח זמנים למכרז) ובסעיף 74 לעיל (שינוי תנאי המכרז), העירייה רשאית לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בהזמנה זו, לרבות מועד הגשת ההצעות, ככל שתמצא לנכון ואף מספר פעמים, בהודעה לפי סעיף 75 לעיל, ללא חובת הנמקה. על מועד הגשת ההצעות החדש אשר ייקבע על ידי העירייה, במידה שייקבע, תחולנה כל ההוראות אשר חלו על מועד הגשת ההצעות אשר קדם לו, אלא אם כן נאמר אחרת בהודעה בדבר הדחייה. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה בכדי להבטיח הענקת ארכה להגשת הצעות.

שפת ההצעות

77. ההצעות על כל צרופותיהן, לרבות טפסי המכרז, ההודעות והבקשות הנוגעות למכרז, יוגשו בשפה העברית בלבד.

78. במידה שהמסמך המקורי איננו ערוך בשפה העברית – יצורף המסמך המקורי ואישור עו"ד לתרגום לשפה העברית.

ההליכים לבחירת המציע הזוכה

79. בחינת ההצעות ועריכת ההשוואות והבדיקות ביניהן תתבצע על ידי ועדת המכרזים בעיריית ירושלים, וזו תובא לאחר מכן לאישור מועצת העיר ירושלים. ועדת המכרזים תהא רשאית להסתייע בבדיקותיה, בין היתר, ביועצים מקצועיים ובוועדות משנה מטעמה.

מובהר כי ניהול הליכי המכרז על ידי העירייה יכול להתבצע בכל אמצעי שהוא, לרבות באמצעים דיגיטליים (כדוגמת שיחות "זום", או הגשת מסמכים לתיבת דואר אלקטרונית).

80. ועדת הבדיקה ו/או ועדת המכרזים של העירייה רשאית לדרוש קבלת הבהרות להצעה, או הסרת אי-בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות ו/או לקבל השלמות ו/או תיקונים, והמציע מתחייב לשתף פעולה עם העירייה במתן כל הבהרה כאמור.

81. דירוג ההצעות ייעשה על בסיס גובה ההצעה הכספית כמפורט להלן.

שלבי בדיקת ההצעות וקביעת הזוכה במכרז

82. בדיקת והערכת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה תתבצע כדלקמן:

82.1. **שלב א':** בדיקת זהות המציע ועמידתו בתנאי הסף, לרבות ערבות המכרז - בשלב זה יבדקו המסמכים שהוגשו על ידי כל מציע על מנת לוודא שההצעה עומדת בדרישות הסף שנקבעו לצורך השתתפות במכרז, וכן שהינה כוללת את כל המסמכים והאישורים שהמציע נדרש לצרף להצעתו.

לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית ועדת המכרזים, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את

הצעתו של המציע או לחלופין; לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או הנתונים המפורטים בה או לחלופין; לבצע מיוזמתה כל תיקון של פגם טכני ו/או חשבונאי ו/או טעויות השמטה; וכן רשאית העירייה להתעלם מפגמים שאינם מהותיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

למען הסר ספק, כל שינוי ו/או תיקון ו/או השמטה במסמכי ההצעה, מכל סיבה שהיא, לא יחייבו את העירייה, אף אם העירייה לא איתרה שינויים אלו ו/או לא מסרה על כך הודעה למציע. אך ורק מסמכי המכרז הרשמיים שפורסמו על ידי העירייה ואשר ייחתמו על ידה יחייבו אותה, בכפוף ליתר הוראות הזמנה זו.

82.2. **שלב ב'**: לאחר קביעת ההצעות שעמדו בתנאי הסף כאמור לעיל, תפתח ועדת המכרזים את מעטפות ההצעה הכספית של אותם משתתפים שהגישו הצעות אלו, ותבחר בהצעה שסכום ההצעה הכספית הנקוב בה הינו הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשורות, בכפוף ליתר הוראות הזמנה זו.

82.3. **כמפורט בסעיף 2 לעיל**, רסקו רשאית להשתתף במכרז, ובחינת הצעתה תתבצע באופן שוויוני אל מול כל יתר המציעים.

82.4. מובהר כי העירייה רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. כן רשאית היא להתנות את הזכייה בתנאים ללא חובת הנמקה וכן רשאית היא לדרג מציע או מציעים נוספים, מלבד בחירת זוכה, ולקבוע כי במקרה שזוכה לא יעמוד בתנאי כלשהו, יבוא במקומו המציע שדורג אחריו.

82.5. העירייה תהיה רשאית אף לבטל את המכרז ו/או להוציא מכרז חדש תחתיו, ובכל מקרה לא תהא למי מהמציעים כל טענה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה של העירייה, באשר תהיה.

82.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע למציע כי במקרה של אי התמלאות התנאים המוקדמים הנדרשים ו/או במקרה של קבלת הצעות בלתי מתאימות, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה, לא תתקבל הצעת המציע ו/או כל הצעה שהיא, ולא תהא למציע כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך ו/או בקשר להוצאות שהוציא להגשת הצעתו.

אומדן

83. העירייה תערוך אומדן לשווי ההתקשרות המבוסס על שומה מטעם שמאי מקרקעין מוסמך (להלן: "**האומדן**").

החלטה על הזוכה במכרז

84. העירייה תבחר את המציע הזוכה בהתאם להוראות מסמכי המכרז ובכפוף לאישור הזכייה על ידי מועצת העיר ירושלים כאמור בסעיף 79 לעיל, ותודיע למשתתפים במכרז, סמוך ככל הניתן לאחר קבלת ההחלטה, על החלטתה.
85. מובהר בזאת כי העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת, וכי העירייה רשאית לבטל את המכרז מכל סיבה שהיא, קודם או לאחר הזכייה, והכל בהתאם להוראות ההסכם. בסמכותה של וועדת המכרזים לבחור את המציע גם על פי הערכתו ו/או המסמכים שהעביר במסגרת מכרז זה. כן רשאית וועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה. מובהר בזאת מפורשות, כי לא תהא למציע כל דרישה - כספית ו/או אחרת - מהעירייה, בקשר עם כל האמור לעיל ו/או עקב אי קיבול ההצעה או ביטול המכרז.
86. החלטת העירייה להתקשר עם מציע תהיה בכתב וחתומה בידי הגורמים המוסמכים לכך מטעם העירייה. שום הודעה אחרת, בין בכתב ובין בעל-פה, לא תיצור הסכם מחייב בין הזוכה לעירייה ולא תקנה כל טענת השתק או מניעות כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.
- על אף האמור, לא יראו את הודעת הזכייה כקיבול הצעת הזוכה והזוכה לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע כל פעולה בקשר לפרויקט בטרם נחתם ההסכם (**מסמך ב'**) על ידי העירייה, ובכפוף ליתר התנאים המתלים בהזמנה זו.
87. הזוכה יופיע במקום ובמועד שתקבע לכך העירייה בהודעתה וימציא לעירייה, לא יאוחר ממועד זה, את כל המסמכים אשר נדרש להמציאם עובר לחתימת ההסכם על ידי העירייה, לרבות, בין היתר, ערבות הביצוע, כהגדרתה בהסכם, הכל ככל שנדרש ולפי הענין, לרבות סט מלא של מסמכי המכרז וההצעה חתומים על ידי המציע.
88. בוטלה הזכייה במכרז בשל אי עמידת הזוכה בתנאי הזמנה זו ו/או מכל עילה אחרת, זכאית העירייה לכל סעד המוקנה לה בדין ו/או בתנאי מכרז זה, לרבות חילוט ערבות המכרז, וכן להכריז כזוכה על המדורג השני או למי שיקבע על ידה, ובנוסף יפצה המציע את העירייה על כל הפסד שיגרם לה בגין כך.
89. מובהר כי וועדת המכרזים אינה מחוייבת להכריז על כשיר שני, והיא תהא רשאית להכריז על המדורג השני כזוכה במקרה שהזוכה לא עמד בתנאי הזמנה זו ו/או בכל מקרה אחר של ביטול הזכייה ו/או מכל סיבה שהיא, בין שמקורה במציע ובין שמקורה בעירייה. על פי הוראה מטעם העירייה, המדורג השני יהא חייב בכל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה על פי מכרז זה, לרבות השלמת כל האישורים והמסמכים הנזכרים בסעיף 22 לעיל, הכל כאילו היה הוא הזוכה הראשון במכרז.
90. למען הסר ספק, במקרה שתבטל הצעת מציע מסוים שהצעתו התקבלה, וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו הסכם ובין לאחר מכן, לא תהא העירייה חייבת להתקשר עם המדורג השני או עם כל מציע אחר.

91. גם לאחר קביעת הזוכה, ועדת המכרזים רשאית לבוא עמו בדברים במטרה לתקן או לשפר את הצעתו.

92. הזוכה מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או סמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ להסכם, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני שנחתם ההסכם עימו – לרבות במסגרת הליכי מכרז זה – ובין לאחר שנחתם.

תנאים מתלים

93. על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, זכיית הזוכה על פי הזמנה זו וחתימת העירייה על ההסכם עם הזוכה (**מסמך ב'**), מותנים, בתנאים המתלים הבאים: 1. קבלת אישור שר הפנים (או מי שהוסמך על ידו), בהתאם לסמכות המוקנית לו על פי כל דין (לרבות פקודת העיריות [נוסח חדש]) 2. אישור מועצת עיריית ירושלים וכן כל גורם מטעם העירייה לפי נהליה, הוראות הדין ודרישות משרד הפנים ("גורם מטעם העירייה" - כדוגמת ועדת כספים, ועדת מכרזים וכיוצ"ב) (להלן בסעיף זה בלבד: **"האישורים"**).

למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל עוד לא התקבלו האישורים לא יהא כל תוקף לזכיית הזוכה במכרז. בכל מקום בו מוזכרים הביטויים "הזכייה במכרז", "כניסתה לתוקף של הזכייה במכרז", "ההתקשרות עם הזוכה" וכיוצ"ב, הכוונה לקבלת כל האישורים, התקיימות כל יתר תנאי הזמנה זו וחתימת העירייה על ההסכם, כולם יחדיו.

ידוע למציעים כי אין התחייבות כלשהי מצד העירייה למועד קבלת האישורים, והזוכה במכרז לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בענין זה, לרבות בגין עיכובים כלשהם בהשגת האישורים ו/או לגבי מהות האישורים ו/או עצם הצורך בקבלתם. הזוכה במכרז מתחייב להאריך את ערבות המכרז מעת לעת, באופן שתהא בתוקף לאורך כל התקופה שעד לקבלת האישורים, ועד להפקדת ערבות הביצוע כאמור בסעיף 45 לעיל.

מוסכם כי ככל שלא יתקבלו האישורים במהלך 12 החודשים שלאחר ההודעה על הזכייה, יהא כל צד רשאי להודיע לצד שכנגד על ביטול הזכייה, מבלי שהדבר יזכה מי מהצדדים בפיצוי ו/או החזר הוצאות כלשהן בגין כך.

העירייה והזוכה יוכלו להסכים, מעת לעת, על ארכה לקבלת האישורים.

גילוי מידע במכרז

94. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדרוש ממציע (בסעיפים להלן, "מציע" - לרבות חברת אס, בעלי מניות וכן הלאה) לגלות פרטים מלאים ומדויקים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, או של בעלי ענין בו, וכן כל מידע אחר שלדעתה יש ענין בגילוי וכן לפנות לכל צד ג' בעניין זה. כן רשאית

וועדת המכרזים (או מי מטעמה), על פי שיקול דעתה, לבקר בפרויקטים אחרים של המציע במסגרת בדיקתה את המציע.

95. מציע אשר נמנע מלמסור לוועדת המכרזים את המידע הדרוש או מסר מידע לא נכון – רשאית ועדת המכרזים שלא לדון עוד בהצעתו או לפוסלה וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לוועדת המכרזים ו/או לעירייה, לפי העניין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה או לפי כל דין.

96. זכה המציע, ולאחר מכן התברר לעירייה כי הוא נמנע מלמסור מידע נכון ו/או מסר מידע חלקי בלבד או מטעה, רשאית העירייה לשלול את זכיותו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לקבל כל פיצוי או החזר הוצאות וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לוועדת המכרזים ו/או לעירייה, לפי העניין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה או לפי כל דין.

97. ועדת המכרזים והעירייה שומרות לעצמן את הזכות לוודא ממקורותיהן ובכל דרך בה יבחרו, אמיתות כל מידע שימסור המציע. בהגשת הצעתו יראו את המציע, ואת בעלי העניין בו כאילו הסכימו לכך שוועדת המכרזים והעירייה תקבלנה לגביהם מידע הקשור למכרז מכל גורם אחר, ככל שהסכמה זו נחוצה.

98. מציע אשר יבקש, לאחר קבלת החלטת הוועדה בנוגע להצעתו במכרז, לעיין ו/או לצלם את מסמכי המכרז, פרוטוקולים וכל מסמך אחר בקשר עם הליכי המכרז, יידרש לשלם מראש 1,000 ש"ח + מע"מ לכיסוי העלות הכרוכה בהפקת המסמכים המבוקשים.

99. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 56 לעיל, בהגשת הצעתו מביע המציע הסכמתו מראש לגילוי הצעתו בפני מציעים אחרים, אם ועדת המכרזים תידרש לעשות כן בקשר להליך משפטי הקשור במכרז, פרט למידע שהינו, לפי שיקול דעתה של ועדת המכרזים, בבחינת סוד מקצועי או מסחרי. עם זאת, מסכים כל מציע במכרז, כי במקרה שוועדת המכרזים תסבור, לפי שיקול דעתה, ולרבות בשל התנגדות מצד מציע אחר, כי קיים ספק כלשהו בשאלה האם יש לגלות מידע כאמור, תהיה ועדת המכרזים רשאית להימנע מלגלות כל מידע כאמור, כל עוד לא ניתן צו בית משפט לפי פניית המעוניין בגילוי.

100. המציע חייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים או לעירייה, בפרק הזמן שיחלוף מעת הגשת הצעתו למכרז ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר הזוכה, ואם נקבע כזוכה – עד לחתימה על ההסכם, וככל שהדבר רלבנטי במשך כל תקופת ההשכרה.

סודיות

101. המציע מתחייב לשמור על סודיות כל מידע שיימסר לו על-ידי העירייה בקשר או לצורך המכרז או ביצוע העבודות על-פיו.

102. מציע לא יהיה רשאי לגלות את פרטיו ואת פרטי הצעתו במכרז לכל גורם שהוא אלא בהסכמת העירייה מראש ובכתב.

103. המציעים מתחייבים לציית לכל הוראות העירייה בנוגע לשמירת סודיות.

104. כל מסמכי המכרז הנם רכוש העירייה והמסמכים מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע ו/או כל גורם אחר רשאי להעתיק מסמכים אלה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. לא הגיש המציע הצעה, או קיבל הודעה מהעירייה כי לא זכה במכרז, יחזיר המציע את מסמכי המכרז, אם נדרש לעשות כן על-ידי העירייה.

מסמך א'(1)**טופס הגשת הצעה****לכבוד****עיריית ירושלים****הנדון: מכרז 24/XX - הצעה לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל,****ירושלים**

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

1. כי הבנתי/נו את כל המסמכים כמפורט לעיל, ואת כל תנאיהם ואני/נו מסכים/מים לכל האמור בהם וכי אין לי/לנו כל הסתייגויות או אי הבנות ביחס לכל המופיע בהצעתי/נו זו או במסמכי המכרז. כי ערכתי/נו את כל הבדיקות הדרושות ו/או הנחוצות להגשת הצעתי/נו זו, וכן בחנתי/ו את כל הגורמים האחרים המשפיעים על רכישת הזכויות במקרקעין ועל ביצוע הפרויקט, כהגדרתו בהסכם, וכי בהתאם לכך ביססתי/נו את הצעתי/נו. לא הסתמכתי/נו בהצעתי/נו זו על מצגים, פרסומים, אמירות, חוות דעת או הבטחות כלשהם שנעשו בעל-פה על-ידי עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, אלא על האמור במסמכי המכרז בלבד.

2. כי הבנתי/נו את אופן הגשת ההצעה הכספית במסגרת מכרז זה, בדרך של תשלום תמורה בגין המקרקעין לעירייה.

3. הננו מצהירים כי ראיתי/ראינו ובדקתי/בדקנו, בעצמי/בעצמנו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמי/מטעמנו, את המקרקעין מושא המכרז ואת סביבתם, לרבות השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במקרקעין, המטרדים/ממצאים הקיימים במקרקעין, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, תשתיות תת קרקעיות ומצב הפיתוח והתוכניות שבתוקף, לרבות תכנון עתידי, ובדקנו אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצאנו את המקרקעין מתאימים לצרכינו ולשביעות רצוננו המלאה, ובהגשת הצעתנו במכרז אנחנו מוותרים על כל טענה ו/או

דרישה ו/או תביעה, מכל סוג ומין שהם, ביחס למקרקעין ו/או לאמור במסמכי המכרז ו/או הנעדר מהם, לרבות טענת הסתמכות ו/או מוס נסתר ו/או פגם ו/או אי התאמה ו/או הטעיה ו/או חוסר כדאיות כלכלית.

