



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

בברכה

יו"ר ועדת מכרזים

דוד בלומנשטוק 09/06/2026

שם	תאריך אישור

החלטה בדבר אישור המלצות ועדת המכרזים

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

בברכה

ראש העיר

משה ליאון 17/06/2026

שם	תאריך אישור

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

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

השתתפו:

מר דוד בלומנשטוק - יו"ר ועדת המכרזים

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

לא השתתפו:

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

נכחו:

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



מר חגי רגב -ממונה על הכלכלה אורבנית

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

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

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

מר מתן בן שאול - חברת עדן

מר יהודה סבן - חברת עדן

גב' דנה בורשטיין - חברת עדן

גב' אפרת כץ - חברת עדן

העתקים:

מר משה ליאון - ראש העיר

מר דוד בלומנשטוק - יו"ר ועדת המכרזים

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

מר אדיר שוורץ - סגן ראש העיר, חבר ועדת מכרזים

מר ישראל קלרמן - סגן ראש העיר - חבר ועדת המכרזים

מר אריה קינג - סגן ראש העיר - חבר ועדת המכרזים

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

מר שמואל מרציאנו - משנה לראש העיר - חבר ועדת המכרזים

מר דוד זוהר - חבר ועדת המכרזים

מר צביקה אסולין - חבר ועדת המכרזים

מר יוסף חיים מועלם - חבר ועדת מכרזים

מר יונתן פלג פולק - חבר ועדת מכרזים

מר מיכאל 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 פרוידגר - חבר ועדת המכרזים

מר אלדד ישעיהו רבינוביץ - חבר ועדת מכרזים

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

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

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

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

מר משה גורא - מ"מ חבר ועדת המכרזים

מר אלחנן 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

גב' אריאלה רגיואן - מנכ"לית העיריה

מר שמוליק זליגמן – גזבר העירייה

עו"ד חיים נרגסי - היועץ המשפטי לעירייה

גב' ברכה עפרה - מבקרת העיריה

מר משה מרגליות - ראש הסגל

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

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

מר עידו רוזנברג - מזכיר מועצת העיר

מר גיל ריבוב - ראש מינהל קהילה

מר יואל אבן - מהנדס העיר, וראש מינהל תכנון ותשתיות

גב' אורית דולב - ראש מינהל תרבות חברה וספורט

מר אריק וירצבורגר - ראש מינהל החינוך

מר משה חזן – מנהל אגף לוגיסטיקה

גב' ליאת רחמים – הממונה על מכרזי העירייה

מר אפרים צורף - מנהל תחום מכרזים

גב' אורלי עזרא - אחראית מכרזים

גב' חדוה לודמיר - מנהלת מחלקה בכירה למכרזי העירייה

גב' אסתר נאה - מנהלת תחום מכרזים וועדות



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

טופס פניה לוועדת מכרזים

שם האגף : אגף מבני ציבור

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

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

דברי הסבר על המכרז והעבודה/שירות/טובין

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

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

פרטי המציעים

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

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

הצעת החלטה בפני ועדת מכרזים

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

מבוקש מוועדת המכרזים לאשר את ההחלטה של חברת עדן כמפורט לעיל

החלטות ועדת המכרזים

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

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



מרס 2022

1. כללי:

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

2. תאור הפרויקט:

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



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

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

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

2.2. דירות להשכרה בפרויקט:

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

3. דיור בר השגה להשכרה:

3.1 שטחי ברוטו:

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

3.2 דירת חדר - דירת סטודיו:

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



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

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

3.3 דירת 2 חדרים :

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

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

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

3.4 דירת דופלקס:

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



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

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

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

מדרגות - ע"פ תקן

4. מפרט חומרי גמר:

4.1 קירות חוץ-

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

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

4.2 קירות ומחיצות פנים -

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

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

4.3 קירות ומחיצות בין היחידות ובין היחידות והשטחים הציבוריים -

קיר בטון מלא או בלוק בטון 20 ס"מ. בהתקנת כלים סניטריים או כיורי מטבח על מחיצות בין הדירות יהיה קיר כפול. לא תהיה צנרת מים או כל צנרת אחרת בקיר משותף. לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בדירה או בשטחים הציבוריים, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וגמר חיפוי זהה לגמר הקיר. כל הקירות והמחיצות ע"פ דרישות תקן אקוסטיקה ת"י 1004.

4.4 גמר קירות ומחיצות פנים -

גמר קירות בבניה בבטון או בלוקים יהיה טיח וצבע אקרילי.

גמר קירות גבס יהיה שפכטל וצבע אקרילי.

גמר תקרה יהיה טיח וצבע אקרילי.

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

4.5 ריצוף דירות -

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

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

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

4.6 ריצוף חדרי רחצה בדירות -

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

4.7 חיפוי קירות חדרי רחצה ומטבחים בדירות -

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

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

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

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

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

מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.

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

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

4.8 ריצוף ציבור שטחים ציבוריים ושטחים משותפים -

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

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

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

מעל 1.20 מ' גמר טיח + צבע אקרילי

4.9 דלתות כניסה לדירות -

דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

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

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

לרבות רכיבים כמפורט להלן:

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

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

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

בצביעה בתנור.

4.10 דלתות פנימיות בדירות מגורים-

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

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

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

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

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

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

יהיה מצופה בקנט גושני ב- 4 צדדים..

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

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

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

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

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

סיבובי "תפוס פנוי" וצוהר.

4.11 חלונות ותריסים בדירות -

חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

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

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



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

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

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

4.12 עבודות איטום בדירות -

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

4.13 ריהוט קבוע בדירות-

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

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

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



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

5. שטחים ציבוריים ושטחים משותפים :

5.1 חדרי מדרגות -

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

5.2 מסדרונות מבואות ומעברים ציבוריים-

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

5.3 מיגון-

מרחבים מוגנים קומתיים יהיו בהתאם לתקנות ולדרישת פקע"ר.

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

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

5.4 מעליות -

2 מעליות נוסעים חדשות ותקניות בהתאם ליועץ מעליות.

5.5 מבואת כניסה -



אפרת-קובלסקי אדריכלים | לבונטין 3, תל-אביב | טל. 03-5256735 | פקס: 03-6295141 | office@efrat-kowalsky.co.il

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

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

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

5.8 חדר אשפה

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

6. שטחי חוץ:

6.1 שטחים פתוחים מדרכות-

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

7. גני ילדים :

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

7.1 שתי כיתות גן -



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

7.2. שטח מקורה -

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

7.3 חדר גננת-

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

7.4 חדרי שירותים -

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

7.5 מטבח -

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

7.6 מחסן -

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

7.7 שערים ודלתות -

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

7.8 אור טבעי -

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

7.9 חצר הגן -

אין לשתול בגן הילדים עצים וצמחייה רעילה וקוצנית. שבילי החצר יהיו סלולים/ מרוצפים/ כבושים. רוחב שביל לא יפחת מ 130 ס"מ נטו. כל מתקני המשחקים יעמדו בדרישות ת"י 1498 על כל היבטיו : ייצור, התקנה, אחזקה.

7.10 גדר -

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

7.11 ריצוף גני ילדים -

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



אפרת-קובלסקי אדריכלים | לבונטין 3, תל-אביב | טל. 03-5256735 | פקס: 03-6295141 | office@efrat-kowalsky.co.il

7.12 זיגוג גני ילדים -

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

7.13 דלתות בגני ילדים -

כל הדלתות יספקו הגנה מפני פגיעה באצבעות.

8. שטח לצרכי תרבות

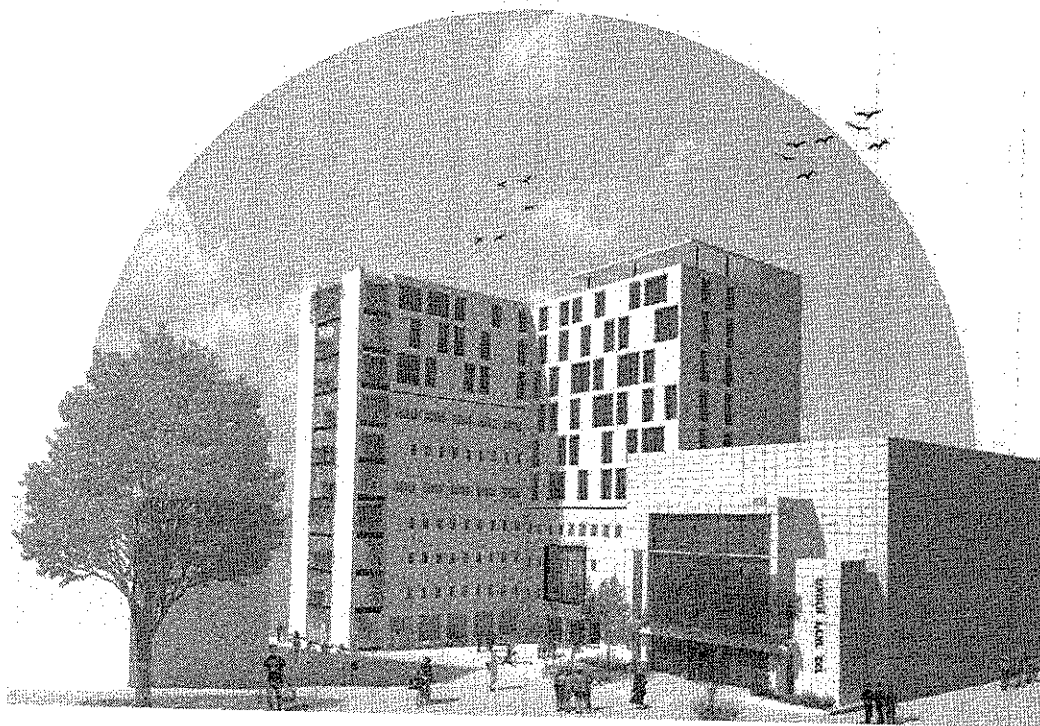
הערה: הפרוגרמה לשטח זה תינתן ע"י גורמי העיריה .

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

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

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

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



מרץ 2022

רח' הלל 14 ירושלים 9430104 טלפון 02 6243298 פקס. 02 6243297
 14 Hillel St. Jerusalem 9430104 Telephone 02 6243298 Fax. 02 6243297
 Email: as_arch@012.net.il Website: www.aradsimon.com

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

1. כללי:

- 1.1 מפרט הבניה שבמסמך זה מיועד להקמת דיור בר השגה להשכרה, שטחים לשימושים עירוניים שטחי שירות ושטח מסחרי במתחם בית העם בירושלים.
- 1.2 היתר הבניה ותכנון הפרויקט יתבסס על תכנית בניין ערים 101-0858126 על כלל מסמכיה.
- 1.3 תכנון המבנה על מערכותיו יבוצע בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה ובהתאם למפרט הבינמשרדי לבנייני מגורים ולשימושים הציבוריים הכלולים בפרויקט.
- 1.4 הבניין יתוכנן ויבנה כ"בניין ירוק" בהתאמה לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281.
- 1.5 על היזם/זכין מוטלת החובה לאשר אצל מתכנני המזמין/ המזמין בכל שלב של התהליך התכנוני/ תכנון מוקדם, סופי, מפורט והגשת ההיתר) את השלבים השונים לפני המעבר לשלב הבא.
- 1.6 על היזם להקים באתר חדר תצוגה לרשימת התגמירים כולל ברזים וכלים לבנים וכן את הגוונים השונים בפרויקט לפני תחילת ביצועם. לאישור מתכנני היזם/היזם.

2. תיאור המתחם והפרויקט:

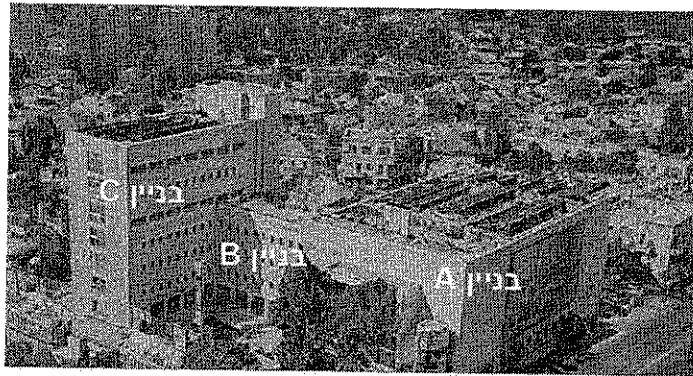
2.1 תיאור המתחם הקיים:

מתחם בית העם הינו מתחם מבני ציבור במרכז העיר ירושלים. המתחם נמצא בין הרחובות אושישקין, בצלאל ויוסף טרומפלדור. מערבית למתחם- שכונות דרום הנחלאות, מזרחית למתחם- האקדמיה לאמנות ועיצוב בצלאל, מתחם בתי הספר לאומנות מנורה ו"המשולש" הירושלמי- המרכז המסחרי של העיר ירושלים בין הרחובות- קינג ג'ורג', יפו ובן יהודה. למתחם בית העם אושרה לאחרונה תב"ע – תכנית בניין ערים מפורטת 101-0858126 מטרתה העיקרית של הכנית היא הקמת פרויקט עירוני ובו שימושים מעורבים. השימוש העיקרי יהיה דיור בר השגה להשכרה ושימושים הנוספים יהיו שימושים עירוניים כגון סטודיו ומשרדים ללהקות מחול, וכן שטח מסחרי להקמת בית קפה או מזנון. במתחם בית העם שלשה מבנים שהוקמו בשנות ה-60 וה-70 של המאה ה-20. הבניין הותיק במתחם הוא מבנה התיאטרון אשר נחנך בשנת 1961 על מנת לשמש כאולם למשפט אייכמן שנפתח באפריל 1961. מבנה התיאטרון הוא מבנה לשימור. (בניין A) בצמוד לחזית הדרומית של מבנה התיאטרון שני מבנים נוספים. מבנה בן ארבע קומות, הניצב לתיאטרון, ונבנה אף הוא בשנת 1961 ומשמש כבניין משרדים של עיריית ירושלים (בניין B). ומבנה נוסף בן 7 קומות אשר הוקם בשנות ה-70, ובו כיתות לימוד וספריות עירוניות (בניין C). בבניין C- שתי קומות בתת הקרקע ולבניין B קומה אחת בתת הקרקע אשר הורחבה בשנות ה-70 המבנים תוחמים כיכר עירונית פעילה ובה מעבר ציבורי להולכי רגל, מרחוב מנורה לרחוב בצלאל.

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

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

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



2.2 תיאור הפרויקט:

- א. תיאטרון ז'ראר בכר המסומן בתוכניות A - בחזית רחוב בצלאל.
- בניין התיאטרון A הוא מבנה לשימור. בבניין שני אולמות תיאטרון- תיאטרון ז'ראר בכר ואולם לאו מודל. הבניין שופץ ע"י עיריית ירושלים בשנים 2020-21 וימשיך לפעול בעת הקמת פרויקט הדיור להשכרה. בבניין תיאטרון לא יבוצעו עבודות בניה במסגרת פרויקט זה.
- ב. בניין המסומן B – ניצב למבנה התיאטרון ומחובר אל חזיתו הדרומית.
- בבניין הקיים 4 קומות על הקרקע וקומה תת קרקעית חלקית.
- במקומו של בניין זה יוקם מבנה חדש לדיור בר השגה להשכרה ולטובת שטחים עירוניים, לשימוש להקת מחול. בבניין החדש יהיו 10 קומות על הקרקע וקומת מרתף. קומת הכניסה הראשית תתוכנן במפלס הכיכר העירונית. בבניין יוקם חדר מדרגות ופיר מעלית. לובי הכניסה ששטחו לא יפחת מ- 18 מ"ר יהיה במפלס הכיכר וישמש את להקות המחול.
- בקומת הקרקע, בקומה הראשונה ובחלק מהקומה השניה יתוכננו שטחים עבור להקת מחול הנתמכות ע"י עיריית ירושלים. (להקת קולבן דאנס) השטחים עבור להקת המחול בבניין B לא יפחתו מ- 475 מ"ר נטו.
- יודגש שהשירותים של אולם התיאטרון והשירותים של קומת יציע התיאטרון - נמצאים בבניין זה ויש לאפשר המשך השימוש בהם בעת הקמת הפרויקט.
- ג. בניין הספרייה העירונית המסומן C – ניצב לבניין B ומחובר אליו עם חדר מדרגות ופיר הכולל 2 מעליות. בבניין הקיים 7 קומות על הקרקע ושתי קומות מרתף.
- בניין זה יעבור שיפוץ כולל וחזק ויתווספו לו 3 קומות חדשות. חדר מדרגות חרום יוקם בצמוד לגמלון המזרחי של בניין זה בצמוד לפיר המעלית המשמש את חניון מנורה.
- בניין זה ישמש לדיור בר השגה להשכרה ולשטחים עירוניים שישמשו ללהקות מחול, ע"י תכנון מחדש של הקומות הקיימות ותוספת קומות, או ע"י הריסה והקמה

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

מחדש. בקומת הכניסה שבמפלס הכיכר יתוכנן לובי הכניסה לדירות ושטחו לא יפחת מ- 40 מ"ר נטו. בקומה זו יוקם שטח מסחרי עם כניסה ישירה מהכיכר אשר יכול לשמש כבית קפה ושטחו לא יפחת מ- 100 מ"ר נטו. בקומת המרתף 1- של בניין זה ובקומה 1- של בניין B יתוכננו שטחים עבור להקת המחול ורטיגו השטחים עבור המחול לא יפחתו מ 695 מ"ר נטו.

ד. דירות להשכרה בפרויקט:

יחידות הדיוור יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות תכנית 101-0858126. לא יוקמו דירות בקומת המרתף ו/או במרחבים המוגנים.

3. דיוור בר השגה להשכרה:

3.1 שטח הדירות:

שטח יחידות הדיוור בפרויקט יהיה בין 35-45 מ"ר והוא יחושב בהתאם לכללים לעניין "שטח דירה" בסעיף 5 לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח 2008. גובה הדירה לא יפחת מ 2.50 מ' נטו. גובה מסדרונות מעברים ושטחי שירות לא יפחת מ 2.20 מ'.

3.2 דירת חדר - "דירת סטודיו":

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

חדר המגורים המשמש ללינה ו למגורים בדירת חדר – לא יפחת מ 14 מ"ר נטו.

מידת רוחב החדר לא תפחת מ 2.80 מ'

לחדר המגורים יהיה לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ בשטח התואם להוראות כל דין. לא תהיה הפניית חלון של חדר מגורים או חדר שינה למרחב מקורה או לחלל ציבורי מקורה או למסתור כביסה.

תיאור הפונקציות בדירת חדר:

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

מטבח הדירה יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ או למרפסת. גודל החלון יהיה בהתאם להוראות כל דין או איזור מואץ הואם את תקנות התכנון והבנייה.

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

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

ותנור אפיה משולב כיריים במידות 60/60 או כיריים במשטח ותנור גומחה 60/60/60.

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

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

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

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

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

וחדר רחצה ובו מקלחת וכיור בשטח שלא יפחת מ- 2.7 מ"ר נטו.

3.3 דירת 2 חדרים:

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

תיאור דירת שני חדרים:

חדר מגורים- שטחו לא יפחת מ- 14 מ"ר נטו.

חדר שינה - שטחו לא יפחת מ- 11 מ"ר נטו.

מידת הרוחב של החדרים לא תפחת מ- 2.80 מ'

לכל חדר יהיה חלון אל החוץ בשטח התואם את תקנות התכנון והבניה.

חדר השינה יתוכנן כך שניתן לרהט אותו עם מיטה זוגית במידות 160/200 וארון קיר בעומק 60 ס"מ ובאורך 140 ס"מ לפחות.

מטבח: שטח המטבח לא יפחת מ- 6 מ"ר נטו.

מטבח בדירה יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ או למרפסת.

גודל החלון יהיה בהתאם להוראות כל דין.

המטבח יכלול: כיור מטבח מנירוסטה או חרס במידות 60/40. ארון מטבח תחתון באורך

מינימום 1.8 מ"מ בעומק 60 ס"מ ובגובה 90 ס"מ כולל המשטח. גוף הארון מסננוויץ' וחזיתות הארון בחיפוי פורמאיקה.

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

ותנור אפיה משולב כיריים במידות 60/60 או כיריים במשטח ותנור גומחה 60/60/60.

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

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

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

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

4. מפרט חומרי הגמר:

4.1 קירות חוץ:

קירות הבניינים יהיו מחופים באבן טבעית בהתאמה לת"י 2378.

בידוד תרמי ואיטום הקירות על פי התקנים.

עיצוב החזיתות יהיה ברוח נספת הבינוי של תב"ע 101-0858126 ובאישור אדריכל המזמין.

4.2 קירות ומחיצות פנים בדירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/

בלוקי בטון תא/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:

1. עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות

2. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

3. בידוד 2 " בצפיפות של לפחות ת 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:

2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית).

קירות חדרי הרחצה - ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

4.3 קירות ומחיצות בין דירות ובין הדירות והשטחים הציבוריים:

קיר בטון או בלוק בטון מלא 20 ס"מ.

בהתקנת כלים סניטריים או כיורי מטבח על מחיצה בין דירות – יהיה קיר כפול. לא תהיה צנרת

מים בקיר המשותף וכן כל צנרת אחרת. לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בדירה או בשטחים

הציבוריים, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וגמר חיפוי זהה לגמר הקיר. כל הקירות

והמחיצות ע"פ דרישות תקן אקוסטיקה ת"י 1004.

4.4 גמר קירות ומחיצות פנים:

גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי

גמר קירות גבס יהיה שפכטל + צבע אקרילי.

גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף +

צבע אקרילי. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים ישראלי.

4.5 ריצוף הדירות:

בכל חלקי הדירה ובמפרסות יותקנו אריחים מסוג גרניט פורצלן או אריחי טרצו (ע"י הגדרתם

בת"י 314 אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% כינוי B1a).

האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו

אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ

לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי

קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 התנגדות להחלקה

ולא יפחתו מהמפורט במפרט זה. חדרי מגורים – R-9; מידות האריח: 60/60

4.6 ריצוף חדרי רחצה: אריחי גרניט פורצלן בעלי תו תקן ומקדם החלקה – R-10.

מידות האריח 30/30 או 33/33 רצפת תא מקלחת – R-11

4.7 חיפוי קירות חדרי רחצה ומטבחים:

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

והתקינה הרלבנטיות).

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור.

גובה החיפוי:

במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון | אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). (מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי) בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי. בחדר שירותים חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות) עבודות איטום בדירות: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

4.8 ריצוף שטחים ציבוריים ושטחים משותפים:

ריצוף באריחי גרניט פורצלן במידות R10 60/60 בעלי תו תקן למבני ציבור, או אריחי אבן טבעית בעובי 20 מ"מ העומדים בדרישות התקן לריצוף. עמידות שחיקה מתאימה לשטחים ציבוריים. הריצוף יעמוד בדרישות ת"י 2279. **חיפוי קירות:** אריחי גרניט פורצלן התואמים לגוון הריצוף עד גובה 1.20 מ'. מעל 1.20 מ' גמר טיח + צבע אקרילי

4.9 דלתות כניסה לדירות

דלת הכניסה הראשית לדירות המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי - התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן:

סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו צבע בתנור.

4.10 דלתות הפנים בדירת המגורים:

דלתות הכניסה לחדרים, ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבדות 60% מילוי לפחות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה עם מילוי פלקסבורד.

כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL פורמייקה מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שייע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת יהיה מצופה בקנט גושני ב- 4 צדדים.

כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" או אחר לפי דרישה וידיות מתכת משני הצדדים

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

משקוף הדלתות יהיה משקוף פח מגולוון בגמר צבע בתנור עם אטם גומי במגרעת המשקוף.
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וצוהר עם זכוכית ביטוח בכנף הדלת.

4.11 חלונות ותריסים בדירות:

חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

1. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ מצד אחד, 5 מ"מ מצד שני עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

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

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

4.12 עבודות איטום בדירות – מעטפת הבניין, הקירות, מחיצות הפנים, הריצפות והנקזים

באזורים רטובים יאטמו לפי דרישות התקן למניעת מעבר מים ורטיבות.

4.13 ריהוט קבוע בדירות:

ארון מטבח תחתון: לכל אורך הארוך התחתון יותקן משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או מאבן פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים. ת"י 4440 חלקים 1, 2 לפי העניין, עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ' בעובי 17 18 מ"מ לפחות.

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

דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה

בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר.

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

אורך מזערי של ארון המטבח התחתון 3.5 מ"מ. אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ- 1.25 מ"מ

המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

ציפוי ופירזול:

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

ארון בחדר רחצה

בחדר הרחצה שבדירה, למעט בחדר השירותים, יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד / סגדוויץ'

MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח.

הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה

אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 45/25 ס"מ

5. שטחים ציבוריים ושטחים משותפים:

5.1 חדרי מדרגות:

בפרויקט יהיו שני חדרי מדרגות פנימיים ויהיה להם לובי כניסה נפרד. אחד ישמש את להקות המחול והשטחים העירוניים והשני ישמש את הדירות. חדר המדרגות של השטחים העירוניים ולהקות המחול ישמש גם כמדרגות מילוט לדירות.

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

רוחבם של מהלכי המדרגות לא יפחת מ- 130 ס"מ נטו. חדר המדרגות יתוכנן בהתאם לתקנים ולתקנות הבטיחות והנגישות.

גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין.

המדרגות יהיה מלווחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.

חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות לוח אחד לכל הרוחב.

5.2 מסדרונות, מבואות ומעברים ציבוריים:

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

משיקולי בטיחות או נגישות

ריצוף באריחי גרניט פורצלן במידות 60/60 R10 בעלי תקן למבני ציבור.

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

טיח + צבע אקרילי

תקרות מונמכות יהיו עם מגשי פח או אריחי פח בידוד עם בדוד אקוסטי בגמר צבע בתנור בשילוב

תקרת גבס, שיפולים וקרניזים מגבס + שפכטל + גמר צבע אקרילי. כולל פתחי שירות לפי הצורך.

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

5.3. מיגון:

מרחבים מוגנים קומתיים יהיו בהתאם לתקנות ולדרישת פקע"ר.
 המרחבים המוגנים יהיו רב תכליתיים לשימוש השוכרים בזמנם הפנוי, ולא ישמשו למגורים.
 דלת הכניסה לממ"ק תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ.

להלן פרוט הציוד שיותקן במרחבים המוגנים הקומתיים:

שקעי שירות ונקודות תקשורת כולל למחשבים, מעבר למינימום הנדרש וכן תאורה שיאפשרו פעילות בחדרים אלה.
 ריהוט הכולל כורסאות וספות משלדת מתכת בגמר צבע בתנור וכריות מוב ומשענות גב מרופדות. מדפים שולחנות וכונניות העשויים מלוחות לביד (סנדביץ) בחיפוי פורמאיה או פורניר עץ.

5.4 מעליות:

בבניין C הקיים 2 מעליות נוסעים. המעליות אלה יוחלפו במעליות חדשות ותקניות.
 בנוסף, מתוכנן פיר מעלית עבור מעלית נוסעים חדשה בצמוד לחדר המדרגות החדש בבניין B מעלית זו תשתמש את השטחים העירוניים. המעליות תהינה בהתאם למפרט יועץ המעליות של המזמין.

5.6 שטחים משותפים

מבואת כניסה - בקומת הכניסה תהיה מבואה בשטח שלא יפחת מ 50 מ"ר .
במבואה יהיה דלפק כניסה לעמדת שומר וריהוט נייד. דלת הכניסה תהיה מאלומיניום HEAVY DUTY בעל תו תקן המתאים למבנה ציבורי. הזכוכית תהיה בטיחות מחוסמת.
 ריהוט פינות הישיבה יהיה ממתכת בגמר צבע בתנור או עץ גושני עם מושבים וכריות מרופדים בבד איכותי ועמי לכתמים ולשחיקה.

5.7 חדרים טכניים:

קומה 2-: מאגר מים, חדר משאבות, חדר שאיבת ביוב
קומה 1-: חדר שנאים חתברת חשמל ומסדרון איורור
קומה 0: חדר מוני חשמל
קומת גג: גנרטור, מערכות מיזוג אוויר.
5.8 חדר אשפה - יוקם לפי דרישות מחלקת התברואה בעיריית ירושלים ובהתאם לדרישות ולתקנים.

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

6. שטחי חוץ :

6.1 שטחי החוץ והכיכר העירונית שבמתחם בית העם יפותחו על פי תכנית פיתוח שתואם עם אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע כולל צמחיה ונטיעת עצים. כל עבודות הפיתוח סביב המבנה בקו התפר עם קו המגרש של המבנים הסמוכים הן באחריות תכנון ביצוע של היזם, כפוף לאישור המזמין. החצר המערבית תתוכנן עם גינות ועצים. בחצר זו תשמר זכות מעבר לדיירי בתי המגורים הסמוכים. כמ"כ תשמר זכות מעבר לדרך מילוט מהאולם וכניסת שירות לתיאטרון וללהקות המחול.

6.2 מעבר ציבורי להולכי רגל: בצמוד לחזיתות המזרחיות של המבנים שבמתחם בית העם קיים מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין רחוב מנורה ורפאלי לרחוב בצלאל ולשטח הציבורי הפתוח שבין רחוב טרומפלדור לתיאטרון. המעבר הזה, יתוכנן ויפותח גם הוא ביחד עם הכיכר והכניסות למבנים של המתחם.

7. להקות המחול:

7.01 שטחים ללהקת המחול קולבן דאנס

יתוכננו וייבנו בבניין B בשטח כולל שלא יפחת מ- 475 מ"ר. כמופיע בנספח הבינוי. הפרוגרמה כוללת: אולם/ סטודיו ראשי בשטח שלא יפחת מ- 158 מ"ר נטו ובגובה שלא יפחת מ- 4 מ' נטו. אולם חזרות בשטח שלא יפחת מ- 95 מ"ר, משרד, חדרי הלבשה ושירותים וקבלה.

7.02 שטחים ללהקת המחול ורטיגו

יתוכננו בקומה 1 של בניינים C ו- B בשטח כולל שלא יפחת מ- 695 מ"ר. כמופיע בנספח הבינוי. הפרוגרמה כוללת: אולם/ סטודיו ראשי בשטח שלא יפחת מ- 158 מ"ר נטו ובגובה שלא יפחת מ- 4 מ' נטו. אולם חזרות בשטח שלא יפחת מ- 95 מ"ר, משרדים, חדרי הלבשה ושירותים כולל שירותים נגישים לנכים וקבלה.

כל העבודות המפורטות בסעיף הנ"ל הינן אופציונליות בלבד.

7.03 המפרט ללהקות המחול:

להקת המחול ורטיגו - בית העם ירושלים מפרט טכני	
סעיף	תיאור
1	מערכת צינורות לתליית ציוד התיאטרון- עקרונות כלליים:
	תליית כל הציוד האור-קולי באולם ומסכי התיאטרון תעשה על מערכת זו בלבד.
	עובי דופן הצינור ואישור אופן התליה והאביזר המקשר בין התקרה לצינור תעשה ע"י הקונסטרוקטור בהתאם לנתונים הנ"ל:
	משקלים מקסימליים לעבודה בטוחה: משקל מקסימלי לכל המערכת בכל אחד מהחדרים 2,000 ק"ג, משקל מקסימלי לצינור לכל אורכו 200 ק"ג, משקל מקסימלי לנקודה אחת/ מ"א 80 ק"ג.
	יש לתכנן את חיבור הצינורות לתקרה באופן סימטרי ואחיד לכל הצינורות והנקודות.
	התקנת מערכת ע"פ תכנון באתר ע"י צוות מקצועי. העבודה תתבצע ע"פ חוק ובהתאם לתקנים. הסעיף כולל את עבודת ההתקנה באופן מושלם וכולל את כל הציוד הדרוש- פיגומים, מכונות הרמה, ציוד מגן אישי ואביזרים כנדרש לביצוע העבודה ולשמור על הקיים באתר באופן מירבי. כמו כן יציב שילוט ברור של משקלי עבודה מותרים.
	סטודיו גדול

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

1.01	צינור באורך 15 מ' כולל אביזר תליה לתקרה - בהתאם לדרישת הקונסטרוקטור, לפחות 9 נקודות עיגון לכל צינור, אין צורך לחבר לאורך הצינור - ניתן לתלות 3 צינורות של 5 מ"א צמודים אחד לשני. (יש לתכנן את העגינות לתקרה בהתאם)
1.02	סטודיו קטן צינור באורך 12 מ' כולל אביזר תליה לתקרה - בהתאם לדרישת הקונסטרוקטור, לפחות 7 נקודות עיגון לכל צינור, אין צורך לחבר לאורך הצינור - ניתן לתלות 3 צינורות של 4 מ"א צמודים אחד לשני. (יש לתכנן את העגינות לתקרה בהתאם)
1.03	צינור באורך 4.2 מ' לתליה בין הצינורות
1.04	מחבר סוויבל כפול במשקל עבודה מתאים (לפחות KG100 לאביזר) לתליית הצינורות בכיוון השני. מתחת למערכת הצינורות.
2	תכנון, התקנה ובדיקה
1.05	אישור מהנדס קונסטרוקציה למערכת הכולל משקלים מקסימליים ועקרונות תלייה ושימוש. תכנון כולל חישובים סטטיים, אישור התכנון ואישור הביצוע לאחר בדיקות ההתקנה
2.01	רצפת מחול רצפת מחול גמישה עשויה מפלטות עץ לבד 17 מ"מ מסוג בירג' באיכות הגבוהה ביותר, תשתית הרצפה עשויה תשתית מעץ 2/4 בגריד מרובע של 40/40 ס"מ, בין הרצפה לתשתית יותקנו רפידות ג'ל כל 40 ס"מ. עומס 300 ק"ג למ"ר.
2.02	הקורות והפלטות יטולו בחומר מעקב בערה לפני ההתקנה לאחר ההתקנה יצבע המשטח העליון בצבע אקרילי שחור מט.
	ההתקנה תעשה ע"י מתקין בעל ניסיון והמלצות בתחום הבמות הגמישות למחול.
2.03	סטודיו גדול - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר
2.04	סטודיו קטן - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר
	לינולאום למחול
	לינולאום תוצרת גרץ גרמניה בצבע אפור / שחור VAIRO CALSIC 200 מ' רחב.
	התקנת הלינולאום תעשה באופן מושלם ע"י עובדי במה מנסים, בפריסה "זמנית" הכולל סיכות בהיקף ונייר דבק יעודי כנדרש.
2.05	סטודיו גדול - גליל לינולאום גרץ באורך של 30 מ' ברוחב של 2 מ'
2.06	סטודיו - קטן - גליל לינולאום גרץ באורך של 40 מ' ברוחב של 2 מ'
2.07	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה אפור תוצרת גרץ גרמניה 33 מ"א
2.08	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה שחור תוצרת גרץ גרמניה 33 מ"א
3	חשמל ותשתיות
	הספקים וצריכה - מערכת תאורה לכל סטודיו כ- KW25 - מערכת הגברה לכל סטודיו כ- KW5.
	התקנת נקודות החשמל כוללת את כל המרכיבים הדרושים בהתאם לתכנון למפרט ולחוק. הגנת צריכה, הגנת זליגה וכיו". החיווט יעבור בתוך תעלות פח מפוצלות לשני תאים - תא לחשמל ותא לתקשורת, השקעים יותקנו ע"ג התעלות עם האביזרים המתאימים, מחיר הנקודה יכלול את כל הנדרש כולל ארונות ראשיים וכיו". יש להפריד את השדות בין 2 חדרי הסטודיו באופן מוחלט.
3.01	נקודה תלת פאזית בהספק של A16 ע"ט בקופסא יעודית כולל כל ההגנות הדרושות בשקע A16*5
3.02	נקודת תלת פאזית בהספק של A32 ע"ט בקופסא יעודית כולל כל ההגנות הדרושות בשקע A32*5
3.03	נקודת חשמל ישראלית לתאורה כל 6 שקעים מחוברים במקביל לממ"ט A16, כל 6 שדות מקבלים שדה תלת פאזי מוגן זליגה ועומס כולל כל הציוד והאביזרים הדרושים
3.04	נקודת חשמל ישראלית לאודיו- וידיאו כל 2 שקעים מחוברים במקביל לממ"ט A16, כל 6 שדות מקבלים שדה תלת פאזי מוגן זליגה ועומס כולל כל הציוד והאביזרים הדרושים
3.05	תעלות פח 10/20 כולל מחיצה להפרדה של חשמל ותקשורת, תעלות בצבע שחור תלויות מתקרה / ע"ט בהתאם לתכנון מעל ובין הצינורות לתליית התאורה, כולל את כל האביזרים הדרושים להתקנה

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

7.04 כתב כמויות ללהקות המחול:

			כתב כמויות להקת המחול ורטיגו - בית העם ירושלים	
סעיף	תיאור	כמות	מחיר יח'	סה"כ
1	מערכת צינורות לתליית ציוד התיאטרון:			
1.01	צינור 1.5 " באורך 15 מ'	14	ש"ח 3,300	ש"ח 46,200
1.02	צינור 1.5 " באורך 12 מ'	8	ש"ח 2,600	ש"ח 20,800
1.03	צינור 1.5 " באורך 4.2 מ'	27	ש"ח 800	ש"ח 21,600
1.04	מחבר סוויבל כפול	81	ש"ח 55	ש"ח 4,455
1.05	אישור מהנדס קונסטרוקציה למערכת	1	ש"ח 4,000	ש"ח 4,000
	סה"כ			ש"ח 97,055
2	רצפת מחול:			
2.01	סטודיו גדול - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר	240	ש"ח 300	ש"ח 72,000
2.02	סטודיו קטן - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר	156	ש"ח 300	ש"ח 46,800
2.03	גליל לינולאום גרץ באורך של 30 מ' ברוחב של 2 מ'	4	ש"ח 7,200	ש"ח 28,800
2.04	גליל לינולאום גרץ באורך של 40 מ' ברוחב של 2 מ'	2	ש"ח 9,600	ש"ח 19,200
2.05	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה אפור תוצרת גרץ גרצ גרמניה 33 מ"א	50	ש"ח 50	ש"ח 2,500
2.06	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה שחור תוצרת גרץ גרצ גרמניה 33 מ"א	50	ש"ח 50	ש"ח 2,500
	סה"כ			ש"ח 171,800
3	תשתיות חשמל ותקשורת:			
3.01	נקודת חשמל שקע שירות מערכות שלוש פאזות A16	2	ש"ח 2,500	ש"ח 5,000
3.02	נקודת חשמל שקע שירות מערכות שלוש פאזות A32	2	ש"ח 4,000	ש"ח 8,000
3.03	שקע ישראלי ישיר כפול למערכת תאורה	84	ש"ח 390	ש"ח 32,760
3.04	שקע ישראלי ישיר כפול למערכת אודיו וידיאו	18	ש"ח 390	ש"ח 7,020
3.05	תעלת פח / רשת לחשמל ותקשורת מ"ר	200	ש"ח 260	ש"ח 52,000
	סה"כ			ש"ח 104,780
	סה"כ כללי			ש"ח 373,635

התכנון הפונקציונלי המפורט וכן רשימת התגמירים חייבים לקבל אישור אדריכל המזמין.
כל העבודות המפורטות בסעיף הנ"ל הינן אופציונליות בלבד.

