

עיריית רחובות

וה.ל.ר- החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 5/2021

הזמנה להציע הצעות

**לחכירת מוחכר, הקמה והפעלה של מעונות
סטודנטים ושטחי מסחר בגוש 3648 חלקי
חלקות 277-278, גוש 3654 חלקה 47, חלקי
חלקה 49, ברח' דרך הים, רחובות**

תאריך: אפריל 2021

המידע הכלול בחוברת מכרז זו לא יפורסם, לא ישוכפל, ולא יעשה בו שימוש, מלא או חלקי, לכל מטרה שהיא מלבד לשם הכנת מענה לבקשה

חתימה + חותמת של המשתתף _____

מסמך לוח זמנים לעריכת המכרז

- **תקופת רכישת מסמכי המכרז :** עד מועד הגשת ההצעות.
את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי הל"ר - החברה לפיתוח רחובות (להלן: "החברה"), בכתובת אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות - תמורת תשלום של 2,500 ₪ כולל מע"מ (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא), לפקודת המזמין - בין הימים א'-ה' ובין השעות 09:00-15:00.
- **מועד הגשת שאלות הבהרה :** עד ליום 18/5/21 בשעה 12:00
- **מועד הגשת הצעות :** עד ליום 1/6/21 בשעה 13:00
- **תוקף ערבות המכרז :** עד ליום 1/12/21 (כולל) בסך של 1.000.000 שח.

החברה רשאית לשנות כל אחד מן המועדים המפורטים לעיל, ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות, הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר לכל מי שרכש את מסמכי המכרז או נרשם על ידי נציג החברה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

תכולת חוברת המכרז

מסמך א'	הוראות והנחיות למשתתפים
נספח א'1	הצעת המציע
נספח א'2	ערבות מכרז
נספח א'3	תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
נספח א'4	כתב התחייבות לתשלום אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה
נספח א'5	כתב התחייבות להקמת פרויקט בהתאם לדף המידע - נספח ב'4
נספח א'6	תצהיר בדבר היעדר הרשעות פליליות קודמות
נספח א'7	מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי
מסמך ב'	הסכם
נספח ב'1	תיאור המוכר
נספח ב'2	הדמיות להמחשה בלבד
נספח ב'3	מבוטל
נספח ב'4	דף מידע ביחס למוכר וביחס להקמת הפרויקט
נספח ב'5	נספח ביטוח ואישור קיום ביטוחים
נספח ב'6	ייפוי כוח בלתי חוזר
נספח ב'6(1)	ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה (נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961)
נספח ב'6(2)	טופס בקשה לרישום הערת אזהרה
נספח ב'7	הוראות למשתתפים, על נספחיהם, לרבות תשובות לשאלות ההבהרה ככל שנמסרו
נספח ב'8	הודעת הזכייה לזוכה במכרז (תצורף להסכם שייחתם עם הזוכה)
נספח ב'9	ערבות הקמה
נספח ב'10	הסכם שכירות
נספח ב'11	הוראות תחזוקה
נספח ב'12	נוסח כתב שיעבוד הכספים בחשבון קרן פחת לטובת הל"ר
מסמך ג'	הודעה לעיתונות
להלן ביחד ולחוד "מסמך/י המכרז" בהתאמה.	

חתימה + חותמת של המשתתף _____

מסמך א'

הוראות למשתתפים

1. כללי

- 1.1. עיריית רחובות (להלן: "העירייה"), באמצעות החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן: "החברה"), מזמינה בזה הצעות לחכירת המקרקעין שבבעלות העירייה המתוארים בנספחים ב'1 - ב'4 (שאינו מחייב) (להלן: "המוכר") ולביצוע עבודות בינוי במוכר לצורך הקמה והפעלה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר.
- 1.2. העירייה מבקשת להחכיר את המוכר לזוכה לאחר שיעמוד בכל התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח ב'1, ככל שמפורטות. בנספח ב'1 האמור, קבוע האחוז אותו יידרש הזוכה לממש מזכויות הבנייה המוקנות במוכר על פי הוראות ההסכם ובהתאם לתכניות (להלן: "הפרויקט").
- 1.3. הזוכה במכרז יידרש להשלים את עבודות הבינוי במוכר ולהוציא תעודת גמר תוך עד 60 חודשים ממועד חתימת החברה על ההסכם או קיום התנאים המתלים לפי המאוחר, כמפורט במסמכי המכרז.
- 1.4. המוכר יוחכר במצבו הנוכחי כפי-שהוא ("As-Is") החברה רואה בזה את חובתו של כל משתתף לבקר במוכר טרם הגשת הצעתו למכרז, ולהתרשם באופן אישי, עצמאי ובלתי אמצעי ממצב המוכר.

2. הגדרות

- "המוכר"
המגרש לרבות כל הבנוי עליו (ככל שבנוי עליו) בגינו מגיש המציע הצעתו, לרבות זכויות הבנייה המוקנות להם על פי התכניות ועל פי כל היתר ו/או תכנית אחרת שיהיו בתוקף ו/או תיקון לתכנית, הכל כמפורט בנספח ב'1;
- "זכויות המוכר"/"בעלות"
זכויות חכירה ללא זכויות נוספות המועברות ביחס למוכר במכרז זה ובהסכם המצורף;
- "תקופת החכירה"
תקופת חכירה בת 49 שנים. מובהר כי בתום התקופה יושב המוכר, עם כל המחוברים, לחזקת העירייה;
- "הוראות למשתתפים"
מסמך זה, על כל נספחיו, המהווה פנייה למשתתפים להציע הצעות במסגרת מכרז זה, על פי תנאיו;
- "מסמכי המכרז"
ההוראות למשתתפים, ההסכם, לרבות כל הכרכים, נספחיהם, צרופותיהם וכן כל מסמך נלווה אחר בין שצורפו בפועל ובין שלא;

חתימה + חותמת של המשתתף _____

<p>מסמך ב' המצורף להוראות למשתתפים, לרבות כל הכרכים, הנספחים, צרופותיהם וכן כל מסמך נלווה אחר בין שצורפו בפועל ובין שלא מהווה חלק ממסמכי המכרז;</p>	<p>"הסכם"</p>
<p>המשתתף שיזכה במכרז ואשר החברה תחתום עמו על ההסכם ואשר יפעל בהתאם למסמכי המכרז;</p>	<p>"הזוכה"</p>
<p>תכנון, ביצוע והקמה של כל העבודות מכל מין וסוג שהוא שיבצע הזוכה בהתאם להוראות ההסכם, באופן שיממש את האחוז הקבוע בנספח ב'1 (ככל שקבוע שם, וככל שלא קבוע יידרש לממש את מלוא זכויות הבנייה) מזכויות הבנייה המוקנות במוכר להקמת מעונות סטודנטים. הכל בהתאם להיתרי בנייה שיתקבלו כדין, לתוכניות וכמפורט ובכפוף להוראות ההסכם;</p>	<p>"עבודות הבינוי"</p>
<p>התקופה הקצובה לביצוע עבודות הבינוי במוכר על ידי הזוכה, כמפורט בסעיף 7 להלן;</p>	<p>"תקופת ביצוע עבודות הבינוי"</p>
<p>התקופה שתחילתה בתום תקופת הביצוע ועד לסיום תקופת החכירה</p>	<p>"תקופת הפעלה"</p>
<p>כל התכניות (לרבות התשריט) החלות על המוכר כמפורט בנספח ב'4 להוראות למשתתפים;</p>	<p>"התכניות"</p>

3. היבט תכנוני ופיזי של הפרויקט ובדיקות מקדימות

3.1 הוראות תכנוניות וזכויות בניה

- 3.1.1 על המגרש/ים מושא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
- 3.1.2 התכנית החלה על המוכר וייעוד המוכר הינם כמפורט **בנספח ב'4**.
- 3.1.3 זכויות הבנייה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות על המוכר מושא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י ועדות התכנון המוסמכות בקשר עם התכניות.
- 3.1.4 הזוכה ידרש להקים חניון תת קרקעי בהיקף של לפחות 68 מקומות חניה.
- 3.1.5 בימים אלה התקבלה פרוגרמה ממשרד החינוך להקמת מכללה להנדסאים וטכנאים (כיתות י"ג-י"ד) והיא מתוכננת לקום בצמוד למבנה מעונות הסטודנטים. על פי ההערכות בשלב הראשון ילמדו במכללה כ- 200 סטודנטים. אין באמור כדי לחייב את החברה ו/או את העירייה

חתימה + חותמת של המשתתף _____

3.1.6 באחריותו של המשתתף בלבד לבדוק את אפשרויות מימושו של זכויות הבניה מכל בחינה שהיא, ואין ולא תהיה לעירייה כל אחריות ו/או חבות בקשר לכך. למשתתף/ לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר למימושו של זכויות הבניה.

3.2 בדיקות מקדמיות ומידע המובא לידיעת המשתתפים

3.2.1 בעצם הגשת הצעתו במסגרת מכרז זה, מאשר המשתתף ומצהיר כי הוא מכיר, קרא ומבין היטב את הוראות התכניות כהגדרתן בהזמנה זו, על תיקוניהן, עדכוניהן ושינויים שנעשו בהן, ככל שיש כאלה, וכן ביחס לכל תכנית רלבנטית אחרת, לתוקף התוכניות; להוראות השונות המופיעות בתקנון התכניות, ליתר הוראות התכניות ונספחיהן ולפירוט מצב המוכר, כולו או מקצתו. המשתתף בדק מהן המגבלות התכנוניות החלות ובאילו דרישות ו/או התחייבויות יצטרך לעמוד, בין היתר, כדי לקבל ההיתרים השונים. המשתתף/הזוכה מתחייב שלא לבוא לעירייה ו-או לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל עניין הקשור בכך והוא מוותר בזאת על כל טענה/ דרישה/ תביעה כאמור כנגד העירייה ו/או החברה וכל מי מטעמן.

3.2.2 אין באמור לעיל כדי להוות מצג כלשהו מצד העירייה ו/או החברה ובאחריות הזוכה לברר את כל הפרטים ו/או נתוני התכנון הנדרשים ו/או כל נתון רלוונטי אחר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה בכל הקשור בכך.

3.2.3 על המשתתף לבקר ולבדוק את המוכר והשטחים הגובלים עמו, כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במוכר, המטרדים/ממצאים הקיימים במוכר, לרבות המטרדים/ממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, לרבות עצים ועתיקות, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על המוכר, ועל הזוכה יהיה לשאת בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לעירייה בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל לרבות ביחס לכל מה שגלוי ו/או לא גלוי בעת הבדיקה ובהתחשב בכך כי עבודות הפיתוח יבוצעו על ידו. בכל מקרה יוחזק המשתתף ע"י החברה והעירייה כמי שביקר במוכר טרם הגשת הצעתו, וכי על סמך כל הנ"ל קבע את הצעתו במכרז לחכירת המוכר, לפי העניין.

3.2.4 על המשתתף לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל הפרטים הרלוונטיים הנוגעים לביצוע עבודות במוכר, לרבות המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות.

3.2.5 מובהר כי כל ההוצאות הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז, יחולו על המשתתף. המשתתפים לא יהיו זכאים לכל השבה ו/או פיצוי בגין הוצאותיהם כאמור.

3.2.6 מודגש כי תשריט לצרכי רישום מבוצע ע"י העירייה. עיכוב בתהליך לא יגרום לעיכוב בקבלת היתר הבניה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

4. תנאים מתלים לחתימת העיריה על ההסכם

- 4.1. ההסכם שייחתם עם הזוכה במכרז טעון את אישור מליאת מועצת העיר רחובות ומשרד הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "**התנאים המתלים**").
- 4.2. ההסכם יובא לאישור מליאת מועצת העיר ומשרד הפנים בסמוך ככל האפשר לאחר המועד שבו הועבר על ידי הזוכה ההסכם חתום על ידו, על כל נספחיו וכן כלל התשלומים הנדרשים על פי הוראות מסמכי המכרז, וזאת אלא אם תהיה לכך מניעה על פי כל דין, לרבות החלטה שיפוטית.
- 4.3. מובהר בזאת, כי אי קיומם של התנאים המתלים משמעו היעדר תוקף להסכם, ובמצב דברים כזה לא תהא לזוכה/ים כל טענה ו/או תביעה בגין כך, לרבות בגין החזר הוצאות השתתפותו במכרז, למעט השבה לזוכה של תמורת המוכר אשר שולמה על ידו לעירייה, בהתאם להוראות ההסכם.
- 4.4. רק לאחר קבלת אישור מועצת העיר ומשרד הפנים, תחתום העיריה על ההסכם.

5. תנאי סף במכרז והוכחתם

5.1. זהות המשתתף

רשאים להשתתף במכרז זה מי שעונה לאחת מהגדרות אלה:

- 5.1.1. אדם פרטי אזרחי ישראל; לעניין זה אדם פרטי הינו - יחיד או יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד
- 5.1.2. שותפות רשומה כדין ברשם השותפויות;
- 5.1.3. חברה הרשומה כדין ברשם החברות;
- 5.1.4. אגודה שיתופית הרשומה כדין אצל רשם האגודות השיתופיות;
- 5.1.5. מספר תאגידים ו/או יחידים במשותף (להלן: "**יחידים המציע**" ו " - **מיזם משותף**", בהתאמה) ובכפוף לעמידת כל יחידים המציע בתנאי הסף שבסעיף 5.1.5.1 להלן ולעמידתם ביתר תנאי הסף באופן המפורט להלן ובלבד שכל אחד מיחידים המציע יחזיק לפחות 24% מאמצעי השליטה במיזם המשותף.
- 5.1.6. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד (למעט שותפות):
 - 5.1.6.1. על מנהליו המוסמכים של המשתתף לחתום על מסמכי ההצעה. עם ההצעה יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של התאגיד ו/או הדין, המאשר כי החותמים על ההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש מסמכים והצעות מחייבים בשמו.
 - 5.1.6.2. להצעה תצורף תעודת התאגדות של התאגיד, וכן יצורף תדפיס מרשם חברות עדכני למועד הסמוך למועד הגשת ההצעות.
- 5.1.7. במקרה שהמשתתף הוא שותפות רשומה:
 - 5.1.7.1. על מנהליו המוסמכים של המשתתף לחתום על מסמכי ההצעה ובנוסף לכך

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נדרשת חתימה של כל אחד מהשותפים במשתתף על מסמכי ההגשה. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיף 5.1.6.1 לעיל.

5.1.7.2. להצעה תצורף תעודת התאגדות של המשתתף וכן, יצורף תדפיס מרשם השותפויות, המפרט מיהם השותפים בשותפות נכון למועד הסמוך למועד הגשת ההצעה.

5.1.8. במקרה שהמשתתף הוא מיזם משותף:

5.1.8.1. על מנהליו המוסמכים של כל יחיד המציע לחתום על מסמכי ההצעה ובנוסף לכך נדרשת חתימה של מנהליו המוסמכים של המיזם המשותף. עם ההצעה יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המיזם המשותף ו/או הדין, המאשר כי החותמים על ההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש מסמכים והצעות מחייבים בשמו.

5.1.8.2. להצעה תצורף תעודת התאגדות של התאגיד, וכן יצורף תדפיס מרשם התאגידים עדכני למועד הסמוך למועד הגשת ההצעות.

5.2. ניסיון

5.2.1. המציע ביצע והשלים לפחות פרויקט אחד למעונות ו/או בתי מעונות הסטודנטים ו/או בתי חולים ו/או בתי אבות ו/או מבני משרדים ו/או מסחר (קומפלקסים) ובכלל זה מרכז מסחרי ו/או פרויקט למגורים הכולל 250 יחידות דיור לפחות, בשטח של 11 אלף מ"ר כל אחד לפחות (שטח בינוי עילי לפי היתר בניה), שהקמתם הסתיימה ב- 5 שנים האחרונות.

- **סיום הקמה** לעניין זה משמע הוצאת טופס 4.

לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו אישור ביחס לניסיון הנדרש לעיל וכן יצרף טפסי 4 ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון החברה, על הניסיון כאמור ועל מועד סיום ההקמה בכל פרויקט. מובהר כי במקרה של מיזם משותף, ניתן להסתמך על ניסיון כל אחד מיחיד המיזם המשותף.

5.3. איתנות פיננסית

5.3.1. למציע או במקרה של מיזם משותף - לאחד מיחיד המציע שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במיזם המשותף, הון עצמי שלא יפחת מ- 30 מלש"ח, זאת נכון ליום 31.12.2019.

- **"הון עצמי"** לעניין זה משמעו הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, הון עצמי בנטרול זכויות מיעוט, סך כל ההון המיוחס לבעלים של החברה, או כל מונח בעל משמעות דומה, וכפי שמופיע בדוח הכספי המבוקר.

- **"לפחות 50% מהאחזקות במיזם המשותף"** לעניין זה משמעו אחזקה של

חתימה + חותמת של המשתתף _____

לפחות 50% מזכויות השליטה, הניהול והרווחים במיזם המשותף.

לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו אישור רו"ח מבקר עבור השנים הרלוונטיות וכן אישור רשם התאגידים בדבר אחזקותיו במיזם המשותף (ככל שההצעה מוגשת באמצעות המיזם המשותף).

5.3.2. מציע או במקרה של מיזם משותף - לאחד מיחיד המציע שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במיזם המשותף, ממוצע משוקלל של מחזור ההכנסות השנתי מפעילות שוטפת (לא כולל הכנסות ממכירת מקרקעין ומע"מ), לפי הנוסחה שלהלן, שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח, בשנים 2017, 2018, 2019.

- לצורך סעיף זה יחושב הממוצע המשוקלל של מחזור ההכנסות השנתי עבור השנים המצוינות לעיל לפי הנוסחה הבאה:

$$(3 \cdot C_t + 2 \cdot C_{t-1} + C_{t-2}) / 6$$

כאשר C הוא המחזור השנתי המשוקלל; t היא שנת 2019.

לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו אישור רו"ח מבקר עבור השנים הרלוונטיות וכן אישור רשם התאגידים בדבר אחזקותיו במיזם המשותף.

5.3.3. מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי – המציע יצרף להצעתו מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי שמאשר כי-:

5.3.3.1. אין מבחינתו מניעה להעמיד למציע, או במקרה של מיזם משותף - לאחד מיחיד המציע שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במיזם המשותף, מימון בגובה 100 מיליון ₪ לפחות לביצוע הפרויקט בשלמותו, יכולת מבחינת מגבלות רגולטוריות על העמדת המימון להם ויכולת מבחינת כל מגבלה רגולטורית (לרבות כללי תקינה ישראלים ובינלאומיים) ואחרת; ו-

5.3.3.2. במידה והמציע יבחר כיזם הזוכה במכרז, ברצונו ובכוונתו של המוסד הפיננסי הישראלי להעמיד לטובת המציע את המימון הדרוש לביצוע הפרויקט על פי תנאי המכרז.

לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי בנוסח המוצע בנספח א'7 המצ"ב, או בנוסח אחר דומה אשר יהיה מקובל וישביע את רצון המזמינים.

5.3.4. בדו"ח הכספי המבוקר האחרון ובדוח הסקור האחרון של המציע או של כל אחד מיחיד המציע, במקרה של מיזם משותף, לא נכללה הערת עסק חי.

לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו אישור רו"ח מבקר עם התייחסות להערת עסק חי בהתבסס על הדו"ח הכספי האחרון של המציע או של כל אחד מיחיד המציע.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 5.3.5. למען הסר ספק, בכל מקום בו נכתב "דוחות כספיים" או "דוח כספיים" – הכוונה לדוחות כספיים מאוחדים, אם קיימים כאלו לגוף שאליו מתייחסים הדוחות.
- 5.3.6. המציע או מי מיחידי המציע במקרה של מיזם משותף, רשאי להסתמך על חברת האם של המציע או של אחד מיחידי המציע, לשם הוכחת התנאים הפיננסיים האמורים לעיל, ואז יחולו התנאים המפורטים להלן.

- המונח "חברת אם של המציע או של אחד מיחידי המציע" משמעה: חברה המחזיקה ב-100% ממניות המציע או ב-100% ממניות אחד מיחידי המציע שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במיזם המשותף.
- במקרה כזה התנאים המפורטים בסעיף 5.3 לעיל יוכחו באמצעות חברת האם של המציע או של אחד מיחידי המציע. האישורים האמורים בסעיף 5.3 לעיל, ימולאו בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדוחות הכספיים המבוקרים (להלן: "דוחות כספיים") לשנים 2017, 2018, 2019 של החברת האם של המציע או של אחד מיחידי המציע, אשר על המציע, או כל אחד מיחידי המציע, לצרף להצעתו, ואשר יצורפו בפועל כאמור.
- למען הסר ספק, בכל מקום בו נכתב "דוחות כספיים" או "דוח כספיים" – הכוונה לדוחות כספיים מאוחדים, אם קיימים כאלו לחברה האם של המציע או של אחד מיחידי המציע.
- חברת האם של המציע או של אחד מיחידי המציע, תחתום על כתב ערבות, לאחר הודעת הזכייה, וכתנאי לקבלת צו התחלת עבודה.

5.4. התחייבות להקמת פרויקט בהתאם להוראות התוכנית

- 5.4.1. המשתתף מתחייב כי ככל שיזכה במכרז, יקים במוחכר פרויקט בינוי (ככל שיידרש לכך כמפורט בנספח ב'1) בהתאם לליעודים הקבועים בהוראות התוכנית. לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סף זה, יצרף את כתב ההתחייבות המצורף בנספח א'5.
- 5.4.2. המשתתף נדרש לחתום על כתב ההתחייבות באמצעות מורשי חתימה (ככל שהינו תאגיד), שחתימתם ומעמדם כמורשי חתימה של המשתתף תאומת בידי עורך דין מוסמך.

5.5. תנאי סף נוספים

- 5.5.1. המשתתף במכרז המציא אישורים בדבר היותו עוסק מורשה לצורך מע"מ, מנהל ספרי חשבונות כחוק ובעל אישורים על ניכוי מס במקור.
- 5.5.2. המשתתף במכרז המציא ערבות בנקאית בנוסח המצורף בנספח א'2 להזמנה זו, ככתבו וכלשונו, ועל פי הסכום המדויק הנדרש למילוי בנוסח הערבות הנ"ל.
- 5.5.3. המשתתף במכרז מחזיק בכל האישורים והתצהירים הדרושים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 5.5.4. המציע ו/או מי ממנהליו וממורשי החתימה שלו, לא הורשעו בפלילים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה, בעבירה שהיא פשע ו/או בעבירה שיש עמה קלון

חתימה + חותמת של המשתתף _____

או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, למעט הרשעות שהתיישנו או נמחקו בהתאם לסעיפים 19 – 20 (בהתאמה) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.

5.5.5. המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז כמוגדר לעיל וצירף קבלה על כך להצעתו.

6. מסים, היטלים, תשלומי חובה והוצאות בקשר עם העסקה והמוכר

מחיר המוכר שנקב על ידי המשתתף אינו כולל את התשלומים הבאים:

- 6.1. אגרות בניה - ישולמו על-ידי הזוכה לידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות (להלן: "הועדה המקומית") בהתאם לדיני התכנון והבניה.
- 6.2. אגרות והיטלי פיתוח, דמי הקמה, לרבות אגרות מים, ביוב ותיעול ואגרות אחרות - ישולמו לידי העירייה או לידי הבאר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ - תאגיד המים והביוב של רחובות (להלן: "הבאר השלישית"), לפי העניין, בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוקי העזר של עיריית רחובות וחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 - לכל מ"ר קרקע ולכל מ"ר בניין, אפילו עילתם קודמת למועד פרסום המכרז בהתאם לתעריפים המפורטים בנספח א'4/ו או לפי נהלי העירייה ועל פי הנחיותיה.
- 6.3. מע"מ - על הזוכה יהא לשלם את מלוא המע"מ המגיע על פי דין בגין התמורה, לרבות המע"מ על הריבית שתתווסף, במידה ותתווסף, במועד כל תשלום וככל שנדרש.
- 6.4. תשלום בגין זכויות נוספות - הואיל והתמורה משקפת את זכויות הבניה הקיימות במוכר, ככל שבמהלך תקופת הפיתוח תאושרנה תכניות בניין עיר נוספות ו/או הקלות בניה ו/או תשריטי איחוד וחלוקה ו/או יינתן היתר לשימוש חורג (ביזמתו של הזוכה ובין שלא ביוזמתו), ישלם הזוכה תחת תשלום שוויין המלא של זכויות אלו למעט האמור לעיל בסעיף 03.1.4.
- 6.5. כל יתר המסים, האגרות, תשלומי החובה והוצאות הכרוכים ו/או נובעים מההסכם ומביצועו - בין הקיימים בעת חתימת ההסכם ובין כאלה שיהיו קיימים בעת רישום החכירה, לרבות הוצאות רישום יחסיות בגין הוצאות רישום זכויות החכירה במוכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין (אם יידרשו), הסכם שיתוף או הסכם בית משותף - כל הנ"ל ישולמו על-ידי הזוכה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

7. עיקרי ההתקשרות

תנאי ההתקשרות מופיעים בהרחבה בהסכם, מבלי לגרוע מהאמור בהסכם, להלן תיאור תמציתי של עיקרי ההתקשרות בין העיריה לזוכה במכרז. תיאור זה מובא לנוחיות המשתתפים בלבד, בכל מקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין האמור בהסכם, יגבר האמור בהסכם.

7.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולקיום התחייבויות הזוכה המפורטות בהסכם, העירייה תחכיר לזוכה והזוכה יחכור מן העירייה את המוכר והכל בכפוף וכמפורט בהסכם ו**בנספח ב'1**. רישום החכירה על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על ידי הזוכה בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם, בכפוף לעמידת הזוכה בתנאיו.

7.2. הזוכה יבצע את עבודות הבינוי במוכר באופן שיממש את האחוז הקבוע ב**נספח ב'1** מזכויות הבנייה (המוקנות במוכר לצורך בניית מעונות סטודנטים (להלן: "**עבודות הבינוי**")).

7.3. הזוכה ישלים את עבודות הבינוי לא יאוחר מ- 60 חודשים מיום חתימת העיריה על ההסכם (להלן: "**תקופת ביצוע עבודות הבינוי**").

7.4. השימוש שיהיה הזוכה רשאי לעשות במוכר ובבניינים/מבנים שיקים בהם בהתאם להוראות ההסכם הוא הפעלת מעונות הסטודנטים, בהתאם להוראות התוכניות, וכל יתר תוכניות בניין העיר החלות על המוכר ולהיתרי בניה כדין (לעיל ולהלן: "**שימושי הזוכה**").

7.5. מובהר, כי העבודות בשטח יתחילו רק לאחר מתן אישור מועצת העיר ושר הפנים להסכם זה ולאחר תיאום מול החברה ובכפוף לקבלת אישורם לביצוע העבודות וכמפורט בהסכם.

7.6. תקופת החכירה תחל עם חתימת העיריה והחברה על הסכם החכירה המצ"ב כמסמך ב' ובכל מקרה רק בהתקיימות התנאים המתלים ותסתיים לאחר 49 שנים (לעיל ולהלן: "**תקופת החכירה**"). תקופת החכירה לא תוארך. לאחר תקופת החכירה ישיב החוכר את החזקה במוכר לעירייה.

7.7. יתר תנאי ההתקשרות הינם כמפורט בנוסח ההסכם המצורף למכרז זה. יודגש כי עיקרי תנאי ההתקשרות כמפורט בהוראות למשתתפים מהווים תמצית בלבד ואינם פוטרים את הזוכה מהחובה לקרוא בקפידה את הוראות ההסכם המפורטות על נספחיו. הנוסח המחייב הוא הנוסח הקבוע בהסכם בלבד ובמקרה של סתירות ו/או אי התאמות בין התנאים המפורטים בהוראות למשתתפים ובין התנאים הקבועים בהסכם, יגברו התנאים הקבועים בהסכם.

8. תמורה

8.1. התמורה בעד חכירת המוכר בהתאם להצעת המשתתף במכרז (להלן: "**התמורה**") או "**סכום התמורה**") תשולם בתשלום חד פעמי עבור כל תקופת החכירה.

8.2. מובהר כי הזוכה יידרש לשלם את התמורה במועד תחילת תקופת החכירה בתוספת מע"מ כדין.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

9. הצעת המשתתף ואופן הגשתה

- 9.1. המשתתף ינקוב בנספח א'1 במחיר בו הוא מעוניין לחכור את המוכר הן בספרות והן במילים. הצעת המשתתף תהא ערוכה בשקלים חדשים בלבד. מובהר כי הצעת משתתף תהיה נקובה במטבע ש" (שקלים חדשים), וועדת המכרזים תקרא כל סכום בהצעה כאילו המציע התכוון לסכום בשקלים חדשים.
- 9.2. המחיר שינקב על-ידי המשתתף במכרז יהא בגין המוכר ולא יכלול מע"מ ולא יכלול את המסים, ההיטלים והתשלומים המנויים בסעיף 6 לעיל.
- 9.3. מחיר המינימום אותו רשאי לנקוב המשתתף בהצעתו לא יפחת מסך של 18,000,000 ש" (שמונה עשר מיליון שקלים חדשים) לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר המינימום").
- 9.4. מובהר כי הצעה אשר תכלול מחיר הנמוך ממחיר המינימום תיפסל על הסף ולא תידון כלל.
- 9.5. הצעת המשתתף תוגש אך ורק על גבי טופס להגשת הצעה המצורף למסמכי מכרז אלה (לעיל ולהלן: "טופס הצעת המשתתף"), שימולא בשלמותו בהתאם לתנאים המפורטים בו. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל מרכיביה ונספחיה ותחייב את מגישה החל מהמועד שבו תוכנס לתיבת המכרזים ועד תום שלושה (3) חודשים מהמועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות במכרז.
- 9.6. המשתתף לא יבצע בטופס הצעת המשתתף כל תיקונים, שינויים, השמטות או תוספות שהן, וימלא בו את הפרטים הנדרשים ממנו בלבד ויחתום עליו.
- 9.7. כל משתתף יגיש הצעה אחת בלבד.
- 9.8. לטופס הצעת המשתתף, כשהוא מלא וחתום על ידי המשתתף, יש לצרף את כל המסמכים שלהלן:
- 9.8.1. ההסכם על כל נספחיו וכן את כל מסמכי המכרז חתומים על ידי המוסמכים מטעמו.
- 9.8.2. אישור מורשי חתימה מטעם המשתתף מאושר ע"י רו"ח/עו"ד, ככל שהמציע הינו תאגיד.
- 9.8.3. טופס הצעת המשתתף, בנוסח המצורף כנספח א'1 להזמנה זו כאשר הוא נחתם ומולא כנדרש כמפורט לעיל.
- 9.8.4. ערבות המכרז בנוסח המצורף כנספח א'2 להזמנה זו, ככתבו וכלשונו, ועל פי הסכום המדויק הנדרש למילוי בנוסח הערבות הנ"ל.
- 9.8.5. הצהרה מטעם המשתתף בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח המצורף כנספח א'3 למסמך זה.
- 9.8.6. תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, אם וככל שהמשתתף הינו עוסק מורשה.
- 9.8.7. ככל שהמציע הינו תאגיד / עוסק מורשה - אישור על ניהול פנקסים כחוק בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 אישור על דיווח הכנסות לרשויות המס בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 9.8.8. תצהיר בדבר היעדר הרשעות פליליות קודמות בנוסח המצורף כנספח א'6.
- 9.8.9. בהתאם לזהות המשתתף, ימלא אחר הוראות סעיף 5 לעיל.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 9.8.10. שאלות ותשובות הבהרה והודעות החברה, אם וככל שיהיו.
- 9.8.11. קבלה על שם המשתתף המעידה על רכישת מסמכי המכרז.
- 9.8.12. אי המצאת אישור או מסמך אחד או יותר מהמסמכים הנדרשים לעיל עלול לגרום לפסילת ההצעה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 9.8.13. יתרת כל מסמכי המכרז כשכל דף מהם חתום על-ידי המשתתף בשוליו.
- 9.8.14. תצהיר בדבר המציע עסק בשליטת אישה (ככל שרלוונטי) בהתאם להוראות סעיף 12.7 להלן.
- 9.9. את ההצעה בהתאם לתנאי המכרז, בצירוף כל המסמכים והאישורים שפורטו לעיל, יש למסור במסירה ידנית (לא לשלוח בדואר) בתיבת המכרזים אשר בלשכה המשפטית של העירייה, ברחוב ביל"ו 2 רחובות בקומה 6, בשעות העבודה הנהוגות בעירייה, במעטפה סגורה הנושאת ציון "מכרז פומבי מס' 5/2021 בלבד עד יום ג' ה-1/6/2021 בשעה 13:00.
- 9.10. כל הצעה שתימסר לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל תיפסל ולא תיכלל במניין ההצעות.