4. הננו מצהירים כי בחנו ובדקנו, בעצמנו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמנו, את המידע הכלול בחוברת המכרז על נספחיה, ואת המידע התכנוני בעיריית ירושלים, ברשויות התכנון המוסמכות ובמישרין מול הגורמים הרלוונטיים, לרבות מסמכי התוכניות שבתוקף על נספחיהן, תיק המידע בעיריית ירושלים, זכויות בניה, גבולות המגרש, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, תכנון עתידי הצפוי באזור בכלל ובסביבת המקרקעין בפרט, כל המידע אודות תת-הקרקע והזכויות בה, תוכניות תחבורה קיימות ועתידיות, מידע בדבר תשתיות, וכל מידע תכנוני ו/או מידע רלוונטי נוסף לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויותיו על פי חוברת המכרז.
5. הננו מצהירים כי ידוע לנו שמכירת הזכויות במכרז זה אינה כוללת את זכות השימוש בשצ"פ, והסדרת השימוש בשצ"פ תבצע בכפוף לחתימה על הסכם חכירה וכתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בנוסחים המצורפים למסמכי המכרז, ובכפוף להוראות תוכנית 4555'א' (להלן: "**התכנית התקפה**").
6. הננו מצהירים כי ידועות לנו המגבלות והתנאים הקבועים בתוכנית התקפה, לרבות תוקף התוכנית.
7. הננו מצהירים כי ידוע לנו כי המקרקעין משווקים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS), ובכפוף להוראות מסמכי המכרז.
8. כי בדקתי/נו והבנתי/נו את תהליך התכנון, ההקמה וההפעלה של הפרויקט וכי המקרקעין, דרכי הגישה אליהם, והמגבלות הנובעות ממוקומם, מוכרים וידועים לי/לנו ואני/אנו מוותר/ים בזאת על כל טענת אי התאמה ביחס למקרקעין ולסביבתם.
9. כי בדקתי/נו היטב את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיי/נו על פי מכרז זה במלואן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בנוגע לאספקת החומרים, הציוד, כוח האדם ויתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיי/נו על פי מכרז זה ובמועדים הנקובים בו, ואני/נו מוותר/ים בזאת מראש על כל טענה בדבר מחסור בכל אלה או בחלק מהם. כן אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו מודע/ים לכך כי העבודות, כולן או מקצתן, עשויות להתבצע בחודשי החורף ו/או הקיץ. אני/אנו מצהיר/ים בזאת כי ביד/נו כל הדרוש לביצוע התחייבויותיי/נו על פי מכרז זה במלואם ובמועד או שיש באפשרותי/נו להשיגם מבעוד מועד.

10. כי ידוע לי/נו כי במסגרת המענה למסמכי המכרז או נדרשים לרמת פירוט ודיוק מירבית וכי כל דיווח שיתברר כלא נכון יוכל להוות הפרה יסודית שעלולה לפי שיקול דעת ועדת המכרזים להביא לפסילת הצעתנו ו/או לביטול ההתקשרות עמנו.
11. כי אני/אנו מסכים/ים כי הפרויקט כהגדרתו במסמכי המכרז כולל את כל העבודות המפורטות במכרז זה על כל מסמכיו, נספחיו, וצרופותיו וכן כל עבודה אחרת גם אם לא פורטה במפורש ואשר קשורה באופן ישיר או עקיף לביצוע העבודות על ידי/נו במלואן, במועדן וברמה ואיכות מעולות, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רכישה, הובלה ואספקה של כל המוצרים, החומרים, כוח האדם הציוד וכו' הנדרשים לביצוע העבודות כאמור, ובכלל זה כל הוצאה ו/או עלות ו/או תשלום ו/או מס.
12. כי בחנתי/נו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות ו/או הנובעים מהם ובכלל זה את הוראות הדין החל, את הוראות תכניות בניין עיר הרלבנטיות, את תקנות מטרה ציבורית, את אתרי העבודות וסביבתם, את דרכי הגישה אליהם, את כל המידע הדרוש בכל הקשור לקוי מים, ביוב, חשמל, טלפון, ניקוז ואחרים, בין שהם קיימים ו/או מבוצעים ובין שהם מתוכננים, בין שהם עיליים ובין שהם טמונים מתחת לקרקע ואת כמויותיהם וטיבם של החומרים והאמצעים הדרושים לביצוע העבודות. כן אני/אנו מצהיר/ים בזה כי שוכנעת/נו על יסוד בדיקותיי/נו כי הצעת/נו משקפת תמורה הוגנת לרכישת המקרקעין ולביצוע התחייבויותיי/נו על פי המכרז במלואם ובמועד. אני/אנו לא אהיה/נהיה רשאי/ים לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי המכרז ו/או ההסכם, או על אי-ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו.
13. כי יש לי/לנו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, כוח העבודה המיומן והציוד הדרוש לביצוע התחייבויותיי/נו, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבמסמכי המכרז.
14. כי אני/אנו ער/ים לכך כי יהיה עלי/נו לבצע את התחייבויות המציע על-פי מסמכי המכרז באיכות גבוהה ביותר הדורשת מיומנות, מקצועיות ודיוק רב ויש ביכולתי/נו לעמוד בדרישות אלו, ובלוח הזמנים הנקוב במסמכים המכרז, ואני/אנו מודע/ים לכך שקבלתי/נו על עצמי/נו להשלים את העבודות במועדן כמפורט בהסכם על נספחיו, ללא טענת עיכוב או השהיה, תהא עילתן אשר תהא, למעט מקרים המנויים במפורש במסמכי המכרז.
15. כי הנני/נו מודע/ים ויודע/ים כי מטרת הפרויקט הינה לדיור להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות, בכפוף להיתר הבניה שיינתן לי/לנו על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.

16. כי הנני/נו מודע/ים ומכירים את התוכנית התקפה החלה על מתחם הפרויקט, וכי אני/ו אדרש/נידרש לקבל את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים לפי כל דין לצורך הקמת והפעלת הפרויקט, לרבות מכל מוסדות התכנון המוסמכים, וכי כל ההוצאות שיחולו בגין קבלת אישורים, היתרים ורישיונות כאמור, יחולו עלי/נו וישולמו על ידי/נו. כן ידוע לי/לנו כי כל התנגדות ו/או תביעה ו/או טענה ו/או ערר שיוגשו על ידי מאן דהוא ביחס לפרויקט ו/או להוצאת היתרים בנוגע אליו ו/או להליכי הקמתו ו/או הפעלתו, יהיו באחריות/נו בלבד ויטופלו על ידי/נו.
17. כי הנני/נו עומד/ים בכל התנאים המוקדמים להשתתפות במכרז, כי הצעתי/נו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי ההזמנה, וכי הנני/נו מקבל/ים על עצמי/נו לקיים אחר כל החתיבויות המציע, בהתאם לכל התנאים שבמסמכי ההזמנה.
18. כי בחנו את כל היבטי המס הרלוונטיים לביצוע העסקה, לרבות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) היבטי המע"מ ומיסוי מקרקעין, ואלו נהירים ומוכרים לנו.
19. כי הצעתי/נו זו מוגשת ללא קשר או תאום עם משתתפים אחרים.
20. כי ידוע לי/נו כי כל ההוצאות בקשר לבדיקת ההזמנה, בדיקת המכרז על נספחיו, צרופותיו ומסמכיו השונים לרבות בדיקת אתר העבודות והכנת הצעה זו על כל הקשור בכך והנובע מכך וכן כל הוצאה אחרת הכרוכה בהצעה זו לרבות ההוצאות הקשורות בהוצאת הערבות הבנקאית, תחולנה עלי/נו בלבד במלואן וכי לא תהיה לי/נו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית מכל מין וסוג בגין כך.
21. כי ידוע לי/נו ואני/אנו מסכים/ים כי חתימתי/נו על ההצעה ועל ההסכם מחייבות אותי/נו לכל דבר ועניין וכי אתם תהיו רשאים וזכאים לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי/נו זו וזאת במידה ואחזור/נחזור בי/נו מהצעתי/נו, מכל סיבה שהיא וכי לא תהיה לי/נו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.
22. כי הנני/נו מסכים/ים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי/נו זו כהצעה ללא חזרה כמשמעותה בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ולפיכך תהיו רשאים לראות בקבלתה על ידכם ככריתת הסכם מחייב ביני/נו לבינכם.
23. כי הנני/נו מודע/ים ויודע/ים כי זכיית הזוכה על פי הזמנה זו והתקשרות עם הזוכה בהסכם (מסמך ב'), מותנים, בתנאי מתלה, באישור שר הפנים, כמפורט בסעיף 93 למסמכי ההזמנה.
24. כי אני/אנו מתחייב/ים כי אם הצעתי/נו תתקבל, אחתום/נחתום במועד שאדרש/נדרש לעשות זאת על ההסכם, כולל כל המסמכים, הנספחים, התכניות והשרטוטים המצורפים אליהם, וכן על העתקים נוספים של ההסכם, בהיקף

שיקבע על ידכם, וכי אמציא/נמציא לידיכם את הערבויות אשר מחובתי/נו להמציא לכם על פי הוראות ההסכם.

25. כי אם לא אחתום/נחתום מכל סיבה שהיא, על ההסכם ועל עותקים נוספים שלו כמבוקש על ידכם ו/או אם אחליט/נחליט מכל סיבה שהיא שלא לבצע את הפרויקט ו/או את התחייבויות המציע ו/או כל חלק מהם ו/או אם אחזור/נחזור בי/בנו מהצעתנו או מכל חלק ממנה ו/או אם אתנהג/נתנהג בקשר עם המכרז שלא בדרך מקובלת ובתום לב, אזי אני/אנו מסכים/ים כי סכום הערבות אשר המצאתי/נו לכם ביחד עם הצעתנו זו יחולט על ידכם.

26. כי הצעתנו זאת, על כל המשתמע ממנה, הינה בתוקף לתקופה של 120 יום ממועד סגירת המכרז, בכפוף לסמכות העירייה להאריך מועד כאמור ב- 90 ימים נוספים ובכפוף לאמור בסעיף 93 להזמנה, וכי אף אם חלפו כאמור, וטרם התקבלה החלטה הקובעת את הזוכה במכרז, תמשיך הצעתנו לעמוד בתוקפה.

27. כי למען הסר ספק, הריני/נו מצהיר/ים כי ידוע לי/נו כי העירייה אינה מחויבת לקבל הצעה כלשהי לרבות ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה אחרת, אם בכלל, וכי כל האמור לעיל נתון לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה, והכל בהתאם לאמור בכתב ההזמנה להציע הצעות.

28. הצעתי/הצעתנו לרכישת המקרקעין בכפוף להתחייבויות המציע להקמת הפרויקט על פי מסמכי המכרז, תהא בהתאם למוצע על ידנו במסגרת **מסמך א'(2)** – "ההצעה הכספית".

29. אני/אנו מסכים/ים כי אם תתקבל הצעתנו/נו או נישא בכל עלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לדרישות מסמכי המכרז על נספחיו.

30. אני/אנו מצהיר/ים כי המציע אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל, חדלות פירעון או פירוק, או הליכים אחרים בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, ואין כנגדו בקשות תלויות מאיזה מהסוגים האמורים לעיל.

31. אני/אנו מצהיר/ים כי למציע בשנת 2022 ועד למועד האחרון להגשת הצעות אין "אזהרת עסק חיי" או "הערת עסק חיי".

32. אני/אנו מצרפים להצעתנו את כל מסמכי המכרז לרבות נספחים וצרופות כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך, על ידי מורשי החתימה המוסמכים מטעמי/נו לאחר שהושלמו בהם כל הפרטים הנדרשים להשלמה, וכמפורט להלן (לסימון ב-✓ ולמילוי הפרטים על-ידי המציע):

שם המסמך	יש / אין
טופס ההצעה הכספית בנוסח <u>מסמך א' (2)</u> למסמך זה (יוגש <u>במעטפה נפרדת</u> כנדרש בסעיף 53.2 להזמנה);	
טופס פרטי המציע בנוסח <u>מסמך א' (3)</u> ;	
תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים הקבועים בסעיף 27.2 להזמנה בנוסח <u>מסמך א' (4)</u> ;	
אישור רואה חשבון בדבר נתונים פיננסיים בנוסח <u>מסמך א' (4)</u> ;	
תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום ושמירה על חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בנוסח <u>מסמך א' (5)</u> ;	
אישור עו"ד בדבר החתימה על מסמכי המכרז בנוסח <u>מסמך א' (6)</u> ;	
ערבות מכרז מקורית וחתומה בנוסח <u>מסמך א' (7)</u> ;	
נוסח ההסכם על נספחיו חתום על ידי המציע – <u>מסמך ב'</u> ;	
אם המציע הוא יחיד:	
- צילום תעודת זהות/דרכון ישראלי; - תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון בנוסח <u>מסמך א' (9)</u>.	
אם המציע הוא תאגיד (לרבות שותפות רשומה):	
- העתק תעודת התאגדות/תעודת רישום השותפות; - אישור זכויות החתימה בתאגיד; - תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון בנוסח <u>מסמך א' (9)</u>; - פרוטוקול החלטה מיוחדת בדבר רכישת המקרקעין בתנאי ההצעה אשר התקבלה כדין, מאומתת על ידי עו"ד התאגיד בנוסח <u>מסמך א' (10)</u>; - אישור ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.	
נוסח הסכם חכירה ביחס לתת הקרקע בשצ"פ – <u>נספח 12</u> להסכם;	
כתב התחייבות לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ – <u>נספח 13</u> להסכם;	
תיאור פרופיל המציע;	
הודעות הבהרה ותשובות לשאלות הבהרה חתומים על ידי המציע, ככל שפורסמו על ידי העירייה;	

בכבוד רב,

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחתימת המציע

חתימת המציע

מסמך א' (2)**הצעת המציע – הצעה כספית**

יש להכניס נספח זה למעטפה נפרדת וחתומה, כאמור בסעיף 53.2 להזמנה)

אני/אנו החתום/ים מטה, לאחר שקראתי/נו בעיון את ההזמנה להציע הצעות, ההסכם על נספחיו ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם וצרופותיהם, מציעים בזה לשלם תמורת קניית זכות הבעלות במקרקעין והקמת הפרויקט כהגדרתו בהסכם, בהתאם לתנאי ההסכם, סך של ש"ח (במילים): _____

שקלים חדשים), לא כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

על הסכום הנ"ל אוסיף ואשלם מע"מ כחוק במקרה שחל מע"מ על פי החוק.

*** התמורה המינימאלית שניתן להציע הינה בסך 26,600,000 ₪ (לא כולל מע"מ) * הצעות שיפתחו מסכום זה ייפסלו על הסף.**

התמורה תשולם בצירוף הפרשי הצמדה לעלייה במדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות במכרז והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.

1. התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור ובצירוף מע"מ כדין, תשולם על-ידי, באופן, בתנאים ובמועדים שלהלן:

1.1 בתוך 30 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה אעביר 20% מסכום התמורה לעירייה, באמצעות העברה בנקאית.

1.2 בתוך 30 יום קלנדריים ממועד קבלת אישור שר הפנים לעסקה כמפורט בהסכם, אשלם 30% נוספים מסכום התמורה, באמצעות העברה בנקאית.

1.3 בתוך 60 יום קלנדריים ממועד אישור קבלת אישור שר הפנים לעסקה כמפורט בהסכם, אשלם את יתרת התמורה, באמצעות העברה בנקאית.

1.4 ההעברות הבנקאיות תבוצענה לחשבון הבנק שפרטיו הם כדלקמן: **(להשלים)**

1.5 באחריות הזוכה להעביר אישור תשלום בדוא"ל בסמוך לביצוע ההעברה, לכתובת: slshalom@jerusalem.muni.il או לכל כתובת דוא"ל אחרת, בהתאם להנחיות העירייה.

1.6 בכל מקרה בו לא יועבר תשלום, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות אשר צורפה להצעת הזוכה ו/או את ערבות הביצוע וכן לגבות תשלומי פיגורים והצמדות, כמפורט במסמכי המכרז, מבלי לגרוע מזכויות העירייה לפי החוזה ולפי כל דין ותוך שהעירייה רשאית לבטל את הזכייה ולהתקשר עם המציע שהצגתו דורגה לאחר הצעת הזוכה במכרז.

2. הצעה זו מוצעת לאחר שביקרתי במקרקעין, לאחר שעיינתי ברישום בלשכת רישום המקרקעין, בתכניות ובהיתרים החלים על המקרקעין, לאחר שבדקתי את זכויות העירייה במקרקעין, לאחר שקראתי את תנאי ומגבלות המכרז לעניין שיווק יחידות הדיור בפרויקט לשכירות ארוכת טווח ולאחר שביצעתי את כל החקירות והבדיקות הנדרשות לי לשם מתן הצעה במכרז, וכן לאחר שראיתי ובדקתי את המקרקעין ומצאתים מתאימים לצרכי מכל הבחינות, ואני מוותר בזאת על כל טענה של פגם או אי התאמה וכל ברירה אחרת.

