

מכרז יזמים מס' 1/2024 – לרכישת זכויות שקמונה לעיבוי וחיזוק ולבניית עד 104 דירות חדשות ברח' אריה לוי 14 עד 18, חיפה.

1. חברת שקמונה-חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ מזמינה יזמים לרכישת הזכויות וההתחייבויות בפרויקט עיבוי וחיזוק במתחם אריה לוי, קרית שמואל חיפה. הכל כמפורט במסמכי המכרז המפורסמים באתר האינטרנט של חברת שקמונה בכתובת shikmona-haifa.co.il, תחת לשונית מכרזים. על המציעים חלה החובה להתעדכן בפרסומים המופיעים באתר האינטרנט (לרבות שאלות ותשובות הבהרה וכן תיקונים ושינויים במסמכי המכרז).
2. למען הסר ספק יובהר כי שקמונה ממחה אך ורק את זכויותיה מכוח ההסכם אשר נחתם בינה לבין בעלי הדירות, ולא כל זכות אחרת.
3. רשאים להשתתף במכרז כל מי שעומד בתנאי הסף ובכל דרישות המכרז.
4. לכל שאלה או הבהרה או בירור - ניתן לפנות בדואר אלקטרוני לכתובת liron@shikmona.co.il.
5. **מפגש מציעים** יתקיים ביום א', **03.03.24**, בשעה 10, ברח' אריה לוי 14-18 חיפה. **ההשתתפות חובה.**
6. את ההצעות יש להכניס ישירות לתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי החברה, רח' הנמל 48 קומה 2 חיפה עד ליום **28.03.24 בשעה 14:00** וזאת כמפורט בתנאי המכרז.
7. הוראות מפורטות נוספות מצוינות במסמכי המכרז; פרסום זה איננו ממצה את כל תנאי המכרז והוראותיו. בכל מקרה של סתירה בין האמור בפניה זו לבין האמור במסמכי המכרז – מסמכי המכרז גוברים.

בברכה,

חברת שקמונה

מכרז יזמים מס' 1/2024 – לרכישת זכויות שקמונה לעיבוי והחזוק ולבניית עד 104 דירות חדשות ברח' אריה לוי 14 עד 18,

חיפה.

1. רקע כללי

1.1.1. שקמונה – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ (להלן: "שקמונה" או "החברה") מומינה בזאת יזמים העומדים בתנאי הסף להשתתף במכרז יזמים מס' 1/2024 – לרכישת זכויות והתחייבויות שקמונה לעיבוי וחזוק ולבניית עד 104 דירות חדשות ברח' אריה לוי 14 עד 18, חיפה ולהציע הצעות לרכישת כלל זכויות והתחייבויות שקמונה מכל מין וסוג שהוא **מכוח ההסכם בלבד**, כהגדרתן להלן, וביחס למקרקעין והפרויקט ובכלל זה, בין היתר, זכויות והתחייבויות שקמונה מכוח הסכם שנחתם עם **חלק** מבעלי הדירות הפרטיות כהגדרתם להלן, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג **עיבוי בינוי וחזוק** ברחוב אריה לוי 14, 14א, 16, 18 ו- 18א הידועים כחלקה 2436 בגוש 10444 להלן: ("חלק מבעלי הדירות הפרטיות", "ההסכם", "המקרקעין" ו- "הפרויקט" בהתאמה), אשר לגביו אושרה תכנית מפורטת מספר 416-0829135, על פי פרסום ברשומות מיום 30.11.2021 מס' ילקוט פרסומים 10025 עמ' 1728 (להלן: "התוכנית"). נוסח ההסכם מצ"ב **נספח א'** למכרז זה.

רשימת בעלי הדירות אשר חתמו על ההסכם מצ"ב **נספח ב'** למכרז זה.

1.1.2. על המקרקעין נמצאים חמישה בניינים, ובסה"כ 80 דירות: 21 דירות הינן בבעלות משרד הבינוי והשיכון ומנוהלות ע"י שקמונה כדירות ציבוריות בהן מתגוררים דיירי הדיור הציבורי (להלן: "דירות שקמונה") ו- 59 דירות הינן דירות בבעלות פרטית (להלן: "הדירות הפרטיות"). נכון למועד פרסום מכרז זה, חתמו על ההסכם 33 מבעלי הזכויות בדירות הפרטיות ומתוכם שני בעלי זכויות שעליהם לרשום את זכויותיהם בדירות, והכל כמפורט בנספח ב'. שקמונה תחתום על ההסכם בגין 21 הדירות שבניהולה, מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), לאחר אישור נספח השינויים המצ"ב **נספח ג'** למכרז זה (להלן: "נספח השינויים") אשר חל על דירות שקמונה ודיירי הדיור הציבורי וזאת לאחר שהיזם יוכל לפנות למשב"ש עם הערות בכל הנוגע לנוסח נספח השינויים.

1.1.3. שקמונה פעלה לקידום הפרויקט ובין היתר – נבחר עו"ד לבעלי הדירות הפרטיות, עריכת הסכם והחתמת חלק מבעלי הדירות הפרטיות, קידום ואישור התוכנית, וכעת מבקשת להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה, כמפורט במכרז זה ובהסכם, ליזם אשר יעמוד בתנאי הסף ובכל

התחייבויותיו על פי מכרז זה ועל פי ההסכם, ייכנס בנעליה, לרבות בכל הקשור להתחייבויות שקמונה בהתאם להסכם ובהתאם להסכמי התקשרות עם יועצים ונותני שירות עימם התקשרה שקמונה במסגרת הפרויקט והמצורפים כנספחים למכרז זה, וימשיך בקידום הפרויקט עד לסיומו (להלן: "היזום" או "המציע" ו- "זכויות שקמונה" בהתאמה). למען הסר ספק מובהר בזאת, כי זכויות שקמונה אינן כוללות את זכויותיה של שקמונה ו/או משב"ש בדירות שקמונה, אלא אך ורק את זכויותיה והתחייבויותיה של שקמונה על פי ההסכם ועל פי הסכמי ההתקשרות כאמור.

הסכם ההתקשרות עם ב"כ היזום מצ"ב כנספח ד' למכרז זה.

הסכם שכר טרחת ב"כ הבעלים מצ"ב כנספח ה' למכרז זה.

- 1.4. ההצעה הינה לרכישת זכויות שקמונה על פי ההסכם ומכוחו בלבד ולהמשך קידום הפרויקט וביצוע העבודות עד להשלמתו, כמפורט במכרז זה (להלן: "ההזמנה" או "המכרז").
- 1.5. מובהר בזאת כי "העבודה" או "העבודות עד להשלמתו" - משמען העבודה או העבודות שיש לבצע בהתאם למכרז וכן בהתאם להסכם ולרבות המפורט במפרט וכן העסקת הגורמים המקצועיים המפורטים במפרט (נספחים ה' ו- יב').
- 1.6. יזמים העומדים בתנאי הסף ומעוניינים להציע הצעה לרכישת זכויות שקמונה מידי שקמונה מוזמנים להגיש הצעתם, אשר כוללת התחייבות להיכנס בנעלי שקמונה בכל הנוגע לכלל זכויות והתחייבויות שקמונה מכל מין וסוג שהוא מכח ההסכם, כפי שנתתם בין שקמונה לבעלי הדירות.
- 1.7. כן מובהר בזאת כי חתימה על נספח ו' משמעה חתימת על המחאת זכות לכל דבר ועניין ולפיה שקמונה ממחה את זכויותיה ליזום הזוכה, וכי היזום נכנס בנעלי שקמונה לכל דבר ועניין.
- 1.8. תנאי לכניסת ההסכם לתוקף יהא תשלום החזר ההוצאות כמפורט בסעיף 14.3.1.

2. תנאים כלליים

- 2.1. מציע שהוא אישיות משפטית מאוגדת, מנוע מלהגיש הצעה/ות נוספות/ות של גוף מאוגד אחר, שהינו אישיות משפטית נפרדת, במידה ואחד מיחידיו של הגוף המאוגד האחר, הינו בעלים ו/או בעל מניות ו/או מנהל ו/או נושא משרה ו/או שותף של המציע.
- 2.2. שקמונה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעת כל המשתתפים לפי הכתובות שמסרו.
- 2.3. שקמונה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כל שהיא.
- 2.4. זכויות שקמונה תימכרנה במצבן הנוכחי כפי-שהן; באחריותו הבלעדית של המציע לפעול לקידום הפרויקט ועליו לערוך באופן עצמאי, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים, את כל הבירורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו להכנה ולהגשת הצעתו.

- 2.5 בעצם הגשת ההצעה – ייחשב המציע כמי שכל העובדות והנסיבות ידועות ובהירות לו, וזאת לאחר שביצע, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, כל בדיקה אשר נדרשה לו, לדעתו, לשם הכנת הצעתו והגשתה. לא תישמע מצידו של המציע כל טענה בדבר הסתמכות על מצגים ו/או טעות ו/או הטעיה ו/או אי ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור בהצעה ו/או המופיע בה ו/או שאינו מופיע בה.
- 2.6 מובהר בזאת, כי התקשרות בין הצדדים הנה בגדר שירות אישי כהגדרת מונח זה בסעיף 3(2) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התש"א-1970 ולכן, היא איננה ניתנת לאכיפה על-ידי הזוכה בהליך. המציעים מוותרים בזאת מראש על טענה ו/או דרישה ו/או תלונה ו/או זכות תביעה בכל הנוגע לדרישת סעד שעניינו אכיפת ההסכם שייחתם עם הזוכה בהליך זה כלפי שקמונה.
3. כללי הפרשנות לעניין מכרז זה, הם כמפורט להלן:

- 3.1. כותרות הסעיפים לא תשמנה לפרשנות המכרז, וכל מטרתן נוחות הקריאה.
- 3.2. כל המסמכים המצורפים למכרז מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ויש לראותם כמשלימים זה את זה, אולם בכל מקרה של ניגוד בין תנאי כלשהו מתנאים כלליים אלה לבין תנאי מתנאי המכרז, יגברו תנאי המכרז.
- 3.3. הסכם זה לא יפורש כנגד מנסחו ויראוהו כאילו נוסח על ידי כל הצדדים.
- 3.4. פרשנות מסמכי המכרז תיעשה באופן המקיים את דרישות המכרז המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר. כמו כן, כל סתירה או אי התאמה בין מסמכי המכרז השונים או בין הוראות שונות באותו מסמך שלא ניתן ליישבם, יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע הזוכה או את זכויות שקמונה.
- 3.5. במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראה מהוראות מכרז זה לבין הוראה בהסכם (נספח א') או בנספח מנספחיו, יגבר האמור בהוראות ההסכם או נספחיו ולמעט האיסור על היזם להעביר את זכויותיו, כאמור בסעיף 17 על סעיפי המשנה שבהסכם.

4. נספחים

- נספח א' - הסכם עיבוי וחזוק + נספחי ההסכם (ההסכם).
- נספח ב' - רשימת בעלי הדירות אשר חתמו על ההסכם.
- נספח ג' - נספח שינויים סטנדרטי לדירות דיור ציבורי.
- נספח ד' - הצעת משרד ש. פרידמן לייצוג היזם.
- נספח ה' - הסכם בין בעלי הדירות לבין ב"כ בעלי הדירות, עו"ד הילה סולומון ממשרד רולוף יונאי.
- נספח ה'1 - מפרט טכני לדירות הבעלים.
- נספח ו' - הצהרת המציע וההצעה הכספית.

- **נספח ז' -** טופס החזר הוצאות.
- **נספח ח' -** נסח רישום מקרקעין.
- **נספח ט' -** הסכם בין שקמונה לבין אלמו.
- **נספח י' -** הצעה להמשך תכנון משרד גיורא גור.
- **נספח יא' -** מבוטל.
- **נספח יב' -** הצעת מחיר להמשך ליווי – עודד אילני - קונסטרוקטור.
- **נספח יב1' -** הסכם עקרונות התקשרות עם שקמונה כחברה מנהלת.
- **נספח יב2' -** הסכם עקרונות חברת ניהול אחזקה.
- **נספח יב3' -** טבלת בעלי המקצוע ונותני השירותים.
- **נספח יג' -** תצהיר בדבר תשלום שכר ותשלומים סוציאליים.
- **נספח יד' -** נוסח ערבות בנקאית
- **נספח טו' -** תצהיר בדבר ניסיון המציע ועמידתו בתנאי הסף.
- **נספח טו1' -** תצהיר המציע אמנות מידה איכותניות.
- **נספח טז' -** אישורי רו"ח בדבר עמידה בתנאי הסף.
- **נספח טז1' -** אישור רו"ח בדבר "עסק חי".
- **נספח יז' -** כתב הצהרה והתחייבות על העדר ניגוד עניינים.
- **נספח יח' -** תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- **נספח יט' -** אישור כדון על ניהול ספרים וניכוי מס במקור (יצורף ע"י המציע).
- **נספח כ' -** תצהיר מידע פלילי.
- **נספח כא' -** הצהרה על שימוש בתוכנות מקוריות.
- **נספח כב' -** נספח התחייבות חברה קשורה.
- **נספח כג' -** נספח סוד מסחרי.
- **נספח כג1' -** אישור בדבר פטור מהיטל השבחה.