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

7.05 המפרט שלהקת המחול קולבן דאנס:

להקת המחול קולבן דאנס - בית העם ירושלים מפרט טכני	
סעיף	תיאור
1	מערכת צינורות לתליית ציוד התיאטרון- עקרונות כלליים: תליית כל הציוד האור-קולי באולם ומסכי התיאטרון תעשה על מערכת זו בלבד. עובי דופן הצינור ואישור אופן התליה והאביזר המקשר בין התקרה לצינור תעשה ע"י הקונסטרוקטור בהתאם לנתונים הנ"ל:
	משקלים מקסימליים לעבודה בטוחה: משקל מקסימלי לכל המערכת בכל אחד מהחדרים 2,000 ק"ג, משקל מקסימלי לצינור לכל אורכו 200 ק"ג, משקל מקסימלי לנקודה אחת/ מ"א 80 ק"ג. יש לתכנן את חיבור הצינורות לתקרה באופן סימטרי ואחיד לכל הצינורות והנקודות. התקנת מערכת ע"פ תכנון באתר ע"י צוות מקצועי. העבודה תבצע ע"פ חוק ובהתאם לתקנים. הסעיף כולל את עבודת ההתקנה באופן מושלם וכולל את כל הציוד הדרוש- פיגומים, מכונות הרמה, ציוד מגן אישי ואביזרים כנדרש לביצוע העבודה ולשמור על הקיים באתר באופן מירבי. כמו כן יציב שילוט ברור של משקלי עבודה מותרים.
	סטודיו גדול
1.01	צינור באורך 15 מ' כולל אביזר תליה לתקרה- בהתאם לדרישת הקונסטרוקטור, לפחות 9 נקודות עיגון לכל צינור, אין צורך לחבר לאורך הצינור- ניתן לתלות 3 צינורות של 5 מ"א צמודים אחד לשני. (יש לתכנן את העגינות לתקרה בהתאם)
	סטודיו קטן
1.02	צינור באורך 12 מ' כולל אביזר תליה לתקרה - בהתאם לדרישת הקונסטרוקטור, לפחות 7 נקודות עיגון לכל צינור, אין צורך לחבר לאורך הצינור- ניתן לתלות 3 צינורות של 4 מ"א צמודים אחד לשני. (יש לתכנן את העגינות לתקרה בהתאם)
1.03	צינור באורך 4.2 מ' לתליה בין הצינורות
1.04	מחבר סוויבל כפול במשקל עבודה מתאים (לפחות KG100 לאביזר) לתליית הצינורות בכיוון השני מתחת למערכת הצינורות.
	תכנון, התקנה ובדיקה
1.05	אישור מהנדס קונסטרוקציה למערכת הכולל משקלים מקסימליים ועקרונות תליה ושימוש. תכנון כולל חישובים סטטיים, אישור התכנון ואישור הביצוע לאחר בדיקות ההתקנה
2	רצפת מחול
	רצפת מחול גמישה עשויה מפלטות עץ לבוד 17 מ"מ מסוג בירג' באיכות הגבוהה ביותר, תשתית הרצפה עשויה תשתית מעץ 2/4 בגריד מרובע של 40/40 ס"מ, בין הרצפה לתשתית יותקנו רפידות ג'ל כל 40 ס"מ. עומס 300 ק"ג למ"ר. הקורות והפלטות יטולו בחומר מעקב בערה לפני ההתקנה לאחר ההתקנה יצבע המשטח העליון בצבע אקרילי שחור מט. ההתקנה תעשה ע"י מתקין בעל ניסיון והמלצות בתחום הבמות הגמישות למחול.
2.01	סטודיו גדול - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר
2.02	סטודיו קטן - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר
	לינולאום למחול
	לינולאום תוצרת גרץ גרמניה בצבע אפור / שחור VAIRO CALSIC 200 2 מ' רוחב. התקנת הלינולאום תעשה באופן מושלם ע"י עובדי במה מנוסים, בפריסה "זמנית" הכולל סיכות בהיקף ונייר דבק יעודי כנדרש.
2.03	סטודיו גדול - גליל לינולאום גרץ באורך של 30 מ' ברוחב של 2 מ'
2.04	סטודיו - קטן - גליל לינולאום גרץ באורך של 40 מ' ברוחב של 2 מ'
2.05	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה אפור תוצרת גרץ גרמניה 33 מ"א

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

2.06	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה שחור תוצרת גרץ גרמניה 33 מ"א
3	חשמל ותשתיות
	הספקים וצריכה - מערכת תאורה לכל סטודיו כ- KW25 - מערכת הגברה לכל סטודיו כ- KW5. התקנת נקודות החשמל כוללת את כל המרכיבים הדרושים בהתאם לתכנון למפרט ולחוק. הגנת צריכה, הגנת זליגה וכיו". החיווט יעבור בתוך תעלות פח מפוצלות לשני תאים- תא לחשמל ותא לתקשורת, השקעים יותקנו ע"ג התעלות עם האביזרים המתאימים, מחיר הנקודה יכלול את כל הנדרש כולל ארונות ראשיים וכיו". יש להפריד את השדות בין 2 חדרי הסטודיו באופן מוחלט.
3.01	נקודה תלת פאזית בהספק של A16 ע"ט בקופסא יעודית כולל כל ההגנות הדרושות בשקע A16*5
3.02	נקודת תלת פאזית בהספק של A32 ע"ט בקופסא יעודית כולל כל ההגנות הדרושות בשקע A32*5
3.03	נקודת חשמל ישראלית לתאורה כל 6 שקעים מחוברים במקביל לממ"ט A16, כל 6 שדות מקבלים שדה תלת פאזי מוגן זליגה ועומס כולל כל הציוד והאביזרים הדרושים
3.04	נקודת חשמל ישראלית לאודיו- וידיאו כל 2 שקעים מחוברים במקביל לממ"ט A16, כל 6 שדות מקבלים שדה תלת פאזי מוגן זליגה ועומס כולל כל הציוד והאביזרים הדרושים
3.05	תעלות פח 10/20 כולל מחיצה להפרדה של חשמל ותקשורת, תעלות בצבע שחור תלויות מתקרה / ע"ט בהתאם לתכנון מעל ובין הצינורות לתליית התאורה, כולל את כל האביזרים הדרושים להתקנה

7.07 כתב כמויות ללהקות המחול:

כתב כמויות			להקת המחול קולבן דאנס - בית העם ירושלים	
סעיף	תיאור	כמות	מחיר יח'	סה"כ
1	מערכת צינורות לתליית ציוד התיאטרון:			
1.01	צינור 1.5 " באורך 15 מ'	14	ש"ח 3,300	ש"ח 46,200
1.02	צינור 1.5 " באורך 12 מ'	8	ש"ח 2,600	ש"ח 20,800
1.03	צינור 1.5 " באורך 4.2 מ'	27	ש"ח 800	ש"ח 21,600
1.04	מחבר סוויבל כפול	81	ש"ח 55	ש"ח 4,455
1.05	אישור מהנדס קונסטרוקציה למערכת	1	ש"ח 4,000	ש"ח 4,000
	סה"כ			ש"ח 97,055
2	רצפת מחול:			
2.01	סטודיו גדול - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר	240	ש"ח 300	ש"ח 72,000
2.02	סטודיו קטן - רצפת מחול בהתאם למפרט מ"ר	156	ש"ח 300	ש"ח 46,800
2.03	גליל לינולאום גרץ באורך של 30 מ' ברוחב של 2 מ'	4	ש"ח 7,200	ש"ח 28,800
2.04	גליל לינולאום גרץ באורך של 40 מ' ברוחב של 2 מ'	2	ש"ח 9,600	ש"ח 19,200
2.05	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה אפור תוצרת גרץ גרץ גרמניה 33 מ"א	50	ש"ח 50	ש"ח 2,500
2.06	נייר דבק יעודי בצבע הרצפה שחור תוצרת גרץ גרץ גרמניה 33 מ"א	50	ש"ח 50	ש"ח 2,500
	סה"כ			ש"ח 171,800

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

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

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

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

Salmah Milson Arad | Avner Simon Architects and Urban Planners

3 תשתיות חשמל ותקשורת:			
***הערכה	5,000 ₪	2,500 ₪	2
			נקודת חשמל שקע שירות מערכות שלוש פאזות A16 3.01
***הערכה	8,000 ₪	4,000 ₪	2
			נקודת חשמל שקע שירות מערכות שלוש פאזות A32 3.02
***הערכה	32,760 ₪	390 ₪	84
			שקע ישראלי ישיר כפול למערכת תאורה 3.03
***הערכה	7,020 ₪	390 ₪	18
			שקע ישראלי ישיר כפול למערכת אודיו וידיאו 3.04
***הערכה	52,000 ₪	260 ₪	200
			תעלת פח / רשת לחשמל ותקשורת מ"ר 3.05
	104,780 ₪		
			סה"כ
	373,635 ₪		
			סה"כ כללי

התכנון הפונקציונלי המפורט וכן רשימת התגמירים חייבים לקבל אישור אדריכל המזמין כל העבודות המפורטות בסעיף הנ"ל הינן אופציונליות בלבד.

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

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

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

מסמך א' (2)

הצעת המציע – הצעה כספית

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

לכבוד

1. עיריית ירושלים (להלן: "המזמינה")

2. עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

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

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

לקבל מאת המזמינה מענק הקמה חד פעמי המיועד להקמת הפרויקט בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 75 להסכם הזיכיון, בסך של 140,420,000 ₪ (ובמילים: מאה ארבעים וארבע אלף ארבע מאות וחמשים אלף כולל מע"מ (ככל שיחול על פי דין).

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

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

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

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

קורן מאיר
הנדסה ובנין בע"מ
חתימת המציע

3 ON 3N
 עיריית ירושלים
 מסמך א' (2)
 4.5.20

38

50

הצעת המציע – הצעה כספית

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

לכבוד

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

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

הצעה כספית

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

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

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

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

שיכון ובינוי - בנייני בית	לכרמל דוד	26/3/26
החתימה והחותמת המציע	שם מלא של החותם בשם המציע	תאריך

שיכון ובינוי - בנייני בית	אורנה כהן	26/3/26
החתימה והחותמת המציע	שם מלא של החותם בשם המציע	תאריך

החתימה והחותמת המציע	שם מלא של החותם בשם המציע	תאריך

שיכון ובינוי - בנייני בית
 חתימה והחותמת המציע

מסמך א' (2)

הצעת המציע – הצעה כספית

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

לכבוד

1. עיריית ירושלים (להלן: "המזמינה")

2. עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

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

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

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

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

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

שם מלא של החותם בשם המציע	יעל גואל	25/03/2026
חתימה וחותמת המציע	שפיר	תאריך

שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע	תאריך
---------------------------	--------------------	-------

שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע	תאריך
---------------------------	--------------------	-------

שפיר
הנדסה אזרחית ומית בע"מ
חתימת המציע



הסכם זיכיון

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

בשיטת ה-D.B.O.T.

שם
הנדסה אורחית וימית בע"מ

- והואיל** ומוסכם כי המזמין היה ויישאר בעל הזכויות במקרקעין, למעט זכויות מוגבלות המוענקות לזכיין בהסכם זה במפורש, לצורך קיום הסכם זה ובכפוף להוראותיו;
- והואיל** והזכיין התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות בתכנונו, הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של הפרויקט כמפורט בהסכם זה להלן, ללא יוצא מן הכלל, וזאת בתמורה לקבלת הזכות לתפעל את הפרויקט, לתחזקו ברמה גבוהה ביותר, לקבל/לשלם את התמורה כהגדרתה להלן, ולהחזירו במצב מעולה למזמין בתום תקופת הזיכיון, בכפוף להוראות הסכם זה;
- והואיל** והזכיין מצהיר כי הוא בדק והוא מכיר היטב את הפרויקט, לרבות כל הפרטים ההנדסיים, התכנוניים, הכלכליים והמשפטיים והסטטוטוריים, לרבות במפורש התכנית התקפה ותקנות מטרה ציבורית וכל הקשור לפרויקט, בין אם צוין בהסכם זה ובין אם לאו, וכן את מטרות ותנאי התפעול המפורטים בהסכם זה, ומצא אותם מתאימים למטרותיו;
- והואיל** והזכיין מצהיר כי ידוע לו כי במסגרת הקמת הפרויקט הוא יידרש להקים מבנים, חלקם על קרקע פנויה, חלקם כתוספת קומות על גבי מבנים קיימים, וחלקם בהקמת מבנים הצמודים למבנה קיים, וכי ידוע לו כי האחריות הבלעדית לתיאום עבודות ההקמה והתפעול של הפרויקט עם בעלי הזכויות במבנים הקיימים ו/או במבנים הסמוכים ומול כל הרשויות המוסמכות, הינה שלו בלבד;
- והואיל** והזכיין מצהיר כי הינו בעל ידע, מומחיות וניסיון בתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של שטחים דוגמת הפרויקט, ולחילופין כי יתקשר עם קבלן/י משנה אשר הוא/הם בעלי ידע, ניסיון ומומחיות כאמור, והכל על פי התנאים המפורטים בהסכם זה להלן;
- והואיל** והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם אהדדי;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

חלק א' - מבוא

פרק א' - מבוא ומסמכים

1. מבוא ופרשנות

- א. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובחזקת תנאיו.
- ב. בפרשנות של הסכם זה ינתן למונחים שלהלן הפירוש המופיע בצידם:
- "המזמין"** – עיריית ירושלים באמצעות עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ. הוראותיה והנחיותיה של עדן יחייבו את הזכיין לכל דבר וענין כאילו ניתנו על ידי המזמין.


שפיר
הנדסה אזרחית וימית בע"מ

"המגורים" – השטחים בפרויקט המיועדים לשמש למגורי השוכרים, בהתאם להוראות ההסכם.

"שטחים מסחריים" – השטחים בפרויקט המיועדים לשמש כשטחי מסחר, בהתאם להוראות התוכנית התקפה ובכפוף להוראות הסכם זה.

"השטחים לשימוש משותף" – השטחים בפרויקט המיועדים לשימוש כלל השוכרים ו/או לשימוש הקהל הרחב כמסומן **במסמך ג' (6)**, ולרבות, בין היתר, שטחי מבואות, לובי כניסה, מסדרונות, מעליות, ממ"קים, ושטחים נוספים כפי שיקבע באופן סופי במסגרת אישור תכנון הזכין. למען הסר ספק, כל שטח שאינו מיועד למגורים ולשטחים מסחריים הינו בגדר שטחים לשימוש משותף, להוציא את השטחים המיועדים לתכנון, הקמה ומסירה על ידי הזכין לעיריית ירושלים, כהגדרתם בסעיף 12 להזמנה, הכוללים את שטחי גני הילדים והשטחים לטובת צרכי תרבות במגרש המשולש ושטחי הסטודיו למחול במגרש בית העם (על אף שהזכין נדרש לבצע בהם עבודות כמפורט במסמכי ההסכם), ולהוציא את אולם ז'יראר בכר וכל הכלול בבניין A במתחם בית העם.

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

"העבודות" – כל העבודות המתחייבות ונובעות מהפרויקט, שיבוצעו במתחם ומחוצה לו, לרבות עבודות התכנון, ההקמה ותפעול הפרויקט (לרבות עריכת הגרלות, בחירת שוכרים, עריכת הסכמי שכירות מול וכיוצ"ב) על כל הנלווה להן, מימון כל העלויות הכרוכות בביצוע העבודות, הפרויקט, כל מטלה המוטלת על הזכין בהסכם זה, וכל הדרוש לצורך ביצוע הפרויקט גם אם לא צוין במפורש במסמכי המכרז, והכל בכפוף לתוכנית התקפה, תקנות מטרה ציבורית, הסכם זה וכל דין.

"עבודות ההקמה" – תכנון והקמת הפרויקט במקרקעין ומימון עבודות אלו, בהתאם לתוכנית התקפה החלה על הפרויקט, תקנות מטרה ציבורית, הסכם זה וכל דין, לרבות כל עבודות הנדרשות על מנת להקים את הפרויקט וכל מטלת תכנון וביצוע נוספת הקבועה בהסכם, ובכלל זה עבודות התכנון, הרישוי, הפיתוח, הבניה, המלאכות, החומרים והציוד הדרושים לשם הקמת ובניית הפרויקט על כל חלקיו, מתקניו ומערכותיו בשלמות וכן התקנת כל הציוד והחומרים הדרושים לשם השלמת חלקי ומערכות הפרויקט, כגון צנרת, חיווט, אינסטלציות חשמליות וכו', וכן כל העבודות, המלאכות, החומרים והציוד שיידרשו להתבצע על פי כל דין ו/או ההסכם ולרבות המפרט הטכני ובהתאם לתכנון ומסמכי התכנון שאושרו על ידי המזמין, ובהתאם לתנאי היתר הבניה שיוצא על ידי הזכין, ולרבות כל עבודות הפיתוח והאחזקה ואישורן, ככל הנדרש, בין היתר לשם קבלת כל האישורים מאת הרשויות המוסמכות לצורך אכלוס הפרויקט וחיבור כל חלקי הפרויקט לרשתות הטלפון, המים והחשמל וכל מטלת תכנון וביצוע נוספת המפורטת במסמכי המכרז.

"תפעול הפרויקט" – ניהול, תפעול, תיקון ואחזקת הפרויקט ומימון עבודות אלו, על המתקנים, הציוד והמערכות שימצאו בו, חידושם החלפתם

מסמך ג' – מפרט מקצועי

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

מסמך ד' (כרך הגשות הזכיון)

מס' נספח	תיאור נספח
1.	לוח זמנים מפורט ושלבי ביצוע
2.	מסמכי התכנון המפורט המאושרים על ידי המזמין ובקשת הזכיון להיתר בניה
3.	תכנית עבודה
4.	תכנית עיצוב והצטיידות + רשימת תגמירים
5.	אישורי תיאום תשתיות
6.	כרך דוחות מקצועיים, כולל: דו"ח קרקע, קונסטרוקציה, אקוסטיקה, קרינה, בטיחות אש, תכנית בטיחות וכל דוח/תכנית הנדרשים לצורך הפרויקט.
7.	כל מסמך נוסף הנדרש להגשה על פי מסמכי המכרז בכפוף לאישורו על ידי המזמין.

ב. 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 למזמין את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיהיה לטובת המזמין בנסיבות העניין, חרף כללי הפרשנות הנהוגים. הוראות ההסכם על נספחיו ומסמכיו יפורשו תמיד כבאות להוסיף על זכויות המזמין ולא כבאות לגרוע מהן.

לעניין הדרישות הטכניות לביצוע 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.

ג. גילה הזכיון סתירה בין הוראה אחת מהוראות ההסכם להוראה אחרת בו, או שהיה הזכיון מסופק בפירושו הנכון של מסמך ממסמכיו או כל חלק הימנו - יפנה הזכיון בכתב למזמין והמזמין ייתן הוראות בכתב, לרבות תוכניות לפי הצורך, בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו ופירוש זה יחייב את הזכיון לכל דבר ועניין.

ד. כי הוא מסכים כי העבודות כהגדרתן בהסכם זה כוללות את כל העבודות המפורטות בהסכם זה על כל נספחיו, וכן כל עבודה אחרת גם אם לא פורטה במפורש ואשר קשורה באופן ישיר או עקיף לביצוע הפרויקט והעבודות על ידי הזכיין 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, ולרבות עבודות תפעול ותחזוקה עתידיות במהלך תקופת הזיכיון כפי שתידרשנה מעת לעת, גם אם לא צוינו במפורש, לרבות במפורש החלפת מערכות וחלקי עבודות המשמשים את הפרויקט.

ה. כי בחן בעיני מומחה, בעצמו ו/או באמצעות מומחים ויועצים מטעמו את המשמעות של ביצוע כל התחייבויותיו על פי ההסכם וכן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות ו/או הנובעים מהם ובכלל זה את הוראות הדין החל, לרבות במפורש את תקנות מטרה ציבורית ואת הוראות התוכנית התקפה, את תנאי השוק, את ההגבלות הנובעות/עשויות לנבוע מכל מצב מלחמתי, מלחמה, מגיפה, מצב חירום, צווים ממשלתיים וכיוצ"ב, את תנאי המימון על כל היבטיהם, את אתר העבודות וסביבתו, את דרכי הגישה אליו ולרבות טיב הקרקע, את כל המידע הדרוש בכל הקשור לתשתיות, קווי 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 מצהיר בזה הזכיין כי שוכנע על יסוד בדיקותיו כי הינו מסוגל לבצע את הפרויקט בהתאם לתנאי הסכם זה.

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

ז. כי הינו מכיר את כל היבטי הפרויקט והעבודות ומודע להם, וכי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, כוח העבודה המיומן והציוד הדרוש לביצוע התחייבויותיו, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות הסכם זה ובהתאם לכל דין.

ח. כי ברשותו נמצאים המפרטים, התכניות והתקנים הנדרשים לצורך העבודות, בין הנזכרים במסמכי המכרז והסכם זה ובין אם לאו, כי עיין בהם והבין את תכנם, קיבל את כל ההסברים אשר ביקש לקבל וכי הוא מתחייב לבצע את העבודות בכפיפות לדרישות שבהם. כמו כן בדק והבין את תהליך התכנון, ההקמה והתפעול של הפרויקט, וכי האתר עליו תבוצענה העבודות, דרכי הגישה אליו, והמגבלות הנובעות ממיקומו, מוכרים וידועים לו וכי הוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה ביחס לשטחי הפרויקט ולסביבתם.

ט. כי הינו מודע ויודע כי היקפו של הפרויקט ואופי השימושים שיעשו בו יהיו בהתאם למסמכי מכרז זה והדין, בכפוף להיתר הבניה שיינתן לו על ידי

מובהר כי התמורה, כפי שהוצעה על ידי הזכין במסגרת המכרז ואושרה על ידי המזמין, הינה סופית ומוחלטת, והזכין לא יהיה זכאי לקבלת תמורה נוספת ו/או אחרת מהמזמין מכל סיבה שהיא, בין בשל סיכונים ידועים ובלתי ידועים, התממשותם, שינוי נסיבות, שינויים כלכליים, שינויים רגולטוריים, סגרים, הגבלות בריאותיות או אחרות מכל סוג שהוא וכיוצ"ב.

האמור בס"ק זה הינו בבסיס התקשרות המזמין עם הזכין.

טו. כי ידוע לו כי החל ממועד מסירת הודעה לזכין, בין אם במסגרת צו התחלת עבודה ובין אם קודם לכן, הינו אחראי לפיקוח על המתחם, לרבות גידור, מניעת מטרדים לסביבה, מניעת השגת גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם יימצאו פולשים ו/או מחזיקים אחרים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד (בהתאם להנחיות המזמין, אם יינתנו). הזכין יודיע למזמין על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למתחם ו/או מטרדים ועל הצעדים שבכוונתו לנקוט כדי לסלק את כל הנ"ל. כן נדרש הזכין בכל מהלך תקופת ההתקשרות לשמור על זיקת ההנאה בשביל בצד המערבי של מגרש בית העם.

טז. כי הוא מצהיר ומתחייב בשמו ובשם כל מי מטעמו, לרבות השוכרים במתחם, הקבלנים, היועצים וכל גורם אחר, כי לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מרשם אחר, הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 וכל הערה ורישום מכל סוג שהם, לגבי זכויותיו על פי הסכם זה ובכלל.

4. ההתקשרות

א. בהסכם זה מעניק המזמין לזכין את הזכות, והזכין מקבל על עצמו לתכנן, לממן, להקים, להפעיל ולתחזק את הפרויקט ברמה הגבוהה ביותר, ולהחזירו למזמין בתום תקופת הזיכיון, כפרויקט D.B.O.T, בהתאם להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, התחייבויות הזכין תכלולנה כל עבודה הנחוצה לעמידה בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה או הנובעת ממנו, וכן כל עבודה שאינה מוזכרת במפורש בהסכם זה אולם דרושה לשם השלמה בטוחה ויעילה של הפרויקט, על פי תנאי הסכם זה, תוך נשיאה בכל העלויות, המיסים והחובות הנובעים מכך. לא תשמע מפי הזכין כל טענה לקבלת תשלומים ו/או זכויות אחרות כלשהן במהלך תקופת ההתקשרות, ללא קשר לסיבות הנטענות מפי הזכין, וכי הזכין מצהיר כי במסגרת הצעתו הכספית במכרז הביא בחשבון את כל הסיכונים האפשריים בקשר עם הקמת הפרויקט, את כל המיסים, אגרות, היטלים וחובות החלים והעשויים לחול על הפרויקט, וכן את כל העלויות האפשרויות של הוראות המזמין ושימוש המזמין בזכויותיו על פי הסכם זה וכל הוראה של הרשויות המוסמכות לצורך ביצוע הפרויקט באופן המיטבי, וכן את כל הסיכונים הטמונים בפרויקט ובהפעלתו.

ב. הזכין מתחייב בזה כלפי המזמין ומקבל על עצמו לבצע עבור המזמין את העבודות בנאמנות ובמומחיות, תוך שקידה ראויה והשקעת מירב המאמצים, האמצעים והכישורים, ותוך ניצול כל הידע הרלוונטי לביצוען,

5. תקופת ההתקשרות

- א. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה אשר תחל במועד מתן צו התחלת עבודה בנוסח **מסמך ב' (3)**, ותסתיים בתום תקופת הזיכיון, כהגדרתה להלן. תקופת ההתקשרות כוללת את תקופת התכנון וההקמה של הפרויקט ואת תקופת הזיכיון בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה.
- ב. תקופת ההקמה תעמוד על 52 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה, ובהתאם ללוח הזמנים המפורט שיוכן על ידי הזיכיון ויובא לאישור המזמין, כפי שיצורף כ**מסמך ד' (1)** להסכם זה (לעיל ולהלן: "**תקופת ההקמה**"). למען הסר ספק מובהר כי תקופת ההקמה כוללת גם את תקופת התכנון, אשר תעמוד על 18 (שמונה עשר) חודשים.
- מובהר כי במהלך תקופה זו תוגבל זכות הכניסה לשטחי הפרויקט לצורך עבודות ההקמה בלבד, ולזיכיון לא תהא כל זכות אחרת במקרקעי הפרויקט.
- ג. תקופת הזיכיון תעמוד על 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד סיום תקופת ההקמה כאמור בס"ק (ב) לעיל או ממתן תעודת השלמה לפרויקט – המוקדם מביניהם, בכפוף לתנאי הסכם זה.
- יובהר כי תקופת הזיכיון תחל בכל מקרה לא יאוחר מתום 52 חודשים מצו התחלת עבודה, אף אם חלו עיכובים כלשהם במהלך התכנון והביצוע (למעט אם העיכובים נובעים ממעשה או מחדל של המזמין), מכל סיבה שהיא, והזיכיון לא יהא זכאי להארכת תקופת הזיכיון גם אם בפועל לא הוחל על ידו בהפעלת הפרויקט לאחר 52 חודשים מצו התחלת עבודה (וזאת מבלי לגרוע מזכויות המזמין וסעדיו בגין העיכוב).
- למען הסר ספק מובהר כי ככל ויינתנו למתחמים השונים תעודות השלמה במועדים שונים (לרבות במקרה בו הוצאו למבנים שונים צווי התחלת עבודה נפרדים) – תימנה תקופת הזיכיון ביחס לכל מבנה ו/או מתחם בנפרד (עשרים וארבע (24) שנים ואחד עשר (11) חודשים), והוראות הסכם זה ימשיכו לחול במלואן עד לתום התקופה המאוחרת מביניהן ביחס לאותו מבנה ו/או מתחם.

6. זכויות הצדדים בפרויקט

- א. שטחי הזיכיון הינם כמפורט להלן:
- במגרש בית העם:** דיור להשכרה בבניין B+C ובית קפה בבניין C, בהתאם לתכנית התקפה וכמפורט בסעיף 11.1.1 להזמנה. יובהר כי יתר חלקי המקרקעין כהגדרתם לעיל, ובכלל זאת המבנים, שטחי הציבור והאולמות במגרש בית העם, לרבות אולם התיאטרון "ז'ראר בכר" (כולל עגלת קפה ושימושים מסחריים אחרים, ככל שיהיו בשטח התיאטרון) ואולמות המחול, שטחי המדרכות, התשתיות, הרחבה והמערכות העירוניות מסביב לפרויקט, אינם חלק משטחי הזיכיון, אולם אין באמור כדי לגרוע מכל התחייבות של הקבלן בקשר אליהם, כמפורט בסעיף 7(יז) להלן.

כמפורט, בין היתר, בסקר הסיכונים הראשוני **(מסמך ג' (7))**. הזכין מתחייב לפעול בתיאום עם בעלי הזכויות ומפעילי השטחים בבית העם ובסביבתו, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שימנע כל הפרעה להם ולפעילותם ויצמצם את המטרד שייגרם לאותם צדדים שלישיים, באופן שלא ימנע ולא יפגע בכל אופן שהוא בשימושים הציבוריים השונים (כדוגמת אולם זיכרון, אולמות המחול, שמירה על פעילות רציפה ותקינה של חדרי השירותים הקיימים היום בבניין B כמפורט בסעיף 11 לסקר הסיכונים ובסעיף 1 לניהול הסיכונים הקונסטרוקטיביים **(מסמך ג' (7))**, וכיוצא בזה), לרבות לכל הגורמים הסמוכים למתחם וכן למגרש המשולש, ובין היתר על פי ההנחיות שיינתנו לו על ידי המזמין, הגורמים המוסמכים בעירית ירושלים והרשויות המוסמכות.

הזכין נותן הסכמתו מראש כי בכל מקרה של סתירה ו/או התנגשות בין זכויות ואפשרויות ההפעלה של הפרויקט ובין השימושים הציבוריים במתחם ובסביבתו, תינתן עדיפות לשימושים הציבוריים והזכין יידרש להתאים את העבודות לשם כך, הכל בהתאם ובכפוף להוראות המזמין, מבלי שהדבר יזכה את הזכין בתוספת תשלום, הארכת זמנים וכל סעד אחר כלפי המזמין ובכלל.

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

האחריות הבלעדית לתיאום עבודות ההקמה והתפעול של הפרויקט עם בעלי הזכויות במבנה הקיים ו/או במבנים הסמוכים, בבית העם ובמגרש המשולש, וכן תשלום בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד כספי ו/או אבדן רווחים שייגרמו להם כתוצאה מביצוע העבודות (ככל שיגרמו), הינה של הזכין בלבד.

מובהר כי במהלך כל תקופת התכנון, ההקמה והזיכיון של הפרויקט – הפעילויות הקיימות בבית העם ובסביבתו יימשכו כרגיל, תוך שהזכין ינקוט בכל האמצעים לצמצם את ההפרעה והמטרדים שייגרמו לכל אותן פעילויות, בדגש על עבודות עתירות רעש העשויות להפריע לפעילות אולם זיכרון. הזכין נדרש להיערך ולהביא זאת בחשבון בהצעתו במכרז כי יידרש לבצע את עבודות ההקמה וכל עבודה אחרת בקשר עם הפרויקט בשעות מוגבלות לפי הנחיות עיריית ירושלים והמזמין, ללא תוספת תשלום וללא הארכה בלוחות הזמנים.

הזכין מתחייב להבטיח כי שטחי המסחר ינוהלו באופן אשר לא יגרום להפרעה כלשהי לכל יתר הפעילות בחלקי הפרויקט ובסמוך לו, לרבות השטחים הסמוכים לפרויקט ולרבות השימוש ביחידות הדירור על ידי השוכרים. השימושים בשטחים המסחריים כפופים להוראות הסכם זה.

עמידה בהוראות התוכנית התקפה ו/או היתר הבניה בכל הנוגע לפיתוח השטחים הציבוריים ולביצוע מטלות נוספות.

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

ה. על הזכין לתכנן את המתחם באופן שתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות לשטחי המתחם על פי הוראות כל דין.

ו. הזכין יסתייע לאורך כל תקופת התכנון והקמת הפרויקט בבעלי מקצוע מעולים, לרבות קבלן ביצוע אשר אושר על ידי המזמין במסגרת הליכי המכרז, וכן עם אדריכל ומנהנדס ביצוע אשר יאושרו על ידי המנהל. אישורו של המנהל יינתן על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, ובכלל זה על פי מידת התאמתם של האדריכל והמנהנדס המוצעים, לדעתו של המנהל, בהתחשב בין היתר בהכשרתם ובניסיונם.

הזכין יהיה רשאי להפסיק את התקשרותו ו/או להחליף יועץ/קבלן אשר המנהל אישר ההתקשרות עמו ו/או אשר אושר במסגרת הליכי המכרז, לאחר קבלת הסכמת המנהל מראש ובכתב לכך.

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

ח. מובהר כי התקשרותו של הזכין עם יועצים וקבלנים שונים לא תגרע במאומה מאחריותו של הזכין לתכנון ולשאר העבודות בקשר עם הפרויקט, ולביצועם בהתאם ללוח הזמנים וליתר הוראות הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך בקשר עם היועצים ו/או הקבלנים ו/או אותן מטלות תכנון ואחרות המבוצעים על ידם, לרבות תכנון לקוי ו/או לא מושלם וביצוע פגום, לא יקנו לזכין כל עילה לדרוש או לקבל הארכה בלוח הזמנים לביצוע העבודות ו/או שינויים כלשהם בתכנית ו/או שינוי או תוספת לתמורה ו/או כל שינוי אחר בתנאי הסכם זה והמסמכים המצורפים אליו.

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

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

טז. הקנין הרוחני בגין כל תוצרי התכנון של הפרויקט ללא יוצא מן הכלל, לרבות אך לא רק: כל התוכניות והמסמכים הנלווים אליהם, יהיו של המזמין, והזכין מותר על כל זכות בהם, לרבות הזכות המוסרית וזכות היוצרים, ועם סיום ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, יעביר הזכין למזמין סטים מקוריים של כל תוצרי התכנון כאמור.

הזכין מתחייב לכלול הוראה המעגנת את זכויות המזמין כאמור, בהתקשרויותיו עם היועצים, הקבלנים והמתכננים מטעמו.

יז. למען הסדר הטוב מובהר כי מטלות התכנון, ההקמה והביצוע של הזכין כוללות גם שטחים אשר אינם צפויים להיות מופעלים על ידו במישרין, לרבות גני ילדים ושטח נוסף לטובת צרכי תרבות במגרש המשולש, אולמות סטודיו למחול בבניין C במגרש בית העם ועוד, כמפורט בסעיף 6(א) לעיל, וכמפורט בסעיפים 11-12 ו-33 להזמנה ובמפרטי האיפיון **(מסמך ג'3)**.

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

לא יהא באמור כדי לגרוע מיתר התחייבויות הזכין ביחס לשטחים אלו, לרבות במפורש בטיפול של הזכין בכל המערכות המשותפות, חלקי בינוי, תשתיות ומערכות אשר משרתים גם שטחים אלו, כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו על פי הסכם זה וללא קבלת תשלום בגין כך. גורמים אלו לא ישלמו לזכין כל תשלום שהוא בגין השימוש בשטחים ובגין יתר עבודות הזכין. עוד מובהר כי כל תקלה במערכות המשותפות וביתר חלקי שטחי הפרויקט שתתגלה במהלך תקופת ההתקשרות, אשר תשפיע על יתר שטחי הפרויקט (לרבות במפורש שטחים שאינם מתופעלים על ידי הזכין), לרבות אך לא רק, נזילות, בעיות תשתית/צנרת, רטיבות וכיוצ"ב – תטופל על ידי הזכין ועל חשבונו.