10. ערבות מכרז

- 10.1. להצעת המשתתף תצורף ערבות בנקאית אוטונומית על שם המשתתף על סך של 1,000,000 ₪ (ובמילים: אחד מיליון שקלים חדשים) בנוסח המצורף **כנספח א'2** להזמנה. (להלן: "ערבות המכרז").
- 10.2. יובהר, כי גם ערבות אוטונומית חתומה ע"י חברת ביטוח ישראלית (ולא ע"י סוכן ביטוח), שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, תיחשב כעונה לדרישות המכרז.
- 10.3. המחאות ושטרות אחרים לא יתקבלו ולא ייחשבו כעונים על דרישות המכרז.
- 10.4. ערבות המכרז תהיה בתוקף עד למועד הקבוע בלוח זמנים לעריכת מכרז שלעיל (כולל), ותהיה בלתי-מותנית, בלתי-מוגבלת וניתנת למימוש תוך שלושה ימי עסקים על פי דרישת החברה, ללא כל צורך לבסס את הדרישה לחילוט ערבות המכרז מצד החברה.
- 10.5. ערבות תהיה ע"ש המשתתף בלבד. לא תתקבלנה ערבויות ע"ש מי שאינו המשתתף שמגיש את ההצעה למכרז.
- 10.6. בכל מקרה, סכום ערבות המכרז ישמש כפיצוי מוסכם וקבוע מראש במקרה בו לא יעמוד המשתתף אחר הצעתו במכרז, או במקרה בו יחזור בכל צורה שהיא ובכל שלב שהוא מהצעתו, או במקרה בו יסרב המשתתף לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במסגרת סמכותה על-פי תנאי המכרז, או במקרה בו ימנע הזוכה מהמצאת כל המסמכים הנדרשים כתנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות תוך 5 ימי עבודה ממועד קבלת הודעת הזכייה, או במקרה בו הצעת המשתתף נפסלה ע"י ועדת המכרזים בנסיבות המפורטות בסעיף 12 להלן והוועדה החליטה על חילוט ערבותו בנסיבות אלה.
- 10.7. נוסח ערבות המכרז יהיה כמפורט בכתב ערבות המכרז המצורף להוראות למשתתפים **כנספח א'2**.
- הצעה שתוגש מבלי שתצורף לה ערבות מכרז כמפורט לעיל תפסל על הסף, ולא תובא לדיון.**

חתימה + חותמת של המשתתף _____

11. הבהרות שינויים והסתייגויות

11.1. החברה והעירייה רשאיות, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא ו/או לשלוח לרוכשי מסמכי המכרז מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי הבקשה וזאת לפי שיקול דעתן הבלעדי, בין ביוזמתן, בין על-פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המשתתפים.

11.2. גילה המשתתף סתירה ו/או שגיאה ו/או אי התאמה ו/או היה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו בין המסמכים השונים (בין נוסח ההסכם על נספחו השונים למסמכי המכרז), יפנה, עד למועד הקבוע במסמך לוחות הזמנים לעריכת המכרז למר רינה מזרחי, לכתובת הדואר האלקטרוני Rina.Mizrachi@hlf.co.il ויפרט בה את מהות הסתירה ו/או השגיאה ו/או אי ההתאמה ו/או הספק כאמור. יש להפנות את שאלות ההבהרה לחברה באמצעות מסמך WORD פתוח לעריכה.

#	הזמנה/מפרט/חוזה	סעיף	שאלה
1.			
2.			

11.3. תשובות בצירוף השאלות שנשאלו ו/או תמציתן (ללא פירוט בדבר זהות הפונה) תישלחנה לכל רוכשי מסמכי המכרז ומשתתפי סיור הקבלנים והן יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. ככל שלא ישלחו תשובות כאמור למי מהמזעיעים ו/או ככל שישלחו במועד מאוחר ובסמוך למועד הגשת ההצעות לא יהיו למזעיעים כל טענות בקשר לכך.

11.4. מובהר כי ככל שיפורסמו באופן פומבי לרבות באמצעות אתר החברה תשובות ו/או הבהרות כאמור הרי שהן תחייבנה את המזעיעים גם ככל שלא נשלחו אליהם ובאחריות המזעיעים לבדוק ולהתעדכן באופן שוטף בפרסומים כאמור.

11.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החברה והעירייה ו/או נציגיהן אינם אחראים לכל פירוש ו/או הסבר שיינתנו למשתתפים בעל פה, ורק שינויים, תשובות ותיקונים שנמסרו בכתב (להלן: "הבהרות") יחייבו את החברה והעירייה לאמור בהם. בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמכי ההבהרות ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי ההבהרות. במקרה של סתירה בין מסמכי ההבהרות ובין עצמם, יגבר האמור בהבהרה המאוחרת יותר.

11.6. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שיעשו על ידי המשתתף במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "הסתייגויות"), רשאית העירייה:

11.6.1. לפסול את הצעת המשתתף למכרז.

11.6.2. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן.

11.6.3. לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד.

11.6.4. לדרוש מהמשתתף לתקן את ההסתייגויות ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה.

11.6.5. ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה של העירייה. אם תחליט

חתימה + חותמת של המשתתף _____

העיריה לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות לעיל, והמשתתף יסרב להסכים להחלטתה, רשאית העיריה לפסול את ההצעה.

12. שיקולי ועדת המכרזים בבחירת הזוכה

12.1. שלב א' - בחינת עמידת המציעים בתנאי הסף:

בשלב זה, ייבחנו כלל המציעים בעמידה בתנאי הסף המפורטים בסעיף 5 לעיל, כי המחיר המוצע אינו נמוך ממחיר המינימום, וכן ייבחן האם המציע צירף את כל המסמכים, האישורים, הערבות והטפסים הנדרשים כמפורט במסמכי המכרז. העיריה שומרת לעצמה הזכות, לא לפסול מציע בשל מסמכים חסרים אשר אינם מהותיים בהתאם להוראות הדין והפסיקה ולאפשר למציע להשלים את הגשת המסמכים תוך 3 ימים ממועד פנייתה של העיריה בעניין זה. העיריה אינה מחויבת לאפשר למציע כלשהו הארכת זמן להשלמת הגשת המסמכים.

12.2. שלב ב' - בדיקת הצעות המחיר - 100% מניקוד ההצעה:

ההצעות שעמדו בתנאי הסף תדורגנה על פי התמורה שהוצעה על ידי המציע עבור תקופת החכירה בהצעת המציע שבנספח א'1.

הצעת המחיר הגבוהה ביותר תומלץ כהצעה הזוכה במכרז בכפוף לאמור להלן.

12.3. ועדת המכרזים (לעיל ולהלן: "הוועדה" או "ועדת המכרזים") אינה מתחייבת להמליץ על הצעתו של המשתתף אשר הצעתו תהא הגבוהה ביותר, או לקבל כל הצעה שהיא.

12.4. הוועדה תהא רשאית לפסול כל הצעה של משתתף אשר לעירייה או לחברה ניסיון רע איתו בכל הקשור לתשלומים עבור רכישת ו/או השכרת ו/או חכירת קרקע או נכס אחר ו/או בכל הקשור לעמידה בהסכמים ובכלל זה הסכמי פיתוח ו/או מכרזים אחרים (ככל שהיו כאלו), עם החברה, העירייה או רשות אחרת בעבר.

12.5. העיריה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מאת המשתתף הבהרות ביחס להצעתו ו/או פרטים נוספים, לרבות השלמת ו/או מסירת מסמכים נוספים, לפי דרישת ועדת המכרזים ו/או מי מטעמה. אם יסרב משתתף למסור פרטים או מסמכים כלשהם כאמור, רשאית הוועדה להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

12.6. הוועדה רשאית לפסול כל הצעה שהוגשה בתיאום עם משתתפים אחרים אם יוכח לכאורה קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המשתתפים, ובכלל זה קשרי בעלות בין המשתתפים, קשרים בין חברות אחיות, קשרים בין חברות בנות וכיו"ב ו/או אם קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית ו/או הצעה בלתי סבירה, בין אם ביחס לפריטים מסוימים ובין אם ביחס להצעה בכללותה ו/או אם הזוכה לא ימלא אחר כל דרישות המכרז.

12.7. בהתאם להוראת תקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, אם מצאה וועדת המכרזים כי יש להמליץ באותה מידה על שתי הצעות, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תמליץ ועדת המכרזים על ההצעה האמורה ובלבד שצורך לה, בעת הגשתה, אישור ותצהיר; לעניין זה, "אישור", "אמצעי שליטה", "מחזיקה בשליטה", "נושא משרה", "עסק", "עסק בשליטת אישה", "קרוב" ו"תצהיר" - כהגדרתם בסעיף 22 לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

12.8. במקרה שבו מספר משתתפים הגישו הצעה זהה, והצעותיהם משקפות את הצעת המחיר הגבוהה ביותר בין כלל ההצעות, וככל שהאמור לעיל בעניין עסק בשליטת אישה אינו רלוונטי, רשאית וועדת המכרזים להורות על עריכת התמחרות בין שני המציעים בעלי ההצעה הזוהה. ככל שעדיין נותרו הצעות זהות, תהיה הוועדה רשאית להורות על עריכת הגרלה בין המשתתפים שהציעו את ההצעות האמורות.

13. חתימה על נוסח ההסכם והשבת ערבות המכרז

13.1. נקבעה הצעתו של משתתף כזוכה במכרז, ימציא הזוכה למשרדי החברה, במועד שייקבע על ידי החברה ולא יאוחר מ-14 ימי עבודה מיום קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, את נוסח ההסכם חתום על ידו תוך השלמת הפרטים החסרים. במועד האמור לעיל ימציא המשתתף הזוכה לחברה עותק מקורי של כל המסמכים והנספחים הנדרשים ממנו כקבוע בנוסח ההסכם, לרבות ההמחאות בגין התמורה וביצוע תשלומים נוספים שמועד תשלומם נקבע למועד זה במסמכי המכרז ו/או בהסכם. מובהר כי על המשתתף להשאיר אצלו עותק זה למקור של כלל המסמכים הנדרשים כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הזוכה לחתום על כל טופס, שטר, ייפוי כח או מסמך אחר הנדרש בקשר עם ההסכם.

13.2. לא מילא הזוכה אחר התחייבותו זו - תהא העירייה רשאית לבטל את הזכייה ו/או לחלט את ערבות המכרז שצירף הזוכה למסמכי המכרז מטעמו ובמקרה של ביטול הזכייה להתקשר עם הכשיר השני בכפוף לסעיף 14 להלן - והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, והזוכה כאמור יהיה מנוע מלהשמיע כל טענה ו/או דרישה מכל סוג בקשר עם האמור.

13.3. בצוותא עם תשלום התמורה ובכפוף להוראות סעיף 8 לעיל, ישלם הזוכה לעירייה כנגד טופס עסקת אקראי, את מלוא המע"מ המגיע כדין בגין עסקה זו (אם חל). טרם גמר התחשבות בגין הריבית, יגבה מע"מ (אם חל) על סכום הפרשי ההצמדה והריבית המשולמת, כנגד טופס עסקת אקראי ו/או בהתאם להנחיות מע"מ שיהיו תקפות באותה עת.

13.4. משתתף במכרז יהא רשאי לקבל חזרה את ערבותו:

13.4.1. אם נפסלה הצעתו או נקבעה הצעה אחרת כזוכה במכרז (למעט הצעת הכשיר השני),

או שנדחו כל ההצעות - לאחר מתן הודעתה של החברה בעניין זה.

13.4.2. אם נקבעה הצעתו כזוכה במכרז - לאחר חתימת ההסכם והמצאת כל המסמכים

הנדרשים כמפורט בהסכם ופירעון התשלום הראשון (כהגדרתו לעיל).

13.4.3. אם הוכרז ככשיר השני כמפורט להלן - לאחר השלמת ההתקשרות עם המשתתף

הזוכה, ולחילופין במקרה שלא תשתכלל ההתקשרות עם הזוכה במכרז - לאחר

חתימתו על ההסכם ופירעון התשלום הראשון (כהגדרתו לעיל).

13.4.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לחילוט הערבות, כאמור בסעיף 10

לעיל.

14. כשיר שני

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 14.1. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לעירייה, ובנוסף לכל זכות העומדת לה על פי כל דין ועל פי תנאי המכרז, העירייה תהא רשאית אך לא חייבת, לבחור כשיר שני, אשר מתחייב במהלך ששת החודשים לאחר מועד קבלת ההודעה על בחירתו ככשיר שני, להתקשר עם העירייה על פי תנאי המכרז וההסכם לכל מקרה בו ההתקשרות עם הזוכה לא תצא לפועל ו/או תופסק מכל סיבה שהיא (להלן: "כשיר שני").
- 14.2. הודעה למשתתף במכרז על בחירתו ככשיר שני תימסר במקביל להודעה לזוכה על זכייתו, והכשיר השני מתחייב להאריך את תוקף הצעתו במכרז ואת ערבות המכרז שצורפה להצעתו למשך שישה חודשים נוספים ממועד קבלת ההודעה על בחירתו ככשיר שני.
- 14.3. בכל מקרה בו הזוכה או הכשיר השני, לפי העניין לא יקיימו אחר תנאי המכרז ו/או תנאי ההסכם מכל סיבה שהיא, תהא רשאית העירייה לפנות למשתתפים אשר הצעותיהם עמדו בתנאי הסף של המכרז, לפי סדר דירוג הצעתם, בכדי להציע להם להתקשר עמה בחוזה על פי הצעתם במכרז, המשתתפים ישיבו לחברה תוך 5 ימי עסקים בדבר רצונם או אי רצונם בהתקשרות בחוזה עמה.

15. כללי

- 15.1. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם - בין אם ע"י שינוי או תוספת או השמטה בגוף מסמכי המכרז או בין אם במכתב לוואי או בכל דרך אחרת - לא יחייבו את העירייה ולא יהיה להם כל תוקף מחייב כלפי העירייה.
- 15.2. על אף האמור, העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור, משום הסתייגות המשתתף מתנאי המכרז, ולפסול את הצעתו.
- 15.3. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הגשת הצעתו של המשתתף והשתתפותו במכרז כמותו כאישור וכהצהרה שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז ו/או ההסכם ידועים ונהירים לו.
- 15.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.
- 15.5. העירייה רשאית בכל שלב שהוא, לבטל מכרז זה, וזאת מכל סיבה שהיא ובלא צורך לנמק. במקרה כזה, יושבו למשתתפים או לזוכה, הערבויות במלואן ולא תהא לאף אחד מהם - לא למשתתפים, לא לזוכה (ככל שהיה כזה) ולא למי מטעמם - טענה מכל מין וסוג שהוא כנגד העירייה.
- 15.6. **נספח ב'1** מהווה הוראות פרטניות וספציפיות למכרז זה ולהסכם, וככל שהקבוע בו יעמוד בסתירה ו/או חוסר התאמה לקבוע במסמכי המכרז ו/או ההסכם יגבר האמור ב**נספח ב'1** כאמור.
- 15.7. מבלי לגרוע מיתר הוראותיה של הזמנה זו לעיל, מובהר עוד כי במקרה של סתירה בין איזה מהוראות מסמכי המכרז השונים, תגברנה ההוראות המפורטות יותר (על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה) אלא אם כן צוין במפורש אחרת. במקרה של סתירה בין הוראות המכרז לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות ההסכם.

בברכה,
רחמים מלול,
ראש העיר

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח א' 1

הצעת המציע

מכרז פומבי מס' 5/2021 לחכירת מוחכר והקמה של מעונות סטודנטים בגוש 3648 חלקי חלקות 277-278, גוש 3654 חלקה 47, חלקי חלקה 49, ברח' דרך הים, רחובות

לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה

אני _____ ח.צ.פ.ח.ת.ז.

כתובת _____ מצהיר, מסכים ומתחייב בזה כדלקמן:

1. הצעתי לחכירת המוחכר במכרז שבנדון ניתנת בזאת לאחר שקראתי בעיון את כל תנאי המכרז אשר נמסרו לי בכתב והבנתי אותם, לרבות נוסח ההודעה לעיתונות, מסמך ההוראות למשתתפים ודוגמת הסכם החכירה, המצורפים להצעתי זו על כל נספחיהם (להלן: "ההסכם"), אשר נוסחו ופרטיו זהים בדיוק לנוסח שהומצא לי ללא כל תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות ו/או השמטות שהם, למעט תוספת הסכום הנקוב בסעיף 3 להלן החתום על-ידי בראשי תיבות לשם זיהויי, ואשר כל האמור בהם ברור לי ומהווה חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

2. הצעתי לחכירת המגרש כפי שיפורט להלן, מוצעת לאחר שביקרתי במקרקעין הידועים כמפורט בנספח ב-4, כמקרקעין המצויים בגוש 3648 חלקי חלקות 277-278, גוש 3654 חלקה 47, חלקי חלקה 49 (להלן: "המגרש" ו/או "המוחכר") ראיתי ובדקתי את המקרקעין וכן בדקתי את הוראות כל התוכניות החלות על המקרקעין ומצאתי אותם מתאימים לי מכל הבחינות לצורכי הקמת מעונות סטודנטים והצעתי זו.

3. עבור חכירת המגרש, על פי תנאי המכרז, ההסכם, החתום על ידי כאמור, הנני מציע לשלם לעירייה:

3.1 **סך של _____ ₪ לא כולל מע"מ (אם חל) (ובמילים: שקלים חדשים) כדמי חכירה עבור כל תקופת החכירה.**

ידוע לי כי מחיר המינימום עבור חכירת המגרש הינו 18,000,000 ₪ (שמונה עשר מיליון שקלים חדשים) לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר המינימום") וכי הצעה אשר תהיה נמוכה ממחיר המינימום, תפסל על הסף ולא תידון כלל.

3.2 הסכום/ים האמור/ים לעיל נכון/ים ליום האחרון להגשת ההצעות במכרז, ויוצמד/ו למדד המחירים לצרכן - מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז ועד למדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל.

מובהר בזאת, כי על-אף האמור לעיל, לא יהא סכום התמורה אשר אשלם לעירייה נמוך מסכום התמורה הקבועה בהצעה זו, וזאת אף אם במועד ביצוע תשלום התמורה כאמור יהא מדד המחירים לצרכן נמוך מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז. במקרה כזה, תשולם התמורה חכירת המגרש ללא הצמדה.

3.3 הנני מצהיר כי ידוע לי שהסכום/ים לעיל אינו/ם כולל/ים מע"מ, וכי המע"מ ישולם על-ידי במעמד כל תשלום.

3.4 הנני מצהיר כי במועד חתימתי על ההסכם אשלם את האגרות והיטלי הפיתוח בגין כל מ"ר קרקע; וכי במועד הוצאת היתר הבנייה אשלם את האגרות והיטלי הפיתוח

חתימה + חותמת של המשתתף _____

בגין כל מ"ר בניין (עיקרי ושירות) בין אם עילת חיוביהם קודמת למועד הגשת הצעתי למכרז ובין אם היא מאוחרת להצעתי זו ולא תישמע כל טענה ו/או תביעה ממני או מאחרים מטעמי בכל הקשור לחיובי באגרות והיטלי פיתוח המוטלים עלינו, לכל מ"ר קרקע ולכל מ"ר בניין.

4. ידוע לי, כי ההתקשרות בהסכם כפופה להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בסעיף 4 להוראות למשתתפים (מסמך א'), כלומר אישור מועצת העיר ושר הפנים, וכי רישום החכירה על שמי יעשה רק לאחר מתן כל האישורים הנדרשים לכך, בכפוף למילוי כל תנאי המכרז וההסכם.
5. למען הסר ספק הנני מצהיר כי ידוע לי שאם מוגשת הצעה זו כשהיא חתומה על ידי יותר מאדם אחד, מחייבת ההצעה לכל פרטיה, וכן מחייבים תנאי המכרז את כל מציעי ההצעה ביחד ואת כל אחד מהם לחוד, ובכל מקום שפרט כלשהו מפרטי ההצעה מצוין בלשון יחיד, יש לראותו כאילו צוין הן על ידי יחיד ההצעה כולם ביחד והן על ידי כל אחד מהם לחוד.
6. הצעתי הנ"ל מתייחסת למקרקעין במצבם היום, אך ברור לי כי בנוסף לסכום שהצעתי בסעיף 3 לעיל יהא עלי לשאת בכל הוצאות הפיתוח שתוטלנה לגבי המגרש בעתיד הן אלו שתתייחסנה למקרקעין עצמם והן החלק היחסי מההוצאות שיתייחסו למקרקעין בתוך כלל הוצאות התכנון והפיתוח שתחולנה על המקרקעין ביחד עם מקרקעין סמוכים אחרים אשר יתוכננו ו/או יפותחו אתם.
7. ידוע לי כי אין העיריה חייבת לקבל את הצעתי או כל חלק ממנה, וכי אין בה כדי לחייב אותה בכל צורה שהיא.
 - 7.1. הצעתי זו, על כל פרטיה, מרכיביה, ונספחיה תעמוד בתוקפה ותחייבני החל ממועד בו תוגש ועד תום 3 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות כפי שנקבע בתנאי המכרז.
 - 7.2. ידוע לי כי במידה ואזכה במכרז, תנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות מכוח המכרז הינו המצאת ההסכם חתום על-ידי בצירוף כל המסמכים הנדרשים על-פי ההסכם תוך 14 ימי עבודה ממועד קבלת הודעה בדבר זכייתי.
 - 7.3. אני מקבל עלי ומסכים, כי אם תוך התקופה האמורה בסעיף 8.1 לעיל אחזור בי מההצעה דלעיל או כל חלק ממנה בכל צורה שהיא ו/או אסרב ו/או לא אעמוד במילוי התחייבות כלשהי מהתחייבויותיי בהתאם להצעתי, בשלמות ובדייקנות, מכל סיבה שהיא, תתבטל ההצעה לחלוטין ומאליה והעיריה תהא רשאית לחתום על הסכם עם כל מי שתמצא לנכון ו/או להתקשר לגבי המוכר בכל צורה שהיא עם אחרים, וכן תהא העיריה רשאית לחלט - כפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש על כל הנזקים שיגרמו לה במקרים הנדונים - את כל סכום הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי זו או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
8. בעצם השתתפותי במכרז זה הנני מוותר מראש, באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כנגד החברה ועיריית רחובות בכל הקשור לאמור בסעיף 7 לעיל.
9. הנני מתחייב, כי במידה ואזכה במכרז, אפעל בהתאם להוראות מסמכי המכרז.
10. הנני מצרף להצעתי את המסמכים המפורטים בסעיף 9.8 להוראות למשתתפים, לרבות ערבות בנקאית אוטונומית, כמפורט בהוראות למשתתפים.
11. הנני מצהיר ומתחייב כי הצעתי זו מחייבת אותי לכל דבר ועניין ובהתאם לתנאי המכרז וההסכם שצורף לו, ללא סייג וללא תנאי, למשך שלושה חודשים לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת הצעות למכרז (וככל שידחה מועד זה, למשך שלושה חודשים מהמועד הנדחה).
12. ידוע לי, כי במידה ואזכה במכרז ולא אמציא את ההסכם חתום כנדרש ואת כל הנספחים הנדרשים על-פי הנוסח הקבוע במסמכי המכרז, במועד המצוין לעיל, העיריה תהיה רשאית לבטל את זכייתי במכרז ולחלט את ערבות המכרז.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

שם המציע: _____ ת.ז.ח.פ.ח.צ.: _____
כתובתו _____ טלפון: _____
פקס: _____ נייד: _____ דוא"ל: _____
תאריך _____ חתימת המציע: _____

אישור עו"ד לתאגיד

אני הח"מ _____ עו"ד התאגיד _____ מאשר בזאת כי חתימת ה"ה _____, _____ המופיעות מעלה, מנהלים בתאגיד, בצירוף חותמת התאגיד מחייבים, על פי תזכיר התאגיד ותקנותיו, את התאגיד לכל דבר ועניין.

אישור עו"ד ליחיד

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ פגשתי את מר _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמיתותו.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

_____ חתימה + חותמת של המשתתף

נספח א'2

נוסח כתב ערבות מכרז

לכבוד
עיריית רחובות

א.ג.נ.,

ערבות אוטונומית מספר

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז.ח.פ.ח/צ. _____ (להלן: "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם, באופן בלתי חוזר, לתשלום כל סכום, עד לסכום כולל של 1,000,000 ₪ (ובמילים: אחד מיליון שקלים חדשים) בלבד (להלן: "סכום הערבות") בקשר למכרז פומבי מס' 5/2021.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך תקופה שלא תעלה על 3 ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם על ידינו באופן המפורט להלן, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
3. "יום עסקים" - כל יום מימי השבוע שבו רוב בעלי רישיון בנק לפי חוק הבנקאות פתוחים לעסקים, זולת אם הוא ערב יום מנוחה כמשמעותו בפקודת סדרי שלטון ומשפט, תש"ח-1948
3. כל דרישה לתשלום מכוח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף _____ בכתובת _____ כשהיא חתומה על-ידי המוסמכים בחברה.
- לעניין סעיף זה, דרישה אשר תימסר בפקס או בדוא"ל, לא תיחשב כדרישה.
4. התשלום כאמור בסעיף 3 לעיל ייעשה על ידנו, בדרך של העברה בנקאית לחשבון החברה על פי הפרטים שיימסרו על ידכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידנו לפקודתכם - על פי שיקול דעתכם הבלעדי.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 1/12/21 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

שם מוציא הערבות (בנק/חברת ביטוח): _____

מספר /שם הסניף: _____

מספר טלפון: _____ מס' פקס: _____

כתובת למשלוח דרישת מימוש הערבות: _____

חתימה + חותמת של המשתתף _____

אימות עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני ה"ה _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהא/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ו בפני את תוכן תצהירו/ם לעיל בחתמו/ם עליו בפני.

חתימה + חותמת

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח א'4

לכבוד

עיריית רחובות

רח' ביל"ו 2

רחובות

הבאר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ

הל"ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ

רחוב לוי אפשטיין 14

אופנהיימר 10

רחובות

רחובות

א.ג.נ,

הנדון: כתב התחייבות לתשלום אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה - במקרקעין הידועים כמגרש _____ לפי תכנית _____, והמצויים במקרקעין הידועים חלקי חלקות 277-278 בגוש 3648 ו- חלקה 47, חלקי חלקה 49, בגוש 3654, בבעלות עיריית רחובות, (להלן: "המוכר")

אנו/נו הח"מ, _____ ת.ז.ח.פ.* _____, באמצעות מורשי החתימה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ * מצהירים ומתחייבים בפניכם כדלקמן: _____
*מחק את המיותר

1. תשלום היטלים, דמי פיתוח ואגרות:

א. ככל שאזכה /נזכה במכרז פומבי מס' _____ 5/2021 לחכירת מוכר, הקמה והפעלה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר, ברח' דרך הים, רחובות, הנני/נו מתחייבים לשלם לכם אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה לכל מ"ר קרקע - במועד חתימתנו על הסכם ההתקשרות - וכן לשלם לכם אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה לכל מ"ר בניה בהתאם לשטחים הכוללים (עיקרי ושירות, מלוא שטחי הבניה אשר יכללו בבקשה להיתר בניה ו/או יבנו בפועל במקרקעין) אשר יהיו נקובים בהיתר הבניה מטעמינו - במועד הוצאת היתר הבניה. הכל בהתאם לתעריפים הקבועים בחוקי העזר העירוניים אשר יהיו בתוקף ובכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015 (להלן: "כללי תאגידי מים וביוב"), וזאת אפילו קיים חלק מן הפיתוח במגרש/ים או בסמוך לו, בין אם עילת החיוב קודמת להצעה אשר הוגשה על ידינו ובין אם מאוחרת לה.

ב. ידוע לי/נו כי נכון למועד פרסום המכרז תעריפי היטלי הפיתוח למ"ר קרקע ולמ"ר בניה לצפיפות גבוהה/עסקים/תעשייה/למגורים צמודי קרקע/רוויה יהיו על פי חוקי העזר השונים

חתימה + חותמת של המשתתף _____

ובכללי תאגידי מים וביוב, לרבות על פי תעריף לפי חוק עזר לרחובות (סלילת רחובות), תשס"ב-2002, תעריף לצפיפות גבוהה/עסקים/תעשייה לפי חוק עזר לרחובות (תיעול), תשנ"ט-1998, תעריף למגורים צמודי קרקע/ רוויה לפי חוק עזר לרחובות (תיעול), תשנ"ט-1998.