5. טבלת ריכוזי מועדים (כללי)

המועדים	הפעילות
22.02.24	פרסום מודעת המכרז בעיתונות
03.03.24	מפגש מציעים
12.03.24	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
19.03.24	מועד אחרון למענה על שאלות ההבהרה
28.03.24	מועד אחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים
28.06.24	תוקף הערבות בגין הגשת ההצעה
28.06.24	תוקף ההצעה

5.1. במקרה של אי התאמה בין התאריכים שצוינו לעיל לבין תאריכים אחרים המופיעים בגוף המכרז, קובעים התאריכים בטבלה זו.

6. תיאור המתחם והפרויקט.

6.1. המתחם נשוא מכרז זה נמצא ברחוב אריה לוי 14-18 בקרית שמואל, חיפה ואשר ידוע כחלקה 2436 בגוש 10444.

פרויקט זה הינו פרויקט התחדשות עירונית מסוג עיבוי בינוי מכוח תוכנית מפורטת אשר מספרה 416-0829135 ואושרה בהתאם לפרסום ברשומות מיום 30.11.2021 ואשר קיבל החלטה מקדמית ותנאים להכרזה על מתחם. נסחי רישום המקרקעין מצ"ב – בנספח ח' להזמנה זו.

6.2. הרכב הבניינים והדירות הבנויים על המקרקעין הינם כמפורט בסעיף 1.2. לעיל.

6.3. היזם מצהיר בזאת, כי בדק את תיק המידע. לקבלת תיק המידע יש לפנות באמצעות המייל: liron@shikmona.co.il לגבי לירון מלצר על מנת לקבל לינק לתיק המידע. אין בצירופו של תיק המידע בכדי לפטור את היזם מביצוע בדיקה עצמאית של תיק המידע וכי החומר מתיק המידע אשר יתקבל ע"י היזם, לאחר בדיקתו – הוא המחייב. היזם לא יבוא בכל טענה לשקמונה בעניין זה.

- 6.4. במסגרת הפרויקט יחזקו וייעובו הבניינים הקיימים (80 דירות) וכן תיבנינה עד 104 דירות חדשות תוך תוספת שטחים, מחסנים וחניות והכל בהתאם ועל פי המפורט בתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 6.5. במסגרת הפרויקט יקבלו כל בעלי הדירות הקיימים תמורה אשר לא תפחת מהתוספות כמפורט בהסכם ואילו היזם הזוכה יהיה זכאי לקבל את יתרת שטחי הבניה בפרויקט והכל בהתאם להסכם ולמסמכי התכנית. מובהר בזאת, כי התמורה המפורטת לעיל הינה באופן תמציתי בלבד, ובכל מקרה, תגברנה הוראות ההסכם בכל הנוגע לתמורות בעלי הדירות, אך לא תפחתנה מן המפרט הטכני (נספח ה'1).
- 6.6. מודגש בזאת, והובהר ליזם, כי התכנון הקיים הינו תכנון ראשוני בלבד; הזוכה יהא רשאי להציע תכנון מחדש, וזאת בהתאם לתביע המאושרת ובהתאם להסכמים אשר נחתמו מול בעלי הדירות.
- 6.7. מובהר בזאת כי היזם יישא, על חשבונו, בכל ההוצאות הכרוכות בקידום הפרויקט וזאת בהתאם להוראות ההסכם, וזאת עד לרישום זכויות בעלי הדירות. ככל וייקבע עיני רשות המס, כי רכישת זכויות שקמונה מהווה ארוע מס, הרי שהיזם יישא בכל מס אשר יוטל, ככל שיוטל מעצם טיבו על רוכש ואילו שקמונה תישא בכל מס אשר יוטל עליה, ככל שיוטל, מעצם היותה מי שמוכרת את זכויותיה על פי ההסכם.
- 6.8. ההצעה והרכישה תהיינה על סמך בדיקות עצמאיות של המציע, וללא הסתמכות על מצג ו/או הצהרה כלשהם מטעם שקמונה ו/או מי מטעמה ו/או כל צד שלישי אחר הקשור עימה.
- 6.9. **תיק המידע יהיה זמין לעיונו של המציע ככל ויפנה לגבי לירון מלצר כאמור בסעיף 6.3 לעיל; אין באמור בכך בכדי להטיל על שקמונה כל חובה או אחריות לנכונות המסמכים בתיק המידע, כפי שאלו הועברו לידיה.**
- 6.10. ההצעות תיערכנה ותוגשנה בהתאם להוראות כל דין, והמשתתפים ייחשבו כמי שקיבלו ייעוץ משפטי ומקצועי מתאים לצורך השתתפות במכרז והגשת ההצעות. בחתימתו על נספח ו', מצהיר כל משתתף כי קיבל לידיו את מסמכי המכרז, לרבות את תיק המידע, קרא אותם והבינם, וכי הוא מקבל על עצמו את תנאיהם ואת כל ההתחייבויות הכלולות בהם.
- בעלי תפקידים** .7
- 7.1. עד כה נעזרה שקמונה בבעלי תפקידים שונים – יועצים מלווים בתחומם, כמו גם בעלי הדירות אשר בחרו את בעלי המקצוע מטעמם.
- 7.2. בכל הנוגע לבעלי תפקידים שונים אשר ליוו את הפרויקט - היזם יידרש לבצע את כל התשלומים המגיעים להם וזאת במסגרת החזר הוצאות שקמונה.

- 7.3. טבלת בעלי המקצוע השונים מצ"ב **נספח יב3'**. מובהר בזאת, כי על אף האמור והמפורט בטבלה, הרי שהאמור באופן ספציפי לגבי מי מבעלי המקצוע השונים בהסכם זה – גובר.
- 7.4. היזם הזוכה יהא רשאי להמשיך בביצוע הפרויקט עם כל מי מטעמו, בכפוף למקרים פרטניים בהם נבחרו בעלי המקצוע ע"י בעלי הדירות כמפורט להלן.
- 7.5. בכל הנוגע לבעלי התפקידים השונים אשר נבחרו ע"י **בעלי הדירות ו/או הנציגות**, הרי שהיזם ייכנס בנעלי שקמונה לכל דבר ועניין.
- 7.6. מובהר בזאת, כי תשלום לבעלי התפקידים השונים כמפורט בסעיף זה, במסגרת "החזר הוצאות" הינו תנאי עיקרי להתקשרות שקמונה עם היזם הזוכה; הפרתו של תנאי עיקרי זה הינה הפרה יסודית לכל דבר ועניין.

7.7. בעלי תפקידים – מקרים פרטניים:

בנוסף לאמור לעיל, קיימים בעלי תפקידים לגביהם ניתנת התייחסות פרטנית כמפורט להלן:

- 7.7.1. מר אלמו משה - על פי הסכם מיום 28.08.18 (נספח ט') קיבל את זכות השיווק הבלעדית של הדירות החדשות בבניין 18א' בלבד ותנאי ההסכם יחולו אף על המציע הזוכה.
- 7.7.2. משרד אדריכלים גיורא גור – מצ"ב הצעה להמשך תכנון [נספח י' – הצעת גיורא גור]. הזוכה **אינו** מחוייב להתקשר עם משרד אדריכלים גיורא גור.
- 7.7.3. מפקח הדיירים, מר אריה טל אריה טל נבחר ע"י נציגות הדיירים. פירוט השירותים אשר יינתנו ע"י המפקח כמו גם שכרו של מפקח הדיירים נתונים למו"מ בין הזוכה לבין מפקח הדיירים ולבין ב"כ הדיירים וכפי שיוסכמו ביניהם.
- 7.8.4. ב"כ היזם – משרד ש. פרידמן – משרד ש. פרידמן ליווה את שקמונה, בכובעה כיום. היזם יהא רשאי להמשיך להיות מיוצג ומלווה בפרויקט על ידי משרד ש. פרידמן, בהתאם לתנאי הסכם שכה"ט המצורף כנספח ד'. במקרה שהיזם יחליט להפסיק את שירותי משרד ש. פרידמן, מתחייב היזם שייבחר, לשלם למשרד ש. פרידמן סך של 100,000 ₪ + מע"מ תוך 30 יום ממועד הודעת הזכייה.
- 7.7.5. מובהר בזאת, כי המשך ההתקשרות ותשלום לבעלי התפקידים השונים אשר נבחרו ע"י בעלי הדירות ו/או הנציגות, הינם תנאים עיקריים להתקשרות שקמונה עם היזם הזוכה; הפרתו של תנאי מתנאים עיקריים אלו ייחשבו כהפרה יסודית לכל דבר ועניין.

7.8. תפקידה של שקמונה לאחר העברת הזכויות.

- 7.8.1. מובהר בזאת, כי על פי סעיף 17.2 להסכם, עם העברת הזכויות תיוותר שקמונה אחראית כלפי בעלי הדירות בכל הנוגע לניהול וארגון הפרויקט ובכלל זה - ליווי הליך הרישוי, מקור לפניות הבעלים לשאלות בנוגע להתקדמות ומימוש ההסכם והתחייבותה לשמש חברת הניהול לאחר סיום הפרויקט בהתאם לחוראות ההסכם (להלן: "**חברה מארגנת**" או "**חברה מנהלת**") וכן בכל הנוגע לאחזקה לאחר סיום הפרויקט - "**חברת ניהול אחזקה**", בהתאמה ולפי העניין. (נספחים יב1 ו- יב2).

- 7.8.2 בגין פעולותיה כחברה מנהלת, ישלם היזם את הסכומים המפורטים בהסכם אשר יחתם בינו לבין שקמונה (נספח יב1).
- 7.8.3 בגין פעולותיה כחברת ניהול אחזקה, ישלם היזם את הסכומים אשר ייקבעו כמפורט בהסכם אשר יחתם בינו לבין שקמונה (נספח יב2).
- 7.8.4 מובהר בזאת כי הישארותה של שקמונה כחברה מנהלת, וכחברת ניהול אחזקה, לפי העניין, הינו תנאי עיקרי מתנאי המכרז (ומתנאי ההסכם).
- 7.8.5 מובהר בזאת כי לאחר הודעת הזכייה יחתמו הסכמים על בסיס התמורות והעקרונות המפורטים בנספחים יב1 ו – יב2; התמורות לשקמונה בנספח יב1 תהא סופית ולא תשתנה מכל סיבה שהיא.

8. עקרונות ההסכם

- 8.1 היזם יידרש לחתום על ההסכם (נספח א'). נוסח ההסכם הינו סופי ומוחלט ולא יבוצע בו כל שינוי.
- 8.2 ליזם לא תהא כל טענה כלפי שקמונה בגין חתימת או אי חתימת מי מבעלי הדירות הפרטיות על ההסכם ו/או על נספחיו ו/או על ההסכם ללא נספחיו כפי שנחתמו בפני ב"כ הדיירים. היזם יהא רשאי לפנות לב"כ הדיירים, עו"ד הילה סלומון, על מנת לקבל העתק מנספחי ההסכם כפי שנחתמו ע"י חלק מבעלי הדירות.
- 8.3 הוראות ההסכם תחייבנה את היזם לכל דבר ועניין והיזם מוותר מראש על כל טענה כנגד שקמונה ו/או מי מבעלי התפקידים השונים לעיל בכל הנוגע לנוסח ההסכם ו/או לתוכנית.
- 8.4 היזם יהיה מחוייב כלפי בעלי הזכויות על פי הוראות ההסכם, ומוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה כלפי שקמונה ו/או מי מבעלי הזכויות ו/או מי מהיועצים המלווים ו/או כל מי מטעמם בקשר להוראות ההסכם ו/או לנוסחו המצורף.
- 8.5 מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לדירות שקמונה תחול הנחיית משב"ש ולפיה, יכול וגורם מוסמך מטעם משב"ש יצטרך לחתום אף הוא על ההסכם, ויהא רשאי להכניס שינויים להסכם, בהתאם לנספח השינויים, בנוסח אשר יוסכם בין אותו גורם מוסמך לבין היזם.
- 8.6 מוסכם, כי על אף האמור לעיל, יחתום היזם הזוכה על נוסח נספח השינויים המצ"ב כנספח ג'; מובהר ליזם כי באפשרותו לפעול להכנסת שינויים לנספח מול משב"ש וזאת בכפוף להסכמת ב"כ משב"ש ומשב"ש.
- 8.7 מובהר בזאת ליזם, כי ככלל, המדינה תצטרף לחתימה על עסקאות התחדשות עירונית עם יזם ככל ששיעור בעלי הדירות המתקשרים עימו, יחד עם בעלי הדירות הפרטיים יגיע ל-60%, לפיכך – חתימת שקמונה בכובעה כמנהלת הדירות הציבוריות עבור המדינה, תהא בהתאם להוראת סעיף זה ובכפוף להוראות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולכל דין.

8.8. שקמונה איננה אחראית ו/או מתחייבת, כי ההסכם ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות ו/או מי מהם (למעט מי שחתם עד כה) והיזום מצהיר כי ידוע לו, כי החתמות מי מבעלי הזכויות על ההסכם הינה באחריותו בלבד, ולא תהא לו כל טענה כלפי שקמונה בשל כך.

9. **שאלות הבהרה, תיקונים ושינויים**

9.1. מציע שיש לו שאלות, הערות או השגות בקשר לתנאי המכרז ו/או מסמכי המכרז או לכל

חלק מהם מוזמן לפנות בכתב בלבד אל גבי' לירון מלצר למייל: liron@shikmona.co.il

וזאת עד ליום 12.03.24 בשעה 16:00.

9.2. הפנייה תכלול את כל פרטי המציע (שם, שם הפונה, מען, מספר טלפון, פקס ודוא"ל). על

המציע לוודא כי פנייתו התקבלה באמצעות טל: 04-8606903. יודגש בזאת, כי כל פנייה אשר

תחסר פרט מהפרטים לעיל ו/או תוגש לאחר המועד – לא תענה, אולם שקמונה רשאית

להאריך את המועד למתן תשובותיה לפניות.