חתימת המציע

עם הערות: להוסיף פרטי חשבון. יעל תעביר

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

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד מרח' _____ מאשר את חתימת המציע לעיל
 _____ ת.ח.פ. _____ באמצעות ה"ה _____
 ומאשר שחתימה זו/חתימות אלו בצירוף חותמת התאגיד
 [מחק את המיותר] מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

 עו"ד, _____

 חתימת המציע

מסמך א'(3)**טופס פרטי המציע והגופים הרלבנטיים לצורך הוכחת תנאי סף במכרז****איש הקשר מטעם המציע בכל הנוגע למכרז זה:**

1. שם איש הקשר: _____
2. תפקיד איש הקשר: _____
3. טלפון: _____
4. פקס: _____
5. דואר אלקטרוני: _____

להלן פרטי המציע ופירוט הגופים הרלבנטיים לצורך הוכחת תנאי הסף במכרז:

א. פרטי המציע (מציע יחיד או תאגיד ייעודי) / שותף מספר 1 במיזם משותף

1. שם המציע/השותף במיזם המשותף: _____
2. מס' ח.פ. / ח.צ. / עוסק מורשה: _____
3. תאריך התאגדות: _____
4. ארץ התאגדות: _____
5. שם המנהל הכללי: _____
6. מען (כולל מיקוד): _____
7. שם איש הקשר אצל המציע: _____
8. תפקיד איש הקשר: _____
9. טלפון: _____
10. פקס: _____
11. דואר אלקטרוני: _____

* אין באמור בטופס זה כדי לגרוע מיתר חלקי ההצעה וההצעה תיבחן על כל חלקיה על פי הוראות מסמכי המכרז.

מסמך א' (4)

תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים הקבועים בסעיף 27.2 להזמנה

אני הח"מ, _____ בעל/ת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. אני מורשה חתימה ב _____ מס' זיהוי _____
(להלן: "המציע") ומוסמך ליתן תצהיר זה בשם המציע ולהתחייב בשמו בכל ההתחייבויות להלן, כחלק מהצעת המציע במסגרת מכרז פומבי 2474 לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים, שפורסם על ידי עיריית ירושלים (להלן: "המזמין").

2. סעיף 27.2.1 להזמנה:

אני מצהיר כי המציע הינו בעל מחזור הכנסות שנתי (לא כולל מע"מ) של 50,000,000 ש"ח (חמישים מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשלוש שנים מתוך השנים 2018-2022 (אין חובה בהצגת שנים רצופות), על-בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים (המאוחדים, ככל שרלוונטי) לאותן שנים, כמפורט בטבלה שלהלן:

שנה	_____	_____	_____
הכנסות (שח)			

3. סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להזמנה:

אני מצהיר כי המציע הינו בעל הון עצמי של 25,000,000 ש"ח (עשרים וחמשה מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשנתיים לפחות מתוך השנים 2020-2022.

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

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי ביום _____
הופיע/ה בפניי במשרדי ברח' _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה
על-ידי ת.ז. מס' _____ / המוכר/ת לי אישית וחתם/ה על תצהיר זה לאחר שהוזהרתי אותו/ה, כי

חתימת המציע

39

עליו/ה להצהיר את האמת, וכי ת/יהא צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפניי.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימה וחותמת

חתימת המציע

מסמך א' (4)א**אישור רואה חשבון בדבר נתונים פיננסיים**

אנו רואי חשבון המבקר של _____ (שם המשתתף במכרז) (להלן: **"המציע"**), מאשרים כי ביקרנו את הנתונים הכספיים בהצהרה של המציע בדבר הוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים לשנים _____ המפורטים במסמך א' (4) למכרז פומבי 24/7 לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים, שפורסם על ידי עיריית ירושלים (להלן: **"ההצהרה"**), המצורפת בזאת ומסומנת בחותמת משרדנו לשם זיהוי בלבד.

הצהרת המציע בדבר הנתונים הכספיים כאמור הינה באחריות הנהלת המציע. אנו אחראים לחוות דעה על ההצהרה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ונקטנו את אותם נהלי ביקורת אשר ראינו אותם כדרושים לפי הנסיבות. הביקורת בוצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הנהלת המציע וכן הערכת נאותות ההצגה בהצהרה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, ההצהרה בדבר הנתונים המפורטים במסמך א' (4), משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את המפורט בה וזאת בהתאם לדו"חות הכספיים המאוחדים המבוקרים של התאגיד לשנים _____.

בכבוד רב,

שם רואה חשבון: _____

כתובת: _____

תאריך: _____

חתימה: _____

מסמך א' (5)**תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום ושמירה על חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות**

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, מורשה החתימה מטעם _____ שמספרו _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כחוק כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

1. אני נותן תצהיר זה בשם המציע, בקשר עם מכרז מס' 24/ לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים.
2. בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.
3. משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987.
4. הנני מצהיר כי התקיים במציע אחד מאלה:
 - א. המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
 - ב. אם המציע ובעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
5. הנני מצהיר כי התקיים במציע אחד מאלה:
 - א. המציע מקיים את הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.
 - ב. הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 אינן חלות על המציע.
6. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי ברח' _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על-ידי ת.ז. מס' _____ / המוכר/ת לי אישית וחתם/ה על תצהיר זה לאחר שהוזהרתי אותו/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי ת/יהא צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפניי.

תאריך	שם עורך הדין	חתימה וחותמת

חתימת המציע

מסמך א' (6)**מכרז 24/?****אישור עו"ד בדבר חתימה על מסמכי המכרז**

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי החתימות על-גבי מסמכי המכרז וההצעה של התאגיד _____ שמספרו _____ (להלן: "המציע") במסגרת מכרז מס' 24/? לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים, שפורסם על ידי עיריית ירושלים, נעשו בהתאם לתקנון התאגיד, לזכויות החתימה בתאגיד ולפי כל דין, והן מחייבות את התאגיד לכל דבר וענין.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימה וחותמת

מסמך א' (7)**ערבות המכרז****לכבוד****עיריית ירושלים****א.ג.נ.,****הנדון: ערבות מס'**

1. על פי בקשת _____, ח.פ.ע.מ. _____ (להלן: "המציע"), אנו ערבים בזה כלפי עיריית ירושלים, בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום עד לסכום של 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת המציע.
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות תוך 3 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב וזאת מבלי שנטיל עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהמציע. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד המציע ו/או לפנות בדרישה מוקדמת למציע ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידינו.
3. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידנו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת. אנו נשלם מעת לעת הסכומים הנדרשים במועד ועל פי הקבוע בסעיף 2 דלעיל.
4. אנו לא נהיה רשאים לבטל הערבות מכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נהיה רשאים להימנע מתשלום עפ"י כתב ערבות זה מכל סיבה ועילה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת למציע עפ"י הדין.
5. בנוסף לכל האמור לעיל, הערבות אינה מותנית בתוקף החבות של המציע כלפיכם והינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ועצמאית.
6. הערבות תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה מכם חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו ב- _____, בשעות בהם הסניף פתוח לקבלת קהל. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
9. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.
10. דרישה שתגיע באמצעות הפקס לא תכובד.

בכבוד רב,**ב נ ק**

חתימת המציע

מסמך א' (8)

חוות דעת שמאית

מסמך א' (9)**תצהיר כי המציע אינו מצוי בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון****תצהיר**

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

1. המציע אינו לקוח מוגבל באמצעים.
2. המציע אינו מצוי בכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / פשיטת רגל / חדלות פירעון או הליכים אחרים בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, ואין כנגדו בקשות תלויות מאיזה מהסוגים האמורים לעיל.
3. החל משנת 2022 ועד למועד האחרון להגשת הצעות לא נכללה "אזהרת עסק חי" או "הערת עסק חי" בדו"ח הכספי המבוקר של המציע, ולמיטב ידיעתי נכון למועד תצהירי זה, לא צפויה אזהרת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי – אמת.

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני _____ שזיהיתיו על פי תעודת זהות מס' _____ ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימה וחותמת

חתימת המציע

מסמך א' (10)**פרוטוקול ישיבת דירקטוריון – רכישה**

טופס זה ימולא על ידי מציע שהינו תאגיד/שותפות רשומה

ככל ומדובר בתאגיד שאינו חברה בע"מ,

ניתן להתאים את נוסח הפרוטוקול לתאגיד הרלוונטי

ניתן לערוך שינויים בנוסח הפרוטוקול, ובלבד שנכללים בו מבחינה מהותית כל הפרטים הנדרשים על פי טופס זה

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון של _____ (להלן: "החברה") שהתכנסה
ונועדה כדין בתאריך _____

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר נבחר: _____

סדר היום:

אישור הגשת הצעה במכרז פומבי מס' 0/24 (להלן: "המכרז") על ידי החברה, והתקשרות החברה עם עיריית ירושלים (להלן: "ההסכם") לרכישת מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים, הידועים כגוש 30149 חלקה 107 תא שטח 003 (להלן: "המקרקעין") מעיריית ירושלים.

הוחלט פה אחד:

1. לאשר את הגשת ההצעה במכרז פומבי מס' 0/24, על ידי החברה והתקשרות החברה עם עיריית ירושלים לרכישת זכויות העירייה וזכויות רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ במקרקעין במגרש במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים, הידועים כגוש 30149 חלקה 107 תא שטח 003 (להלן: "המקרקעין") למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך. לצורך כך לחתום על כל מסמכי המכרז, ההסכם, על כל נספחיו וכן על כל המסמכים הנלווים להסכם ו/או הנדרשים לשם הוצאתו לפועל של ההסכם, לרבות על בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת החברה, בקשות למחיקת הערת אזהרה, ייפויי כוח בלתי חוזרים מהחברה, לרבות ייפוי כוח לביטול הערות אזהרה, שטרי מכר/שטר חכירה לרבות שטרי מכר/שטרי חכירה (בכפוף למשכנתא), בקשות לרישום מקרקעין, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, תצהירים, שטרי משכנתא ותנאי משכנתא ו/או תיקון להם, בקשות ו/או מסמכים ליחוד הערות אזהרה, שטרי ותנאי משכון וכיוצ"ב;

2. לאשר כי חתימתו/חתימתם של ה"ה _____ ת.ז. _____ וה"ה _____
_____ ת.ז. _____ (להלן: "מורשה/י החתימה") בצירוף

חתימת המציע

חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, יחייבו את החברה בכל הנוגע להגשת ההצעה במכרז ולחתימה על ההסכם לרבות נספחיו כאמור בסעיף 1 לעיל.

3. בזאת נסתיימה הישיבה.

יו"ר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, כעוה"ד של החברה, ועל סמך מידע שנמסר לי ע"י החברה מאשר בזאת כי:

1. החברה נתאגדה כדין בישראל, והיא עודנה קיימת ופעילה.
2. החברה רשאית, על פי מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את הפעולות המבוקשות דלעיל.
3. המשתתפים בישיבת הדירקטוריון כמפורט לעיל הם מנהלי החברה והם מוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה, לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לשם הוצאתן אל הפועל של הפעולות המבוקשות דלעיל, וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה ו/או שמה המודפס או המוטבע, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.
4. הירני לאשר את חתימת _____ ת.ז. _____ על פרוטוקול ישיבה זו.

חתימה

תאריך

חתימת המציע



31 במאי, 2023
י"א בסיון, תשפ"ג

מספרנו : שו – 577.11

**חוות דעת שמאית מוטת הנחות
לעניין שווי השוק של קרקע
הידועה כחלקה 107 בגוש 30149
במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל
שכונת בית הכרם, ירושלים
בחלופת דיור להשכרה**



תוכן עניינים

3	סעיף 1 - מטרת חוות הדעת..... עמ' 3
3	סעיף 2 - עורך הביקור ותאריך הביקור במקרקעין..... עמ' 3
3	סעיף 3 - המועד הקובע..... עמ' 3
3	סעיף 4 - זיהוי המקרקעין..... עמ' 3
4	סעיף 5 - מצב הזכויות..... עמ' 4
4	סעיף 6 - הרקע התכנוני..... עמ' 4
12	סעיף 7 - תיאור הסביבה והנכס..... עמ' 12
14	סעיף 8 - עקרונות גורמים ושיקולים..... עמ' 14
17	סעיף 9 - נתוני בסיס ותחשיבים..... עמ' 17
27	סעיף 10 - השומה..... עמ' 27
27	סעיף 11 - הצהרה..... עמ' 27

נספח :

נספח א' – נסח רישום.



1. מטרת חוות הדעת :

התבקשתי על ידי חברת "עדן"- החברה לפיתוח כלכלי בי-ם באמצעות מר עודד זיו – מנהל תחום פיתוח נכסים וכלכלה אורבנית, לחוות דעתי לעניין שווי השוק של המקרקעין שתיאורו יובא להלן לצורך בחינת שיווקו במסגרת מכרז פומבי **בהתאם לעקרונות** שלהלן :

שווי השוק של המקרקעין ביעוד מגורים להשכרה – לתקופה של 20 שנה מגמר בניה, כולל פוטנציאל תכנוני עפ"י מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל, ללא התחשבות בקיומה של מושאע. בתום תקופת השכירות ניתן יהיה למכור את כל הדירות בשוק החופשי.

חוות הדעת הינה שומה היפותטית מוטת הנחות בהתאם למטרת השומה ולהנחיות המזמין, ונועדה לצרכיו של המזמין ולשימושו הפנימי בלבד. אין לעשות בה כל שימוש אחר ו/או להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא שאינו המזמין והח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור

2. עורך הביקור ותאריך הביקור במקרקעין:

נערך ביקור על ידי אמיר כורד, שמאי מקרקעין, ביום ג', 30.5.2023.

3. המועד הקובע לחוות הדעת :

המועד הקובע לחוות הדעת הינו יום הביקור במקרקעין כמצוין דלעיל.

4. זיהוי המקרקעין :

4.1. כתובת : מגרש ריק בפינת הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים.

4.2. גוש : 30149.

4.3. חלקה : 107.

4.4. מגרש מס' : 3 עפ"י תכנית 4555 א'.

4.5. שטח החלקה הרשום : 975 במ"ר.

4.6. תיאור המקרקעין : מגרש ריק ביעוד למגורים.



5. מצב הזכויות:

5.1. בהתאם לדף רישום מפנקס הזכויות מיום 31.5.2023, (נסח מס' 116779):

5.1.1. גוש : 30149.

5.1.2. חלקה : 107.

5.1.3. המספרים הישנים של החלקה : 30149/33.

5.1.4. שטח במ"ר : 975.

5.1.5. בעלויות :

ע"ש עיריית ירושלים, החלק בנכס 918/975 חלקים.
ע"ש "רסקו" חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, החלק בנכס 57/975 חלקים.

(מצ"ב נסח, כנספח א').

6. הרקע התכנוני¹ :

6.1. תכנית המתאר לירושלים מס' 62, במרחב תכנון מקומי ירושלים :

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 16.7.1959, י.פ. 687.

החלקה מיועדת לאזור מגורים 1.

על פי תכנית המתאר לירושלים, הוראות הבינוי וזכויות הבניה הבסיסיות במגרש המיועד לאזור מגורים 1 הן :

אחוזי הבניה משטח המגרש לקומה הינם 25% ב – 3 קומות ובסה"כ 75%.
למרות האמור, בנוסף ניתן להגדיל את לממש זכויות בניה בהיקף גבוה יותר, על פי קריטריונים שונים, כגון : במקרים בהם שטח המגרש גדול מ – 1,000 מ"ר, במגרש פינתי ועוד.
בנכס הנדון זכויות הבניה המותרות הינן בשיעור 75%².

6.2. תכנית מספר 1252 ב', במרחב תכנון מקומי ירושלים :

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 21.6.1973, י.פ. 1927.

מטרות התכנית הן בין השאר (בתמצית) :

שינוי מערך יעודי הקרקע, הקצאת שטחים פתוחים ציבוריים, ביטול דרכים מאושרות, הרחבת והתווית דרכים ציבוריות, איחוד וחלוקה מחדש ועוד.

¹ המבוא להלן הינו תמצית של הוראות התכניות. קיימות הוראות והנחיות נוספות המפורטות במסמכי התכניות.
² שטחים עיקריים ובנוסף יותרו שטחי שירות שונים.



כפיפות התכנית :

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1252 ב' וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מס' 1252 ב' זו.

שטחים פתוחים ציבוריים :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק יהיו שטחים פתוחים ציבוריים ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 2 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. הועדה המקומית תהיה רשאית במסגרת מערכת הדרכים המתוכננת בתכנית האב לירושלים להפוך חלק משטחים פתוחים אלה לדרכים ציבוריות עורקיות.

דרכים :

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

הדרכים המסומנות בתשריט בחצוי קווים אלכסוניים בצבע אדום תבוטלנה ושטחן יהיה כמסומן בתשריט.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ומסומנים בחצוי קווים אלכסוניים בצבע שחור יהיו מעברים ציבוריים להולכי רגל.

הפקעה :

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית זו.