ג. מובהר בזאת כי בתעריפים המתייחסים לסלילת כביש ומדרכה, תיעול ודמי הקמה (להלן: **"היטלי הפיתוח על פי חוקי העזר וכללי תאגידי מים וביוב"**) ייתכנו שינויים, כגון עלייתם לפי הוראות חוק עזר לרחובות (הצמדה למדד), תשמ"א-1981 ו/או כללי תאגידי מים וביוב ו/או שינויים אחרים ובכלל זה חוקי עזר עירוניים חדשים. בכל מקרה מובהר כי התעריפים לפיהם יידרש הזוכה לשלם יהיו בהתאם לתעריפים התקפים במועדי התשלום כמפורט בסעיף 2 להלן.

ד. למען הסר ספק מובהר בזאת עוד, כי התעריפים אינם כוללים אגרות חיבור, מדי מים, בדיקת מד מים, ברז כיבוי ואגרות מים בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), תש"ע-2009; (להלן: **"אגרות מים על פי כללי התעריפים"**). אגרות אלו ישולמו במועד הוצאת היתר הבניה. מובהר, כי לא יינתן זיכוי בהיטלי פיתוח ו/או דמי הקמה עבור שטח הבניה הקיימת בנכס ואשר תיהרס, ככל שתיהרס וכן לא תיעשה התחשבות בתשלום עבור רכיב הקרקע בדמי הקמה והזוכה ישלם דמי הקמה בשיעור 100%. במידה וישנה אי התאמה בין הרשום לעיל לאמור בחוק העזר ו/או בכללי תאגידי מים וביוב - יגבר האמור בחוק העזר ו/או בכללי תאגידי מים וביוב.

2. ידוע לי/נו כי:

א. התשלום עבור ההיטלים ו/או דמי ההקמה בגין **רכיב הבניה** כאמור בסעיף 1 לעיל יבוצע במועד הוצאת היתר הבניה, באמצעות תשלום אחד (במזומן).

ב. התשלום בגין היטלי הפיתוח על פי חוקי העזר ודמי ההקמה בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב יבוצע לקופת העירייה ו/או לקופת הבאר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ, תאגיד המים והביוב של רחובות, בהתאם להנחיות העירייה והבאר השלישית ובמועד תשלום התמורה.

3. הנני/נו מצהיר/ים בזאת כי ידוע לי/נו כי הנני/נו מחכיר/ים את המוכר בהתאם לתכניות המאושרות החלות עליו עד מועד פרסום המכרז, וכי אין עלינו כל חובה לתשלום היטל השבחה עד למועד זה. במידה ותאושר תכנית אשר תחול על המגרש (המוכר) לאחר מועד פרסום המכרז, אהיה/נהיה חייב/ים בהיטל השבחה בגין תכנית זו על פי דין למעט תשלומים הנובעים מאישור התכנית החדשה כהגדרתה במסמכי המכרז.

4. בנוסף אשלם/נשלם במועד הוצאת היתר הבניה:

א. אגרות בניה והיטל השבחה לכל מ"ר בניה, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. תשלומי חובה בהתאם לכללי התעריפים.

ידוע לי/נו כי תשלום בפועל של כל האגרות, ההיטלים ודמי ההקמה החלים על המגרש (המוכר) ועל הבניה, וכן תשלום בפועל של דמי חכירה (בתשלום חד פעמי) בגין חכירת המוכר יהוו תנאי למתן היתר בניה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

5. ידוע לי/נו כי **במועד הוצאת טופס 4**, תיערך התחשבנות סופית לגבי האגרות וההיטלים, ויבוצע החזר או תשלום של סכומים אשר שולמו על ידי/נו ביתר או בחסר, ככל ששולמו, בצירוף הפרשי הצמדה בלבד.
6. הנני/נו מצהיר/ים ומתחייב/ים בזאת לשלם את האגרות, היטלי הפיתוח ודמי ההקמה לכל מ"ר קרקע וכל מ"ר בניה במלואם, לכל האגרות, ההיטלים ודמי ההקמה לסוגיהם, בין אם עילת חיוביהם קודמת למועד הגשת הצעת/נו למכרז ובין אם היא מאוחרת להצעת/נו זו, ולא תישמע כל טענה ו/או תביעה ממני/מאיתנו או מאחר/ים מטעמי/נו בכל הקשור לחיובי/נו באגרות, היטלים ודמי הקמה.
7. הנני/נו מצהיר/ים כי חתמתי/נו על כתב התחייבות זה וההצהרות דלעיל, לאחר שהובהרה לי/נו משמעותו המשפטית, ולאחר שקיבלתי/נו את כל ההבהרות שנדרשו על ידי/נו, וללא כל כפיה, לחץ או השפעה בלתי הוגנת.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, המשמש/ת כעו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו/ בפניי ה"ה _____, ת.ז. _____ וה"ה _____, ת.ז. _____, (במקרה של תאגיד - המוסמכים לחייב את התאגיד בחתימתם) ולאחר שהסברתי להם את משמעות כתב ההתחייבות דלעיל, חתמו עליו בפניי.

חתימה

תאריך

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח א' 5

כתב התחייבות להקמת פרויקט בהתאם לדף המידע - נספח ב' 4 (במקרה של תאגיד, יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע)

לכבוד	לכבוד
עיריית רחובות	עיריית רחובות
רחוב ביל"ו 2	רחוב ביל"ו 2
רחובות	רחובות

א.ג.נ,

הנדון: כתב התחייבות להקמת פרויקט בהתאם לדף המידע - נספח ב' 4

אנו/נו הח"מ, ת.ז.ח.פ.* _____ (המציע), באמצעות מורשי החתימה ת.ז. _____ ו- ת.ז. _____ מצהירים ומתחייבים בפניכם כדלקמן:

1. המשתתף מתחייב בזאת כי היה והצעתו תזכה במכרז פומבי מס' 5/2021 לחכירת מוחכר, ישתמש במוחכר להקמת מעונות סטודנטים, בהתאם להוראות התוכנית החלה על המוחכר ובהתאם להוראות ההסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
2. המשתתף מצהיר כי הוא מודע לכך שהתחייבותו בסעיף 1 לעיל הינה מהותית להשתתפותו במכרז, וכן לזכייתו ולהתקשרות עמו בעקבותיה (ככל שהצעתו תזכה); ובלעדיה, אין תוקף ותבוטל מעיקרה התקשרות עמו לפיתוח ולחכירה של המוחכר.
3. אנו/נו הח"מ מצהירים כי חתמתנו על כתב התחייבות זה וההצהרות דלעיל, לאחר שהובהרה לנו משמעותו המשפטית, ולאחר שקיבלתנו את כל ההבהרות שנדרשו על ידינו, וללא כל כפיה, לחץ או השפעה בלתי הוגנת.
4. לאור האמור לעיל, הח"מ מצהיר/ים כי יקיים/ו במוחכר מבנה/ים המיועדים לשימושים הבאים: מעונות סטודנטים ומסחר תומך כאמור בתוכנית החלה על המקרקעין. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מיתר התחייבויותינו על פי מסמכי המכרז.
5. אנו/נו הח"מ מצהיר/ים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, תוכן תצהירו אמת, ואנו עושים התחייבות זו לאחר שהוסמכנו כדין לעשותה ולחתום עליה בשם המשתתף.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה וחותמת

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, בעל רישיון מס _____ מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו/ו בפניי ה"ה _____, ת.ז. _____ וה"ה _____, ת.ז. _____, (במקרה של תאגיד - המוסמכים לחייב את התאגיד בחתימתם) ולאחר שהסברתי להם את משמעות כתב ההתחייבות דלעיל, חתמו עליו בפניי.

חתימה

תאריך

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח א'6

תצהיר בדבר היעדר הרשעות פליליות קודמות

1. אני הח"מ מר/גב _____ נושאות ת"ז מס' _____ מורשהלית חתימה מטעם _____ מס' זיהוי/ח.פ. _____ (להלן: "המציע"). לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה ומתחייב/ת בזאת ובכתב כדלקמן:

1.1. הוסמכתי כדין על ידי _____ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעה למכרז פומבי מס' 5/2021 (להלן: "המכרז").

1.2. המציע לא הורשע ו/או נחקר בכל עבירה פלילית, לרבות:

בעבירות לפי חוק מס קניה (סחורות ושירותים), התשי"ב-1952; פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; פקודת המכס [נוסח חדש]; חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975; חוק הפיקוח על המטבע, התשל"ח-1978; סעיפים 290 עד 297, 383 עד 393 ו-414 עד 438 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, למעט הרשעות שנמחקו או התיישנו לפי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, התשמ"א-1981.

המציע נחקר ו/או הורשע בעבר בחשד לביצוע העבירות הבאות:
(יש לפרט)

1.3. הואיל וכך אני נותן/ת בזאת את הסכמתי מראש למסירת כל המידע הקיים ו/או שיהיה קיים אודות המציע במרשם הפלילי ביחס לעבירות שפורטו לעיל, על פי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.

1.4. הסכמה זו תהא תקפה במשך כל תקופת ההתקשרות של החברה עם הזוכה במכרז שבנדון.

שם חתימה וחותמת	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
של המציע/חבר במציע			
הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז.			
הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהוזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על טופס זה.			

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח א'7

מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי

לכבוד עיריית רחובות
רחוב ביל"ו 2
רחובות

לכבוד הל"ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ
רחוב אופנהיימר 10
רחובות

תאריך:

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב כוונות בתמיכה להצעה במכרז פומבי מס'

הרינו עושים מכתבנו זה בתמיכה להצעת _____ ("המציע"), או במקרה של מיזם משותף - לאחד מיחיד המציע שהינו בעל לפחות 50% מהאחזקות במיזם המשותף _____ ו- _____ ("החברים במציע") כחלק מהצעת המציע למכרז פומבי מס' 5/2021 לחכירת מוחר, הקמה והפעלה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר, ברח' דרך הים, רחובות ("הפרויקט").

לאחר שהמציע והחברים במציע הציגו בפנינו את הפרויקט על פי מסמכי המכרז שפרסמתם, וכן הציגו את מצבם הכספי ואת תוכניתם העסקית בקשר לביצוע הפרויקט ומימונו, הרינו מאשרים כ-:

(1) נכון למועד מכתב זה, אין מבחינת בנק/מוסד _____ בע"מ כל מניעה להעמיד למציע ולחברים במציע כבעלי מניותיו מימון בגובה 100 מיליון ₪ לפחות לביצוע הפרויקט בשלמותו, מבחינת יכולתם הפיננסית של החברים במציע, מבחינת מגבלות רגולטוריות על העמדת המימון להם, ומבחינת כל מגבלה רגולטורית (לרבות כללי תקינה ישראליים ובינלאומיים) ואחרת

(2) במידה והמציע ייבחר כיום הזוכה במכרז, ברצונו ובכוונתו של בנק/מוסד _____ בע"מ להעמיד לטובת המציע את המימון הדרוש לביצוע הפרויקט על פי תנאי המכרז.

על אף האמור, מובהר כי מכתב זה אינו מהווה כל התחייבות מצד בנק/מוסד _____ בע"מ להעמיד מימון לטובת המציע, החברים במציע ו/או הפרויקט, ואין באמור בו לעיל בכדי להוות מצג כלשהו כלפיכם או כלפי כל אחד אחר.

בכבוד רב,

בנק/מוסד _____ בע"מ

ע"י מורשי החתימה: _____

חתימה + חותמת של המשתתף _____

מסמך ב'

הסכם

מספר 5/2021

שנערך ונחתם ברחובות ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

1. עיריית רחובות, מרח' בילו 2, רחובות
טל' 08-939-2222
(להלן: "העירייה")
2. ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ, ח.פ. 511479263
מרחוב אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות
טל': 08-9480100
(להלן: "החברה")
(להלן ביחד: "המזמינות")

מצד אחד

לבין:

_____ מס' ח.צ.ח.פ.ת.ז. : _____
_____ כתובת : _____
_____ טלפון : _____ ; פקס : _____
באמצעות מורשי החתימה מטעמו/ה : _____
שם : _____ ת.ז. _____ נייד _____
שם : _____ ת.ז. _____ נייד _____
_____ דוא"ל : _____
(להלן: "היזם")

מצד שני

הואיל: והעירייה היא הבעלים של המוכר כהגדרתו להלן ;
והואיל: והעירייה מעוניינת בהחכרת המוכר, כהגדרתו להלן, לצורך הקמת והפעלת מעונות סטודנטים (להלן: "המיזם"), והכל המפורט בהסכם זה על נספחיו ;

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- והואיל** והחברה הינה תאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית רחובות, הפועל, בין היתר, בגדר סמכויותיה ותפקידה של העירייה;
- והואיל** ומטרות החברה כוללות בין היתר ייזום פעולות בעלות תכלית כלכלית לקידום העירייה והעיר רחובות;
- והואיל** ונקבע על פי מזכר ההתקשרות בין המזמינות (להלן: "המזכר") כי החברה תבצע עבור העירייה את כלל הפעולות הנדרשות לקידום המיזם ולמעט פעולות המחויבות לביצוע במסגרת סמכותה ותפקידה של העירייה כדין;
- והואיל:** והמזמינות פרסמו מכרז פומבי מס' 5/2021 לחכירת המוכר לשימושי היזם (כהגדרתם להלן) ולשם ביצוע עבודות בנייה ופיתוח במוכר לצורך הקמת מעונות סטודנטים וככל שמפורט **בנספח ב'1**, והכל בתמורה ובתנאים כמפורט בהסכם זה (להלן: "המכרז");
- והואיל:** והיזם זכה במכרז ביחס למגרש הידוע בגוש 3648 חלקי חלקות 277-278, גוש 3654 חלקה 47, חלקי חלקה 49 כמפורט **בנספחים ב'1- ב'4** להלן;
- והואיל:** והיזם מצהיר כי הוא בעל הניסיון, הידע, המיומנות והמומחיות הדרושים לביצוע עבודות הבינוי, ככל שהינן נדרשות כמפורט **בנספח ב'1**, והפעלת מעונות הסטודנטים ביעילות ובאיכות הנדרשת ויש ברשותו את הציוד, החומרים והכלים המתאימים.
- והואיל:** וברצון היזם לתכנן, לבצע, לנהל, לרכוש, להקים ולבצע כל פעולה אחרת הנדרשת לצורך הקמת מבנים של מעונות סטודנטים על המוכר ולמימוש כל זכויות הבנייה המוקנות למוכר על פי התכנית, עד להשלמתם הכל כפי שנדרש במסגרת הסכם זה;
- והואיל:** וידוע ליזם כי החברה התקשרה איתו בהתבסס על הצהרותיו במכרז וכי הינה מייחסת חשיבות רבה למימוש זכויות הבנייה המוקנות למוכר תוך כדי עמידה במועד שנקבע בהסכם זה;
- והואיל** וההתקשרות בהסכם זה טעונה את אישור מליאת מועצת העיריה ומשרדי הפנים
- והואיל:** וברצון הצדדים לעגן בהסכם את מחויבויותיהם וזכויותיהם ההדדיות.

אי לכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו הנם חלק בלתי נפרד הימנו ויש לקראם כאחד.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה נועדו לשם הנוחיות בלבד ואין ליתן להן משמעות כלשהי בפרשנותו של הסכם זה.
- 1.3. למונחים המפורטים להלן, תהא בהסכם זה המשמעות הנקובה בצדם, כדלקמן:

"המכרז" מכרז פומבי מס' 5/2021 שפרסמה העירייה לחכירת מוכר, הקמה והפעלה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר, ברח' דרך הים, רחובות

חתימה + חותמת של המשתתף _____

מלוא המסמכים המהווים את חוברת המכרז, לרבות הוראות למשתתפים למכרז על נספחים, הצעת היזם במכרז על צרופותיה ותשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו במסגרת המכרז (ככל שנמסרו).

"מסמכי המכרז"

המגרש ביחס אליו זכה היזם במכרז, לרבות זכויות הבניה המוקנות לו על פי התכניות ועל פי כל היתר ו/או תכנית אחרת שיהיו בתוקף ו/או תיקון לתכנית, הכל כמפורט בנספח ב'1 ונספח ב'4.

"המוכר"

זכויות חכירה ללא זכויות נוספות המועברות ביחס למוכר.

"זכויות המוכר"/"בעלות"

תקופת חכירה בת 49 שנים ללא אופציה להארכה לתקופה נוספת. מובהר כי בתום התקופה תושב החזקה במוכר, עם כל המחברים, לעירייה.

תקופת החכירה

כל התוכניות החלות על המוכר, לרבות כמפורט בנספח ב'4.

"התוכניות"

תכנון, ביצוע והקמה של כל העבודות מכל מין וסוג שהוא שיבצע הזוכה בהתאם להוראות ההסכם, באופן שיממש את האחוז הקבוע בנספח ב'1 (ככל שקבוע שם) מזכויות הבנייה המוקנות במוכר לצורך הקמת מעונות סטודנטים. הכל בהתאם להיתרי בנייה שיתקבלו כדין, לתוכניות וכמפורט ובכפוף להוראות ההסכם

"עבודות הבינוי"

התקופה הקצובה לביצוע עבודות הבינוי (ככל שיידרשו כמפורט בנספח ב'1) במוכר על ידי היזם, כאמור בסעיף 9.7 להלן.

"תקופת ביצוע עבודות הבינוי"

השימוש שיהיה ראוי היזם לעשות במוכר ובמבנים שיקים היזם במוכר בהתאם להוראות ההסכם זה וכמפורט בנספח ב'1. הכל, בכפוף להוראות ההסכם זה, לתוכניות החלות על המוכר, לכל יתר תכניות בניין העיר החלות/שיחולו על המוכר ולהיתרי בנייה כדין.

"שימושי היזם"

כהגדרתו בסעיף 3 להלן.

"התנאים המתלים"

חתימה + חותמת של המשתתף _____

מעונות הסטודנטים שיוקמו על ידי היזם על המוכר, כולל שטחי מסחר וכל מבנה אחר שיוקם על המוכר במשך תקופת החכירה.

"מעונות הסטודנטים"

תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א - 1981, או מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, אשר אינו בעל עניין במציע או בבעלי מניותיו, ואשר העמיד אשראי לרשות היזם במסגרת הסכם למימון ביצוע הפרויקט.

"גורם מממן"

מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיבוא במקומו המתבסס על מרכיבים דומים.

"מדד"

או ביחס לכל סכום בהסכם זה - אם יתברר, במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו לפי הסכם זה, כי המדד הידוע במועד תשלומו (להלן: **"המדד החדש"**) גבוה מהמדד הידוע בעת מועד הגשת ההצעות (להלן: **"מדד הבסיס"**) אזי ישתנה הסכום בשיעור השינוי במדד החדש לעומת מדד הבסיס.

צמוד/ים למדד
"הפרשי הצמדה"

או היועצים המשפטיים של החברה ו/או מי מטעמם, כולל משרד עורכי הדין שרקון, בן עמי, אשר ושות'.

"ב"כ החברה"
"עוה"ד"

היועצים המשפטיים של היזם.

"ב"כ היזם"

1.4. נספחי ההסכם המפורטים להלן:

תיאור המוכר;	נספח ב'1	1.4.1
הדמיות להמחשה בלבד;	נספח ב'2	1.4.2
מבוטל;	נספח ב'3	1.4.3
דף מידע ביחס למוכר מחייב);	נספח ב'4	1.4.4
נספח ביטוח ואישור קיום ביטוחים;	נספח ב'5	1.4.5
ייפוי כוח בלתי חוזר;	נספח ב'6	1.4.6
ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה (נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961);	נספח ב'6(1)	1.4.7
טופס בקשה לרישום הערת אזהרה;	נספח ב'6(2)	1.4.8
		1.4.9
תשובות לשאלות ההבהרה, ככל שנמסרו;		
הודעת הזכייה לזוכה במכרז;	נספח ב'8	1.4.10
ערבות;	נספח ב'9	1.4.11
שטר חוב;	נספח ב'10	1.4.12

(הסכם זה ונספחיו להלן יחד: **"ההסכם"**)

חתימה + חותמת של המשתתף _____

2. חתימת ההסכם

- 2.1. היזם יחתום על הסכם זה עם הגשת הצעתו למכרז זה (להלן: "מועד חתימת ההסכם ע"י היזם") ואילו העירייה תוסיף את חתימתה על גבי הסכם זה, רק לאחר התקיימות התנאים המתלים כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.2. מובהר כי המזמינות יהיו מחויבות בהסכם זה רק אם התקיימו התנאים המתלים ובכפוף לעמידת היזם בתנאים המפורטים בסעיף 14 להוראות למשתתפים למכרז, ואולם לא יהיה באי חתימת החברה על גבי הסכם זה כדי לפטור את היזם מהתחייבויותיו על פי ההסכם.

3. אישור ההסכם ותוקפו

- 3.1. הסכם זה מותנה בכך שיתקיימו כלל התנאים המפורטים להלן:
- 3.1.1. הסכם זה טעון אישור מועצת העיר רחובות ברוב חבריה וכן אישור שר הפנים ולא יהיה לו תוקף - אלא אם אושר כאמור לפי 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
- 3.1.2. אושרה התכנית לשינוי כמפורט בנספח ב'4. (כלל התנאים המפורטים לעיל ולהלן: "התנאים המתלים").
- 3.2. הסכם זה יובא לאישור מליאת מועצת העירייה בסמוך ככל האפשר למועד שבו הועבר על ידי הזוכה ההסכם חתום על ידו, על כל נספחיו לפי הוראות מסמכי המכרז, וזאת אלא אם תהיה לכך מניעה על פי כל דין, לרבות החלטה שיפוטית.
- מובהר בזאת, כי אי-קיומם של התנאים המתלים (כולם או חלקם) - משמעו היעדר תוקפו של הסכם זה, וליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה בגין כך.
- 3.3. נודע למזמינות כי התנאים המתלים לא התקיימו (כולם או חלקם) - יודיעו על כך בכתב ליזם בתוך 30 ימים, ותשיב לו את התמורה ששולמו על-ידו לעירייה (ככל ששולמה) עד למועד מתן ההודעה כאמור על-ידה, בהתאם לערך התמורה הנומינלי.
- השבת הסכומים כאמור ליזם כפופה להתקיימות התנאים הבאים במצטבר:
- 3.3.1. היזם מחק וביטל כל רישום שנעשה לטובתו ו/או בעטיו, ככל שנעשה, על המוכר ו/או על זכויות העירייה במוכר, בכל מרשם שהוא, לרבות ביטול ומחיקת כל הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת היזם בלשכת רישום המקרקעין.
- 3.3.2. היזם השיב את החזקה במוכר לחברה ו/או לעירייה, ככל שהחזקה במוכר הייתה בידי היזם, כשהמוכר פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ.
- למען הסר ספק מובהר, כי אין בסעיף זה כדי להקנות ליזם זכות לרשום לטובתו הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר ו/או כדי להקנות ליזם זכות לתפוס ו/או לקבל חזקה במוכר קודם להתקיימות התנאים המתלים ו/או קודם להתקיימות יתר התנאים המוקדמים לכך הקבועים בהסכם זה.
- 3.4. התקיימו התנאים המתלים תמסור על כך החברה הודעה ליזם.

4. מהות העסקה

- 4.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולקיום התחייבויות היזם על פי הסכם זה, העירייה מחכירה בזאת ליזם והיזם חוכר בזאת מהעירייה את המוכר, הכל בכפוף וכמפורט בהסכם זה.
- 4.2. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבינוי במוכר באופן שיממש את האחוז הקבוע בנספח ב'1, מזכויות הבנייה) המוקנות במוכר להקמה של מעונות סטודנטים

חתימה + חותמת של המשתתף _____

(להלן: "עבודות הבינוי"), הכל בהתאם להוראות כל התכניות החלות על המוכר, דרישות החברה, הוראות כל דין ובהתאם ליתר הוראות הסכם זה.

4.3. היזם יפעיל את מעונות הסטודנטים בהתאם לאמור במסמכי המכרז ובהסכם זה עד למועד סיום תקופת החכירה (להלן: "תקופת ההסכם").

5. הצהרות והתחייבויות היזם

5.1. היזם מצהיר בזאת, כי בדק בקפידה, לרבות באמצעות מומחים מטעמו, את המקרקעין, את המוכר ואת כל המצוי בהם, את סביבתם, דרכי הגישה אליהם, את מצבם הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני, את זכויות העירייה בהם, בחן את הוראותיהן של התכניות התקפות החלות על המוכר. היזם מצהיר כי עיין בהוראותיהן, והוא מכיר את זכויות הבנייה, השימושים המותרים ו/או את אפשרויות הבנייה ו/או מגבלות הבניה והשימוש מכוח התוכניות הנ"ל ו/או מכוח כל דין אחר, את התנאים הקבועים בתוכניות בניין העיר לצורך הוצאת היתרי בנייה ו/או טופס 4.

5.2. היזם מצהיר כי קרא ובדק בקפידה לרבות באמצעות מומחים מטעמו את הסכם זה ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם, הבין את תוכנם וכי הוא מסכים לתנאיהם כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לו לפי שיקול דעתו להתקשרותו בהסכם זה וכי על סמך בדיקותיו, ומתוך מודעות מלאה לכל הגורמים שיש ו/או שיכולה להיות להם השפעה על התחייבויותיו לפי הסכם זה, מצא את כל אלא משביעים את רצונו ומתאימים לצרכיו והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר לכל אלה, לרבות על כל טענת מום ו/או פגם ו/או פגם נסתר ו/או אי-התאמה, והוא יקבל את המוכר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה כשהוא במצבו AS IS במועד פרסום המכרז.

5.3. כי ביקר במוכר וכן בחלקות הסמוכות, בחן ובדק אותם, את סביבתם ואת דרכי הגישה אליהם ובדק את כל התנאים והנסיבות הקשורות בביצוע כלל העבודות הנדרשות ומצא הכל לשביעות רצונו המלאה ומתאים לצרכיו.

5.4. על יסוד האמור לעיל ולאחר ביצוע כל הבדיקות האמורות, מצהיר בזאת היזם כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד החברה ו/או עיריית רחובות והוא מוותר בזאת על טענות ברירה מחמת מום ו/או טענת פגם ו/או ליקוי או טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המוכר ו/או אפשרויות הבניה ו/או התכניות ו/או היתרי הבניה ו/או עבודות הבינוי וכיו"ב.

5.5. כי יש לו את כל האמצעים והכישורים הדרושים, כלכליים, כספיים, מקצועיים ואחרים וכן כוח האדם הנדרש, לביצוע כל חיוביו והתחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.

5.6. כי עומדים לרשותו עובדים ו/או מתכננים ו/או קבלני משנה, בעלי יכולת מקצועית לביצוע העבודות מושא הסכם זה, וכי עובדים וקבלנים אלה זמינים לביצוע העבודות במועדים ובקצב הביצוע הנדרש על פי הסכם זה.

5.7. כי הוא יבצע את עבודות הבינוי במוכר לפי היתר בנייה כדון, ככל שנדרש לכך, כמפורט בנספח ב' שאינו מחייב, ולפי הנחיות מנהל ההנדסה המעודכנות שימסרו לו בעת פניה להוצאת היתר הבניה כאמור, ויבצע את עבודות הבינוי בהתאם לכתב התחייבותו במכרז, נספח א' 5 להוראות למשתתפים, בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות כל דין.

5.8. כי יבצע את כל עבודות הבינוי במוכר באמצעות הקבלן שהוצג בהצעתו למכרז בלבד. ככל שהיזם יבקש להחליף קבלן לביצוע עבודות הבינוי, יעשה זאת רק לאחר שפנה בכתב אל המזמינות, פירט מדוע ישנו צורך חיוני בהחלפת הקבלן, הציע קבלן חלופי העומד בכלל תנאי הסף של המכרז ולאחר וקיבל את אישור המזמינות בכתב

חתימה + חותמת של המשתתף _____

להחלפת הקבלן. במקרה של בקשה להחלפת הקבלן כאמור, למזמינות שמורה הזכות לדחות את הקבלן המוצע על ידי היזם לשיקול דעתן ללא צורך בנימוק.

- 5.9. מובהר ומוסכם, כי אין בכל הצהרות היזם כאמור לעיל כדי לגרוע מכל הצהרות היזם ו/או מן המידע שמסר בקשר עם האמור לעיל בעת הגשת הצעתו למכרז.
- 5.10. אין כל מניעה ו/או מגבלה, לרבות על פי כל דין ו/או על פי מסמכי ההתאגדות של היזם להתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום התחייבויותיו על פיהם.
- 5.11. התקבלו במוסדות היזם כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו, כי החותמים על הסכם זה מטעם היזם הינם מורשי חתימה מטעמו המוסמכים לחייבו לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה וכי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לא נדרש כל אישור ו/או היתר ו/או הסכמה מכל סוג שהוא ומכל גורם שהוא להתקשרותו בהסכם זה, לרבות על פי מסמכי ההתאגדות של היזם ו/או על פי כל דין.
- 5.12. מוסכם על ידי היזם, כי כל הצהרותיו לפי סעיף 5 זה, מהוות תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם זה - והפרת איזו מן ההצהרות כאמור ו/או מן התנאים הנ"ל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. הצהרות המזמינות

- 6.1. המזמינות מצהירות ומתחייבות כי העירייה היא בעלת הזכויות במוכר, וכי זכויות העירייה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' מכל מין וסוג שהוא. המזמינות מתחייבות כי מיום חתימת הסכם זה ואילך לא ישעבדו ו/או ימשכנו את המוכר למעט על פי האמור מפורשות בהסכם זה.
- 6.2. פרט למפורט בהסכם זה, ככל שמפורט, לא ידוע לה על כל מניעה חוקית או אחרת, לבצע את העסקה כמפורט בהסכם זה.

7. מידות המוכר

- 7.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המוכר וגבולותיו אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה מעריכת מפות לצרכי רישום על פי פקודת המדידות.
- 7.2. מוסכם בזאת במפורש, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בניין עיר, הסדר הקרקעות וכיוצא באלה - יוגדל או יוקטן שטח המוכר ו/או ישתנה גבולותיו עד 3% משטח המוכר, מתחייב היזם:
- 7.2.1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח של המוכר כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל;
- 7.2.2. לראות את המוכר בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו;
- 7.2.3. היזם לא יבוא בתביעות כלשהן כלפי החברה ו/או העירייה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המוכר ו/או גבולותיו.