9.3. על המציע לציין בפנייתו, בשורת הנושא: "פנייה בקשר למכרז יזמים מס' 1/2024 -

לרכישת זכויות שקמונה לעיבוי וחיזוק ולבניית עד 104 דירות חדשות ברח' אריה לוי 14

עד 18, חיפה."

9.4. הפנייה תעשה לפי הטבלה הבאה:

שאלה	מס' סעיף ותת סעיף	מכרז/הסכם/נספח/מפרט

10. **תנאי סף - כללי**

תנאי הסף המפורטים להלן מהווים תנאים מצטברים ויש לראותם כמשלימים זה את זה;

רשאים להשתתף במכרז מציעים אשר עומדים בכל התנאים המפורטים להלן. הצעה שלא תעמוד

בכל תנאי הסף תיפסל ולא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים.

10.1. **תנאי סף מנהליים**

על מציע לצרף להצעתו המסמכים הבאים:

10.1.2. תצהיר של המוסמך להתחייב בשם המציע, מאומת כדין, בדבר העדר הרשעה בפסק דין חלוט

בעבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-

1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 וכי במסגרת השנה אשר קדמה למועד הגשת הצעתו עמד הוא בכל חובותיו מבחינת תשלום שכר ותשלומים סוציאליים לכל עובדיו באופן קבוע כמתחייב מחוקי העבודה, צווי ההרחבה, ההסכמים הקיבוציים הרלוונטיים לענף וההסכמים האישיים החלים עליו, במידה שחלים עליו, ובכל מקרה לא פחות משכר מינימום כחוק וכל התשלומים הסוציאליים כנדרש (נספח יג').

10.1.3. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) תשל"ו-1976 והתיקונים לו, של פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 או שהוא פטור מניהולם ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף (נספח יח').

10.1.4. במידה והמציע הוא תאגיד (חברה, עמותה, אגודה שיתופית או שותפות) - העתק תעודת רישום מרשות התאגידים. במידה והמציע הינו עמותה יש לצרף בנוסף אישור בדבר ניהול תקין. במידה והמציע הינו שותפות לא רשומה, עליו לצרף להצעתו את הסכם ההתאגדות בין השותפים או תצהיר לפיו המציע הינו שותפות לא רשומה.

10.1.5. המציע עומד בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים ומתקיימים בו כל אלה במצטבר :

המציע ובעל הזיקה אליו, לא הורשעו ביותר מ-2 עבירות לפי חוק עובדים זרים) איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 וחוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, ואם הורשעו ביותר מ-2 עבירות כאמור - במועד ההגשה חלפה שנה 1 לפחות, ממועד ההרשעה האחרונה. לצורך סעיף זה: "הורשע" ו-"בעל זיקה" - כמשמעותם בחוק עסקאות גופים ציבוריים. מובהר כי ועדת המכרזים תהיה רשאית לא לפסול מציע אשר לא התקיימו בו התנאים המפורטים בסעיף זה, על פי החלטה מפורשת שתקבל בהתאם להוראות סעיפים 2(ב1) או (2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות אינן חלות על המציע ולחילופין, הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן, ובמידה והוא מעסיק יותר מ-100 עובדים המציע מצהיר ומתחייב, גם כדלקמן: (א) כי יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן; או לחילופין (ב) כי פנה בעבר למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות בהתאם להוראות סעיף 2) (זה לעיל, קיבל ממנו הנחיות בעניין ופעל ליישומן. לצורך סעיף (2) זה: "מעסיק" - כמשמעותו בחוק שוויון זכויות.

10.1.6. נסח תאגיד עדכני מרשות התאגידים המוכיח כי למציע אין חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים והמעיד על כך שהמציע איננו בגדר ישות "מפרת חוק". הנסח האמור לעיל ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים.

10.1.7. הצהרה על שימוש בתוכנות מקוריות. (נספח כא').

תנאי סף מקצועיים

- 10.2. ניסיון המציע – המציע הינו יזם בעל ניסיון מוכח בביצוע של לפחות 2 פרויקטים נפרדים שבוצעו מכוח הסכמים נפרדים מסוג תמ"א 38/1 ו/או פינני – בינוי ו/או עיבוי בינוי והסתיימו בשבע (7) השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעות במכרז זה. "פרויקט" הינו: לפחות 24 דירות במצב יוצא בפרויקט מסוג תמ"א 38/1 ו/או עיבוי בינוי ו/או 24 דירות במצב נכנס בפינני – בינוי ושבגינן התקבל טופס 4 (אישור אכלוס) או תעודת גמר. ביצוע עבודות ביותר מבניין אחד תחת הסכם אחד ייחשב כפרוייקט אחד. "יזם בעל ניסיון מוכח בביצוע" הינו: טיפול מוכח בתכנון משלב התב"ע, או משלב החיתר, לפי העניין וביצוע הקמה ובנייה ועד לקבלת טופס 4 (אישור אכלוס).
- 10.3. בכל פרויקט נבנו לא פחות מ – 24 דירות.
- 10.4. התקבלו טפסי 4 לשני הפרוייקטים.
- 10.5. המציע יהא רשאי, להציג חלף אחד משני הפרוייקטים הנדרשים בסעיף 10.2 לעיל, פרויקט אחר כיזם בעל ניסיון מוכח בביצוע. "פרוייקט אחר": הקמת 40 יחידות דיור לפחות בפרק הזמן של 7 שנים אשר קדמו להגשת ההצעה (ניתן לצרף כמה אתרי בנייה רוויה לשם כך) ובגינן נתקבל טופס 4. או פרויקט מסוג פינני - בינוי ו/או עיבוי ובינוי אשר נמצא בשלב ביצוע (לאחר היתר ותשלום אגרות) "יזם בעל ניסיון מוכח בביצוע לצורך פרויקט אחר": טיפול מוכח בתכנון משלב התב"ע או הבקשה להיתר ככל ומדובר בהקמת 40 יחידות דיור או טיפול מוכח בשלב התב"ע ו/או ההיתר ככל ומדובר בפרוייקט מסוג פינני – בינוי / עיבוי בינוי

איתנות פיננסית –

- 10.6. המציע עומד בכל הקריטריונים הבאים במצטבר :
- 10.6.1. בעל מחזור כספי שנתי של 100,000,000 ₪ (מאה מיליון) לפחות, מפעילות בענף הבניה במצטבר בשנים 2019, 2020, 2021 ו- 2022 .
- 10.6.2. בעל הון עצמי של 15,000,000 ₪ (חמישה עשר מיליון) לפחות, ביום הגשת ההצעה למכר.
- 10.6.3. לא נכללה בשלוש השנים (2020, 2021 ו- 2022 הערת עסק חי וכן ככל הידוע, לא צפויה אזהרת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע או כל יחידי המציע. (למען הסר ספק, תנאי זה יחול על כל סוגי המציעים ו/או יחידי המציע ולרבות חברת אם).
- 10.6.4. אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל או פירוק ואין בקשות תלויות שעומדות נגדו מסוג זה, אינו עומד בפני חדלות פירעון, וכן לא הוטלו על נכסיו עיקולים. (נספח טז' – אישור "עסק חי").
- 10.6.5. לכל אחד מהפרוייקטים התקבל מימון וליווי פיננסי מאת תאגיד בנקאי או על ידי מבטח כהגדרתם בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974 "חוק המכר הבטחת השקעות).
- לעניין סעיף זה על סעיפי המשנה שבו - "דירה" או "יחידת דיור" – כהגדרת "דירה" כהגדרתה בחוק המכר (דירות) תש"ה-1973.

10.6.6. יום יהא רשאי להוכיח את עמידתו בתנאי הסף שבסעיפים 10.2 עד 10.6.5 לעיל באמצעות "חברה קשורה". "חברה קשורה" – חברה קשורה למציע תיחשב חברה שהמציע מחזיק ב 100% ממניותיה או שהחברה הקשורה מחזיקה ב 100% ממניות המציע.

10.7. הוכחת עמידה בתנאי הסף – כללי

- 10.7.1. מובהר כי שקמונה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאמת את הנתונים שהוצגו על-ידי המציע לצורך הוכחת תנאי הסף (ולא רק) בכל דרך שתמצא לנכון, וזאת לרבות בבדיקה חלקית או מלאה של הפרויקטים אשר הוצגו על ידו ובין כאלו שבוצעו על ידו, ולא הוצגו.
- 10.7.2. יכול שהוכחת תנאי הסף תיעשה גם באמצעות מסמכים או מידע בדרך אחרת לאחר מועד הגשת ההצעות במכרז, וזאת, בין היתר, אם חלה טעות, לא הוגש תיעוד מספיק וכיוצא"ב.
- 10.7.3. שקמונה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להוסיף ולצרף אסמכתאות ונתונים נוספים בקשר להוכחת עמידתם בתנאי הסף, לרבות אסמכתאות שנוצרו או הוכנו לאחר הגשת ההצעות למכרז, ולהוסיף ולדרוש אסמכתאות נוספות.
- 10.7.4. שקמונה תהיה רשאית לבחון עמידה בתנאי הסף באמצעות מכלול הנתונים והמסמכים המצויים בפניה, לרבות נתונים ומסמכים שהוצגו ביחס לתנאים אחרים.
- 10.7.5. האמור לעיל יחול אף על פרויקטים נוספים אשר הוצגו ע"י המציע, מעבר לתנאי הסף.

11. הצעת והצהרת המציע

- 11.1. המציע יתחייב בהצעתו ובהצהרתו (נספח ו') לכל תנאי ההסכם.
- 11.2. בה יציין את הסכום המוצע לשקמונה בגין רכישת זכויותיה בהסכם.

12. ערבות בנקאית

- 12.1. ההשתתפות במכרז מותנית בצירוף ערבות אוטונומית ובלתי מותנית לפקודת שקמונה בסכום של **250,000 ₪**. הערבות תיערך בנוסח הרשום והמחייב, המצורף להלן **כנספח יד'**, ללא כל שינוי או חריגה בפרט כל שהוא.
- 12.2. הערבות תהיה ערבות בנקאית או ערבות של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.
- 12.3. שקמונה תהא רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שניתנה לו הזדמנות להשמיע טענותיו, בכתב או בעל-פה על פי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת מכרזים.

- 12.4. במקרה של חילוט הערבות יחשב סכום הערבות כפיצוי מוסכם בגין הפרת התחייבויות המציע כפי שהוגדרו במכרז זה בהקשר זה מובהר כי חילוט הערבות לא יפגע בסמכות שקמונה לתבוע נזקים נוספים מהמציע או לנקוט נגדו הליכים נוספים על פי כל דין.
- 12.5. בנסיבות של התארכות הליך המכרז, מכל סיבה שהיא, תהיה ועדת המכרזים רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף הערבות בתקופה נוספת, כפי שתמצא לנכון. אי-הארכת תוקף הערבות לפי דרישת הוועדה שקולה לחזרה מההצעה ותוביל לפקיעתה.
- 12.6. ועדת המכרזים תהיה רשאית (אך לא מחויבת) לקבל ערבות חרף פגם שנפל בה אם שוכנעה כי הפגם נעשה בתום לב, וכי אין בו להקנות יתרון בלתי הוגן או לפגוע בשוויון בין מציעים או לעורר חשש בדבר יכולתה לחלט את הערבות במידת הצורך, בהתאם להוראות המכרז והדין.
- 12.7. על אף האמור לעיל, מודגש, כי כל פגם ולו הקטן ביותר בנוסח הערבות יכול להביא לפסילת ההצעה; יש להקפיד בכל הנוגע לעמידתכם בתנאי זה.

13. מסמכים אותם יש לצרף להצעה

- 13.1. המציעים יצרפו להצעתם את כלל המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה זו, בעותק מקור אחד, כשהם חתומים בראשי תיבות וחותרמת המציע בכל עמוד ועמוד.
- להלן פירוט המסמכים הנדרשים:
- 13.1.1. ערבות בנקאית כפי המפורט בנוסח המצורף **כנספח יד'**.
- 13.1.2. תצהיר בדבר ניסיון המציע המעיד על עמידתו בתנאי הסף, כפי המפורט בנוסח המצורף **כנספח טו'**.
- 13.1.3. אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי סף פיננסיים ו"עסק חי" כפי המפורט **בנספחים טז' ו - טז'1**.
- 13.1.4. כתב הצהרה והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים, בנוסח המצורף **כנספח יז'**.
- 13.1.5. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח המצורף **כנספח יח'**.
- 13.1.6. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 13.1.7. טופס הצהרת והצעת המציע מלא וחתום כנדרש, בנוסח המצורף **כנספח ו'** יוגש במעטפה נפרדת, כפי שיפורט להלן.
- 13.1.8. כל נספחי המכרז מנספח א' ועד נספח יב', כולל וכן טו' עד כג' ולרבות אישורים אשר נדרשים על פי תנאי המכרז.
- 13.1.9. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעמו של המציע בתחתית כל עמוד.

13.1.10. המציע יחתום בשמו המלא או בחתימה מלאה של התאגיד (חותמת ובעלי זכויות חתימה) והחתימות תאומתנה כפי הנדרש.

13.1.11. כל מסמכי ההבהרות, ככל שפורסמו, חתומים בידי המציע או מורשי החתימה מטעם המציע.