יח. מודגש ומובהר כי כל חלקי התכנון יובאו לאישור המזמין מראש, אשר יהיה רשאי לאשרם או לדחותם או להתנותם בתנאים, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

8. התחייבויות הזכין להקמה ולתפעול

א. הזכין יקים את הפרויקט, על כל חלקיו, מערכותיו, שלביו וכד' בהתאם למפרטי האפיון האדריכליים והטכניים **(מסמך ג'3)**, ובהתאם לתכניות הזכין כפי שאושרו על ידי המזמין **(מסמך ד')**, בהתאם להיתרים ולאישורים שיינתנו לפרויקט על ידי הרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות כל דין, לשביעות רצונו המלאה של המזמין.

הזכיון יגיש למנהל את פרטי קבלן ההקמה, לרבות אסמכתאות לעמידתו בכל הדרישות שלעיל לאחר קבלת הודעת הזכיון במכרז, וזאת כתנאי לחתימת המזמין על ההסכם.

(2) חברת ניהול ותחזוקה

הזכיון יבצע את עבודות התפעול והתחזוקה בעצמו או באמצעות קבלן משנה מטעמו (להלן: "**חברת הניהול**"), ובלבד שחברת הניהול עומדת בכל הדרישות הבאות, במצטבר:

(1) הינה בעלת 18 חודשי ניסיון רצופים, שנצברו לאחר יום 1.1.2014, בניהול ותחזוקה של שני פרויקטים העונים לכל התנאים הבאים:

(א) הפרויקטים כוללים (במצטבר) 150 יח"ד (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, כהגדרתם בס"ק (1)(2)(א) לעיל) או 10,000 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 100 יח"ד + 5,000 מ"ר ברוטו).

(ב) פרויקט אחד לפחות הינו בהיקף 50 יח"ד (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, כהגדרתם בס"ק (1)(2)(א) לעיל) או 4,000 מ"ר (ברוטו) (למטרת אחד או יותר מהייעודים המותרים, למעט מגורים) לפחות.

(2) יש להקפיד על הצגת 18 חודשי ניסיון רצופים.

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

(3) יובהר כי התנאים לאישור קבלן ההקמה וחברת הניהול הינם עמידתם בתנאים המפורטים בהסכם וביתר הוראות מסמכי המכרז, לרבות הוראות ודרישות נספח התפעול והתחזוקה (מסמך ג' (4)).

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

על קבלן ההקמה להיות רשום לאורך כל תקופת ההתקשרות בפנקס הקבלנים, בענף ראשי בניה - 100, בקבוצה ג', בסיווג 5, וכל רישום והסמכה

והזכין ישא במלוא האחריות כלפי המזמין למעשיהם ומחדליהם של צדדים שלישיים כאמור, ולביצוען המלא של כל הוראות ההסכם.

יג. הזכין יהיה אחראי להפעיל ולתחזק את שטחי הזכין כהגדרתם בסעיף 6(א) לעיל, בין בעצמו ובין באמצעות גורמים מטעמו, ולגבות את ההכנסות הנובעות משטחים אלו, כמפורט להלן.

יד. הזכין יידרש להשיב את הפרויקט למזמין במצב תקין, מעולה וראוי לשימוש בתום תקופת הזכין, תוך עמידה בכל הוראות נספח התפעול והתחזוקה **(מסמך ג' (4))**.

טו. הזכין יידרש לממן, ממקורותיו העצמיים או באמצעות ליווי פיננסי מתאים, את כל עבודות התכנון, ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט, ולבצע מטלות ולעמוד בהתחייבויות נוספות, הכל כמתואר במסגרת הסכם זה ומסמכי המכרז. על הזכין לוודא את קיומם של מקורות מימוניים מספקים (כדוגמת קרן אחזקה) לטובת אחזקת והחלפת המערכות, על מנת שאלו יעמדו באופן מלא בדרישות נספח התפעול והתחזוקה והוראות הסכם זה, ועל מנת למסור את הפרויקט על מערכותיו למזמין בתום תקופת ההתקשרות כשהוא תקין ועומד בכל דרישות נספח התפעול והתחזוקה וההסכם.

9. אחריות הזכין למסמכי הפרויקט

א. אישור מסמכים ו/או הוראות לשינויים בהם, ע"י המזמין ו/או המנהל ו/או מי מטעמם, אינו גורע מאחריותו המלאה והבלעדית של הזכין לתוכן התכנון המפורט, כל נספחי **מסמך ד'** וכל יתר המסמכים שיוגשו לאישור המזמין וכל מסמך אחר הנדרש לצורך הפרויקט, על פי דין ובכלל. אין באישור מסמכים על-ידי המזמין ו/או המנהל כדי לפטור את הזכין מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי דיוקים, פגמים, ליקויים וכיוצא בם, במסמכים העלולים להתגלות בכל זמן שהוא. הזכין יישא בכל האחריות הנובעת מכל נזק שהוא כתוצאה מליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע, או הנובע מהם ונזק כזה יתוקן במלואו על-ידי הזכין ועל חשבונו, גם אם מסמך/עניין כלשהו זכה לאישור המזמין.

ב. הזכין יידרש לערוך סקר סיכונים מלא למיפוי כלל הסיכונים הכרוכים בהקמת הפרויקט ובהפעלתו. מובהר בזה כי סקר הסיכונים הראשוני שהוכן על ידי המזמין **(מסמך ג' (7))**, אינו פוטר את הזכין, בכל צורה שהיא, מכל אחריות לכל הסיכונים הנובעים מהסכם זה והפרויקט, סיכונים אשר יתגלו במהלך ביצוע העבודות ובמהלך תקופת ההתקשרות וכל סיכון אחר, לרבות סיכונים אשר לא נכללו בסקר הסיכונים הראשוני האמור. יובהר, למען הסר כל ספק, כי סקר הסיכונים הראשוני אינו ממצה, ונערך לשם מתן מידע ראשוני בלבד; לא תישמע מפי הזכין כל טענה באשר למפורט בסקר ו/או באשר למה שאינו מפורט בו.

כל הסיכונים וההתמודדות איתם, בין שצוינו בסקר הסיכונים הראשוני והמלא ובין אם לאו, בין עם המזמין העיר לגביהם ובין אם לאו, הינם באחריות הזכין, ובחתימתו על הסכם זה מצהיר ומסכים הזכין כי

ובכפוף להוראות הסכם זה. הזכיון יהיה אחראי לקבלת הצהרה בנוסח הוראות סעיף זה מכל יועץ ו/או מכל אדם אחר הפועל מטעמו בקשר עם הפרויקט, ולפני קבלת הצהרה כתובה כאמור מתחייב הזכיון שלא למסור לכל אדם את מסמכי העבודה ו/או כל חלק מהם ו/או פרטים אחרים בקשר עם הפרויקט.

ה. כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא, לרבות זכויות היוצרים והקניין הרוחני במסמכי העבודה ובכל חלק מהם, וכן בכל מסמך אחר בקשר עם הפרויקט, תכנונו, הקמתו, הפעלתו וכיוצ"ב, וכן בפרויקט עצמו, על כל מרכיביו וחלקיו תהינה מוקנות ושייכות בלעדית למזמין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המזמין רשאי בכל עת, להכניס ו/או לבצע שינויים כלשהם בתכנון ו/או במסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם ו/או בפרויקט עצמו ו/או בחלק ממנו, וכן יהיה המזמין רשאי לעשות כל מעשה או מחדל בקשר עם מסמכי העבודה ו/או כל חלק מהם ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או כל חלק ממנו, ובכלל זה יהיה המזמין רשאי להעבירם לאחר ו/או לבחור שלא להשתמש בהם או בחלקים מהם וכיוצ"ב ו/או להציגם ולעשות בהם שימוש שלא לצורך פרויקט זה, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין ומבלי שהזכיון ו/או יועץ כלשהו ו/או כל גורם אחר מטעמו יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין שינויים כאמור ובכלל זה סעד כספי, צו מניעה וכיוצ"ב. הזכיון יהיה אחראי לכך שתנאי זה וכל תנאי רלבנטי לפי העניין מתוך הסכם זה, יהיה חלק מתנאי ההתקשרות שלו עם כל יועץ ו/או אדם אחר הפועל מטעמו בקשר עם הפרויקט.

ו. לזכיון לא תהיה כל זכות עכבון בקשר עם מסמכי העבודה ו/או כל חלק מהם. הזכיון מתחייב כי כל יועץ או אדם אחר איתו יתקשר בקשר עם הפרויקט יוותר בכתב על זכות עכבון ביחס למסמכי העבודה ו/או כל חלק מהם, לפני שיקבל לידי את מסמכי העבודה או את חלקם, או כל פרט אחר בקשר עם הפרויקט.

ז. על פי דרישת המזמין בכל עת במהלך תקופות ביצוע העבודות, וכן אם הובא הסכם זה לידי גמר מכל סיבה שהיא, לרבות בגין הפרה על-ידי מי מהצדדים, או אם הסתיים ביצוע העבודות, ימסור הזכיון למזמין את המקור ואת ההעתקים של כל מסמכי העבודה וכן את כל המסמכים האחרים המתייחסים לפרויקט והנמצאים ברשותו, וזאת בצירוף הצהרה בכתב שלא השאיר ברשותו או ברשות אדם אחר, לרבות יועצים הפועלים מטעמו, כל מסמך ממסמכי העבודה ו/או כל מסמך אחר המתייחס לפרויקט, במקור או בהעתק.

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

11. נציג הזכיון

הזכיון ימנה נציג מטעמו, אשר ישמש, לכל דבר ועניין הקשור להסכם זה ולביצועו, כבא כוח הזכיון וכנציגו המוסמך. הזכיון יודיע למזמין בכתב על זהותו של נציג

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

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

ג. ביצוע העבודות, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מנוהלות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המנהל והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה. הזכיין מתחייב בזה למלא אחר ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המנהל ולגרום לכך שכל הפועלים מטעמו, לרבות יועצים ו/או קבלנים עימם התקשר, ימלאו אחר ההוראות כאמור, וזאת בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן כלולות בהסכם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למנהל בהסכם זה, הוא יכריע בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהזכיין ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המנהל, לא יפטור את הזכיין מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו.

ס"ק זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ד. המנהל מוסמך להורות לזכיין בכל עת על החלטתו לקבוע עדיפות לביצוע חלק מסוים מהעבודות, או שלב ביצוע כלשהו בעבודות או בחלק מהעבודות וזאת מכל סיבה שהיא, והזכיין מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לסדר העדיפויות שקבע המנהל. בכל זאת, רשאי המנהל ליתן צווי התחלת עבודה במועדים שונים לכל מבנה (בית העם ומגרש המשולש), לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ה. לצורך כל הוראה בהסכם זה המקנה למנהל סמכות סופית ובלתי ניתנת לערעור ו/או לפי שיקול דעתו המוחלט ו/או מלים דומות המצביעות על שקול דעת מוחלט ו/או בלעדי בהחלטותיו, הכרעותיו, קביעותיו ודרישותיו וכו', תהיינה החלטותיו של המנהל סופיות ותחייבנה את הזכיין ולא תהיינה ניתנות לערעור. המנהל לא יכהן במתן החלטותיו כאמור כבורר או כגוף מעין משפטי או כגוף שיפוטי ולא יחולו עליו כל הכללים החלים על הגופים הללו.

ס"ק זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ו. כל סמכויות המזמין ו/או המנהל הנזכרות בהסכם לא ישחררו את הזכיין מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם ולרבות לאופן ולטיב ביצוע העבודות. מוסכם בזאת במפורש כי הזכיין לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהיא בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משביע רצון, והוא בלבד יהיה אחראי בכל מקרה לביצוע העבודות והתחייבויותיו כמפורט בהסכם במלואם ובמועדסם ולשביעות רצונו המלאה של המזמין.

14. הסבת ההסכם או המחאתו

א. הזכיהן אינו רשאי להסב ו/או להמחות לאחר את ההסכם או כל חלק הימנו וכן אין הוא רשאי להעביר, להמחות או למסור לאחר כל זכות מזכויותיו על פי ההסכם, אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב. האמור לא יחול על השכרת יחידות דיור לשוכרים והשכרת שטחים מסחריים לצדדים שלישיים בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והדין.

כמו כן אין הזכיהן רשאי למסור לאחר, לרבות ליועצים ו/או קבלנים מטעמו את ביצוע העבודות, כולן או מקצתן, אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב. המזמין יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו כאמור מכל סיבה שהיא אף מבלי לנמק את החלטתו, וכן יהיה רשאי לקבוע תנאים להסכמתו כפי שימצא לנכון. כל הסבה ו/או המחאה שתבוצע שלא על פי האמור לעיל לא תחייב את המזמין.

ס"ק זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ב. נתנו המזמין ו/או המנהל את הסכמתם להעסקת קבלן מטעם הזכיהן ו/או גורם אחר בביצוע חלק כלשהו של העבודות, אין ההסכמה האמורה פוטרת את הזכיהן מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי ההסכם, והזכיהן יישא באחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל של הקבלן ו/או היועץ ו/או הזכיהן ו/או הגורם האחר האמורים.

ג. שינוי בשליטה בזכיהן תיחשב העברת זכויות לצורך סעיף זה, וההוראות דלעיל יחולו גם על שינויים מסוג זה. למען הסר ספק – הוראות אלו יחולו גם על תאגיד ייעודי ומיזם משותף בשינויים המתחייבים, לרבות במפורש כל החלפה של מי מיחיד המציע ו/או השותפים בו ו/או בעלי המניות בו – תהא כפופה להוראות סעיף זה והסכם זה. האמור בסעיף זה לא יחול על זכיהן שהינו חברה ציבורית מדווחת, כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

על אף האמור, העברת זכויות לתאגיד ייעודי אשר האחזקות בו זהות לאחזקות במציע (הן בזהות המחזיקים והן בשיעור האחזקה של כל מחזיק), לא תיחשב להעברת זכויות לצורך סעיף זה.

לצורך סעיף זה, "שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ד. הזכיהן יהא רשאי, לאחר קבלת הסכמתו של המזמין מראש ובכתב, לשעבד את הכנסותיו על פי הסכם זה לגוף פיננסי מוכר בישראל, המאושר על ידי הגופים הרלוונטיים לצורך מתן הלוואות מסוג זה, אשר יעניק לו הלוואות ו/או מימון לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובלבד שזכויותיו של המזמין לא תיפגענה בכל אופן שהוא. המזמין יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשעבוד כאמור או להתנותו בתנאים, כפי שימצא לנכון. למען הסר ספק מובהר כי לא יותר שעבוד של נכס מנכסי הפרויקט, לרבות מקרקעי הפרויקט, בשום צורה שהיא, אלא אך שעבוד הכנסות הזכיהן על פי הסכם זה בלבד.

ב. מוצהר בזה כי רק אותן העבודות המבוצעות בקשר עם הפרויקט לפי הוראות הסכם זה ובכללם אותן עבודות הנדרשות על פי התכניות ופקודות שינויים אם תינתן, יהיו את נשוא ההסכם. ידוע לזכיון כי המזמין מסר ו/או ימסור ו/או רשאי למסור ליזמים אחרים ו/או לגורמים שונים ביצוע עבודות שונות בגבולות הפרויקט ו/או המתחם הכוללות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עבודות בניה, הריסה, מערכות, מלאכות, ציוד ואספקת חומרים וזאת בכל צורה ואופן שיראו לו ועל פי הוראות כל הסכם שיחתם בין המזמין לאותם הגורמים ו/או היזמים האחרים, והזכיון מתחייב בזה לסייע ולאפשר ביצוע עבודה/ות אחרת/ות כאמור ולקיים את כל ההוראות אשר המנהל יורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות עם עבודות אחרות כאמור ועם היזמים האחרים ו/או הגורמים האחרים כאמור בסעיף זה. מובהר כי לא תשולם לזכיון כל תוספת שהיא בקשר עם האמור, לרבות במפורש בגין פיקוח, תקורות וכיוצ"ב.

המזמין לא יכיר בכל תביעה ו/או דרישה מצד הזכיון כלפי המזמין בקשר עם, או עבור, עבודות אחרות כנ"ל המבוצעות על ידי המזמין ו/או עבורו על ידי גורמים אחרים, ולרבות פעילות המבוצעת בחלקים במתחם, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

ג. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת כי שום דבר האמור בס"ק (ב) לעיל לא יתפרש כאילו הוא בא לגרוע מכל הוראה בהסכם זה אשר לפיה רשאי המזמין להקטין ו/או להגדיל את היקף העבודות נשוא הסכם זה.

16. זכות כניסה למזמין

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

17. פיקוח מטעם המזמין

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

לצורך כך, המזמין רשאי (אך לא חייב) להעסיק יועצים ואנשי מקצוע מטעמו, לביצוע בקרה ופיקוח על פעילות הזכיון, לרבות עבודות התכנון, ההקמה וההפעלה. הזכיון מתחייב לשתף פעולה עם כל היועצים ואנשי המקצוע מטעם המזמין כאמור, ולספק להם כל מידע ומסמך הנדרש על ידם לצורך ביצוע תפקידם. אין באמור לעיל כדי להטיל על המזמין אחריות כלשהי, מכל מין וסוג שהוא, לתכנון ולעבודות שיבוצעו על ידי הזכיון ו/או לטיבם ו/או לאיכותם.

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

ו. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה על נספחיהם, מובהר כי כל שינוי בציוד ו/או במתקן כלשהו המפורט בנספחי ההסכם, במהלך כל תקופת הזיכיון, לרבות שינוי בתוכנית העיצוב וההצטיידות וכל מסמך אחר אשר אושר על ידי המזמין, טעון אישור של המזמין מראש ובכתב.

ז. תכנון מוקדם של הבינוי במגרש בית העם מצורף כמסמך ג' (5). אין בתכנון המוקדם כדי לגרוע ממלוא התחייבויות ואחריות הזכיין על פי מסמכי המכרז, לרבות במפורש לבצע תכנון מלא ועצמאי של הפרויקט על כל חלקיו והבאתו לאישור המזמין. מובהר כי התכנון המוקדם הינו מנחה בלבד, והזכיין יהיה רשאי לסטות ממנו, בכפוף לאישור מראש של המזמין ובכפוף להוראות מסמכי המכרז והדין וקבלת כל אישור הנדרש לשם כך מהמזמין ומכל רשות מוסמכת. לא תשמע כל טענה מפי הזכיין בדבר ליקויים/פגמים בתכנון המוקדם, וחובתו לערוך את כל הבדיקות הקשורות בכך, בטרם חתימתו על הסכם זה.

פרק ו' – מהלך ביצוע העבודות

19. התחלת ביצוע העבודות

הזכיין יתחיל בביצוע עבודות התכנון וההקמה על פי הסכם זה בתאריך שיקבע על ידי המזמין בהוראה בכתב שתקרא - "**צו התחלת עבודה**" בנוסח המצורף כמסמך ב' (3) להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

הזכיין ימשיך בביצוע העבודות בקצב הדרוש להשלמתן ויתקדם בהן באופן שוטף ורצוף על פי לוחות הזמנים, וזאת בתוך תקופת ההקמה, פרט אם קיבל מאת המזמין הוראה מפורשת בכתב ומראש בניגוד לכך.

מובהר כי המזמין רשאי ליתן צווי התחלת עבודה שונים לתכולות עבודה שונות ו/או למתחמים ו/או למבנים שונים ו/או לקבוצות שלביות של מתכונות העבודות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות מתן צו התחלת עבודה נפרד ובמועד שונה לכל מגרש (מגרש בית העם ומגרש המשולש), מבלי שהדבר יביא לשינוי הוראות ההסכם ומבלי שהדבר יזכה את הזכיין בכל סעד או פיצוי שהם, ויחולו במקרה כאמור הוראות סעיף 5(ג) לעיל. ניתן צו התחלת עבודה למגרש כלשהו, ובמשך 18 חודשים לא ניתן צו התחלת עבודה למגרש האחר, יהיו רשאים הצדדים לבוא בדין ודברים לגבי המשמעויות לפרויקט וההתחשבות בין הצדדים. תקופה זו ניתנת להארכה בהסכמת הצדדים.

הסעיף דלעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת כל חלק הימנו תהווה הפרה יסודית של ההסכם

19א. תחילת ביצוע עבודות ההקמה – רשות הכניסה לאתר

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

20. מועד השלמת העבודות

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

ס"ק זה לעיל הוא מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

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

21. ארכה להשלמת העבודות

א. ניתנה לזכיון פקודת שינויים המחייבת ביצוע עבודות נוספות על אלו המפורטות בהסכם ומאידך לא צומצמו עבודות אחרות שהיה על הזכיון לבצע על פי ההסכם, רשאי המנהל להמליץ בפני המזמין כי כתוצאה מהעבודות הנוספות תחול דחייה במועד השלמת העבודות. המזמין יהיה רשאי לקבל את המלצת המנהל במלואה, או לקבל רק את חלקה, או לדחותה כליל, והכל על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

המלצת המנהל וקביעת המזמין יעשו בכתב ותהינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

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

הוראות ס"ק א' ו- ב' לעיל יחולו בשינויים המתחייבים אף אם מסר המזמין לזכיון צווי התחלת עבודה נפרדים לשני המבנים (המגרש המשולש ובית העם).

ג. במקרה של עיכוב בביצוע עבודות ההקמה, מכל סיבה שהיא, הזכיון יגיש בקשת אורכה, והמזמין, לאחר קבלת המלצת המנהל לעניין זה, יקבע האם לקבל או לדחות את הבקשה, או להאריך מועד כלשהו, בכפוף לתנאים כדלקמן:

(1) הזכיון לא יהא רשאי לבקש אורכה אם חלפו יותר מ- 30 ימים מתום אותם תנאים/נסיבות אשר גרמו לעיכוב.

ג. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכל דבר אחר האמור בהסכם זה, מוסכם ומוצהר בזאת כי המזמין יהיה זכאי להורות לזכיין להפסיק את ביצוע העבודות ו/או כל חלק מהן, וזאת בכל עת ומכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, מבלי שהדבר יחשב להפרת ההסכם.

ד. במקרה של הפסקה זמנית של ביצוע העבודות בתקופת ההקמה לפי הוראות המזמין כאמור בסעיף זה, שלא כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיין ו/או מי מטעמו, תוארך תקופת ההקמה לתקופה השווה לתקופת ההפסקה הזמנית של ביצוע העבודות. למען הסר ספק, כל ההוצאות, החיובים ועמידה בהוראות כל דין, העשויים לנבוע מהארכה כאמור, בין אם על הזכיין ובין אם על המזמין, יחולו על הזכיין באופן מוחלט.

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

ו. הוצאות ישירות שנגרמו לזכיין בפועל כתוצאה מהפסקה זמנית של ביצוע העבודות לפי הוראות המזמין, כאמור בס"ק (א) לעיל, שלא כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיין ו/או מי מטעמו, ושלא כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת המזמין לפי קביעת המנהל, תחולנה על המזמין, ובלבד שההפסקה היא לתקופה של למעלה מ-90 יום ושהזכיין נתן למנהל תוך 15 יום ממועד קבלת ההוראה להפסיק את ביצוע העבודות, הודעה בכתב על כוונתו לדרוש את התשלום הנ"ל בצירוף תחשיב מפורט של ההוצאות הישירות שלו. על אף האמור, שיעור ההוצאות אשר הזכיין יהיה זכאי לקבל ייקבע על ידי המנהל על פי שיקול דעתו המוחלט. קביעת המנהל, אשר תיעשה תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה, תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

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

ז. הופסק ביצוע העבודות, כולן ו/או מקצתן, לצמיתות, אחרי חתימת ההסכם אך לפני שהזכיין החל בפועל בביצוע עבודות ההקמה (לרבות לאחר שהוצא צו התחלת עבודה – **מסמך ב' (3)**), וזאת מכל סיבה שהיא, ולרבות ביטול מוחלט של הסכם זה על ידי המזמין, לא יהיה הזכיין זכאי לתשלום ו/או פיצוי כלשהו מהמזמין ו/או מהמנהל ו/או מכל גורם אחר.

ח. הופסק ביצוע העבודות לצמיתות או לתקופה העולה על ששה חודשים אחרי שהוחל בפועל בביצוע עבודות ההקמה (אך לפני תחילת תקופת הזיכיון, לגביה יחולו הוראות סעיף 73 להלן), לרבות ביטול מוחלט של הסכם זה על ידי המזמין, וזאת מכל סיבה שאינה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיין ו/או מסיבה התלויה בזכיין, והזכיין החל בביצוע העבודות למעשה, תיעשנה מדידות סופיות, באמצעות מודד ו/או מהנדס ו/או שמאי מטעם

- א. הזכיון מצהיר כי הוא מתחייב לעמוד בלוח הזמנים לתכנון וביצוע העבודות, ולוח הזמנים יחייב אותו לתקופת ההקמה הקבועה בסעיף 5 לעיל.
- ב. הזכיון מתחייב להכין ולהגיש לאישור המזמין לוח זמנים מפורט לתיאור שלבי הביניים לביצוע העבודות בתקופת ההקמה הקבועה בסעיף 5 לעיל, הכולל תיאור העבודות ומשכן ואשר אישורו על ידי המזמין יהווה תנאי לתחילת ביצוע העבודות בפועל. פירוט לוח הזמנים ושלבי ביצוע העבודות, לאחר אישורם על ידי המזמין, יצורף כמסמך ד' (1) להסכם זה.
- ג. מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הזכיון לגבי תיאום התכנון והבאת כל חלק הימנו באופן שוטף לאישור המזמין, הזכיון מתחייב להכין ולהגיש את כל התוכניות הנדרשות לצורך ביצוע העבודות, לרבות התכניות המפורטות בסעיף 7 לעיל (להלן בסעיף זה: "**התכניות**"), לא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת צו התחלת העבודה.
- ד. נציגי המזמין יבחנו את התכניות ויעירו הערותיהם, ככל שקיימות כאלו. הערות נציגי המזמין תימסרנה לזכיון תוך שלושים (30) יום מן המועד בו הוגשו על ידי הזכיון או יותר בהתאם למורכבות העניין.
- ה. הזכיון יבצע בתכניות את כל התיקונים הנדרשים, בהתאם להערות נציגי המזמין (להלן: "**התכניות המתוקנות**"). הזכיון ימסור לנציגי המזמין את התכניות המתוקנות תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת הערות נציגי המזמין.
- ו. נציגי המזמין יבדקו את התכניות המתוקנות וככל שלא תהיינה להם הערות נוספות, יאשרו למזמין בכתב את התכניות המתוקנות (להלן: "**התכניות המאושרות**"). ככל שתהיינה לנציגי המזמין הערות נוספות לתכניות המתוקנות, יחול האמור בס"ק ג' לעיל, עד לקבלת אישור נציגי המזמין כאמור בסעיף זה.
- ז. ככל שנדרש שהתכניות המאושרות או חלקים בהן תאושרנה גם על ידי הרשויות המוסמכות, הזכיון יגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את התכניות המאושרות. הזכיון מתחייב לעשות את כל הנדרש לצורך קבלת כל האישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך קבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לביצוע העבודות.
- ח. על הזכיון לבצע בתכניות המאושרות את כל התיקונים שידרשו על ידי הרשויות המוסמכות, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת דרישת הרשויות.
- ט. מובהר כי המזמין רואה חשיבות עליונה בעמידה בלוח הזמנים.
- י. עמידת הזכיון בלוח הזמנים, פירושה בנוסף לעמידה בתקופת ההקמה הכוללת של הפרויקט, גם עמידה בכל התקופות והשלבים המנויים בו.
- יא. מודגש כי עמידה בזמני הביניים לפי שלבי ביצוע העבודות זהה בחשיבותה לעמידה במועד סיום העבודות ובלוח הזמנים בכלל, וזאת מאחר שאי עמידה בזמני הביניים הנ"ל תמנע קיום במועד של כל התחייבויות הזכיון.

27. עיכובים בביצוע העבודות

א. עיכוב בביצוע העבודות ו/או בגמר ביצוען עקב נסיבות של כוח עליון אשר לזכיין לא הייתה שליטה עליהם והוא לא יכול היה למנען לא יחשבו להפרת הסכם זה ע"י הזכיין, אולם לא יהא בהן כדי להאריך את תקופת הזיכיון. אולם מוסכם בזאת כי במקרה והעיכוב כתוצאה מכח עליון כהגדרתו להלן, יאריך את תקופת ההקמה בתקופה הארוכה מ- 12 חודשים, יהיה המזמין, והוא בלבד, רשאי לבטל את ההסכם ולשום צד לא תעמוד תביעה כלשהיא כלפי משנהו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 21(ג) לעיל.

מובהר כי בגדרו של "כח עליון" לא יחשבו מלחמה, לרבות מלחמת "חרבות ברזל" ו/או כל פעילות ו/או מבצע מלחמתי בכל היקף שהוא, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים או בלתי-סדירים (לרבות פעולות מחוץ לישראל המבוצעות מרחוק, דוגמת מתקפת טילים), פלישת אויב, תנאי מזג-האוויר, לרבות ימי גשם, שלג, רוח, חום, קור, שטפונות, ו/או שירות מילואים ו/או מחסור בחומרים ו/או בכלים ו/או בציוד, שביתות ו/או השבתות וכיוצ"ב ו/או המצב הנוכחי במשק של היעדר ו/או קשיים בהשגת עובדים לעבודות בנייה מיהודה, שומרון וחבל עזה ו/או השגת עובדים זרים לשם העסקתם בבנייה בישראל, ולרבות החרפת המצב האמור, וכן מגיפה ו/או מחלה מתפרצת (כדוגמת נגיף ה"קורונה"), לא יחשבו כח עליון ולא יזכו את הזכיין בארכה כלשהי של תקופת ההקמה.

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

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר הוראות הסכם זה, מוסכם ומובהר בזאת כי הזכיין יהיה אחראי לכל נזק ו/או תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד המזמין על ידי גורמים שלישיים כלשהם, ובכלל זה גורמים שלישיים אשר מבצעים ו/או יבצעו, מטעמו של המזמין עבודות כלשהן בגבולות האתר ו/או בסביבתו, וזאת בגין נזקים כלשהם שייגרמו להם כתוצאה מאיחור כלשהו בלוחות הזמנים ו/או מביצוע העבודות שלא על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין. מוסכם בזאת כי כל סכום שהמזמין ישלם כדמי נזק כאמור במקום הזכיין, באם ישלם, יהיה הוא רשאי לנכותו בתוספת הוצאותיו בקשר לכך מכל סכום אשר יגיע לזכיין בכל עת, וכן יהיה רשאי המזמין לגבותו מהזכיין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות ערבויות הסכם זה.

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

ה. עוד מובהר ומוסכם כי עיכוב בהשלמת העבודות על פי הסכם זה, מכל סיבה שהיא, לא תשמש עילה להארכת תקופת הזיכיון, אשר תסתיים בכל מקרה בהתאם להוראות סעיף 5 לעיל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 21(ג) לעיל.

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

אין במינוי בא כוח מוסמך ובהסכמת המנהל למינויו או בהפעלתו של קבלן משנה כקבלן ההקמה מטעם הזכין כדי לשחרר את הזכין מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי ההסכם. האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובת הזכין להעסיק מנהל עבודה ראשי מוסמך, מנוסה ובעל ותק שיהיה אחראי, בין השאר, לשליטה על העובדים, סידור עבודה, איכות העבודה ופסילת עבודות פגומות, ואשר ישהה באתר העבודות בכל עת בה יבוצעו בו העבודות, ואף לא מחובת הזכין להעסיק מהנדס ביצוע מנוסה הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, הבקיא ומנוסה בביצוע כל סוגי העבודות נשוא הסכם זה ומתמצא היטב בתכניות, במפרטים ובשיטות הביצוע ואשר יהיה אחראי על ביצוע העבודות על פי ההסכם.

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

ב. מינויים של מהנדס הביצוע, כל קבלן ביצוע, ומנהל העבודה מטעמו של הזכין באתר העבודות יהיו טעונים אישורו המוקדם של המנהל, והמנהל יהיה רשאי ליתן את אישורו או לבטלו בכל עת ועת ומבלי צורך לנמק את החלטתו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי הזכין לא יהא רשאי להחליף מי מבעלי המקצוע האמורים אשר אושרו על ידי המזמין במסגרת הליכי המכרז, מבלי שקיבל לכך את אישורו המוקדם של המזמין.

המנהל, או מי מטעמו, יהיה רשאי להורות לזכין להחליף את מהנדסי הזכין או מנהלי העבודה במקרה שהחליט שאינם מתאימים למלא את תפקידם בהתאם להסכם והחלטתו בעניין זה תחייב את הזכין, ויהא עליו להחליף את הנ"ל תוך 7 ימי עבודה מיום מתן ההוראה ללא זכות ערעור. החלטותיו של המנהל בנושא החלפת המהנדסים או מנהלי העבודה, יכולות לבוא משיקולים טכניים של כושר ויכולת, ו/או אי ציות לדרישות ההסכם ו/או אי ציות להוראות המנהל, או מי מטעמו, ועל כן אין הן נושא לויכוח או מו"מ.

מוצהר בזה כי החלפת המהנדס, כל קבלן ביצוע אחר, או מנהל העבודה לא תהווה עילה למתן ארכה לביצוע העבודות או איזו מהתחייבויות הזכין, והזכין מתחייב בזאת לדאוג מיידית להחלפת האנשים המוחלפים באחרים.

ג. לצורך קבלת הוראות מהמזמין ו/או מהמנהל דין כל בא כוח מוסמך של הזכין כדין הזכין.

ד. הזכין לא יהיה רשאי להעביר מתפקידו באתר העבודות את בא כוחו המוסמך ו/או את מהנדס הביצוע ו/או קבלני ביצוע אחרים ו/או את מנהל העבודה הנזכרים לעיל מבלי לקבל את אישורו של המנהל מראש ובכתב.

ובהוצאות הצריכה. חיבור מערכות החשמל, המים, הטלפון וכיו"ב הנדרשים לצורך העבודות יעשו על ידי הזכין על אחריותו ועל חשבונו. באחריות הזכין לתחזק באופן שוטף עד גמר כל העבודות והחשבונו הסופיים את כל המיתקנים הזמניים בהם משתמשים הוא, המנהל וכן כל הקבלנים והגורמים האחרים איתם התקשר ו/או הפועלים מטעמו ו/או מטעם המזמין באתר או בסביבתו, כגון קווי חשמל, תאורה, ניקיון שירותים, משרדים, טלפון וכיו"ב. מודגשת באופן מיוחד אחזקת מערכת החשמל הזמנית באתר, לרבות תאורה קבועה בכל השטחים הבלתי מוארים כמו מרתפים וכיו"ב. על הזכין להתקין על חשבונו מערכת קווי חשמל זמניים ולספק תאורה בכל שטחי הפרויקט. על הזכין לדאוג לרזרבה מספיקה בשטח של נורות חשמל להחלפה בכל השטחים כפי שיידרש עקב בלאי או גניבות. במידה והזכין לא יבצע האחזקה יהיה המזמין רשאי, אך לא חייב, לעשותה במקומו בהודעה סבירה מראש, ולחייב את הזכין בכל הוצאות האחזקה. על הזכין להחזיק חשמלאי קבוע או להגיע להסדר שירות ואחזקה עם קבלן חשמל כך שבכל מקרה האחזקה תהיה מיידית ורצופה.

למען הסר ספק מובהר כי המזמין לא יהיה אחראי להפסקות חשמל הנגרמות מזמן לזמן באתר ע"י חברת חשמל או בעקבות נתק, קצר או קלקול באתר. כן לא יהיה המזמין אחראי לכל הפסקה אחרת בהספקת שירותים אחרים כלשהם לאתר, כגון מים, טלפון וכד', מכל סיבה שהיא. הזכין ישא בעצמו בכל הוצאה ו/או נזק שנגרם כתוצאה מהפסקות החשמל ו/או השירותים האחרים.

ב. הזכין יכשיר ויתחזק דרכים זמניות באתר ובסמוך לו, ככל שיידרש לשם ביצוע העבודות ועפ"י ובכפוף להוראות המנהל והוראות כל רשות מוסמכת וכל דין.

ג. הזכין יתקין ויחזיק באתר מבנים זמניים, לרבות משרדים לשימוש הזכין, וכן משרדים לשימוש המזמין, המנהל ונציגיהם לשם ביצוע העבודות ועפ"י הוראות המנהל, לרבות כל הציוד המשרדי אשר יידרשו על ידו (לרבות קו אינטרנט, קו טלפון, מחשבים, מדפסות וכיוצ"ב). המשרדים יעמדו בדרישות המפורטות ב**מסמך ב' (7)** המצורף להסכם זה, אשר הינן בגדר דרישות מינימאליות מהמשרדים ותכולתם.

ד. הזכין יכשיר וידאג לאחזקתם התקינה של מקומות חניה לחניית כלי רכב המגיעים לאתר ככל שיידרש לשם ביצוע העבודות ועפ"י הוראות המנהל.

ה. הזכין יפרק ויסלק את המבנים והמתקנים המתוארים לעיל בתום ביצוע העבודות לפי ההסכם ו/או בכל עת לאחר קבלת דרישה לכך מאת המנהל. לא פירק וסילק הזכין את המבנים והמתקנים כאמור לעיל, יהא המנהל רשאי לבצע זאת בעצמו ועל חשבון הזכין.

ו. הזכין יעתיק את הלוחות הסולאריים הקיימים על גג מבנה בית העם למיקום אחר עליו יורה המזמין, באחריותו ועל חשבונו של הזכין. המיקום החלופי יימסר לזכין עד למועד מתן צו התחלת עבודה. מובהר כי עבודות ההעסקה וההרכבה של הלוחות הסולאריים יבוצעו על פי הנחיות המזמין ו/או מי מטעמו ובתיאום מראש בלבד.