תוספת לתקנון בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 7.11.1972 :

בשינוי לאמור בכל מקום אחר בתכנית בקשר להליכים שידרשו לשם התרת בניה למגורים או בניה לבית מלון, נקבעה בזאת ההוראה הכללית הבאה :
גובה הבנינים, צורת ומתכונת הבניה, פיתוח המגרשים וכל פרט אחר מהווה נושא להיתר בניה בכל שטח התכנית יהיה כפי שיקבע באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, על סמך בקשות להיתר בניה.
הועדה המקומית והועדה המחוזית תקבענה כפי שייראה להן וכדרוש בנסיבות הענין לגבי כל מגרש בנפרד, מה הם העזרים (כגון תכנית פיתוח, חתכים כלליים, צילומי מונטאז', מודלים וכו') אשר יש לצרף אל הבקשה להיתר הבניה לשם קביעת הדברים הנ"ל.

6.3 תכנית 4555 א', במרחב תכנון מקומי ירושלים :

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 1.2.2016, י.פ. 7197.

מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת 4 מבנים למגורים ושטחים נלווים לבניית 202 יח"ד חדשות.

6.3.1 מגורים ד' :



שימושים : מגורים.

עיצוב אדריכלי :

הבניה במגרשים תבוצע ע"פ העקרונות המצוינים בנספח הבינוי המנחה.
בתא שטח 003 יבנה בניין בן 6 קומות מעל מפלס 785.0 (צומת שדרות הרצל ורחוב החלוץ)
וקומה אחת תחת מפלס זה.
בתאי שטח 001B ו- 002A יבנו בניינים בני 18 קומות מעל הרחבה שבמפלס 794.0 ו- 2
קומות מגורים חלקיות מתחת לרחבה זו.

- יותרו מרפסות קונזוליות.
- מתחת לקומות הבנין העיקריות ייבנו קומות מחסנים וחניה.
- עיקר הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- יותר שימוש בחומרי גלם נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בשיעור שלא יעלה על 50% החזיתות.
- תותר הקמת מבנה שנאים בתחום תאי השטח. מיקום השנאים יתואם עם בהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3.2. שטח ציבורי פתוח :

שימושים עילי : גינון, ריצוף ופיתוח
שימושים תת קרקעי : בתא שטח 104 חניה לטובת המגורים שבתא 001B ותא שטח 003B
השטח הפתוח הציבורי יפותח במבנה מדורג של טרסות בקירות תומכים ומסלעות.
כל השטח הפתוח הציבורי יגונן. ייחויבו נטיעות עצים בוגרים, הכל ע"פ הנחיות ואישור
אגף שפ"ע.

6.3.3. סטיה ניכרת :

גובה הבניה המרבי (גובה תקרה עליונה) כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטיה של
עד 1.5 מ' ולמעט הקמת ארובה לסילוק גזים וריחות, היינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב
כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

קווי הבנין המפורטים בנפח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח
לבין קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת
מתכנית) התשס"ב – 2002.

מספר הקומות המרבי המצוין בנספח הבינוי היינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה
ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה – 2002.



טבלת זכויות והוראות בניה :

יעד	מס' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				קווי בנין (מטר)			
			מטרת לכניסה הקובעת		מטרת לכניסה שטחית				מטרת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות										
מגורים ד'	003	968	1,940	500	120	3,200 (7)	595	24	6	1	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	001B	1,207	7,450	2,400	465	3,200 (3)	940 (-1)	72	18	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
ש"מ	001C	485	-	-	-	(3) (-1)	(1) (-1)	-	-	-	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	002A	1,356	8,310	2,400	465	(2) 9,500	(1) 20,625	106	18	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
ש"מ	002B	2,010	-	-	-	(2) (-1)	(1) (-1)	-	-	-	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	300	147	147	-	147	-	294	-	1	1	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	101	999	300	50	100	150	600	-	2	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	
ש"מ	102	457	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ש"מ	103	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ש"מ	104	1279	-	-	-	-	3830	299	5	5	-	-	-	-	-	

הערות: (1) י"אחורי בניה כוללים י- י"שטחי בניה" מחושיבים בהתייחס לכל שטח מגרש 001 והכולל את תאי שטח 001C; ולכל מגרש 002 (הכולל את תאי שטח 002A; 002B) ולא בהתייחס לכל את שטח שנפרד במגרשים אלה.

(2) שטחי השרות המצויינים מתחת למפלס כניסה קובעת הינם לכל מגרש 002 על כל תאי השטח שבו.

(3) שטחי השרות המצויינים מתחת למפלס כניסה קובעת הינם לכל מגרש 001 על כל תאי השטח שבו.

(4) כמצויין בסנפס הבנינו.

(5) שטחי הבניה המפורטים בסבלה לשלילי כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון וחבניה.

(6) גובה מירבי זה הינו גובה של תקרה עליונה ממפלס כניסה. מעל גובה זה חותר הקמת מעקה תקני ובמקרה של הבניינים הבנויים, ארובה לטילוק ריחות וגוים. גובה מירבי זה נמדד ממפלס הכניסה כמצוין בסנפס הבנינו.

(7) על מנת חיתר בניה תותר תוספת קומות תחיה את קרקעית מעבר למפורט בסנפס הבנוי בכפוף לתקן חזיה שיחיה תקף במועד מתן חיתר הבניה. אם תדרש תוספת קומות זו, יוגדלו שטחי השרות מתחת לכניסה קובעת המיועדת לתחיה מעבר לקובס בסבלה זו.

הערות: (1) "אחורי בניה כוללים" ו- "יסודות שטחי בניה" מחושבים בהתייחס לכל שטח מגרש 001 ונכולל את תאי שטח 001B ; 001C ; 002A ; 002B ולא בהתייחס לכל תא שטח במגרש אלא.
(2) שטחי השרות המצויינים מתחת למפלס כניסה קובעת הינם לכל מגרש 002 על כל תאי השטח שבו.
(3) שטחי השרות המצויינים מתחת למפלס כניסה קובעת הינם לכל מגרש 001 על כל תאי השטח שבו.
(4) כמצויין בנספח הבינוי.
(5) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
(6) גובה מירבי זה הינו גובה של תקרה עליונה ממפלס כניסה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני ובמקרה של הבניינים הגבוהים, ארובה לסילוק ריחות וגזים. גובה מירבי זה נמדד ממפלס הכניסה כמצויין בנספח הבינוי.
(7) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תיה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי בכפוף לתקן חניה שיחיה תקף במועד מתן היתר בניה. אם תדרש תוספת קומות זו, יוגדלו שטחי השרות מתחת לכניסה קובעת המיועדים לחניה מעבר לקוב בטבלה זו.

6.3.4. תנאים למתן היתר בניה, (מפורט באופן חלקי) :

חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים לבין מגיש הבקשה להיתר.

להבטחה מפני חשיפת דיירי המגורים בשטח התכנית לרעש מתנועת כלי רכב, יבוצע בכל הדירות המגורים מיגון אקוסטי דוגמת התקנת מזגן + זגוגית מסוג "זגוגית בידודית" ו/או ש"ע, הכל בהתאם לנספח אקוסטי שיוכן כתנאי למתן היתר בניה.

תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

6.3.5. תנאים למתן היתר אכלוס :

תנאי לאיכלוס הבנין במגרש 003 יהיה הרחבת רחוב החלוץ כמוצע בנספח התנועה.
תנאי לאיכלוס בנייני המגורים שבתכנית הינו הוכחת יישום האמצעים שנקבעו למניעת מטרדי רעש.
תנאי לאיכלוס הינו התקנת האמצעים הנדרשים, במידה ויתגלה הצורך בכך, המצויינים בסעיף 6.11 סעיף קטן י"ז לתקנון.

6.3.6. חניה :

תקן החניה למגורים ד' :

ליחיד בשטח עיקרי עד 84 מ"ר : 1 חניות לדירה.
ליחיד בשטח עיקרי עד 120 מ"ר : 1.5 חניות לדירה.
ליחיד בשטח עיקרי של למעלה מ-120 מ"ר : 2 חניות לדירה.



מספר החניות יקבע ע"פ התקן שבסעיף לעיל ובהתאם למספר הדירות שיתוכננו לעת מתן ההיתר. החניה הנדרשת תהא בתחומי המגרש.

פתרונות החניה יהיו על פי המפורט:

החניה עבור יח"ד שבתא שטח 003 תהיה בתחום תא השטח ובתחום השצ"פ שבתא שטח 104.
לא יתאפשר חיבור בחניונים למגרש 001 ותא שטח 003 (הנמצאים בחלקם מתחת לשצ"פ בתא שטח 104). הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

תנאי מוקדם לקבל היתר בניה להקמת החניון הפרטי ליח"ד שבתא שטח B 001 ובתא שטח 003, הוא חתימת הסכם בין בעלי הזכויות בתאי השטח ובין עיריית ירושלים להחכרת שטח החניון, לרבות דרכי הגישה אליו.

מעל גגות החניונים התת-קרקעיים יישמרו בתי גידול בגובה שלא יפחת מ-0.6 מ'. במקומות בהם תקבע נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, יישמר בית גידול בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ'.

ניתן יהיה להתקין מעלית רכב ו/או מכפילי חניה או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

6.3.7 שלביות ביצוע :

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	גמר פיתוח תא שטח 200 ו-201.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 003
לי"ר	גמר פיתוח תא שטח 001C.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 001B
לי"ר	גמר בניה ופיתוח בתא שטח 104	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 003, ומגרש 001, והכל באופן יחסי ובהתאמה לשיוך החניון התת קרקעי בתא שטח 104
לי"ר	גמר פיתוח תא שטח 002B, 203 ו-204.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 002A
לי"ר	ביצוע הבניה והפיתוח בתאי שטח 101, 300, 102	תנאי לקבלת טופס 4 למבנה שבתא שטח 002A

6.3.8 מימוש התכנית :

תוקף התכנית יקבע למשך 7 שנים מיום כניסת התכנית לתוקפה, וזאת בתנאי שיוצא היתר בניה מכוחה במהלך תקופה זו. לענין זה, היתר החפירה ייכלל כחלק מהיתר הבניה, ולא ניתן יהיה להוציאו בנפרד.

במידה ולא יוצא היתר בניה כאמור, יפוג תוקף תכנית זו ועל השטח יחול המצב הסטטוטורי

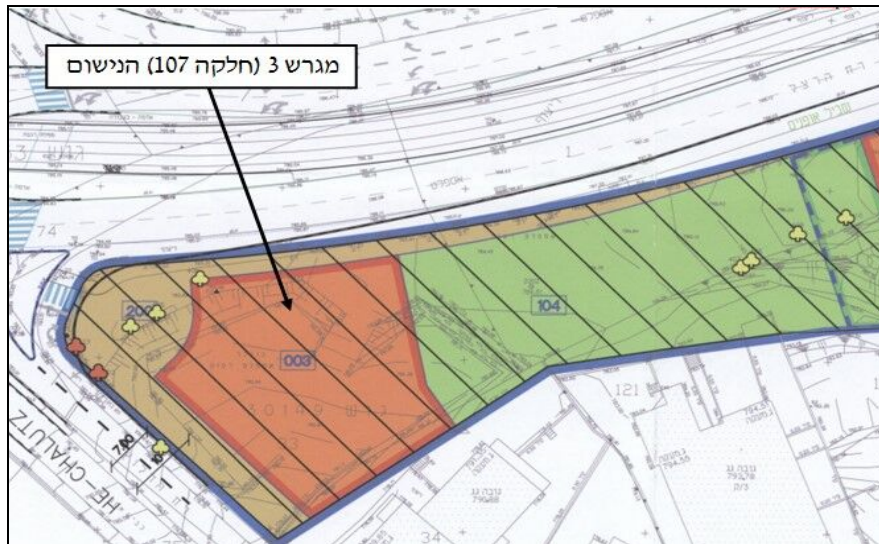
המאושר בו ערב אישורה של תכנית זו. במידה ויצא היתר בנייה /חפירה, ויפוג תוקפו בשל אי מימושו, יפקע אף אז תוקפה של תכנית זו.

ההוראות הקבועות בסעיף זה לענין פקיעת תוקף התכנית הינן מחייבות וכל סטייה מהן



תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.

6.3.9. תשריט המגרש כמצוין בתקנון :



6.4. המצב הרישוי :

לא קיים תיק בנין ביחס לחלקה הנדונה- קרקע ריקה.

6.5. תכנית 101-1108281, במרחב תכנון מקומי ירושלים :

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 24.2.2023.

על פי התשריט, נשוא השומה מופיע ביעוד אזור מגורים ד'.

מטרת התכנית :

שינוי הוראות סעיף 7.2 בתכנית מס' 4555' והגדרת הוראות אשר מאריכות את התוקף תכנית 4555'.

עיקרי הוראות התכנית :

- שמירת הוראות תכנית 4555' בכל הנוגע ליעודי הקרקע, מס' יח"ד, שימושים מותרים, קווי בנין מירביים, זכויות והוראות בניה, הוראות נוספות כמפורט בסעיף 6 לתכנית לרבות הוראות בדבר בניינים וגדרות להריסה, עצים להריסה, העתקה ושימור
- קביעת הוראות חדשות בדבר מימוש תכנית 4555'

שימושים באזור מגורים ד' :

מגורים.



להלן סיכום מאזן החניה ע"פ תקן חניה לפי תכנית 5166ב' בשים לב לזכויות הבניה על פי תכנית 4555א' על פי תכנית יועץ התנועה:

- חניות רכב פרטי למגורים: דרישה – 36, היצע – 37
- חניות אופניים: דרישה – 24, היצע – 24.
- חניות אופנועים: דרישה – 3, היצע – 3.

בשים לב לתכנית החניה המופיעה לעיל, שטח החניון החורג מגבול חלקה 107 כפי שעולה ממדידה אומדנית הינו כ – 350 מ"ר.

6.7. הפוטנציאל התכנוני במקרקעין:

במקרקעין קיים פוטנציאל תכנוני מובהק להגדלת זכויות בניה. אף כי תכנית 4555א' התקפה אושרה בשנת 2016, לפני כ – 6.5 שנים בלבד, היקף הבינוי המאושר אינו תואם את נפח הבניה המרבי, האפשרי לפי מדיניות התכנון העדכנית בסביבה. מדיניות זו מוצאת את ביטוייה בהתגבשות תכנית-אב לשכונת בית הכרם וכן במסמך החלטת הועדה המחוזית לתו"ב בדבר מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל.

6.7.1. טיוטת תכנית-אב לשכונת בית הכרם – תכנית מס' 16000:

התכנית מגדירה מדיניות פרטנית לפיתוח השכונה – תבנית הבינוי, שימושי קרקע, זכויות בניה, גובה בניה, שימור ועוד וזאת תוך קביעת תוספת זכויות ומענה ציבורי מתאים. התכנית מציעה תוספת של כ – 1,400 יח"ד חדשות תוך חלוקת השכונה לאזורים שונים לפי טיפוס הבינוי השונים.

התכנית נגנזה באפריל 2021 בהחלטת המחוזית להקפיא את התכנית. עם זאת, החלטת הועדה המחוזית לגבי תכנית זו מינואר 2011 – נותרה בתוקף.

6.7.2. תמצית³ החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 8 באפריל 2019⁴:

בהחלטה מוגדרת המדיניות התכנונית הפרוגרמטית לבינוי בחלקות הגובלות בציר הרכבת הקלה.

ההחלטה מפרטת את גובה הבינוי ונפחי הבינוי הכללים בחלקה, בהיקף משתנה לפי קריטריון של גודל החלקה האמורה.

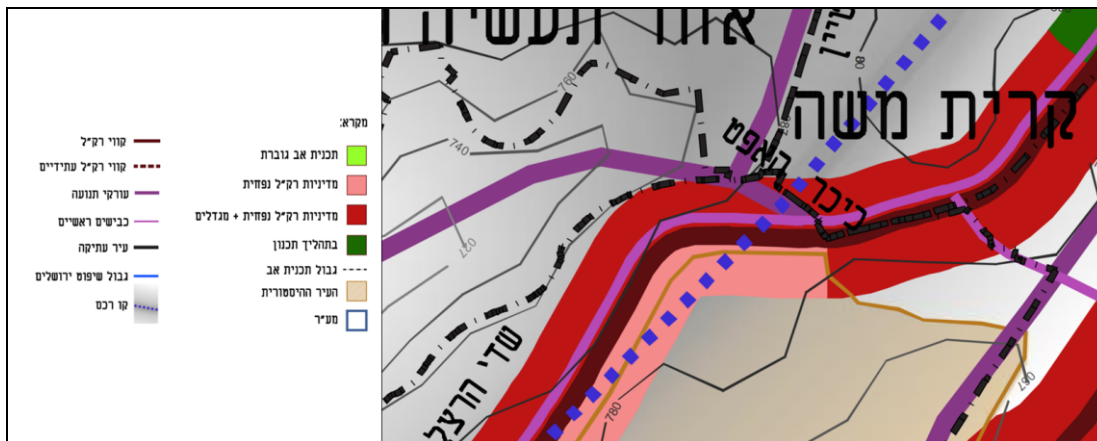
בחלקה 107 הנישומה, ששטחה קטן מ – 1.5 דונם, חלה המלצה לבינוי לפי הגדרה נפחית כאמור להלן:

³ להלן מובאים עיקרי הדברים בתמצית רבה. יש הוראות נוספות שונות שלא מפורטות כאן ונלקחו בחשבון בתחשיב.
⁴ ובהתאם להבהרה מיום 15.7.2019.



גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית
גובה	עד 10 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.

להלן קטע מתשריט מסמך המדיניות הנדון, בו מופיע אזור החלקה הנישומה (כיכר האפט) :



7. תאור הסביבה והנכס :

7.1. תיאור הסביבה :

בית הכרם הינה שכונה ותיקה בלב ירושלים, הממוקמת ממערב למרכז העיר ונתחמת, כדלהלן :

בצפון : שכונת קריית משה ומתחם המלונות.
בדרום : שכונת רמת בית הכרם.
במזרח : שדרות מנחם בגין, (כביש מס' 4) וקמפוס גבעת-רם.
במערב : שכונת יפה נוף.

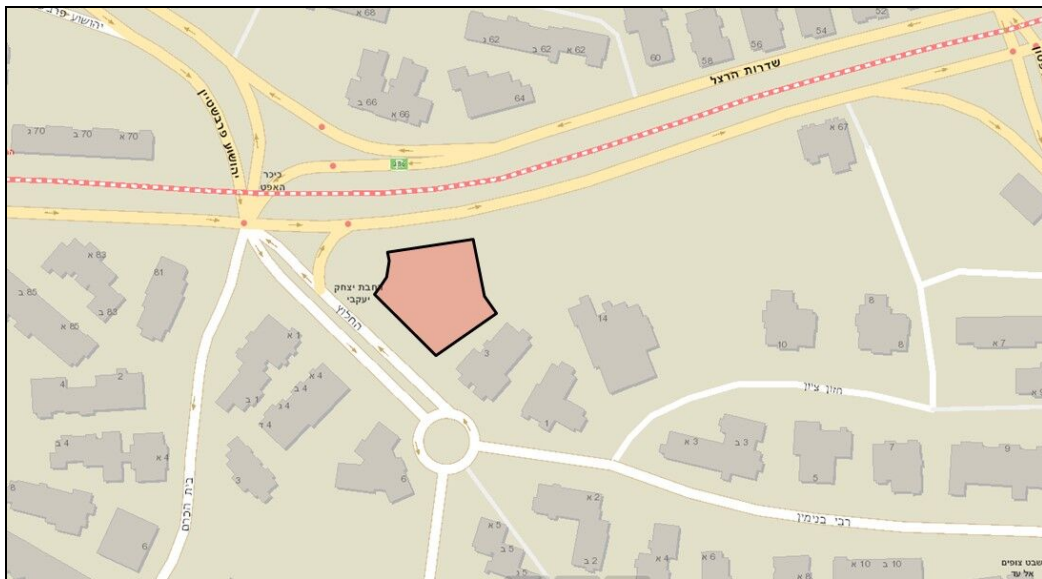
שכונת בית הכרם נוסדה ב – 1923 והיא מתאפיינת בבניה הטרוגנית של בתי מגורים משותפים. בחלקה הוותיק של השכונה קיימים בתים נמוכים, מחופים אבן, בני 2 – 4 קומות, המוקפים גינות וחצרות, ורחובות צדדיים ושקטים. באזורים שנבנו מאוחר יותר ישנם בתי מגורים משותפים גבוהים ומספר בתי שיכונים סטנדרטים, (כגון שיכון הראל).

בשכונה קיימים מספר מרכזים מסחריים שכונתיים, גנים ציבוריים וכן מרכז מסחרי גדול יותר, הממוקם בכיכר "דנמרק" ומאכלס חנויות, משרדים וסופרמרקט.



מיקום השכונה מרכזי ומתאפיין בנגישות גבוהה, בשל הסמיכות לצירי תנועה עיקריים, ביניהם שדרות הרצל, שעובר בשכונה, וריבוי התחבורה הציבורית. האוכלוסיה המתגוררת במקום מתאפיינת בתושבים מחתך סוציו אקונומי בינוני-גבוה. המתחם הנדון ממוקם בקצה המזרחי של השכונה, לאורך שדרות הרצל. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכל השירותים הקהילתיים הדרושים.

להלן מפה סכמטית הכוללת סימון החלקה של המקרקעין וסביבתו:



להלן תצ"א עם סימון אזור החלקה הנישומה (מסומן בקו צהוב ומילוי צהוב):





7.2. תאור המקרקעין :

חלקה הממוקמת בצידה הדרום-מזרחי של כיכר האפט – הצטלבות הדרכים השכונתיות של רחובות החלוץ, בית הכרם ויהושע פרבשטיין, עם ציר שד' הרצל.

החלקה בעלת צורה אי-רגולרית, מתאפנת בשיפוע היורד מצפון לדרום (חזית שד' הרצל גבוהה ביחס לחזית החלקה העורפית) וגובלת ברחוב החלוץ ובכביש בציר שד' הרצל, ובחלקת מגורים שכנה בדרום ובשטח המיועד לשצ"פ במערב.

החלקה מהווה שטח מגרש פתוח ובו רחבת כורכר, המשמשת לחניה, צמחיית בר ושיחים. שטח החלקה הרשום הינו 975 מ"ר.

להלן תמונת המקום להתרשמות :



8. עקרונות גורמים ושיקולים :

8.1. עקרונות :

התבקשתי כאמור לחוות דעתי לעניין שווי השוק של המקרקעין שתיאורו יובא להלן לצורך בחינת אפשרות שיווקו במסגרת מכרז בהתאם להנחות העבודה והחלופה שלהלן :

שווי השוק של המקרקעין בייעוד מגורים להשכרה – לתקופה של 20 שנה מגמר בניה, כולל פוטנציאל תכנוני עפ"י מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל, ללא התחשבות בקיומה של מושאע. בתום תקופת השכירות ניתן יהיה למכור את כל הדירות בשוק החופשי.



הגדרה של שווי שוק :

ההגדרה הרווחת לשווי שוק היא : הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון במונחי מזומן או שווה ערך, עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה של כל המעורבים על פרטי המקרקעין וכאשר הצדדים מונעים על ידי אינטרס אישי וללא לחץ.

לצורך קביעת השווי יעשה שימוש ב- 3 גישות השומה כמפורט להלן :

גישת ההשוואה - בבסיס גישה זו עומד העיקרון של השוואת מחיר עסקאות בנכסים דומים באותה סביבה, תוך התחשבות בגורמים שונים המשפיעים נקודתית על שווי הנכס הנישום.

גישת ההקמה/חילוץ – בגישה זו בוחנים את שווייה של הקרקע בכפוף לאפשרויות ניצולה, עלות הבנייה הכוללת את מרכיב הפיתוח בתוכה וכופלים ברווח יזמי מקובל. לחילופין, ניתן לגזור את שווי רכיב שווי מ"ר מבונה ע"י ביצוע פעולות אריטמטיות בסדר הפוך ביחס למצוין לעיל.

גישת היוון דמי שכירות - בבסיס שיטה זו עומד עיקרון של ראיית הנכסים כנכסים מניבים. בשיטה זו מהוונים את ההכנסות המתקבלות ואשר צפויות להתקבל מדמי השכירות למשך תקופת חייו האפקטיביים של הנכס.

8.2. גורמים ושיקולים :

הגורמים והשיקולים שיובאו בין היתר בחשבון הינם כמפורט להלן :

8.2.1. מצב שוק המקרקעין.

8.2.2. יעשה שימוש במסמכים ואינפורמציה שהתקבלו ממזמין העבודה, לשכת רישום המקרקעין ומעיריית ירושלים.

8.2.3. נתוני התכנון וזכויות הבניה על פי התכנית החלה על המקרקעין.

8.2.4. מיקום המקרקעין בפינת הרחובות החלוץ ושדרות הרצל.

8.2.5. שטח החלקה, צורתה ואופיה הטופוגרפי.

8.2.6. מאפייני הנכס הנישום ובו בין היתר : שטחו, מצבו הפיזי, פונקציונאליות והנוף הנשקף.

8.2.7. בהתאם להנחיית המזמין השומה הינה בהנחה שלא קיימת מושאע בין העירייה לחברת "רסקו".

8.2.8. בחלופת דיור להשכרה בהתאם להנחיות המזמין, הבניין ישמש בשלמותו להשכרה לתקופה של 20 שנה ולאחריה ניתן יהיה למכור הדירות.



- 8.2.9** מבדיקת מסמך מדיניות לשכת התכנון המחוזית עולה בסבירות גבוהה שטרם מוצא הפוטנציאל התכנוני וסביר שניתן יהיה להגדיל את היקפי הבינוי המאושרים עפ"י מדיניות הבינוי של מוסדות התכנון בעניין חלקות הגובלות בציר רק"ל.
- התכנון הפרוגרמטי המתייחס לחלקה הנדונה כולל בינוי של עד 10 קומות מעל מפלס שד' הרצל (ובנוסף קומות עורפיות תחתונות וקומות מרתף) לבינוי מסחר בקומת הקרקע ומגורים מעל.
- 8.2.10** בחישוב שווי הפוטנציאל התכנוני, המתבסס על מדיניות פרוגרמטית כללית בלבד, נלקחו בחשבון הנחות, אומדנים וחישובי שטחים שונים בקביעת היקף שטחי הבניה השונים למגורים ולמסחר.
- 8.2.11** על פי מימוש בניה בהתאם לפוטנציאל התכנוני ובשים לב למדיניות התכנון לאורך ציר רק"ל עולה כי יידרשו עפ"י אומדן כ – 87 חניות כלי רכב פרטי.
- 8.2.12** ההכנסות מהשכרת הדיור הובאו בחשבון על פי שווי שוק.
- 8.2.13** על פי אומדן ראשוני בשים לב לבינוי הכולל פוטנציאל תכנוני, עולה כי לכאורה ניתן לבנות את מלוא החניות הנדרשות על פי תקן בחמש קומות תת קרקעיות תוך שימוש במכפילים. קונטור שטח החניה הקומתי החורג לתוך מגרש 104 מוערך בכ – 350 מ"ר.
- 8.2.14** בקביעת השווי הנוכחי נלקח בחשבון שיש לנכות את אומדן היטל ההשבחה הצפוי לחול עקב אישורה של תכנית חדשה להגדלת זכויות בניה ו/או שינוי היעוד החלקי לדיור להשכרה.
- 8.2.15** נלקחו בחשבון אומדני שטחים לחניון תת-קרקעי בחלופות התכנון השונות בהתאם לחוות דעת יועץ התנועה ובהתאם לשימוש הטוב והיעיל.
- 8.2.16** הובאה בחשבון מגמת התייקרות עלויות המימון ועליית המדד.
- 8.2.17** נלקחו בחשבון עקרונות ושיקולים בניתוח שווי מקרקעין בשימוש להשכרה בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי ולחוקים השונים, הקובעים בין השאר, הטבות⁵ בסוגיית החבות במע"מ.
- 8.2.18** נלקחו בחשבון עלויות החכרת תת הקרקע של מגרש 104 ביעוד שצ"פ בו תוקם החניה. אומדן דמי החכירה שהובא בחשבון הינו על בסיס עקרונות שומה מקובלים למקרה מעין זה שהתווה ע"י מחלקת הנכסים בעיריה.
- 8.2.19** לא נערכה כל בדיקה לגבי קיום מטרדים ו/או מפגעים כגון: קרינה, זיהומים שונים, צנרת, תשתית וכדומה. השומה הינה בהנחה שבמקרקעין לא קיימים מפגעים כמצוין לעיל.
- 8.2.20** השווי שיקבע בשומה הינו בהנחה שהמקרקעין ריק ופנוי מכל דייר מוגן או פולש.

⁵ לא נלקחו בחשבון הטבות מיסוי שונות, כגון במס שבח, מס הכנסה וכדומה.



8.2.21. השווי שיקבע בשומה הינו בהנחה שהנכס נקי מכל חוב ו/ או שיעבוד ו/ או התחייבות לצד ג' ושלא קיימת מניעה משפטית ו/ או תכנונית להעביר את הזכויות.

9. נתוני בסיס ותחשיבים :

9.1. שטחים לשומה :

9.1.1. שטח החלקה הרשום – 975 מ"ר.

9.1.2. זכויות בניה בחלופת תכנית מאושרת 4555א':

שטח מעל כניסה קובעת	שירות	עיקרי	שטח מתחת כניסה קובעת		מס' יח"ד	אומדן ממ"דים	סה"כ מגורים נטו
			שירות	עיקרי			
1,940	500	120	3,200		24	288	2,348

9.1.3. אומדן שטחי בניה בחלופת פוטנציאל תכנוני :

תיאור	תכנית בינוי	מס' קומות	שטח נטו במ"ר
שטח תכנית בניה מירבי לפי קוי בניין:	760	10	
אומדן מעטפת מסחר קומת קרקע:	330	1	330
שטח מגורים - קומת קרקע עורפית:	430	1	316
אומדן שטח קומת קרקע תחתונה:	430		316
תכנית קומת מגורים עליונה:	760	9	646
אומדן פחת וגרעין שירות בקומות המגורים:	114	11	

שיעור אומדן פחת וגרעין קומתי 15%.
שטח מעטפת ברוטו לבניה ללא מרתפים, 8,030 מ"ר.

אומדן מס' ותמהיל יח"ד :

תיאור יח"ד	שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד	שטח נטו במ"ר
יחידות קטנות :	80	12	960
דירות רגילות :	114	48	5,486
		60	6,446

להלן חישוב שטח מגורים אקו':

אומדן שטחי מגורים נטו:	שטח במ"ר	מקדם אקוויולנטי	שטח אקוויולנטי
קומת קרקע תחתונה:	316	0.80	253
קומת קרקע עליונה עורפית:	316	0.90	284
קומות עליונות:	5,814	1.00	5,814
	6,446		6,351



9.1.4 תחשיב שטחי חניה :

שטח חניה תת-קרקעית	מס' חניות	שימוש	תיאור מצב תכנוני
1,260	36	מגורים	מצב תכנוני קיים
2,940	84	מגורים	מצב תכנוני עתידי - פוטנציאל
96	3	מסחר	

9.1.5 להלן פירוט שטחי החניון האקו' הבנויים מתחת למגרש 104 לפי תכנית 4555'א :

שטח אקו' במ"ר	מקדם שווי קומה תת קרקעית	תאי חניה למגורים	קומה
347.24	100%	347.24	-1
347.24	100%	347.24	-2
312.52	90%	347.24	-3
243.07	70%	347.24	-4
243.07	70%	347.24	-5
1,493.13			סה"כ:

9.2 נתוני שווי למגורים :

9.2.1 להלן מקבץ עסקאות השוואה מפרויקט מגורים חדש על ציר הרכבת הקלה בפינת קריית משה ושד' הרצל ע"פ ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים :

על פי הנתונים מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך ***** ₪.
לאחר מתן התאמה למיקום (10%), תוספת בגין צפיפות נמוכה (5%) וזמן (13%)
מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם לנשוא השומה בסך ***** ₪.

9.2.2 להלן מקבץ עסקאות השוואה מפרויקט תמ"א 38/1 על ציר הרכבת הקלה בפינת הברון הירש ושד' הרצל ע"פ ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים :

סיכום ערכי בסיס לשווי מגורים :

שווי מ"ר בנוי בסיס ממוצע במגורים נקבע לאחר התאמות שונות לסך של ****00 ₪, כולל מע"מ.

9.2.3 להלן ניתוח מכרזי השוואה לדיור להשכרה :

9.2.4 להלן מקבץ נתוני השוואה – מחירים מבוקשים לשכירות למגורים באזור :

כתובת	קומה	תיאור	שטח דירה במ"ר	חדרים	מחיר מבוקש
החלוץ 37	קרקע	דירת גן	46	2.5	₪4,400
החלוץ	3	דירה + מרפסות	100	4	₪7,500



מחיר מבוקש	חדרים	שטח דירה במ"ר	תיאור	קומה	כתובת
₪6,500	4	115	דירה בבניין קומות	4	שדרות הרצל 112
₪4,900	2.5	58	דירה + מרפסות	2	שדרות הרצל 38
₪7,000	3.5	60	דירה	1	שדרות הרצל 62
₪8,500	3.5	90	דירה	1	שדרות הרצל 40
₪4,200	2	50	דירה	1	רב צעיר
₪5,000	3	85	דירה	3	רב צעיר 17
₪8,000	4	115	דירה + מרפסות	1	בית הכרם 12
₪4,200	1.5	38	דירה	קרקע	בית הכרם 1
₪6,500	4.5	90	דירה	1	הברון הירש 4
₪5,100	3	75	דירה	2	הרצל 92
₪6,000	3	71	דירה	2	הרצל 95
₪6,300	4	90	דירה	קרקע	חזון ציון 8
₪6,500	4	70	דירה	קרקע	חזון ציון 9
₪3,100	1.5	53	דירה	קרקע	כרמון 16
₪12,000	5	135	דירה + מרפסות	1	בית הכרם
₪4,400	2	56	דירה + מרפסות	2	דגניה 13
₪5,250	3	70	דירה	4	התומר 10
₪3,000	1	20	דירה	1	כרמון 6
₪3,800	2	45	דירת גן	קרקע	כרמון 6
₪4,650	3	51	דירה	7	חזון ציון 10
₪4,600	3	75	דירה	1	שדרות הרצל 117
₪5,000	3	70	דירה + מרפסות	3	שדרות הרצל 92
₪10,000	6	135	דירה	2	שדרות הרצל 127
₪5,700	3	70	דירה	1	שדרות הרצל 70
₪5,900	3	80	דירה	1	שדרות הרצל 120
₪4,900	3	75	דירה	1	רב צעיר
₪4,450	2.5	40	דירה	5	שדרות הרצל 38
₪5,500	3	73	דירה	3	שדרות הרצל 38
₪7,500	4	104	דירה	3	שדרות הרצל 42

סיכום : דמי שכירות ממוצעים לאחר התאמות שונות יעמדו על סך של ** ₪ / מ"ר.