13.1.12. כל יתר המסמכים שיש לצרף כנדרש במסמכי ההליך, חתומים ע"י מורשי החתימה מטעם המציע.

13.2. מודגש כי, חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מהצעת המציע.

13.3. תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית

13.3.1. המציע יצהיר באמצעות נושא משרה בכיר מטעמו, כי המציע עצמו וכן, כל אחד מבעלי המניות שלו וכל אחד מנושאי המשרה במציע (כגון: חברי דירקטוריון, מנכ"ל, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל, מנהל כספים, מנהלי תפעול, מנהל כוח אדם או משאבי אנוש וכיו"ב לא הורשעו במהלך 7 (שבע) השנים שקדמו להגשת ההצעה למכרז בעבירה שיש עמה קלון, זאת בהתאם לנוסח המצורף כנספת כ'.

לעניין סעיף זה ולעניין הנספח "עבירה שיש עמה קלון" הנם כל עבירה שיש בה פגיעה בטווח המידות, וכן, על עבירה מסוג "פשע" או "עוון" וכמפורט בנספח.

13.3.2. מובהר בזאת, כי מציעים לא יהיו זכאים לעיין במידע פלילי בדבר מציעים אחרים במכרז, אף אם מידע כאמור השפיע על החלטת הוועדה.

13.3.3. ועדת המכרזים תוודא כי המידע הפלילי שקיבלה לא יועבר לאף גורם, שאינו מורשה לקבל מידע זה. נציגי הנציגות אשר יהיו משקיפים בוועדה, לא יקבלו כל גישה ואו ידיעה לכל פרט מהמידע הפלילי.

13.3.4. ועדת המכרזים לא תרכז מידע פלילי, או תנהל רשימות בגין מידע פלילי שקיבלה.

13.3.5. ועדת המכרזים תוודא שמידע פלילי שנשקל על ידה, לא יישמר על ידי גורם אחר במשרד.

13.3.6. ועדת המכרזים לא תחשוף מידע פלילי בדבר מציעים, במסגרת בקשה לעיון בהצעות במכרז, וכן תמחק כל אזכור של מידע פלילי כאמור מפרוטוקולי הוועדה שיימסרו לעיון, מלבד עצם קיומו של דיון על אודות מידע פלילי.

13.3.7. ככל ויתברר לוועדת המכרזים שהתצהיר, שהוגש על ידי המציע, אינו תואם את המידע הפלילי שהתקבל מהמטרה, או שהמציע לא העביר את הסכמת הגורם הרלוונטי לקבלת מידע מהמטרה, תקיים הוועדה למציע שימוע בכתב או בעל פה, אשר במסגרתו תחליט האם לפסול את הצעתו.

14. התמורה הכספית

14.3. בעד רכישת זכויות שקמונה בפרויקט ישלם המציע, כמפורט להלן, **במצטבר** :

14.3.1. החזר הוצאות - בגובה הוצאותיה של שקמונה בפרויקט בסך של 925,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "החזר הוצאות"). תשלום זה הינו תנאי לכניסתו של ההסכם לתוקף (נספח ז')

14.3.2. הצעת המחיר - המציע הזוכה ישלם לשקמונה תמורה בגין עסקת הרכישה בגובה הצעתו במכרז, בתוספת מע"מ כדין (נספח ו').

14.4. התמורה הכוללת הינה "החזר ההוצאות" בנוסף להצעת המחיר.

14.5. המציע יציין בטופס הצהרת המציע והצעת המחיר (נספח ו') את הצעת המחיר (ללא מע"מ) ובסכום עגול.

15. אופן הגשת ההצעות

15.1. הצעתו של המציע תכלול את כל מסמכי המכרז, על נספחיהם, וכן כל אישור ולרבות ההסכם על נספחיו, ותוגשנה, במסירה ידנית בלבד, וזאת לתיבת המכרזים שתיועד לכך. במשרדי שקמונה, ברח' הנמל 48 קומה 1 בחיפה וזאת לא יאוחר מיום 28.03.24 עד השעה 14:00 (להלן: "מועד הגשת הצעות"). וכל זאת באופן המפורט להלן, ובאופן זה בלבד:

15.1.1. מעטפה חיצונית סגורה – על גבי מעטפה זו לא יצויין שמו של המציע, או כל כיתוב אחר, שיש בו בכדי לזהות את המציע; על גבי מעטפה זו, ייכתב אך ורק: " מכרז 1/2024 - פנייה לקבלת הצעות מיזמים לרכישת זכויות שקמונה לעיבוי וחיזוק ולבניית חדשות עד 104 דירות ברח' אריה לוי 14 עד 18, חיפה ". למעטפה זו יכניס המציע את שתי המעטפות הפנימיות. כל כיתוב ו/או רישום אחר ו/או נוסף, יביאו לפסילת ההצעה.

15.2. בתוך המעטפה החיצונית, תהיינה שלוש מעטפות פנימיות, כדלקמן:

15.2.1. מעטפה פנימית מס' 1 - מעטפה פנימית נפרדת, חתומה וסגורה - אשר על גבה ייכתב שמו של המציע, שם החליף ומספרו וכן: " מכרז יזמים מס' 1/2024 - לרכישת זכויות שקמונה לעיבוי וחיזוק ולבניית דירות ברח' אריה לוי 14 עד 18, חיפה " – טופס הצהרת המציע והצעת המחיר. למעטפה זו יוכנס טופס הצהרת המציע הצעת המחיר (נספח ו'), כשהוא מלא וחתום, וללא כל מסמך ו/או טופס נוסף/אחר.

15.2.2. מעטפה פנימית מס' 2 - אשר על גבה ייכתב שמו המלא של המציע, שם החליף ומספרו וכן: "מסמכי המכרז" בלבד, וללא כל כיתוב נוסף/אחר. למעטפה זו יכניס המציע את כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 לעיל ולמעט טופס הצהרת המציע והצעת המציע – ההצעה הכספית) (נספח ו') ולמעט נספח כ'.

- 15.2.3. מעטפה פנימית מס' 3 – למעטפה זו יוכנס אך ורק נספח כ' – על גבי המעטפה ייכתב שמו המלא של המציע וכן "נספח כ'".
- 15.3. המעטפה החיצונית, הכוללת את שלוש המעטפות הפנימית, תוכנס לתיבת המכרזים עד למועד הגשת ההצעות כמפורט בסעיף 15.1. לעיל. הנמצאת הצעה שלא תהיה בשלמותה בתיבת המכרזים, מכל סיבה שהיא, במועד האחרון להגשת הצעות, לרבות איחור בשעת ההגשה, לא תיבחן ותוחזר למציע. שקמונה תהיה רשאית להאריך את המועד האחרון להגשת הצעות לפי שיקול דעתה. יחד עם זאת, כל שינוי במועד ו/או בשעת ההגשה שלא ייעשה בכתב או באמצעות פרסום באתר שקמונה - לא יהא לו כל תוקף.
- 15.4. יודגש: הצעה שתגיע בפקס או בדוא"ל או בדואר ישראל או ע"י שירות שליחים או בכל דרך אחרת שאינה כמפורט בסעיף 15.1 לעיל, תיפסל על הסף.
- 15.5. הגשת ההצעה חתומה על-ידי המציע מהווה אישור וראיה חלוטה לכך שהמציע קרא את מסמכי המכרז בכללותם, ובכלל זה כל הנספחים לחוברת המכרז וקיבל את כל ההסברים וההבהרות על מהות המכרז, זכויות שקמונה וכן, על דרישות שקמונה וכל פרט נחוץ אחר לצורך הצעתו, וכי הצעתו ניתנת מתוך הבנה והכרה של מהות המכרז וזכויות שקמונה ללא סייג.
- 15.6. המציע לא ישנה את תוכן חוברת המכרז, בין על ידי מחיקה, הוספה ו/או שינוי כלשהו, אלא, במקומות בהם נתבקש לעשות כן במפורש, כפועל יוצא מתנאי מכרז זה.
- 15.7. ההצעות יוגשו על כל תכולתן, לרבות כל אישור ו/או מסמך הנדרש עפ"י הוראות חוברת המכרז, וכן כל אישור ו/או מסמך הנדרש במסגרת ההבהרות.
- 15.8. המציע רשאי לצרף להצעתו פרטים ומסמכים רלוונטיים נוספים, לצורך הבהרה, אימות נתונים ו/או לכל צורך אחר שלדעת המציע נדרשים על מנת להבטיח הצגה מיטבית של הצעתו.
- 15.9. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את מגישה מהמועד בו הוכנסה לתיבת המכרזים המיועדת למכרז הנ"ל ועד ל-90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז. שקמונה תהא רשאית לדרוש מהמציע את הארכת תוקף הצעתו, כולה או חלקה, עד למועד שייקבע על ידה.
- 15.10. המציע רשאי לצרף להצעתו העתקים של מסמכים מקוריים. המציעים רשאים לצרף העתקים מצולמים של מסמכים מקוריים, ובלבד שכל העתק כאמור יהיה מאושר כנאמן למקור על ידי עו"ד או רו"ח. שקמונה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, לאפשר למציע לצרף אישור מעו"ד/רו"ח על תאימות למקור של המסמכים שהגיש, גם לאחר פתיחת הצעתו.
- 15.11. שקמונה שומרת על זכותה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מן המציעים, לאחר הגשת ההצעות למכרז או פתיחת ההצעות, להשלים מידע חסר ו/או המלצות

ו/או אישורים בכל הקשור לניסיונו ויכולתו של המציע ו/או אנשי המקצוע המוצעים על-ידו וזאת, בין היתר, לצורך בחינת עמידתו של המציע ו/או חברי הצוות מטעמו בתנאי סף המפורטים בהזמנה זו.

15.12. המציע יעביר לשקמונה את כל הנתונים והמסמכים המבוקשים בתוך המועד אשר ייקבע ע"י שקמונה וייחשבו כחלק בלתי נפרד מהצעתו.

16. אמות מידה ומשקולות לבחירת ההצעה הזוכה

16.1. הזוכה ייבחר על פי אמות מידה המשלבות בין שני פרמטרים; 60% - הצעת המחיר של המציע (נספח ו') ו 40% - ציון האיכות - על פי המפורט להלן:

<u>רכיב</u>	<u>אופן הבדיקה</u>	<u>ניקוד</u>
פרוייקט מסוג תמ"א 38/1 או עיבוי ובינוי.	קיומם של פרויקטים מסוג עיבוי ובינוי ו/או תמ"א 38/1 אשר נמצאים בשלב הביצוע (התחלת הבנייה) מעבר לפרוייקטים שבתנאי הסף.	ניקוד מירבי – 4 נקודות. 2 נקודות לכל פרויקט שביצעו החל.
ניסיון המציע – סה"כ דירות בפרוייקט או פרויקט אחר (מעבר לתנאי הסף) בשבע השנים האחרונות.	פירוט דירות ופרוייקטים	ניקוד מירבי – 8 נקודות – עבור כל דירה יקבל המציע חצי נקודה ולא יותר מ – 8 נקודות לכל היותר בגין רכיב זה.
התרשמות מהמציע	ראיון + המלצות + שיחות עם ממליצים ו/או פניות יזומות של הועדה ולרבות התרשמות כללית מיכולת מקצועית לרבות ניסיון כפי שפורט במסמכי המכרז יזם שהוא גם קבלן, וותק, כושר ניהול וארגון, הבנת השירותים	ניקוד מירבי – 24 נקודות.

	הנדרשים, יחסי אנוש ותקשורת בינאישית, יכולת עבודה בשיתוף פעולה וכיוצ"ב.	
ניקוד מירבי – 4 נקודות.	נכונות המציע לשדרג את המפרט הטכני הקיים.	

17. הליך בחירת הזוכה יעשה, על פי סדר השלבים המפורט להלן:

- 17.1. **שלב א'** - בחינת עמידה בתנאי הסף - ייבדקו כל ההצעות אשר תתקבלנה עד למועד האחרון להגשת ההצעות, באשר לעמידתן בתנאי הסף המפורטים לעיל. הצעה אשר לא תעמוד בתנאי הסף- תיפסל.
- 17.2. **שלב ב'** – ראיון (לצורך התרשמות מהמציע). למציעים תינתן הודעה על קיומו של ראיון, לפחות עשרה ימים עובר לקיומו, או בסמוך יותר, ככל ויתואם מול המציע. לראיון יתייצב מנכ"ל או סמנכ"ל המציע, וכן מנהל הפרויקט המיועד מטעמו.
- 17.3. מובהר בזאת, כי שקמונה תהא רשאית לזמן לראיון גורמים מקצועיים מטעמה, אשר אינם חברי ועדת המכרזים, ואשר ישתתפו בראיונות. כן רשאית שקמונה לזמן את נציגות הדיירים, אך כמשקיפים בלבד.
- 17.4. **שלב ג'** – שקלול רכיב המחיר :
ההצעה הגבוהה ביותר תקבל את הציון 100 ואילו שאר ההצעות יקבלו ציון יחסי בהתאם ליחס המחיר המשוקלל של הצעתם למחיר המשוקלל של ההצעה הגבוהה ביותר, לפי הנוסחה הבאה:

הגדרות:

Price – הצעת המחיר.

Highest Price – המחיר הגבוה ביותר שהתקבל על-ידי מי מהמציעים.

Score - תוצאה.

$$\text{Score} = \left(\frac{\text{Price}}{\text{Highest Price}} \right) * 0.6$$

17.5. שלב ד' – ציון משוקלל - Score + ציון האיכות (דיוק של עד ספרה אחת לאחר הנקודה). ההצעות תדורגנה בסדר יורד, כאשר ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר תהא במקום הראשון.