לשמירה על כל הציוד וההספקות לאתר של קבלנים ו/או ספקים ו/או גורמים אחרים ואשר שייכים למזמין או למי מטעמו, אם יהיו כאלה. הזכין ידאג לכך שהחברה שתהיה אחראית לשמירה תבטח עצמה כנגד גניבות ונזקים עד לגבול הבטוח שייקבע על ידי המזמין, כך שגם גניבות קטנות של רכוש השייך למזמין ו/או למי מטעמו עד גבול הבטוח ישולמו למזמין ללא קשר לגודל הגניבה, לכמויות ולמספר הגניבות. השומרים ילבשו מדים כך שאפשר יהיה לזהותם. תפקידם יהיה בנוסף לאמור לעיל לבצע סיורים באתר העבודות ומחוצה לו, לדאוג לסגירה ופתיחה של שערים, דלתות וכניסות ולמנוע מכל גורם זר ובלתי מוכר להיכנס לאתר. הזכין ימציא לשומרים רשימה של קבלנים וספקים העובדים בפרויקט ורק להם תהיה זכות כניסה. השומרים ימנעו את כניסתו של כל מי ששמו אינו מופיע ברשימה, ובכלל זה את כניסתם של פולשים לאתר. השומרים ידעו איך להפעיל מערכות אזעקה ואמצעי כיבוי.

34. גידור

הזכין מתחייב לתחם באמצעות גדר את המתחם על כל חלקיו כך שהשטח יהיה סגור ונתון לשליטה, בהתאם להוראות המזמין. הגדר יעוצב גראפית ובאלמנטים נוספים בהתאם להנחיות המזמין וכל רשות מוסמכת. פרטי הגידור, העיצוב והמיתוג יתואמו מראש עם המזמין, והתכנון (כולל תכניות יצור), הביצוע והתחזוקה של הגדרות יהיו באחריות הזכין ועל חשבונו. באחריות הזכין לתכנן את הגדר מבחינה קונסטרוקטיבית וסביבתית ללא קשר למיתוג.

מובהר בזאת כי חובתו של הזכין לגידור השטח כאמור, תחול החל ממועד שנקבע לתחילת העבודות בצו התחלת העבודה (או קודם לכן ככל שהורה על כך המזמין) וזאת ללא קשר למועד בו יחל הזכין בביצוע עבודות ההקמה ו/או במועד בו קיבל רשות כניסה לאתר.

לשם קיום התחייבויותיו של הזכין כאמור לעיל, תינתן לו על ידי המזמין במסגרת צו התחלת העבודה, רשות כניסה מוגבלת לאתר, וזאת החל מהמועד שנקבע לתחילת העבודה בצו התחלת העבודה האמור, או למועד מוקדם יותר לצורך שמירת המתחם.

הזכין יקבע בגדר שערים ו/או כניסות בכמות ובמיקום עליהם יורה המנהל, ובהתאם להנחיות כל רשות רלבנטית. כל הכניסות יסגרו בגמר העבודה ע"י השומרים. הזכין יהיה אחראי לאחזקת הגדר והוא חייב באופן מיידי לתקן כל פרצה שבוצעה ע"י כל גורם שהוא. אין להמתין לתיקון הגדר ע"י הגורם שפגע בה ועל הזכין בעצמו לתקן הגדר מיידי.

מודגש כי הגדר חייבת להיות סגורה, ישרה, נקיה ובטיחותית במשך כל תקופת ההקמה ובפרט בשלב הסופי של עבודות ההקמה. במידה ויש צורך להסיט את הגדר לצורך בצוע עבודות פיתוח יעשה זאת הזכין על חשבונו ללא קשר לשאלה מי מבצע את עבודות הפיתוח כך שעל הזכין לקחת בחשבון את כל ההוצאות הכרוכות בהקמת הגדר, אחזקתה, העברתה וסילוקה מהאתר לאחר גמר העבודות.

35. שילוט

הזכין יקים על חשבונו שלט שימוקם על קונסטרוקציית ברזל (צינורות) בשטח של 2 מ' x 3 מ' לפחות אשר יהיה מנוסח, מעוצב וצבוע בהתאם להוראות שיקבל מהמנהל. על הלוחות ירשמו, בין היתר, שם המזמין (עיריית ירושלים ועדן חברה

מודגש כי ניקוי פסולת הבניין הוא מעיקרי ההסכם וזאת בין היתר בשל האפשרות של שריפות ונזקים כתוצאה מאי פינוי פסולת באופן רצוף במהלך כל משך הקמת הפרויקט.

37. בטיחות בביצוע העבודות

א. בכל מהלך ביצוע העבודות, ובמיוחד עבודות ההקמה, ינקוט הזכין בכל אמצעי הזהירות הנדרשים להבטחת רכוש וחיי אדם באתר ובסביבתו, וכן בכל האמצעים הנדרשים להבטחת העבודות כולן או חלקן. מובהר כי הזכין יהיה האחראי הבלעדי לכל הקורה ולכל הנעשה באתר העבודות ו/או בכל מקום אחר בקשר עם העבודות ועם ביצוען, הן על ידו והן על ידי כל גורם אחר אשר התקשר עמו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יספק הזכין ויתקין על חשבונו כל אמצעי בטיחות ו/או זהירות לביטחונם ולנוחותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על ידי המנהל או שיהיה דרוש על פי דין או על פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

ב. הזכין מצהיר כי הוא מכיר ויודע את חוקי הבטיחות בעבודה לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל - 1970 ואת חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד - 1954 וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם ועל פי כל דין רלוונטי אחר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על הזכין לאחוז בכל האמצעים כדי לשמור על תנאי הבטיחות של העובדים כנדרש בתקנות ממשלתיות, בהוראות חוק אחרות וכמו כן בהוראות מקצועיות של עיריית ירושלים בתחום הבטיחות והגהות, לרבות האמצעים המפורטים להלן:

(1) עבודות הריסה כלשהן אשר תבוצענה, תבוצענה תחת הנהלתו הישירה של מנהל העבודה.

(2) העובדים באתר העבודות יצוידו בכלי עבודה תקינים, בכובעי מגן, בנעלי בטחון, משקפי מגן, תלבושת אחידה וציוד מגן נוסף שיידרש.

(3) הציוד ו/או המתקנים שהובאו לאתר לצורך ביצוע העבודות, לרבות מעליות, מנופים וכלי הרמה אחרים, יהיו תקינים ובעלי תעודות בדיקה עדכניות ותקפות מאת בודקים מוסמכים, והם יופעלו רק על ידי עובדים המורשים ומוסמכים לכך.

(4) כל ציוד חשמלי ו/או מוצרי חשמל יחוברו לרשת החשמל רק לאחר שייבדקו על ידי חשמלאי מוסמך, אשר אישר זאת בכתב ביומן העבודה אחת ל-6 חודשים לפחות.

(5) כל עבודה אשר עלולה, לדעת המנהל, לגרום לשריפה, לרבות עבודות ריתוך, חיתוך, עבודות זפת חם וכו', תיעשה אך ורק לאחר קבלת אישור לביצוע העבודה ואופן ביצוע העבודה מאת המנהל מראש ובכתב. מובהר כי אישור כאמור מאת המנהל לא ישחרר את הזכין מאחריותו הבלעדית לכל נזק אשר עלול להיגרם עקב ביצוע עבודות כאמור.

והחזקה בכל שטח ו/או ברכוש ציבורי כלשהו ו/או בפעולתם של קבלנים ו/או גורמים אחרים הפועלים באתר ובסביבתו, וכן ינקוט הזכיין בצעדים למניעת כל מטרד לבניינים ו/או מגרשים הסמוכים לאתר. היה ביצוע העבודות מחייב פגיעה בנוחיות הציבור כאמור, יקבל הזכיין כל אישור שיידרש על פי כל דין בטרם יבצע את העבודה הרלוונטית.

ב. ידוע לזכיין כי הפרויקט מוקם בחלקו כתוספת קומות על גבי מבנים קיימים, ובחלקו כהקמת אגף נוסף בצמוד למבנה קיים, ובצמידות למוסדות ציבור ותרבות. הזכיין מתחייב לפעול בתיאום עם בעלי הזכויות ומפעילי השטחים במבנה הקיים, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שיצמצם את המטרד שייגרם לאותם צדדים שלישיים ולא ימנע מהם שימוש מלא ותקין בנכסיהם ומתקניהם, לרבות לכל הגורמים הסמוכים למתחם, ובין היתר על פי ההנחיות שיינתנו לו על ידי הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים וגורמי התכנון המוסמכים, ובהתאם לסקר הסיכונים הראשוני שהוכן על ידי המזמין **(מסמך ג' (7))**.

כן מובהר כי האחריות הבלעדית לתיאום עבודות ההקמה והתפעול של הפרויקט עם בעלי הזכויות במבנה הקיים ו/או במבנים הסמוכים, הינה של הזכיין בלבד.

ג. נוסף על האמור לעיל הזכיין יפעל במהלך ביצוע העבודות באופן שיבטיח את התנאים כדלקמן:

- (1) ככל הניתן, לא תהיה פגיעה בנוחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים השלישיים אשר בעת ביצוע העבודות יעבדו ו/או ימצאו בתחומי אתר העבודות ו/או בסמוך אליו.
- (2) לא תהיה הפרעה לזכות השימוש והמעבר של כל צד שלישי בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או לזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי ו/או פרטי כלשהו המצוי בתחומי אתר העבודות ו/או בסמוך אליו.
- (3) ימנע ביצוע עבודות הגורמות לרעש בשעות עליהן יורה המנהל מעת לעת.
- (4) לא יונחו חומרים, ציוד, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים על כל דרך או מדרכה, אלא על פי היתר ובהתאם לתנאי ההיתר.
- (5) יותקנו מנורות, פיגומים, מחיצות, גדרות, שלטי אזהרה וכיוצא בזה כפי שיידרש מעת לעת על ידי המנהל לשם הגנה מספקת על הציבור, לרבות העובדים וכל מאן דהוא אחר המצוי באתר העבודות ובסמוך אליו.
- (6) הדרכים המובילות לאתר העבודות לא תהיינה נתונות להפרעה של התנועה הרגילה בדרכים האמורות.
- (7) לא תהיה פגיעה ו/או הפרעה בפעולתם ו/או בעבודותיהם של קבלנים ו/או גורמים אחרים הפועלים באתר ובסביבתו בביצוע עבודות בניה, ותשתית ו/או כל עבודה אחרת.

- ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הזכין לא ימכור חומרים (לרבות אוצרות טבע, מחצבים או עתיקות כאמור לעיל ולרבות עצים) שהוציא מהאתר, היות והם רכושו של המזמין, אלא אם קיבל לכך מראש ובכתב את הסכמתו של המזמין, אשר רשאי להתנות את הסכמתו בתנאים כפי שיקבע לנכון, לרבות בתשלום.
- ד. הפר הזכין איסור זה, ישלם למזמין פיצוי אשר ייקבע בהתאם לטיבם וכמותם של החומרים שהוצאו מהאתר, כפי שיעריכם המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי. ככל שמדובר בעצים יקבע הפיצוי גם בהתחשב בשווי העצים שהוצאו, כנהוג אצל מנהל מקרקעי ישראל בזמן הרלבנטי. המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי כאמור מהתמורה ו/או מכל סכום אחר שיגיע לזכין מאת המזמין ו/או לגבות אותו מהזכין בכל דרך אחרת.
- ה. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, תשל"ח-1978, או בכל חוק בדבר עתיקות כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי או גיאולוגי או ארכיאולוגי או אוצרות טבע אחרים אשר יתגלו באתר העבודות - נכסי המדינה הם, והזכין ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- ו. מיד לאחר גילוי העתיקה ו/או החפץ ולפני הזזתם ממקומם יודיע הזכין למנהל על התגלית ויפעל בקשר לכך לפי הוראות המנהל. כן מתחייב הזכין לקיים את הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- ז. ההוצאות שנגרמו לזכין עקב נקיטת אמצעי הזהירות האמורים לעיל ו/או עקב ביצוע כל הוראה שתינתן לו על ידי רשות העתיקות, יחולו על הזכין.
- ח. מובהר בזאת כי כל נזק ו/או הוצאה ו/או עיכוב שיגרמו לזכין בגין פעולת גוף שלטוני באתר על פי חוק העתיקות, ככל שיהיו פעולות שכאלה, לרבות הפקעתו של האתר, כולו או מקצתו, ולרבות גילוי ממצאים ארכיאולוגיים וכל פעולה בקשר אליהם, ולרבות גילוי קברים, יחולו על הזכין בלבד, ולזכין לא תהיה בהקשר זה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המזמין ו/או מי מטעמו, לרבות תביעה ו/או דרישה למתן ארכה ו/או לתוספת כספית כלשהי ו/או לשיפוי בגין הוצאותיו ו/או נזקיו.

פרק ט' – ציוד חומרים ומלאכה

40. אספקת ציוד, מתקנים וחומרים

- א. הזכין מתחייב לספק על חשבונו את הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים וכל האמצעים הדרושים לביצוען היעיל של העבודות בקצב הדרוש על מנת לעמוד בכל הוראות הסכם זה, ובהתאם להוראות המנהל, ככל שתינתנה. ס"ק זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- ב. הזכין מצהיר ומתחייב כי ברשותו כל הציוד, הכלים והמתקנים הדרושים לביצוען היעיל של העבודות בקצב הדרוש ועל פי לוח הזמנים. כל הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים וכל האמצעים הדרושים לביצוען היעיל של

שסופקו על ידו, ו/או בטיבם ו/או בכל דבר אחר הקשור בהם ו/או בהתאמתם לעבודות גם אם החומרים, הציוד, המוצרים המלאכה והמתקנים האמורים עמדו בתנאי התקן הישראלי ו/או אושרו ע"י המנהל, והמנהל יהיה רשאי לפוסלם בכל עת במקרה וימצא כי אינם מתאימים לביצוע העבודות ברמה הנדרשת. החלטת המנהל כאמור תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

ו. מוסכם בזאת כי הזכין יהיה רשאי לאחסן ו/או להחזיק את המתקנים, הציוד והחומרים אך ורק בתוך תחומי האתר, ובהתאם להנחיות המנהל כפי שיינתנו מעת לעת.

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

42. טיב החומרים והמלאכה ובדיקת דגמים

א. הזכין ישתמש אך ורק בחומרים חדשים מהמין המשובח ביותר ובכמויות מספיקות, לרבות בנייה בפרטי אבן מסורתית, והוא מתחייב שהמלאכה שתיעשה בביצוע העבודות תהיה ברמה מעולה.

ב. הזכין מתחייב שלא להשתמש בביצוע העבודות אלא בחומרים שנבדקו ונמצאו כשרים לתפקידם על ידי המזמין, וכן שלא להשתמש בביצוע העבודות אלא בחומרים אשר יוצרו או סופקו על ידי מקור שאישר המזמין. מובהר כי אישורו של המנהל לגבי מקור החומרים לא ישמש בשום מקרה אישור לטיבם של חומרים המובאים לאתר העבודות מאותו המקור.

כן מובהר כי כל שימוש בחומרים אשר לא קיבלו את אישורו של המנהל, יביא להפסקה מיידית של השימוש בחומרים הנ"ל, והזכין יסלק את החומרים מאתר העבודות ללא דיחוי.

ג. חומרים שלגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי - יתאימו בתכונותיהם לתקנים האמורים ובמידה שאין לגביהם תקן ישראלי - חייב הזכין להתאימם לתקן אחר שיקבע על-ידי המנהל. כל החומרים שיגיעו לאתר העבודות חייבים להיות בעלי תו-תקן. במקום שהתקן הישראלי מבחין בכמה רמות של חומרים, ובהעדר הוראה אחרת בתוכנית התקפה ו/או בתוכניות, יתאימו החומרים לרמת התקן הגבוהה ביותר.

ד. הזכין מתחייב לספק על חשבונו הוא, ולפי הוראות המנהל, דגימות מהחומרים והמלאכה שנעשתה ו/או שצריכה להיעשות, וכן את הכלים, כוח האדם וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע בדיקותיהם באתר העבודות או להעברתם של החומרים לבדיקת מכון התקנים ו/או מעבדה אחרת, הכל כפי שיוורה המנהל.

החומרים והמוצרים שיספק הזכין למכון התקנים או למעבדה האחרת כאמור יתאימו מכל הבחינות לדגימות שאושרו והיו בכמות הדרושה לצורך התקדמות העבודות וביצוען המלא.

ג. לא מילא הזכייין אחר הוראות המנהל המפורטות בסעיף זה לעיל יהא המזמין רשאי, מבלי לגרוע מיתר זכויותיו על פי ההסכם ו/או כל דין, לבצע על חשבון הזכייין, לאחר מתן הודעה מוקדמת על כך לזכייין, והזכייין ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע ההוראה והמזמין יהא רשאי לגבות הוצאות אלו בתוספת 15% לכיסוי הוצאות כלליות של המזמין מכל סכום שיגיע לזכייין בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותם מהזכייין בכל דרך, לרבות על ידי מימוש ערבויות.

ד. על אף האמור לעיל, יהיה המנהל רשאי, אך לא חייב, במקום לדרוש תיקון עבודות שבוצעו שלא בהתאם להסכם, לקבוע הפחתת ערך של אותן עבודות ולנכות את סכום ההפחתה מהתמורה שתגיע לזכייין.

ה. קביעות והוראות המנהל כאמור לעיל בסעיף זה תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

44. בדיקת חלקי העבודות שנועדו להיות מכוסים

א. הזכייין מתחייב למנוע את כיסוי או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא הסכמתו של המנהל.

ב. הושלם חלק מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, (כגון ברזל לפני יציקה וכדומה) יודיע הזכייין למנהל בכתב לפחות 48 שעות מראש, שהחלק האמור מוכן לבדיקה והזכייין יאפשר ויעזור למנהל לבדוק, למדוד ולבחון את טיב החלק האמור לפני כיסוי או הסתרתו.

ג. במקרה והחלק המוסתר יכוסה על ידי הזכייין בטרם היה סיפק בידי המנהל לבדוק לבחון ולמדוד את החלק הנדון, יהיה הזכייין חייב על חשבונו לחשוף, לקדוח קידוחים, לעשות חורים ולבצע חציבות בכל חלק מהעבודות לפי הוראות המנהל, לצורך בדיקתו, בחינתו ומדידתו של החלק המוסתר, ולאחר מכן יחזיר הזכייין את המצב לקדמותו לשביעות רצונו של המנהל.

ההוצאות הכרוכות בעבודה האמורה בס"ק זה לעיל תחולנה על הזכייין.

פרק י' – עובדים

45. אספקת כוח אדם על ידי הזכייין

א. הזכייין מתחייב לספק על חשבונו הוא את מלוא כוח-האדם הדרוש לביצוע העבודות במלואן ובמועדן, את ההשגחה עליהם, אמצעי התחבורה, לינה ומזון בשבילם, וכן כל צורך אחר של עובדיו שלו או של מי מטעמו ו/או מי שהזכייין התקשר עמו. למזמין לא תהיה מחויבות כל שהיא כלפי מי מהעובדים דלעיל.

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה מתחייב הזכייין כי בביצוע העבודות יועסקו, באופן קבוע ורצוף, בין היתר מהנדס ביצוע, קבלן ביצוע, מנהל עבודה וכן יתר כל בעלי התפקידים אשר יידרשו על פי תנאי הסכם זה על נספחיו. בנוסף מתחייב הזכייין כי יועסקו בביצוע העבודות מנהלי עבודה

ד. הזכיון מתחייב להבטיח תנאי בטיחות לשמירת בריאות כל העובדים בביצוע העבודות ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל-ידי כל רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לרבות ממשרד הבריאות בכל הקשור להזנתם והלנתם של העובדים.

ה. הזכיון ינקוט בכל האמצעים הדרושים בכדי שלא ייגרמו עיכובים בקצב העבודה כתוצאה מקשיים בהשגת עובדים לעבודות בניה מיהודה שומרון וחבל עזה, לרבות העסקתם של עובדים זרים, אשר יאושרו על ידי המנהל, וזאת תוך שמירה על רמת הביצוע הגבוהה ביותר הידועה בישראל.

47. פנקסי כוח-אדם ומצבות כוח-אדם

הזכיון מתחייב לנהל לשביעות רצונו של המנהל, פנקסי כוח-אדם שיירשמו בהם שמו, מקצועו וסוגו במקצוע של כל עובד וכן ימי עבודתו, שעות עבודתו ושכר עבודתו ואלו יומצאו למנהל לפי דרישתו.

48. רווחת העובדים

א. הזכיון מתחייב שיוסדרו, על חשבונו, לכל העובדים המועסקים בביצוע העבודות מטעם כל גורם שהוא, סידורי נוחיות ומקומות אכילה נאותים באתר העבודות לשביעות רצונו של המנהל.

ב. הזכיון ידאג כי בכל עת ימצא באתר העבודות בהישג יד כל הציוד הדרוש לעזרה ראשונה.

ג. מוסכם ומובהר כי בשום מקרה לא תותר לינה של עובדים או גורמים כלשהם באתר, וזאת מכל סיבה שהיא.

פרק יא' – שינויים ותוספות

49. שינויים ותוספות על ידי הזכיון

א. כל שינוי ו/או תוספת שיבוצעו על ידי הזכיון בתכנון הפרויקט, בביצועו, במפרטים, בפריטים, בציוד וביתר פרטי העבודות, יבוצעו על ידי הזכיון ועל חשבונו בלבד. מובהר כי המזמין לא ישא בכל תשלום ו/או עלות הנובעת מכל עבודה המבוצעת על ידי הזכיון, לרבות כל שינוי ו/או תוספת לה, ולרבות כל שיפור שיעשה על ידי הזכיון בפרויקט, באיכותו, בתוכניותיו או במפרטיו.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכיון לא יבצע כל שינוי ו/או תוספת בתכנון הפרויקט, לרבות בכל אלו המפורטים במפרט המקצועי (מסמך ג') ובכל מסמך אחר אשר אושר על ידי המזמין (אשר לאחר אישורו יצורף כחלק ממסמך ד') (להלן בסעיף זה: "שינויים"), אלא לאחר שקיבל את הסכמת המזמין, שתינתן מראש ובכתב.

ג. ביקש הזכיון לבצע שינויים כאמור, הטעונים אישור מראש של המזמין, יגיש הזכיון לאישור המזמין את כל פרטי השינויים, ובכללן כל העבודות,

לתקן אותם ו/או על מנת לבצע בהם כל פעולה אחרת שהיא. הזכיין מתחייב להגן על המערכות והמתקנים דלעיל ולא להרשות ו/או לאפשר כל פגיעה בהם, מכל סוג שהוא.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב הזכיין לאפשר למזמין ו/או מי מטעמו להיכנס לאתר בכל עת כדי לבצע בו, למענו או למען כל חלק אחר של הפרויקט, עבודות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, סידורים טכניים, צנרת, ביוב, חשמל וכו'.

ג. המזמין יעשה כמיטב יכולתו על מנת שהנזק שייגרם לזכיין כתוצאה מביצועה של כל פעולה על פי סעיף זה דלעיל, אם ייגרם, יהיה מועט ככל האפשר, וכי מצב האתר יוחזר לקדמותו עם סיום העבודות.

מכל מקום מובהר ומוסכם כי הזכיין לא יהא זכאי לפיצוי כלשהו בגין אי נוחות, הפסדים וכד' שייגרמו לו, אם ייגרמו, כתוצאה מכל פעולה על פי סעיף זה דלעיל שיבוצעו ע"י המזמין, ו/או על ידי מי מטעמו, ובכלל זה, למען הסר ספק כל פעולה בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או תפעולו ו/או בקשר עם המערכות ו/או המתקנים שנועדו לשרתו כאמור לעיל.

ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המזמין יהא רשאי להגדלת שטחי הפרויקט, בין היתר באמצעות שינוי התוכנית התקפה, באופן שיאפשר תוספת קומות ו/או שטחים לפרויקט, ובמקרה כאמור יהא רשאי המזמין להתקשר עם כל גורם מטעמו להקמת ו/או הפעלת השטחים הנוספים כאמור, לרבות ניהול משא-ומתן עם הזכיין בנוגע אליהם.

ה. כמו כן, מוסכם כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למזמין שמורה הזכות להזמין מהזכיין מערכות מתח נמוך, מערכות אור קוליות, מתקני במה והצטיידות לאולמות המחול בבית העם, כולם או חלקם, כמפורט **במסמך ג' (3)**, ובהתאם להוראות הנקובות בו (להלן: "**הצטיידות אולמות המחול**"). הפעלת האופציה תהא בהוראה בכתב מהמזמין לזכיין במסגרתה תובהר תכולת הצטיידות אולמות המחול המוזמנת (באופן מלא או חלקי בהתאם לתעריפים הנקובים **במסמך ג' (3)**). מובהר כי התכולה המנויה **במסמך ג' (3)** הינה הערכה ראשונית של תכולת העבודות, והיא עשויה להתעדכן, לגדול או לקטון, בעת תכנון וביצוע העבודות. בכל מקרה, הזכיין מתחייב לבצע את העבודות בהתאם להוראה בכתב כאמור גם אם תכולת העבודה השתנתה, והתשלום יהיה בהתאם לעבודות שהוזמנו ובוצעו בפועל על ידי הזכיין. התשלום בגין ההצטיידות כמפורט **במסמך ג' (3)** ובהסכם הינו סופי ומוחלט, ומלבד זאת לא יהא הזכיין לכל תשלום, הקלה וסעד אחר בגין האמור, לרבות במפורש – הארכת לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט או שינוי התמורה בגינו. מבלי לגרוע מהאמור, אלא אם צוין אחרת במפורש, כל הוראות ההסכם יחולו על הצטיידות אולמות המחול.

51. קביעת ערך השינויים

א. למען הסר ספק יובהר פעם נוספת כי המזמין לא ישא בכל תשלום ו/או עלות הנובעת מכל עבודה המבוצעת על ידי הזכיין, לרבות כל שינוי ו/או תוספת לה, ולרבות כל אותם שינויים המפורטים לעיל, וללא כל תלות

פרק יב' – השלמה, בדק ותיקונים

52. תעודת השלמה

א. הושלם ביצוע העבודות, יודיע על כך הזכייין בכתב למזמין ולמנהל. נציגיהם המוסמכים של המזמין והמנהל (להלן ייקראו בסעיף זה - כל הגורמים הנ"ל ביחד ו/או לחוד: "**הצוות הבדק**"), יבדקו בנוכחות הזכייין את העבודות תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד קבלת ההודעה. מצא הצוות הבדק את העבודות מתאימות לתנאי ההסכם על כל מסמכיו, נספחיו והוראותיו ומשביעות רצון - תינתן לזכייין על ידי המנהל עם תום הבדיקה, ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה, תעודת השלמה (**מסמך ב'3**). מצא הצוות הבדק ו/או מי ממנו שהעבודות ו/או איזה חלק מהם לא בוצעו כאמור בהתאם להסכם, תימסר לזכייין בכתב ע"י המנהל רשימת תיקונים, שינויים והשלמות (להלן: "**הפרוטוקול**"), הדרושים לדעת הצוות הבדק לשם התאמת העבודות להוראות ההסכם והזכייין חייב לבצעם מיד או תוך התקופה שתיקבע לכך על ידי המנהל ובדרך שיקבע הצוות הבדק.

ב. לאחר שהזכייין יבצע את כל התיקונים, ההשלמות והשינויים שפורטו בפרוטוקול יערך פרוטוקול נוסף ובו ציון ביצוע התיקונים (להלן - "**הפרוטוקול המשלים**"). לעריכת הפרוטוקול המשלים יופיעו הצדדים, כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לפי הזמנה בכתב מאת הזכייין.

ג. למען הסר ספק מובהר כי השלמת העבודות כאמור לעיל כוללת בין היתר מילוי כל דרישות היתר/י הבניה, וביצוע העבודות בהתאם לו/להם ובהתאם לדרישות רשויות התכנון המוסמכות (לרבות המשרד להגנת הסביבה, חברת חשמל, חברת בזק, עיריית ירושלים, חברת הגיחון, ועדת התכנון המוסמכת וכיוצ"ב), וזאת בכל הקשור להשלמת העבודות, לרבות ביצוע כל הסטה ו/או העתקה ו/או הגנה ו/או כל פעולה אחרת שתידרש לגבי תשתיות וצנרות קיימות, וכן כל עבודות התאום/מים ו/או הטיפול/ים עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לחיבור הפרויקט, לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב), בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים, תעודות/גמר ותעודת השלמה.

ד. למען הסר ספק יובהר כי לא תינתן לזכייין תעודת ההשלמה אלא לאחר שהתקיימו התנאים דלהלן:

- (1) הצוות הבדק מצא כי העבודות כולן נמצאו מתפקדות באופן סדיר ללא תקלות ועל פי התוכניות והמפרטים;
- (2) הזכייין ביצע לשביעות רצון הצוות הבדק את כל הטעון תיקון ו/או ההשלמה כפי שפורט בפרוטוקול;
- (3) הזכייין מילא את כל התחייבויותיו על פי ההסכם והמציא את אישורי הרשויות המוסמכות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל המצאת אישורים מעיריית ירושלים, מפקדת פיקוד העורף, המשטרה, מכבי אש, חברת החשמל, המשרד להגנת הסביבה, חברת הגיחון, וכל גורם תכנוני או מינהלי אחר, וכן המצאת "אישור

טופס 5) במועד שקבע המזמין כאמור, ותוקפה של תעודת ההשלמה אשר תינתן לזכיין יהיה מותנה בקיום התחייבותו של הזכיין עד לאותו מועד.

מובהר בזאת כי בכל מקום בהסכם בו מדובר על "השלמת העבודות" ו/או "תעודת השלמה" תחשבנה העבודות כמושלמות רק לאחר ביצוע כל האמור לעיל בסעיף זה.

ה. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת כי אין במתן תעודת השלמה ו/או בעריכת הפרוטוקול כדי לשחרר את הזכיין מאיזו אחריות שהיא, ישירה ו/או עקיפה, לליקוי שנשכח, לא נחשף או שהתגלה לאחר תהליך קבלת העבודות ובדיקת העבודות על ידי הצוות הבודק.

ס"ק זה וכן כל אחד מס"ק (א) – (ד) לעיל הינם מעיקרי ההסכם והפרתם ו/או הפרת תנאי מתנאיהם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ו. אין באמור בס"ק (א) – (ה) לעיל לגרוע מזכותו של המזמין להחזיק בעבודות ו/או להשתמש בהן ו/או בכל חלק מהן גם אם טרם בוצעו בהן עבודות התיקונים ו/או ההשלמה ו/או גם אם טרם הודיע הזכיין כאמור לעיל כי הן הושלמו.

ז. המזמין יהא רשאי, על פי שיקול דעתו, להורות לזכיין להשלים את העבודות בחלק מן הפרויקט אשר הוא סבור כי הוא ניתן להפרדה מהפרויקט בכללותו, ובמקרה כאמור יהא על הזכיין לבקש מהמזמין "תעודת השלמה חלקית" ביחס לאותו החלק. המזמין יהא רשאי להתנות את מתן תעודת ההשלמה החלקית בהוראות שונות, לרבות ביחס לחלק מהעבודות שלגביו לא ניתנה תעודת השלמה חלקית.

במקרה כאמור, יקבע המנהל, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, את המועד לכינוס הצוות הבודק לשם בדיקת אותו חלק, במגמה לתת לזכיין תעודת השלמה חלקית. הוראות סעיף זה לעיל תחולנה, בשינויים המחויבים, על מתן תעודת השלמה חלקית. מתן תעודת השלמה חלקית אינו משחרר את הזכיין מהתחייבויותיו לפי כל תנאי מתנאי ההסכם ולרבות ביצוע עבודות נוספות באותו חלק מהעבודות בגין קיבל הזכיין תעודת השלמה חלקית הנובע ו/או קשור לדעת המנהל ועל פי שיקול דעתו הבלעדי והסופי מתיקונים והשלמות הדרושים בחלקים אחרים של העבודות. עוד מובהר כי על הזכיין יהא לעמוד בכל התנאים הנדרשים לצורך קבלת תעודת השלמה, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי ס"ק (ד) לעיל, וזאת ביחס לאותו חלק של העבודות בגין התבקשה תעודת השלמה חלקית.

ס"ק זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ח. קבע הצוות הבודק כי הושלמו העבודות או הושלם החלק המסוים מהעבודות שניתנה לגביו תעודת השלמה חלקית, חייב הזכיין לקיים את כל התחייבויותיו לתפעול ולתחזוקת הפרויקט, והזכיין אינו רשאי לעכב את הנ"ל, מחמת דרישות ו/או טענות ו/או תביעות כלשהן שיש לו כלפי המזמין ו/או כלפי המנהל ו/או כלפי כל גורם אחר.

משימוש בחומרים פגומים ו/או לקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או כתוצאה מביצוע עבודה בלתי מיומנת ו/או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה במזמין (להלן: ביחד ו/או לחוד - "הפגמים") חייב הזכין לתקן את הפגמים על חשבונו לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו.

כל דרישה לתיקון פגמים יכול שתהא של המזמין ו/או של המנהל ותימסר לזכין לכל המאוחר תוך שלושה חודשים לאחר תום תקופת הבדק.

ד. אין באמור בס"ק (ג) לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 55 להלן.

ה. תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי המנהל, ובתאום עם כל גורם אחר אשר ישתמש בעבודות מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימלית למשתמשים בפרויקט ולסביבתו.

ו. אם הפגמים, או חלק מהם, לא ניתנים לדעת המזמין ו/או המנהל לתיקון, או שתיקונם עלול לגרום, לדעת המזמין ו/או המנהל, שיבושים או נזקים ניכרים למזמין ו/או למשתמשים, יודיע על כך המזמין לזכין בכתב והזכין יהיה חייב בתשלום פיצויים למזמין, בסכום שייקבע על ידי המזמין, לאחר קבלת המלצת המנהל לעניין זה, וקביעתו של המזמין, אשר תהיה מנומקת, תחייב את הזכין. לא מילא הזכין את התחייבויותיו על פי סעיף זה, יהיה המזמין רשאי לגבות מהזכין כל סכום אשר הזכין חייב לו כאמור בכל דרך שהיא, ובכלל זה על ידי מימוש ערבויות.

ז. לאחר תום כל תקופת בדק ייערך פרוטוקול על מצב העבודות נשוא תקופת הבדק (להלן: "פרוטוקול הבדק") על פי הזמנה בכתב של צד כל שהוא מן הצדדים להסכם זה, והצדדים מתחייבים הדדית להופיע ולהיות מיוצגים כדבעי לשם בדיקת ועריכת פרוטוקול הבדק, בכל מועד שייקבע בהזמנה כאמור שלא לפני 15 ימים מיום מסירת ההזמנה.

ח. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר כי תקופת הבדק תחול גם במקרה של הפסקת ההתקשרות בין הזכין למזמין, לרבות במהלך תקופת הזיכיון.

ט. עוד יובהר כי ככל שהזכין ישמש כקבלן ביצוע עבור שוכרי שטחים מסחריים בפרויקט, הרי שהוא יהא האחראי הבלעדי במהלך תקופת הבדק לעבודות שיבוצעו על ידו, וזאת גם במקרה של הפסקת ההתקשרות בין הזכין למזמין, לרבות בתקופת הזיכיון. למזמין לא תהא כל אחריות כלפי שוכרי השטחים בפרויקט ביחס לעבודות שבוצעו בשטחם ו/או עבורם, וזאת גם במידה והוא יכנס לנעליו של הזכין על פי הוראות הסכם זה.

י. מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם, הוראות פרק י"ז להלן יחולו על עבודות התיקונים במהלך תקופת הבדק.

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

55. ליקויים וחקירת סיבותיהם

ג. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר בזאת כי הזכיון ו/או כל גורם אחר בשמו ו/או מטעמו לא יהיו רשאים להעניק לצדדים שלישיים זכות חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו, אלא כמוסדר בהסכם זה.

ד. אין באמור בסעיף זה בדבר מעמדו של הזכיון בפרויקט, כדי לגרוע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות לעניין ביצוע כל התשלומים, אגרות והיטלים לרשויות המוסמכות וכנדרש על פי דין ועל פי הסכם זה.

58. השימושים בפרויקט

א. הזכיון מקבל בזאת את הפרויקט על מנת לנהל ולהפעיל בו דיור להשכרה בהישג יד ושטחי מסחר נלווים, על פי התוכניות, הנספחים, המפרטים ויתר הוראות הסכם זה.

על אף האמור לעיל ולהלן, מודגש כי כל השימושים בפרויקט על כל חלקיו יובאו לאישור המזמין מראש אשר רשאי לפי שיקול דעתו המוחלט להתיר או לאסור את השימושים וכן לקבוע תנאים נוספים ביחס לכל שימוש, לרבות במפורש ביחס לשימושים שהותרו בדין/שהתקבלו לגביהם אישורי הרשויות המוסמכות.

ב. הזכיון מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להתיר שימוש בפרויקט או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד היעודים המותרים בפרויקט, על פי הוראות ההסכם והדין, אלא אם קיבל את הסכמתו של המזמין לכך מראש ובכתב. למען הסר ספק מובהר כי הזכיון מתחייב שלא לעסוק ו/או להתיר לאחר לעסוק בפרויקט בכל עסק אחר ו/או למכור או ליתן בפרויקט מוצרים, מצרכים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, למעט כאלה אשר מתחייבים באופן ישיר מן השימושים המותרים בפרויקט, כאמור לעיל, ובכפוף לכל דין.