8. מסירת החזקה במוכר

ככל שלא קיימות הוראות מיוחדות בעניין מועד מסירת החזקה במוכר **בנספח ב'1**, יחולו הוראות סעיף זה:

חתימה + חותמת של המשתתף _____

8.1 עם התקיימות כל התנאים הבאים החזקה במוכר תימסר לידי היזם כשהמוכר במצבו AS IS :

8.1.1 התקיימו התנאים המתלים המפורטים בסעיף 3 לעיל והחברה והעירייה חתמו על ההסכם ;

8.1.2 היזם השלים את חתימתו על הסכם זה ויתר המסמכים הנלווים ובכלל זה הפקיד בידי החברה ייפוי כוח בלתי חוזר כאמור בסעיפים 19.1.3 ו-32 להלן.

8.2 התקיימו מלוא התנאים המקדמיים למסירת החזקה כאמור בסעיף 8.1 לעיל, תמסור החברה את החזקה במוכר עם התקיימות אחרון התנאים דלעיל, והיזם יקבל את החזקה במוכר מהחברה (לעיל להלן : "יום מסירת החזקה"), כשהמוכר במצבו כפי שהוא וכשהוא כולל את כל המצוי ו/או הבנוי ו/או הנטוע עליו בו והמחובר אליו חיבור של קבע.

מובהר כי הודעת החברה בדבר העמדת המוכר לרשות היזם תהווה את מסירת החזקה לצורכי הסכם זה בלבד.

9. ביצוע עבודות הבינוי ורישום הערת אזהרה מונעת לטובת העירייה

9.1 בשל העובדה שהחברה מבקשת לפתח את העיר, על פי הנחיות ובעבור העירייה, היזם מתחייב לקבל תעודת גמר למבנים שייבנו על המוכר בהתאם להיקף הבינוי המצויין בנספח ב'1, ככל שמצוין שם, לא יאוחר מ- 60 חודשים ממועד חתימת החברה על הסכם זה (להלן : "תקופת עבודות הבינוי").

9.2 עבודות הבינוי יבוצעו על-ידי היזם בעצמו או באמצעות קבלן מטעמו, ובלבד שהיזם או הקבלן מטעמו, לפי העניין רשום בפנקס הקבלנים ובעל סיווג ג'5 ענף ראשי בניה (100) לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות (סיווג קבלנים רשומים), תשמ"ח-1988 וכן עומד בכלל דרישות הדין לצורך ביצוע העבודות. הגורם המבצע יאושר בכתב בטרם תחילת ביצוע העבודות על-ידי העירייה. מובהר כי העירייה רשאית שלא לאשר קבלן מסוים ו/או לבקש את החלפתו, זאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

9.3 לצורך הבטחת עמידת היזם במחויבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ביחס לעמידתו בתקופת ביצוע עבודות הבינוי, מובהר בזה מפורשות כי רישום החכירה ע"ש היזם ייעשה בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן : "חוק המקרקעין") ו/או הערה בדבר צורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ו/או לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011 ו/או בכל אופן אחר על פי שיקול דעת המזמינות, וזאת לצורך הבטחת התחייבויות היזם בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות ביצוע עבודות הבינוי במסגרת תקופת עבודות הבינוי כאמור לעיל.

9.4 עם רישום החכירה, כמפורט בסעיף 20 להלן, היזם ימציא העתק רישום מפנקסי הזכויות של לשכת הרישום, המעיד על רישום החכירה ורישום הערת אזהרה לטובת העירייה ו/או החברה כאמור בסעיף 9.2 לעיל. לשם כך, במעמד חתימת ההסכם על ידי היזם, יחתום היזם על בקשה לרישום הערת האזהרה המצורפת כנספח ב'6(2) להסכם זה.

9.5 נוסף על האמור לעיל, מובהר כי ככל שלא יעמוד היזם במועד ביצוע עבודות הבינוי כמפורט בסעיף זה, יחול האמור בסעיף 25 להלן. רק לאחר השלמת עבודות הבינוי לשביעות רצון החברה והמצאת תעודת גמר על פי דרישת החברה, תמחק הערת האזהרה האמורה בסעיף 9.2 לעיל.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

9.6. ביצוע עבודות הבינוי במוחכר, ככל שיידרש כקבוע בנספח ב'1, ייעשה באופן שיממש את האחוז הקבוע מזכויות הבנייה המוקנות במוחכר כמפורט בנספח האמור ויחולו הוראות סעיף זה.

9.7. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי במהלך תקופת עבודות הבינוי - היזם יהא בעל הזכויות המלאות במוחכר לעניין החיובים בגין היטל השבחה, מס רכוש וכל מס ואו היטל ואו כל חיוב אחר אשר מוטלים על בעל זכויות במקרקעין.

9.8. לצורך תחילת תקופת ההחזקה במוחכר, האחריות בעד הנוזקים ותשלום כל המיסים - תיחשב ממועד השלמת חתימת החברה על הסכם זה.

9.9. היזם מתחייב להתחיל בהקמת המבנים במוחכר עם קבלת כל ההיתרים הנדרשים על-פי דין, ולהשלים את הקמתם תוך 60 חודשים ממועד חתימת המזמינות על הסכם זה. "גמר הבניה" יהא קבלת תעודת גמר וטופס אכלוס למבנים שייבנו במוחכר, בהיקף הפיתוח הנדרש, כמפורט בנספח ב'1 (ככל שמפורט שם) וביצוע כל העבודות המפורטות בהיתר הבנייה, על תיקונו, לרבות גמר כל עבודות התשתית והפיתוח, שהיזם יהיה חייב בביצוע במקרקעין ואו בגינם בקשר עם המבנה, לרבות חיבור לרשת החשמל, לרשת המים ולרשת הביוב, הגז, הטלפון, כשכל המבנה מוכן וראוי לשימוש.

10. עבודות הבינוי

תכנון

10.1. היזם מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות בקשה להיתר בניה בתוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים שבסעיף 3.1 וכן כל תכנית ואו כל מסמך אחר שיידרש על-ידי מוסדות התכנון, לרבות הוועדה המקומית, הכולל עמידה בתקן לבניה ירוקה על פי החלטות רשויות התכנון.

10.2. כל עוד הקרקע תהיה בחזקת העירייה, תיתן העירייה את הסכמתה כהסכמת בעלים לכל בקשת היתר מטעם היזם, התואמת את הוראות הדין ואת הוראות הסכם זה ואת סעיף 10.3 להלן.

10.3. היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כי יעשה באחריותו ועל חשבונו, את כל הפעולות הדרושות לשם קבלת היתר הבניה ובכלל זה קבלת האישורים הנדרשים מאת הרשויות המוסמכות על-מנת לאפשר את פיתוח המוחכר והבנייה בו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בהתאם למטרות והשימושים המנויים במסגרתו, ובכלל זה ישלם את כל האגרות, ההיטלים ויתר התשלום הדרושים לשם הגשת הבקשה להיתר בנייה ולקבלת היתר הבניה לרבות כמפורט בהסכם זה.

11. הוראות נוספות לתכנון ולבנייה

11.1. מובהר ומוסכם על הצדדים כי ככל שהיזם לא הגיש בקשה להיתר בניה בתוך המועד הקבוע בסעיף 10.1 לעיל, ואו ככל שלא התחיל שלב ביצוע ההקמה בתוך 9 חודשים מיום קבלת היתר בניה, רשאיות המזמינות לבטל את חכירת המוחכר ואת ההסכם. במקרה של ביטול החכירה כאמור, תוחזר החזקה במקרקעין לרשות העירייה וליזם לא תהיה כל טענה ואו דרישה ואו תביעה בקשר לכך.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, היזם יכול להציג טעמים מיוחדים לעיכוב בהגשת בקשה להיתר בניה ואו התחלת של ביצוע ההקמה ולמזמינות שמורה האפשרות, לשיקול דעתן הבלעדי, להאריך מועדים אלה או לבטל את חכירת המוחכר ואת ההסכם כאמור לעיל.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 11.3. ידוע לזים כי כל פעולות התכנון ו/או עבודות הבנייה במוכר ו/או הפעילות במוכר כרוכות בתיאום למול המזמינות ובהתאם להוראות כל דין.
- 11.4. במידה שיתגלו במוכר מערכות תשתית, חשמל, בזק וצנרת מכל מין וסוג שהוא, מתחייב הזים להעתיק בתיאום עם הגורם הנוגע בדבר, בעצמו ועל חשבונו המלא, תוך הקפדה על פירוק התשתיות האמורות (מים, ביוב, מערכות לאיסוף שמנים וכיו"ב) ועל ביצוע ההעסקה והפירוק בהתאם להוראות הדין החלות וללא זיהום הקרקע והסביבה.
- 11.5. ממועד מסירת החזקה במוכר לזים ותחילת ביצוע העבודות על ידי הזים, כאמור בסעיף 8 לעיל, מתחייב הזים לספק - על חשבונו - שמירה, גידור, תמרורים ושאר אמצעי זהירות לבטיחות ולנוחות הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך בהתאם להוראות כל דין ו/או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.
- 11.6. הזים מתחייב בזאת, כי תוך כדי ביצוע עבודות הבינוי בהתאם להוראות הסכם זה, על נספחיו, לא תיעשה פגיעה שלא לצורך בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.
- 11.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, על הזים לבצע איתור תשתיות באזור הכניסה והיציאה אל המוכר ולתאם מול בעלי התשתיות האמורות, לרבות מול בזק, הוט, הבאר השלישית וכל גורם אחר, את הכניסה והיציאה הזמנית למוכר, ככל שמיקומה חוצה את תוואי התשתיות הרלוונטיות לאותו גורם.
- 11.8. הזים יידרש לשמור על עבודות הפיתוח הקיימות בשטחים הציבוריים. מובהר כי ככל שייגרם לקיים נזק על ידי הזים במסגרת עבודות הבינוי ו/או לאחר סיומן, הרי שהזים יידרש להחזיר את המצב לקדמותו, על חשבונו הבלעדי.

12. תקינות המוכר

- 12.1. הזים מצהיר בזאת, כי בדק את המוכר וקיבל אותו לשם ביצוע מטרות ההתקשרות כמתואר בהסכם זה, כי מצא אותו מתאים לצרכיו, וכי הוא מוותר על כל טענה שעניינה אי-התאמה מחמת מום וכן על כל טענה אחרת (לרבות טענה בדבר אי-התאמה אחרת).
- 12.2. החל מיום קבלת המוכר לשימוש כאמור לעיל - מתחייב הזים להחזיק את המוכר במצב תקין, לשמור על ניקיונו, ולתקן ולסלק כל פגם וליקוי שייגרמו להם.

13. הוראות לעניין הפעלת מעונות הסטודנטים

- 13.1. לצורך הפעלת מעונות הסטודנטים, הזים בעצמו או באמצעות מי מטעמו יענה על התנאים כדלקמן (להלן: "המפעיל"):
- 13.1.1. בשלוש שנים רצופות מתוך שש השנים שקדמו למועד תחילת ההפעלה, המפעיל ניהל לפחות עסק אחד בתחום: מעונות ו/או בתי מלון ו/או בתי חולים ו/או בתי אבות ו/או מקבץ דיור ו/או מסחר ו/או משרדים.
- 13.1.2. לכל עסק עליו הצהיר המציע במסגרת סעיף קטן 13.1.1, היקף שטח מינימלי של 10,000 מ"ר (ובמילים: עשרת אלפים מטרים רבועים).
- 13.1.3. לכל עסק עליו הצהיר המציע במסגרת סעיף קטן 13.1.1, רישיון עסק תקף לפי חוק רישוי עסקים, תכש"ח-1967.
- 13.1.4. המפעיל יציג את הצוות אשר באמצעותו יבצע את ההפעלה ואת ניסיון כל אחד מחברי הצוות. ניסיון כל אחד מחברי הצוות לא יפחת מהדרישות מהמפעיל. המזמינות יהיו רשאית שלא לאשר את הצוות

חתימה + חותמת של המשתתף

בכללותו או חלקו ולהורות על החלפתו בכללותו או חלקו או שלא לאשר את המפעיל.

13.1.5. המפעיל קיבל את אישור המזמינות לשמש כמפעיל מעונות הסטודנטים במסגרת הסכם זה.

13.1.6. על אף האמור לעיל, במשך כל תקופת הסכם זה שמורה למזמינות הזכות לבקש את החלפת המפעיל למפעיל אחר לפי שיקול דעתה.

13.2. כל הדירות ו/או חדרי המעונות (להלן: "חדרי המעונות") תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורי סטודנטים כהגדרתם בחוק זכויות הסטודנט, תשס"ז-2007. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את חדרי המעונות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או ליעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים כאמור, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

13.3. היזם מתחייב להשכיר את חדרי המעונות החל ממועד קבלת תעודת גמר ועד לתום תקופת ההסכם בכפוף להוראות ההסכם.

13.4. לא יאוחר מאשר 6 חודשים טרם המועד הקבוע לקבלת תעודת גמר למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה הסכם/י שכירות וחוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במעונות. הסכם השכירות וחוברת הוראות התחזוקה יצורפו, לאחר אישורם על ידי המזמינות, להסכם זה כנספחים ב' (10) ו- ב' (11) בהתאמה.

חדרי מעונות בשכר דירה מופחת

13.5. 20% מהמיטות במעונות שייבנו על המוכר יוקדשו להשכרה בשכר דירה מופחת של 20% עבור תושבי העיר רחובות בלבד (להלן: "המיטות המוזלות"). המיטות המוזלות יחולקו בין כל הבניינים שייבנו כמבני מעונות סטודנטים על המוכר ויהיו בחדרים בעלי גודל ומפרט זהים ליתר חדרי המעונות (ובמקרה ומעונות הסטודנטים יכללו חדרי מעונות מסוגים שונים, המיטות המוזלות יפוזרו באופן שווה בין כל סוגי חדרי המעונות).

13.6. שכר הדירה המופחת עבור המיטות המוזלות יהיה ביחס למחיר השכרת מיטה בחדר מעונות מאותו סוג לסטודנט אחר שאינו תושב רחובות.

13.7. לבקשת המזמינות יעביר היזם דו"ח מפורט של כל השוכרים במעונות ובכלל זה של המיטות המוזלות, עם פירוט הסוגים השונים של חדרי המעונות, כמות החדרים הכללית והמושכרת, מחירי ההשכרה וכל פרט נוסף אותו יתבקש לפרט על-ידי המזמינות. המזמינות מתחייבות לדאוג לחיסיון מידע זה.

13.8. מבלי לגרוע מן האמור, ככל שבמועד כלשהו הביקוש מצד סטודנטים תושבי רחובות יהיה נמוך בצורה שלא תאפשר השכרת 20% מהמיטות במעונות לסטודנטים תושבי רחובות, יתאפשר ליזם/מפעיל לבקש מהמזמינות השכרת חלק מהמיטות המוזלות לסטודנטים שאינם תושבי רחובות במחיר מלא ולמזמינות שמור שיקול הדעת אם לאפשר השכרה במחיר מלא כאמור או לדחות את הבקשה - כמו גם לקבוע לאיזו תקופה יושכרו במחיר מלא. לצורך קבלת החלטה, המזמינות רשאיות לבצע כל בדיקה ו/או לדרוש מן היזם/מפעיל כל מסמך ו/או הבהרה.

13.9. "תושב רחובות" לצורך סעיף זה ייחשב כל מי שהיה רשום במרשם האוכלוסין כתושב העיר רחובות במשך שלוש שנים רצופות קודם לבקשתו להשכרת חדר מעונות. מבלי לגרוע מן האמור, למזמינות שמורה הזכות לשנות הגדרה זו. כמו כן, תהיינה רשאיות להגדיר תבחינים לפיהם ייקבע מיהו "תושב רחובות" לצורך הסכם זה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

14. התמורה ואופן תשלומה

14.1. תמורת החכירה על פי הסכם זה, ישלם היזם לעירייה, במעמד החתימה על ההסכם, דמי חכירה בסך _____ ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, בהתאם להצעתו במכרז, בתשלום חד פעמי עבור כל תקופת החכירה (להלן: "התמורה").

ריבית

14.2. כל סכום האמור להשתלם על פי הסכם זה או מכוחו ולא השתלם במועדו, ישולם בתוספת ריבית שנתית של 6%, בתוספת הצמדה, וזאת ממועד פירעונו הנקוב ועד למועד תשלומו המלא בפועל.

14.3. מוסכם בזאת, כי אם היזם לא ישלם לעירייה את התמורה במועד האמור לעיל מכל סיבה שהיא, או אם הפקיד סכומים קטנים משהתחייב - יהיה הסכם זה ניתן לביטול לאלתר, ולא תהיה ליזם כל טענה על פי דין או הסכם על ביטול זה; והמזמינות יהיו רשאיות לעשות במוחכר ככל שימצאו לנכון. זאת, בכפוף למתן הודעה בת עשרה (10) ימים ליזם, במהלכם הוא יהיה רשאי לתקן את ההפרה.

14.4. היזם מסכים בזאת, כי אישור בכתב של גזברות העירייה ישמש ראייה מכרעת לגבי גובה הסכום שהופקד ומועד הפקדתו.

ביצוע התשלומים המפורטים לעיל במועדם הוא תנאי עיקרי בהסכם, והפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. תנאים למימון ושיעבוד ורישום משכנתא

15.1. בכפוף לתשלום כל תשלום חובה החל על המוחכר והיזם על פי דין ו/או הסכם זה, המזמינות יהיו רשאיות ליתן, לפי בקשתו של היזם ולצורך מימון ביצוע עבודות הבינוי במוחכר ו/או מימון החכירה בלבד, כתב התחייבות לגורם מממן, לפיו לא תאשר העברת זכויותיו של היזם על פי הסכם זה ללא הסכמת הגורם המממן, וכן כי זכות החכירה במוחכר לא תירשם על שם היזם, או על שם מישהו אחר מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת הגורם המממן משכנתא על זכות החכירה במוחכר, והכל בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, לרבות לפי פקודת העיריות [נוסח חדש] מובהר כי מתן כתב התחייבות כאמור יהיה נתון לשיקול דעתן של המזמינות, והן יהיו רשאיות להתנות את מתן כתב ההתחייבות בהצגת מסמכים, בהתחייבות היזם לשיפוי במקרה של טענה ו/או תביעה מצד הגורם המממן, ו/או בכל תנאי או התחייבות אחרת. מבלי לגרוע מהאמור, נוסח כתב ההתחייבות ינוסח בתיאום בין הצדדים והגורם המממן.

15.2. בגין התחייבות כאמור יהיה רשאי הגורם המממן לרשום הערת אזהרה לטובתו, בכפוף לחתימה על ייפוי כוח לטובת החברה למחיקת הערת האזהרה במקרה של ביטול ההסכם.

15.3. ככל שבוטל ההסכם, מכל סיבה שהיא ובהתאם להוראות הסכם זה וכנגד השבת תמורה, ככל ששולמה, תבוטל ההתחייבות לרישום משכנתא וכן תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הגורם המממן באופן מידי. היזם והגורם המממן ינקטו בכל הפעולות ויחתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע האמור בסעיף זה. ב"כ החברה יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתנו במסגרת הסכם זה לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, והצדדים מוותרים על כל טענה כנגד עוה"ד בקשר עם שימוש בייפוי הכוח כאמור.

15.4. למען הסר ספק מובהר, כי אין בסעיף זה כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או העירייה בקשר למתן הלוואה ליזם ואין בו כדי לגרוע מהתחייבות היזם לתשלום התמורה במלואה ובמועדים על פי הסכם זה, גם אם לא יקבל את כספי הלוואה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

החברה לא תאפשר כל דחייה ו/או שינוי במועדי תשלום התמורה כקבוע בסעיף 13 לעיל ו/או במועדים לביצוע עבודות הבינוי בשל סירוב ו/או עיכוב מימון על-ידי הגורם המממן ו/או מכל סיבה אחרת. מובהר כי הגורם המממן לא יהיה רשאי להיפרע מכל נכס של החברה ו/או העירייה, לרבות מהמוחכר.

15.5. לא קיבלו המזמינות את דרישות הגורם המממן ו/או התנו את הסכמתן בתנאים - לא יהא בכך בכדי לשחרר את היזם מחובותיו על-פי הסכם זה ובכלל.

15.6. המזמינות תהיינה רשאיות לקבוע, לפי בקשת היזם, כי כספי האשראי שיתקבלו מהגורם המממן יועברו ממנו ישירות לעירייה. בכל מקרה של ביטול הסכם זה העירייה לא תידרש להשיב לגורם המממן סכומים העולים על הסכום שהגורם המממן העביר ישירות לעירייה בגין התמורה על פי הסכם זה. ובכל מקרה תהיה רשאית לנכות מסכום זה את הסכומים המותרים בניכוי על פי הוראות הסכם זה.

15.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, מובהר כי כל עוד לא ניתן אישור מועצת העיר ושר הפנים להתקשרות מושה הסכם זה, לא יעניקו המזמינות ליזם או לגורם המממן אישור בעניין הסכם המימון ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא.

16. הוצאות בקשר לעסקת המכר, מסים, היטלים ותשלומי חובה

16.1. בנוסף לסכום התמורה יישא היזם בתשלומים המפורטים להלן וזאת מבלי לגרוע מחובתו לשאת בתשלומים נוספים החלים עליו על פי הסכם זה ו/או כל דין:

16.1.1. אגרות בניה - ישולמו על-ידי היזם לידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות (להלן: "הוועדה המקומית") בהתאם לדיני התכנון והבניה.

16.1.2. אגרות והיטלי פיתוח, דמי הקמה, לרבות אגרות מים, ביוב ותיעול ואגרות אחרות - ישולמו על ידי היזם לידי החברה או לידי באר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ - תאגיד המים והביוב של רחובות (להלן: "הבאר השלישית"), לפי העניין, בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוקי העזר של עיריית רחובות וחוק תאגיד מים וביוב, תשס"א-2001 - לכל מ"ר קרקע ולכל מ"ר בניין, אפילו עילתם קודמת למועד פרסום המכרז בהתאם לתעריפים המפורטים בנספח א'4 ו/או לפי נהלי העירייה ועל פי הנחיותיה.

מובהר בזאת כי התשלום עבור היטלים בגין רכיב הקרקע כאמור יבוצע במועד חתימת היזם על ההסכם, באמצעות תשלום אחד (במזומן) לצד תשלום התמורה.

התשלום בגין רכיב הבניה כאמור יבוצע במועד הוצאת היתר הבניה באמצעות תשלום אחד (במזומן).

16.1.3. מע"מ - על היזם יהא לשלם את מלוא המע"מ המגיע על פי דין בגין כלל התמורה.

החברה ו/או העירייה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות כל דין, לדחות את מועד תשלום המע"מ. הזוכה יהיה חייב, במקרה כזה, לשלם את המע"מ, תוך שלושה (3) ימים מיום שנדרש לכך ע"י החברה.

16.1.4. היטל השבחה - ישולם על-ידי היזם בגין השבחת המוחכר או האזור בו מצוי המוחכר, וזאת אך ורק בגין תכניות (בין ביוזמתו של הזוכה ובין שלא ביוזמתו) אשר תאושרנה לאחר אישור תכנית מס' 414-0893867.

חתימה + חותמת של המשתתף

16.1.5. תשלום בגין זכויות נוספות - הואיל והתמורה משקפת את זכויות הבניה הקיימות במוחכר נכון למועד פרסום המכרז, ככל שבמהלך תקופת ביצוע עבודות הבינוי תאושרנה תכניות בניין עיר נוספות ו/או הקלות בניה ו/או תשריטי איחוד וחלוקה ו/או יינתן היתר לשימוש חורג (בין ביזמתו של היזם ובין שלא ביוזמתו), ישלם הזוכה תחת תשלום שוויון המלא של זכויות אלו, ולפנים משורת הדין, היטל השבחה (קרי, 50% משווי הזכויות הנ"ל).

ככל שייקבע כי הזוכה פטור מתשלום היטל השבחה בגין התכניות/ההחלטות דלעיל, הוא ישלם לעירייה את מלוא שווי הזכויות שהוקנו לו בתכניות/החלטות אלה כפי שנקבע בשומת היטלי השבחה מטעם שמאי העירייה.

16.1.6. כל יתר המסים, האגרות, תשלומי החובה והוצאות אחרות הכרוכים ו/או נובעים מההסכם והרכישה ובביצועם - בין הקיימים בעת חתימת ההסכם ובין כאלה שיהיו קיימים בעת ביצוע העברת הזכויות במוחכר, לרבות הוצאות רישום יחסיות בגין הוצאות רישום זכות החכירה במוחכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין (אם יידרשו), הסכם שיתוף ו/או הסכם בית משותף - כל הנ"ל ישולמו על-ידי היזם.

16.2. היזם מתחייב בזה לשלם במועדו כל סכום שתשלמו חל עליו בהתאם לאמור לעיל, ולהמציא לחברה, על-פי דרישתה, קבלתו על דבר ביצוע התשלומים האמורים.

16.3. החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם כל סכום שתשלמו מוטל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה, והיזם מתחייב להחזירו לחברה תוך 15 יום מקבלת דרישתה הראשונה לכך בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כאמור בסעיף 14.2 לעיל.

16.4. מוסכם בזאת, כי ביצוע כל התשלומים המוטלים על היזם כאמור לעיל, והמצאת כל הקבלות והאישורים בדבר ביצוע התשלומים האמורים וכן המצאת יתר האישורים שעל היזם להמציאם, כאמור בהסכם זה, מהווים חלק מהתנאים המוקדמים להחכרת המוחכר ליזם כאמור בסעיף 20 להלן, והיזם לבדו יישא בכל ההוצאות וההפסדים שייגרמו כתוצאה מאי-ביצועה של ההעברה במועד, והכל מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים ו/או נוספים.

17. המחאת זכויות

17.1. הרשות הניתנת ליזם לפי הסכם זה היא אישית בלבד, והוא לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו או חובותיו על פי הסכם זה בשלמותן או בחלקן ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

לעניין הסכם זה "המחאה" - לרבות מכירה, השכרה, הרשאה וכל טרנוקציה מכל סוג שהוא בנוגע לזכויות מושא הסכם זה, למעט שיעבוד או משכון, בכפוף לאמור בסעיף 15 בהסכם זה.

במידה והיזם הינו גוף משפטי או חברה, ייחשב כל שינוי בהנהלת הגוף המשפטי ו/או העברת 25% מהשליטה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) בגוף המשפטי ו/או בחברה לרבות חברת אם או חברת בת, כהמחאת זכויות.

17.2. הרשות הניתנת ליזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליזם זכות לחזקה בלעדית במוחכר. היזם מצהיר כי ידוע לו שהמזמינות ו/או נציגיהן רשאים להיכנס למוחכר בכל עת לכל מטרה שהיא, בשעות סבירות ולאחר תיאום ו/או הודעה מוקדמת, זאת בתנאי שאפשרויות השימוש של היזם במוחכר, במבנים שעליהם ובדרכי הגישה למוחכר כפי שתוכננו לא יפגעו ולא יופרעו.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 17.3. למען הסר ספק, מצהיר היזם ומתחייב כי לא יהיה רשאי לחלק את המוחכר ו/או החלקה בה נמצא המוחכר בכל צורה שהיא, ובכל מועד שהוא, שלא בהתאם להוראות תבי"ע בתוקף ובהסכמה מראש ובכתב מהמזמינות.
- 17.4. מובהר, כי כל העברת זכויות במוחכר בשלמותו או בחלקים בלתי מסוימים בו מהווה המחאת זכויות לעניין סעיף 17 זה והיא מחייבת את אישורן של המזמינות כאמור לעיל.
- 17.5. היזם אינו רשאי להמחות ו/או לשעבד בשום צורה שהיא, לאדם או לגוף כלשהם את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, ו/או לשעבדן אלא אם כן קיבל את הסכמת המזמינות מראש ובכתב.
- לאחר אישור ההסכם ורישום החכירה יהיה היזם רשאי רק להשכיר בשכירות משנה שאינה חייבת ברישום את המוחכר או חלקו וזאת גם ללא הסכמת המזמינות מראש ובכתב ובתנאי כי תקופת שכירות המשנה כאמור לא תהיה מעבר לתקופת החכירה.
- 17.6. זכויותיו של צד ג' במוחכר תהיינה כפופות לתנאי הסכם זה והמזמינות תהיינה רשאיות להבטיח זכות זו לשביעות רצון, לרבות אך לא רק, באמצעות רישום הערות אזהרה כמפורט בסעיף 9 לעיל ו/או בדרך אחרת על פי שיקול דעת המזמינות כאמור.
- 17.7. מוסכם בזאת, כי המזמינות יהיו רשאיות להמחות לכל אדם או גוף, ובכלל זה לתאגיד אחר שהעירייה תיזום למטרה זו, כל זכות או סמכות הנתונות להן, וזאת בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים, בין לתקופה או לתקופות שיקבעו על ידה, ובין לזמן בלתי מוגבל, הכל כפי שיראה למזמינות, לפי שיקול דעתן הבלעדי וללא צורך בקבלת הסכמת היזם לכך, ובלבד שזכויות היזם על-פי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין, ישמרו.
- 17.8. היזם ימלא כלפי האדם או הגוף שלו יעבירו או יאצילו המזמינות זכויות או סמכויות כאמור, את חובותיו כלפי המזמינות על-פי הסכם זה, כמתחייב מההעברה או מההמחאה האמורה.