ההצעה הזוכה תהא ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר.

17.6. במקרה של ציון משוקלל זהה – תיבחר ההצעה לתאגיד המצוי בשליטת אישה, במסגרת עידוד העדפת נשים. היה ושתיים (או יותר) הצעות תקבלנה ציון משוקלל זהה, ולא יתקיים האמור לעיל לגבי תאגיד המצוי בשליטת אישה, תזכה ההצעה אשר קיבלה את הציון הגבוה ביותר בראיון.

18. שיקולים בבחירת ההצעה הזוכה ופסילת הצעות

- 18.1. ועדת המכרזים תהיה רשאית, אך לא חייבת, להכריז על בעל ההצעה השנייה בגובהה ככשיר שני. שקמונה תהא רשאית לעמוד על ביצוע הפרויקט בהתאם למחיר אשר הוצע ע"י המציע הראשון וכל זאת על מנת להימנע מפירסום מכרז חדש ופי שיפורט בהמשך.
- 18.2. שקמונה רשאית, אך לא חייבת, לפסול מציע אשר המחיר הכולל שהציע יהיה נמוך או גבוה ב 15% או יותר מהממוצע של מחירי כל שאר המציעים שהגישו הצעה למכרז (ממוצע – הסך המצטבר של ההצעות לחלק מספר ההצעות, ולמעט ההצעה הגבוהה ביותר וההצעה הזולה ביותר). מובהר בזאת, כי ציון האיכות איננו רלבנטי בכל הנוגע לפסילה על פי סעיף זה.
- 18.3. על אף האמור לעיל, ומבלי לגרוע מסמכויותיה על פי כל דין, ועדת המכרזים רשאית שלא להכריז על מציע כלשהו כזוכה במכרז ואף על יציאה למכרז חדש. המציעים מאשרים בחתימתם, כי ברור להם, כי במקרה זה, לא תהא להם כל טענה ו/או דרישה כלפי שקמונה ולא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או שיפוי.
- 18.4. מובהר בזאת, כי שקמונה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר ורשאית להביא בחשבון את נסיונו של המציע בעבר עימה ו/או עם מי מטעמה (משרד הבינוי והשיכון ו/או קיימת לגבי ידיעה ו/או חו"ד שלילית בכל הקשור לפרויקט כהגדרתו בהסכם זה ולרבות עומס עבודה ויכולתו לעמוד במועדים אשר נקבעו בהסכם. כמו גם כל פרמטר מהמפורטים בתקנה 22 לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. לפני מתן החלטת פסילה כאמור, תינתן למציע זכות טיעון בכתב או בע"פ בפני ועדת המכרזים.
- 18.5. שקמונה תהא רשאית לערוך כל בדיקה או חקירה, בין בעצמה ובין על ידי אחרים, בקשר לנתוני כל מציע, ביצוע פרויקטים על ידו בעבר, הליכים משפטיים בהם הוא מעורב, וכל

חקירה ו/או בדיקה אחרת לרבות, דוחות כלכליים של חברת BDI וכן דוחות בנקאיים ופיננסיים אחרים, והמציע, בעצם הגשת הצעתו במכרז, מסכים לכל בדיקה או חקירה כאמור.

18.6. שקמונה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מאת המציע הבהרות ביחס להצעתו ו/או פרטים נוספים, לרבות השלמת ו/או מסירת מסמכים נוספים.

18.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שקמונה רשאית, לא לקבל הצעה של מציע במכרז, או לבטל את ההכרזה על הצעה של מציע במכרז כהצעה הזוכה, גם במקרים הבאים:

18.8. הסתבר לשקמונה כי הצעה או הצעות הוגשו בחוסר תום לב ו/או שהן תכסיסניות ו/או בלתי הוגנות ו/או פוגעות בעקרונות השוויון במכרז, וכן, הצעות שהן חסרות, מוטעות, או מבוססות על הנחות בלתי נכונות.

18.9. התברר לשקמונה כי הצהרה כלשהי של הזוכה שניתנה במכרז אינה נכונה, או שהזוכה לא גילה עובדה מהותית אשר, לדעת שקמונה, היה בה כדי להשפיע על קביעתו כזוכה במכרז, או שלאחר הכרזתו כזוכה, התרחש אירוע אשר יש בקיומו משום חשש להיעדר אפשרות מצד המציע הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו בקשר עם הזמנה זו תהא רשאית שקמונה לפסול את הצעתו ו/או זכייתו, והדבר ייחשב כהפרה יסודית לכל דבר ועניין.

18.9.1. הוטלו עיקולים על נכסי המציע הזוכה, כולם או חלקם, אשר לדעת שקמונה יש בהם כדי להשפיע על יכולתו של הזוכה לבצע את התחייבויותיו במסגרת המכרז, והעיקולים האמורים לא הוסרו/ לחלוטין תוך 30 ימים ממועד הטלת/ם.

18.9.2. התמנה לנכסי המציע הזוכה, כולם או חלקם, נאמן או מנהל מיוחד או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע והמינוי כאמור, לא בוטל תוך 14 יום ממועד קביעתו.

18.10. מובהר בזאת, כי שקמונה רשאית לאפשר למציע לתקן כל פגם טכני אשר נפל בהצעה, ובלבד שפגם זה נפל בתום לב. החברה רשאית להבחין בין דרישות המהותיות בהליך זה, ובכללן תנאי הסף, אשר נדרשות להתקיים במועד הגשת הצעות, לבין דרכי הוכחתן, שיכול ותושלמנה, בין השאר מחמת טעויות, אי הבנות, השמטות וכיו"ב – גם לאחר הגשת הצעות, והכל בהתאם לשיקול הדעת הבלעדי של החברה.

18.11. תוקף ההצעות וכן כשיר ראשון וכשיר שני

18.11.1. הצעות המציעים תעמדנה בתוקף 6 חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

18.11.2. לשקמונה שמורה הזכות להתקשר עם מציע אף לאחר המועד שנקבע לתום תוקף ההצעות, בכפוף למפורט להלן, ובלבד שלא הודיע המציע לשקמונה על בטלות הצעתו, לאחר המועד שנקבע לתום תוקף ההצעות.

- 18.11.3. לאחר שקמונה תבחן את ההצעות, תודיע שקמונה על זהות המציע הזוכה וכן על זהות המציע שדורג במקום השני במדרג ההצעות כאמור בסעיף 18.1 לעיל (להלן: "הכשיר השני").
- 18.11.4. הצעתו של הכשיר השני תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין, וכן חתימתו על חוזה ההתקשרות (כחלק מהצעתו) תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין לתקופה של 12 חודשים מהמועד בו הוכרז על הזוכה.
- 18.11.5. באם תבוטל ההתקשרות מסיבה כלשהי עם המציע הזוכה או במידה שלא נחתם הסכם מכל סיבה שהיא עם המציע הזוכה וזכייתו ו/או ההתקשרות עמו יבוטלו מכל סיבה שהיא, הרי שוועדת המכרזים בשקמונה תהיה רשאית לפנות אל הכשיר השני על מנת שיבצע את ההתקשרות על פי מסמכי המכרז.
- 18.11.6. ככל שפנתה שקמונה לכשיר השני במהלך התקופה של 12 חודשים לאחר המועד בו הוכרז הזוכה, על מנת שיבצע את ההתקשרות בהתאם למסמכי המכרז, יהא מחוייב הכשיר השני לקבל עליו את ביצוע ההתקשרות בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
- 18.11.7. ככל שפנתה שקמונה לכשיר השני, לאחר שכבר חלפו 12 חודשים מהמועד בו הוכרז על ספק זוכה, על מנת שיבצע את העבודה על פי הצעתו, רשאי הכשיר השני להיענות או לסרב לפניית שקמונה. ככל שהכשיר השני ישיב בשלילה לפניית שקמונה, תהא שקמונה רשאית לבטל מכרז זה, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של שקמונה.
- 18.11.8. לכשיר השני לא תהיה עילה לתביעה כלשהי אם שקמונה לא תתקשר עמו בסופו של דבר.
- 18.11.9. שקמונה תהא רשאית, אך לא חייבת לשלם לכשיר השני את הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד הגשת הצעתו לבין המדד הידוע ביום הפנייה אליו.

19. שינויים במציע לאחר הגשת ההצעה

- 19.1. המציע נדרש לעדכן את ועדת המכרזים באופן מידי, בכל מקרה שבו חל שינוי בפרט מידע שהוצג בהצעה הבסיסית לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף למכרז, וכן בדבר כל שינוי מהותי וכל שינוי העלול להשליך על המשך השתתפותו בהליך, בכל שלב לאחר הגשת ההצעה הבסיסית, ועד למועד הרלוונטי לפי העניין:
- 19.2. ככל והמציע זכה - עליו להודיע על כל מקרה כמפורט לעיל וזאת מיום ההודעה על הזכיה ועד לסיום הפרויקט.
- 19.3. במקרה של שינוי באחזקות באמצעי השליטה במציע בשיעור של תמישה אחוזים או יותר, או שינוי באחזקות באמצעי השליטה שכתוצאה ממנו תועבר שליטה במציע, או שיש בו כדי להוסיף או לגרוע בעל עניין במציע, יימסר לשקמונה דיווח.
- 19.4. אין באמור בסעיף זה, על סעיפי המשנה שבו, בכדי לגרוע מתנאי ההסכם, אלא אך בכדי להוסיף עליהם.

20. הודעה על תוצאות המכרז

- 20.1. עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז תשלח למציעים הודעה על תוצאות המכרז.
- 20.2. לאחר ההכרזה על הזוכה במכרז, יהיה על הזוכה לשלם לשקמונה את מלוא התמורה על פי הצעתו (נספח ו') וזאת, בתוך 14 ימים מיום קבלת הודעת הזכייה. עם קבלת התמורה מאת המציע הזוכה במכרז ולרבות החזר ההוצאות (טופס ז'), תושב למציע הזוכה ערבות המכרז.
- 20.3. ידוע לזוכה, כי במידה והמועד האחרון לתשלום התמורה חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן ארכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית.
- 20.4. אי-עמידה של הזוכה בדרישות אלה במועדים שקצבה שקמונה תהווה עילה לביטול זכייתו במכרז ולחילוט הערבות שהגיש. זאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לשקמונה בגין נזקים שנגרמו לה.
- 20.5. ערבויותיהם של יתר המציעים אשר לא זכו במכרז זה, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר רשום אל כתובותיהם אותן ציינו בטופס ההצעה או בכל דרך אחרת בתיאום עם המציעים.

21. המידע המוצג

- 21.1. המידע, לרבות המקצועי, המסופק למציעים על ידי שקמונה, במסגרת מסמכי מכרז זה, הינו בהתאם למיטב ידיעתה והערכתה במועד עריכת מכרז זה ופרסומו.
- 21.2. בעצם הגשת הצעתו במסגרת הזמנה זו, מאשר המציע ומצהיר כי הוא מכיר, קרא ומבין היטב את הוראות ההסכם כהגדרתו בהזמנה זו, וכן את כל התוכניות הרלוואנטיות לפרויקט זה; המציע בדק את כלל המידע הנוגע לפרויקט ובאילו דרישות ו/או התחייבויות יצטרך לעמוד, בכדי למלא אחר כלל התחייבויותיו כאמור בהזמנה זו. המציע/ הזוכה מתחייב שלא לבוא לשקמונה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל עניין הקשור לכך והוא מוותר בזאת על כל טענה/ דרישה/ תביעה כאמור כנגד שקמונה וכל מי מטעמה.
- 21.3. מובהר בזאת, וחזקה על המציע שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחוברת מכרז זו, אלא מסירת מידע כללי ולצורך זיהוי הפרויקט בלבד. חזקה על המציע, שאם הגיש הצעה במסגרת מכרז זה, בדק את הפרויקט על כל היבטיו התכנוניים, המשפטיים, הסטטוטוריים, הכלכליים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, בקשר עם הפרויקט ו/או המקרקעין.
- 21.4. המציע מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחריות המלאה והבלעדית לאסוף, לברר ולהשיג כל מידע הדרוש לצורך הגשת הצעתו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת ההצעה למכרז הינה ראייה מכרעת כי

- המציע בדק כל היבט רלבנטי מבחינתו להגשת ההצעה טרם הגישה וכי מצא את הפרויקט, המקרקעין וזכויות שקמונה מתאימים לדרישותיו ולצרכיו, על כל זכויותיו, מגבלותיו, צמידויותיו ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.
- 21.5. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת הזמנה זו משום מצג מחייב מצד שקמונה. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל שקמונה בכל טענה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).
- 21.6. המציע מצהיר ומתחייב, כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל סוג שהוא כספיות ו/או אחרות כלפי שקמונה בקשר עם האמור לעיל.
- 21.7. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת ההצעה במסגרת הזמנה זו, יחולו על המציע. המציעים לא יהיו זכאים לכל השבה ו/או פיצוי בגין הוצאותיהם כאמור.