ג. הזכיון מתחייב לנהל ולתפעל את הפרויקט, החל מתחילת תקופת הזיכיון, כהגדרתה בסעיף 5(ג) לעיל, ועד לתום תקופת הזיכיון, למטרת דיור להשכרה בהישג יד ושטחי מסחר נלווים.

ד. הזכיון מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת לתפעול תקין וטוב של שטחי הפרויקט, כמפורט **במסמך ג' (4)** ובהתאם לכל דרישות הסכם זה, ולחילופין מצהיר הזכיון ומתחייב כי התקשר עם קבלן משנה לתפעול הפרויקט, אשר עמד בתנאים הקבועים בנספח התפעול והתחזוקה ובהוראות הסכם זה, אשר יקבל על עצמו למלא ולקיים את כל התחייבויות הזכיון על פי הסכם זה, ואשר יהא בעל ידע, ניסיון ומומחיות כאמור. כן מצהיר הזכיון ומתחייב כי הוא יפעיל את הפרויקט ויחזיקו על כל ציודו ומתקניו ברמה תקינה וטובה, וכי יפעל להצלחת הפרויקט תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן, מצוין ומתאים.

ה. במקרה והזכיון ינהל ויתפעל את הפרויקט באמצעות קבלן משנה אשר אושר על ידי המזמין, הזכיון לא יהיה משוחרר מחובותיו על פי הסכם זה והם ימשיכו לחול ולחייב אותו ביחד ולחוד עם קבלן המשנה.

יא. הזכיון ידאג לקיומם של רישיונות עסק לכל פעילויות הפרויקט, לרבות העסקים הפועלים בשטחי המסחר במתחם, ככל שהדבר נדרש על-פי כל דין.

בכל מקרה שלצורך הארכת תוקף רישיון העסק ו/או כל רישיון אחר יהיה צורך לבצע עבודות ו/או שיפורים ו/או במקרה ויהיה צורך בעתיד ברישיונות נוספים מכל רשות מוסמכת, יהיה הזכיון חייב לדאוג לקבלתם ולבצע את כל העבודות והפעולות שיהיו דרושים כדי לאפשר קבלת הרישיונות האמורים וכן לדאוג לחידוש תוקפם, והכל על חשבוננו בלבד.

יב. הזכיון מתחייב לבצע את כל פעולות התפעול והתחזוקה, כאמור לעיל וכמפורט בהסכם זה על נספחיו, בהתאם לדרישות עיריית ירושלים הנקבעות במסגרת תנאים למתן רישיון עסק, בהתאם להוראות נספח התפעול ועל פי כל דין.

יג. לאחר השלמת הקמת הפרויקט לא יהיו רשאים הזכיון ו/או מי מטעמו, ולרבות המפעיל, לעשות כל שינוי ו/או תוספת בניה ו/או הריסה ו/או כל פעולה אחרת העשויה להשפיע ו/או לשנות את המבנה הפיזי של הפרויקט על כל הבנוי והמוקם עליו ו/או את ערכו, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת המזמין.

יד. בכל תקופת הפעלת הפרויקט מתחייב הזכיון והמפעיל מטעמו:

1. לפעול במיטב המיומנות כדי להבטיח כי אחזקת הפרויקט ותפעולו, לרבות כל השטחים לשימוש משותף, יבוצעו באופן שוטף ורצוף וברמה גבוהה שלא תפחת מן הסטנדרטים המפורטים בנספח התפעול והתחזוקה **(מסמך ג' (4))**, ולצורך זה לבצע בין היתר גם את כל עבודות חידוש המתקנים השונים והחלפתם, שיפוצים, התקנת מתקנים וציוד חדשים לפי הצורך וכדומה.

לשמור ולשריין מקורות מימון מספקים לצורך הבטחת קיום התחייבויות הזכיון לתפעול ותחזוקת הבינוי ומערכותיו, לרבות חידוש המערכות והחלפתם מעת לעת (כדוגמת קרן אחזקה עם כספים ייעודיים).

2. לפעול במיטב המיומנות כדי להבטיח את ניהול ותפעול שטחי הפרויקט, באופן שוטף ורצוף וברמה גבוהה, ולוודא כי אב הבית עומד בקריטריונים גבוהים של אופן שירות ומועד מענה לפניית השוכרים כנדרש במסגרת אמנת מתן השירותים המפורטת בנספח התפעול והתחזוקה **(מסמך ג' (4))**.

3. לפעול במיטב המיומנות כדי להבטיח את ניהול ותפעול שטחי המסחר, באופן שוטף ורצוף וברמה גבוהה.

4. לפעול בתיאום עם בעלי הזכויות ומפעילי השטחים במבנה הקיים, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שיצמצם את המטרד שייגרם לאותם צדדים שלישיים, לרבות לכל הגורמים הסמוכים למתחם, ובין היתר על פי ההנחיות שניתנו לו על ידי הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים וועדות התכנון המוסמכות, לרבות בהתאם לסקר

יובהר כי הזכין לא יהיה רשאי להשכיר יחידות דיור לכל גורם שאינו זכאי לכך על פי תקנות מטרה ציבורית (לרבות גורם שאיבד את זכאותו), הסכם זה וכל דין.

ג. הזכין לא יהא רשאי לעשות או להתיר כל שימוש אחר ביחידות הדיור למעט להשכרתם כאמור בסעיף זה.

התחייבותו של הזכין כאמור הינה מוחלטת והזכין לא יהיה זכאי להישמע בשום טענה ו/או נימוק לביצוע שימוש נוסף/אחר ביחידות הדיור.

ד. הזכין ייחשב למשכיר היחיד והבלעדי של יחידות הדיור, והמזמין ו/או העירייה לא ייחשבו, בכל מקרה ובשום צורה, למשכירים, ולא יחולו כל יחסי שכירות בינם ובין השוכרים.

חברת עדן ו/או עיריית ירושלים לא יהיו צד להסכמי השכירות, והם לא יישאו בכל אחריות, מכל מין וסוג שהוא, ביחס למושכר ו/או לפרויקט ו/או להתחייבויות הזכין על פי הסכם השכירות, אולם אין באמור כדי לגרוע מסמכויותיהן המעוגנות בהסכם השכירות.

ה. הזכין יעביר לנציג המזמין, מידי חודש, דוחות חודשיים שוטפים אודות הפרויקט והתפוסה בו, כמפורט בנספח התפעול והתחזוקה **(מסמך ג' (4))**, וכן כל מידע נוסף אשר יידרש על ידי המנהל, באופן חד-פעמי או קבוע.

ו. הזכין מתחייב לפנות מהפרויקט כל אחד מהשוכרים במידה והתגלה כי אותו שוכר אינו עומד בתנאים המזכים לשכירות, כקבוע בתקנות מטרה ציבורית, הסכם זה וכל דין, וזאת בתום שנת השכירות או במועד אחר שיוסכם בין הזכין לבין אותו שוכר, המוקדם מביניהם, כמפורט בהסכם השכירות **(מסמך ב' (9))**.

פינוי שוכר בנסיבות אחרות, כדוגמת הפרת הסכם השכירות, ובגין כל עילה אחרת על פי דין – תובא לאישור המזמין מראש, כמפורט בהסכם השכירות **(מסמך ב' (9))**.

ז. מובהר בזאת כי הזכין לא יוכל לבוא בטענות למזמין בגין הפרת חוזה מצד שוכר, לרבות אי ביצוע תשלומים החלים על השוכר, גרימת נזקים לפרויקט וכדומה, ולא יהיה בכל הנ"ל כדי לגרוע מהתחייבויותיו על פי ההסכם.

ח. הזכין יהיה חייב לשפות ולפצות את המזמין, מיד עם קבלת דרישתו הראשונה, כנגד כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה שתופנה למזמין מצד השוכרים וכל צד שלישי בקשר עם הפרויקט.

ט. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה בכל אופן שהוא, הזכין רשאי להציע לשוכרים שירותים נוספים אשר אינם קשורים ואינם נזכרים בהסכם זה. השירותים יינתנו על פי דין. כל התקשרות כזו תיעשה בין הזכין לשוכרים באופן ישיר בהסכם נפרד, מבלי שהמזמין תהא צד להם ומבלי

5. קביעת שיעור דמי השכירות ודמי הניהול בהתאם למנגנון המפורט לעיל תתבצע בסמוך למועד האכלוס לאחר סיום תקופת ההקמה, וכן בתדירות של אחת ל- 3 (שלוש) שנים החל מהמועד הנ"ל ועד תום תקופת הזיכיון.

6. מבלי לגרוע מהאמור, דמי השכירות ודמי הניהול יעודכנו אחת לשנה בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, בהתאם לתקנות מטרה ציבורית ועל פי המפורט בהסכם השכירות **(מסמך ב'9)**.

ב. דמי השכירות ודמי הניהול עשויים להשתנות בשל שינוי הדין, ואולם לא יהא בכך כדי לגרוע מהוראות הסכם זה והתחייבויות הזכיון על פיו, והזכיון לא יוכל לבוא בכל טענה למזמין בגין שינוי הדין, לרבות במקרה שהשינוי ישפיע על דמי השכירות ו/או דמי הניהול אותם הוא יהא רשאי לגבות מהשוכרים.

ג. דמי השכירות ודמי הניהול אינם כוללים תשלומי ארנונה ותשלומים בגין צריכה שוטפת של מים, גז וחשמל, כאשר תשלומים אלו בלבד ישולמו ישירות על ידי השוכרים לספקים/לזכאי התשלומים (עיריית ירושלים, הגיחון, חח"י וכו') בהתאם לצריכת המונה של כל דייר, ובהעדר אפשרות לתשלום ישיר – התשלום יועבר באמצעות הזכיון ללא תקורה/תשלומים נוספים לזכיון בגין כך (להלן: **"התשלומים השוטפים"**).

ד. ידוע לזכיון כי למעט דמי השכירות, דמי ניהול והתשלומים השוטפים (בכפוף לאמור לעיל), לא יגבה הזכיון מהשוכרים כל תשלום שהוא (לרבות אך לא רק, דמי רישום, דמי טיפול, תשלומים עייתיים וכו') ולא יתנה את השכירות ומתן השירותים על פי הסכם זה לשוכרים בכל תשלום או תנאי שהוא. הוראה זו הינה הוראה יסודית בהסכם.

ה. באחריות מוחלטת של הזכיון לפקח בכל עת, ולפי הוראות המנהל, על קיום הוראות סעיפים 59-60 לעיל, לרבות במפורש על זכאות שוכרי יחידות הדיור ועל אי חריגה מגובה דמי השכירות ודמי הניהול המותרים, הן באמצעות מנגנוני קבע והן באמצעות בדיקות מזדמנות.

ו. חריגה מהוראות תקנות מטרה ציבורית, מכל סיבה שהיא, כפי שתהינה בתוקף מעת לעת, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הזכיון.

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

61. פרסום ושיווק הפרויקט

א. הזכיון ידאג להקמת מערך לפרסום הפרויקט, מסירת מידע אודותיו, רישום מתעניינים, ניהול מערך הזכאים, ממתנינים ושוכרים, על כל הכרוך בכך, כמפורט בנוהל הגרלות ובחירת זכאים **(מסמך ב'8)**.

המאושרים בהתאם לאישור המזמין כאמור לעיל, וזאת לאחר קבלת הסכמת המזמין לכך מראש ובכתב.

ד. הזכין מתחייב בזאת שלא לשנות ו/או להוסיף על הייעודים המאושרים ו/או לשנות את תמהיל השימושים והייעודים שאושרו על ידי המזמין, וזאת ללא הסכמת המזמין שתינתן מראש ובכתב. רצה הזכין לשנות ו/או להוסיף על ייעודי הפרויקט, כולם או חלקם, יפנה למזמין, מראש, בבקשה בכתב ויפרט את הייעודים החדשים ו/או הנוספים ואת הנימוקים והסיבות לבקשה. המזמין לא יהיה חייב להסכים לשינוי ו/או התוספת המבוקשים, ואף לא יהיה חייב לנמק או להסביר את אי הסכמתו, וכן יהיה רשאי ליתן הסכמה בתנאים, לרבות תנאים כספיים, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. למען הסר ספק מובהר במפורש כי רק אישור מראש ובכתב של המזמין לשינוי ו/או להוספה ו/או לגריעה של הייעודים המותרים בפרויקט ו/או תמהיל העסקים בו, יהוו אישור לביצוע שינוי כאמור על ידי הזכין.

ה. הזכין מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת להפעלה תקינה וטובה של השטחים המסחריים ובהתאם לכל דרישות הסכם זה, ולחילופין מצהיר הזכין ומתחייב כי יתקשר עם גורם משנה אשר יקבל על עצמו למלא ולקיים את כל התחייבויות הזכין על פי הסכם זה בקשר עם השטחים המסחריים, ואשר יהא בעל ידע, ניסיון ומומחיות כאמור.

ו. הזכין (לרבות חברת הניהול מטעמו), יפעל בכל הנוגע לתפעול הפרויקט במהלך תקופת הזיכיון, בהתאם להנחיות נספח התפעול והתחזוקה **(מסמך ג' (4)).**

ז. הזכין מתחייב לבצע את כל פעולות התפעול והתחזוקה, כאמור לעיל וכמפורט בהסכם זה על נספחיו, בהתאם לדרישות עיריית ירושלים הנקבעות במסגרת תנאים למתן רישיון עסק למרכזים מסחריים, וזאת בנוסף לנספח התפעול והתחזוקה והוראות הסכם זה. יובהר כי חובתו זו של הזכין תחול אף אם לא תדרוש ממנו עיריית ירושלים קיומם של תנאים כאמור במסגרת רישיון העסק שיוצא לפרויקט.

ח. הזכין יתקשר בהסכמי שכירות עם כל השוכרים אשר ישכרו ממנו שטחי מסחר בפרויקט. הזכין מתחייב לכלול בהסכמי שכירות אלו, כהוראות יסודיות ועיקריות, בין היתר, את ההוראות דלהלן:

1. מעמדם של השוכרים יהיה כשל שוכרי זכויות מבר-רשות, בהתאם לזכויות המוגבלות של הזכין בפרויקט על פי הוראות הסכם זה. כל יתר הזכויות בפרויקט, בכל תקופת תוקפו של הסכם זה, יהיו בידי המזמין, ולא יהיו לשוכרים זכויות בפרויקט, למעט זכויות השכירות המצומצמות שיוענקו להם במפורש כאמור לעיל.
2. תקופת השכירות עם כל שוכר לא תעלה על תקופת הזיכיון שתיוותר לזכין על פי הסכם זה. אין באמור לעיל כדי למנוע מהמזמין ו/או זכין מטעמו להתקשר עם שוכרים כאמור, ביחס לתקופה שלאחר סיום הזיכיון על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להסכמות אליהם יגיעו הצדדים.

לא תחול על המזמין כלפי שוכר בשטחים המסחריים שפינויו נדרש ו/או כלפי הזכין כל חובה ו/או אחריות בכל הקשור לפינוי ו/או לנזק שיגרם לזכין ו/או לשוכר השטחים המסחריים ו/או לצד שלישי כלשהו כתוצאה מכך. המזמין לא יחשב כגורם להפרת ההסכם עם השוכר האמור ולא יהא חייב לפצות ו/או לשפות ו/או לשאת בתשלום כלשהו בקשר לכך ולרבות בכל הקשור לזמן שבו השטח שהתפנה על ידי המשתמש האמור יעמוד ריק ולא יפיק הכנסות לזכין.

י. כל התנאים המפורטים בסעיף זה וכל תנאים רלבנטיים אחרים מתוך הסכם זה, לרבות במפורש כל זכות העומדת למזמין כלפי הזכין וכל צד ג', יכללו בכל הסכם שייערך בין הזכין ו/או מי מטעמו לבין שוכר השטחים המסחריים.

האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים גם על כל שטח בפרויקט אשר הזכין ו/או מי מטעמו ישתמש בו בעצמו.

סעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו הוא מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

63. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

א. הפרויקט, הפעלתו, הזכין, השוכרים וכל צד ג' העושה שימוש בפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה, אינם ולא יהיו מוגנים על פי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") ולא על פי הוראות כל דין אחר קיים או שיחקק בעתיד המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא, והדינים האמורים ותיקונייהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם או שיבואו במקומם או בנוסף להם, אינם חלים ולא יחולו על התפעול, הזכין, הפרויקט, ועל ההסכם.

ב. הזכין מצהיר כי לא נתבקש לשלם ואף לא שילם דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר או תשלומים העלולים להתפרש או להחשב כדמי מפתח, וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו בפרויקט - אם יעשו - אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם.

ג. בעת פינוי הפרויקט לא יהיה הזכין זכאי לכל תשלום שהוא מהמזמין ו/או משוכר חליפי ו/או מכל גורם אחר, לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור שיפורים או התקנות בפרויקט ולא בכל אופן אחר שהוא.

ד. תנאי יסודי בהסכם זה הינו כי בעת סיום תקופת הזיכיון ו/או בעת סיום ההתקשרות קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יתפנה הזכין וכל גורם מטעמו מהפרויקט במועד אשר ייקבע על ידי המזמין. לעניין סעיף זה - כל גורם מטעם המזמין, לרבות הזכאים, שוכרי שטחים מסחריים, חברת הניהול וכל גורם אחר מטעם הזכין ו/או העושה שימוש בפרויקט. באחריות הזכין לעגן הוראה זו בכל התקשרות שלו עם מי מהגורמים הנ"ל.

ספר הפעלת הפרויקט, בין היתר, הוראות בדבר ניקיון, שמירה, תחזוקה, תפקידי אב הבית וסמכויותיו, והנחיות נוספות אשר יינתנו על ידי המנהל. היקף התחזוקה שתבצע, כמו גם איכות וסטנדרט התחזוקה, ייקבעו על ידי המזמין, וזאת במטרה לגרום לתחזוקה של הפרויקט ברמה הגבוהה ביותר, תוך שדרישות נספח התפעול והתחזוקה (**מסמך ג' (4)**) ויתר הוראות הסכם זה הינן בגדר דרישות מינימום. הזכין מתחייב להכין את ספר הפעלת הפרויקט על פי הנחיות המזמין, ולבצע תיקונים בנספח בהתאם להנחיות הסבירות שינתנו לו על ידי המזמין לשביעות רצונו, בהתחשב באופיו ורמתו של הפרויקט.

המנהל יבחן את נוסח ספר הפעלת הפרויקט ויתר המסמכים שהוגשו על ידי הזכין, והוא יאשר ו/או ידחה ו/או יעביר את הערותיו למסמכים, על פי שיקול דעתו, תוך 30 יום ממועד הגשתו. הזכין יבצע את התיקונים הנדרשים לפי הוראות המנהל, וזאת תוך 30 יום מיום קבלתו ויגיש נוסח מתוקן לאישור המנהל, והוראות פסקה זו יחולו על הנוסח המתוקן, וחוזר חלילה – עד לקבלת אישור סופי מטעם המנהל לנוסח ספר הפעלת הפרויקט ויתר המסמכים.

לאחר אישורו הסופי של המנהל לנוסח ספר הפעלת הפרויקט, יהווה הנספח חלק בלתי נפרד מהוראות הסכם זה.

ב. תחזוקת הפרויקט תבוצע באופן מקצועי ונאות וברמה הגבוהה ביותר, בהתאם לכל הדרישות וההוראות המפורטות בהסכם זה, ועל פי הוראות כל דין, הוראות התוכנית התקפה, היתר הבניה, ההנחיות הכלליות לתפעול ותחזוקה ונספח התחזוקה שיוכן על ידי הזכין. התפעול והתחזוקה יבוצעו על ידי שימוש בציוד ובחומרים באיכות הראויה המתאימים למטרות ולשימושים שנועדו עבורם, ללא כל פגמים וליקויים.

ג. באחריות הזכין יהא להוציא רישיון עסק ואת כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים, הנדרשים כדין לצורך הפעלת ו/או ניהול הפרויקט, מכל רשות עירונית ו/או מקומית ו/או ממשלתית ו/או אחרת. ככל שהנחיות הרשויות ישונו במהלך תקופת הזיכיון, יבצע הזכין את העבודות הדרושות על-פי ההנחיות החדשות, וכן ירכוש הזכין על חשבונו ויתקין כל ציוד ויבצע כל שינוי ו/או התאמה שיידרשו.

ד. הזכין מתחייב לדאוג משך כל תקופת ההתקשרות לחידוש כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים לתפעול הפרויקט, כך שבמשך כל תקופת הזיכיון ובכל חלק ממנה יתנהל הפרויקט כנדרש על פי כל דין ובהתאם לתנאי כל רישיון, היתר, אישור, הוראה, תקנה וצו שיוצאו מעת לעת על ידי כל רשות מוסמכת שהיא בקשר לפרויקט.

אי קבלת ו/או אי חידוש כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

המזמין יחתום על בקשות חתימת בעלים, ככל שהדבר יידרש בכתב על ידי רשות מוסמכת או הדבר נדרש על פי דין, ובלבד שחתימה כאמור לא תטיל עליו התחייבויות כלשהן, ומבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהוראות הסכם זה.

המזמין, וזאת כשהפריקט מוכן על כל צידו ומתקניו וכשהוא מכיל מתקנים, מוצרים ועובדים באיכות וברמה הגבוהות והמעולות ביותר, בכמות ובאיכות המתאימים למטרת הפריקט והמאפשרים את ביצועה בהתאם לכל הוראות הסכם זה.

ב. ידוע לזכין כי פתיחת הפריקט במועד שנקבע לכך, ותוך עמידה קפדנית על לוחות הזמנים לפתיחתו, מהווה תנאי יסודי בהסכם זה, וכי כל עיכוב בפתיחת הפריקט כאמור עלול להסב למזמין נזקים, בהם יידרש הזכין לשאת באופן בלעדי, ומבלי לגרוע מיתר זכויות המזמין על פי הסכם זה.

הפרת הוראה מהוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

67. התחייבויות הזכין ביחס לרישום

א. הזכין מתחייב בזאת בשמו ובשם כל גורם מטעמו, לרבות השוכרים ומאכלסי הפריקט, שלא לרשום את זכויותיו על פי הסכם זה או בקשר אליו בלשכת רישום המקרקעין או בכל דרך אחרת כלשהי, ובכלל זה שלא לרשום הערת אזהרה בקשר לזכויות האמורות.

ב. הזכין מתחייב, בתוך שנתיים מיום תחילת תקופת הזיכיון, להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום הפריקט על כל חלקיו על שם עיריית ירושלים, בלשכת רישום המקרקעין, לרבות השלמת כל רישום נדרש על פי התכניות התקפות והוראות כל דין, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות הכנת תשריטים, מדידות, צווי רישום, רישום בית משותף, ניהול הליכים משפטיים וכיו"ב.

ככל שלצורך רישום הזכויות יידרש הזכין לתאם את פעולותיו עם יתר בעלי הזכויות הקיימים במקרקעי הפריקט וכל צד ג', באחריותו הבלעדית של הזכין לעשות כן.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מקרקעי הפריקט יירשמו כבית משותף (בין כולם כאחד ובין כשני בתים משותפים – אחד לכל מבנה), הכל בכפוף להנחיות המזמין.

ג. הזכין יכין את כל המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום כאמור, ובכלל זה יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך זה, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות, ללא יוצא מן הכלל.

כל מסמכי הרישום יועברו לאישור המזמין מראש ובטרם הגשתם, תוך שהזכין מתחייב לבצע כל תיקון במסמכים כפי שיידרש על ידי המזמין.

ד. המזמין יחתום חתימת בעלים במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך הרישום כאמור, בהתאם להוראות הדין או בהתאם למכתב מאת רשות מוסמכת, מבלי שהדבר יגרע מהתחייבויות הזכין על פי הסכם זה בכל אופן שהוא.

ב. הזכיון יפעל לפירוק ופינוי כל גורם מזהם, ככל שישנו, משטח הפרויקט בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ועל פי הנחיותיה ובכפוף לדין.

ג. הזכיון מצהיר כי הוא מכיר היטב את הוראות איכות הסביבה ומניעת מטרדים החלות על הפרויקט ובכלל, ובכלל זאת את הוראות נספח איכות סביבה המצורף כחלק מ**מסמך ג' (8)** וכל הוראת דין נוספת, וכי ינהג בהתאם להוראות אלו ובהתאם להנחיות איכות הסביבה בתכניות המאושרות (**מסמך ג' (2)**), הנחיות הרשויות המוסמכות, ואף מעבר להן, על מנת למנוע נזקים לסביבה ומטרדים סביבתיים אחרים, וכן במידה ויידרש לנהוג כך על ידי המזמין.

70. התחייבויות הזכיון למסירה

א. הזכיון מתחייב כי מיד במועד תום תקופת הזכיון או עם ביטולו של הסכם זה או עם קבלת הודעה מאת המזמין, מכל סיבה שהיא, לפי המוקדם (להלן: "**מועד פינוי הפרויקט**"), יפנה את הפרויקט וימסור את החזקה בו לידי המזמין ו/או לידי מי מטעמו ו/או לידי מי שהמזמין יורה, כשהפרויקט במצב תחזוקתי ותפעולי מצוין, נקי ומסודר, ובהתאם להוראות נספח התפעול והתחזוקה (**מסמך ג' (4)**), פנוי מכל דייר/שוכר/משתמש ונקי מכל זכות/טענה של צד שלישי כלשהו. הפרויקט יימסר למזמין כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחוברים למבנה באופן קבע, וכן כל אותם פריטים ומערכות המפורטים בנספח התפעול, לרבות פריטים ונכסים בלתי מוחשיים, כגון אתר האינטרנט הייעודי כאמור בסעיף 61 לעיל וכיו"ב. פריטים אלו יהיו לרכוש המזמין, והכל אף אם אלה הוקמו ו/או הותקנו ו/או הוספו בפרויקט על ידי הזכיון ו/או על ידי השוכרים מאת הזכיון, אלא אם דרש המזמין שהזכיון ו/או השוכרים מטעמו יפנו מתקן ו/או תוספת כאמור מן האתר, כולם או מקצתם, שאז מתחייב הזכיון (או השוכרים מטעמו) לבצע דרישה זו על חשבונם, ולהחזיר את האתר לקדמותו, באורח שלם או חלקי, הכל בהתאם להוראות המזמין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי האמור לעיל יחול גם על כל שינוי שיתבצע (ככל שיתבצע), על ידי הזכיון בשטחים הסמוכים ו/או הצמודים לפרויקט, ואף ביחס אליהם יהא המזמין רשאי לדרוש את מסירתם כשהם כוללים כל תוספת ו/או שינוי כאמור, או לחילופין לדרוש את השבת האתר לקדמותו, הכל בהתאם להוראות המזמין.

למען הסר ספק מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים, לרבות כאלו השייכים לשוכרים, אף אם אינם רכוש המזמין על פי הסכם זה, ואשר נותרו באתר לאחר פינוי על ידי הזכיון והשוכרים מטעמו, יהפכו לרכוש המזמין עם הפינוי והזכיון מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

הוראות סעיף 63 לעיל הינן מוסיפות ומשלימות להוראות סעיף 70 זה.

הפרת הוראה מהוראות ס"ק זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ב. הזכיון מתחייב כי אם האתר לא יפונה בהתאם לאמור בס"ק (א) לעיל וליתר הוראות הסכם זה, בין אם הדבר נובע מהזכיון, בין מהשוכרים ובין

כל סכום שיוצא על ידי המזמין בקשר לפינוי הזכיון, השוכרים, כל צד ג' וחפציהם כאמור, יהיה על חשבון הזכיון וישולם למזמין מיד עם דרישתו הראשונה של המזמין, וחשבונות המזמין בעניין ההוצאות האמורות יהיו הוכחה מכרעת לנכונותם.

ו. הזכיון מצהיר כי המזמין ו/או כל מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם לזכיון, אם יגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי הזכיון ו/או הצידוד והרכוש מן האתר ו/או אחסון הצידוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי האתר במועד.

ז. מבלי לגרוע מזכויות המזמין על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מובהר כי עם פינוי האתר ומסירת הפרויקט, מכל סיבה שהיא, יהא המזמין רשאי לבחור זכיון חדש שייכנס לנעלי הזכיון ולהקנות לו או למי מטעמו את הפרויקט או כל חלק ממנו, או להורות לזכיון להעביר לזכיון החדש או למי מטעמו ישירות את הפרויקט או כל חלק ממנו.

ח. יובהר כי האמור בסעיף זה יחול גם על אי פינוי כל חלק משטח הפרויקט על ידי מי מהשוכרים מטעם הזכיון, באופן שלמזמין תוקנינה במלואן כל הזכויות והסעדים על פי סעיף זה ועל פי יתר הוראות ההסכם, בגין אי פינוי כל חלק משטח הפרויקט על ידי הזכיון ו/או על ידי כל שוכר מטעמו.

ט. אי מסירת הפרויקט כאמור בהוראות סעיף זה והסכם זה ואי פינוי שטחי הפרויקט על ידי הזכיון במועד, מכל סיבה שהיא, לא יגרעו מהתחייבויות הזכיון על פי הסכם זה, ויראו את התמורה הקבועה בהסכם זה כמכסה את כל עלויות הוצאות הזכיון החל ממועד דרישת הפינוי ועד לפינוי בפועל בהתאם להוראות הסכם זה.

71. פיקוח, ביקורת וביצוע התאמות

א. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין, יהיה המזמין רשאי בכל עת, להיכנס לאתר ולבצע בפרויקט את כל הביקורות, בחינות ושמואיות, כפי שימצא לנכון, על מנת לוודא כי הפרויקט וסביבתו אכן מצויים במצב תפעולי ותחזוקתי תקין, בהתאם להוראות הסכם זה. המזמין יודיע לזכיון באם מתוצאות הביקורות ו/או הבחינות ו/או השמואות יעלה כי ישנן עבודות שיש לבצע בפרויקט או בסביבתו, והזכיון יבצע עבודות אלה על פי הוראות המזמין ולשביעות רצונו המלאה, תוך התקופה שיקבע המזמין בהודעתו או עד למועד פינוי האתר כהגדרתו לעיל.

ב. לא יבצע הזכיון את העבודות כנדרש, ו/או חדל מביצוען ו/או ביצען שלא לשביעות רצונו של המזמין, וזאת למרות שקיבל התראה סבירה בענין זה על ידי המזמין, יהא המזמין רשאי לבצע את העבודות דלעיל, בעצמו או על ידי מי מטעמו, על חשבון הזכיון, וזאת כבר במהלך תקופת הזיכיון ו/או לאחר סיומה, לפני פינוי האתר בפועל ו/או אחריו. המזמין יהיה רשאי לגבות כל סכום אשר יגיע לו מאת הזכיון על פי סעיף זה, וכן פיצויים על כל נזק, הפסד או מניעת רווח שייגרמו למזמין כתוצאה ממצבו של הפרויקט ו/או סביבתו ו/או מחוסר האפשרות להשתמש בהם ו/או כתוצאה

למען הסר ספק כל פעולה בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או תפעולו ו/או בקשר עם המערכות ו/או המתקנים שנועדו לשרתו כאמור לעיל. האמור לעיל לא יחול על נזקים שייגרמו על ידי צדדים שלישיים, אשר נבעו ממעשה ו/או מחדל רשלניים מצד אותם צדדים שלישיים.

סעיף זה הוא מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

73. ביטול הזיכיון במהלך תקופת הזיכיון

א. הזכיון יפסיק את התפעול ו/או האחזקה, מכל סיבה שהיא, לפי הוראה בכתב מאת המזמין, לרבות הפסקה לצמיתות של התפעול וביטול ההסכם כתוצאה מכך, והכל בהתאם לתנאים ולתקופה שיצוינו בהוראה, ולא יחדשם אלא אם ניתנה לו על-ידי המזמין הוראה בכתב על כך.

ב. הופסק תפעול הפרויקט לפי ס"ק (א) לעיל, ינקוט הזכיון באמצעים להבטחת הפרויקט ולהגנתו לפי הצורך ועפ"י הוראות המנהל ולשביעות רצונו.

כן מתחייב הזכיון להביא לאישור המזמין תכנית לטיפול בעילות שהביאו להפסקת התפעול במהלך תקופת הזיכיון, לרבות לוח זמנים סביר לביצוע האמור. הטיפול יבוצע בהתאם לתכנית לטיפול אשר תאושר על ידי המזמין וחידוש התפעול יהא כפוף לאישור המזמין ובהתאם להנחיותיו.

ג. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכל דבר אחר האמור בהסכם זה, מוסכם ומוצהר בזאת כי המזמין יהיה זכאי להורות לזכיון להפסיק את התפעול ו/או ביצוע עבודות התפעול והאחזקה ו/או כל חלק מהן באופן זמני, וזאת בכל עת ומכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, מבלי שהדבר יחשב להפרת ההסכם.

ד. במקרה של הפסקה זמנית של התפעול לפי הוראות המזמין, כאמור בס"ק (א), שלא כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון, תוארך תקופת הזיכיון לתקופה השווה לתקופת ההפסקה הזמנית של התפעול.

ה. היה המזמין סבור, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, כי הפסקת התפעול לזמן מסוים נגרמה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון ו/או כתוצאה מסיבות התלויות בזכיון, תחולנה ההוצאות שנגרמו לזכיון תוך כדי מילוי הוראות המזמין בהקשר זה על הזכיון. החלטת המזמין בעניין זה תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור.

ו. בוטל הזיכיון במהלך תקופת התפעול (בין כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון ובין מטעמים הקשורים במזמין) – יחולו הוראות סעיף 90 להלן. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של המזמין לתבוע פיצויים ו/או כל סעד אחר מאת הזכיון על פי ההסכם ו/או כל דין.

ז. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת כי בכל מקרה בו הופסק תפעול הפרויקט ו/או בוטל הזיכיון כאמור בסעיף זה לעיל ולרבות במקרה שתקופת הזיכיון הופסקה שלא כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזכיון,

חלק ד' – תמורה ותשלומים

פרק יד' – התמורה לזכיון

75. התמורה לזכיון

א. תמורת ביצוע העבודות וקיום התחייבויותיו של הזכיון על פי הסכם זה במלואן ובמועדן ולשביעות רצון המזמין, יהא הזכיון זכאי לתפעל את הפרויקט במהלך תקופת הזכיון, להשכיר יחידות דיור ושטחים מסחריים בפרויקט לשוכרים, לגבות מהם דמי שכירות ודמי ניהול, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה על נספחיו, בתוספת מענק הקמה, כמפורט להלן (להלן: "**התמורה**").

ב. הוראות בקשר למענק ההקמה (להלן: "**מענק ההקמה**" או "**המענק**"):

1. המענק ישמש לעבודות הקמת הפרויקט בלבד.
2. סכום המענק ישולם לזכיון על ידי המזמין, בכפוף לקיום כל התחייבויות הזכיון ללא יוצא מן הכלל עד למועד כל אבן דרך לתשלום כמפורט להלן, ובכפוף לקבלת אישור המנהל בכתב על השלמת כל מטלות הזכיון במסגרת כל אבן דרך:

המענק יחולק לשני המגרשים (בית העם והמשולש) בחלקים שווים, וישולם בכפוף להשלמת אבני הדרך הבאות ביחס לכל אחד מהמגרשים בנפרד:

 - א. סיום תכנון והוצאת היתר בניה – 7.5% מהמענק.
 - ב. השלמת עבודות שלד – 15% מהמענק.
 - ג. השלמת עבודות מעטפת + גמרים ומערכות אלקטרומכניות – 20% מהמענק.
 - ד. קבלת תעודת השלמה – 7.5% מהמענק.

מובהר כי אבני הדרך לתשלום המענק לא ישתנו מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה וחל עיכוב כלשהו בהשלמת אבן דרך מכל סיבה שהיא, ולרבות במקרה והעבודות באחד מהמגרשים תתקדמנה בקצב שונה.

3. מנגנון הצמדה של מענק ההקמה:

- א. "**המדד**" (לעניין מענק ההקמה בלבד) – המדד הכללי למחירי תשומה בבנייה למגורים, כפי שמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ב. "**מדד הבסיס**" – המדד האחרון שפורסם לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- ג. מענק ההקמה יישא הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס (כהגדרתו בס"ק ב' לעיל) לבין המדד החדש אשר יהיה ידוע בעת התשלום

לאחר שבחן היטב את כל הפרטים והתנאים הנוגעים לעסקה זו, וכי לא תישמע על ידו כל טענה בדבר טעות בתחשיבים ו/או בכדאיות העסקה ו/או טענות בדבר תפוסת הפרויקט ו/או כל מגבלה אחרת על אכלוס הפרויקט על פי הסכם זה והדין ו/או כל טענה בדבר שינוי נסיבות, שינוי דין, שינוי תקנות מטרה ציבורית, כח עליון, מגבלות בריאותיות (לרבות כל מגבלה החלה בקשר למגפת הקורונה), או כל טענה אחרת בדבר פגם כלשהו בזכויות שהוקנו לו על פי הסכם זה, לרבות הוראות התוכנית התקפה, היתר הבניה, התוכניות וכיוצ"ב. ס"ק זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ו. בחתימתו על הסכם זה מצהיר הזכייין כי הוראות סעיף זה ויתר הוראות ההסכם והמטלות המפורשות ו/או הנגזרות ממנו, ידועות לו, הוא קיבל כל הבהרה בעניין מאת המזמין במסגרת הליך שאלות הבהרה במכרז, והוא הביא את כל הנ"ל בחשבון בהצעה הכספית. לא תשמע טענה מפי הזכייין בדבר אי גילום הוצאה כלשהי במסגרת הצעתו הכספית, מכל סיבה שהיא ובכל עת.