9.3. נתוני שווי למסחר :

בהתאם לניתוח עסקות מכר מהשנים 2019 - 2020 במרכז המסחרי בכיכר דניה שבשכונת בית הכרם עולה כי שווי מ"ר מסחרי נע בין כ - 000,000 ₪ - 000,000 ₪.

להלן פירוט עסקה עדכנית מהמרכז המסחרי ברמת דניה :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח נטו	תמורה	שווי מ"ר בנוי
18/10/2021	30150	31	שד' הרצל 103	25	₪ 680,000	₪ 27,200

עמוד 19 מתוך 23



בשים לב לדמי שכירות ראויים בסך של כ - 000 ₪, המשולמים במרכז המסחרי רמת דניה מתקבל שווי מ"ר בנוי על פי שיעור היוון של 000% בסך של כ - 000,000 ₪.

לאור האמור ניתן לקבוע שווי מ"ר בנוי בייעוד מסחרי מתואם לנשוא השומה בסך 000000 ₪.

9.4. להלן תמצית החישוב של שווי השוק של מגרש מס' 3 ע"פ תכנית מאושרת מס' 4555' א' ללא פוטנציאל (תחשיב ביניים לצורך חישוב אומדן היטל השבחה):

9.5. תמצית תחשיב בחלופת דיור להשכרה כולל פוטנציאל תכנוני לפי מדיניות בניה על ציר רק"ל⁶:

9.5.1. להלן לוחות הזמנים המוערך בחלופת שווי הקרקע בחלופה כולל פוטנציאל, בינוי בהתאם למדיניות הועדה המחוזית על ציר הרק"ל:

שלב	מס' חודשים	סה"כ חודשים	תיאור שלב
שלב א'	30.0	30.0	שלב תכנון ואישור תכנית עד הוצאת היתר חפירה
שלב ב'	9.0	39.0	הוצאת היתר חפירה ודיפון ותחילת עבודות חפירה
שלב ג'	42.0	81.0	הוצאת היתר ותחילת עבודות עד טופס 4
שלב ד'	240.0	321.0	תקופת השכרה ומכר המסחר
שלב ה'	6.0	327.0	תקופת שיפוץ לפני מכירה
שלב ו'	20.0	347.0	מכר הדירות בשוק החופשי

9.5.2. להלן עלויות הבניה (כולל מע"מ) בחלופה לפי פוטנציאל בינוי בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לבינוי על ציר הרק"ל:

9.5.3. להלן עיקרי הנחות העבודה לעניין התזרים בחלופת דיור להשכרה:

9.5.4. להלן פירוט ההכנסות משכירות:

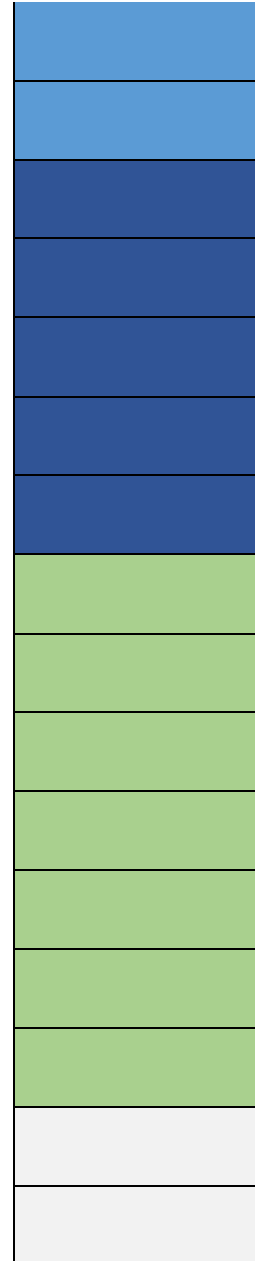
9.5.5. להלן פירוט הכנסות מכר המסחר בסיום הבניה וכן מכר הדירות בסיום תקופת ההשכרה (תחשיב נומינאלי, יובא בתזרים תוספת של 2% לשווי הדירות כל שנה):

מכר הדירות הינו לאחר הוצאות שיפוץ בסיום ההשכרה.
הממכר כולל חניה ומחסן לכל יח"ד.

⁶ התחשיב הינו רחב ומורכב וכולל תזרים ארוך בקבצי אקסל. המובא להלן הינו תמצית שבתמצית.

[illegible]

בית "הנציב", אגף A, דרך חברון 101 א', ירושלים | ת.ד. 10644, ירושלים 9110501 | טל: 02-6725550 | פקס: 02-6725551 | affik@zahav.net.il



בית "הנציב", אגף A, דרך חברון 101 א', ירושלים | ת.ד. 10644, ירושלים 9110501 | טל: 02-6725550 | פקס: 02-6725551 | affik@zahav.net.il



10. השומה⁷ :

10.1. שווי המגרש במעוגל ללא מע"מ ביעוד למגורים כולל פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות בניה עפ"י מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל וכפרויקט דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה מגמר בניה כאשר בתום בתום תקופת השכירות ניתן יהיה למכור את כל הדירות בשוק החופשי :

000,000,000 ₪ (----- ₪).

הערות :

- 1 (עפ"י הנחיות המזמין לא נקבעה הפחתה בגין מרכיב ההפרעה שיוצרת הבעלות המשותפת.
- 2 (היות והתחשיב מאד "רגיש" לשינויים בהנחות העבודה, למצב הכלכלי והתחזיות של המשק (ריבית, שיעור עליית ערכי הדירות, השכירות, מדדים וכיו"ב) – מומלץ בטרם ביצוע עיסקה / שיווק במכרז / מכר, לבחון בשנית הנחות העבודה ולעדכן התחשיב בהתאמה.

חוות הדעת הינה שומה היפותטית מוטת הנחות בהתאם למטרת השומה ולהנחיות המזמין, ונועדה לצרכיו של המזמין ולשימושו הפנימי בלבד. אין לעשות בה כל שימוש אחר ו/או להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא שאינו המזמין וח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור

11. הצהרה :

הנני מצהיר כי אין לי כל נגיעה אישית לנכסים שנבדקו וכי חוות דעת זו בוצעה על פי מיטב ידיעתי, המידע שהועמד לרשותי, ניסיוני, שיקולי ושיפוטי המקצועי.

בכבוד רב,
רוני אפיק
שמאי מקרקעין וכלכלן



⁷ במסגרת מו"מ יתכנו סטיות מהנקוב לעיל. בשים לב לעובדה שהשווי הינו לדיור להשכרה המושפע מאד מריבית המשתנה לעיתים תכופות וצפי הריבית לשנים הקרבות טווח הסטייה המקובל הינו גבוה יותר והינו עד 15% משווי השוק הנקוב לעיל.

נספח א'



116779

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30149 חלקה: 107

הנכס נוצר ע"י שטר:	20/2020	מיום:	16/01/2020	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	---------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	975.00				

המספרים הישנים של החלקה

30149/33

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	עיריית ירושלים		
				החלק בנכס	
				918 / 975	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	"רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ		
				החלק בנכס	
				57 / 975	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

8/05/24
15:08:17

2022-0900

בקשה להעלאת נושא לדיון בוועדת כספים - מספר בקשה: 2022-93-009

אל: גזבר העירייה
מאת:

הנושא המוצע לדיון

שיווק זכויות העירייה באמצעות מכרז פומבי במגרש 3
בתב"ע 4555 א ביעוד למגורים (נכס 9417)

דברי הסבר

עיריית ירושלים בעלים במושע של 918/975 במגרש 3 על פי תכנית 4555 א ביעוד מגורים ד' בגוש 30149 חלקה 107. שטח המגרש 975 מ"ר. על פי התב"ע התקפה ניתן לבנות במגרש 24 יח"ד. על המגרש חלה מדיניות העלאת אחוזי הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה, של הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
תב"ע 4555 א פורסמה ביום 1.2.2016 ותוקפה מוגבל לתקופה של 7 שנים, למעט אם יוצא מחוזה היתר בניה במהלך תקופה זו.
אגף הנכסים באמצעות חברת עדן מקדמים היתר בניה לשלד החניון במגרש, וכן פועלים להגשת תב"ע לביטול הגבלת תוקפה.
אגף הנכסים מבקש לשווק את הקרקע באמצעות מכרז פומבי.
שיווק הקרקע יהיה במתווה של דירות לשכירות בשוק החופשי עם מנגנון הצמדה לפי מתווה דירה להשכיר.
פורום נכסים מיום 9.8.2021 ומיום 2.2.2022 אישר את יציאת העירייה למכרז. חברת רסקו אישרה לעירייה לצאת למכרז על חלוא הזכויות בנכס, כולל על חלקה בשיעור 57/975. חברת רסקו ביקשה לציין כי ככל שתהיה הפחתה בשווי התמורה בגין הגבלת העירייה בשיווק הנכס במתווה של דירות לשכירות, אזי העירייה תשפה את רסקו בגין ההפרש.
מועצת העיר מאשרת את שיווק הקרקע במכרז פומבי ומסמיכה את אגף הנכסים בשיתוף היועמ"ש להשלים את תנאי המכרז ולנסח הסכם מכר בהתאם.
הנושא אושר ע"י היועץ המשפטי.
מצ"ב החלטות פורום הנכסים בנושא.
נושא: 931 מכירת נכס
משרדי מחשלה:
גופים עירוניים:

הצעת החלטה מבוקשת

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה (7 חברים בעד ו-4 נגד)
לאשר שיווק זכויות העירייה
במגרש 3 בתב"ע 4555 א במכרז פומבי כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

העמקים:

מנהל אגף תקציבים
סגן למינהל וכספים

חתימה
שם
מנהל

ועדת כספים 549 בתאריך 28/08/2022
מועצה 646 בתאריך 31/08/2022
סטטוס 8-אושר במועצה

הסכם

אשר נערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש 5 2024

בין

עיריית ירושלים

כבר ספרא 1 ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד ;

לבין

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

520005521 .ג.ח

מרח' הר סיני 3 תל אביב

על ידי לח אגל פתח לח אגל פתח ת.ז.

המוסמכים לחתום בשמה ומטעמה

(להלן: "רסקו")

מצד שני;

הואיל והצדדים הינם בעלים במשותף של מקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן: "המקרקעין");

והואיל ולעירייה 918/975 חלקים במקרקעין, ולרסקו 57/975 חלקים במקרקעין;

נסח המקרקעין מצ"ב כנספח א' להסכם זה

והואיל ובכוונת העירייה לצאת במכרז פומבי למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, במסגרתו יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל על המקרקעין פרויקט דיור להשכרה לפרק זמן שלא יפחת מ-20 שנה (להלן: "**המכרז**");

והואיל: ורסקו מעוניינת כי זכויותיה במקרקעין תימכרנה יחד עם זכויות העירייה במסגרת המכרז העירוני, בכפוף להוראות הסכם זה להלן;

והואיל: והצדדים תפצים להסדיר את יחסיהם אהדדי.

אשר על כן הוסכם, הותנה והוצהר על-ידי הצדדים כדלקמן:

1. העירייה תנסח ותפרסם מכרז, על פי שיקול דעתה, למכירת מלוא הזכויות במקרקעין. במסגרת המכרז יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל במקרקעין פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. מובהר כי ניסוח המכרז ייעשה על ידי העירייה, באמצעות חברת עדן, ועל פי שיקול דעתה המוחלט, ורקסו לא תהא צד

חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ
"RASSCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

- לניסוח וליווי המכרז. בכלל זאת, העירייה תקבע מטלות יזם בהתאם לשיקול דעתה המוחלט.
2. הזכייה במכרז תהא על בסיס המחיר הגבוה ביותר שיוצע לרכישת הזכויות במקרקעין על ידי מציעים העומדים בתנאי המכרז, ובכפוף להוראות המכרז. העירייה תקבע מחיר מינימום לרכישה, על פי שיקול דעתה, אשר בכל מקרה לא יפחת משווי המקרקעין בשומת ההשבחה שהנפיקה העירייה ביחס למקרקעין, במסגרת חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית 4555א.
3. מובהר כי רסקו תהא רשאית להשתתף במכרז ככל משתתף אחר, בכפוף לעמידתה בתנאי הסף. אשר. מפורטים **בנספח ד'** להסכם זה. במקרה של זכייה מצד רסקו במכרז, יחולו הוראות סעיף 5(ד) להלן.
4. הזוכה במכרז יחתום על הסכם מול העירייה ומול רסקו, וישלם להם את חלקם בהתאם לזכויותיהם ולמפורט להלן.
5. מאחר ובמסגרת תנאי המכרז הטילה העירייה מגבלות על הזכויות במקרקעין, תהא רסקו זכאית לתמורה בגין זכויותיה בהתאם לאמור להלן:
- א. הזוכה במכרז ישלם את סכום הזכייה הכולל לעירייה ולרסקו, באמצעות העירייה כנאמנה של רסקו
- ב. העירייה תעביר לרסקו את חלקה היחסי בסכום הזכייה (קרי: 57/975 מסכום הזכייה), בתוספת 20% מסכום חלקה היחסי (להלן: "**סכום התמורה לרסקו**"). (לדוגמא: במידה וסכום הזכייה הכולל עומד על 10,000,000 ש"ח, יעמוד חלקה של רסקו על 701,538 ש"ח, המורכב מחלקה היחסי בסך 584,615 ש"ח, ובתוספת 20%), וזאת תוך 30 יום ממועד קבלתו מאת הזוכה. מובהר כי במקרה של תשלום סכום הזכייה לשיעורין, יועבר לרסקו חלקה לשיעורין, בהתאמה למועד העברתו של כל סכום על ידי הזוכה. כנגד העברת התשלום לרסקו, תעביר רסקו חשבונית מס כדין לזוכה באמצעות העירייה.
- ג. סכום התמורה לרסקו יהיה הסכום הסופי והמוחלט שישולם לרסקו ופרט לכך לא תהא זכאית היא לכל פיצוי ו/או שיפוי אחר, מכל גורם שהוא לרבות מהעירייה ומועדות התכנון. למרות זאת העירייה תשפה את רסקו בגין כל הוצאה ו/או תשלום עקב תביעות בגין ניהול הליכי המכרז ו/או טענות ו/או תביעות של הזוכה במכרז. מובהר כי סכום התמורה לרסקו נקבע על ידי הצדדים לאחר שהעריכו היטב את זכויותיהם בנכס ונשקלו היטב כל הנתונים הרלוונטיים, ולא תישמע מפי רסקו כל טענה בנוגע לסכום התמורה שיגיע לה בגין מכירת זכויותיה במקרקעין במסגרת ההליך המכרזי.
- ד. ככל ורסקו תגיש הצעה במכרז ותזכה בו, תידרש היא לשלם לעירייה את סכום הזכייה בהפחתת סכום התמורה לרסקו לו זכאית היא כאמור בסעיף 5(ב) לעיל ופרט לכך לא תהא זכאית רסקו לפיצוי כלשהו מאת העירייה ו/או ועדות התכנון.
- ה. מובהר כי בחתימתה על הסכם זה רסקו מוותרת על כל טענה ו/או דרישה באשר לסכום שיוצע ושיתקבל על ידי הזוכה במכרז, לרבות בנוגע לשווי המקרקעין.
- ו. עוד מובהר כי לעירייה שיקול דעת מוחלט באשר לניהול ההליך המכרזי, ובכלל זאת באשר להחלטה על הכרזת הזוכה ו/או שלא לקבל כל הצעה הכל על פי שיקול דעתה ועל פי תנאי המכרז ודיני המכרזים החלים **על העירייה**.