22. תשלומים נלווים

- 22.1. כל תשלום אגרה, היטל, מס ו/או כל תשלום אחר אשר חל ו/או יחול על הפרויקט ו/או בהתאם להסכם עיבוי וחיזוק ובכלל זה, כל התשלומים, המיסים, ההיטלים וההוצאות הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה לפרויקט והוצאת הפרויקט אל הפועל ו/או שיחולו על כלל בעלי הדירות, בין שמקורו קודם לעסקה ולאישורה ובין שמקורו מאוחר יותר, יחולו במלואם על הזוכה במכרז וכן כל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלום אחר אשר יחול מכוח מכרז זה, יחול במלואו על הזוכה/מציע במכרז. אין באמור לעיל משום הטלת כל חובת תשלום על היזם בניגוד להוראות ההסכם.
- 22.2. שקמונה תשלם מס הכנסה או מס שבח, ככל שיחול עליה.
- 22.3. הזוכה במכרז מצהיר, כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לברור כל התשלומים אשר יוטלו עליו כאמור והגיש הצעתו בהתחשב בתשלומים אלו ובגובהם, הכל כפי שקבוע בהסכם לרבות בכל הנוגע לאגרות והיטלים. למען הסר ספק יובהר, כי כל אגרה/היטלי פיתוח/ביוב ותיעול – יחולו על הזוכה, וזאת בנוסף לכל חיוב בו עליו לשאת על פי ההסכם.
- 22.4. מע"מ ישולם ע"י הזוכה במעמד תשלום הצעת המחיר והחזר ההוצאות.
- 22.5. שומת היטל השבחה – לפרויקט זה ניתן פטור מהיטל השבחה. שקמונה לא תישא בכל היטל השבחה ככל וזה יחול מחמת כל שינוי בתביעה אשר ייעשה ע"י הזוכה (נספח כג' – אישור בדבר פטור מהיטל השבחה).
- 22.6. מובהר בזאת, כי הצעת המחיר של המציע משקפת את שווי זכויות שקמונה נכון למועד הגשת ההצעה; כל חיוב אשר יחול, כתוצאה מהשבחה, אף אם לא ביוזמתו של המציע, יחול על הזוכה, ועליו בלבד והוא יישא בו במלואו.

23. חתימה על מסמכים והשלמת הליכי הרכישה

23.1. המציע מתחייב, שאם יזכה במכרז יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך השלמת הליכי

הרכישה, ישלם כל תשלום נלווה, החל עליו על פי תנאי מכרז זה ותצהיר הבנת תנאי המכרז והמחאת הזכויות (לרבות כל תשלום נלווה לרשיונות מיסוי מקרקעין ו/או לרשות המקומית ו/או לשקמונה ו/או לרמ"י, הכל במועדים ובמקומות אשר יקבעו על ידי שקמונה ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, וללא דיחוי.

23.2. יודגש, כי המחאת הזכויות תושלם אך ורק לאחר תשלום מלוא התמורה לשקמונה

ומילוי יתר ההתחייבויות שעל המציע למלא בהתאם לאמור בהזמנה זו עד לאותו מועד.

24. שמירת זכויות

שקמונה שומרת לעצמה את הזכות, לבטל את המכרז ללא כל הודעה מוקדמת, לקבל הצעה כלשהי או, לדחותה, ולקיים את המכרז כולו או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

25. סוד מקצועי או מסחרי

25.1. בעצם הצעת הגשתו נותן היזם את הסכמתו, מראש, לגילוי הצעתו בפני מציעים אחרים, אם שקמונה תידרש לגלותה, פרט למידע שהינו בבחינת סוד מקצועי או מסחרי, שעליהם הודיע המציע במפורש, במסגרת צירוף טופס חלקים חסויים בהצעה להצעתו של המציע, המצורף כנספח כג', אשר בו יפרט המציע בדבר מידע סודי בהצעתו, שלדעת המציע הוא מהווה סוד מסחרי או מקצועי שאין לגלותו למציעים האחרים.

25.2. על המציע לציין מראש במסגרת הצעתו, באופן ברור, בצורה מפורשת, מנומקת ונהירה, מהם החלקים, הנתונים והמסמכים הכלולים בהצעתו, אשר עיון בהם על ידי מציעים אשר הצעתם לא זכתה במכרז, מכח תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993, עלול, לטעמו, להביא לחשיפת סוד מסחרי או סוד מקצועי.

25.3. מובהר בזאת כי לא יהיה בציון סעיפים ו/או מסמכים כאמור לעיל, שפרסומם מחויב על פי כל דין כדי לחייב את שקמונה.

25.4. למען הסדר הטוב מובהר בזאת, כי ככל שקמונה תבחר לגלות למציעים האחרים מידע אשר סומן על ידי המציע כמידע שאין לגלותו, תודיע שקמונה למציע, לפני גילוי המידע, על החלטתה בדבר המידע שבכוונתה לגלות בפני המציעים האחרים ותינתן למציע שהות של 48 שעות כדי לערער על החלטה זו.

25.5. למען הסר ספק, במידה והמציע לא ימלא את נספח כג' המלא כאמור לעיל, תהא שקמונה רשאית לגלות למציעים האחרים את הצעתו המלאה של המציע על כל פרטיה ותנאיה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא הודעה מוקדמת.

- 25.6. יודגש כי שיקול הדעת הבלעדי וההחלטה הסופית בכל הנוגע לנושא חיסיון סעיפים תהא של ועדת המכרזים ושלה בלבד.
- 25.7. כל הוצאותיו של המציע – מכל סוג שהוא, בקשר עם השתתפותו במכרז זה, תחולנה עליו בלבד ולא תוחזרנה בכל מקרה ומכל סיבה שהיא; למציע לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי שקמונה בשל כך.

נספח א' – הסכם
בעלי הדירות אריה
לוי 14-18
קרית שמואל, חיפה
ונספחי ההסכם
יצורפו בקובץ נפרד.

שקמונה

פיתוח סביבת מגורים

נספח ב'

פברואר 2024

אריה לוי - נספח נתוני חתימות על ההסכם

סה"כ דירות	דירות פרטיות	דירות שקמונה	חתימות דיירים פרטיים	חתימות (ללא דירות שקמונה)	חתימות כולל דירות שקמונה	אחוז חתימות כולל דירות שקמונה
80	חדר +79 טרנפורמטר	21	31	38.75%	52	65%

מס' בנין	כמות דירות	כמות חתימות	אחוז חתימות ללא שקמונה	אחוז חתימות כולל שקמונה
אריה לוי 14	16	5	31.25%	68.75%
אריה לוי 16	16	6	37.50%	56.25%
אריה לוי 18	16	4	25.00%	56.25%
אריה לוי 14 א'	16	6	37.50%	68.75%
אריה לוי 18 א'	16	10	62.50%	75.00%

נספח א

נספח שינויים מיום _____ להסכם עיבוי וחיזוק בניין
מיום _____ (להלן: "ההסכם")

בין: _____ בע"מ ח.פ. _____
על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה
_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
שכתובתה: _____
(להלן: "היזם")

מצד אחד,

ל ב י ן: _____ מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון
באמצעות _____
על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעמה
מר _____ ומר _____
שכתובתה - _____
(להלן: "משב"ש")

מצד שני,

והיזם מקדם בבניין הנמצא ברחוב _____, בעיר _____, והידוע כגוש _____ חלקה _____
(להלן: "הבניין" ו/או "המקרקעין") פרויקט לעיבוי וחיזוק בניין (להלן: "הפרויקט");

והיזם מצהיר, כי הבניין כולל _____ דירות, וכי נכון למועד חתימת נספח שינויים זה חתמו על הסכם
לעיבוי וחיזוק הבניין בעלי הזכויות ב _____ דירות בבניין המהווים % _____ מכלל הדירות בניין
(להלן: "ההסכם");

והחברה לדיור ציבורי _____ (להלן: "החברה המשכנת") מנהלת עבור משב"ש _____ דירות
בבניין הידועות כתתי חלקות _____ בחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "הדירות" או
"דירות החברה המשכנת") ובדירות מתגוררים דיירים בהתאם לכללי הדיור בשיכון הציבורי
(להלן: "הדייר" או "הדיירים" או "דיירי הדיור הציבורי");

והצדדים הגיעו להסכמות המפורטות להלן, כאשר במקרה של סתירה בין הוראות ההסכם ונספחיו
לבין הוראות נספח זה להלן, תגברנה הוראות נספח זה;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כי, על אף האמור בהסכם, יחולו ביניהם ההוראות שלהלן:

1. ידוע ליזם כי הדירות בהן מתגוררים דיירי הדיור הציבורי הן בבעלות המדינה ובניהול החברה המשכנת. לפיכך יחולו כל אלה:
 - 1.1 יש לקבל את הסכמת החברה המשכנת או בא כוחה לכל פעולה הדורשת אישור בעלי הדירות, נציגות הדיירים או בייכ בעלי הדירות על פי ההסכם מראש ובכתב, ובכפוף לתנאים ולערוותיה של החברה המשכנת או בא כוחה, לפי העניין.
 - 1.2 בכל הנוגע לדירת החברה המשכנת במקום בייכ הרעלים יבוא בייכ החברה המשכנת, עו"ד _____ (לעיל ולהלן: "בייכ החברה המשכנת"). ואולם, אין למשבי"ש תזנתות כי בייכ בעלי הדירות ייצג אף את החברה המשכנת בכל הקשור לפעולות הנוגעות לכלל הפרויקט ולכלל הבעלים ואף את דיירי החברה המשכנת.
 - 1.3 הנציגות אינה מוסמכת לקבל החלטות במקום החברה המשכנת. על היזם לקבל אישורה של החברה המשכנת לגבי כל החלטה הנוגעת לדירות החברה המשכנת.
2. היזם מאשר שידוע לו, כי במקרה שזכויות החכירה ו/או הבעלות בדירות החברה המשכנת אינן רשומות על שם החברה המשכנת ולא על שם משבי"ש בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל במועד החתימה על נספח זה, עד לרישום הזכויות על שם משבי"ש לא ניתן יהיה לשעבד ו/או לרשום הערות בגין הדירות. החברה המשכנת תפעל לרשום את הזכויות על שם מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון לאחר החתימה על נספח זה.
3. בדירה/ות מתגוררים דיירים במסגרת הדיור הציבורי. ההתקשרות בהסכם זה וכן הפעולות והתיאומים שעל היזם לבצע לפיו ייעשו מול החברה המשכנת בלבד. פעולות המיועדות לידע את הדיירים ולשתפם בהליך ההתחדשות העירונית, פעולות הנוגעות לביצוע עבודות בדירה, תיאום מועדים לעריכת עבודות ו/או תיקונים בדירה ו/או פינוי במסגרת ההסכם, ככל שידרשו, והוראות נוספות ככל שיפורטו בנספח זה להלן, יבוצעו מול החברה המשכנת והדיירים.
4. בהתאם לכללי הדיור הציבורי הנתוגים במועד חתימת הסכם זה, הדייר זכאי לרכוש את הדירה בה הוא מתגורר בכל שלב, אף לאחר החתימה על הסכם זה. היזם לא יתנגד לכך ויאפשר את המכר ואת העברת הזכויות בדירה על ידי החברה המשכנת לדיי הדייר, בכל שלב, ללא כל מגבלה ו/או תנאי ומבלי שיהיה צורך בחתימה על מסמכים נוספים, למעט חתימת הדייר על ההסכם ונספחיו, לרבות יפויי הכוח המצורפים אליו. ההסכם יצורף כנספח להסכם הרכישה של דירת הדיור הציבורי. עם חתימת הדייר על ההסכם כאמור, יועברו לדייר כל החובות והזכויות של משבי"ש שעל כי ההסכם נקשר עם הדיור, אותה אמורה המדינה לקבל. ככל שתירשם הערת אזהרה לטובת היזם בגין ההסכם ו/או ככל שיירשמו בגינו שעבוד לטובת היזם ו/או לטובת גורם פיננסי אחר מטעם היזם, היזם נותן בזאת את הסכמתו מראש לביצוע העברת הזכויות לדייר ומתחייב לקבל את הסכמת מי שלטובתו ירשם שעבוד. ככל שיהיה צורך, ימסור היזם לחברה המשכנת מיד עם דרישתה הראשונה הסכמה בכתב, כשהיא מופנית אל לשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר, וכן כל מסמך אחר אשר יידרש לשם כך.
5. החברה המשכנת תודיע לדייר על חתימת ההסכם, לאחר חתימתו.