18. כללי התנהגות

- מבלי לגרוע מיתר התחייבויות היזם בהסכם זה היזם מתחייב בזה כלפי המזמינות:
- 18.1. לא לבצע במוחכר ולא להרשות לאחר לבצע במוחכר פעולת בניה כלשהי, לרבות כל פעולה אחרת שהרשות לביצועה מותנית על-פי הדין בקבלת היתר בניה, אלא בהתאם להיתר בניה שניתן כדין לביצועה, ולא לבצע במוחכר, ולא להרשות לאחר לבצע במוחכר, פעולה כלשהי אלא אם הפעולה האמורה הינה בהתאם לדרישות כל דין.
- 18.2. לא להשתמש במוחכר או בכל חלק ממנו ולא להרשות לאחר להשתמש במוחכר או בכל חלק ממנו למטרה כלשהי שאינו שימוש המותר על-פי תכניות בניין עיר החלות ו/או שתחולנה על המוחכר, וכפוף להוראות הסכם זה - על מכלול תנאיו, לרבות השימושים המפורטים בו כמותרים וכן כאסורים.
- 18.3. למלא אחר כל ההוראות, הכללים והתקנות שיוצאו או יותקנו, אם בכלל, על-ידי העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, או על-ידי כל אדם או גוף שהוסמך לכך מטעמה, שעניינם רווחת הציבור באזור בו נמצא המוחכר, כגון, הימנעות מגרימת רעש, זיהום אוויר, מים, ביוב, קרקע, ריחות רעים, הפרעות אקוסטיות או מטרד אחר או במעשה או מחדל הפוגעים בשמירת האזור, יופיו, ניקיונו, או שיפור איכות החיים בו.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 18.4. לאפשר למזמינות ולכל מי שיורשה לכך מטעמן כניסה חופשית למוכר ומעבר דרכו וביצוע במוכר כל עבודה או פעולה שהמזמינות רשאיות לבצע במוכר (או להרשות את ביצועה במוכר), כאמור בהסכם זה או כנובע הימנו; ומוסכם בזאת, כי המזמינות, וכל מי שימונה לכך מטעמן, רשאיים להיכנס למוכר מדי פעם בפעם על מנת לוודא את קיומן של הוראות הסכם זה על-ידי היזם, בתנאי שכניסה כזו לא תהווה הפרעה לשימוש במוכר בכל צורה שהיא והיא תבוצע לאחר תיאום עם היזם.
- 18.5. לא למכור ו/או להרשות לכרות ו/או לקחת כל כמות חול ו/או עפר שהיא משטח המוכר. כל כמות חול ו/או אדמה ו/או עפר שיהא עליו לפנות משטח המוכר יועבר על ידו למקום עליו יורו לו המזמינות, לאחר קבלת אישור שינוע עם מקום שפיכה לאחד מהאתרים בעיר (ככל שיהיה צורך בכך) או למקום לפי בקשת היזם, הכל על חשבוננו.
- 18.6. על היזם לקבל אישור שינוע מהמזמינות עם מיקום שפיכה.
- 18.7. העפר יפונה לאחד מהאתרים בעיר (במידה ויש צורך) או למקום לפי בקשת היזם ועל חשבוננו.
- 18.8. לא לעשות במוכר ו/או בבניינים שימושים תעשייתיים ו/או מסחריים המהווים פגיעה ו/או הפרעה לאיכות הסביבה, הגורמים למטרדי רעש, אבק, ריחות וכיו"ב.
- 18.9. אגף איכות הסביבה בעירייה רשאי לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה מאת היזם ו/או מי מטעמו, ולחייבם לפעול על פי המלצות התסקיר.
- 18.10. היזם מתחייב לתאם עם אגף איכות הסביבה את פתרונות פינוי האשפה, סילוק שפכים, זיהום אויר וכיו"ב.
- 18.11. החל מיום קבלת החזקה במוכר לשימוש כאמור לעיל מתחייב היזם להחזיק את המוכר במצב תקין, לשמור על ניקיונו, לתקן ולסלק כל פגם וליקוי שייגרמו לו.
19. **הערת אזהרה לטובת היזם והתחייבות לשיתוף פעולה**
- 19.1. היזם יהיה רשאי לרשום לזכותו הערת אזהרה בגין הסכם זה אך ורק לאחר שהתקבל אישור המזמינות מראש ובכתב ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים:
- 19.1.1. להתקיימו התנאים המתלים כמפורט בהסכם זה, לרבות אישור מועצת העיר ושר הפנים.
- 19.1.2. נפרעו התשלומים החלים על היזם על פי הסכם זה שמועד תשלומם חל במועד תשלום התמורה ו/או לאחר מכן במועד שקדם לבקשת רישום הערת האזהרה לטובת היזם, במלואם ובמועדם.
- 19.1.3. במעמד חתימת הסכם זה היזם מסר לב"כ החברה בנאמנות, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח ב' (16)** לשם מחיקת הערת האזהרה אשר תירשם לטובת היזם ו/או לטובת הגורם המממן, ככל שתירשם, וזאת בהתאם לקבוע בהסכם זה (להלן: **"ייפוי הכוח למחיקה"**).
- 19.2. לאחר התקיימות התנאים שלעיל, יפנה היזם למזמינות בבקשה לרישום הערת אזהרה לטובתו מכוח הסכם זה, ורק לאחר אישור המזמינות, בכתב יהיה רשאי היזם לרשום את הערת האזהרה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 19.3. מובהר כי חל איסור מוחלט על רישום הערות אזהרה במוחכר, ככל ולא הוסכם לכך במפורש במסגרת הסכם זה.
- 19.4. מבלי לגרוע מהאמור, המזמינות יהיו רשאיות לעשות שימוש בייפוי הכוח, **נספח ב'6**, לשם ביצוע כל פעולה וחתימה על כל מסמך שיידרש בשם היזם לצורך ביצוע הפעולות כאמור.
- 19.5. בכל הנוגע לרישום הערת אזהרה לטובת גורם מממן יחולו הוראות סעיף 15 לעיל.
- 19.6. רישום הערת האזהרה תעשה על ידי היזם ועל חשבונו, בכפוף לאישור המזמינות בכתב ובכפוף לתנאים כמפורט בסעיף 19.1 לעיל. למען הסר ספק מובהר כי קודם להתקיימות התנאים דלעיל ולקבלת אישור המזמינות, לא יהיה היזם רשאי לרישום הערת אזהרה כאמור ו/או כל רישום אחר.
- 19.7. מבלי לגרוע מהאמור, היזם מתחייב לבצע בעצמו ו/או לשתף פעולה עם החברה ו/או העירייה ו/או עם מי מטעמן, לפי שיקול דעתן הבלעדי של המזמינות לצורך ביצוע כל הליכי הרישום הנדרשים במוחכר, לרבות לשם ביצוע הליכי רישום הסכם שיתוף/ בית משותף ו/או כל הליך רישומי אחר והוא מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או להמציא למזמינות מיד עם דרישתן הראשונה כל מסמך ו/או אישור הדרושים לשם ביצוע פעולות הרישום כאמור ולשאת בחלקו היחסי בעלויות רישום.
- 19.8. לאחר התקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 20 להלן בנוסף לתשלום התמורה, יהא היזם זכאי להירשם כחוכר במוחכר.
- 19.9. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהוראות הסכם זה כדי להטיל על המזמינות אחריות לביצוע רישומים שאינה מוטלת במפורש על החברה לפי הסכם זה.
- 19.10. מבלי לגרוע מהאמור, עוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח הנוטריוני (**נספח ב'6**) לשם ביצוע כל פעולה וחתימה על כל מסמך שיידרש בשם היזם לצורך ביצוע הפעולות כאמור.
20. **רשום החכירה ורישום הערת אזהרה לטובת העירייה**

ככל שלא קיימות הוראות מיוחדות בעניין מועד מסירת החזקה במוחכר **נספח ב'1**, תחולנה הוראות סעיף זה:

- 20.1. בהתקיים התנאים שלהלן, באחריות היזם להודיע למזמינות על התקיימות האחרון בהם לצורך רישום החכירה על שם היזם. מובהר כי הרישום יתבצע על חשבון היזם ועל ידו.
- 20.2. מובהר ומוסכם כי התקיימות התנאים המפורטים להלן מהווים תנאי לרישום החכירה במוחכר על שם היזם ו/או תנאי למסירת מסמכי הרישום ליזם ו/או למי מטעמו:
- 20.2.1. היזם שילם לחברה את מלוא התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות חלקו היחסי של היזם בעלויות רישום הפרצלציה (ככל שנדרש לכך) ולרבות כל הפרש בגין חלקו היחסי של היזם בעלויות הפרצלציה כפי שיהיו בפועל.
- 20.2.2. היזם רשם הערת אזהרה לטובת העירייה בגין הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או הערה בדבר צורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ו/או לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011 ו/או בכל אופן אחר על פי שיקול דעת המזמינות, וזאת לצורך הבטחת התחייבויות היזם בהתאם

חתימה + חותמת של המשתתף _____

להוראות הסכם זה, לרבות ביצוע עבודות הבינוי במסגרת תקופת עבודות הבינוי.

20.2.3. היזם המציא את כלל המסמכים הנדרשים על פי הסכם זה חתומים כדין על ידו, לרבות ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ב'6**, ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה בנוסח **נספח ב'6(1)** ובקשה לרישום הערת אזהרה בנוסח **נספח ב'6(2)** (ככל שטרם הומצאו קודם לכן).

20.3. בתמורה ובכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה, מתחייבות המזמינות כלפי היזם כי זכויות החכירה במוכר, נקיות מכל משכנתאות, שעבודים, עיקולים או זכויות צד ג' אחרות כלשהן שעילתן בחברה ו/או בעירייה.

היזם מתחייב בזה כלפי המזמינות לבצע את רישום החכירה במוכר לשמו ואת רישום הערת האזהרה לטובת העירייה כאמור בסעיף 20.2.2 לעיל. היזם מתחייב לחתום ולהמציא למזמינות כל מסמך שיידרש לשם ביצוע התחייבויותיו ולהבטחת זכויות העירייה כאמור לשביעות רצון המזמינות ולגרום לביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה בד בבד וכתנאי לרישום זכות החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

המזמינות יצאו ידי חובתן כלפי היזם, ככל שסייעו ליזם ברישום זכויות החכירה ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך כך אשר יערך ויושלם על ידי היזם ויובא לאישור החברה. היזם מתחייב להשלים את רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, באחריותו ועל חשבונו, לא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד השלמת תקופת הבינוי (גמר הבניה).

20.4. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה לצורך ביצוע כל הליכי הרישום הנדרשים במוכר ו/או במקרקעין, לרבות לשם ביצוע הליכי פרצלציה ו/או כל הליך רישומי אחר, לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לחברה מיד עם דרישתה הראשונה כל מסמך ו/או אישור הדרושים לשם ביצוע פעולות הרישום כאמור, לרבות אישור עירייה על פי סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש] בכפוף להוראות כל דין.

20.5. להבטחת זכויות העירייה על פי הסכם זה וכן לשם ביצוע פעולות הרישום הנדרשות בהתאם להוראות הסכם זה יחתום היזם וימסור לחברה בד בבד עם חתימתו על הסכם זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ב'6** להסכם זה כאמור בסעיף 32 להלן.

20.6. למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת היזם על ייפוי הכוח כאמור כדי לשחרר את היזם מאחריות לביצוע פעולות ו/או לחתימה על מסמכים אשר אחריות לביצוען ו/או לחתימתם מוטלת על היזם ואין בייפוי הכוח האמור כדי להטיל על החברה ו/או העירייה אחריות לביצוע פעולות אשר לא הוטלו עליה במפורש בהסכם זה.

20.7. מבלי לגרוע מהאמור, יהיו רשאים מיופי הכוח לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ב'6** להסכם זה לשם ביצוע כל פעולה וחתימה על כל מסמך שיידרש בשם היזם לצורך ביצוע הפעולות כאמור בסעיף זה.

21. ערבות ביצוע -

להבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא היזם לחברה ערבות כמפורט להלן.

21.1. במעמד חתימתו על ההסכם ימציא היזם לחברה ערבות בנקאית אוטונומית בסך 5,000,000 ₪ ובתוספת מע"מ כדין ערוכה במדויק על פי הנוסח המצורף **כנספח ב'9**, להבטחת ביצוע עבודות ההקמה. (להלן: "הערבות").

21.2. סכום הערבות יהיה צמוד למדד, על בסיס המדד הידוע ביום שנקבע כיום האחרון להגשת ההצעות במכרז.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 21.3. הערבות תהא בתוקף לאורך כל תקופת ההקמה ועד לקבלת אישור אכלוס עבור המעונות שיוקמו.
- 21.4. הערבות תשמש לשם הבטחת קיום כל התחייבויותיו של היזם בהתאם למכרז ובהתאם להסכם זה.
- 21.5. הערבות תהא ניתנת למימוש מידי ממועד דרישתה הראשונה על ידי המזמינות, בכל עת ללא הגבלות ו/או התניות כלשהן.
- 21.6. המזמינות יחליטו, על פי שיקול דעתן הבלעדי, באם יש מקום לממש הערבות, כולה או מקצתה.

22. קרן פחת

- 22.1. לצורך שיפוץ מבנה המעונות בטרם החזרתו לידי העירייה בתום תקופת החכירה, החל ממועד שתחילתו 40 שנים מיום כניסת הסכם זה לתוקף ועד לתום תקופת החכירה, יפריש היזם סך שנתי השווה ל-3% מהכנסות מעונות הסטודנטים ברוטו, בדרך של הפקדות חציוניות, אשר יופקדו תוך 15 ימים מסיום כל חציון קלנדרי, לחשבון בנק. הכספים שיופקדו בחשבון קרן פחת ישמשו לתיקון, החלפה, רענון והשלמות מבנה המעונות הסטודנטים ו/או הציוד הקבוע, בהתאם לצרכים השוטפים של מעונות הסטודנטים. מובהר כי הכספים בחשבון קרן פחת לא ישמשו לתשלומים בגין אחזקה שוטפת של מעונות הסטודנטים ו/או בגין השתתפות עצמית בגין הפעלת פוליסות ביטוח.
- 22.2. לפני ביצוע כל חידוש/השלמת/תיקון מבנה מעונות הסטודנטים ו/או חידוש/השלמת/תיקון/החלפת הציוד הקבוע, יעביר היזם להחברה הודעה בכתב המפרטת את התיקון/חידוש/השלמה ואת הסכומים לתשלום. לכל הוצאת כספים מתוך חשבון קרן פחת תידרש הסכמת החברה מראש ובכתב. תשובת החברה תינתן תוך 30 ימים ממועד מסירתה על ידי היזם.
- 22.3. אם ידרשו כספים העולים בסכומם על הכספים שנצטברו בחשבון קרן פחת, אזי יתרת התשלום תבוצע ע"י היזם והסכום העודף ינוכה על חשבון הפקדות עתידיות (בחציונים שלאחר מכך) של כספים בחשבון קרן פחת.
- 22.4. יתרות שיצברו בחשבון קרן פחת לא יגרמו להפחתה של השיעור מתוך ההכנסות אותו יש להפקיד בחשבון קרן פחת כפי שנקבע בהסכם זה.
- 22.5. הכספים בחשבון קרן פחת יושקעו בהשקעה סולידית, אשר תהיה נזילה בטווח זמן שלא יעלה על 12 חודשים בהתאם להוראות בכתב של היזם. בסיום כל חציון ובכל עת שיידרש ע"י המזמינות, היזם יגיש למזמינות דו"ח המפרט את מצב הכספים בחשבון קרן פחת. מובהר, כי היה ויידרש שימוש בכספים שבחשבון קרן הפחת וכספים אלו לא יהיו זמינים לשימוש, לא יהווה הדבר עילה לדחיית פעילות השימור והיזם יממן את כל הנדרש לביצוע פעילות השימור, בכפוף לאמור בסעיף 22.3 לעיל. היזם יוכל לקבל את הכספים שהשקיע בביצוע פעילות השימור, כאמור לעיל, מתוך קרן הפחת, מעת זמינות הכספים בקרן, בתוספת הפרשי הצמדה למדד בלבד.
- 22.6. יתרות שיצברו בחשבון קרן פחת יועברו במלואן לידי המזמינות מיד עם סיומו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, וישמשו את המזמינות בביצוע החידוש ו/או השיפוץ שידרשו במעונות הסטודנטים.
- 22.7. להבטחת זכויות המזמינות בקשר עם הכספים בקרן פחת והשימוש בהם, תהיה לחברה זכות חתימה משותפת עם היזם, לצורך משיכת כספים מחשבון קרן הפחת וכן, הזכויות והכספים בחשבון קרן פחת ישועבדו לטובת החברה בנוסח המצורף

חתימה + חותמת של המשתתף _____

להסכם זה **כנספח ב'12**, והיזם מתחייב לחתום על שטר המשכון וכן על כל מסמך ו/או טופס שידרשו עפ"י דין ועפ"י דרישת החברה לשם מתן תוקף לשעבוד כאמור.

22.8. מובהר כי הסכום שיצטבר בקרן בשלוש השנים האחרונות יועמד לטובת טיפול במערכות מעונות הסטודנטים לצורך מסירת מעונות הסטודנטים לחברה במצב טוב ותקין.

23. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי הסכם זה וואו על פי כל דין, יחולו על החוכר הוראות האחריות ושיפוי בנזיקין והביטוח כמפורט בנספח הביטוח המסומן **כנספח ב'5** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

24. הפרות יסודיות

24.1. היזם מצהיר כי ידוע לו, כי סעיפים 6-0, 8-23, 25-30, 32-35 הינם תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם והפרתם תיחשב כהפרה יסודית, המזכה את החברה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

24.2. הפר היזם הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה זכאית לכל סעד ותרופה המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא החברה רשאית לבטל את ההסכם ובמקרה כאמור יחולו סעיפים 26-28 להלן; לגבות פיצויים מוסכמים כמפורט בסעיף 25 להלן.

24.3. תשלום פיצויים או ניכויים מסכומים המגיעים ליזם, לא ישחררו את היזם מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

25. פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין איחורים

לא עמד היזם במועדים הקבועים בהסכם זה לעניין גמר ביצוע עבודות הבינוי (כהגדרתו בסעיף 9.9 לעיל) ישלם היזם לחברה פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק, דמ"ש מוגדלים, בנוסף לתמורה ששולמה לעירייה, בסך של 20,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. התשלום יהיה צמוד למדד מיום זכיית היזם במכרז ועד ליום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל. החברה תהיה רשאית בעקבות בקשת היזם שלא לדרוש את התשלום כאמור במשך תקופה שלא תעלה על 5 חודשים, ככל ששוכנע לשביעות רצונה כי העיכוב נובע מטעמים מוצדקים (להלן: "**תקופת הגרייס**"). מובהר כי ככל שלא דרשה החברה את התשלום כאמור, וטרם חלפה תקופת הגרייס לא יידרש היזם לשלם את הפיצוי. שחלפה תקופת הגרייס ויזם טרם השלים את ביצוע עבודות הבינוי יידרש היזם לשלם את הפיצוי בגין כלל תקופת העיכוב לרבות תקופת הגרייס.

מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה אינו בגדר קנס, אלא הסכום המוסכם על הצדדים כנזק שצפוי להיגרם לעירייה מחמת הפרה של הסכם זה.

25.1. מובהר כי **כל עיכוב** בסיום ביצוע עבודות הבינוי יגרור תשלומו של הפיצוי המוסכם כאמור לעיל, הפיצוי יגבה על-פי החלק היחסי של תקופת האיחור בהתאם לקביעת החברה, כאמור לעיל.

25.2. החברה תחייב את היזם בסך של 100 ₪ ליום בגין כל יום איחור בהמצאת אישור קיום ביטוחים בתוקף, כנדרש לעיל.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

25.3. תשלום הפיצויים המוסכמים אין בו כשלעצמו משום שחרור היזם מהתחייבותו להשלים את עבודות הבנייה או מכל התחייבות אחרת לפי ההסכם.

25.4. היזם יפעל בהקדם האפשרי על פי הדין להכנת המסמכים הדרושים לרישום כל מבנה שיקים על המוחכר כבית משותף או רישום הזכויות בדרך של חכירה ו/או בכל דרך חוקית אחרת על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לא יאוחר מהמועדים הקבועים על פי דין. החברה תחייב את היזם בסך של 100 ₪ ליום בגין כל יום איחור ברישום המבנה, כנדרש לעיל.

26. ביטול הסכם על ידי המזמינות

26.1. מבלי לגרוע מזכותה לסעדים אחרים ו/או נוספים המפורטים בהסכם זה ו/או על פי כל דין, המזמינות יהיו רשאיות לבטל את ההסכם בקרות אחד מהמקרים שלהלן:

26.1.1. היזם איחר למעלה מ-30 ימים בהעברת אחד מתשלומי התמורה;

26.1.2. היזם המחה או הסב לאחר את זכויות ו/או חובותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, בניגוד להוראות ההסכם וללא קבלת אישור מראש מהמזמינות;

26.1.3. הוכח למזמינות, כי היזם אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה כספית, או מכל סיבה אחרת;

26.1.4. היזם הפר הסכם זה בהפרה יסודית;

26.1.5. היזם שינה את המטרה אשר לשמה קיבל מהעירייה את המוחכר לשימוש ו/או ביצע שימוש אשר נאסר, כקבוע בהסכם זה;

26.1.6. כשיש בידי המזמינות הוכחות, להנחת דעתן, כי היזם או אדם אחר בשמו של היזם נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם;

26.1.7. אי יכולתו של היזם לפרוע את חובותיו לצד שלישי כלשהו, לרבות אם היזם הגיע להסדר נושים עם נושיו או שהציע להם להגיע להסדר נושים;

26.1.8. נגד היזם הוגשה בקשה לצו פירוק, מינוי מפרק זמני או כונס נכסים זמני או מפרק או כונס נכסים קבוע, או בקשה לכינוס על כל רכושו או חלק ממנו באופן שיש בו כדי לפגוע באופן מהותי וישיר בפעילותו, או להקפאת הליכים או הכרזה על חדלות פירעון, או לכל צו או מינוי בעל השלכות דומות, ובקשה זו לא נמשכה, נמחקה או נדחתה בתוך עשרים ואחד (21) ימים;

26.1.9. נגד היזם הוצא צו פירוק, או מונה לו מפרק זמני או כונס נכסים זמני או מפרק או כונס נכסים קבוע, או ניתן צו כינוס על כל רכושו או חלק ממנו, או על הקפאת הליכים או שהיזם הפך לחדל פירעון, או כל צו או מינוי בעל השלכות דומות, והתקיים אחד מאלה:

26.1.9.1. היזם לא הגיש בקשה לביטול הצו או המינוי תוך הזמן הנקוב בחוק להגשת בקשה כזו, ואם החוק אינו נוקב מועד להגשת בקשה כזו - בתוך ארבעה עשר (14) ימים;

26.1.9.2. בקשת הביטול שהגיש היזם במועדה כאמור נדחתה, ללא צורך להמתין להכרעה בערעור, אם יוגש;

- 26.1.10. הוטל עיקול, זמני או קבוע, על רכושו של היזם, או על חלק ממנו באופן שיש בו כדי לפגוע באופן מהותי וישיר בפעילותו, או שנעשתה פעולת הוצאה לפועל לגבי כל רכושו של היזם, או חלק ממנו באופן שיש בו כדי לפגוע באופן מהותי וישיר בפעילותו ;
- 26.1.11. נפתחו הליכים לפירוק מרצון של היזם, למעט הליכים לשם מיזוג או ארגון-מחדש בתנאים המאושרים על ידי המזמינות ;
- 26.1.12. ביצע עבודה או פעולה כלשהי ללא אישור המזמינות, מקום בו נדרש אישור כאמור אלא אם התקבל האישור בתוך שלושים (30) יום ממועד קבלת התראת החברה בדבר אי קבלת אישור ;
- 26.1.13. במידה שהיזם הפר איזה מבין התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא תיקנו אותן בתוך 14 ימים מים שנדרשו על ידי המזמינות לעשות כן ;
- 26.1.14. במידה שהיזם הפר איזה מבין התחייבויותיו או המצגים שהציג על פי הסכם זה ו/או חל במצגים אלו שינוי משמעותי המשפיע, לפי שיקול דעתן המוחלט של המזמינות, על יכולתו של היזם לבצע את הפרויקט בהתאם להסכם זה ;
- 26.1.15. היזם ו/או כל המועסק מטעמו אינו מקיים את הוראות ההסכם ונספחיו ;
- 26.1.16. קיים חשש מבוסס כי עתיד להתרחש איזה מן המקרים המפורטים בסעיף 26.1 זה וזאת אף בטרם התרחשותו של מקרה כאמור.
- 26.2. מובהר בזאת, כי אין במקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם כדי לגרוע מזכות המזמינות לבטל את ההסכם מכוח כל עילה שבדין ובכלל זה לבטל ההסכם עקב הפרתו על-ידי היזם.
- 26.3. מוסכם בזאת, כי ליזם ו/או מי מטעמו אין ולא תהא זכות עיכובן ו/או קיזוז כלשהי בקשר למקרקעין כולם או חלקם ו/או בקשר ליחידות שיוקמו על המקרקעין ו/או בקשר לציוד לחומרים ו/או לעבודות שיבצע ו/או כלפי החברה ו/או העירייה.
- 26.4. המזמינות יהיו רשאיות לבצע כל פעולה אחרת או נוספת לשם מימוש מלוא זכויותיהן עקב ביטולו של הסכם זה. היזם נדרש לבצע כל מה שיורו לו המזמינות לצורך כך, לרבות לשתף פעולה עם צד שלישי כלשהו או מי מטעמם לצורך כך, ובכלל זה להעביר כל מידע, לחתום על כל המסמכים הדרושים ולבצע את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע המסירה.
- 26.5. ביטול ההסכם לא יגרע מזכותן של המזמינות לגבות פיצויים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או מכל סעד ו/או זכות אחרים העומדים להן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין בגין הפרת ההסכם ו/או העילות לביטולו ו/או ביטולו.

27. הליכים לקראת ביטול

- 27.1. לפני מימוש זכות המזמינות לביטול הסכם זה, תשלח החברה הודעה בכתב ליזם הדורשת ממנו לתקן את האירוע המהווה עילה לביטול בתוך המועד שנקבע לכך על ידי החברה, ובלבד שמועד זה לא יהיה קצר משבעה (7) ימים ממועד משלוח ההודעה (להלן: "הודעת התראה", ו- "תקופת תיקון" בהתאמה).

חתימה + חותמת של המשתתף _____

27.2. לא תוקן האירוע המהווה עילת ביטול בתוך תקופת התיקון והתאם להנחיות המפורטות בהודעת ההתראה, יהיו רשאויות המזמינות לבטל הסכם זה (להלן: "הודעת ביטול").

28. תוצאות הביטול

28.1. בוטל הסכם זה על ידי המזמינות בעקבות התקיימותן של אחת או יותר מעילות הביטול המפורטות בסעיף 26.1 לעיל ולא תוקנה ההפרה כאמור, או בוטל ההסכם מכל סיבה אחרת (בין בידי המזמינות ובין בידי היזם), ייחשב ההסכם כמבוטל והעירייה תשיב ליזם את התמורה ששולמה על ידו, ככל ששולמה, בערכה הנומינלי ללא הפרשי הצמדה וריבית, וזאת מבלי לגרוע בכל סעד אחר המגיע למזמינות על פי הסכם זה ו/או כל דין. על אף האמור, העירייה תשמור חלק מהתמורה, כהגדרתה בסעיף 13 לעיל, כפיצוי מוסכם בסך כדלקמן:

28.1.1. בוטל ההסכם בטרם גמר הבניה – תשמור העירייה 10% מהתמורה כפיצוי מוסכם;

28.1.2. בוטל ההסכם לאחר גמר הבניה – תשמור העירייה 10% מהתמורה ובנוסף 2% נוספים מהתמורה עבור כל שנה נוספת ממועד גמר הבניה כפיצוי מוסכם.

28.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, המזמינות רשאיות לקזז מהסכומים המושבים ליזם (כאמור לעיל) ו/או לחייב את היזם בגין כל תשלום שיוטל עליהן על ידי רשות מרשויות המדינה ביחס לביטול הסכם זה.

29. מחיקת הערת אזהרה וזכויות החכירה

29.1. המזמינות יהיו רשאיות למחוק את הערת האזהרה וזכויות החכירה שנרשמו לטובת היזם, ככל שנרשמו, בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

29.1.1. התקיימה אחת מהעילות המפורטות בסעיף 26.1 לעיל והחברה העבירה ליזם הודעת התראה ואפשרה לו את תקופת התיקון;

29.1.2. היזם לא תיקן את ההפרה בתוך תקופת התיקון.

הבהרה - בנוסף למחיקת הערת האזהרה שלטובת היזם, כאמור לעיל, תפעל החברה למחיקת כל הערה לטובת כל גורם מטעמו של היזם, ובתוך כך תפעל החברה למחיקת הערת אזהרה ו/או שעבוד/ משכון שנרשם לטובת הגורם המממן מטעם היזם המלווה את הפרויקט, כמפורט בסעיף 15 לעיל.

29.2. ייפוי הכוח למחיקה יוחזר לידי ב"כ היזם כנגד השלמת הפרויקט לפי הוראות הסכם זה ובכפוף לקיומן של כל יתר התחייבויות היזם על פי הוראות הסכם זה.

30. אוצרות טבע

30.1. היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם שימצאו בקרקע של המוכר הם רכושה של העירייה ואין הם נכללים במוכר לפי הסכם זה ואינם חלים עליהם.

על היזם לאפשר למזמינות, לפי שיקול דעתן והחלטתן, להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- סמך הסכם זה. החליטה המזמינות שלא לפעול כאמור, יהיה היזם חייב לפעול על פי הדין על חשבוננו.
- 30.2. היזם לא יעשה חפירות במוכר מעל המידה הדרושה לביצוע מטרותיו של היזם על פי הסכם זה.
- 30.3. היזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמוכר, ללא אישור החברה מראש ובכתב - הואיל והם רכושה של העירייה.
- 30.4. מוסכם ומוצהר במפורש בין המזמינות לבין היזם, כי כל החול והאדמה אשר יוצאו מהמוכר יועברו לשטח עליו תנחה החברה, ואסור ליזם, מכל סיבה שהיא, להוציא חול או אדמה או כורכר מחוץ לתחום העיר רחובות אלא ככל שהמזמינות יתירו אחרת באישור מראש ובכתב.
- 30.5. הפר היזם סעיף זה רשאיות המזמינות לדרוש מאת היזם פיצויים הנהוגים ברשות מקרקעי ישראל בזמן הפרת האיסור. גובה הפיצויים ייקבע לפי כפל מחירי החומרים שנמכרו או כפל המחיר אשר היזם קיבל בפועל עבור החומרים ולפי כמות החומרים שתיקבע על-ידי החברה ו/או העירייה.
- 30.6. היזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל, בתוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.
- נוסף על האמור לעיל, היה ולא פינה היזם את הפסולת מאתר העבודה לאתר מורשה כאמור לעיל, יחויב בקנס של 10,000 ₪ בגין כל פינוי לאתר שאינו מורשה.
- הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

31. שעות וימי מנוחה

- 31.1. היזם יהא רשאי לבצע את עבודות הבינוי בכל שעה ובכל יום, בכפוף למגבלות הקיימות על פי דין.
- 31.2. האמור בסעיף 31.1 להסכם יחול על כל עובדי היזם וקבלן משנה אשר יועסק על-ידי היזם.