- ז. ככל שהעירייה תחליט על ביטול המכרז ויציאה להליך מכרזי חדש בתנאי דיור להשכרה, יחולו ההסכמות דנן גם על ההליך החדש. ככל שתנאי המכרז ישונו כך שהוא לא יהיה בתנאי דיור להשכרה, יחול ההסדר הקבוע בהסכם זה ביחס למכירת הזכויות, אולם רסקו תהא זכאית לחלקה היחסי בסכום הזכייה בלבד ללא תוספת 20% (קרי 57/975 מסכום הזכייה בלבד).
6. להבטחת מכירת זכויותיה של רסקו במקרקעין במסגרת המכרז, תחתום רסקו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היועץ המשפטי של העירייה, במסגרתו יוסמך היועץ המשפטי של העירייה למכור את זכויות רסקו במקרקעין לצד שלישי בהתאם למכרז בנוסח המצ"ב **כנספת ב'** להסכם זה. כן תפקיד רסקו בידי היועץ המשפטי במעמד חתימת הסכם זה פרוטוקול דירקטוריון למכירת הזכויות במקרקעין כאמור, כשהוא מאושר ומאומת על ידי עו"ד בנוסח המקובל בלשכת רישום המקרקעין, המצורף **כנספת ג'** להסכם זה. יפוי הכח יהיה בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד פרסום ההליך המכרזי, והוא ישמש גם בכל הליך מכרזי נוסף שתפרסם העירייה, ככל שתפרסם, כאמור בסעיף 5(ז) לעיל, בתקופת תוקפו של יפוי הכח.
- היועץ המשפטי יהא רשאי לעשות שימוש במסמכים הנ"ל לצורך העברת הזכויות במקרקעין לזוכה במכרז, ללא צורך בהודעה כלשהי לרסקו על כך, ובכפוף להעברת חלקה של רסקו בתמורה שתתקבל במכרז כאמור בסעיף 5 לעיל.
7. כל צד יישא במסים החלים עליו כתוצאה מעסקת מכירת המקרקעין, לרבות מסי מקרקעין, היטל השבחה, היטלי סלילה, פיתוח ומע"מ, הכל בהתאם לדין החל על העסקה. מובהר כי אין בהסכם זה כדי לפטור את רסקו מהיטלים ואגרות עירוניים מסוג כלשהו, ככל שיחולו, ואלו יחולו בהתאם להוראות הדין.
8. הצדדים מתחייבים להמציא אישורים מרשויות מיסוי המקרקעין ביחס לעסקה, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדיון. מובהר כי העירייה תדווח על העסקה לרשויות המיסוי, היועץ המשפטי של העירייה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח לצורך דיווח גם בשמה של רסקו, ככל שרסקו לא תפעל לדווח על העסקה באופן עצמאי.
9. מוסכם כי כל שינוי ביעוד המקרקעין ו/או בזכויות הבנייה עד לביצוע המכר על פי הסכם זה, יעשה בתיאום, ובכל מקרה רסקו תהיה זכאית לתוספת זכויות בנייה בכל מקרה כזה, בהתאם לחלקה היחסי בקרקע.
10. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים תהא סמכות שיפוט ייחודית בכל הנוגע לסכסוכים הנובעים מהסכם זה.
11. הסכם זה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין בהתאם לכללים החלים על העירייה.

ולראיה באו הצדדים על החתום: "רסקו"

חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

"RASSCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

רסקו חברה להתיישבות

חקלאית ועירונית בע"מ

עיריית ירושלים

נספח א' – נסח המקרקעין

25/08/2021
י"ז אלול תשפ"א
שעה: 14:35

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



230798

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30149 חלקה: 107

הנכס נוצר ע"י שטר:	20/2020	מיום:	16/01/2020	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
	לשכת פרצלציה				

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	975.00

המספרים הישנים של החלקה

30149/33

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	עיריית ירושלים
			החלק בנכס 918 / 975

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	"רסקו" חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ
			החלק בנכס 57 / 975

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נספח ב' – יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ו הח"מ :

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, ח.פ. 520005521

ממנה/ים בזה את עו"ד אלי מלכה ו/או כל עו"ד אחר מאגף היעוץ המשפטי בעיריית ירושלים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "מיופה/ מיופי הכוח") להיות באי כוח/כוחנו ובשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו לעשות את כל המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים, דהיינו :

1. למכור ו/או להעביר ו/או לרשום את זכויות הבעלות הרשומות על שמנו במקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן: "המקרקעין"), וזאת באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.
2. לעשות בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם כל רוכש ו/או גורם ו/או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס למקרקעין ו/או לרכישת הזכויות בהם ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בהם ו/או ביחס לכל ענין הקשור להעברת זכויות/זכויותינו בקשר למקרקעין, ולחתום על כל מסמך שיהא דרוש בהקשרים אלו.
3. לאפשר רישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או כל זכות אחרת מכל מין וסוג שהוא שתהיה לי/לנו במקרקעין, והכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי כוחי ימצאו לנכון, לפי שקול דעתם המוחלט.
4. להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל מין וסוג שהוא ובדרך כלל לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאי/שזכאים רשאי/רשאים אני/אנו לעשות בקשר עם המקרקעין וכל חלק מהם.
5. לרשום בספרי המקרקעין הערות אזהרה, זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ו/או הערות על הצורך בהסכמה מכל מין וסוג שהוא בגין או בקשר למקרקעין, ו/או למחוק הערות כאמור.
6. להופיע בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית ירושלים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ובניה למיניהן, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו על הנדרש על פי שיקול דעתם של מיופי הכוח, והכל בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד.
7. בדרך כלל ומבלי לפגוע בכל דבר האמור ביפוי כח זה לפעול בשמי/בשמנו במקומי/במקומנו על מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויות/ התחייבויותינו בהתאם להסכם שנחתם בינינו לבין עיריית ירושלים בנוגע למקרקעין, בכל אופן ודרך שמיופי כוחי ימצאו לנכון.
8. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל והוא בא להבטיח זכויות צד ג' ו/או זכויות רוכשים במקרקעין ואין לי/לנו רשות לשנותו או לבטלו.
9. בכל מקרה של ספק יש לפרש כל מונח או כח הניתן למיופי הכח הנ"ל כבא להרחיב סמכויותיהם ולא לצמצמן.
10. למען הסר ספק מובהר בזה כי אין ביפוי כח זה כדי להטיל על מיופי הכוח התחייבות כלשהיא לפעול על פיו ובכלל.

ולראיה באתי/באנו על חתימת היום ____ לחודש ____ שנה ____ :

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

נספח ג'

גלי שיינברג, עו"ד
מס' רשיון 21798
חר סיני 3 תל אביב
טל' 03-7130219
6.5.2024

רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ ח.פ. 520005521
פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה מיום 06.05.2024

נוכחים: מנין חוקי

על סדר היום: 1.

התקשרות בהסכם עם עיריית ירושלים ביחס לזכויות החברה שהינן 57/975 חלקים מהמקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן ובהתאמה: "זכויות החברה" ו-"המקרקעין"), עיריית ירושלים הינה בעלת יתרת הזכויות במקרקעין. לשם פרסום מכרז ע"י העירייה למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה (להלן: "המכרז")/או כל מכרז ביחס למקרקעין כפי שיקבע על ידי עיריית ירושלים.

2. הסמכת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם מכירת זכויות החברה במקרקעין לזוכה במכרז.

3. מינוי מורשי חתימה לשם חתימה על המסמכים הנדרשים בפרטיכל זה.

הוחלט:

1. לחתום עם עיריית ירושלים על הסכם ביחס לזכויות החברה שהינן 57/975 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107, עיריית ירושלים הינה בעלת יתרת הזכויות במקרקעין לשם פרסום מכרז ע"י העירייה למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה/או כל מכרז ביחס למקרקעין כפי שיקבע על ידי עיריית ירושלים בתנאים הנקובים בהסכם נספח א' להחלטה.

2. לחתום על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר המסמין את היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם מכירת זכויות החברה במקרקעין לזוכה במכרז.

3. להסמין שניים מבין ה"ה: שלמה איזנברג ת.ז. 065532236, עדי דנה ת.ז. 025669029, אורי פרוכטמן ת.ז. 031870488 ועליזה שוסטר ת.ז. 023073471 (להלן: "מורשי החתימה") לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לשם ההתקשרות בהסכם עם עיריית ירושלים לשם הסדרת הזכויות במכרז/או חתימה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים המסמיכו לבצע את הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם חתימה על הסכם עם הזוכה במכרז/או כל דיווח/או הצהרה/או שטרות/או הערות הנדרשים לשם ביצוע המכירה של זכויות החברה.

כך שחתימתם של שניים מבין מורשי החתימה בצירוף חותמת החברה או שם החברה המודפס תחייב את החברה.

ש. איזנברג, יו"ר

אני הח"מ ג. שיינברג, עו"ד מאשרת כדלקמן:

1. רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ ח.פ. 520005521 הינה חברה קיימת ופעילה.

2. ההחלטה דלעיל התקבלה בהתאם לקבוע במסמכי ההתאגדות של החברה.

3. חתימת מורשי החתימה המפורטים בסעיף 3 להחלטה בצירוף חותמת החברה או שם החברה המודפס מחייבים את החברה לשם ביצוע האמור בפרטיכל זה.

4. החלטה זו נחתמה על ידי מר שלמה איזנברג ת.ז. 065532236 אשר שימש יו"ר הישיבה.

גלי שיינברג, עו"ד
מס' רשיון 21798
חר סיני 3 תל אביב
טל' 03-7130219
6.5.2024

6.5.2024
תאריך

נספח ד' – עקרונות תנאי הסף למכרז

נספח ד' - תנאי סף להשתתפות במכרז

תנאי סף להשתתפות במכרז

1. רק מציע אשר מקיים את כל תנאי הסף המפורטים להלן במועד הגשת ההצעה, יהיה זכאי להגיש הצעה במכרז זה:

1.1. המציע המציא ערבות מכרז חתומה כנדרש בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן, בנוסח המצורף **כמסמך א'(7)** להזמנה זו.

1.2. תנאים פיננסיים

1.2.1. על המציע להיות בעל מחזור הכנסות שנתי (לא כולל מע"מ) של 50,000,000 ש"ח (חמישים מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשלוש שנים מתוך השנים 2017-2022 (אין חובה בהצגת שנים רצופות).

1.2.2. על המציע להיות בעל הון עצמי של 25,000,000 ש"ח (עשרים וחמש מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשנתיים לפחות מתוך השנים 2020-2022.

להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים, על המציע לצרף להצעתו את התצהיר בנוסח האמור **במסמך א'(4)** וכן אישור רואה חשבון המתבסס על דו"ח מבוקר בנוסח האמור **במסמך א'(4)**.

2. בחינת תנאי הסף והגבלה על הגשת הצעות

2.1. כל הצעה למכרז תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המציע בלבד, אלא אם נקבע אחרת במסמכי המכרז.

2.2. מובהר כי לא ניתן להגיש הצעות במשותף, כלומר הצעה המוגשת כמיזם משותף ו/או הצעה אחת המוגשת על-ידי מספר מציעים במשותף.

2.3. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, כל הצעותיו, תיפסלנה.

"דסקו"
 חברה להתיישבות הקלאית ועירונית בע"מ

טופס פניה לוועדת מכרזים

שם האגף : אגף לקידום עסקים

שם מכרז	מספר המכרז	סוג המכרז	מהות המכרז	מסגרת תקציבית שנתית ללא מע"מ
מכרז פומבי מקוון מספר 102.2024 מאגר להפעלת אוטו אוכל	2024-102	פומבי	רכב	240,000

מועד פרסום	מועד אחרון להגשת הצעות	מועד פתיחת הצעות	אופן קביעת הזוכה	מספר אפשרי של זוכים	משך ההתקשרות
15/07/2024	03/09/2024	10/09/2024	לפי מאגר	ללא הגבלה	שנתיים וחצי + שנתיים וחצי

דברי הסבר על המכרז והעבודה/שירות/טובין
האגף לקידום עסקים בעיריית ירושלים מזמין יזמים ובעלי עסקים, להגיש בקשה להפעלת "אוטראוכל" נייד ברחבי העיר.
מטרות המיזם הן :
• עידוד יזמות ופיתוח עסקים חדשים בעיר.
• יצירת חוויה עירונית אטרקטיבית במרחבים שונים בעיר.

ת.אומדן	אומדן	הסבר האומדן במילים	% הנחה
	00.		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	515966232	מלה מסעדות בע"מ	כן					0.00 %	כן
2	80172596	נזמי מסלמה	כן					0.00 %	לא
3	204644512	אברהם מחבוביאן	כן					0.00 %	לא
4	513634485	ניודלי סנדוויץ' בעמ	כן					0.00 %	כן
5	516351756	קולקר יזמות בעמ	כן					0.00 %	לא
6	34946939	מלאכי בעדני	כן					0.00 %	כן
7	23059041	ניסן קזיוף	כן					0.00 %	לא
8	300190576	חשמל ירושלים	כן					0.00 %	כן
9	323058602	אריק אמיר	כן					0.00 %	לא
10	516866431	קוקי קרים בעמ	כן					0.00 %	לא
11	40611675	הדר חלומות מתוקים	כן					0.00 %	לא
12	38090791	דוד וייסמן	כן					0.00 %	לא
13	558103552	חוכמת הבורקס גבינאז'	כן					0.00 %	כן
14	515866952	הקצבייה של שגב	כן					0.00 %	כן

הצעת החלטה בפני ועדת מכרזים
לקבוע כזוכה את : מלה מסעדות בע"מ

לקבוע כזוכה את : נזמי מסלמה

לקבוע כזוכה את : אברהם מחבוביאן

לקבוע כזוכה את: ניודלי סנדוויץ' בעמ

לקבוע כזוכה את: קולקר יזמות בעמ

לקבוע כזוכה את: מלאכי בעדני

לקבוע כזוכה את: ניסן קזיוף

לקבוע כזוכה את: חשמל ירושלים

לקבוע כזוכה את: אריק אמיר

לקבוע כזוכה את: קוקי קרים בעמ

לקבוע כזוכה את: הדר חלומות מתוקים

לקבוע כזוכה את: דוד וייסמן

לקבוע כזוכה את: חוכמת הבורקס גבינאז'

לקבוע כזוכה את: הקצבייה של שגב

מבוקש מהוועדה לאשר את המציעים כזוכים במאגר וכן לאשר לאגף לצאת להרחבת המאגר לשם הוספת זוכים נוספים בתחומים נוספים ויצירת תחרות.

החלטות ועדת המכרזים

מס.ועדה	ת.ועדה	ת.אישור ראש עיר	מהות החלטה
012/2024	19/11/2024	26/11/2024	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכים במאגר את: מלה מסעדות בע"מ, נזמי מסלמה, אברהם מחבוביאן, ניודלי סנדוויץ' בעמ, קולקר יזמות בעמ, מלאכי בעדני, ניסן קזיוף, חשמל ירושלים, אריק אמיר, קוקי קרים בעמ, הדר חלומות מתוקים, דוד וייסמן, חוכמת הבורקס גבינאז', הקצבייה של שגב לאשר לאגף לצאת בהליך להרחבת המאגר לאור הנימוקים שהוצגו יונתן פלג פולק : נמנע

טופס פניה לוועדת מכרזים

שם האגף : רכש ואספקה

שם מכרז	מספר המכרז	סוג המכרז	מהות המכרז	מסגרת תקציבית שנתית ללא מע"מ
מכרז פומבי מקוון מספר 201.2024 הרחבת מאגר מציעים למכירת כלי רכב וציוד הנדסי של העירייה שאינם בשימוש	2024-201	פומבי	רכש	1

מועד פרסום	מועד אחרון להגשת הצעות	מועד פתיחת הצעות	אופן קביעת הזוכה	מספר אפשרי של זוכים	משך ההתקשרות
01/09/2024	08/10/2024	08/10/2024	לפי מאגר	ללא הגבלה	שנתיים וחצי + שנתיים וחצי

דברי הסבר על המכרז והעבודה/שירות/טובין מאגר למכירת ציוד עירוני

ת.אומדן	אומדן	הסבר האומדן במילים	% הנחה
	00.		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	513283838	א.דינמיקה אחזקות בעמ	אחר					0.00 %	לא
2	59656942	חייק אהרון	אחר					0.00 %	לא
3	29799780	מדיין חלבי	אחר					0.00 %	לא
4	21549795	הוהלות שקיר אחמד	אחר					0.00 %	לא
5	204198717	מוסא אבו עיד	אחר					0.00 %	לא
6	516162849	ל.כ.צמה ושירותי אחסנה בעמ	אחר					0.00 %	לא
7	512024654	פורד מערכות מוניציפליות בעמ	אחר					0.00 %	כן
8	301103362	תיווך וסחר ברכב (שקיר סאמר)	אחר					0.00 %	לא

הצעת החלטה בפני ועדת מכרזים לקבוע כזוכה את : מדיין חלבי

לקבוע כזוכה את : הוהלות שקיר אחמד

לקבוע כזוכה את : מוסא אבו עיד

לקבוע כזוכה את : ל.כ.צמה ושירותי אחסנה בעמ

לקבוע כזוכה את : פורד מערכות מוניציפליות בעמ

לקבל הבהרות מ : תיווך וסחר ברכב (שקיר סאמר)

מחלקת הרכש מבקשת לקבוע כזוכים במכרז מאגר זה את המציעים הבאים :
ל.כ.צמה ושירותי אחסנה בעמ, פורד מערכות מוניציפליות בעמ, הוהלות שקיר אחמד, מוסא אבו עיד, מדיין חלבי

המציע יתיווך וסחר ברכב (שקיר סאמר) נגרע מהמאגר לפני כשנה וחצי בהחלטת ועדת המכרזים 2023-087 מיום 28.03.2023 .