6. ככל שסוכם בין הצדדים ו/או שיעלה צורך לפנות את הדירה לתקופת ביצוע הפרויקט או לחלק ממנה, בשל הצורך לבצע עבודות שימנעו שימוש סביר בדירות (להלן: "תקופת הפינוי"), יחולו ההוראות הבאות:
- 6.1 היזם מתחייב לדאוג בעצמו לפינוי של הדייר מהדירה, לדאוג לו לדיור חלופי לתקופת ביצוע העבודות ולפתרון לאחסון ושמירת חפציו, ולהשיבו לדירה בתום תקופת הפינוי, וזאת על חשבונו ואחזו יונו וזבלעזיים של היזם, ובנלל זה:
- 6.2 היזם יישא בעלות השהייה או בדמי השכירות, נשיאה בדמי תיווך ונשיאה בעלות החובלה של תכולת הדירה או חלקה למקום האחסון וחזרה לדירה, ככל שיידרשו (להלן, ביחד – עלות הדיור החלופי), ומבלי שיחולו המגבלות שבהסכם בקשר לכך, ככל שקיימות. מובחר ומוטכס כי, בשום מקרה, החברה המשכנת ו/או משבייש לא יישאו בעלות הדיור החלופי, כולה או חלקה.
- 6.3 ככל שמתבצעות עבודות המונעות השימוש הסביר בדירה הפנויה מדיירי דיור ציבורי, ישלם היזם את דמי השכירות לתקופת הפינוי לידי החברה המשכנת.
- 6.4 נדרשה תקופת פינוי של עד ___ שבועות, יהיה היזם רשאי להסדיר לדייר דיור חלופי באחסון מלונאי. עלתה תקופת הפינוי על התקופה האמורה, יפעל היזם לאיתור דירה חלופית לדייר בשטח ובמספר חדרים דומים לדירה בה התגורר ובאזור גיאוגרפי סמוך ככל הניתן לאתו הפרויקט, ויעשה כל שביכולתו שהדירה החלופית תושכר לדייר למשך כל תקופת הפינוי.
- 6.5 ככל שמדובר בדייר בעל מוגבלות פיזית, הדירה החלופית תהיה מונגשת.
- 6.6 היזם ישלם את שכר הדירה ישירות לחברה המשכנת או לבעלי הדיור החלופי, אלא אם החברה המשכנת תורה ליזם, בכתב, לנהוג אחרת בקשר לכך.
- 6.7 עלתה תקופת הדיור החלופי על ארבעה חודשים, ימסור היזם לחברה המשכנת ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת דמי השכירות הצפויים בתקופה האמורה. הסכום הנקוב בערבות דמי השכירות לא יפחת משווי דמי השכירות לתקופת השכירות בצירוף שני חודשי שכירות נוספים.
- 6.8 היזם יממן עבור דיירים קשישים ו/או בעלי מוגבלות פיזית ו/או נפשית, שירותי אריזת חפצים וסידורם בארונות. שירותי האריזה האמורים יינתנו, הן במועד המעבר מדירות החברה המשכנת לדירות חלופיות, והן במועד החזרה מהדירות החלופיות לדירות החברה לאחר תקופת הפינוי.
- 6.9 היזם יודיע לחברה המשכנת ולדיירים על מועד פינוי דירת/ות החברה המשכנת בהודעה בכתב בת לא פחות מ-90 ימים טרם המועד שנקבע לפינוי, ואם וזפינוי נדרש בשל נסיבות שלא היו צפויות מו אש, טמון' לאחר שעלה הצורך בכך ולכל הפחות 14 יום מראש, אלא במקרה שאינו סובל דיחוי.
- 6.10 ככל שמי מיחידי הדיירים יידרש לעבור מהדירה החלופית לדירה אחרת – יישא היזם בכל העלויות המפורטות בנספח זה, אף לגבי הדירה האחרת.

- 6.11 דמי השכירות אשר ישלם היזם יהיו בשיעור אשר נקבע בהסכם או בגובה דמי השכירות המקובלים באותה עת לדירות דומות באזור בו נמצאה הדירה, וזאת על פי הערכת שמאי מוסכם אשר יקבע את גובה דמי השכירות הריאליים, ואלו ישולמו על הצד הגבוה.
- 6.12 ככל שיהיה צורך, יפעל היזם, על חשבונו, כנגד הדייר לפינוי מן הדירה בתיאום עם החברה המשכנת, לרבות באמצעות הליכים משפטיים וזאת בהתאם להוראות סעיף 23.
- 6.13 ככל שבעת פינוי הדירה ינותקו מוני חשמל או מים או גז – הרי שעל היזם לשאת בעלויות פיקדון וחיבור המונים מחדש, בעת מסירת הדירה.
- 6.14 היזם/קבלן לא יהיה רשאי לעשות כל שימוש בדירה רחוקת הפינוי.
7. היה דייר דיור ציבורי קשיש, יציע לו היזם דיור חלופי לכל תקופת ביצוע העבודות; ככל שהדייר מעוניין בכך, יחולו הוראות סעיף 4 לעיל. "קשיש", לענין זה - בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים.
8. היזם מודע לכך שהבנייה נעשית בבנין בו מתגוררים הדיירים. לפיכך, ינקוט היזם בכל האמצעים הנדרשים על מנת לשמור על כללי בטיחות, לאפשר לדיירים מגורים סבירים ולמזער ככל הניתן את החפרעה ואת אי הנוחות העלולים להיגרם להם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יחולו והוראות שלהלן:
- 8.1 הקבלן/היזם יבצע את העבודות בימים א'-ה' בין השעות 08:00-18:00, ובימי ו' בין השעות 08:00-14:00. לא יתבצעו עבודות בשבתות ובמועדי ישראל.
- 8.2 היזם ינקט בסוף כל יום את חדר המדרגות והמעברים באופן שמאפשר שימוש סביר בבנין ובדירות, ובסוף כל שבוע יערוך ניקיון יסודי.
- 8.3 היזם יחליף בחדש כל מתקן ו/או אביזר שייזק ו/או יתקלקל כתוצאה מהעבודות שיבצע היזם ו/או מהעברתו על ידי היזם למקום חדש, תוך פרק זמן סביר וצמצום אי-הנוחות הנגרמת לדיירים בשל תיקון כאמור. במקרים דחופים או כאשר העבודות פוגעות ביכולת השימוש הראויה בדירה או ברכוש המשותף, כניתוק חשמל או מים, יבצע התיקון בתוך 12 שעות. במידה ומוותקן בדירה מזגן, והיזם יפרק את מנוע המזגן בזמן עבודה, ירכיב היזם את המנוע מחדש כאשר יסיים את העבודה הני"ל, אך לא יותיר את הדייר יותר מ-7 ימים ללא מנוע מותקן, ולחלופין יתקין אותו באופן זמני עד סיום כל עבודות הבנייה. ככל ומנוע המזגן ייזק, יחליפו היזם בחדש.
- 8.4 ככל שנדרש ביצוע עבודות חריגות במסגרת הפרויקט, כגון הריסת חלקים מחדר המדרגות, הפסקת חשמל או ווטימות וזנניטוז לבנין, יוגו יע על כך היזם בפני הדיירים ובפני החברה המשכנת, לפחות 48 שעות מראש, וכן יתלה מודעה מתאימה בכל אחת מכניסות הבנין על כוונתו לעשות כן. מודגש בזאת, כי בכל מקרה של חסימה זו תהא מוגבלת למשך עד 5 שעות רצופות בלבד בטווח זמן שבין השעות 09:00 עד 17:00.
- 8.5 מוסכם כי ככל וקיים באיזו מהדירות, צורך בהפעלת מכשור רפואי באמצעות חשמל, אזי היזם ידאג לאספקת חשמל חלופית, לרבות באמצעות גנרטור, למשך פרק הזמן בו תתקיים הפסקת החשמל.

9. לעניין ביצוע עבודות בדירות או בחלקן, יחולו ההוראות שלהלן:

- 9.1 טרם תחילת ביצוע הפרויקט, ייערך סיור בדירות החברה המשכנת בנוכחות הדיירים, נציג החברה המשכנת ונציג מטעם היזם, אשר יתואם על ידי היזם תוך פרק זמן סביר מראש, על מנת לתעד מצב הדירה באמצעות פרוטוקול כתוב וחתום. באם הדייר לא יאפשר כניסה לצורך רישום הפרוטוקול, חרף תיאום מראש עם החברה המשכנת ועם הדייר של לפחות 3 מועדים חלופיים, אזי היזם יפעל בשיתוף עם החברה המשכנת לשם תיאום אופן הטיפול בעניין.
- 9.2 היזם יתאם כל פעולה שירצה לבצע בדירות החברה המשכנת ו/או בחלקן, בהתאם להוראות ההסכם, יהיה עליו לתאם את ביצועה עם החברה המשכנת ועם הדיירים המתגוררים בדירות במקביל. מובהר ומוסכם כי סירוב הדייר לביצוע העבודה לא יהווה, בכל מקרה, הפרה של החברה המשכנת. הדיירים יקבלו התראה בכתב של 14 ימים מראש, לפני כל עבודות בפנים הדירה, שיש בהן כדי ליצור הפרעה, לרבות חסימה של חלק משטח הדירה, שבירת קירות ותיקונם, התקנת פריטים טכניים שונים, כגובה במפרט, ולצורך הרחבת הדירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל והדיירים לא ישתפו פעולה בכל הקשור לקיום הוראות ההסכם, לרבות לעניין כניסה לדירה לצורך ביצוע עבודות, ובכלל זה עבודות הנדרשות מהדירה לשם וניקוני נזקים בדירה סמוכה או ברכוש המשותף, מוסכם כי היזם יפעל בשיתוף פעולה עם החברה המשכנת לשם תיאום אופן הטיפול בעניין, לרבות באמצעות הליכים משפטיים אשר יהיו באחריותו ועל חשרונו של היזם. בכל מקרה, משב"ש ו/או החברה המשכנת לא יישאו בכל הוצאה ו/או עלות בקשר עם כך, והיזם מתחייב כי אין ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגדם בעניין.
- 9.3 ככל שמדובר בעבודה הדורשת פתיחת פתחים בדירה, קודם לפתיחת הפתח יבנה היזם קיר גבס חוצץ בין הפתח לשאר הדירה, וככל שניתן יבצע את העבודות מחוץ לדירה ולא מתוכה.
- 9.4 היזם יספק חומרים ו/או פריטים המופיעים במפרט הטכני, באופן שכל אלה יהיו נושאי תו תקן ישראלי. חומרים או מלאכות שונות שאין לגביהם תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי יוחלפו בחומרים ו/או מלאכות שווה ערך שאינן נופלות מהתקן הישראלי.
- 9.5 היזם יתקין במוני המים של הבניין ודירות החברה המשכנת התקן "אל חזור" וכן יתקין בממ"ד מערכת סינון תקנית.
10. לעניין מטיוז וזעגונות בדירות, יחולו ההוראות הראות:
- 10.1 היזם ימסור את העבודות בדירות החברה המשכנת לנציג החברה המשכנת אשר יוזמן על ידי היזם לבדיקת תוספות הבניה וקבלתן 14 ימים מראש.
- 10.2 במועד המסירה של העבודות, ימציא היזם לחברה המשכנת תכניות עדות "AS MADE" בגין תוספות הבניה לדירה.

11. לענין יידוע דיירי הדיור הציבורי, יחולו ההוראות שלהלן:

- 11.1 וזמנו וזמנו ונודיע לדייר על חתימת ההסכם, לאחר חתימתו, ועל מועד התחלת העבודות, עם קבלת ההודעה על כך.
- 11.2 בנוסף על כל עדכון המחויב על פי ההסכם ונספח זה, יעדכן היזם בכתב את החברה המשכנת ואת דיירי הדיור הציבורי בכל אחת מאבני הדרך הבאות:
- 11.2.1 בחירת תכנון מתוך חלופות הקיימות.
- 11.2.2 הגשת בקשה להיתר בנייה ותיקונים מהותיים שנדרשו על ידי הוועדה המקומית;
- 11.2.3 החלטת הוועדה המקומית או ועדת רישוי רדרר אישור היתר הבנייה.
- 11.2.4 הוצאת היתר הבנייה לאחר תשלום אגרות והיטלים.
- 11.3 היזם מתחייב לפעול, על חשבונו, ליידוע ולשיתוף של דיירי הדיור הציבורי, ובכלל זה:
- 11.3.1 להסביר לדיירי הדיור הציבורי את אבני הדרך במימוש הפרויקט, החסמים והכשלים בתהליך, ולוותם בתהליך בדומה לאופן הליווי של בעלי הזכויות האחרים בבנין ובשינויים המחויבים.
- 11.3.2 להזמין את דיירי הדיור הציבורי ואת נציג החברה המשכנת לכל הכנסים והמפגשים אליהם יוזמנו דיירי הבנין.
- 11.3.3 לערוך פרוטוקולים של כל ישיבה עם נציגות בעלי הזכויות ולפרסמם לכלל בעלי הזכויות, לרבות לחברה המשכנת ולדיירים.
- 11.3.4 ככל שהדיירים בבנין יאפשרו לדיירי הדיור הציבורי להצטרף לנציגות הבנין כמשקיפים, היזם לא ימנע זאת. מובהר, כי נציגים אלו לא יוכלו להיות שותפים בקבלת החלטות עבור בעלי הזכויות (המדינה, בעלי דירות וכ"ו).
- 11.3.5 כאשר הפרויקט כולל 10 דירות דיור ציבורי לפחות, יקיים היזם שני מפגשים ייעודים עם דיירי הדיור הציבורי, האחד לקראת חתימת ההסכם עם משבי"ש באמצעות החברה המשכנת, והשני, תוך 30 ימים מהגשת בקשה להיתר בנייה. המפגשים ייערכו בהשתתפות נציגי החברה המשכנת ויוזמנו אליהם גם נציגי המינהלת העירונית להתחדשות עירונית, אם קיימת באותו יישוב (רשימת מינהלות עדכנית ופרטי קשר מופיעים ראתר הרשות להתחדשות עירונית). במפגש יוצגו עיקרי הפרויקט וכן זכויות דיירי הדיור הציבורי בתהליך.
- 11.3.6 בבנין טבו לפחות 50% מדיירי הדיור הציבורי ולא פחות משבע משפחות אינם דוברי עברית, יקיים היזם את המפגשים האמורים בנוכחות מתורגמו שפחה של הדיירים.
12. כל ערבות שימסור היזם לבעלים ו/או בעבורם, תימסר, בגין דירות החברה המשכנת, ישירות לידי החברה המשכנת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כתנאי לתחילת העבודות ו/או לרישום שעבוד לטובת גורם פיננסי מטעם היזם ו/או לפינוי הדירה (במקרה שסוכם בין הצדדים על פינויה), היזם ינציא ישירות לחברה המשכנת, את כל אלו:

12.1 ערבות ביצוע מסוג ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור השווה לחלקה היחסי של החברה המשכנת בערבות הביצוע הניתנת לכלל הבעלים (בהתאם ליחס דירות החברה המשכנת מכלל הדירות בבניין), ובכל מקרה, לא פחות מסך של 50,000 ש"ח (ובנוילים: המישים אלף שקלים חדשים) (להלן: "הערבות") לכל אחת מהדירות, ככל ולא ניתנה ערבות מספקת לכלל הדיירים. הערבות תוחזק בידי החברה המשכנת ותשמש גם ערבות בדק, מיסוי ורישום, ולא תופחת עם התקדמות טלבי ביצוע העבודה.