32. ייפוי כוח

- 32.1. להבטחת זכויות החברה והעירייה על פי הסכם זה וכן לשם ביצוע פעולות הרישום הנדרשות בהתאם להוראות הסכם זה יחתום היזם וימסור לחברה בד בבד ולא יאוחר ממועד חתימתו על הסכם זה שלושה עותקים של ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ב'6** להסכם זה, המייפה את כוחם של באי כוח המזמינות ממשרד עו"ד שרקון, בן עמי, אשר ושות' (לעיל ולהלן: "**עוה"ד**") לבצע כל פעולה ו/או לחתום על כל מסמך בשם היזם בקשר עם הסכם זה וכן שלושה עותקים של ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה בנוסח **נספח ב'6(1)** ושלושה עותקים של בקשה לרישום הערת אזהרה בנוסח **נספח ב'6(2)**.
- 32.2. למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת היזם על ייפוי הכוח כאמור כדי לשחרר את היזם מאחריות לביצוע פעולות ו/או לחתימה על מסמכים אשר האחריות לביצוען ו/או לחתימתם מוטלת על היזם ואין בייפוי הכוח האמור כדי להטיל על החברה ו/או העירייה אחריות לביצוע פעולות אשר לא הוטלו עליה במפורש בהסכם זה.

33. שמירת דינים

- 33.1. היזם מצהיר בזאת כדלקמן:

33.1.1. הוא עומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

חתימה + חותמת של המשתתף _____

33.1.2. הוא מנהל ספרים כדין וכי הוא פועל במסגרת עבודתו נשוא הסכם זה כנדרש על פי כל דין כלפי שלטונות המס ובכלל, וכי ימשיך ויעשה כן במהלך כל תקופת הסכם זה.

34. שמירת סמכויות שלטוניות

34.1. שום דבר האמור בהסכם זה ו/או בנספחיו לא יגרע ו/או לא יתפרש כגורע מכל סמכות כדין של העירייה כרשות מקומית ו/או של הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות ו/או של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה וכל סמכות כזו תוכל להיות מופעלת בכל עת, הן לפני מועד חתימת הסכם זה והן לאחריו והן בכל עת במהלך ביצועו.

34.2. כל הפעלת סמכות כזו ו/או כל פעולה ו/או העדר פעולה בגינה לעולם לא תחשב כהפרת הסכם זה על ידי החברה ו/או כהפרה של איזה מהתחייבויות החברה כלפיו והיזם לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תרופה בגין כך.

35. ויתור

35.1. כל התנאה, חריגה, ויתור, ארכה על תנאי ההסכם מטעם אחד הצדדים לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.

35.2. ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על ביצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם לא יהיה בוותור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.

36. כתובות והודעות

36.1. כתובות הצדדים הן כמפורט בכותרת להסכם.

36.2. מסמך או הודעה לעניין הסכם זה ישלח בדואר רשום לפי כתובת הצדדים וכל מסמך שנשלח בדואר רשום כאמור, יראו אותו כאילו נתקבל ע"י הנמען בתוך 5 ימים מתאריך המשלוח.

37. כללי

37.1. קבלות מאת המזמינות בכל הנוגע להסכם זה ולנובע ממנו, יחייבו את היזם וישמשו ראיה לכאורה לכל דבר הרשום בהם.

37.2. במקרה שהמונח "היזם" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הרוכש או היזם אחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד.

37.3. הסכם זה אינו מהווה הסכם לטובת צד שלישי.

37.4. **נספח ב'1** מהווה הוראות פרטניות וספציפיות להסכם זה ולמכרז, וככל שהקבוע בו יעמוד בסתירה ו/או חוסר התאמה לקבוע במסמכי המכרז ו/או ההסכם יגבר האמור ב**נספח ב'1 כאמור**.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם, ע"י מורשי החתימה מטעמו:

בשם העירייה:

שם מלא + חתימה וחתימת

שם מלא + חתימה וחתימת

חתימה + חותמת של המשתתף

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, בעל רישיון מס _____ מאשר בזאת כי הסכם זה על נספחיו נחתם על ידי _____, ת.ז.פ.ח./פ.ח.צ. _____ ("היזם") כדין, ובמקרה של תאגיד - באמצעות ה"ה _____ ת.ז. _____, להחלטת המוסדות המוסמכים של היזם שהתקבלה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות העדכניים של היזם, וכי חתימת היזם, ובמקרה של תאגיד - החותמים בשם היזם, על הסכם זה ונספחיו, בצרוף חותמת היזם או על גבי שמו המודפס, מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד/רו"ח
(חתימה + חותמת)

הסכם זה אושר על-ידי מועצת העיר בישיבתה מס' _____ מיום _____.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'1

תיאור המוכר

1. **המוכר** – חלקי חלקות 277-278 בגוש 3648, חלקה 47, חלקי חלקה 49, בגוש 3654, המצוי ברחוב דרך הים פינת רחוב האצל ברחובות, כמפורט בנספחים ב'2 – ב'4. שטח החלקה הרשום כ-4.2 דונם
2. **כתובת** דרך הים פינת רחוב האצל
3. **ייעוד המוכר** – מעונות סטודנטים ומסחר תומך
4. **התוכנית** – תכנית 414-0893867
5. **זכויות בניה למימוש מסך זכויות הבניה במוכר/היקף עבודות הבינוי הנדרשות מסך הזכויות במוכר** – 90%. **מעל הכניסה הקובעת**

מובהר כי בהתאם לתכנית החלה גודל יחידת דיור לסטודנט לא יפחת מ- 25 מ"ר. על אף האמור, על פי מכתב ממהנדסת העיר וראש מינהל הנדסה, מבלי לחייב את המזמינות, מי מטעמו ו/או את הועדה המקומית לתכנון ובניה של רחובות, ישקול הצוות המקצועי בעירייה להמליץ בחיוב לקבל בקשת הקלה לפיה יעודכן גודל יחידת הדיור כך שלא יפחת מ- 18 מ"ר, בכפוף לשקילת התנגדויות, ככל שתוגש בקשה כאמור ו/או יוגשו התנגדויות לבקשה כאמור.
מכתב מהנדסת העיר, כאמור, מצורף להלן.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

לכבוד
ניסים סלמן
מנכ"ל
החברה לפיתוח רחובות בע"מ
שלום רב,

הנדון: מדיניות מינהל ההנדסה בעיריית רחובות בנושא גודל יח"ד

בתב"ע מס. 414-0893867

שם התוכנית – רח/מק/112/2/ו' דרך הים רחובות

- א. ביום 29.12.20 החליטה הועדה המקומית לאשר את התב"ע שבנדון, בגוש 3648 חלקות 278 – 277 (חלק) וגוש 3654 חלקות 47, 49 (חלק) ובה נקבע היקף של 500 יח"ד לסטודנטים. כמו כן התכנית קובעת כי גודל יחידת דיור לסטודנט לא יפחת מ- 25 מ"ר.
- ב. לאור מידע שהובא בפני לאחרונה לפיו במיזמי מעונות סטודנטים מעין אלו בת"א וסביבותיה יש עדיפות וביקוש להקמת יחידות סטודיו בגודל של 18 מ"ר, יובהר כי במידה ובמסגרת בקשה להיתר בניה תתבקש הקלה מהוראות התכנית שבנדון לעניין צמצום שטח יחידת הדיור מ- 25 מ"ר ל- 18 מ"ר והגדלת מספר יח"ד בהתאם, ישקול הצוות המקצועי של מינהל ההנדסה בחיוב להמליץ לועדה המקומית על אישור ההקלה, והכל בכפוף לשקילת התנגדויות תכנוניות לאישור ההקלה, ככל שיוגשו.
- ג. אין לראות במכתב זה משום התחייבות של הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות לאישור הקלה כזו או אחרת מהוראות התכנית שכן לועדה המקומית שיקול דעת בלעדי על פי דין להחליט בבקשה לאישור הקלה.

בברכה,

אדרי' דלית הראל
מהנדסת העיר
וראש מנהל הנדסה

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261



נספח ב'2

הדמיות להמחשה בלבד



חתימה + חותמת של המשתתף

נספח ב'3

מבוטל

חתימה + חותמת של המשתתף _____

עמוד 59 מתוך 96

נספח ב' 4

דף מידע ביחס למוחכר

הוראות התוכנית ותשריט מצב מוצע

חתימה + חותמת של המשתתף _____

עמוד 60 מתוך 96

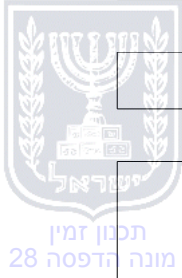
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0893867

רח/מק/112/2/ו' דרך הים - רחובות

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בהצטלבות דרך האצ"ל ודרך הים בעיר רחובות. מיקום התכנית הינו מרכזי ונמצא בסמיכות למרכזי הפעילות, מסחר, השכלה גבוהה ומרכזים מוניציפליים. פיתוח שטח תכנית זו מהווה מנוף להתפתחות והתחדשות השכונה הקיימת. כמו כן התכנית מביאה למיצוי פוטנציאל השטח מבחינת תכנון עירוני, תכנון אדריכלי ותכנון פרוגרמתי. באמצעות תכנית זו תתאפשר העשרת מגוון השירותים הקיימים לאוכלוסיית התושבים הגרים בסמיכות לתכנית זו בפרט, ולתושבי העיר בכלל.

התכנית מייצרת שלושה מגרשים.

התכנית מרכזת את כל זכויות הבניה שבתכנית רח/2/112/ה למגרש 1, שם ימוקמו מעונות הסטודנטים. בשני המגרשים הנוספים ימומשו זכויות בניה לצרכי ציבור כך שבתחום התכנית ימומשו סך של 250% אחוזי בניה לשימושים ציבוריים, לפי רח/2000/יח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/112/2 ו' דרך הים - רחובות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

414-0893867

מספר התכנית

11.066 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181125 קואורדינאטה X

645075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך הים פינת רחוב האצ"ל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך הים	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
277-278		חלק	מוסדר	3648
49	47	חלק	מוסדר	3654

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
414-0303420	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 414-0303420 ממשיכות לחול.	7755	6739	09/04/2018
414-0496471	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471 הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253	29/08/2019
רח/ 112 / 2 / ג	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 112 / 2 / ג. הוראות תכנית רח/ 112 / 2 / ג תחולנה על תכנית זו.	3565	12/06/1988	12/06/1988
רח/ 112 / 2 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 112 / 2 / ה ממשיכות לחול.	7513	6210	29/05/2017
רח/ 2000 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506	31/03/2015
רח/ מק/ 2000 / יב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	4957	04/02/2001	04/02/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	22: 30 07/02/2021	דליה לפידות	11/10/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי.	23: 28 12/10/2020	דליה לפידות	12/10/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב קיים	23: 31 12/10/2020	דליה לפידות	12/10/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו (1)	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehov ot.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ביל"ו 2 רחובות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		החברה לפיתוח רחובות(ה.ל.ר.) בע"מ	רחובות	אופנהיימר	10	08-9480100	08-9315123	Nissim.Salman@hhr. co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דליה לפידות	8498		רחובות	אופנהיימר	5	08-9315451	08-9470611	lapid_d@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקת מגרש ל 3 מגרשי בניה ללא שינוי בהיקף הזכויות המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש לשלושה מגרשי בניה חדשים בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 62א(א)1.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרש 1 כך שניתן יהיה לבנות 900 מ"ר מסחר המשרת את השימושים הציבוריים במקום 600 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)6.
3. שינוי בתכנית ובתמהיל שטחי דירות הסטודנטים, לפי סעיף 62א(א)5.
4. הגדלת מספר יחידות דיור לסטודנטים, לפי סעיף 62א(א)8.
5. הגדלת גובה הבניה במגרשים מס' 2 ומס' 3 לפי סעיף 62א(א)4.
6. שינוי וקביעת קווי בניין, לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,066	100
סה"כ	11,066	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,056.56	100
סה"כ	11,056.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 1:</p> <p>א. בנייני חינוך, תרבות, דת, ספורט ובריאות.</p> <p>ב. מוסדות קהילתיים.</p> <p>ג. מעונות סטודנטים: יותרו שימושים נלווים כגון משרד ניהול ואחזקת המבנה, חדר התכנסות ושימושים משותפים נוספים לרווחת הסטודנטים.</p> <p>ד. לא יתאפשר שימוש של בידור.</p> <p>ה. מסחר המשרת את השימושים הציבוריים</p> <p>תא שטח 2-3:</p> <p>א. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, למעט מגורים</p> <p>ב. מסחר המשרת את השימושים הציבוריים.</p> <p>גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח:</p> <p>כיכרות גנים, חורשות ושדות, מתקני גן וספורט, לרבות מבנים הקשורים אליהם, בתי שימוש ציבוריים, מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ובשימושים פתוחים, רחובות ושבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, שטחים שמורים לצורכי ניקוז ולמתקנים הנדסיים למניהם, מגרשי משחקים ושעשועים, מחסנים לאחזקת השטחים הציבוריים ומתקנים הנדסיים, חניון תת קרקעי, מקומות חניה וגישה אליהם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מעונות הסטודנטים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ 100 מ' ממקום הרכיבים בחדר המכונות שבמפעל תנובה הסמוך, כל בקשה לחריגה ממרחק זה תדרוש אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>הפקעות/או רישום</p> <p>לא תתאפשר העברת בעלות ביח"ד לסטודנטים. מעונות סטודנטים ישארו בבעלות אחת ותירשם על כך הערת אזהרה בטאבו.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>מגרשי הטניס הקיימים במקום יסגרו רק לאחר הסדרת מקום חלופי עבורם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מ"ר	מ"ר	מ"ר						
5	5	5	500	50	29863	12600	3984	13279 (1)	4206		1	דיור מיוחד ומסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	5		50	20234	11598	1471	7165	3005		2	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	4		50	17693	9000	1472	7221	3855		3	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
							6927	27665	11066	סה"כ			שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

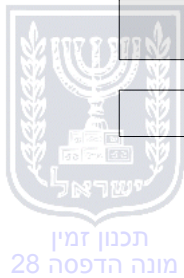
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח כל יחידת דיור לא יפחת מ 24 מ"ר. בתחום המגרש יתאפשר שטח למסחר (אשר ישרת את מבני הציבור) שלא יעלה על 900 מ"ר ויגזר מזכויות הבניה המותרות. חלק מהשטחים ישמשו לשימושים משותפים למגורי הסטודנטים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר בניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>3. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>4. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>5. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבקש ההיתר הכולל את פיתוח השטח, העמדת המבנים במגרש, עיצוב המבנים, כניסות ויציאות, הסדרי תנועה וחניה, חזיתות עקרוניות וחתכים עקרוניים, מפלסים ופיתוח, שלביות הבניה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה למבנה של מגורי סטודנטים יהיה התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.</p> <p>7. במסגרת הבקשה להיתר בניה, תוגש לאישור מהנדסת העיר תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול תיכנון שטחים פתוחים, ירוקים ומשמעותיים לטובת הציבור.</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ישמר מרחק של לפחות 20 מ' בין הבנינים שבמגרש 2 והבנינים שבמגרשים 1 ו 3 כך שתיווצר רחבה עירונית ירוקה ומגוננת לטובת הציבור.</p>
6.2	איחוד וחלוקה
	<p>התכנית כוללת חלוקת החלקה ל- 3 מגרשי בניה ותרשם לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>ג. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשת התעופה האזרחית.</p>
6.4	זכות מעבר לרכב
	<p>תותר זכות מעבר לציבור למעבר כלי רכב במגרש 2 למעבר למגרשים 1 ו 3 כמסומן בתשריט. בבקשה להיתר הבניה תסומן זכות המעבר באופן סופי.</p>

6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.6	בניה ירוקה
	<p>א. בקשה להיתר בניה תתייחס להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה".</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4' מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>
6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור תכנית זו.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0893867 שם התוכנית: רח/מק/112/2/ו' דרך הים - רחובות

עורך התוכנית: דליה לפידות אדריכלים תאריך: 11.10.2020

חתימה: _____

זכויות מאושרות לפי תכנית רח/112/ה, רח/2000/יח

יעוד	מס' תא שטח	גודל חלקה מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת												
			שרות	עיקרי														
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	לי"ר	11,066	עיקרי (1) 27,665	שרות (6) 6,927	עיקרי -	שרות (7) 33,198	200 (3)	40	80 (4)	20 (4)	3	5	5	5	5	5	5	

- (1) בתחום התכנית יתאפשר שימושים של בנייני חינוך, תרבות, דת, ספורט ובריאות, מוסדות קהילתיים, מעונות סטודנטים ושימושים נלווים כגון משרד ניהול ואחזקת המבנה, חדר התכנסות ושימושים משותפים נוספים לרווחת הסטודנטים, מסחר, רווחה ובריאות, קהילה. כמו כן יתאפשרו שטח למסחר (אשר ישרת את המבנים הציבוריים שלא יעלה על 600 מ"ר ויגזר מזכויות הבניה המותרות. חלק מהשטחים ישמשו לשימושים משותפים למגורי סטודנטים.
- (2) עפ"י רח/2000/ב/6. השימושים המותרים הם: לובי, חדרי מדרגות ומעברים, מעליות, מחסנים, מתקנים טכנים, חניות וכד'.
- (3) 200 יח"ד לסטודנטים לפי תכנית רח/112/ה. גודל דירה ממוצעת לדירת מעונות סטודנטים יהיה 38 מ"ר ולא גדול מ- 45 מ"ר.
- (4) במידה וישמש למעונות סטודנטים.
- (5) 250% לפי תכנית רח/112/ה.
- (6) לפי תכנית רח/112/ה
- (7) 300% לפי תכנית רח/2000/יח





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0893867 שם התוכנית: רח/112/ו' דרך הים - רחובות

עורך התוכנית: דליה לפידות אדריכלים תאריך: 11.10.2020

חתימה: _____

זכויות מאושרות לפי תכנית רח/112/ה, רח/2000/יח

יעוד	מס' תא שטח	גודל חלקה מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח %)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מטח						קדמי	צדני-ימני		צדני-שמאלי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	שרות
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	לי"ר	11,066	27,665 (5) (1)	6,927 (2) (6)	-	33,198 (2) (7)	80 (4)	200 (3)				20 (4)	3	5	5	5	

- (1) בתחום התכנית יתאפשר שימושים של בנייני חינוך, תרבות, דת, ספורט ובריאות, מוסדות קהילתיים, מעונות סטודנטים ושימושים נלווים כגון משרד ניהול ואחזקת המבנה, חדר התכנסות ושימושים משותפים נוספים לרווחת הסטודנטים, מסחר, רווחה ובריאות, קהילה. כמו כן יתאפשרו שטח למסחר (אשר ישרת את המבנים הציבוריים שלא יעלה על 600 מ"ר ויגזר מזכויות הבניה המותרות. חלק מהשטחים ישמשו לשימושים משותפים למגורי סטודנטים.
- (2) עפ"י רח/2000/ב/6. השימושים המותרים הם: לובי, חדרי מדרגות ומעברים, מעליות, מחסנים, מתקנים טכנים, חניות וכד'.
- (3) 200 יח"ד לסטודנטים לפי תכנית רח/112/ו'. גודל דירה ממוצעת לדירת מעונות סטודנטים יהיה 38 מ"ר ולא גדול מ- 45 מ"ר.
- (4) במידה וישמש למעונות סטודנטים.
- (5) 250% לפי תכנית רח/112/ה.
- (6) לפי תכנית רח/112/ה.
- (7) 300% לפי תכנית רח/2000/יח





גושיו וחלקות בתכנית 1

גוש	מס גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
49	3648	47	277
277			278

פרטי חלקות קיימות 2

מס חלקה	מס חלקה	מס חלקה	שטח חלקות
2.268	2.268	47	3648
2.041	2.812	49	277
6.544	6.635	277	278
0.213	3.556		הכל שטח
11.066			

טבלת תאי שטח מוצעים 3

יחיד	תא שטח	מ"ר
1	שטחים פתוחים ומבנים ומסודרת ציבור	4206.0
2	שטחים פתוחים ומבנים ומסודרת ציבור	3005.0
3	שטחים פתוחים ומבנים ומסודרת ציבור	3855.0
	הכל שטח	11066.0

מקרא

שטחים פתוחים ומבנים ומסודרת ציבור

זיקת רוחא לענבר ברכב

פדחת

ק-בצו

עלונים לשיפור

עלונים לעקרה

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
תכנית מפורטת

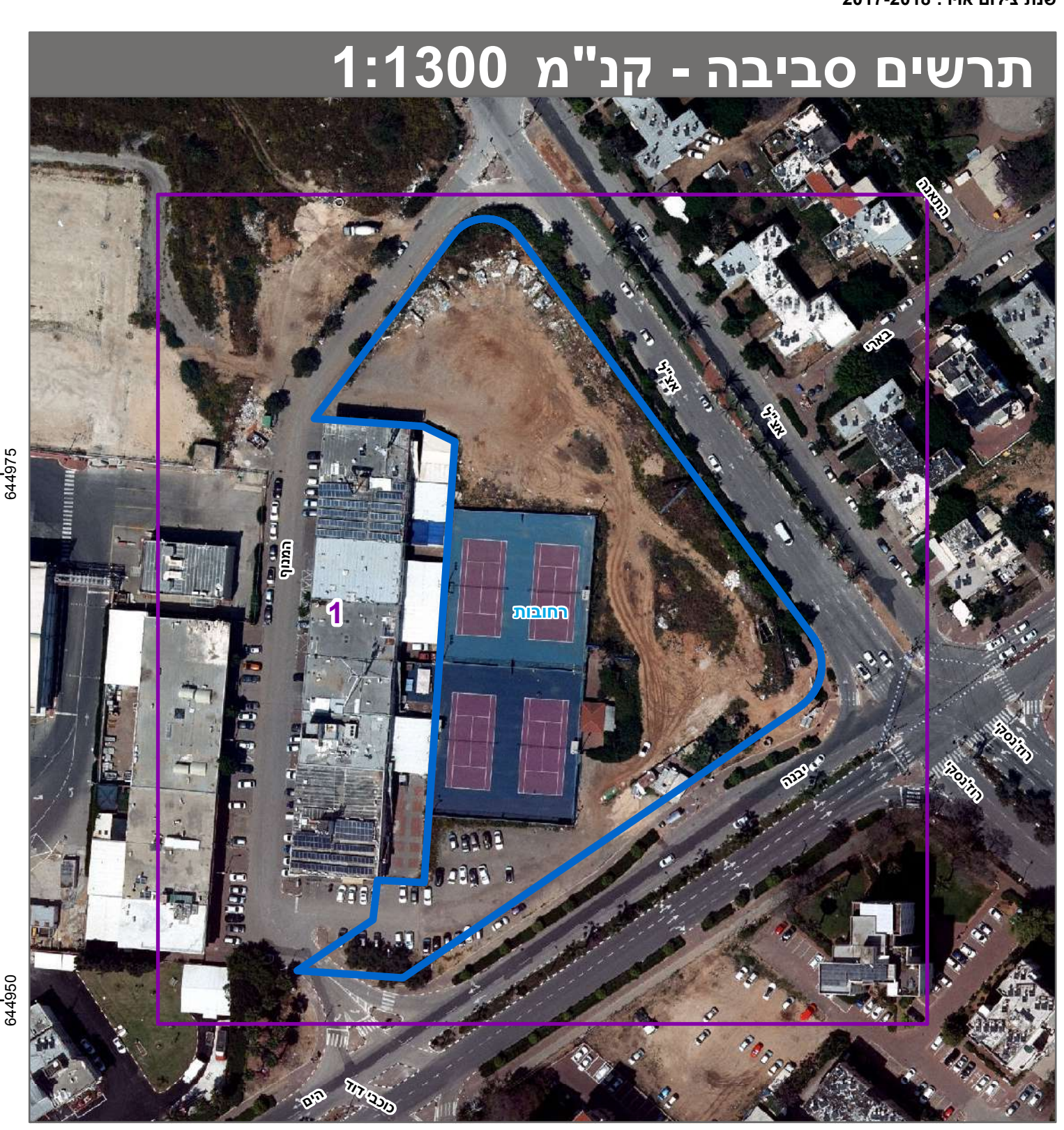
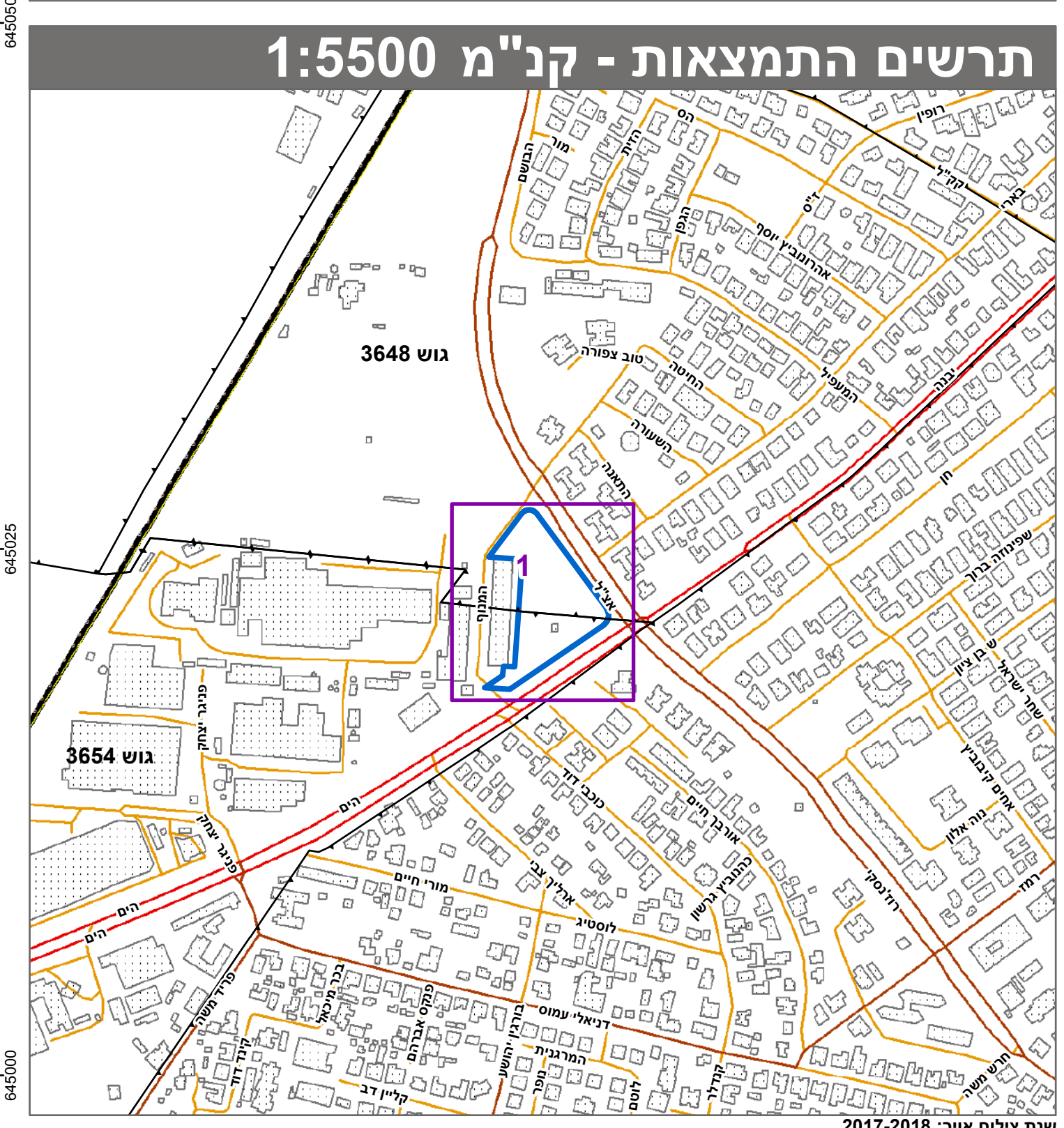
מס' 414-0893867

רח/מק/2/112' דרך הים - רחובות

תשריט מצב מוצע גיליון 1 מתוך 1

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
רשות מקומית	רחובות
ישוב	רחובות
תכנית בסמכות איחוד וחלוקה	מקומית
היתרים או הרשאות	איתור ולא חלוקה בהסמכת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
מונה תדפיס התשריט	16
מועד הפקה	20/01/2021
שטח התכנית	11.066 דונם קנה מידה 1:250

אישורים בתכנית מס' 414-0893867



שמות*

מגיש התכנית	ועדה מקומית תאגיד: הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
עורך ראשי	דלדל לפיזיות תאגיד: תכנון עירונית
יזם	תכנון עירונית תאגיד: החברה לפיתוח רחובות(ה.ל.ר) בע"מ

בעלי ענין בקרקע*

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק	כל הגוש	מספר חלקות / בשלמותן	מספר חלקות בחלקיותן
3648	חלק	47	277-278	49
3654	חלק			

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשמות הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 11-03-2020 והיא הוכנה לפי הוראות נהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו המחול והקדסטרי: מדידה גרפית