מחלקת הרכש מבקשת להסמיך את הדרג המקצועי לזמן את המציע לשיחת הבהרה בדבר יכולתו לעמוד בתנאי המכרז.

המציעים: חייק אהרון (מאגר מספר 44.2022) וא.דינמיקה אחזקות 2002 בעמ (מאגר 158.2020) קיימים במאגר זה ועל כן לא נדרש לאשרם בשנית

החלטות ועדת המכרזים

מס.ועדה	ת.ועדה	ת.אישור ראש עיר	מהות החלטה
011/2024	05/11/2024		לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: בהעדר הממונה על המחלקה להוריד את הנושא מסדר היום
012/2024	19/11/2024	26/11/2024	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר: לקבוע כזוכה את: ל.כ.צמה ושירותי אחסנה בעמ, פורד מערכות מוניציפליות בעמ, הוהלות שקיר אחמד, מוסא אבו עיד, מדיין חלבי להסמיך את הדרג המקצועי לקבל הבהרות מ: תיווך וסחר ברכב (שקיר סאמר) בדבר יכולתו וכושרו לעמוד בתנאי המכרז.

טופס פניה לוועדת מכרזים

שם האגף : רכש ואספקה

שם מכרז	מספר המכרז	סוג המכרז	מהות המכרז	מסגרת תקציבית שנתית ללא מע"מ
מכרז פומבי מקוון מספר 161.2023 הרחבת מאגר לאספקת ציוד לשירות הוטרנירי	2023-161	פומבי	רכש	700,000

מועד פרסום	מועד אחרון להגשת הצעות	מועד פתיחת הצעות	אופן קביעת הזוכה	מספר אפשרי של זוכים	משך ההתקשרות
17/07/2023	29/08/2023	29/08/2023	לפי מאגר	ללא הגבלה	שנתיים וחצי + שנתיים וחצי

דברי הסבר על המכרז והעבודה/שירות/טובין
אספקת מזון, מזון רפואי, תרופות וציוד לשירות הוטרנירי

ת.אומדן	אומדן	הסבר האומדן במילים	% הנחה
	00.		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	511154841	אמתי מוצרי איכות לכלבים	לא					0.00 %	לא
2	512478645	וט מגן לחיות מחמד (1997) בעמ	כן					0.00 %	לא
3	513481895	ווטמרקט	כן					0.00 %	לא
4	511298077	א. אספקה וטרנירית	כן					0.00 %	לא

הצעת החלטה בפני ועדת מכרזים
מבוקש לצאת להרחבת מאגר לשם הוספת ספקים חדשים אשר יספקו ציוד לגביו אין מענה כיום.

החלטות ועדת המכרזים

מס.ועדה	ת.ועדה	ת.אישור ראש עיר	מהות החלטה
095/2023	11/09/2023	12/10/2023	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לקבוע כזוכה את : וט מגן לחיות מחמד (1997) בעמ, ווטמרקט, א. אספקה וטרנירית לפסול את : אמתי מוצרי איכות לכלבים
011/2024	05/11/2024		לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : בהעדר נציג המחלקה הסעיף ירד מסדר היום
012/2024	19/11/2024		לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לאשר למחלקת הרכש והאספקה לפרסם הליך להרחבת המאגר לאור הנימוקים שהוצגו

--	--	--	--

בקשה מספר : 1707 לקבלת פטור ממכרז מועדת מכרזים בגין ספק יחיד

אגף : רכש ואספקה

פרטי הספק

שם הקבלן/ספק : אסא אבלוי ישראל בע"מ

מספר ח.פ.ע.מ : 512041468

מהות העבודה/שירות/אספקת טובין

ספק יחיד אספקת מנעולים וצילינדרים חכמים למתקני העירייה כולל קידוד והרשאות

היקף התקשרות שנתי בש"ח לא כולל מע"מ : 200,000

תקופת ההתקשרות

מועד משוער להתחלת העבודה : 29/10/2024

משך ההתקשרות המבוקשת : שנה+אופציה ל-4 שנים נוספות

הערות להתקשרות עם הספק

הזמנות בפועל לספק ע"פ דרישות רכש מאושרות ע"י וועדת רכש.

החלטות ועדת המכרזים

מס.ועדה	ת.ועדה	ת.אישור ראש עיר	מהות החלטה
006/2024	30/07/2024		לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לקבוע את ד"ר אלמקייס שאול, כיועץ לצורך בחינה וקבלת חוות דעת בדבר ספק יחיד אספקת מנעולים וצילינדרים חכמים למתקני העירייה כולל קידוד והרשאות
012/2024	19/11/2024	26/11/2024	לאחר דיון שהתקיים בנדון, קבלת הסברי נציג האגף וקבלת עמדת היועץ המשפטי לוועדה, החליטה מליאת ועדת המכרזים להמליץ בפני ראש העיר : לקבוע את : אסא אבלוי ישראל בע"מ כספק יחיד לאספקת מנעולים וצילינדרים חכמים למתקני העירייה כולל קידוד והרשאות על האגף לנהל מו"מ מול הספק

מצ"ב חוות דעת מומחה

מספר ישיבת הועדה

מיום

אישור ועדה בראשות גזבר העירייה לניהול מו"מ לאחר קבלת הפטור

דיון ביום: _____

אושר (בכפוף לפרוטוקול)

כ/ל

לא אושר

כ/ל

הערות

חתימת יו"ר הועדה

1.9.24

לכבוד
עיריית ירושלים
לידי מר יהודה ורשאר – רכש ואספקה.
א.נ.,

הנדון : עדכון מחירון מוצרים

בהמשך לשיחתנו ולבקשתך ובהתאם לעדכון המחירים החל על מוצרי החברה מצ"ב מחירון העירייה המעודכן.

מחיר	מק"ט מולטילוק	פריט
246 ₪	51272840	מנעול תלי 10 C 1 נשלף מאסטר כתום MT5+ 820B
246 ₪	51274496	מנעול תלי 10 C 1 MT5+ B820 נשלף אפור מאסטר
256 ₪	51284085	מנעול תלי 13 C 1 נשלף מאסטר MT5+ 820B
246 ₪	51276422	חצי ציל 42.5 כתום מתחלפת B820 מאסטר 1ב2
32 ₪	51271464	מפתח מאסטר כתום MTL800 820B
246 ₪	51281359	חצי ציל 42.5 כחול לשון 30 B820 מאסטר MT5+
32 ₪	51272839	מפתח מאסטר MTL800 820B
246 ₪	51273667	ציל האן MT5+ B820 לשון 66 NST 3333 מסטר
246 ₪	51275506	ציל האן MT50+ B820 גלגל 76 NST 3343 מסטר
246 ₪	51280454	ציל האן MT50+ B820 גלגל 80 NST 4040 מסטר
246 ₪	51273769	ציל האן MT5+ B820 לשון 66 NST 33T33 מסטר
246 ₪	51285528	ציל האן MT5+ B820 גלגל 81 NST 3348 מסטר
246 ₪	51273668	ציל האן MT5+ B820 גלגל 76 NST 3343T מסטר
246 ₪	51275507	ציל האן MT5+ B820 לשון 80 4040 מסטר
287 ₪		מנעול תלי 10 מסטר K 5 מפתחות
169 ₪	98100407	תרסיס שימון למנעולים מולטילוק אריזה של 12 יח'
535 ₪	89101769	ידית קוד צד ימין
535 ₪	89101770	ידית קוד צד שמאל
246 ₪		מנעול מגירה נטרק MT5+ מולטילוק דגם ירושלים עם מפתח
33 ₪	51271461	מפתח מסטר 800MTL פקק אדום
252 ₪	51281426	ציל האן T60 X40 לשון כולל 2 מפתחות
246 ₪	51305880	ציל האן MT5+ 33X43T לשון
246 ₪	51280456	ציל האן MT5+ 33X43 לשון
246 ₪		ציל האן MT5+ 43X33T לשון
246 ₪	51280454	ציל האן MT5+ 33X33 גלגל

• מחירון זה אינו כולל את כל מוצרי החברה שמחיריהם יידונו בנפרד.

כללי :

- המחירים אינם כוללים מע"מ.
- המחירים אינם כוללים התקנה.
- בהזמנה הנמוכה מסך של 300 ₪ ייגבו דמי טיפול בסך של 29 ₪ .
- מועד האספקה הינו עד 60 ימים מקבלת הזמנתכם
- למרות האמור לעיל בהזמנה הכוללת עד 50 מפתחות בלבד זמן האספקה יהיה עד 21 ימי עסקים.
- התשלום יתבצע עד שוטף+60 ימים מיום הוצאת החשבונית.
- אחריות ל-12 חודשים בלבד, בכפוף ובהתאם לתנאי המכר ותעודת האחריות כמפורט באתר האינטרנט של החברה.

בברכה,

גיל אמסלם
מנהל מכירות ערוץ מוסדי P.E.U
אסא אבלוי ישאל בע"מ
053-7735660

אסא אבלוי ישראל בע"מ
ת.ד. 423 טלפון: 08-9424316
יבנה, 8121217 פקס: 08-9424213
www.assaabloy.co.il

15.8.2024

חוות דעת בנושא ספק יחיד לחברת אסא אבילוי בע"מ

לעיריית ירושלים יש צורך במתן מענה לאגפים ולמחלקות השונות וליחידות הקצה הפזורות בעיר בנושא רכישת מוצרי נעילה כגון מנעולים וצילינדרים המנוהלים באופן מרוכז ומאפשרים מתן הרשאות שונות לפי הצורך והעניין.

הצורך באספקת מנעולים וצילינדרים המנוהלים באופן מרוכז נוגע למספר אתרים בעיר ולשימושים שונים, לדוגמא - עבור ארונות התאורה, עבור מחלקות ולשכות הרווחה, מינהלת הכיכר, מתקני העירייה בכיכר ספרא, מחלקת חירום וביטחון ומקלטים ציבוריים.

עבור האתרים בעיר ישנו צורך בניהול מרכזי של הרשאות הנעילה לאור חשיבותם והנזק הרב שיגרם במקרה של כניסת אנשים לא מורשים או פריצה לאתרים. נושא מתן ההרשאות והיכולת לפתוח את האתרים הינו דינאמי עקב עובדים שמתחלפים, אובדן מנעולים והצורך להגיב בזמן אמת במקרה של כניסת אדם לא מורשה או פריצה לאתרים אלו ולכן יש צורך באבטחה מוגברת ואפשרות לשליטה מרחוק.

עיריית ירושלים התקשרה עם חברת אסא אבילוי בע"מ מספר ח.פ. : 5120414680 משנת 2021 כאשר משך ההתקשרות המבוקשת עומד על שנה ואופציה ל-4 שנים מוספות. חטיבת הנעילה של חברת רב בריח נרכשה בשנת 2000 על ידי חברת אסא אבילוי בע"מ, ונקראת מולטילוק. חברת אסא אבילוי מתמחה בתחום המנעולים והצילינדרים וברשותה מספר פטנטים ייחודיים כפי שסקרו להלן.

בשל כך מותקנת בעירייה מערכת מאסטר של חברת אסא אבילוי ישראל בע"מ¹, המאפשרת לנהל את כל תחום הנעילה ומאפשרת להחליף מפתחות ומנעולים מבלי לשנות את הקומבינציות ולספק ולגרוע הרשאות בהתאם לצורך. ייחודה הוא בכך שניתן להוסיף למערכת מפתח נוסף להפעלתה. כל יחידה פועלת באופן עצמאי או בתוך קבוצה של מנעולים וכולם מופעלים על ידי מפתח ראשי. באופן זה ניתן להשיג חיסכון ויעילות בכך שעם אובדן מפתחות ניתן לבטל את ההרשאה של המפתח שאבד וכמו כן ניתן להחליף מנעול אחד בלבד ולא את כל המערכת במקרה של קלקול או אובדן ולהשאיר את אותה הקומבינציה.

1. ייחודיות המערכת של חברת אסא אבילוי

- מערכת המאסטר מבוססת על פלטפורמה MT5+ MT5+ בפרופיל B820 (MTL800), הנמצאת כיום בשימוש העירייה. המערכת הינה TOP SECURITY מוגנת פטנט ומבוקרת שכפול. המערכת מסופקת עם פרופיל שמאלי להגברת ההגנה ללקוח המוסדי. המערכת מסופקת עם פרופיל שמאלי להגברת ההגנה ללקוח המוסדי.
- רכיבי הקצה אינם כוללים סוללה ו/או הזנה חשמלית כלשהי, דבר המקל על התקנתם, מייעל את תפקוד המערכת ומוזיל את עלויות האחזקה השוטפות (מערכות הדורשות שימוש במקור מתח מצריכות ניהול ותחזוקה שוטפת שנתית יזומה להחלפת הסוללה).

¹ ניהול תחום הנעילה כמערכת מאסטר, כלומר, כקבוצה של מנעולים או צילינדרים שמבוססים על פעילותו של מפתח עצמאי.

ECONART

Economics.Auctions.Algorithms

2. פטנטים:

- פלטפורמת המאסטר MT5+ מוגנת פטנט
- גלם מבוקר שכפול- מפתחות אשר מבוקרי שכפול הם מפתחות עם חלקים נעים בגלם המפתח וקומבינציות קשות יותר לקריאה, גם במידה והפורץ הצליח לקרוא את קומבינציית המפתח יהיה לו קשה מאוד להשיג את הגלמים. רוב השכפולים נעשים במכוונות מיוחדות שהיצרן לא מספק לכול חנות, כמו כן היצרן מבצע ביקורות סמויות לאבטחת בקרת השכפול.

3. מתחרים

בשוק קיימים מנעולים חכמים בחברות שונות כגון חברת לוקוגן, יבואנית מוצרי חברת EVVA. חברת ELOOK חברה ישראלית המייצרת מנעולים מסדרת LOCK & NOCK. אולם כיום אין חברות המספקות מנעולים חכמים ללא צורך בסוללה (מקור מתח מקומי) מלבד חברת אסא אבלוי (לדוגמא חברת ELOCK מייצרת מנעול חכם בעל סוללה שיש צורך להחליפה מדי שנה). נוסף על כך, לאור ההתקשרות הקיימת וההתקנה של מערכת המאסטר והמנעולים החכמים במתקני העירייה, הבחירה במכרז שהזוכה בו יצטרך לספק גם מערכת מאסטר תייקר את העלויות משמעותית.

4. חסכון ויעילות בהתקשרות עם החברה לעומת יציאה למכרז

- כיום ניתן להחליף ולרכוש מנעולים ומפתחות ולהתבסס על הקומבינציה הקיימת של מערכת המאסטר המוגנת בפטנט.
- יציאה למכרז חדש תגרום לעיכוב רב ברכש, לרמת אבטחה נמוכה יותר (במידה ויזכה מציע אחר) ותדרוש החלפה של מערכת המאסטר של העירייה ותגרום לעלות נוספת של מאות אלפי שקלים.
- מאחר והמנעולים אינם דורשים מקור מתח פנימי ישנו חסכון משמעותי בעלויות התחזוקה, החלפת הסוללות וכן שרידות המנעולים והצילינדרים.

5. משך חיי המערכת והמנעולים

כ-10 שנים

ECONART

Economics.Auctions.Algorithms

6. עלויות נוספות מעבר לעלות הרכישה

במידה ועוברים למערכות אלקטרוניות שבהן ישנו שבב במפתח ובמנעול (המערכת מאפשרת גמישות רבה במתן הרשאות וגרעין, ביטול אלקטרוני של מפתחות אבודים ועוד) ישנן עלויות שנתיות בגין רישיון שנתי ותחזוקת התוכנה, עלות הרישיון והתחזוקה עומדים על כ-2.5 אחוז מעלות המנעולים.

7. המלצה

ההמלצה לפטור ספק יחיד עם אסא אבלוי הינו ספק יחיד נוגעת הן לאספקת המנעולים לעיריית ירושלים לאור העובדה שבעירייה מותקנת פלטפורמת מאסטר MTL5+ המוגנת בפטנט, לא ניתן לבצע רכש של מנעולים מחברות אחרות אלא של חברת אסא אבלוי – מולטילוק. כמו כן, מאחר והמנעולים מנוהלים מרכזית החלפה של מנעול תדרוש את החלפת המערכת. לכן, אנו ממליצים על המשך התקשרות בפטור עם חברת אסא אבלוי בע"מ, ח.פ. 5120414680, כספק יחיד (תוך ביצוע מו"מ לקבלת הנחה ממחיר המחירון), ולממש את האופציה מול החברה.

אני החתום מטה מאשר בזאת כי לאחר בדיקות מקיפות שביצעתי, הספק אסא אבלוי ח.פ. 5120414680 הינו הספק היחיד בארץ לצורך אספקת השירותים המפורטים לעיל

ד"ר שאול אלמקייס

חברת ECONART

ECONART

Economics.Auctions.Algorithms

נספח א - הערכת העלות במקרה של יציאה למכרז ומעבר לספק חדש

פריט	עלות	מספר פריטים	עלות כוללת
חצי צילינדר (42.5 מ"מ)	295	700	206,500
מנעול תליה (10-13 מ"מ)	233	1,500	349,500
צילינדר (60-80 מ"מ)	236	200	47,200
סה"כ			603,200