ז. כל התשלומים לזכייין ומהזכייין על פי הסכם זה ובקשר עימו – יבוצעו באמצעות חברת עדן, אלא אם הודיע המזמין אחרת לזכייין בכתב ומראש.

פרק טו' – תשלומים והוצאות

תשלומים, הוצאות ומיסים 76.

א. הזכייין ישא בכל המיסים, תשלומי חובה וההוצאות בקשר עם הפרויקט וקיום מטלות הזכייין על פי מסמכי ההסכם, בין אם הם קיימים היום ובין אם יהיו קיימים בעתיד בגין תקופת הזיכיון, בין אם צוינו במפורש במסמכי ההסכם ובין אם לאו, וישלם את הסכומים הרלבנטיים, בין אם דרישת התשלום בעטיים הופנתה לזכייין ובין אם לאו (לרבות במקרה בו החיוב הושט על המזמין ולרבות במקרה בו קיימת אי הסכמה בין המזמין לזכייין בדבר הגורם החב בביצוע התשלום), במועד החוקי הקבוע לתשלום, ובאין מועד כאמור מיד עם קבלת דרישת המזמין:

(1) מיסי עסקים, מיסים עירוניים, ארנונות, מיסים ממשלתיים, אגרות, היטלים (סלילה, תיעול וכו'), אגרות ותשלומי ביוב ומים לחברת הגיחון וכל מס אחר הנובע מהקמת הפרויקט ו/או קבלת המענק ו/או מהחזקת האתר והפרויקט ו/או מהשימוש בהם ו/או מניהולם ו/או הפעלתם ו/או מרכישת הזיכיון לגביהם, וכן כל מס וחוב נוספים שיחול במהלך תקופת ההתקשרות ובקשר עם הסכם זה, גם אם אותו תשלום חל על פי נוהג/דין על זכייין ו/או מפעיל ו/או מחזיק ו/או בעלים בנכס.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי חובתו של הזכייין לתשלום המיסים העירוניים והארנונה בגין שטחי הפרויקט תחול גם על שטחי הפרויקט אשר לא יהיו מאוכלסים מעת לעת, וזאת מכל סיבה שהיא.

יהיה המזמין רשאי לנכות כל סכום אשר הזכין חייב בתשלומו כאמור לעיל מכל סכום אשר יגיע לזכין מידי המזמין בכל עת או לגבותו מהזכין בכל דרך אחרת, ובכלל זה על ידי מימוש ערבויות.

ז. הזכין מצהיר כי הובא לידיעתו כי המזמין אינו אחראי לכל תוצאת מס שתחול על הזכין כתוצאה מהתקשרותו על פי הסכם זה, וכי מחובתו של הזכין לבחון אצל כל רשויות המס הרלוונטיות את כל תוצאות המס כאמור, לרבות קבלת אישורים מקדמיים (pre-ruling) מכל רשות מס רלוונטית, ככל שהדבר נדרש לדעתו של הזכין. לא תישמע מאת הזכין כל טענה ביחס לתשלום כל מס ו/או עיתוי התשלום, והאחריות לכל תוצאת מס הנובעת מהפרויקט ומהעסקה נשוא הסכם זה, וכל תוצאה/חויב אחר על פי דין או רשות מוסמכת כתוצאה מהסכם זה והפרויקט, לרבות כפי שינויים מעת לעת, הינה של הזכין בלבד.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באחריותו של הזכין לבחון את היבטי המע"מ ומיסוי המקרקעין השונים הכרוכים בעסקה, וכל השלכת מס בענין זה תחול על הזכין בלבד.

ח. מודגש כי חבות הזכין לביצוע תשלומים לפי סעיף זה הינה בגין כל השטחים שהקים/בנה/ביצע בהן עבודות תכנון/בינוי/מערכות כלשהן, אף אם שטחים אלו אינם מתופעלים על ידו. התשלומים השוטפים בקשר עם הפעלת שטחים אלו, שאינם מתופעלים על ידו – לא יחולו על הזכין.

ח. בחתימתו על הסכם זה מצהיר הזכין כי הוראות סעיף זה ויתר הוראות ההסכם והמטלות המפורשות ו/או הנגזרות ממנו, ידועות לו, הוא קיבל כל הבהרה בעניין מאת המזמין במסגרת הליך שאלות הבהרה במכרז, כי בחן עניינים אלו באמצעות מומחים מטעמו, והוא הביא את כל הנ"ל בחשבון בהצעה הכספית. לא תשמע טענה מפי הזכין בדבר אי גילום הוצאה כלשהי במסגרת הצעתו הכספית, מכל סיבה שהיא ובכל עת.

סעיף זה לעיל על כל סעיפי המשנה שבו הוא מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרת הוראה מהוראותיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

78. ערבות לתקופת הבדק

א. להבטחת מילוי כל התחייבויותיו של הזכיין במלואן ובמועדן, במשך תקופת הבדק כהגדרתה לעיל, ימציא הזכיין למזמין ולפקודתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בנוסח ובתנאים הקבועים במסמך ב' (4) הרצוף למסמך זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ערבות הבדק").

ב. סכום ערבות הבדק יהיה 4,500,000 ₪ (ארבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).

ג. במעמד המצאת ערבות הבדק, תוחזר לזכיין ערבות הביצוע, אך זאת רק לאחר שיתמלאו כל התנאים שלהלן:

- (1) הזכיין קיבל תעודת השלמה, כהגדרתה לעיל; וכן
- (2) הזכיין המציא למזמין "תעודת גמר" (על פי טופס 5) מאת הרשות הרלבנטית; וכן
- (3) הזכיין המציא למזמין הצהרה על העדר תביעות; וכן
- (4) הזכיין המציא למזמין את ערבות התפעול.

ד. ערבות הבדק תהא בתוקף למשך תקופה של 24 חודשים החל ממועד מתן תעודת השלמה, אך זאת רק בתנאי שעד לאותו מועד מילא הזכיין את כל התחייבויותיו הרלבנטיות בתקופת הבדק, במלואן, במועדן ולשביעות רצונו של המזמין. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 54 לעיל. לאחר 12 חודשים יהא הזכיין רשאי לפנות למזמין בבקשה להפחית את ערבות הבדק ב-50%. המזמין לא יסרב לבקשת הזכיין בתנאי שעד לאותו מועד מילא הזכיין את כל התחייבויותיו הרלבנטיות בתקופת הבדק, במלואן, במועדן ולשביעות רצונו של המזמין.

ו. ערבות הבדק תהיה צמודה למדד הבסיסי ויחולו לגביה כל ההוראות המפורטות בסעיפים 77(ג) עד 77(י) לעיל, בשינויים המחויבים.

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

79. ערבות התפעול

א. להבטחת מילוי כל התחייבויות הזכיין לפי הוראות הסכם זה במלואן ובמועדן במשך תקופת הזיכיון, ימציא הזכיין למזמין ולפקודתו, במועד המצאת ערבות הבדק, ערבות בנקאית, אוטונומית ובלתי מותנית, בתנאים ובנוסח הקבועים במסמך ב' (4) הרצוף למסמך זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ערבות התפעול").

ב. סכום ערבות התפעול יהיה 2,500,000 ₪ (שני מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים), אשר יוגשו בשתי ערבויות נפרדות ומצטברות: ערבות בסך

שפיר
הנדסה אזרחית ומית בע"מ

פרק יז' – נזיקין וביטוח

80. אחריות הזכיון לנזק

- א. מיום מתן צו התחלת העבודה, כהגדרתו לעיל, או במועד מוקדם יותר ככל שהורה על כך המזמין בכתב, ועד גמר תקופת ההתקשרות ופינוי מוחלט של האתר בהתאם להוראות הסכם זה, יהא הזכיון אחראי לשמירת הפרויקט והמתחם, לרבות התשתיות והמבנים הארעיים שהוקמו עליו. בכל מקרה של נזק לפרויקט ו/או למתחם מסיבה כלשהי לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל כתוצאה משטפונות, רוחות, סערות, שלגים, גניבות וכיו"ב, יהא על הזכיון לתקן את הנזק על חשבונו הוא בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמת תיקון הנזקים ישוב הפרויקט ויהיה תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון המזמין, ומתאים בכל פרטיו להוראות ההסכם.
- ב. בכל מקרה שהזכיון יהיה אחראי לנזקים על פי פרק זה, רשאי וזכאי המזמין לקבל מאת הזכיון, לפי דרישה ראשונה בכתב, פיצויים מלאים עבור נזקים שלא תוקנו במועד שקבע המנהל ו/או עבור נזקים שהמנהל החליט לפי שיקול דעתו המוחלט שלא יתוקנו ו/או שאינם ניתנים לתיקון, והכל בסכום או בסכומים שיקבעו על ידי המנהל וקביעותיו תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.
- ג. הזכיון יהא אחראי לכל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה שעילתן תפעול הפרויקט על ידי הזכיון במהלך תקופת הזיכיון, לרבות דרישות ו/או תביעות של כל גוף מוסמך, ולרבות כל הליך אשר ינקט בגין אי תפעול ראוי ו/או בניגוד להוראות כל דין. המזמין ימסור לזכיון הודעה על קבלת תביעה או דרישה כאמור, ויאפשר לו להתגונן מפניה.
- ד. הוראות ס"ק (א) – (ג) לעיל תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הזכיון תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידו בתקופת הבדק כהגדרתה לעיל ולאחר קבלת תעודת השלמה.
- סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

81. נזיקין לגוף או לרכוש

הזכיון הוא האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות למזמין ו/או לשוכרים ו/או למשתמשים במתקני הפרויקט ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או לכל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות ו/או התפעול על ידי הזכיון ו/או על-ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלנים ו/או גורמים אחרים איתם התקשר או המועסקים על ידו ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחדל של הזכיון ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלנים ו/או גורמים אחרים איתם התקשר במשך כל תקופת ההתקשרות, בין בתקופת ביצוע העבודות, בין בתקופת הבדק ובין בתקופת הזיכיון. כן יהיה הזכיון אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על אדם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי

כאמור ו/או ביטוח המזמין וכיוצא בזה, כל אלה יחולו גם כלפי כל הפועל בשמו של המזמין או מטעמו.

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

83. נזיקין לעובדים

הזכין אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשירותו ו/או המועסקים על ידי קבלנים ו/או גורמים אחרים איתם התקשר הזכין לביצוע עבודות בפרויקט ו/או המבצעים עבודות כלשהן באתר ו/או בסביבתו, והוא מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר כאמור כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במשך כל תקופת הזיכיון.

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

84. נזיקין לרכוש ציבורי

א. הזכין אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרם על ידו או על ידי מי מטעמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, 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, ויתקן על חשבונו הוא באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונו של המנהל ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור לעיל. על הזכין לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים באתר העבודות. סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ב. לא מילא הזכין אחר התחייבויותיו בסעיף זה, יהיה המזמין רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן הודעה מראש לזכין, לתקן את הנזק על חשבונו של הזכין - ולחייב את הזכין בעלויות התיקון בתוספת 15% כהוצאות כלליות של המזמין.

ג. הזכין ישפה את המזמין בגין כל סכום או הוצאה שהמזמין ישלם, בגין כל נזק או קלקול כאמור ואשר הזכין אחראי לו כאמור לעיל.

ד. הוראות ס"ק (א) - (ג) לעיל תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הזכין תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידו בתקופת הבדק כהגדרתה לעיל ולאחר קבלת תעודת השלמה, וכן על עבודות שתבוצענה על ידו בתקופת הזיכיון.

85. פגיעה בקניין רוחני

הזכין ימנע כל נזק מהמזמין ויפצה אותו על כל תביעה, דרישה, הליך, נזק, הוצאה, היטל, קנס, פיצוי וכיו"ב שיתעוררו ו/או ידרשו מכל גורם שהוא כתוצאה מפגיעה

כמו כן ובנוסף לאמור לעיל, מתחייב הזכייין לפצות ולשפות בשלמות את המזמין ו/או המנהל על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש ע"י כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בהסכם ו/או קבוע בכל דין לכל אדם, לרבות ההוצאות המשפטיות במלואן שייגרמו או שיהיו עלולות להיגרם.

ה. מבלי לגרוע מהתחייבויות הזכייין כמפורט בהסכם זה, המזמין יהיה רשאי, לאחר מתן הודעה מראש לזכייין וככל שהזכייין לא פעל לתיקון הנזקים בתוך התקופה שנקבעה על ידי המזמין בעת מתן ההודעה, לתקן בעצמו ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שהזכייין אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון הזכייין, והזכייין ישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים בתוספת 15% כהוצאות כלליות של המזמין.

ו. כל סכום שהזכייין יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות פרק זה יהיה המזמין רשאי, מבלי לגרוע מיתר זכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע לזכייין מאת המזמין בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותו מהזכייין בכל דרך אחרת ולרבות על ידי מימוש ערבויות.

ז. לצורך פרק י"ז להסכם זה, תיחשבנה עדן והעירייה כ"מזמין" לכל דבר וענין, והתחייבויות הזכייין כלפי המזמין על פי סעיף זה, יחולו גם כלפי כל הבא בשמן או מטעמן.

סעיף זה לעיל על סעיפי המשנה שבו הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

87. ביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבויותיו ומאחריותו של הזכייין על פי ההסכם ועל פי כל דין, מתחייב הזכייין לערוך ולקיים, על חשבונו, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, את הביטוחים המפורטים בנספח הביטוח (מסמך ב' (2)), על כל תנאיהם (להלן: "הביטוחים"), במשך כל תקופת ההתקשרות.

אישור קיום ביטוחים לתקופת ההקמה, חתום על ידי חברת ביטוח, יוגש למזמין בתוך 30 ימים טרם הוצאת צו התחלת עבודה ראשון בפרויקט.

אישור קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה, חתום על ידי חברת ביטוח, יוגש למזמין 30 ימים לפני המועד הצפוי לקבלת תעודת השלמה.

אין בהמצאת אישורי הביטוח או פוליסות הביטוח או בבדיקתם או באי-בדיקתם על ידי המזמין כדי להוות אישור בדבר התאמתם לנדרש על פי הסכם זה או בכדי לגרוע מאחריות הזכייין על פי ההסכם או על פי כל דין או בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין והבאים מטעמו.

הוראות סעיף ביטוח זה אינן באות לגרוע מאחריות הזכייין כאמור בהסכם זה, והזכייין מתחייב לבטח את עצמו ואת עובדיו בכל הביטוחים המתחייבים על פי דין.

שנקבע לביצוע העבודות ו/או כל חלק מהן ו/או להשלמת העבודות מעבר לתקופת הביצוע הנקובה בהסכם ועד למועד הביצוע בפועל ו/או השלמת העבודות למעשה, לפי המקרה, סכום של 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "**הפיצויים המוסכמים**"). סכום הפיצויים המוסכמים יוצמד למדד הבסיס. חובת הזכיין לשלם למזמין את הפיצויים המוסכמים הינה בנוסף לכל זכות ו/או סעד אחרים של המזמין על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

ב. ידוע לזכיין כי אי השלמת העבודות תוך תקופת הביצוע הנקובה בהסכם עלולה להסב למזמין נזקים כבדים – ממוניים ואחרים, בין היתר בשל הסתמכותם על אכלוס הפרויקט במועד.

ג. המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים ו/או כל סכום אחר אשר הזכיין יהיה חייב למזמין, אם בכלל, מכל סכום שיגיע לזכיין מהמזמין בכל זמן שהוא וכן יהא המזמין רשאי לגבותו מהזכיין בכל דרך אחרת ולרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים כאמור בס"ק (א) לעיל כשלעצמם או בניכויים מסכומים המגיעים לזכיין משום שחרור הזכיין מהתחייבותו לסיים את העבודות או מכל התחייבות אחרת המוטלת על הזכיין על פי ההסכם.

89א. פיצויים מוסכמים בגין תחזוקה לקויה

בגין אי עמידה בהתחייבויות הזכיין בהתאם לנספח התפעול והתחזוקה (**מסמך ג' (4)**), ישלם הזכיין פיצוי מוסכם כמפורט בנספח זה. כל סכומי הפיצוי יוצמדו לעליית מדד הבסיס, ויישאו הפרשי הצמדה בהתאם למועד ביצוע כל תשלום.

90. ביטול ההסכם וסילוק יד הזכיין

א. בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים להלן, יהיה רשאי המזמין, לאחר מתן הודעה מראש ובכתב לזכיין של 14 ימים או במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, לאלתר, לבטל את ההסכם לתפוס את האתר ולסלק את ידו של הזכיין ממנו ולתפעל ולתחזק את הפרויקט ו/או להשלים את ביצוע העבודות, ככל שיידרש, בעצמו ו/או בכל דרך אחרת ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד והמתקנים שבאתר, אשר הזכיין לא יהא רשאי להוציאם מהאתר ללא קבלת אישורו של המזמין, מראש ובכתב, וכן למכור את עודפי החומרים, הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורה שתקבל ממכירתם לכיסוי הסכומים המגיעים למזמין מהזכיין לפי ההסכם, ואלה המקרים:

(1) כשהזכיין פושט רגל או כשניתן נגדו צו קבלת נכסים או שהזכיין עושה סידור עם או לטובת נושים, או במקרה של גוף מאוגד, כשהוא בפירוק, והכל כשמצב זה לא בוטל תוך 30 יום.

(2) כשהזכיין מסתלק מביצוע ההסכם.

ב. הזכיון נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך כי, מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית למזמין על-פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין, יהא המזמין רשאי, אך לא חייב, בכל המקרים דלעיל, להיכנס לאתר (לרבות אגב שימוש בכוח וסעד עצמי), לקבל את האתר לרשותו, ולעשות בו ובמצוי בו כראות עיניו, בין בעצמו ובין באמצעות צד שלישי, ובין באמצעות כונס שיתמנה לפי דרישתו, והכל על חשבון הזכיון.

הזכיון מייפה בזאת, באופן בלתי חוזר, את כוחו של המזמין ו/או מי מטעמו, לגבי כל דבר הקשור ו/או הכרוך בהוצאה לפועל של סעיף זה ופוטרו את המזמין ו/או מי מטעמו מכל אחריות בקשר לנ"ל.

ג. תפיסת האתר על ידי המזמין וסילוק ידו של הזכיון ממנו, כאמור בס"ק (א) לעיל אין בהם, אלא אם הודע לזכיון אחרת במפורש ובכתב, משום ביטול ההסכם על ידי המזמין, ובכל מקרה, אף אם בוטל ההסכם היא לא תגרע מאחריותו של הזכיון לטיב העבודות שבוצעו על ידו בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין.

ד. משעת סילוק ידו של הזכיון מהאתר כמפורט לעיל, לא יהיה המזמין חייב לשלם לזכיון סכום כלשהו בקשר להסכם. הזכיון יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בקשר לתשלומים אלה לרבות טענות הקשורות בדיני עשיית עושר, והוא מוותר בזאת על כל טענה כאמור.

ה. בוטל הזיכיון על ידי המזמין **במהלך תקופת הזיכיון**, יחולו ההוראות דלהלן:

(1) בוטל ההסכם שלא כתוצאה מהפרתו על ידי הזכיון, סכום ההחזר לזכיון יחושב כדלקמן: שווי השוק של הפרויקט (בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי חיצוני מקובל), בהתבסס על שיעור היוון מקובל, ובהתחשב במועד בו מצוי הפרויקט.

(2) בוטל ההסכם כתוצאה מהפרתו על ידי הזכיון בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין, סכום ההחזר לזכיון יחושב כדלקמן: שווי הקמה בהתאם להצהרת רואה חשבון בדבר עלויות הבינוי כפי שהוגשה על ידי הזכיון לרשויות המס (להלן: "**עלות הבינוי המוצהרת**"), כשהיא מוכפלת ביתרת תקופת הזיכיון (מספר השנים שנותרו ממועד הביטול ועד לסוף תקופת הזיכיון) חלקי תקופת הזיכיון (לרבות חלקי שנים, כולל תקופת ההקמה).

מסכום ההחזר ינוכו הסכומים הבאים: (א) כל תשלום ששולם לזכיון על ידי המזמין עד למועד הפסקת העבודות/ביטול הזיכיון, ככל ששולם; (ב) כל סכום המגיע למזמין מאת הזכיון על פי הוראות ההסכם, לרבות במפורש קנסות ופיצויים מוסכמים בגין הפרות מצד הזכיון, ככל שהופר (בסעיף זה: סכום ההחזר בניכוי תשלומים אלו "**התשלום הסופי**").

ח. הוראות סעיף זה באות להוסיף על זכויות המזמין על פי כל הוראה אחרת בהסכם ולא לגרוע מהן.

91. חילוקי דעות בין הצדדים

בכל מקרה של סכסוך ו/או חילוקי דעות ו/או אי הסכמה שיתגלו בין המזמין ו/או כל הבא בשמו ו/או מכוחו לרבות המנהל, לבין הזכייין, בקשר להסכם או הנובע ממנו, מוסכם בזאת בין הצדדים כי הזכייין לא יאט את קצב ביצוע העבודות ולא יפסיק את ביצוען בהתאם להתחייבויותיו על פי ההסכם ולא יפגע בכל צורה אחרת בהמשך ביצועו ו/או בהשלמתו ו/או במסירת הפרויקט למזמין, והעבודות ימשיכו להיות מבוצעות על ידי הזכייין במלואם ובמועד, כמתחייב מהוראות הסכם זה, על אף חילוקי הדעות.

מוסכם בזה במפורש, כי הזכייין לא יוכל בשום מקרה לתבוע צו מניעה לעיכוב הבניה או ההקמה או צו הריסה וכיו"ב בקשר עם הפרויקט ויוכל לתבוע את המזמין או מאן דהוא אחר בקשר לפרויקט רק לסעד כספי. הזכייין מתחייב שלא לעשות פעולה כלשהיא שיהיה בה כדי לעכב באורח כלשהוא את ביצוע הפרויקט והשלמתו.

כן מוסכם בזה במפורש, כי על אף האמור בכל דין, הזכייין לא יוכל בשום מקרה לתבוע את המזמין או מאן דהוא אחר בקשר עם הפרויקט בעילות המבוססות על דיני עשיית עושר. הזכייין מוותר בזאת במפורש על כל העילות ועל כל הסעדים שמקורם בדיני עשיית עושר (וזאת אף אם הם מעוגנים כיום בדינים אחרים כלשהם), ומסכים כי בכל מקרה יוכל לתבוע בקשר עם הפרויקט אך ורק מכוח דיני החוזים, בהתאם לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ולחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 בלבד, ואך ורק בעילות אשר אינן קשורות לדיני עשיית עושר.

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו ו/או הפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

פרק יט' – שונות

92. קבלן רשום

הזכייין מצהיר בזאת כי הוא יבצע את העבודות רק באמצעות קבלנים מוכרים ורשומים אצל רשם הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 על תקנותיו, לביצוע עבודות מסוג העבודות נשוא ההסכם ובהיקף מתאים, לרבות במקרה של ביצוע עצמי על ידי הזכייין, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8 לעיל.

סעיף זה לעיל הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

93. ציות להוראות החוק ותשלום מיסים

א. הזכייין מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לכל דין ו/או הוראה של כל רשות מוסמכת ותוך שמירה קפדנית על דיני התכנון והבניה, הבטיחות בעבודה, הנגישות, הגנת הפרטיות, הקניין הרוחני וכל חוק עזר עירוני.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב הזכייין להשיג על חשבונו כל אישור ו/או כל היתר ולעמוד בדרישות כל דין ו/או חיקוק ו/או תקן, לרבות

95. קיצוץ

הזכיון מסכים בזאת כי המזמין יהא זכאי לקצו ו/או לעכב תחת ידו ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לו מהזכיון על פי הסכם זה, מכל סכום שיגיע לזכיון מהמזמין על פי הסכם זה, בהודעה בכתב לזכיון.

96. מעמדו המשפטי של הזכיון

מוצהר בזאת כי בין המזמין ו/או המנהל לבין הזכיון ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הבא בשמו ו/או מכוחו, לרבות עדן ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, לא ישררו יחסי עובד - מעביד, שליח/שלוח ו/או שותפות וכי הזכיון יבצע את כל התחייבויותיו נשוא ההסכם כקבלן עצמאי.

97. שימוש או אי שימוש בזכויות

הסכמה מצד מי מהצדדים לסטות מתנאי ההסכם במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהמנויים לעיל בזכויות שניתנו לו עפ"י ההסכם במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי הסכם זה.

98. ההסכם אינו לטובת צד שלישי

הסכם זה הינו בין הצדדים לו ולטובת אלה בלבד, ובפרט איננו מקנה כל זכות לצד שלישי, לרבות לשוכרים מטעם הזכיון או לכל גורם אחר הקשור ו/או הצפוי לעשות שימוש בפרויקט או בחלק הימנו.

99. חיובי הזכיון ביחד ולחוד

היה הזכיון מורכב מיותר מגוף אחד, יהיו כל התחייבויות הזכיון על פי הסכם זה מחייבות את כל אחד מהגופים המרכיבים את הזכיון ביחד ולחוד בערבות הדדית. כל גורם כאמור מוותר על כל טענה בנוגע להוראות סעיף זה, והחלטת המזמין לגבי נקיטת צעדים כלפי גוף מסוים ובכלל, לרבות חילוט ערבויות ההסכם.

100. מסירת הודעות

א. כל הודעה שצד אחד צריך לתת לצד השני לפי הסכם זה, תינתן בכתב רשום לפי כתובתו של הצד השני או תימסר ביד במשרדו של הצד השני, או תשלח בפקסימיליה למשרדו של הצד השני (ובלבד שקבלת הפקסימיליה אושרה טלפונית על ידי השולח).

הודעה שנשלחה בדואר רשום דינה כדין הודעה שנמסרה ביד כעבור 48 שעות מזמן מסירתה בדואר. הודעה שנשלחה ביד ו/או בפקסימיליה יראוה כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני כעבור 24 שעות ממועד המסירה ו/או המשלוח, לפי העניין.

מסמך ב' (1)

מסמכי המכרז
(יצורף לאחר הזכייה)

שפיר
הנדסה אזרחית וימית בע"מ

הפוליסה תבטח את החבות החוקית של הזכיון כלפי צד שלישי על פי דין לרבות המזמין ו/או יחידיו ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל בשמו ו/או מטעמו בגין נזק לגוף ו/או לרכוש, בגבול אחריות של 25,000,000 ₪ לאירוע כלשהו ולכל האירועים המצטברים בתקופת הביטוח (או שווה ערך ב \$).

הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, שיטפון, מכשירי הרמה, נפילה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלת מזון ו/או משקה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, זיהום תאונתי פתאומי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, שימוש בכלי נשק כחוק וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים

הפוליסה תבטח את החבות החוקית של הזכיון כלפי עובדיו מפני תביעות על פי פקודת הנזיקין (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 בביצוע העבודה נשוא חוזה זה בגבול אחריות שלא יפחת מ- 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ולתקופה (או שווה ערך ב \$-).

הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, העסקת נוער כחוק, חבות בגין וכלפי קבלני משנה ועובדיהם, חבות בגין נזקי גוף עקב שימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה, וכן הגבלה בדבר שעות עבודה.

1.3. ביטוח אובדן רווחים עתידי (Advance Loss of Profits) :

הפוליסה תכסה אובדן דמי שכירות עתידיים הנובעים מעיכובים בהשלמת המבנה להשכרה במועד הנקוב בפוליסה עקב מקרה הביטוח המכוסה בפוליסה לעבודות קבלניות כמפורט בפרק א' (רכוש) לסעיף 1.2 לעיל ואשר אינו מוחרג על פי תנאי הפוליסה, לתקופת שיפוי של - 12 חדשים.

1.4. פוליסה לביטוח ציוד מכני הנדסי (צ.מ.ה.) – באם יהיה שימוש בכלי צ.מ.ה.:

הפוליסה תבטח את הציוד בבעלותו ו/או באחריותו של הזכיון והקשורים לביצוע החוזה, במלוא ערכם מפני אובדן או נזק כנגד הסיכונים המצויינים בפוליסה לביטוח ציוד מכני הנדסי (צ.מ.ה.) וכן יבוטחו מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין (**ביטוח חובה**) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש צד שלישי בסכום שלא יפחת מ- 750,000 ₪ או לפי שווים בשקלים חדשים.

למען הסר ספק מוסכם כי המונח "ציוד" כולל מנופים, גוררים וכן כלים נעים וממונעים אחרים מכל סוג. הביטוח יוכל להיעשות על ידי הזכיון ו/או מי מטעמו.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי הזכיון רשאי שלא לערוך ביטוח צ.מ.ה. כמפורט בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור המפורט בסעיף קטן 2 ד' להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו. למען הסר ספק, הפטור איננו כולל ביטוח צד שלישי.

2. בפוליסות הנ"ל יכללו התנאים הבאים:

א. הביטוחים יהיו קודמים לכל ביטוח אחר אשר נערך ע"י המזמין והמבטחים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המזמין.

ב. תבוטל זכות השיבוב (תחלוף) בתביעה של המבטח כלפי המזמין ו/או עובדיו ו/או הבאים מטעמו ובלבד שהויתור כאמור לא חל לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ג. פרק ב' בפוליסה לביטוח עבודות קבלניות (ביטוח צד שלישי), ביטוח צד שלישי צ.מ.ה. והפוליסה לביטוח אחריות מקצועית יורחבו לשפות את המזמין בגין אחריות שתוטל עליו למעשי ו/או מחדלי הזכיון והבאים מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת. מ"מ בזאת כי אחריותו המקצועית של המזמין לא תהיה מכוסה תחת הפוליסה של הזכיון.

5.3 פוליסה לביטוח שבר מכני:

הפוליסה תבטח את מערכות הקירור, החימום, השינוע (דרגנועים במידה וקיימים), מעליות וכל מערכת אלקטרו מכנית אחרת המהווה חלק מהמבנה להשכרה בסכום השווה לערכם המלא (ערך כינון), מפני אובדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי. מוסכם בזאת שמערכות שנמצאות באחריות של היצרן ו/או המתקין של המערכת אינם חייבים בביטוח שבר מכני כאמור וזאת כל עוד המערכות באחריות.

5.4 פוליסה לביטוח חבות חוקית כלפי הציבור:

הפוליסה תבטח את החבות החוקית של הזכין כלפי צד שלישי על פי דין לרבות המזמין ו/או יחידיו ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל בשמו ו/או מטעמו בגין נזק לגוף ו/או לרכוש, בגבול אחריות של 10,000,000 ₪ לאירוע כלשהו ולכל האירועים המצטברים בתקופת הביטוח (או שווה ערך ב - \$). הביטוח לא יהיה כפוף, בין השאר, לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, שיטפון, מכשירי הרמה, נפילה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלת מזון ו/או משקה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, זיהום תאונתי, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, שימוש בכלי נשק כחוק וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

5.5 פוליסה לביטוח חבות מעבידים:

הפוליסה תבטח את החבות החוקית של הזכין כלפי עובדיו מפני תביעות על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח - 1968 וחוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס - 1980, בגין כל היזק גופני, נפשי או שכלי או מות כתוצאה מתאונה או מחלה שאירעו תוך כדי או עקב עבודתם בביצוע העבודה נשוא הסכם זה בגבול אחריות שלא יפחת מ - 20,000,000 ₪ לאירוע כלשהו ולכל האירועים המצטברים בתקופת הביטוח (או שווה ערך ב - \$). הביטוח לא יהיה כפוף, בין השאר, לכל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, העסקת נוער כחוק, קבלני משנה ועובדיהם, שימוש בכלי נשק כחוק וכן הגבלה בדבר שעות עבודה.

5.6 פוליסה לביטוח חבות המוצר:

הפוליסה תכסה את חבותו של הזכין על פי דין בגין נזק גוף ו/או רכוש לצד שלישי כלשהו אשר נגרם על ידי או עקב פגם במבנה להשכרה על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 ופקודת הנזיקין, בגבול אחריות שלא יפחת מ- 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. (או שווה ערך ב - \$). הפוליסה תכלול תקופת גילוי של ששה חדשים ממועד ביטול או אי חידוש הפוליסה "על ידי המבטח".

הביטוח יהיה בתוקף מיום הפעלת הבנה להשכרה לפי חוזה זה והפוליסה תחודש מידי שנה ותהיה בתוקף כל עוד קיימת אחריותו של הזכין על פי דין.

גבול האחריות הנדרש בפוליסה משולבת לביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר הוא 15,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ולתקופה (או שווה ערך ב - \$).

5.7 פוליסה לביטוח אחריות מקצועית:

הפוליסה תכסה את החבות החוקית של הזכין 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 מחדל, טעות ו/או השמטה ו/או רשלנות של הזכין בקשר עם ביצוע חוזה זה גבול אחריות של 5,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ולתקופה (או שווה ערך ב - \$).

הפוליסה תכלול, בן השאר, את ההרחבות הבאות: אובדן השימוש או העיכוב "עקב מקרה ביטוח", אובדן מסמכים ומדיה מגנטית, אי יושר עובדים, השמצה, הוצאת דיבה או הוצאת

טענה, דרישה או תביעה כלפי הנזכרים לעיל בגין אובדן ו/או נזק כאמור; ואולם הפטור כאמור, לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

ג. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם הזיכיון לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים או חלק מהם יסופקו על ידי קבלני משנה מטעם הזכיון, על הזכיון לדאוג כי בידי קבלני המשנה פוליסות ביטוח נאותות בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות עמם. לחלופין, לזכיון נתונה הרשות לכלול את קבלני המשנה במסגרת ביטוחיו. מובהר בזאת, כי על הזכיון מוטלת האחריות כלפי המזמין ביחס לשירותים במלואם, לרבות שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלני משנה. הזכיון יהיה אחראי כי קבלני המשנה יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עמו ולעניין אחריות המוצר ואחריות מקצועית, למשך כל תקופה נוספת לאחר תום ההתקשרות וכל עוד קיימת להם אחריות ו/או עד לתום תקופת ההתיישנות.

ד. הזכיון מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישור עריכת הביטוחים כשהוא חתום כדין על ידי המבטח הינו תנאי מתלה ומקדמי להתחלת העבודה, ואולם אי המצאתו לא תגרע מהתחייבותיו של הזכיון על פי הסכם הזיכיון ו/או על פי כל דין.

ז. מובהר כי אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה, אשר מחובת הזכיון להמציאם חתומים בידי מבטחו, מנוסחים במתכונת תמציתית בלבד כנדרש מאת חברות הביטוח על פי הנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון כאשר אין בהמצאת האישורים כאמור בכדי לגרוע מחובת הזכיון לקיים את כל האמור בסעיפי הביטוח שלעיל ולערוך ביטוח בהתאם לקבוע במפרטי הביטוח כאמור כאשר לשם כך על הזכיון ללמוד וליישם במלואם דרישות אלו אשר מן הראוי שאף יובאו לידיעת מבטחו של הזכיון. כן מובהר כי ככל שיחולו שינויים בהנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון כאמור, המזמין יהיה זכאי להחליף את אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה באישורי ביטוח חלופיים.

ח. לא יאוחר מ- 7 יום לפני מועד תום תקופת ההפעלה מתחייב הזכיון להפקיד בידי המזמין את אישור עריכת ביטוחים בגין הארכת תוקפו לשנה נוספת ולהמשיך להפקיד את אישור עריכת הביטוחים המעודכן מדי שנת ביטוח למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר, מתחייב הזכיון להמשיך ולהמציא את אישור הביטוח לתקופות נוספות בהתאם להתחייבות בסעיפים 1.1, 5.6 ו- 5.7 לעיל).

ט. המזמין יהיה רשאי, אך לא חייב, לבדוק את אישור עריכת הביטוחים שיומציא על ידי הזכיון כאמור לעיל והזכיון מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבותיו על פי הסכם זה. הזכיון מצהיר ומתחייב, כי זכויות המזמין לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על המזמין ו/או מי מטעמו כל חובה ו/או כל אחריות שהיא לגבי הביטוחים נושא אישור עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה ו/או אחריות שהיא המוטלת על הזכיון על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם דרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקו את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.

י. לא עמד הזכיון בהתחייבותיו לפי נספח זה כולן או חלקן, יהיה המזמין רשאי, אך לא חייב, לערוך את הביטוחים, או חלק מהם, במקומו של הזכיון ועל חשבון ו/או לשלם במקומו כל סכום שהוא וזאת מבלי לגרוע מזכויות של המזמין לכל סעד אחר לרבות זכות המזמין לקיזוז הכספים ששילם כאמור.

יא. המזמין יהיה רשאי לנכות סכומים להם הוא זכאי לפי נספח זה בכללותו, מכל סכום שיגיע ממנו לזכיון בצירוף הצמדה וריבית על פי חוק, בכל זמן שהוא, וכן יהיה רשאי לגבותם מהזכיון בכל דרך אחרת.

יב. הזכיון מתחייב לשפות את המזמין בגין כל סכום שיושת על המזמין עקב הפרת תנאי הפוליסה ע"י הזכיון ו/או על ידי עובדיו, מנהליו וכל הפועלים מטעמו.