אבי בן נתן 1366
שם המודד מספר רשיון חתימה תאריך

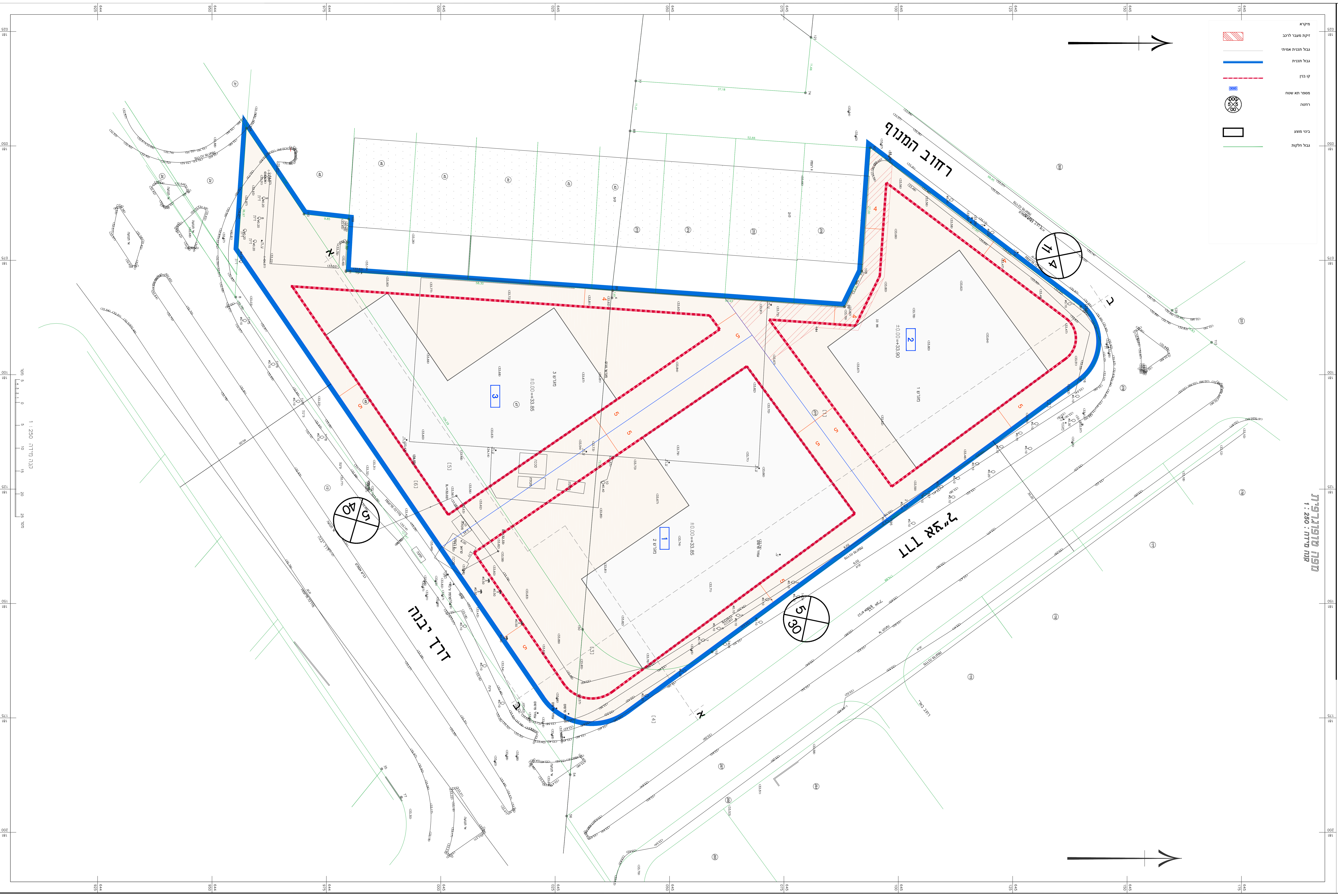
רחובות/גליון דרך הים - רחובות

נספח בינוי

מחזור	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
רשות מקומית	רחובות
ישוב	רחובות
תאריך	12/10/20
שם הנספח	קני"מ
נספח בינוי	1250
שמות וחתימות:	
עורך	שם זליה לפידות
התוכנית	תאריך: לפידות אורכילת

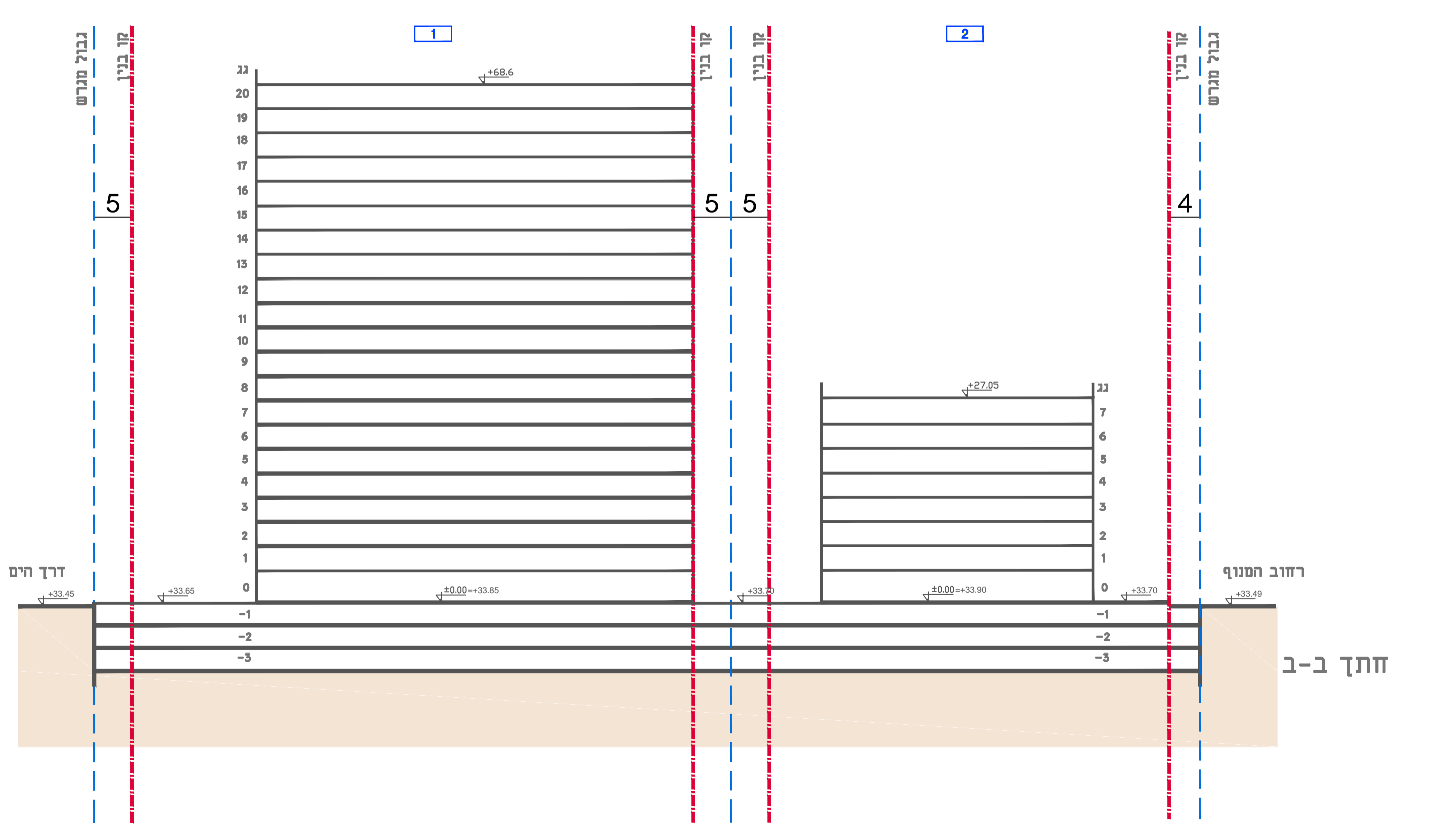
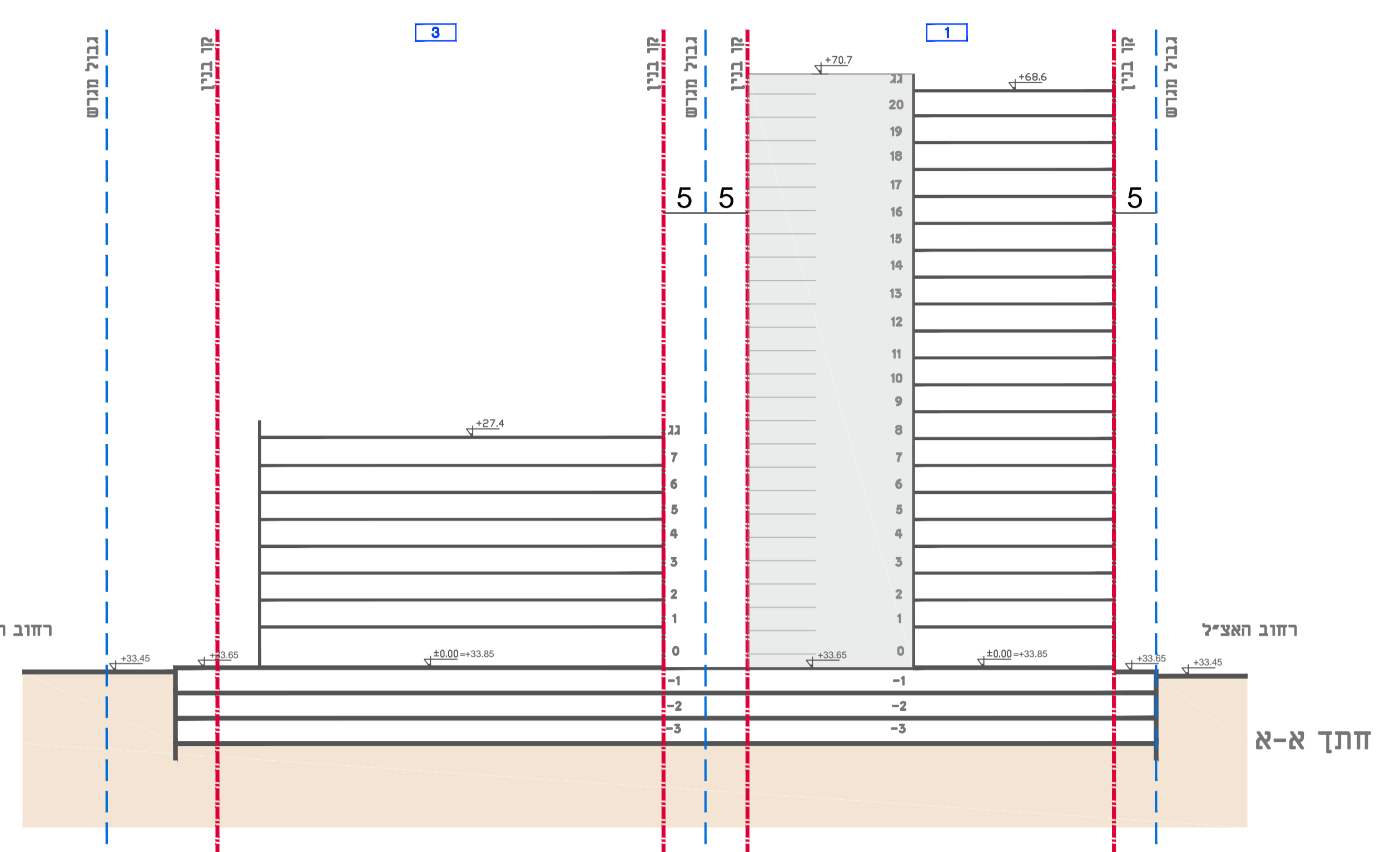
מקרא

- ריבוע חצוי לריבוע
- גבול תחנת ארמייה
- גבול תחנת
- קו גבול
- מסלול רחוב
- רומח
- כניס פתוח
- גבול חלקת



מנהל תכנון: 1:2500

מפת מפורטת
 קנה מידה: 1:250



Architectural drawing interface with navigation tools on the left side.

תוכנית בינוי מנחה שאינה מהווה חלק ממסמכי הת.ב.ע אולם מחייבת לענין השטח הפתוח בין
המעונות לבין מכללת תמר

התוכנית בתוקף אשר חלה על החלקה:

שם תכנית דרך הים
רחובות

תכנית בתוקף
רח/מק/112/2/ו'

זכויות בניה (עיקרי + שירות) עפ"י תכניות בתוקף: 17.263 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ועוד 12.600 מ"ר (שטחי שירות) מתחת לכניסה הקובעת בנוסף תותר הקמת שטחי מסחר בהיקף של עד 900 מ"ר (מתוך הזכויות הקיימות)

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח 5'

נספח 52 - אחריות ושיפוי בניזקין וביטוח

1) סעיפי אחריות ושיפוי בניזקין וביטוח לתכנון:

- א. מוסכם בזה בין הצדדים כי האחריות הבלעדית עבור עבודת התכנון תחול על היזם ולפיכך אישור של המזמינות לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון ו/או אשר הוכנו ע"י היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על המזמינות ו/או על מי מטעמן אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות עבודת התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.
- ב. היזם אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו למזמינות ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנסוא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכן.
- ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם אחראי כלפי המזמינות ו/או כלפי העובדים המועסקים על ידן ו/או כלפי קבלנים המועסקים על ידן ועובדיהם ו/או כלפי כל אדם הפועל מטעמן ו/או כלפי צד שלישי כלשהו, לכל נזק לגוף או לרכוש או אבדן או נזק אחר מכל סוג שהוא שיגרם לו ו/או להם או לרכושם או לעבודות כתוצאה ו/או במהלך בצוע עבודות התכנון בכל הקשור לעבודות הבינוי, התכנון, הביצוע ו/או עבודות ו/או שירותים נלווים (להלן ביחד ולחוד "הפרויקט") ו/או עקב מעשה או מחדל או טעות או השמטה של היזם או מי מטעמו.
- ד. היזם פוטר את המזמינות ו/או עובדיה ו/או כל אדם הנמצא בשירותן מכל אחריות לכל אבדן או נזק הנמצא באחריות היזם, כאמור בסעיפים קטנים א'-ג' לעיל.
- ה. היזם מתחייב לשפות ולפצות את המזמינות על כל נזק שיגרם למי מהן, ו/או דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדן לרבות הוצאות משפטיות ואחרות בהן בקשר לכך וזאת עלפי דרישתן ו/או על פי פסק דין של בית משפט מוסמך. המזמינות יודיעו ליזם על תביעה כאמור ויאפשר לו להתגונן ולהגן על המזמינות מפניה על חשבוננו.
- ו. נשאו המזמינות בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שנגרמו להן ו/או לרכושן ו/או לצד שלישי כלשהו (כולל עובדי היזם ושלוחיו) בגין ו/או עקב ו/או כתוצאה מהתכנון יהיה על היזם להחזיר למזמינות באופן מיידי כל תשלום ו/או הוצאה כנ"ל ולשפותן על כל הנזקים ו/או ההפסדים כאמור לעיל.
- ז. המזמינות רשאיות לקזז מן התשלומים אשר היזם זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמזמינות על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריות היזם כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למזמינות מחמת מעשה או מחדל שהם באחריות היזם כאמור לעיל.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

ח. ככל והמוכר ו/או שטח כל שהוא ימסר לידי היזם לטובת תכנון ועד לקבלת היתר בניה ו/או לכל מטרה אחרת לפני תחילת הפרויקט, יערוך היזם ויקיים בחברת ביטוח מורשית בישראל, למשך כל תקופת התכנון ועד לתחילת עבודות ההקמה ו/או הבינוי (להלן ביחד ולחוד: עבודות ההקמה) ו/או קבלת היתר בניה (המוקדם מביניהם) לפחות את הביטוחים אשר מפורטים בנספח אישור קיום ביטוחים 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון עד לקבלת היתר בניה"). היזם ימציא לידי המזמינות במעמד חתימת החוזה ולא יאוחר מ 14 יום לפני קבלת החזקה במוכר לטובת התכנון ו/או המטרות לעיל – את טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון. מסירת האישור חתום על-ידי מבטחי היזם המורשים בישראל למזמינות במועדים הינו תנאי עיקרי בהסכם זה אשר הפרתו מזכה את המזמינות בתרופות בגין הפרת ההסכם. היזם ישוב וימציא אישור ביטוח מיד עם תום תקופת הביטוח, בהתאם למועדים המפורטים לעיל, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמזמינות.

- ט. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:
- 1) ביטוח אחריות מקצועית – יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד תחילת ההתקשרות.
 - 2) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
 - 3) חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

2) סעיפי אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח לתקופת הקמת הפרויקט:

א. סעיפי אחריות ושיפוי בנזיקין לתקופת הקמת הפרויקט:

אחריות היזם לנזק

1. מיום מתן צו התחלת עבודה ועד מתן תעודת השלמה, היזם אחראי בלעדית לשמירת הפרויקט ואתר הפרויקט ו/או המוכר, לרבות לעבודות שבוצעו קודם לחתימת הסכם זה ו/או התחלת ביצוע הפרויקט על ידי היזם, המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לפרויקט ו/או לאתר הפרויקט ו/או למוכר מסיבה כלשהי לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה משיטפונות, רוחות, סערות, שלגים וכיו"ב, יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון המזמינות והמתאימות בכל פרטיהן להוראות החוזה.
2. הוראות סעיף קטן 1 לעיל, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי היזם ו/או קבלני המשנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידם בתקופת הבדק.
3. בכל מקרה של נזק לפרויקט שנגרם על ידי מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על ידי כוחות סדירים או בלתי סדירים, פלישת אויב, פעולה של מדינה אויבת או פעולה קרבית (להלן: חתימה + חותמת של המשתתף)

"סיכון מוסכם"), יהיה היזם חייב לתקן את הנזק בהקדם האפשרי, לאחר קבלת דרישה בכתב מהמזמינות והוצאות התיקון יחולו על היזם.

4. בכל מקרה שהיזם יהיה אחראי לנזקים על פי פרק זה, רשאיות וזכאיות המזמינות לקבל מאת היזם, לפי דרישה ראשונה בכתב, פיצויים מלאים עבור נזקים שלא תוקנו במועד שקבעה המזמינות ועבור נזקים שהמזמינות החליטה לפי שיקול דעתן המוחלט שלא יתוקנו ו/או שאינם ניתנים לתיקון, והכל בסכום או בסכומים שיקבעו על ידי המזמינות וקביעות המזמינות תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור ותחייבנה את היזם.

אחריות לגוף או לרכוש

5. היזם אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש ו/או הפסד כספי ו/או נזק פיננסי טהור אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות המזמינות ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לזים ו/או למי מטעמו ו/או לקבלנים האחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר הפרויקט ו/או במוחכר ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר הפרויקט ו/או למוחכר ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, בכל הנובע ו/או קשור ו/או לפרויקט ו/או מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או עובדיה ו/או מי מטעמן ו/או קבלני משנה מטעמן, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו בקשר לאחריות כאמור ו/או עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה היזם אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על היזם על פי חוזה זה ו/או על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור למזמינות ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע הפרויקט ולרבות בתקופת הבדק.

6. היזם אחראי בלעדית לכל אבדן, נזק או קלקול למכונות ו/או לציוד ו/או למתקנים מכל סוג ותאור הנמצאים בשימוש בקשר עם הפרויקט, והוא פוטר את המזמינות ו/או עובדיה ו/או כל אדם הנמצא בשרותה מכל אחריות לכל אבדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי מכל מין וסוג הנובע ו/או בקשר לפרויקט ו/או הנובע מנזק לרכוש ו/או ציוד כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא.

אחריות לעובדים

7. היזם אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע הפרויקט ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

אחריות לרכוש ציבורי

8. היזם אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם 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 הפרויקט, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע הפרויקט. היזם תתקן את הנזקים ו/או

חתימה + חותמת של המשתתף _____

הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצון המזמינות ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת - קרקעיים העוברים באתר הפרויקט ו/או במוחכר.

פיצוי ושיפוי על ידי היזם

9. היזם מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר היזם אחראי להם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ולרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור אלה הנזכרים ומפורטים בסעיפים קטנים 1 – 8 לעיל.
10. היזם מתחייב לבוא בנעלי המזמינות ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הנזכרים בסעיפים קטנים 1 – 8 לעיל.
11. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב היזם לבוא, על חשבונו, בנעלי המזמינות ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או כל הבא מטעמם, במידה שכולם ו/או אחד מהם ייתבעו בגין נזק כלשהו כאמור בהסכם זה ו/או להיות מוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בכל תביעה כאמור והכל לפי קביעת המזמינות ועל פי שיקול דעתן המוחלט.
12. היזם מצהיר בזאת כי במידה ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד המזמינות ו/או מי מטעמן כאמור, הינו מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקש על ידי המזמינות ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא התייצב היזם כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר המזמינות ימצאו לנכון לעשותו על פי שיקול דעתן המוחלט ולשאת בתשלומם.
13. היזם מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את המזמינות ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן בכל סכום אשר יפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים אשר היזם אחראי להם, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, ובלבד שניתנה ליזם הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור או נשלחה אליה הודעת צד ג' באותה תביעה.
14. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד המזמינות צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את הגורמים הנ"ל על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.
15. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את המזמינות על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהוא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהן, שלוחיהן ושולחיהן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בחוזה ו/או קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו למזמינות במלואן.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

16. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בחוזה זה, המזמינות יהיו רשאיות לתקן בעצמן ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שהיזם אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון היזם, והיזם ישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים בתוספת 20% הוצאות כלליות של המזמינות.

17. כל סכום שהיזם היתה אחראי לתשלומו לפי הוראות פרק זה, והמזמינות נדרשו ו/או חויבו כדין לשלמו, יהיה המזמינות רשאיות, מבלי לגרוע מיתר זכויותיהן על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו ו/או לקזזו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת המזמינות בכל זמן שהוא וכן יהיו רשאיות לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות הנזכרות בהסכם זה.

ב. ביטוח על ידי היזם לתקופת הקמת הפרוייקט:

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריות לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את הפרוייקט ולהבטיח אחריות כאמור בביטוחים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בחוזה זה והתנאים המפורטים בטופסי האישור על קיום ביטוחים המצורפים לחוזה זה ולנספח אישור קיום ביטוחים 2 המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים" ו/או "אישור ביטוח העבודות").

2. לפני תחילת הפרוייקט, או הכנסת ציוד בקשר לפרוייקט, היזם תמציא את טופס אישור ביטוח העבודות. היזם מתחייב להמציא למזמינות את טופס אישור ביטוח העבודות חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, מידי שנה במשך כל זמן חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הפרוייקט ו/או עד המסירה הסופית של הפרוייקט ו/או יציאתו של היזם מאתר הפרוייקט ו/או תקופת התחזוקה המורחבת ו/או תקופת ההרצה ו/או תחילת הפעלת הפרוייקט (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד המזמינות. המצאת טופס אישור ביטוח העבודות חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

3. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך אויתוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע הפרוייקט לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש הכולל כיסוי לנזקי גוף אשר אינם מכוסים בביטוח חובה בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪. למען ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

4. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערוך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף מיוחד בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 ₪ למקרה.

5. **ביטוח "אחריות מקצועית"** – היזם יערוך ויקיים ביטוח אחריות מקצועית בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין בגין עבודות התכנון ו/או ההקמה. עם חתימת ההסכם היזם ימציא את טופס אישור ביטוח העבודות למזמינות המעיד גם על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות חתימה + חותמת של המשתתף _____

והתנאים המפורטים בטופס אישור ביטוח העבודות. היזם מתחייב להמציא למזמינות את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום עבודות ההקמה, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד המזמינות.

6. **ביטוח "חבות מוצר"** – היזם יערוך ויקיים ביטוח חבות מוצר בגין עבודות התכנון ו/או ההקמה החל ממועד מסירת העבודות (או חלקן) למזמינות, וזאת בכל תקופה בה הוא עשויה להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. היזם מתחייב להמציא לידי המזמינות, לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד סיום העבודות (או חלקן) אישור המעיד על ביצוע ביטוח "חבות המוצר" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס אישור ביטוח העבודות. היזם מתחייב להמציא למזמינות את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 5 שנים נוספות לאחר מסירת הפרויקט, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד המזמינות.

7. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.
פרק ב' – צד ג' :

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט בפרק א', אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.	(1) אחריות לנזקים לרכוש המזמינות אשר היזם פועלת בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של המזמינות למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א' של פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות.
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של היזם כלפי המזמינות	(2) אחריות המזמינות כלפי עובדי היזם וכל הפועל בשמו ומטעמו.

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפרטות לעיל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור הביטוח ולא במקומן.

8. סכומי ההשתתפות העצמית בפוליסת העבודות הקבלניות לא יעלו על הסכומים המפורטים להלן:

(1) פרק א' – רכוש

• עד 5% מערך הפרויקט ובלבד שלא תעלה על 250,000 ₪.

למעט כיסוי רעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפויות עצמיות כמקובל לגבי סיכונים אלה.

(2) פרק ב' – צד ג' 50,000 ₪ למעט הרחבות בגין רעד ויברציה וכבלים תת קרקעיים לגביהן ההשתתפות העצמית המרבית לא תעלה על 200,000 ₪.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- 3) פרק ג' – חבות מעבידים 20,000 ₪ לאירוע.
- 4) סכום השתתפות עצמית ביתר הפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.
9. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:
- 1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – ו/או המזמינות ו/או היזם:
 - "המזמינות" לעניין הכיסוי הביטוחי: המזמינות ו/או תאגידי עירוניים ו/או חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל.
 - 2) ביטוח אחריות מקצועית מכסה את אחריות המזמינות ועובדיה בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של היזם ומי מטעמו בקשר עם הפרוייקט.
 - 3) ביטוח חבות המוצר מכסה את אחריות המזמינות בגין ו/או בקשר עם הפרוייקט.
 - 4) ביטוח אחריות מקצועית ו/או ביטוח בחות המוצר – יכלול תאריך רטרואקטיבי החל ממועד ההתקשרות
 - 5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המזמינות ו/או ומי מטעמן, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - 6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למזמינות הודעה בכתב, ע"י היזם ו/או חברת הביטוח מטעמן, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
 - 7) חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.
 - 8) כל סעיף בפוליסות היזם (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי היזם כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המזמינות וכלפי מבטחיהן, ולגבי המזמינות הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמינות במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המזמינות מבלי שיהיה למבטחי היזם זכות תביעה ממבטחי המזמינות להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, היזם מוותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי המזמינות וכלפי מבטחיהן.
 - 9) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח ולעניין ביטוח אחריות מקצועית הכיסוי יהיה על פי פוליסת ביטוח אחריות מקצועית של מבטחי היזם, המעודכנת והמאושרת על ידי הפיקוח על כל הרחבותיה.
10. המזמינות רשאיות, אך לא חייבות, לדרוש מהקבלן להמציא את פוליסות הביטוח להן והיזם מתחייב היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שידרשו הנ"ל.
11. היזם ישא, בכל מקרה, בפרמיות ובסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן ישא בכל נזק שיגרם לפרוייקט עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמם שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של היזם ו/או קבלני משנה מטעמו
12. הפר היזם ו/או קבלן מטעמו את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיהם ו/או את זכויות המזמינות, יהיה היזם אחראי לנזקים שיגרמו למזמינות באופן מלא ובלעדי ולא

חתימה + חותמת של המשתתף _____

- תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי המזמינות והוא תהא מנועה מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי המזמינות.
13. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור. לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.
14. מובהר, כי היזם אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, ובכלל זאת נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
15. ביטוח על ידי המזמינות- מוסכם כי אם יבוטל או יצומצם ביטוח כלשהו מביטוחי היזם ו/או היזם לא יבצע את הביטוחים שעליו לבצע לפי חוזה זה ו/או לא תאריכם כנדרש, יהיו המזמינות רשאיות, אך לא חייבות, לפי שיקול דעתן, לערוך את הביטוחים כאמור, כולם או מקצתם, על חשבוננו של היזם, מבלי שיהיה בכך בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמינות ו/או על מי מטעמן או לפטור את היזם מאחריות כלשהי המוטלת עליה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. היזם ישפה את המזמינות, מיד עם דרישתן הראשונה, בכל סכום ששילמו המזמינות כדמי ביטוח עבור היזם כאמור, וסכום השיפוי כאמור ייחשב חוב המגיע למזמינות מאת היזם על פי הוראות חוזה זה.
16. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, בכל שלבי הפרוייקט מתחייב היזם כי הוא וכל קבלני המשנה מטעמו ימלאו אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וכל הצווים, תקנות, וכדומה, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, באופן שכל עובדיהם, שליחיהם ומשתמשיהם שיועסקו בביצוע העבודה נשוא חוזה זה, לרבות אלה שיעסקו בעבודה האמורה באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.
17. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי המזמינות כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למזמינות כנגד היזם על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את היזם מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
18. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

3) סעיפי אחריות וביטוח בתקופת ההפעלה:

א. אחריות ושיפוי בנוזיקין בתקופת ההפעלה

1. היזם אחראי בלעדית כלפי המזמינות ו/או עובדיה ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהוא שיגרמו למוחכר ו/או לפרוייקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לרבות למבני הפרוייקט ו/או לצמודיותיהם ולמערכותיהם בקשר או כתוצאה מההפעלה ו/או השימוש של היזם בני"ל ו/או בציוד המזמינות ו/או מטעמן אשר משמש את היזם במסגרת ההסכם.
2. היזם אחראי בלעדית כלפי המזמינות ו/או עובדיה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש ו/או הפסד כספי ו/או נזק פיננסי טהור שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או למזמינות, עובדיה

חתימה + חותמת של המשתתף _____

והבאים מטעמן ו/או ליזם ו/או לעובדי היזם ו/או לקבלני משנה מטעם היזם ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בכל הנוגע ו/או קשור להפעלה ו/או השימוש של היזם בפרויקט ו/או מתקניו ו/או מערכתיו ו/או מעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של היזם ו/או הפועלים מטעמו בקשר להסכם זה.

3. היזם אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של היזם ו/או של מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בפיקוחו ו/או בניהולו ו/או לציוד המזמינות ו/או מטעמן אשר משמש את היזם במסגרת ההסכם והוא פוטר את המזמינות מאחריות לכל אובדן ו/או נזק מנזק לרכוש ו/או ציוד כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי מכל מין וסוג הנובע ו/או בקשר להתקשרות זו. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

4. היזם פוטר בזאת את המזמינות ו/או עובדיה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מטעמן.

5. היזם מתחייב לשפות ולפצות את המזמינות וכל הפועל בשמן ומטעמן, על פי דרישה ראשונה בכתב של המזמינות, על כל תביעה שמי מהן תתבע ו/או כל סכום שיוחויביו לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר היזם אחראי להם כאמור ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין. המזמינות יודיעו ליזם על תביעות כאמור שיוגשו כנגדן ויאפשרו לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על המזמינות מפניהן.

6. היזם מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למוכר ו/או למבנה הפרוייקט ולצמודיותהם ולמערכותיהם ו/או לסביבתם ו/או לכל ציוד ו/או רכוש להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או על פי הסכם זה ו/או על פי דין על פי דרישה ראשונה בכתב של המזמינות.

7. המזמינות רשאית לקזז מן התשלומים אשר היזם זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמזמינות על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריות היזם כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למזמינות מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותה של היזם כאמור לעיל.