נספח ב' (2) א' - אישור קיום ביטוחים – תקופת ההקמה		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	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור*			
שם עדן, החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ	שם עיריית ירושלים	שם	העבודות: עבודות תכנון והקמה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה ו/או עבודות נלוות	מזמין העבודות/השירותים			
ח.פ. 513036137	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.					
מען הלני המלכה 8 ירושלים	חברות בת.						
כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או תרחיכות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה למקרה*		
כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים		"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוחים)				₪	308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי גורם אחר למעט מי שגרם לנזק בזדון.
					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		
					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		
					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		
					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		
					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		
					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		
					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		
					מלוא סכום הביטוח		
רכוש סמוך					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.
פינוי הריסות					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ח
רכוש בהעברה					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		313 כיסוי בגין נזקי טבע
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		314 כיסוי גניבה פריצה ושוד
נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		316 כיסוי רעידת אדמה
הוצאות למילוי דרישות רשויות מוסמכות					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		318 מבקש האישור מבוטח נוסף
שכ"ט אדריכלים, מהנדסים ומומחים					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור
					מלוא סכום הביטוח		328 ראשוניות
					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 2,000,000 ₪		334 תקופת תחזוקה – 12 ח'

כל דרישה או טענה מכל מבטח של מבקש האישור) 332 תקופת גילוי 12 חדשים							
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 12 ח'.	נ	10,000,000			"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוחים)	חבות המוצר	
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה, פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות (המבטח מוותר על כל דרישה או טענה מכל מבטח של מבקש האישור)					"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוחים)	אש מורחב	
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצ.מ.ה. 328 ראשוניות					"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוחים)	פוליסה לביטוח ציוד מכני הנדסי (צ.מ.ה.)	
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג')							
009 – עבודות בנייה							
062 – עבודות תחזוקה שיפוץ							
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:							

* באישור ביטוח כללי ואישור על הסכמה לעריכת ביטוח ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

** שדות אלה יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד.

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ב' (2) - אישור קיום ביטוחים		
באישור קיום ביטוחים תבוא הפיקסה הבאה: 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 מייטיב עם מבקש האישור. באישור על הסכמה לעריכת ביטוח תבוא הפיקסה הבאה: אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמועמד לביטוח קיבל הצעת ביטוח, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי ההצעה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בהצעה יגבר האמור בהצעה למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור. אישור זה אינו מהווה אישור על קיומה של פוליסה תקפה.				
מבקש האישור הראשי*	נורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם עדן, החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ ו/או עיריית ירושלים	שם שם	שם	אופי העסקה: ☐ נדל"ן ☒ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר: _____	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____
ח.פ. 513036137	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	העיסוק המבוטח: הפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים	
מען הלני המלכה 8 ירושלים	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלושה ו/או חלק מקבוצה.	מען		

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפולי סה***	נוסח ומהדור ת הפוליס ה***	תאריך תחיל ה (ניתן להזיג תאריך רטרוא אקטי בי)	תא ריך סיו ם (ניתן להזיג תאריך רטרוא אקטי בי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח	מ ט ב ע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
צד ג'		"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוח (ם)			10,000,000 10,000,000	נח	302-אחריות צולבת 304-הרחבת שיפוי בגין מעשי ומחדלי פעילות המבוטח 307-הרחבת צד ג' - חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309-ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגורם לנזק בודון

שפיר
הנדסה אזרחית ומית בע"מ

328- ראשוניות (המבטח מוותר על כל דרישה או טענה מכל מבטח של מבקש האישור) 332 תקופת גילוי 6							
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבטח 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 12 ח'.		10,000, 000	10,000,0 00			"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוח' (ם)	חבות המוצר
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה, פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבטח נוסף – מבקש האישור 324 מוטב לתגמולי הביטוח –מבקש האישור 328 ראשוניות (המבטח מוותר על כל דרישה או טענה מכל מבטח של מבקש האישור)	נח					"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוח' (ם)	אש מורחב
309 ויתור על תחלוף 313 כיסוי בגין נזקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה	נח					"ביט" מהדורה 2016 או נוסח פוליסות המקביל לו במועד עריכת הביטוח' (ם)	אובדן תוצאתי מאש

מסמך ב' (3)נוסח צו התחלת עבודהצו התחלת עבודות

לכבוד

1. הנכם מתבקשים להתחיל בביצוע העבודות כהגדרתן בהסכם מיום _____ על מסמכיו, נספחיו וצרופותיו ובביצוע יתר התחייבויותיכם על פי ההסכם האמור.
2. מועד התחלת ביצוע העבודות יהיה לא יאוחר מיום _____, וביצוע העבודות (לרבות עבודות התכנון) יסתיים תוך תקופה שלא תעלה על 46 חודשים, והכל כמפורט בהסכם.
3. ההוראה דלעיל להתחיל בביצוע העבודות וביתר התחייבויותיכם על פי ההסכם תהווה לכל דבר ועניין הקשור בהסכם "צו התחלת העבודה" כהגדרתו בסעיף 19 להסכם.
- ביצוע העבודות לפי צו זה יהיה כפוף לכל תנאי ההסכם, על כל מסמכיו, נספחיו וצרופותיו, לתנאי כל דין ולהוראות של כל רשות מוסמכת.
4. הרינו נותנים לכם בזאת רשות כניסה מוגבלת למתחם, אשר תחל במועד הנקוב בסעיף 19א להסכם, וזאת לשם קיום התחייבויותיכם לשמירת המתחם וגידורו על פי כל הוראות ההסכם.
5. הרינו מאחלים לכם הצלחה בביצוע העבודות ובביצוע יתר התחייבויותיכם על פי ההסכם.

בכבוד רב

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

העתק: המנהל

שפיר
הנדסה אזרחית ומית בע"מ

מסמך ב' (4)**נוסח הערבויות****לכבוד****עיריית ירושלים****עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ****א.ג.נ.,****הנדון: ערבות מס'**

1. על פי בקשת _____ בע"מ (להלן: "הזכ"ן") אנו ערבים בזה כלפי כל אחת מכן, ביחד ולחוד, 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 הזכ"ן.
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 מהזכ"ן. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד הזכ"ן ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לזכ"ן ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידנו.
4. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד ששך 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.
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

שפיר**הנדסה אזרחית וימית בע"מ**

מסמך ב' (5)**הצהרת העדר תביעות****לכבוד****עיריית ירושלים
(להלן: "המזמין")****א.ג.נ.,**

בהתאם להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם") שנערך בין המזמין לבינינו, הננו מצהירים ומאשרים כדלקמן:

- א. כי קיבלנו את מלוא התמורה על פי הוראות ההסכם (ככל שמגיעה לנו), וכי אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות ו/או טענות מכל מין ו/או סוג שהוא כלפי המזמין ו/או עדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ ו/או כלפי כל אלה הבאים ו/או שיבואו מכוחו ו/או מטעמו בקשר להסכם ו/או לכל הקשור במישרין או בעקיפין בהסכם ו/או כל הכרוך בו ו/או הנובע ממנו.
- ב. אין באמור לעיל כדי לשחרר אותנו מביצוע יתר ההתחייבויות אשר אנו חייבים לבצע לאחר השלמת העבודות ולרבות בקשר לתקופות בדק ותקופת הזיכיון.

בכבוד רב,

העתק: המנהל**עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ**

4. כמו כן, הנני מתחייב שלא לעשות שום שימוש במידע הסודי או בפרטי העבודות, אלא לטובת המזמינה ולצורך ביצוע העבודות.
5. הנני מתחייב לנקוט אמצעי זהירות קפדניים לאבטחת המידע הסודי ופרטי מתן העבודות ולעשות את כל הדרוש מבחינה בטיחותית, נוהלית או אחרת, כדי לקיים את התחייבותי על פי כתב זה. כן הנני מתחייב לנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים, על מנת לשמור בסודיות גמורה כל מסמך הקשור, או הנוגע לביצוע העבודות. בכלל זה, הנני מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לדרישות כל דין, לרבות בנוגע לשמירה על פרטיות וסודיות מידע ולאבטחת מידע, לרבות בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981 ולתקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז-2017.
6. הנני מתחייב להחזיר למזמינה ולחזקתה כל חומר כתוב או אחר, וכל חפץ או דבר, שקיבלתי ממנה, או השייך לה, ושהגיע לחזקתי, או לידי, עקב, בקשר עם, או בזמן מתן העבודות, בין ממנה ובין מצדדים שלישיים, וכל חומר שהכנתי עבורה. הנני מתחייב לא לשמור אצלי עותק כלשהו של כל חומר כאמור, או של מידע סודי.
7. הנני מתחייב כי השימוש שייעשה על ידי במידע יהיה לצורך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה בלבד, ובלבד ששום שימוש (כולל אופן הכללת מידע סודי במסגרת חומר שיופץ או יהיה זמין בצורה כלשהי לגורמים אחרים) לא יאפשר למקבלו לזהות פרטי מידע מסוימים או מוגדרים.
8. מובהר כי המזמינה אינה אחראית לדיוקו, לשלמותו או לנכונותו של המידע הסודי וכל הסתמכות עליו ע"י מקבל המידע, או מי מטעמו, תהיה באחריות מקבל המידע.
9. ידוע לי כי הפרת ההתחייבויות לסודיות דלעיל מהווה עבירה פלילית לפי סעיפים 118-119 לחוק העונשין תשל"ז - 1977.
10. הנני מוותר על כל זכות קניין רוחני, לרבות זכויות יוצרים, פטנטים, סודות מסחריים, סימני מסחר ומדגמים בקשר לעבודות ושירותים שסופקו למזמינה במסגרת מכרז זה.
11. הנני מאשר כי למיטב ידיעתי ובדיקתי, לאחר חקירה ובדיקה שערכתי, אין מצב של ניגוד עניינים בין ביצוע העבודות לבין כל עניין אחר שיש לי ולשותפיי וקרובי ו/או למנהלי ו/או לעובדי ו/או לגופים קשורים בי עניין אישי בו.
12. אני אהיה אחראי כלפיכם בנוזיקין ועל פי כל דין, לכל נזק, הפסד או הוצאה, מכל סוג, אשר יגרמו לכם, או לצד שלישי כלשהו, כתוצאה מהפרת התחייבויות על פי כתב זה.

מסמך ב' (7)**הנחיות מחייבות למשרדי הפיקוח****מבנה משרדים למפקח****כללי** 1.

- 1.1. הקבלן יקים עבור צוות הניהול והפיקוח משרדים נאותים במיקום ובגודל בהתאם לאישור המפקח (להלן: "משרד המפקח"). על הקבלן להקים בשטח אתר הפרויקט, מבנים ארעיים ברמה נאותה שימשו את המפקח (להלן "משרדי המפקח"). המשרדים יהיו מוגנים בפני השפעות מזג אוויר.
- 1.2. בכל חדר ב"משרדי המפקח" יהיה שולחן עבודה משרדי כולל יח' מגירות, שולחן עבודה נוסף, כמות כסאות ע"פ דרישה ושני ארונות מתכת עם נעילה בגובה כ- 2 מ'.
- 1.3. הקבלן ידאג לכך ש"משרדי המפקח" יהיו במצב נקי ומסודר על בסיס ניקיון יומי קבוע.
- 1.4. גודל ומיקום "משרדי המפקח", יהיה בהתאם להוראות ההסכם על נספחיו, ובאין הוראות כאמור, בהתאם לדרישות המזמין.
- 1.5. עם גמר מלוא העבודות באתר הפרויקט, ולאחר פינוי משרדי ההנהלה מתכולתם, יפנה הקבלן את המבנים אשר שימשו למשרדי ההנהלה וכן את משרדו של הקבלן, מהשטח עליו הוצבו, ויחזיר את המצב בו לקדמותו, בכפוף להוראות המפקח והחברה.
- 1.6. מובהר כזאת כי קיימת אופציה למזמין להורות לקבלן לבנות משרדים בהתאם לשטחים שהוגדרו בתוך מעטפת הבנין בתחום תוספת הקומות, בהצעתו לקח הקבלן בחשבון במחירי היח' את שתי האופציות בין אם יספק מבנים יבילים ו/או יבנה משרדים בתוך שטח הקומות, כולל פירוק והחזרת המצב לקדמותו בין אם בשטח הקומות ו/או מקום הצבתם של המבנים היבילים.
- 1.7. ההוצאות הכרוכות באספקה, הקמה, תפעול (מים, חשמל, טלפון, חיבור מהיר לאינטרנט ומנ"מ, אספקת ציוד משרדי, אספקה קטנה (חלב, קפה סוכר), מתקן מים לשתייה וכו') והתחזוקה של המבנים שנוכרו לעיל, על ציודם, תהיינה כלולות במחירי היחידות שיוקבו הקבלן בהצעתו, והוא לא יהיה זכאי להחזר או תמורה נוספת בגינם.
- 1.8. מובהר כי קבלני המשנה והקבלנים האחרים יידרשו להקים משרדים לעצמם ולצידם, וזאת במיקום שייקבע ע"י החברה והמפקח. הקבלן יספק מים וחשמל על חשבונו למשרדי הקבלנים האחרים וקבלני המשנה כאמור.
- 1.9. כל קבלת היתר, רישיון או תשלום במידה ויידרשו עפ"י דין לצורך הקמת משרדי הנהלה, משרדי הקבלן, המחסן, השירותים ותפעולם השוטף, לרבות תשלומי ארנונה (במידה ונדרש על פי דין), הינם באחריות הקבלן ועל חשבונו.
- 1.10. אין התנגדות שמשרד הקבלן ימוקם בסמיכות ל"משרדי המפקח", בתנאי שהוא יהווה יחידה משרדית נפרדת לחלוטין.
- 1.11. על הקבלן להסדיר מנוי חניה בחניון הצמוד לבית החולים עבור לכל צוות הניהול והפיקוח בהתאם לשימוש הבלעדי של המפקח ועובדיו. הקבלן יגיש לאישור המפקח את אישור ההסדר תוך שבוע מיום קבלת צו התחלת העבודה.
- 1.12. כל אחד ממשרדי המפקח יוקמו וימסרו לשימוש תוך לא יאוחר מ- 14 ימים קלנדאריים, ממועד מסירת צה.ע..

- 2.2.7. אינסטלציה:
- 2.2.7.1. חיבורי מים, ביוב ודלוחין בכול שירותים ומטבחון. הוצאות המים מכל מין וסוג, לרבות תשלומים שוטפים, יחולו על הקבלן.
- 2.2.7.2. הקבלן יתקין מיכלים לאיסוף שפכים שאליו יתחברו כול המבנים. הקבלן יהיה אחראי לתחזק את מערכת הביוב של משרדי צוות המפקח ולשאוב את השפכים באופן שוטף לפי הצורך. לחילופין יחבר הקבלן את כול המשרדים למערכת הביוב העירונית.
- 2.2.7.3. ניקוז למזגנים.
- 2.2.8. מיזוג אוויר:
- בכל מבנה ולכל משרד או חלק ממנו על שטח של 15 מ"ר יותקן מיזוג אוויר באמצעות מזגן מפוצל בהספק מיני של לפחות 2 כ"ס אלקטרה או שו"ע (קירור וחימום) הפעלת המזגן בשלט רחוק לכל מזגן.
- 2.2.9. ריהוט (עבור כל מבנה ועבור כל חלל):
- 2.2.9.1. וילונות ונציאנים ורשת זבובים לכל חלונות המשרד.
- 2.2.9.2. משרד בשטח 15מ"ר
- 2.2.9.2.1. 1 שולחן כתיבה משרדי 180/80 ס"מ + 4 מגירות ננעלות. גמר פוסטפורמינג או דומה, + שולחן ניצב 120/50 ס"מ + מגירה למקלדת מחשב.
- 2.2.9.2.2. מזגן בגודל המתאים לחלל.
- 2.2.9.2.3. 1 כיסא משרדי כדוגמת "מאסטרו" של "פלטכניקה" או שו"ע.
- 2.2.9.2.4. 4 כיסאות
- 2.2.9.2.5. 2 ארונית פח 200/80 ננעלת עם מדפים.
- 2.2.9.2.6. 2 כוננית מדפים פתוחה 200/80/30.
- 2.2.9.3. משרד בשטח 15מ"ר
- 2.2.9.3.1. 1 שולחן כתיבה משרדי 180/80 ס"מ + 4 מגירות ננעלות. גמר פוסטפורמינג או דומה, + שולחן ניצב 120/50 ס"מ + מגירה למקלדת מחשב.
- 2.2.9.3.2. 1 כיסא משרדי כדוגמת "מאסטרו" של "פלטכניקה" או שו"ע.
- 2.2.9.3.3. מזגן בגודל מתאים לחלל
- 2.2.9.3.4. 8 כיסאות
- 2.2.9.3.5. 2 ארונית פח 200/80 ננעלת עם מדפים.
- 2.2.9.3.6. 2 כוננית מדפים פתוחה 200/80/30.
- 2.2.9.3.7. 1 שולחן ישיבות 200/70 ס"מ פורמייקה, שלד ברזל, ללא מחיצה תחתונה.
- 2.2.9.3.8. לוח לבן מחיק באורך של 2 מ'.
- 2.2.9.4. חדר ישיבות בשטח 20מ"ר
- 2.2.9.4.1. 6 שולחנות בגודל 200/70 ס"מ פורמייקה, שלד ברזל, ללא מחיצה תחתונה.
- 2.2.9.4.2. 20 כיסאות
- 2.2.9.4.3. לוח לבן מחיק באורך של 2 מ'.
- 2.2.9.4.4. מזגן
- 2.2.9.4.5. מקרן עילי עם חיבור למחשב נייד
- 2.2.9.4.6. מסך נגלל

PROJECT2010, OUTLOOK,
בנארית, INTERNET EXPLORER
לחשבונות, אטביו ותוכנת אנטי-וירוס
עדכנית).

- 2.2.11.7 כל התוכנות הרשומות לעיל תהינה מקוריות. הקבלן ידאג על חשבונו לחווי שירות ולרשיונות שימוש עם יצרני/בעלי הזכויות בתוכנות לכל תקופת העבודה באתר.
- 2.2.11.8 הקבלן ידאג על חשבונו, לאספקה שוטפת של נייר A4 / A3 לפקס ולמדפסת
- 2.2.11.9 הקבלן ידאג, על חשבונו, לאספקה ומילוי של טונר לפקסים ולמדפסות, ככל שיידרש
- 2.2.11.10 כל הציוד חייב להיות חדש וברמה גבוהה
- 2.2.11.11 שרות לציוד חייב להינתן בפרק זמן של שעות.
- 2.2.11.12 החלפת נורות שרופות
- 2.2.11.13 מרכזיית טלפונים לתקשורת פנימית של כול הצוות שירותים.

3. ביטוח הציוד:

- 3.1 הציוד והמשרדים יבוטחו במסגרת ביטוח הפרויקט ע"ח החברה.
- 3.2 במקרה של גניבה ו/או אובדן, ההשתתפות העצמית תחול על הקבלן.
- 3.3 על הקבלן לספק ציוד חליפי זהה לזה שנגנב או אבד, לאלתר לאתר הפרויקט, לאורך כל חיי הפרויקט.
4. מבלי לגרוע בסעיפים אחרים, הקבלן יבנה על חשבונו, במקום אחר בתחום האתר (בהתאם לאישור המפקח), מחסן מתאים לאחסנת חומרים, כלים ומכשירים, לצורך ביצוע מלוא עבודות מקבלי השירותים בפרויקט. על הקבלן לאפשר גישה חופשית להולכי רגל ולרכב, לכל אורך תקופת הביצוע, לשטח המיועד לבניית המחסנים והמשרדים הנ"ל.
5. במהלך העבודה, יתכן והקבלן יצטרך לנייד בתחום האתר את המבנים הארעיים שהקים בכללותם, לרבות חיבורים למערכות העירוניות ותשתיות חשמל ומנ"מ, כך שיתאימו במקומם החדש בהתאם להוראת המפקח, כל זאת ללא כל תמורה נוספת.
6. השארת משרדי ההנהלה לרבות הציוד באתר הפרויקט:
הקבלן מתחייב לתחזק, לספק את הדרוש כמפורט ולהשאיר את משרדי המפקח, משרד הקבלן, השירותים, המחסן וכיוצ"ב, לרבות מלוא הציוד המפורט לעיל באתר הפרויקט, עד למועד השלמת ביצוע מלוא העבודות בפרויקט (ומובהר - לרבות כל העבודות של הפרויקט, כולל עבודות גמר ומערכות שיבוצו ע"י קבלנים אחרים), מסירת הפרויקט כולו ובכפוף להוראת החברה, שאז יסתום הקבלן את כל הבורות, יפנה, יפרק או יהרוס הקבלן על ציודם, את המחסן ו/או משרדי המפקח ו/או משרד הקבלן ו/או השירותים ויסלקם ממקומם.
7. מובהר כי הקבלן יקבל ו/או ישיג על אחריותו ועל חשבונו את כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרשיונות הנדרשים בקשר עם משרדי המפקח ו/או משרד הקבלן ו/או השירותים ו/או המחסן וכיוצ"ב מאת הרשויות המוסמכות, לרבות הרשות העירונית, וכן יישא בתשלום כל אגרה/רישיון/היטל/ארנונה, אם יידרש.
8. מובהר כי כל האמור בנספח זה, לרבות אספקת, הצבת ופינוי משרדי המפקח, הציוד, המחסן והשירותים המפורטים לעיל, לרבות חיבורם לרשת המים, הביוב, החשמל, הטלפון והאינטרנט וכן אחזקתם השוטפת וניקויים היום יומי, כולל הוצאות השימוש בחשמל, טלפון, אינטרנט ומים, תשלומי החניה וכן קבלת מלוא הרשיונות ו/או ההיתרים ונשיאה במלוא

מסמך ב' (8)**נוהל הגרלות ובחירת זכאים**

1. מטרת הנוהל היא קביעת הוראות וכללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת השוכרים להם תושכרנה יחידות דיור במחיר מופחת בפרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים (להלן: "הפרויקט").
2. הוראות נוהל זה עשויות להתעדכן מעת לעת בהתאם לשינויים שיחולו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014 (להלן: "תקנות מטרה ציבורית") ובהתאם להנחיות המזמין.
3. **הגדרות**
 - "אישור זכאות" – אישור זכאות תקף, המכיר במחזיקו כחסר דירה, אשר הונפק מטעם משרד הבינוי והשיכון, לרבות תעודת זכאות תקפה המכירה במחזיקה כחסר דירה, אשר הונפקה מטעם משרד הבינוי והשיכון.
 - "תא משפחתי" – בהתאם להגדרה הקבועה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
 - "בן מקום" – מי שגילו מעל 18 שנים, ומקום מגוריו הקבוע הינו בעיר ירושלים במשך התקופה המנויה בתקנות מטרה ציבורית, וקיבל את אישור עיריית ירושלים לכך.
 - "הזכיון" – הזוכה במכרז 9/25 לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים בשיטת ה-D.B.O.T שפורסם על ידי המזמין.
 - "המזמין" – עיריית ירושלים באמצעות עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ.
 - "דמי פיקדון" – סכום של 2,000 ש"ח, אשר ישולמו על ידי הזוכים בהגרלה כתנאי למימוש זכיתם על ידי בחירת דירה, כמפורט בנוהל זה.
 - "אתר האינטרנט של הפרויקט" – אתר אינטרנט שיוקם ויתופעל על ידי הזכיון באמצעותו ינוהלו הליכי ההגרלות החל משלב הרישום ועד לפרסום שמות הזוכים בהגרלות.

4. מועד ההגרלות

- 4.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת בפרויקט תיערך לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת הזכיון (להלן: "ההגרלה הראשונה").
- 4.2. הגרלות נוספות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מופחת תיערכנה אחת ל-12 חודשים במהלך כל תקופת הזכיון, והודעה על כך תפורסם בהתאם להוראות סעיף 6 להלן. במקרים חריגים, הזכיון יהא רשאי לשנות את מועד ההגרלות הנוספות (לרבות הקדמתן) או לקבוע הגרלות נוספות, וזאת בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהמזמין.

8. סיוורים בפרויקט

- 8.1. הזכין יערוך מספר סיוורים, במועדים שייקבעו מראש ויפורסמו באתר הפרויקט, כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית.
- 8.2. ההשתתפות בסיוור אינה חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיוור.

9. עריכת ההגרלה

- 9.1. ההגרלה תיערך במשרדי הזכין או באתר אחר עליו יוחלט בתיאום עם המזמין, בתוך 7 ימים ממועד סיום ההרשמה האחרון.
- 9.2. הגרלה תבוקר ותפוקח על ידי המזמין ו/או מי מטעמה ומשרד רו"ח חיצוני.
- 9.3. כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר אושרו על ידי המזמין תשתתפנה בהגרלה, גם אם מספר הבקשות עולה על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות בפרויקט.
- 9.4. כל מספר בקשה שעלה בהגרלה ימוספר במספר סידורי בהתאם לסדר הגרלתו, כלומר מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן: **"המספר הסידורי"**).
- 9.5. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:
- 9.5.1. הגדרות:
- 9.5.1.1. **"דירות הזכאים"** – כלל יחידות הדיור בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).
- 9.5.1.2. **"דירות בני מקום"** – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להחלטת המזמין.
- 9.5.1.3. **"יתרת דירות הזכאים"** – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.
- דוגמה להמחשה - ככל ובפרויקט הוקצו 100 דירות לזכאים והמזמינה קבעה כי מתוכן 50 דירות יוקצו לבני מקום, אזי יתרת דירות הזכאים בפרויקט הינה 50.
- 9.6. בשלב הראשון, תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות דירות בני המקום בפרויקט (להלן: **"בני המקום הזוכים"**). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.
- 9.7. בשלב השני, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים (להלן: **"יתרת הזכאים"**). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: **"יתרת הזכאים הזוכים"**).
- 9.8. בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך יש משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: **"הזכאים שאינם עלו בהגרלה"**).

11. תשלום פיקדון להבטחת הזכיה

- 11.1. הזוכים יידרשו להפקיד בידי הזכין, עד למועד בחירת יחידת דיור בשכר דירה מופחת במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 ש"ח (להלן: "**הפיקדון**"). הפיקדון יהא צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בהתאם להפרש שבין המדד ערב פרסום ההגרלה הראשונה לבין המדד שיפורסם עובר להגרלה הרלוונטית.
- 11.2. הפיקדון ישולם לחשבון הזכין שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט של הפרויקט קודם למועד בחירת יחידת הדיור בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת היחידה.
- 11.3. באחריות הזוכה להעביר אסמכתא בגין תשלום הפיקדון לזכין באמצעות אתר האינטרנט או בדוא"ל שיפורסם על ידי הזכין. עם קבלת האסמכתא, ינפיק הזכין אישור בדבר קבלת הפיקדון הכוללת את פרטי הזוכה.
- 11.4. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות לזכין יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון ליחידת הדיור בשכר דירה מופחת ולא יוחזר לזוכים.
- 11.5. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת יחידת דיור טרם שנבחרה על ידו דירה, יושב לו הפיקדון במלואו.

12. בחירת יחידות הדיור

- 12.1. במסגרת הודעת הזכיה, יזומנו הזוכים לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים יחידות דיור פנויות בשכר דירה מופחת.
- 12.2. הזוכים בהגרלה יידרשו להגיע למשרדי הזכין יחד עם הודעת הזכיה לשם בחירת יחידת הדיור בשכר דירה מופחת מתוך יחידות הדיור בשכר דירה מופחת הפנויות באותה עת.
- 12.3. הליך בחירת יחידת דיור בשכר דירה מופחת יבוצע בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה על פי סדר עולה (הזוכה המחזיק במספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון וכן הלאה).
- 12.4. לצורך בחירת יחידת הדיור, יופיעו הזוכים בעצמם ו/או מיופה כוחם.
- 12.5. לאחר בחירת יחידת הדיור בשכר דירה מופחת יזומן כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות בתוך 7 ימים ממועד בחירת יחידת הדיור.
- 12.6. הזוכה יידרש להגיע למשרדי הזכין במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא לזכין את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנדרשים בהסכם השכירות ובהודעת הזכיה.
- 12.7. זוכה שלא יופיע לצורך בחירת יחידת דיור בשכר דירה מופחת ו/או לחתימה על ההסכם במועד שנקבע, יהא רשאי הזכין, בתיאום עם המזמין, לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור יחידת דיור בשכר דירה מופחת.

13. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו, בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה הזכין רשאי, בתיאום עם המזמין, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה,

16. המוקד הטלפוני של הפרויקט

- 16.1. שישה חודשים לפני תחילת תקופת הזיכיון ובמשך כל תקופת הזיכיון הזכיון יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט לצורך השכרת הדירות.
- 16.2. המוקד יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00 - 17:00 והזכיון יספק את כל המידע הנדרש לגבי השכרת הדירות לרבות:
- 16.2.1. קבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות יחידות דיור בשכר דירה מופחת בפרויקט.
- 16.2.2. פרטים לגבי ההגדרות מועדיהן ואופן עריכתן.
- 16.2.3. מידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

17. אתר האינטרנט של הפרויקט

- 17.1. שישה חודשים לפני תחילת תקופת הזיכיון ובמשך כל תקופת הזיכיון הזכיון יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט; למזמין או למי מטעמו תהיה גישה מלאה לאתר האינטרנט הייעודי והוא יוכל לעקוב אחר העלאה או הסרה של כל פרט או ידיעה באתר הייעודי, לרבות כל פרט כאמור בסעיף 17.2 להלן ולרבות בקשה להרשמה וכל תוצאה של הגרלה כמפורט בנוהל הגרלות ובחירת זכאים זה.
- 17.2. האתר יכלול את הפרטים המפורטים להלן:
- 17.2.1. יחידות דיור הפנויות בשכר דירה מופחת המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל יחידה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכון למועד הפרסום באתר ועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 17.2.2. מועדי עריכת ההגדרות לזכאים ונוהל עריכתן.
- 17.2.3. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
- 17.2.4. טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה ללא תשלום (להלן: "בקשת הרשמה") ופירוט על אופן הגשתם.
- 17.2.5. תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת.
- 17.2.6. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות שטחיהן תקופות השכירות ערבויות וכיו"ב.
- 17.2.7. נוסח הסכם השכירות על נספחיו אשר יחתם בין השוכר לבין הזכיון.
- 17.2.8. פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית ליד הזכיון.
- 17.2.9. האתר יכלול אפשרות יצירת קשר עם נציג הזכיון באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני.
- 17.3. הזכיון יספק מענה מלא לכל פניה מהאתר לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל הזכיון.
- 17.4. יצוין בזאת כי בכל פרסום כאמור לעיל יציין הזכיון כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמה עיריית ירושלים.

מסמך ב' (9)**נוסח הסכם שכירות**

חווה מס' _____

חווה שכירות קצובה בזמן שאינה מוגנת על פי הדין

פרויקט דיור להשכרה בהישג יד – מתחם "בית העם" ירושלים

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

מס' זיהוי _____
מרח' _____

בין

(להלן: "המשכיר/ה")

- מצד אחד -

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

לבין

- מצד שני -

והואיל (1) והמשכיר התקשר עם עיריית ירושלים בהסכם זיכיון לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים בשיטת ה-D.B.O.T במסגרת מכרז מס' 9/25 (להלן: "הפרויקט", "הזיכיון" ו-"המכרז");

והואיל (2) ובהתאם להוראות המכרז והזיכיון, המושכר מיועד לשמש כיחידת דיור להשכרה בהישג יד למטרת מגורים לזכאים בלבד, בכפוף ובהתאם להוראות המכרז, תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014 (להלן: "תקנות מטרה ציבורית") והוראות כל דין, כאשר תנאי שכירות המושכר בין המשכיר לבין השוכר, יהיו בהתאם ובכפוף להוראות חווה זה ובכפוף לדין;

והואיל (3) והמשכיר הוסמך על ידי המזמין לנהל ולבצע את הליך ההגדרה בין המועמדים ובחירת הזכאים; לנהל את מערך אכלוס הזכאים, חוזי השכירות שלהם וניהול שוטף של המושכר והפרויקט;

והואיל (4) והשוכר זכה בהגדרה והוא מעוניין בשכירת המושכר, בכפוף להצהרותיו כי הוא מחזיק בתעודת זכאות תקפה ממשרד הבינוי והשיכון (כהגדרת המונח בתקנות מטרה ציבורית) וכי הינו זכאי לשכור מאת המשכיר את המושכר, כהגדרתו להלן, במצבו as-is, במועד חתימת חווה זה בהתאם לתקנות מטרה ציבורית והוראות כל דין, וכי התקשרות זו כפופה ומותנית בהמשך זכאות השוכר במשך כל תקופת השכירות ובכפוף לדין;

והואיל (5) והצדדים מעוניינים להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים המשפטית שביניהם;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

שפיר
 הנדסה אזרחית וימית בע"מ

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 תוקנה לו זכויות כלשהן מכח חיקוק זה ו/או מכח חיקוק אחר קיים ו/או עתידי אשר יתייחס במישרין ו/או בעקיפין לדיור ציבורי.

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 רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה שאינה מטרת השכירות, בכל אופן וצורה שהם, אף אם לא יהיה בשימוש כזה, משום 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, כהגדרתם בתקנות מטרה ציבורית. 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, באופן העומד בניגוד להוראות תקנות מטרה ציבורית וכל דין.

סעיף מטרת השכירות זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, והמשכירה תהא רשאית לבטל את חוזה שכירות זה. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יהא רשאי לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

4. הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב, כי:

4.1 כי בדק היטב את המושכר ואת הוראות חוזה זה ונספחיו, טרם חתימתו על חוזה זה, והוא מכיר היטב את שטחו של המושכר, מאפייניו, מצבו, 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 ימנע 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 מדייריו ו/או למי משכניו האחרים.

4.7 כי בתוך שבעה (7) ימים ממועד חתימת חוזה זה, יפנה לעיריית ירושלים, לתאגיד המים העירוני (הגיוח) ולחברת החשמל, על חשבונו, על מנת שירשמו אותו כמחזיק המושכר. כמו כן ידוע לשוכר כי במידה ויחפץ בכך, עליו להתחבר לבדו ועל חשבונו לחברת תקשורת/אינטרנט/מדיה מכל סוג שהוא והכל בהתאם להנחיות המשכיר ותקנון

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 על אף האמור לעיל, תקופת השכירות תובא לידי סיום בכל מקרה בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:

- 6.7.1 תקופת השכירות הכוללת של השוכר הינה בת 72 חודשים.
- 6.7.2 זכאות השוכר לשכירות על פי חוזה זה ותקנות מטרה ציבורית – פקעה או הסתיימה מכל סיבה שהיא, לרבות בשל רכישת דירת מגורים.
- 6.7.3 הסכם הזיכיון בין המשכיר והמזמין הובא לידי סיום, מכל סיבה שהיא, או במקרה של קבלת הוראה אחרת מאת המזמין הכוללת דרישה לפינוי המושכר. במקרים אלו, רשאי המזמין להאריך את תקופת השכירות בתנאים זהים לתנאי חוזה זה ו/או לדרוש את פינוי השוכר, לפי שיקול דעתו המוחלט, ומבלי שתשמע כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמין, עקב קבלת הוראת פינוי כאמור.

6.8 מוסכם כי זכאותו של השוכר לשכור את המושכר (לרבות מימוש אופציה/הארכה) מותנים בכך שהוא עומד בתנאי הזכאות הקבועים בתקנות מטרה ציבורית. השוכר מתחייב כי יעדכן את המשכיר בכתב מיד עם פקיעת זכאותו מכל סיבה שהיא, וחוזה השכירות עמו יסתיים בתום שנת השכירות או במועד אחר שיוסכם בין השוכר למשכיר, המוקדם מביניהם. השוכר מתחייב לפנות את המושכר (לרבות במפורש פינוי כל גורם מטעמו ו/או המתגורר עימו במושכר, כל מטלטלי השוכר וכו') ולקיים את כל הוראות חוזה זה בקשר עם סיום השכירות, במועד סיום השכירות. למען הסר ספק, חובת תשלום דמי השכירות תחול על השוכר.

אי עמידה בתנאי סעיף יסודי זה תחשב כהפרה יסודית של חוזה השכירות עם כל המשתמע מכך.

6.9 ככל ויפסיק השוכר את שימושו במושכר לפני תום תקופת השכירות, כל ההתחייבויות החלות על השוכר על פי חוזה זה תמשכנה לחול על השוכר עד למועד תום תקופת השכירות 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 מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6.10 בכל עת במהלך תקופת השכירות, השוכר יהא רשאי להודיע למשכיר על רצונו לסיים את תקופת השכירות באמצעות מתן הודעה בכתב ומראש 60 ימים לפחות. המשכיר יפעל לאיתור שוכר חליפי למושכר מתוך רשימת ההמתנה החל ממועד קבלת ההודעה ויקדיש לכך את מלוא המשאבים הדרושים, אולם במקרה שלא יאותר שוכר חליפי כאמור, יידרש השוכר להשלים את מלוא תקופת השכירות, לרבות קיום כל החיובים המפורטים בחוזה זה ביחס ליתרת התקופה.