ב. ביטוח בתקופת ההפעלה

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריות לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההפעלה וכל עוד קיימת אחריות שבדין כלפיו ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובגבולות ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, נספח אישור קיום ביטוחים 3המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה") וביטוחים נוספים כמפורט להלן:

1. **ביטוח על פי חוק מכוני כושר (רישוי ופיקוח) תשנ"ד- 1994, חוק הספורט התשמ"ח- 1988 ותקנות הספורט (ביטוח) תשנ"ה- 1994, למתאמנים קבועים ומתאמני אקראי בחדר הכושר [ככלו ויהיה חדר כושר], מאמנים ומדריכים, בסכומים כמתחייב מהחוקים ומהתקנות הנ"ל.**

חתימה + חותמת של המשתתף _____

2. היזם יערוך כל ביטוח המתחייב על פי החוק ו/או כל ביטוח אחר לכיסוי אחריות היזם על פי ההסכם ועל פי הדין לרבות ביטוח אחריות מקצועית על פי כל דין, לבעלי המקצוע הפועלים על פי רישוי/רשיון ו/או הדורשים ידע מקצועי וכן ביטוח על פי חוק הספורט התשמ"ח-1988 ותקנות הספורט (ביטוח) תשנ"ה-1994, למשתתפים בפעילות ספורט, בסכומים כמתחייב מהחוקים ומהתקנות הנ"ל.

2. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:
- 1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו ו/או המזמינות ו/או היזם: "המזמינות" לעניין הכיסוי הביטוחי: המזמינות ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל.
 - 2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות המזמינות בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של היזם ומי מטעמן בקשר עם הפרוייקט.
 - 3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את המזמינות היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי היזם בקשר עם הפרוייקט.
 - 4) ביטוח אחריות מקצועית מכסה את אחריות המזמינות בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של היזם ומי מטעמו בקשר עם הפרוייקט.
 - 5) ביטוח אחריות מקצועית – יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד תחילת ההתקשרות.
 - 6) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
 - 7) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המזמינות, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - 8) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למזמינות הודעה בכתב, ע"י היזם ו/או חברת הביטוח מטעמן, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
 - 9) חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.
 - 10) כל סעיף בפוליסות היזם (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי היזם כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המזמינות וכלפי מבטחיהן, ולגבי המזמינות הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמינות במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המזמינות מבלי שיהיה למבטחי היזם זכות תביעה ממבטחי המזמינות להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, היזם מוותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי המזמינות וכלפי מבטחיהן.
 - 11) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח ולעניין ביטוח אחריות מקצועית הכיסוי יהיה על פי פוליסת ביטוח אחריות מקצועית של מבטחי היזם, המעודכנת והמאושרת על ידי הפיקוח על כל הרחבותיה.

3. ללא צורך בכל דרישה מצד המזמינות, מתחייב היזם להמציא לידי המזמינות לא יאוחר מ 30 יום לפני סיום עבודות הקמת הפרוייקט ו/או חלקו ו/או תחילת ההפעלה, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על קיום ביטוחים לקופת ההפעלה כשהוא חתום על ידי המבטח המורשה בישראל מטעמו.

4. היזם ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותי בפרוייקט ו/או בסביבתו ו/או במוכר ו/או ההפעלה ו/או משך חלוטו של הסכם זה – לפי המאוחר, את טופס האישור חתימה + חותמת של המשתתף _____

על קיום ביטוח לתקופת ההפעלה של היזם, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמזמינות.

5. המזמינות רשאיות, אך לא חייבות, לדרוש מהקבלן להמציא את פוליסות הביטוח להן והיזם מתחייב היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שידרשו הנ"ל.

6. היזם ישא, בכל מקרה, בפרמיות ובסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן ישא בכל נזק שיגרם לפרוייקט עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמם שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של היזם ו/או קבלני משנה מטעמו.

7. הפר היזם ו/או קבלן מטעמו את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיהם ו/או את זכויות המזמינות, יהיה היזם אחראי לנזקים שיגרמו למזמינות באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי המזמינות והוא תהא מנועה מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי המזמינות.

8. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור. לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

9. מובהר, כי היזם אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, ובכלל זאת נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

10. ביטוח על ידי המזמינות- מוסכם כי אם יבוטל או יצומצם ביטוח כלשהו מביטוחי היזם ו/או היזם לא יבצע את הביטוחים שעליו לבצע לפי חוזה זה ו/או לא תאריכם כנדרש, יהיו המזמינות רשאיות, אך לא חייבות, לפי שיקול דעתן, לערוך את הביטוחים כאמור, כולם או מקצתם, על חשבונן של היזם, מבלי שיהיה בכך בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמינות ו/או על מי מטעמן או לפטור את היזם מאחריות כלשהי המוטלת עליה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. היזם ישפה את המזמינות, מיד עם דרישתן הראשונה, בכל סכום ששילמו המזמינות כדמי ביטוח עבור היזם כאמור, וסכום השיפוי כאמור ייחשב חוב המגיע למזמינות מאת היזם על פי הוראות חוזה זה.

11. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, בכל שלבי הפרוייקט מתחייב היזם כי הוא וכל קבלני המשנה מטעמו ימלאו אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וכל הצווים, תקנות, וכדומה, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, באופן שכל עובדיהם, שליחיהם ומשתמשיהם שיועסקו בביצוע העבודה נשוא חוזה זה, לרבות אלה שיעסקו בעבודה האמורה באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.

12. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

4) מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי חוזה זה ו/או על פי דין לעניין הוראות האחריות והביטוח הכלולות ואשר יכללו בהסכם בין המזמינות לבין גופים ממנים נוספים ו/או בעלי זכויות בקשר עם הפרוייקט ו/או ההתקשרות וכדי היזם מצהיר כי ההוראות הנ"ל יחולו עליה " BACK TO BACK" והיזם יעמוד בהתחייבות המזמינות בהתאמה .

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח אישור קיום ביטוחים 1

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים	
<p>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.</p>			
מבקש האישור	מעמד מבקש האישור	המבוטח	מעמד המבוטח
<p>עיריית רחובות ו/או הלי"ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ (המזמינה ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל)</p> <p>ת.ז.ח.פ. _____</p> <p>מען</p> <p>עירייה - רחוב בילו 2 רחובות הלר -אופנהיימר 10 רחובות</p>	<p><input type="checkbox"/> משכיר</p> <p><input type="checkbox"/> חברת ניהול</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> מחכיר</p> <p><input type="checkbox"/> אחר</p> <p>_____</p>	<p>שם</p> <p>_____</p> <p>ת.ז.ח.פ. _____</p> <p>מען</p>	<p><input type="checkbox"/> השוכר / הזכין</p> <p><input type="checkbox"/> אחר : בר רשות שימוש</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר הרשאת שימוש / החכרה של מקרקעין עירוניים הממוקמים ב _____ בשטח של _____ מ"ר ו/או הרכוש במקרקעין</p>

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח
	מטבע	סכום					
<p>302 אחריות צולבת</p> <p>304 הרחב שיפוי</p> <p>307 קבלנים וקבלני משנה</p> <p>309 ויתור על תחלוף לטובת</p> <p>מבקש האישור</p> <p>315 תביעות המל"ל</p> <p>318 מבקש האישור מבוטח נוסף</p> <p>328 ראשוניות</p>	₪	4,000,000			ביט		צד ג'

חתימה + חותמת של המשתתף _____

כיסויים							
329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג							
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג):							
096 שכירויות והשכרות							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח אישור קיום ביטוחים 2

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	המבוטח	מבקש האישור				
<input checked="" type="checkbox"/> מזמין העבודות/השירותים	העבודות: עבודות תכנון והקמת מעון סטודנטים "דרך היס" ו/או עבודות נלוות	שם הקבלן:	עיריית רחובות ו/או הל"ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ (המזמינה ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל)				
		ו/או קבלני משנה	_____				
		ת.ז.ח.פ.	_____				
		מען	מען עירייה - רחוב בילו 2 רחובות הלר -אופנהיימר 10 רחובות				
כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות למקרה ולתקופה / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (ובנוסף תקופת תחזוקה מורחבת 24 בת חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום)	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	ש"ח				ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות
313 כיסוי בגין נזקי טבע							הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד		10% מערך העבודות אך לא פחות מ-					רכוש עליו עובדים

חתימה + חותמת של המשתתף _____

316 כיסוי רעידת אדמה		2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.					
318 מבקש האישור מבוטח נוסף	₪	10% מערך העבודות אך לא פחות מ- 2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.					רכוש סמוך
328 ראשוניות							פינוי הריסות
324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	₪	10% מערך העבודות אך לא פחות מ- 2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.					נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים
	₪	10% מערך העבודות אך לא פחות מ- 2,500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.					נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים
	₪	במלוא ערך העבודות					
302 אחריות צולבת.	₪	20,000,000					צד ג'
307 קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקשהאישור							
315 תביעות המל"ל							
312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה							
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							
328 ראשוניות							
329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג							
	₪	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים 400,000 ₪					נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים

חתימה + חותמת של המשתתף _____

רעידות והחלשות משען	אחריות מעבידים	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה	ש	גבול האחריות		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח
				מטבע	סכום					
		20,000,000	ש							
304 הרחב שיפוי										
309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור										
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים										
328 ראשוניות										
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'										
301 אובדן מסמכים		8,000,000	ש				ת. רטרו:			אחריות מקצועית
302 אחריות צולבת							_____			
304 הרחב שיפוי										
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור										
318 מבקש האישור מבוטח נוסף										
325 מרמה ואי יושר עובדים										
327 עיכוב /שיהוי עכב מקרה ביטוח										
328 ראשוניות										
332 תקופת גילוי 6 חודשים.										
302 אחריות צולבת		4,000,000	ש				ת. רטרו:	ביט		חבות מוצר
304 הרחב שיפוי							_____	_____		
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור										
318 מבקש האישור מבוטח נוסף										
328 ראשוניות										

חתימה + חותמת של המשתתף _____

332 תקופת גילוי 12 חודשים.							
פירוט השירותים : (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')							
009 בנייה / עבודות קבלניות גדולות							
062 עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה							
ביטול/שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 90 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח אישור קיום ביטוחים 3

תאריך הנפקת האישור :		אישור קיום ביטוחים	
<p>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.</p>			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
<p>עיריית רחובות ו/או הלי"ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ (המזמינה ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל)</p> <p>ת.ז.ח.פ. _____</p>	<p>שם _____</p> <p>ת.ז.ח.פ. _____</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> אספקת מוצרים</p> <p><input type="checkbox"/> אחזקה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר : הפעלה</p> <p>תחזוקה וניהול בית סטודנטים הכולל בין היתר _____ ו/או _____ ו/או פעילויות ושירותים נלווים הממוקם ב_____</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> בעל חוזה (מזמינת שירותים / מוצרים)</p> <p><input type="checkbox"/> אחר _____</p>
<p>מען</p> <p>עירייה - רחוב בילו 2 רחובות</p> <p>הלר -אופנהיימר 10 רחובות</p>	<p>מען</p>		

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
302 אחריות צולבת	₪	20,000,000			ביט _____		אחריות כלפי צד שלישי
304 הרחב שיפוי							
307 קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור							
315 תביעות המל"ל							
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							

חתימה + חותמת של המשתתף _____

כיסויים							
328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג							
כני"ל כמו בפוליסת צד ג'	ש"ח	2,000,000 למקרה ולתקופה במשותף עם פוליסת צד ג' הנ"ל ולא בנוסף					* אחר – צד ג' חריג אחריות מקצועית, אינו חל על נזקי גוף
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבדים 328 ראשוניות	ש"ח	20,000,000			ביט _____		אחריות מעבדים
					ביטוח לפי חוק הספורט התשמ"ח- 1988 ותקנות הספורט (ביטוח) תשנ"ה- 1994 ותקנותיו		** ביטוח תאונות אישיות לפי חוק הספורט למשתתפים
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 327 עיכוב /שיהוי עכב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 6 חודשים.	ש"ח	2,000,000		ת. רטרו : _____			אחריות מקצועית

חתימה + חותמת של המשתתף _____

כיסויים							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	ש	רכוש מבנה וציוד - מלוא ערך כינון שלא יפחת מסך _____ ש			ביט _____		ביטוח רכוש <input checked="" type="checkbox"/> מבנה ומערכות <input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input checked="" type="checkbox"/> א.א. תוצאתי-דמי שכירות, דמי ניהול, דמי חניה
311 כיסוי אובדן תוצאתי							
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							
324 מוטב לתגמולי ביטוח – מבקש האישור		אובדן תוצאתי- 24 חודשים					
328 ראשוניות		שלא יפחת מסך _____ ש					
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *							
032 חדרי כושר וספורט							
082 שירותי ניהול							
088 שירותי תחזוקה ותפעול							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
<ul style="list-style-type: none"> 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:							

* ניתן לקבל כחלופה למחיקת חריג אחריות מקצועית בביטוח צד שלישי לעניין נזקי גוף הכללת כיסוי במסגרת ביטוח אחריות מקצועית בגבולות אחריות בגבולות אחריות משותפים.

** ביטוח תאונות אישיות יערך ככול ותיכלל הפעלה של חדר כושר

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'6

ייפוי כוח בלתי חוזר

נוטריוני/ לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

הנני הח"מ, _____, [שם מלא ותעודת זהות - במקרה של אדם פרטי; שם התאגיד ומספר - במקרה של תאגיד], ממנה בזה את עוה"ד _____ מהלשכה המשפטית בחברה (להלן: "החברה" או "העירייה") ו/או עוה"ד אילן שרקון ו/או שחר בן עמי ו/או עידן אשר ו/או נורית כהן קצב ו/או אלון חגיבי ו/או ניב ארד ו/או נטלי חן ו/או לירן ולצמן ו/או יואש זלינגר (להלן יחד: "מיופי הכוח") כל אחד מהם לחוד, לעשות בשמי, מטעמי ובמקומי, לפי שיקול דעתם הבלעדי ועל פי קביעתם הבלעדית מעת לעת, בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ ("המקרקעין"), את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, כדלהלן:

1. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או למחיקת הערת האזהרה הרשומה על שמינו ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום זכויות חכירה ו/או משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא ובכל סכום שהוא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
2. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל להופיע ולחתום בשמנו ובמקומנו בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, ובפני כל אדם גוף פרטי, ציבורי, ממשלתי או עירוני, על כל שטר, בקשה ו/או מסמך כלשהו, ובכלל זה, על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה.
3. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר, כדי שמיופה הכוח הנ"ל יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים, בין היתר, לשם רישום הערת האזהרה לטובת העירייה.
4. היות וזכויות צד ג' תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו והוא יחייב גם לאחר מתן צו פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי נכסים ו/או מינוי מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או נקיטת הליכי הקפאת הליכים ו/או הסדר נושים ו/או הטלת עיקול על נכסינו.

ולראיה באנו על החתום ביום _____:

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת את חתימת מרשתי הנ"ל, באמצעות מר _____, ת.ז. _____, המוסמך לחתום בשמה ולחייבה.
תאריך: _____
עו"ד, _____

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'6(1)

ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה

נוטריוני/ לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ /מס' תאגיד _____ [יש למלא את החלופה המתאימה] ("היזם") באמצעות מורשה החתימה _____ מייפה בזאת את כוחם של עוה"ד _____ מהלשכה המשפטית בחברה ו/או עוה"ד עו"ד אילן שרקון ו/או שחר בן עמי ו/או אבי סויצקי ו/או נורית כהן קצב ו/או לירן ולצמון ו/או ניב ארד ו/או נטלי חן ו/או לירן ולצמון ו/או יואש זלינגר ו/או כל עו"ד ממשד שרקון, בן עמי, אשר ושות' ("מיופה הכוח"), להיות באי כוחנו ולעשות בשמינו ובמקומנו את כל הפעולות המפורטות להלן, או כל חלק מהן, בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ ("המקרקעין"), ולצורך כך לעשות את כל הפעולות הבאות להלן:

1. לבטל ו/או למחוק ו/או להסיר כל הערת האזהרה ו/או כל הערה אחרת ו/או משכון ו/או שעבוד מכל סוג שהוא שנרשמו לטובת היזם ו/או לטובת אחר מטעם היזם בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר, על זכויותיה של עיריית רחובות במקרקעין.
2. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל להופיע ולחתום בשמנו ובמקומנו בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, ובפני כל אדם גוף פרטי, ציבורי, ממשלתי או עירוני, על כל שטר, בקשה ו/או מסמך כלשהו, ובכלל זה, על בקשה למחיקת הערת אזהרה.
3. היות וזכויות העירייה תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה החלטי ובלתי חוזר, והוא יחייב כל מפרק, קבוע או זמני, וכל הבא מכוחנו, והוא יישאר בתוקף גם לאחר פטירתנו חו"ח ויחייב את יורשינו ואת יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עיזבוננו ו/או לאחר מתן צו פירוק קבוע ו/או זמני, צו להקפאת הליכים, צו קבלת נכסים ו/או מינוי נכסים ו/או מינוי נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או כל צו או הליך אחר אשר יפקיעו את השליטה מידנו ואין אני/ו רשאי/ת/ם לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ בשנת _____:

אני _____ עו"ד, מאשר בזה חתימת הנ"ל.

תאריך: _____

עו"ד

חתימה + חותמת של המשתתף _____

טופס בקשה לרישום הערת אזהרה

מדינת ישראל
 משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
 לשכת רישום המקרקעין ב- _____

לשימוש משרדי

תאריך
מס' חשטר

בקשה לרישום הערת אזהרה

לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	תנוש / חספר	החלקה / הדף	כתובת

1. תיאור המקרקעין

2. הפעולה המבוקשת (אני/אנו) מבקשים לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה במקרקעין הנ"ל, עפ"י המסמכים המצורפים בזה.

לפי סעיף 126 - על הונחייבות לעשות עסקה

לפי סעיף 126 - על הימנעות מעשיית עסקה

לפי סעיף 128 - על הצורך בהסכמה

2. הפעולה המבוקשת

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	כתובת	מוחות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

3. פרטי מי שהתייב ופירוט זכותו במקרקעין

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה
עריית ראשון לציון		חברה	500283007	הכרמל 20, ראשון לציון	

4. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

5. המסמכים המצורפים חסם יפוי כוח בלתי חוזר מסמך אחר

5. המסמכים המצורפים

6. פרטי המטפל ברישום הפעולה עורך הדין (שם) כתובת טלפון

6. פרטי המטפל ברישום הפעולה

הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

יש לסמן את המבוקש
 ** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'
 *** במקרים בהם נד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר ע"י עו"ד את בדיקת מסמכי התאגיד

חתימת המבקש

חתימה	שם המבקש / מיופה הכוח

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצב(ו) לפני המבקש(ים) הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותו(ם) והסברתי לו(להם) את מהות בקשתו(ם) ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו(להם) כראוי, חתם(מו) לפניי מרצונו(ם) על בקשה זו.

תאריך _____ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת) _____ חתימה _____

*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף לחין (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-מסי תאגיד: _____, וכי הבקשה הוגשה כדין. 2011,

תאריך _____ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת) _____ חתימה _____

נספח ב'7

הוראות למשתתפים לרבות תשובות לשאלות ההבהרה ככל שנמסרו

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב' 8

הודעת הזכייה לזוכה במכרז – יצורף לאחר הזכייה במכרז

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב' 9

כתב ערבות הקמה

לכבוד

הל"ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן: "החברה")

רחוב אופנהיימר 10

רחובות

, א.ג.נ.,

ערבות בנקאית מספר _____

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז.פ.ח.צ. _____ מרחוב _____ (כתובת מלאה כולל מיקוד) (להלן: "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי-חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום _____ כולל _____ של _____ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בקשר להסכם חכירת נכס ברחוב _____, שברחובות, מיום _____.
2. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") בתנאי הצמדה שלהלן:
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו יהיה מדד חודש _____ שהתפרסם בתאריך _____ בשיעור _____ נקודות.
"המדד החדש" לעניין ערבות זו יהיה המדד האחרון שפורסם קודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.
הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן:
אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי יהיו הפרשי ההצמדה בסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום החילוט מחולק במדד היסודי.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות ללא כל הפרשי הצמדה.
3. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מיד עם מועד קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת להלן אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
4. כל דרישה לתשלום מכח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף בכתובת _____ כשהיא חתומה על ידי מוריש החתימה בחברה.
5. התשלום, כאמור בסעיף 3 לעיל, יעשה על ידינו על דרך של העברה בנקאית לחשבון החברה על פי הפרטים שיימסרו על ידיכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידינו לפקודתכם על פי שיקול דעתכם הבלעדני.
6. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או לביטול ו/או הסבה ו/או להמחאה.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

בכבוד רב,

טופס זה חייב בחתימה + חותמת אישית של הי"ה _____ וחותמת הסניף.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'10

הסכם שכירות

(יצורף על ידי היזם לאחר אישור החברה)

חתימה + חותמת של המשתתף _____

עמוד 91 מתוך 96

נספח ב'11

הוראות תחזוקת המעונות
(יצורף ע"י היזם לאחר אישור החברה)

חתימה + חותמת של המשתתף _____

נספח ב'12

נוסח כתב שיעבוד הכספים בחשבון קרן פחת לטובת ה.ל.ר. החברה לפיתוח רחובות בע"מ

אגרת - חוב

שהוצאה ביום _____ ב- _____ ע"י: _____ בע"מ ח.פ.
שכתובתה _____ (להלן: "הממשכנת") לזכות ה.ל.ר.
החברה לפיתוח רחובות בע"מ, ח.פ. (להלן: "החברה").

הואיל וביום _____ נחתם בין הממשכנת לחברה הסכם חכירה, הקמה ותפעול לניהול ותפעול מעונות סטודנטים שהקימה במקרקעים הידועים כחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המעונות" ו"הסכם התפעול") בהמשך לזכייתה במכרז מס' _____ שפרסמה החברה;

והואיל ובהתאם להסכם התפעול פתחה הממשכנת חשבון בנק מספר _____ בבנק _____ (להלן: "הבנק") לצרכי הפקדת כספים שישמשו לתיקון, החלפה, רענון והשלמות מבנה המעונות ו/או הציוד הקבוע בלבד, בהתאם לצרכים השוטפים של המעונות, הכל כמפורט בהסכם התפעול (להלן: "חשבון קרן הפחת");

והואיל ולהבטחת זכויות החברה בקשר עם הכספים בחשבון קרן הפחת, התחייבה הממשכנת לשעבד לטובת החברה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, את כל הכספים והזכויות של הממשכנת בחשבון קרן פחת;

לכן מעידה אגרת חוב זו על הדברים הבאים :-

38. הסכומים המובטחים

אגרת חוב זו ניתנה להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הכספים מחשבון קרן הפחת בהתאם להוראות הסכם התפעול וביצוע יתר התשלומים המגיעים מהממשכנת וביצוע יתר התחייבויותיה בקשר לשימור מבנה המעונות והציוד הקבוע, ולצורך זה בלבד, הכל כמפורט בהסכם התפעול, הכל ללא הגבלה בסכום, בצירוף ריבית בשיעור המירבי ובצירוף עמלות, חיובים אחרים, סכומים נוספים הנובעים מתנאי הצמדה איזה שהם ובנוסף לכך כל ההוצאות שהממשכנת חייבת בתשלום לפי תנאי שטר זה (כל הסכומים המובטחים לפי אגרת חוב זו ייקראו להלן ביחד ובנפרד: "הסכומים המובטחים").

39. סילוק הסכומים המובטחים במועד

הממשכנת מתחייבת בזה לסלק להחברה את הסכומים המובטחים וכל חלק מהם בדיוקנות ובמועדי פירעונם, כפי שהוסכם בהסכם התפעול.

40. פירוט השעבודים

בתור בטחון לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים ממשכנת ומשעבדת בזה הממשכנת לזכות ו/או לפקודת החברה וחליפיה במשכונים ו/או בשעבודים קבועים ובמשכונים ו/או בשעבודים צפים ו/או בהמחאה על דרך שעבוד בדרגה ראשונה ובלעדית את כל הכספים ו/או הזכויות הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון קרן הפחת (להלן: "הנכסים הממושכנים").

הממשכנת מאשרת בזה שהביטחון הניתן בזה מהווה הן משכון לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967, הן שעבוד לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג 1983- והן המחאת חיובים על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969-, כשכל אחד מהם קיים בפני עצמו וניתן למימוש לפי איזה מהחוקים הנזכרים לעיל.

חתימה + חותמת של המשתתף _____

הנכסים הממושכנים כוללים את כל הפירות, ההכנסות, הזכויות והזיכיונות הנובעים מהנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם במשך כל זמן קיום אגרת חוב זו. הופקעו הנכסים הממושכנים, כולם או חלקם, ויש לממשכנים זכות לפיצוי או לשיפוי בשל כך, יחול השעבוד ו/או המשכון לפי אגרת חוב זו על כל זכות לפיצוי או לשיפוי כזאת.

41. הצהרות הממשכנת בגין הנכסים הממושכנים

(א) הממשכנת מצהירה בזה כי הנכסים הממושכנים נמצאים בבעלותה הבלעדית של הממשכנת, וכי לא קיים כל עקול, שעבוד, משכון או זכות עיכבון עליהם, למעט זכויות השמורות לבנק על-פי מסמכי פתיחת החשבון ותנאי ניהול החשבון.

(ב) כן מצהירה בזה הממשכנת, כי אין כל הגבלה או תנאי על פי הסכם או אחרת, החלים על העברת הבעלות על הנכסים הממושכנים, או על שעבודם או משכונם של הנכסים הממושכנים וכי הממשכנת זכאית לשעבד ולמשכן את הנכסים הממושכנים לטובת החברה.

42. זכות שימוש בנכסים הממושכנים

החברה והממשכנת מסכימות בזה כי הנכסים הממושכנים יישארו בידי הממשכנת שתהיה רשאית להשתמש בהם, בכפוף לתנאי אגרת חוב זו וזכויות החברה עפ"י אגרת זו והסכם התפעול.

43. איסור מכירה ויצירת שעבודים

הממשכנת מתחייבת בזה:

(א) לא למכור, לא להחכיר, לא להשכיר, לא למסור ולא להעביר בכל אופן אחר שהוא את הנכסים הממושכנים, כולם או מקצתם, לאחר או לאחרים בלי הסכמת החברה בכתב ומראש לכך.

(ב) לא ליצור, בלי הסכמת החברה בכתב ומראש, כל שעבוד ומשכון אחר מאיזה מין או סוג שהוא על הנכסים הממושכנים, על כולם או על מקצתם, בזכויות שתהיינה קודמות או שוות או מאוחרות לזכויות הניתנות להחברה לפי אגרת חוב זו.

44. הודעה בדבר עקול

הממשכנת מתחייבת בזה להודיע לחברה על כל מקרה של הטלת עקול על הנכסים הממושכנים וכן להודיע למעקל על השעבוד לזכות החברה ולנקוט, על חשבונה, בכל האמצעים לשם הסרת העקול.

45. חובות הממשכנת וזכויות החברה בגין הנכסים הממושכנים

על הממשכנת לאפשר בכל זמן לחברה, באי כוחה או סוכניה או כל מי שימונה ע"י החברה, לבדוק ולקבל פרטים כלשהם על הנכסים הממושכנים.

46. הביטחונות בלתי תלויים בביטחונות אחרים

הביטחונות הניתנים להחברה לפי אגרת חוב זו ישמשו בתור בטחונות מתמידיים ואם קיבלה או תקבל החברה, בכל עת, בטחונות אחרים או נוספים מכל אדם או גוף שהם בין להבטחת הסכומים המובטחים, כולם או חלקם, ובין להבטחת סכומים אחרים או נוספים, יהיו הביטחונות הניתנים בזה נוספים על בטחונות אחרים או נוספים כאלה ובלתי תלויים בהם ולא ישפיעו עליהם ולא יושפעו על ידם ואגרת חוב זו תשמש תמיד בתור בטחון מתמיד וחוזר על אף סדור חשבונות הממשכנת, כולם או חלקם.

47. כתובת הממשכנת

כתובת הממשכנת הינה כמפורט בכותרת אגרת זו, או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע להחברה במכתב רשום אשר החברה תאשר את קבלתו בכתב. כל הודעה שתשלח

חתימה + חותמת של המשתתף _____

מסמך ג'

מכרז פומבי מס' 5/2021 הזמנה להציע הצעות לחכירת מוחכר, הקמה והפעלה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר בגוש 3648 חלקי חלקות 278-277, גוש 3654 חלקה 47, חלקי חלקה 49, ברח' דרך הים, רחובות

כללי

1. עיריית רחובות והחברה לפיתוח רחובות בע"מ מזמינות בזאת הצעות לחכירת המקרקעין שבבעלות העירייה ולביצוע עבודות בינוי במוחכר לצורך הקמה והפעלה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר. העירייה מבקשת להחכיר את המוחכר לזוכה לאחר שיעמוד בכל התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז ובהתאם להנחיות המפורטות. המוחכר יוחכר במצבו הנוכחי כפי-שהוא ("As-Is") החברה רואה בזה את חובתו של כל משתתף לבקר במוחכר טרם הגשת הצעתו למכרז, ולהתרשם באופן אישי, עצמאי ובלתי אמצעי ממצב המוחכר.

רכישת חוברת המכרז והבהרות:

2. פרטי המכרז ותנאיו המחייבים מצויים בחוברת המכרז, אותה ניתן לרכוש תמורת תשלום של 2,500 ₪ כולל מע"מ (שלא יוחזרו בכל מקרה), במשרדי החברה, רח' אופנהיימר 10, קומה 5, ברחובות, בימים א'-ה' החל מיום א' 18/4/21 בין השעות 09:00-15:00. ניתן לעיין ללא תשלום בחוברת המכרז במקום ובמועדים האמורים לעיל וכן באתר החברה www.hlr.co.il תחת לשונית "פרסום מכרזים".

3. לקבלת הבהרות ובכל שאלה בקשר עם המכרז ניתן לפנות אל רינה מזרחי, מנהלת מכרזים והתקשרויות, בדוא"ל: Rina.Mizrahi@hhr.co.il עד לא יאוחר מיום ג', 18/5/21.

הגשת ההצעות:

4. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז יום ג', 1/6/21, עד השעה 13:00, בהפקדה ידנית לתיבת המכרזים שבמשרדי עיריית רחובות, רח' ביל"ו 2, קומה 6 בלשכה המשפטית.

ניסים סלמן

מנכ"ל החברה לפיתוח רחובות

חתימה + חותמת של המשתתף _____