7. שינויים ותוספות במושכר

7.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב, כי לא יעשה כל פעולת בניה ו/או שיפוץ ו/או שינוי ו/או התאמה ו/או השבחה מכל מין וסוג שהוא במושכר ו/או באיזה חלק 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 הגריעה 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

לפני תחילת שנת השכירות הרלוונטית, בתוספת 1%.

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.

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 והבטחות, 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 הנזקים, 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 בבטחות 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 תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. בטחות

במועד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, יפקיד השוכר, בידי המשכיר, כבטוחה לקיום התחייבויותיו 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 כנספח ג' לחוזה זה.

11.1.2.2 תוקף הערבות הבנקאית לא יפחת מ- 12 חודשים מתחילת תקופת

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 הנזק/ים כמפורט בסעיף 13.4 להלן;

11.1.2.6 השוכר לא פינה 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 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 (הגניחון) ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבונות בהם לשמו כמחזיק. השוכר ימציא למשכיר אישור בדבר הסבת החשבונות 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 תתי 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 ותיקן, 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.

מהבניין ו/או מערכותיו, לרבות נזקים שייגרמו על ידי מעשה או מחדל רשלני או בכוונת זדון של המשכיר ו/או חברת הניהול 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 מחויבותיו בהתאם לחוזה זה לחברת "עדן" ו/או לעיריית ירושלים, והמשכיר פוטר אותם מראש מכל אחריות שהיא ביחס למושכר ו/או לפרויקט ו/או להתחייבויות 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 מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר, עיריית ירושלים והבאים מטעמם, אולם הוויתור 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 הני"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:

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, פרעות, 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 שגיאיה! מקור ההפניה לא נמצא. 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 הני"ל בגין אובדן ו/או נזק כאמור אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת בן אדם

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 (לרבות בקרות אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 6.7 לעיל) 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 בבטוחות 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 פונה 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

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, הסכמות, 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 ממימוש 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.
- 21.5 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, בחתימתו על חוזה זה השוכר מוותר באורח בלתי חוזר ובלתי מסוייג על כל טענה כלפי המזמין וכל מי מטעמו בקשר עם המושכר, התנהלות המשכיר, הפרויקט וכל הנוגע הימנם. כל טענה, דרישה, 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 _____)

- 2.11. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים יחידת הדיור הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 2.12. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות התחזוקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק ליחידת דיור ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים בפרויקט.
- 2.13. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של יחידות דיור ובלבד שסוג הצבע יתואם עם המשכיר. גוון הצבע יהיה בתיאום עם המשכיר.
- 2.14. השוכר ינקה את פנים יחידת הדיור ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 2.15. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו ביחידת הדיור.
- 2.16. השוכר אינו רשאי להתקין בדירה התקנות של מכשירים נוספים כגון צלחות לוויין או מזגנים, ללא אישור מהמשכיר מראש ובכתב.
- 2.17. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של המשכיר.
- 2.18. השוכר יתלה את הכביסה במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.

3. פעילות המשכיר

- 3.1. המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן, רשאי לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור.
- 3.2. המשכיר או חברת הניהול רשאים (אך לא חייבים) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.
- 3.3. המשכיר יפעיל חדרים ו/או חללים למטרת שימושים משותפים לרווחת הדיירים. השימוש בחדרים ובחללים הנ"ל ייועד עבור השוכרים בלבד ולשימושים כפי שתקבע המשכיר על פי דין. כללים בעניין זה, ייקבעו על ידי המשכיר ויפורסמו לשוכרים.
- 3.4. המשכיר או חברת הניהול מטעמו רשאים לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכיר או חברת הניהול. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכיר רשאי לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.

4. הוראות נוספות

- 4.1. המשכיר יכלול את כל ההנחיות, המופיעות בתקנון זה, בהסבר שיספק לשוכר טרם כניסתו ליחידת הדיור ובהסכם השכירות שיחתם ביניהם.
- 4.2. המשכיר או חברת הניהול מטעמו רשאים לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם ו/או של הבניין.
- 4.3. מובהר שהוראות תקנון זה יחולו על כל שטחי הפרויקט וסביבתו, לרבות שטחים הגובלים בפרויקט.
- 4.4. הוראות תקנון זה יחולו גם על אורחים ו/או עובדים מטעם השוכרים.
- 4.5. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכיר לשוכר.
- 4.6. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
- 4.7. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון. התנהלות בשטחי המתחם.

חתימת השוכר

חתימת המשכיר

חוזה שכירות בית העם

נספח ג'

נוסח ערבות

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

1. על-פי בקשת _____ ת.ז. _____ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת השוכר.
2. 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 להוכיח בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהשוכר. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד השוכר ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לשוכר ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה 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-ידינו 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 על-פי כתב ערבות זה מכל סיבה ועילה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת לשוכר על-פי הדין.
5. הערבות תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה מכם חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו בכתובת דלעיל. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק

שפיר
הנדסה אזרחית ומית בע"מ

חוזה שכירות בית העם

נספח ה'

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך _____

1. יחידת דיור מספר: _____ בקומה: _____ בבניין: _____

2. קריאת מונים: _____

מונה חשמל: _____

מונה מים: _____

מונה גז: _____

3. להלן רשימת ליקויים ופגמים שהתגלו במסגרת הבדיקה הפיזית שנערכה לצורך העברת המושכר המפורט לעיל מהמשכיר לשוכר:

מס"ד	תיאור התקלה/הפגם	הטיפול הנדרש בתקלה/פגם

4. הצהרות:

4.1. המשכיר מתחייב לתקן את כל התקלות/פגמים שפורטו בטבלה שלעיל בהתאם להוראות החוזה.

4.2. המשכיר מאשר כי מערכות המושכר, לרבות מערכת החשמל ומערכת גילוי האש והכיבוי, נבדקו על ידי בעלי מקצוע מוסמכים בתקופה הנדרשת על פי חוק ו/או על פי הוראות היצרן, והן נמצאו תקינות.

4.3. השוכר מאשר שהמושכר, ובכלל זאת מערכותיו ורכיביו, הינם במצב תקין, למעט תקלות ו/או פגמים שפורטו בטבלה לעיל, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של השוכר להודיע למשכיר על תקלות ו/או פגמים שיתגלו במועד מאוחר יותר, בהתאם להוראות החוזה.

המשכיר (שם וחתימה)

השוכר (שם וחתימה)

שפיר
הנדסה אזרחית ומית בע"מ



פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים 13/26

שהתקיימה בירושלים ביום שני, ג' באייר תשפ"ו, 20.04.2026

נוכחים:

יהודה סבן (מנכ"ל), ליאור ברדור, ליאת שמחיוף, יאיר אלון - מבקר פנים, אפרת כץ, ועו"ד שגיא תירוש.

משתתפים:

עודד זיו, צח יצחק וזאנה, עמית גליה, רביד הוכפלד ומרים חסידיאן.

על סדר היום:

1. מכרז בית העם 09/25 – אישור תנאי סף ובקשת השלמות;
2. מאגר מתכננים ויועצים – צירוף יועצים;
3. תלפיות מנהלת - שכירות-משרדים – הארכת התקשרות;
4. עמדות טעינה לרכב חשמלי – ביצוע – הגדלת סכום התקשרות;
5. מרכז מסחרי ארנונה – אדריכלות – הגדלת סכום התקשרות;
6. הכניסה לעיר מרחב ציבורי – מינוי יועץ כלכלי;
7. מתחם 1B – מינוי יועץ נגישות;
8. מתחם B 1- מינוי יועץ איטום.



פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 13/26 מתאריך 20.04.26

1. מכרז 09/25 דיור בר השגה בית העם – אישור עמידה בתנאי סף ובקשת השלמות:

דברי הסבר –

עודד זיו:

פרויקט זה לדיור בר השגה מלווה משפטית ע"י משרד י. רווח (מתן בן שאול) וע"י עו"ד חבני.

למכרז שפורסם הוגשו הצעות מטעם 3 מציעים:

- א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ;
- ב. קן התור הנדסה ובניין בע"מ;
- ג. שיכון ובינוי בנייני בית העם ניהול בע"מ.

תנאי הסף נבחנו ע"י היועצים המשפטיים וע"י היועץ הכלכלי ביחד איתי. המציעים ככלל עומדים בתנאי הסף, אלא שנמצאו פערים טכניים כמפורט להלן:

- סעיף 27 המחייב צירוף שאלות ההבהרה חתומות. המציעים שפיר וקן התור לא חתמו עליו;
- סעיף 17- מסמך א(8) צירוף אישור בנק בדבר יכולת פיננסית – חסר בהצעת שפיר.

היועמ"ש:

חתימת מציעים על גבי שאלות ההבהרה והמענה שניתן להן הוא חיוני, הואיל ומעמדם הוא כשל הוראות המכרז.

יש לאפשר למציעים להשלים את החסר, לרבות אישור הבנק החסר בהצעת שפיר.

יהודה סבן:

נוכח השאלה מהם הסיכונים הצפויים לחב' עדן כתוצאה מניהול המכרז עבור המערכת העירונית, אבקש לתאם ישיבה בנוכחות עורכי הדין המלווים את המכרז ויועמ"ש החברה לקבלת הבהרות בהתאם.

קודם לישיבה, יתקיים דיון מקדים בו יסקור עודד בפני המנכ"ל את מרכיבי ההליך ומאפייניו.

החלטה:

1. בכפוף להשלמת חוסרים שעל המציעים שפיר וקן התור להמציא, מאשרת הוועדה עמידה של שלוש החברות המציעות בתנאי הסף למכרז.
2. במקביל וללא קשר עם ההחלטה לעיל, תתואם ישיבה לבחינת סיכוני ההליך מבחינת חב' עדן וכן ישיבה פנימית מקדימה בהשתתפות עודד זיו.



23.3.2026

לכבוד
וועדת המכרזים חברת עדן

הנדון: אומדן גובה מענק ההקמה מכרז 9/25
בחירת זכיין לתכנון הקמה ותפעול בפרויקט לדיור בר השגה במתחם בית העם והמשולש
D.B.O.T במתווה

אומדן מענק ההקמה אותו אני מעריך שיידרש ע"י המציעים במכרז 9/25 לתכנון, הקמה ותפעול
בפרויקט לדיור בר השגה במתחם בית העם והמשולש במתווה D.B.O.T הוא בגבולות של
67,000,000 ₪ (שישים ושבעה מיליון ₪).

בברכה
עודד זיו
מנהל אגף נכסים ויזמות נדל"ן

4.5.26

ל- תיורא, 18/4

רח' בן יהודה 9, ירושלים

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297966

Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code 9131001 ירושלים מיקוד 31037 ירושלים, ת.ד. כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד. 31037 ירושלים מיקוד 9131001



החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

14456

פרוטוקול פתיחת מעטפות מיום 26, 5, 4 שעה 10:12

נרכזים: (1) יחזקאל (2) אסי (3) לגיה חנוך (4) לגיה חנוך

הנושא: הגשת תוכנית ופיקוח על ציור בתיאור (לשכת נח"מ) (ועד)

מכרז מספר: 925 מועד אחרון להגשה: 26, 3, 26

פנו אל: 12/10 מציעים. התקבלו הצעות מ- 3 מציעים.

אומדן מנהל הפרוייקט: 67.000.000 ש"ח (לא כולל מע"מ)

מס' מעטפה	שם המציע	סכום ההצעה	הערות
1	לשי	18,222,658	
2	קו (המיר)	140,420.000	
3	שיכון ובינוי	67,555,555	

על החתום

(1) יחזקאל (2) אסי (3) לגיה חנוך (4) לגיה חנוך

אגרי צוות פתיחת המכרזים מתחילים היום לשלוח
מסמכים למנהל הפרוייקט אל המציעים
מסמכים: מצ"ב
1. פניית מנהל הפרוייקט אל המציעים
2. אומדן מנהל הפרוייקט
3. הצעות המציעים
י"ר ועד קולוריון האמנות המכרז!
אגרי צוות
ע. תחום תחום



פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 17/26 מיום 31.5.26

נושא מס' 4

פרטי ההתקשרות והפרוייקט

שפיר הנדסה אזרחית
וימית בע"מ

בחירת זוכה

מכרז 9-25 בית העם

שם הפרוייקט:

מהלך הדיון:

עיריית ירושלים באמצעות חברת עדן פרסמה מכרז מספר 9/25 לבחירת זכיין לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לדירור בהישג יד במתווה DBOT.

במועד האחרון להגשה 26.3.2026 בשעה 14:00 נמצאו בתיבת ההצעות 3 מעטפות של המציעים הבאים:

א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

ב. קן התור הנדסה ובנין בע"מ

ג. שיכון ובינוי בנייני בית העם ניהול בע"מ

ההצעות הועברו לבדיקה משפטית ומקצועית ולאחר הליך של הבהרות נמצא כי כל המציעים עומדים בתנאי הסף שנקבעו במכרז.

בתאריך 4.5.26 התבצעה פתיחת מעטפות ההצעה הכספית של המציעים ולהלן הצעותיהם לגובה מענק ההקמה העירוני המבוקש:

א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ - ₪ 18,222,658

ב. קן התור הנדסה ובנין בע"מ - ₪ 140,420,000

ג. שיכון ובינוי בנייני בית העם ניהול בע"מ - ₪ 67,555,555

אומדן החברה עמד על 67,000,000 ש"ח.

לאור הפער בין ההצעה הזולה ביותר לבין האומדן, בוצעו בדיקות פנימיות ע"י היועצים המלווים את המכרז, והוזמנו נציגי חברת שפיר לשיחת בירור לגבי הצעתם שהתקיימה בתאריך 26.5.26. בדיון הוצגו על ידי שפיר ההנחות הכלכליות שעמדו בבסיס הצעתם, הוצגו שאלות והתקבלו תשובות מספקות, כשכל נתוני ההתקשרות הובהרו. בעקבות דיון ההבהרות ניתנה חוות דעת כלכלית מאת יובל ארבל, המלווה את הפרוייקט מטעם חברת עדן. על פי חוות הדעת, הפרוייקט עומד ברף הכלכליות המינימלי הנדרש בפרוייקטים מסוג זה.

רח' בן יהודה 9, ירושלים

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297966

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד. 31037 ירושלים מיקוד 9131001 Jerusalem, Zip Code 31037 Jerusalem Post Office
Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code 9131001



עודד זיו

לאחר קבלת ההבהרות, אני מאשר כי ההצעה שהתקבלה ע"י חברת שפיר היא סבירה. בדיקת היועץ הכלכלי למכרז לאחר הטמעת ההבהרות תומכת בסבירות ההצעה.

יהודה סבן

לאחר שבדקנו את המודל הכלכלי שעמד בבסיס המכרז, להערכתי סכום המענק צריך להיות נמוך משמעותית מהאומדן, בשל מספר סיבות, ובכללן האפשרות לגייס חוב בהיקף גדול יותר. השתכנעתי בכך אף יותר לאחר הדיון וההבהרות שנשמעו משפיר הנדסה. שפיר התייחסו לאומדני העלויות שלהם, סיכוני הקמה וכו'. התרשמתי שההנחות שלהם סבירות והובהר שבכל מקרה האחריות לעלויות וללו"ז היא על שפיר בלבד. לדעתי, ההערכות של שפיר לגבי דמי השכירות הן אופטימיות בהשוואה לתחזיות שלנו. שפיר הבהירה שהיא מודעת לכך שגם אם המחירים יהיו נמוכים יותר, לא תהיה לנו כל אחריות בהקשר הזה. שפיר הבהירו שהם לקחו בחשבון את כל מה שכלול במסמכי המכרז.

בנוסף, כל שינוי תב"ע או דרך ליצירת ערך נוסף הם יהיו מחויבים לפנות אלינו בבקשת אישור מיוחד לכך, מבלי שזה פוגע בלוחות הזמנים, וגם אז נדון בזה במישור התמורה המסחרית וחלקה של עדן/עירייה בכך.

לסיכום:

התרשמותנו שמדובר בהצעה סבירה, שאינה גירעונית ואינה תכסיסנית. כך התרשמו גם יתר החברים בדיון, כולל השמאי יובל ארבל. לפיכך, המלצתנו לוועדת המכרזים בעיריית ירושלים הינה לבחור בהצעה של שפיר, אשר הגישה את ההצעה הנמוכה ביותר, כזוכה בהליך.

חומר מצורף: בקובץ המצ"ב

החלטת הוועדה:

הוועדה ממליצה לעיריית ירושלים להתקשר עם חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ כזוכה במכרז 9/25, לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לדיור בהישג יד במתווה DBOT. הזכייה תיכנס לתוקף לאחר אישורה בוועדת המכרזים של עיריית ירושלים, אישור מועצת העיר ירושלים ואישורי השרים כנדרש.

חתימות חברי הוועדה:

שגיא תירוש, עו"ד

ליאור בר דור

יהודה סבן

רח' בן יהודה 9, ירושלים

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297966



26.05.2026

ועדת מכרזים
עדן, החברה לפיתוח
כלכלי בירושלים בע"מ

הנדון: בקשה לאישור זוכה

מכרז 9/25 לתכנון הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים
בשיטת ה- D.B.O.T

עיריית ירושלים באמצעות חברת עדן פרסמה מכרז מספר 9/25 לבחירת זכיין לתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לדיור בהישג יד במתווה DBOT. במועד האחרון להגשה 26.3.2026 בשעה 14:00 נמצאו בתיבת ההצעות 3 מעטפות של המציעים הבאים:

- א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ
- ב. קן התור הנדסה ובנין בע"מ
- ג. שיכון ובינוי נדל"ן

ההצעות הועברו לבדיקה משפטית ומקצועית ונמצא כי כול המציעים עומדים בתנאי הסף שנקבעו בתנאי המכרז.

בתאריך 4.5.26 התבצעה פתיחת מעטפות ההצעה הכספית של המציעים ולהן הצעותיהם לגובה מענק ההקמה העירוני המבוקש:

- א. שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ - ₪ 18,222,658
- ב. קן התור הנדסה ובנין בע"מ - ₪ 140,420,000
- ג. שיכון ובינוי נדל"ן - ₪ 67,555,555

לאור האמור, מבוקש:

להכריז על חברת **שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ כעל החברה הזוכה במכרז** שהינה בעלת ההצעה לגובה מענק ההקמה הנמוך ביותר מבין המציעים.

להכריז על חברת **שיכון ובינוי נדל"ן לזוכה כשירה שניה** שהינה בעלת ההצעה לגובה מענק הקמה הנמוכה ביותר לאחר חברת שפיר.

בברכה

עודד זיו

מנהל אגף נכסים ויזמות נדל"ן

רח' בן יהודה 9, ירושלים

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297966



פרוטוקול ישיבת בירור עם המציע במסגרת מכרז פומבי מס' 9/25
לתכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור בהישג יד להשכרה במרכז העיר ירושלים

תאריך הישיבה: 26.5.2026

<u>משתתפים:</u>	<u>חברת עדן:</u>	<u>חברת שפיר:</u>
יהודה סבן	יוסי צלניק	
עוזד זיו	עו"ד בן ליברטי	
אפרת כץ	אלמוג אשכנזי	
יובל ארבל	יובל צוק מרינברג	
עו"ד מתן בן שאול	יוסי גולדין	

מטרת הישיבה: קבלת הסברים מחברת שפיר ביחס להצעתה הכספית ואופן תמחור ההצעה במכרז

יהודה סבן

פותח את הישיבה, מסביר את מטרת הישיבה ואת ההסברים המבוקשים. מבהיר כי לא התקבלה כל החלטה ביחס להצעה הזוכה במכרז.

יוסי צלניק

מציג מצגת ביחס לחברה, לפרויקט ולתחשיבים הכלכליים (פרוגרמה תכנונית ראשונית, צפי עלויות, צפי הכנסות, עלויות מימון, רווח חזוי, מענק מבוקש)

אלמוג אשכנזי

מספק פירוט לגבי התחשיבים הכלכליים והנחות היסוד.

עוזד זיו, יובל ארבל

מבקשים הסברים לגבי חישובי השטחים וההנחות הכלכליות

יוסי צלניק, יובל צוק מרינברג, אלמוג אשכנזי

מספקים הסברים. הובהר כי השטחים הציבוריים המפורטים במצגת כוללים שטחי ציבור בתוך המבנים, כגון מסדרונות.

רח' בן יהודה 9, ירושלים

9 Heleni ha

רחוב הלני המלכה 9

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297966



יהודה סבן

מבקש לוודא כי נלקחו בחשבון האתגרים בבניה ובתחומים הנדרשים לעבודה באזור.

יוסי צלניק

מאשר. ערכנו סיורים במקום, ידוע כי מדובר בשטח מאתגר ובקושי לעבוד באזור.

מבקש להדגיש ששפיר עובדת כעת בירושלים במספר פרויקטים בתחום הבינוי, בהיקפים גדולים. יש לחברה צוותים, ציוד, כח אדם, לרבות בפרויקטים סמוכים לאתר הפרויקט. יש בכך יתרון לחברה ולכן ניתן היה להזיל את ההצעה. הפרויקט הזה חשוב מבחינת שפיר, והוגשה הצעה תחרותית במטרה לזכות.

יהודה סבן

דיברתם עם בנקים לגבי מימון?

יובל צוק מרינברג

לא, זה מוקדם מידי. בכל מקרה סביר להניח שלא יתבקש מימון פרוייקטלי, אלא חלק מהמימון של הקבוצה.

יוסי צלניק

לא צפויה להיות לשפיר בעיה במימון הפרויקט. מבחינת קבוצת שפיר, מדובר בפרויקט קטן בהיבט המימוני.

עודד זיו

מבקש לדעת מה המחיר למ"ר שכירות שלקחתם בחשבון.

יוסי צלניק

משיב (חסוי)

יובל ארבל

אתם מודעים למנגנון דמי השכירות, כולל הנחה של 20%?

יוסי צלניק

בהחלט. אנחנו מכירים גם את התקנות. לדנו היטב את השוק בירושלים בשנים האחרונות ומרגישים בטחים עם ההנחות שלנו. כפי שאמרתי, הפרויקט הזה חשוב מבחינתנו, ולכן הגשנו הצעה תחרותית שמותירה לנו שולי רווח סבירים. רף הרווחיות של הפרויקט נמוך בהשוואה לפרויקטים אחרים של שפיר, אך הפרויקט עדיין עומד במבחן הכלכליות.

יובל ארבל

מבקש לדעת את תחשיב המס עליו הסתמכתם.

יובל צוק מרינברג

רח' בן יהודה 9, ירושלים

9 Heleni ha

רחוב הלני המלכה 9

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297966



23%. ידוע לנו כי אין פחת מואץ בפרויקט וכי הוא לא זכאי להטבות לפי חוק עידוד השקעות הון.

יהודה סבן

האם לקחתם בחשבון אירועים כגון שינוי תב"ע, שינוי ברגולציה?

יוסי צלניק

לא לקחנו בחשבון הגדלת זכויות בתחשיב הבסיס, אולם אנו מוכנים לבחון זאת בשיתוף עם המזמין ותוך חלוקת האפסייד.

מתן בן שאול

כיצד אתם מסבירים את הפער בין ההצעה הנוכחית שלכם להצעה במכרז הקודם, שבוטל?

יוסי צלניק

יש כאן שילוב של מספר גורמים:

1. שכר הדירה בירושלים עלה מאז המכרז הקודם, מה שמשפיע לטובה על תחשיבי הרווח
 2. הריבית נמצאת במגמת ירידה, לעומת מגמת העליה בה היתה הריבית במכרז הקודם
 3. לשפיר יש כיום הרבה פרויקטים בירושלים, מה שמאפשר לה להפחית את עלויות הבניה
- השילוב של כל האלמנטים, יחד עם הרצון שלנו לזכות במכרז, אפשר לנו להוריד משמעותית את ההצעה

מתן בן שאול

האם יש לכם כוונה להגדיל זכויות בפרויקט?

יוסי צלניק

כפי שצינתי, זה לא חלק מהתחשיב שהצגנו לכם. יתכן ויהיה מקום לחשיבה משותפת ביחס להגדלת זכויות, אם אתם תסכימו ותהיה נכונות מצד מהנדס העיר, ובהתאם להוראות המכרז. אני מניח שזה יהיה לטובת כולם. אבל לשאלתך, לא הסתמכנו על זה.

מתן בן שאול

חשוב להדגיש, כפי שעולה ממסמכי המכרז, כי ככל ואיזה מהתחזיות שלכם לא תהיה נכונה, הן ברמת העלויות והן ברמת ההכנסות, לא תוכלו לבוא בדרישות למזמין. סיכוני הפרויקט הינם עליכם.

יוסי צלניק

אנחנו מודעים לכך. במידה ונזכה, אנו נשמח לעזרה של חברת עדן בכל הנוגע להשגת האישורים הנדרשים וסיוע מול הגורמים העירוניים.

רח' בן יהודה 9, ירושלים

9 Heleni ha

רחוב הלני המלכה 9

פקס: 02-6297530 * טל: 02-6297966



יהודה סבן

ככל שתזכו, אנו נסייע אם יתאפשר, תלוי בסדרי העדיפויות של החברה. אבל אין התחייבות מצידנו לעשות זאת, והאחריות הינה של הזוכה.

יוסי צלניק

אנחנו מודעים לכך.

- הישיבה ננעלה -

רח' בן יהודה 9, ירושלים

רחוב הלני המלכה 9

פקס: 02-6297530 • טל: 02-6297966

כתובת לשליחת דואר: דואר מרכזי ירושלים, ת.ד. 31037 ירושלים מיקוד 9131001

Mail address: Central Jerusalem Post Office 31037 Jerusalem, Zip Code 9131001

1

משה פרידמן
 מנהל עסקים מקרקעין
 נעמי קפלר
 שטאות מקרקעין
 מיכל שינקביץ
 שטאות מקרקעין
 רוען דוד
 כלכלן (M.A.) ושטאי מקרקעין
 יובל ארבל
 מהנדס חשמל וניהול, מוסמך מנהל עסקים
 (M.B.A.) ושטאי מקרקעין
 אלון דולב
 כלכלן, בוגר מנהל עסקים (M.A.)
 ושטאי מקרקעין
 מתן יעקב
 בוגר מנהל עסקים (M.A.) ושטאי מקרקעין
 עידן כהן
 כלכלן (B.A.), שטאי מקרקעין
 ומוסמך בליסודי משפטים (M.A.)
 שני מנדי
 כלכלן (B.A.), שטאי מקרקעין
 M.B.A. בהתמחות מימון
 יונתן הלחמי
 בוגר מדעי המדע (B.Sc.) ושטאי מקרקעין
 שיר פרימר
 כלכלנית (B.A.)
 רוען זיכרוביץ
 כלכלן (B.A.) ושטאי מקרקעין
 והבג וריתון
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 אורי לוי
 כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
 ושטאי מקרקעין
 דודית גבר דוט
 עורכת דין (LL.B.) ושטאות מקרקעין
 אבנר גוסן
 כלכלן ושטאי מקרקעין
 אלי כהן
 כלכלן, שטאי מקרקעין
 ומוסמך דמיכל עסקים (M.B.A.)
 רוען רוזנטל
 כלכלן (B.A.) ושטאי מקרקעין
 גיא זוסה
 כלכלן (B.A.) ושטאי מקרקעין
 שרון דומי
 כלכלן (B.A.), שטאי מקרקעין
 ומוסמך בליסודי עסקים (M.B.A.)
 אור אבימלן שול
 כלכלנית (B.A.) ושטאי מקרקעין
 יעלה יזהר
 כלכלנית (B.A.) ושטאות מקרקעין
 יקיר עמיר
 כלכלן, שטאי מקרקעין
 ומוסמך במשפטים (M.A.)
 ילנה אפשטיין
 מהנדסת אורזית (M.C.) ושטאות מקרקעין
 מתן משה חמאי
 כלכלן (B.A.) ושטאי מקרקעין
 מור דין
 כלכלנית (B.A.)
 נעמה מלכא
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 חיי ברק
 כלכלנית (B.A.) ושטאות מקרקעין
 ציר מולדנ
 כלכלנית (B.A.), שטאי מקרקעין
 ומוסמך בליסודי משפטים (M.A.)
 ירון קופר
 כלכלן (B.A.), מוסמך עסקים (M.A.)
 ושטאי מקרקעין
 הרש בוזרוב
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 עדי אוראלי גרוסקופ
 שטאות מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 יניב רוזנפלד
 כלכלן (B.A.) ושטאי מקרקעין
 מאור בן משה
 כלכלן (B.A.)
 ענבל ששון
 מהנדסת (LL.B.) ושטאות מקרקעין
 דוד לונסי
 בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
 ושטאי מקרקעין
 מוסא עמיר
 מהנדס הבנים (B.Sc.), שטאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 יעל פרידמן
 שטאות מקרקעין
 רון גרייפר
 כלכלן (B.A.) ושטאי מקרקעין
 אחי חילזובסקי
 בוגר מדעי המדע (B.Sc.) ושטאי מקרקעין
 עמית סולמן
 כלכלן (B.A.)
 לירון בן חיים
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 טעני אלפי
 כלכלן ושטאי מקרקעין (B.A.)
 סל יעקב
 כלכלנית ושטאות מקרקעין (B.A.)
 עידן גרין
 מנהל עסקים (B.A.) ושטאות מקרקעין
 סבטנה קדילצקוב
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 סלי זילבסון
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

28 מאי 2026
 מספרנו: 42268

לכבוד

"עדן החברה לפיתוח מרכז ירושלים"

ג.א.ג.

התייחסות להצעת חברת שפיר הנדסה במסגרת מכרז DBOT להקמת פרויקט דיור להשכרה ומבני ציבור במרכז העיר ירושלים (חלקה 6 בגוש 31757 וחלקה 1 בגוש 31576)

1. רקע

בתאריך ה-15.07.2025 הוכנה על ידנו חוות דעת כלכלית שמאית המעריכה את שווי הזכויות הנדונות, תחת הנחה היפותטית, כי הפרויקט יוקם בהתאם לפרוגרמה רעיונית ראשונית שנערכה על ידנו ויכלול 2 מבני מגורים חדשים בעירוב שימושים, במסגרת פרויקט DBOT לתכנון, הקמה ותפעול למשך 24 שנים ו-11 חודשים:

- מתחם "מגרש המשולש", בשטחו מבנה חד קומתי המיועד להריסה והקמת מבנה בן 9 קומות הכולל כ-142 יחידות דיור בשטח דירתי של 5,680 מ"ר, 540 מ"ר מסחר ו-975 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור, ע"פ תכנית מס' 101-0663518.
- מתחם "בית העם", בשטחו מבנה אשר חלקו משמש כיום כספריה עירונית, ומהווה בניין לשימור, ו-2 מבנים נוספים אשר ייהרסו ובמקומם יוקם מבנה בן 9 קומות הכולל כ-130 יחידות דיור בשטח דירתי של 5,200 מ"ר, 150 מ"ר מסחר ו-1,800 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ע"פ תכנית מס' 101-0858126.

הערכת השווי בוצעה בגישת השווי השיווי "גישת החילוץ" (Residual Value), דהיינו חילוף שווי הפרויקט במצבו משווי פרויקט כבנוי ומאוכלס עפ"י עקרונות הערכה של פרויקטים מסוג זה ע"י היוון תזרים הרווח התפעולי הצפוי, בניכוי רווח יזמי ואומדן עלויות ההקמה כמקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, לגביהם יש בידינו נתונים טובים.

בהתאם לגישה זו הערכנו כי גובה ההון התומך אשר הערייה תיידרש להעמיד לטובת הפרויקט הינו 67,000,000 ₪

2. בחינת הצעות

הצעותיהם של שלושת המציעים במכרז:

- שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ - 18,222,658 ₪
- קן התור הנדסה ובנין בע"מ - 140,420,000 ₪
- שיכון ובינוי נדל"ן - 67,555,555 ₪

בתאריך ה-26.05.2026 התקיימה פגישה עם חברת שפיר הנדסה, במסגרת הפגישה הוצגו ע"י החברה הנתונים: עלויות בניה, הכנסות, הוצאות שוטפות, שיטת המימון (תקציב המימון שהונח ע"י המציע היה גבוה משיעור המימון שהוערך על ידי, בין היתר בשל הנחה של אחוז הון עצמי נמוך מהמקובל) ומתודולוגיית הערכת השווי עליהם התבססה החברה במסגרת הגשת ההצעה.

במהלך הפגישה הציגה החברה כי המתודולוגיה עליה התבססה, הינה היוון תזרים המזומנים (DCF - Discounted Cash Flow), אשר במסגרתה הוכן מודל כלכלי נומינלי המהווך את תזרים הוצאות ההקמה והרווח הנקי ממס לאורך כל תקופת הפרויקט (החל משלב התכנון ועד לסיומו).

התרשמותי מהפגישה כי החברה ביצעה הערכה מושכלת והביאה בחשבון את כלל הפרמטרים התכנוניים והפיננסיים הנדרשים לצורך ביצוע הערכת השווי.

במסגרת הכנת חוות דעתנו השמאית, הוכן במקביל מודל בקרה כלכלי בשיטת היוון תזרים מזומנים ריאלי (ללא הצמדות למדדים). לצורך בחינת הצעת חברת שפיר הנדסה, הוזן למודל גובה מענק ההון התומך אותו הציעה החברה, ובוצעו התאמות לשיעורי הריבית התואמים למצב השוק כיום (שאר הנתונים הובאו בחשבון בהתאם לחוות דעתנו מיום 15.07.2025).

תוצאות המודל מציגות:

- Project IRR - 5.3%
- Equity IRR - 9.9%
- יחס כיסוי חוב ממוצע לתקופת ההפעלה - 1.4

תוצאות המודל מצביעות כי הפרויקט עומד ברף הכדאיות הכלכלית המינימלי הנדרש בפרויקטים מסוג זה.

משה סירמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שיתקביץ
שמאית מקרקעין
דוד רונן
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יוכל ארבל
מהנדס תעשייתי ויורש, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (M.A.)
ושמאי מקרקעין
חגית יעקב
בוגר מנהל עסקים (M.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
והוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
שפי טורי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
(M.B.A.) בהתמחות מימון
יונתן מלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
דורון חכרוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
הדסה וידיה
כלכלנית ובעלת מנהל עסקים (B.A.)
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דודית גבר רונן
עו"ד, בוגר ד"ר (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר זוטן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
והוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
דן דרומטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יוספה
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
שרון רחמי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
והוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
אורי אביטון שול
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יעלה יהוראי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יקיר טמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
והוסמך במשפטים (M.A.)
ינה אפשטיין
מהנדסת ויורשת, (M.B.A.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מור ריין
כלכלנית (B.A.)
ענתה מזלכא
כלכלנית ובעלת מנהל עסקים (B.A.)
מירי ברוק
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
נר שולדון
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
והוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יורן קופר
כלכלנית (B.A.), מוסמכת (M.A.)
ושמאית מקרקעין
הדס בורזלוב
כלכלנית ובעלת מנהל עסקים (B.A.)
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
והוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
יניב רוזנברג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מאיר בן משה
כלכלן (B.A.)
עובד שרון
משפטי (LL.B.) ושמאית מקרקעין
דוד לובסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
מוסא עבוד
מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
והוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
דן גרייפר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
שירי חילובסקי
בוגר מדעי המחשב ושמאי מקרקעין (B.A.)
עמית סולמן
כלכלן (B.A.)
לידן בן חיון
כלכלנית ובעלת מנהל עסקים (B.A.)
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A.)
עידן גרני
מנהל עסקים (B.A.) ושמאית מקרקעין
טבסיה קרסילינקוב
כלכלנית ובעלת מנהל עסקים (B.A.)
טלי וילברמן
כלכלנית ובעלת מנהל עסקים (B.A.)

3. סיכום

להערכת, לאחר ניתוח הנתונים שהוצגו על ידי החברה, ולאחר בחינת מודל הבקרה שהוכן על ידי, הצעת חברת שפיר הנדסה אינה גרעונית, קרי יחס כיסוי חוב שוטף מעל 1.15, ועומדת על הרף הנמוך בבחינת הכדאיות הכלכלית לפרויקט מסוג זה.

בכבוד רב,



יובל ארבל
שמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
דוד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס חשמל ושמאי מקרקעין, מוסמך תחילת עסקה (B.A.)
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
שמאי מקרקעין
מחן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידן כהן
כלכלן (B.A.) שמאי מקרקעין
ומיסמך בלימודי משפט (M.A.)
שני סגרי
כלכלן (B.A.) שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
שיר פריד
כלכלנית (B.A.)
דודן זכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
זהבה דוידסון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
אורי לוי
כלכלן (B.A.) מוסמך תחילת עסקה (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דורית גביר
עובדת ר"ר (B.A.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומיסמך בלימודי עסקים (M.B.A.)
דן דרזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יוסף
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
שרון דומי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
ומיסמך בלימודי עסקים (M.B.A.)
אור אביטן שני
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יקיר שמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומיסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורחית (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מור דין
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מיני ברק
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
ניר מולדנ
כלכלן (B.A.) שמאי מקרקעין
ומיסמך בלימודי משפט (M.A.)
ירין קופר
כלכלנית (B.A.), מוסמכת (M.A.)
ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
עדי אוריאל גרוסקופר
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
יובל וזנוביל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
ענבל טשון
הסכמנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דוד לובסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
מוסא עוזר
מהנדס מבנים (B.S.C.) שמאי מקרקעין
ומיסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
דן גרייפ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מיני חייילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A.)
עמית סולמון
כלכלן (B.A.)
לידן בן חיים
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
טניאל אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A.)
עידן גרי
מנהל עסקים (B.A.) ושמאית מקרקעין
טבס קרילינקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)