12.2 אישורי עריכת ביטוחים חתומים על ידי חברת ביטוח בגין דירות החברה המשכנת, בנוסח המצורף לנספח שינויים זה כנספח "1", אשר יחליפו את סעיף הביטוח שבהסכם. אישור על עריכת ביטוח חבות מוצר, כשהוא חתום ע"י חברת הביטוח מטעם היזם, יימסר על ידי היזם במועד מסירת העבודות בדירת/ות החברה המשכנת לנציג החברה המשכנת. מסירת אישור ביטוח חבות המוצר יהווה הנאי נוסף להשבת הערבות ליזם.

12.3 עלתה תקופת הדיוור החלופי של דיירי הדיוור הציבורי או חלקם על ארבעה חודשים – ערבות בנקאית כאמור בסעיף 6.6 לעיל.

13. על אף האמור בהסכם, משבי"ש או החברה המשכנת לא יהיו אחראים לכל מעשה או מחדל בקשר עם ההסכם ולכל הפסד או נזק שייגרמו בקשר אליו ולא תחוב בכל תשלום הנוגע לביצועו, ובכלל זה:

13.1 היזם יהא אחראי אחריות מלאה ומוחלטת, לרבות על פי כל דין לכל תאונה, פגיעה, חבלה, נזק או אובדן, איזה שהם, מבלי יוצא מן הכלל, כאמור בין אם האובדן, הנזק, החבלה או הפגיעה האמורים ייגרמו על ידו ו/או על ידי עובדיו ו/או הקבלן/נים המבצעים ו/או על ידי קבלני המשנה מטעמו ו/או כל אחר מטעמו, בין נזק גוף או נזק לנפש או נזק לרכוש או כל נזק אחר, בין ישיר ובין עקיף, בין ממשי ובין כלכלי, שיגרמו לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לקבלן המבצע ו/או לבעלי הדירות בבניין ו/או למשבי"ש ו/או לחברה המשכנת וכל מי מטעמם, לרבות דיירי הדיוור הציבורי, ו/או לכל צד ג' כלשהו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה מטעמו ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו תוך כדי ו/או עיזב ו/או בקשר ו/או במהלך ביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם זה ו/או בקשר אליהן.

מבלי לפגוע בכלליות האמור, מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי היזם פוטר בזאת את משבי"ש ו/או החברה המשכנת ו/או מי מטעמם מכל אחריות לכל אובדן, נזק, חבלה, תאונה או פגיעה כאמור.

13.2 היזם פוטר מראש את משבי"ש ואת החברה המשכנת מאחריות בגין כל מעשה ו/או מחדל של הדייר, אשר אינו מייצג את משבי"ש או את החברה המשכנת ואינו רשאי לפעול בשמן. כל פעולה של הדייר אשר תמנע או תעכב את קיום ההסכם לא תחשב להפרת ההסכם על ידי החברה המשכנת ו/או משבי"ש, והחברה המשכנת ו/או משבי"ש לא יהיו אחראים בגין כל נזק, הוצאה ו/או עלות שיגרמו ליזם ו/או למי מבעלי הזכויות האחרים בבניין בגין כך.

- 13.3 משבי"ש והחברה המשכנת לא ישלמו ליזם כל פיצוי ו/או תשלום אחר בגין מעשיו ו/או מחדליו של הדייר וכך לא יישאו בכל תשלום בגין מימוש העסקה, לרבות, אך לא רק, תשלומי מיסים, תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, תשלומים לרשויות השונות, מס ערך מוסף, פיצויים מוסכמים ו/או אחרים. מובהר ומוסכם כי היזם וזו זה שיישא בכל התשלומים הנ"ל, ככל שיחולו.
- 13.4 היזם יחית אחראי כלפי משבי"ש וכלפי החברה המשכנת דגין רל ליקוי ו/או פגם שיתגלו בעבודות יביצע ברכוש המשותף ו/או בדירות ו/או בהרחבות לו ו/או בהתאם לתקופות הקבועות בהסכם או בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות), התש"ל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות") ולתקופות בדק ואחריות קבוע בחוק המכר דירות, לפי הגבות, וכל ההסתייגויות המופיעות בהסכם בהקשרו, לכן, לא יחולו בין היזם למשבי"ש ולחברת המשכנת.
- 13.5 היזם יפצה וישפה את משבי"ש והחברה המשכנת או מי מטעמם מיד עם קבלת דרישה ראשונה בגין כל נזק או הפסד או הוצאה שייגרמו, לרבות בגין כל חיוב בו יחויב בקשר עם התחייבויות היזם.
- 13.6 היזם ישפה את משבי"ש ו/או החברה המשכנת או מי מטעמן מיד עם קבלת דרישה ראשונה בגין כל חיוב או הוצאה שיוטלו עליהם בפסק דין סופי, שלא עוכב ביצועו, בקשר עם התחייבויות היזם, ובלבד שמשבי"ש ו/או החברה המשכנת יודיעו ליזם על דבר קיומה של דרישה או תביעה כאמור ויאפשרו לו להתגונן בפניה או להשתתף בניהול ההגנה, והיזם יעשה כן על חשבונו.
- 13.7 בכל מקרה בו תבוא להתקשרות בין הצדדים לסיומה, לא יהיו משבי"ש והחברה המשכנת חייבים להשיב ליזם כל סכום שהיזם הוציא בקשר עם ההסכם ו/או הפרויקט, אף אם היזם שילם בעבורם תשלומים לרשויות השונות ו/או לכל גורם אחר. אין באמור כ"י לגרוע ו/או לפגוע בזכות היזם לדרוש מהרשויות השונות ו/או כל גורם אחר השבה של כל סכום ששילם היזם בגין הפרויקט, ומשבי"ש והחברה המשכנת מתחייבים לשתף פעולה באופן סביר בכל הקשור בהליכים הנדרשים לביצוע ההשבה.
- 13.8 כל פיצוי מוסכם ו/או אחר שיהיה על היזם לשלם עפ"י הוראות ההסכם ו/או בגין הפרוט, ישולם למשבי"ש באופן ישיר.
- 13.9 היזם יטפל בכל דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגד משבי"ש או החברה המשכנת בגין הפרויקט, לרבות לקבלת פיצויים לפי סי' 197 לחוק התכנון והבניה ו/או על פי עילה אחרת ויישא בכל נשגם שיפסק כנגד משבי"ש או החברה המשכנת, ככל שיפסק.
14. לענין עלויות ביצוע ההסכם, יחולו החוראות שלהלן:
- 14.1 מובהר ומוסכם כי היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע ההסכם, וככל שיחולו חובאות ו/או עלויות על משבי"ש או החברה המשרגת או הדיירים, יישא בכך היזם.
- 14.2 היזם יישא בכל נזק שיחול בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה, לרבות מע"מ או מס שבת, למעט קניזת הבטחים ופטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין) או מס רכישה או היטל השבחה. החברה המשכנת תאפשר ליזם לעשות שימוש בכל פטור או הקלת מס אשר תמחית את הבנות המיסים בעסקה, בתיאום עם החברה המשכנת.
- 14.3 היזם יטפל בשם משבי"ש והחברה המשכנת בכל הדיווחים על העסקה לרשויות המס ו/או לכל גורם נדרש אחר ויישא בקנסות הנובעים מאי דיווחים במועד, ככל שיהיו.

- 14.4 היזם ישלם בגין דירותיו בבניין ועד בית מלא ו/או דמי ניהול מלאים, אף אם לא מכר את דירותיו, לא יאוחר ממועד קבלת טופס 4 לדירות היזם ו/או חלקן. בכל מקרה, משבייש או החברה המשכנת לא יישאו בתשלום ועד בית או דמי ניהול בגין הרכוש המשותף מעבר לחלקה ברכוש המשותף.
15. היזם מתחייב כי משבייש יקבל בגין כל אחת מדירות הדיור הציבורי, תמורה שלא תפחת מהתמורה שמקבלים יתר בעלי הדירות בבניין ו/או חלקם.
16. משבייש יזיח זכאי לקבל כל הטבה שניתנת לאוורז מבעלי הדירות האחרים בפרויקט והיזם מונווייב לווחיע לזכור והמשכנת מזו עם סניגט והטבה ו/או התחייבותו לנתינתה, למעט הטבות המגיעות למי מהם על פי דין.
17. היזם יחיה וישאי לבטוח לא יותר מ- __ יחידות דיור חדשות. כל זכויות הבנייה מעבר לזכויות שמוענקות ליזם לשטח בניית יחידות היזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות וזכויות בנייה שלא ינוצלו בפועל על ידי היזם במהלך ביצוע העבודות עד קבלת טופס 4 יהיו שייכות לכלל בעלי הדירות.
18. לעניין חתימת מסמכים על ידי משבייש או החברה המשכנת, יחולו ההוראות הבאות:
- 18.1 משבייש החברה המשכנת לא תמסור לזים ייפוי כוח בגין ההסכם והיזם או בייכ הבעלים האחרים לא יהיה רשאי לחתום בשם משבייש על כל מסמך בקשר אליו. החברה המשכנת תחתום בעצמה על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההסכם.
- 18.2 כל מסמך שמשבייש או החברה המשכנת יידרשו לחתום עליו יועבר לחברה המשכנת במשרדה המצויים בכתובתה הרשומה לעיל או במקום אחר עליו תורה החברה המשכנת, יחתום ותן 14 ימי עסקים.
- 18.3 תכניות בנייה ו/או תשריטים יועברו לבדיקת החברה המשכנת סמוך לאחר הכנתן יחד עם מכתב מנחת היזם בו יאשר היזם כי התכניות ו/או התשריטים תואמים באופן מלא את דורשות ההסכם. ככל שהתכניות ו/או התשריטים אינם תואמים באופן מלא את תוראות ההסכם, יפרט היזם במכתב את כל השינויים. היזם מאשר כי ידוע לו שמשבייש או החברה המשכנת יחתמו על התכניות ו/או התשריטים בהסתמך על מכתב היזם הנלווה אליהם וכי אין בחתימתם זו כדי לגרוע מהתמורה לה היא זכאית בתנאים לתוראות ההסכם והוראות תוספת זו. בהמשך לכך, יחתמו תכניות הבנייה או התשריטים.
19. היזם מתחייב לפעול עם חשבנו בלבד לתיקון צו רישום הבית המשותף ו/או לביטולו ורישום מחדש באופן שישקף את הבנייה החדשה, לרבות את תוספות הבניה לדירות הבעלים באופן ששטח דירות הבעלים יגדל בהתאם למועדים הקבועים בהוראות חוק המכר דירות. מובהר כי הגג העליון הרוש ירשם בכל מקרה כחלק מהרכוש המשותף.
20. החברה המשכנת לא תקבל זאת הרכוש המשותף ולא תשמש כנציגות זמנית של הבית המשותף. עם זאת, היזם ימסור לחברה המשכנת הודעה על מועד מסירת הרכוש המשותף.
21. על אף האמור בהסכם, לעניין תלכים וסעדים משפטיים בקשר עם הסכם זה, יחולו ההוראות הבאות.
- 21.1 מובהר, כי בכל מקרה, היזם לא יוכל להגיש כל תביעה כנגד צד שלישי בשם החברה המשכנת ו/או משבייש.

- 21.2 ככל שהחברה המשכנת תאפשר לזום להתגונן בשמה ו/או לנקוט בהליכים כנגד הזייר/ים והצינוריים המתגוררים בדירות/ות החברה המשכנת, יעשה הדבר רק באמצעות עויד שיאושר על ידי החברה המשכנת, מראש ובכתב.
- 21.3 החברה המשרה אינה מוסמכת להסכים לבוררות או לגישור או לניהול הליכים בפני פוסק ו/או מומחה ו/או מהנדס וכל מחלוקת הקשורה בחברה המשכנת, ככל שלא תוכרע בהסכמה ישירה בין הצדדים, תופנה לביהמ"ש המוסמך ב_____.
- 21.4 לזום לא תהיה כל זכות עכבון על הבניין ו/או דירת/ות החברה המשכנת.
22. לעניין הצהרות החברה המשכנת ומשבי"ש בהסכם והתחייבויותיה, מובהר כדלקמן:
- 22.1 כל התחייבויותיהן במסגרת ההסכם ו/או נספחיו נעשית בכובעם כבעלי דירה/ות בפרויקט ולא בכובעם כרשות שלטונית. אין בכל האמור בהסכם ו/או רוטרסיו רדי למנוע מהם ו/או מיתר רשויות המדינה כדי לפעול ו/או לבצע כל פעולה שלטונית ו/או אחרת.
- 22.2 כל האמור בהסכם מתייחס לזכויות בגין דירות החברה המשכנת בפרויקט זה בלבד ואין באמור כדי למנוע מהחברה המשכנת ו/או משבי"ש לפעול כראות עיניהם בגין זכויותיהם בדירות שאינן כלולות בפרויקט.
- 22.3 משבי"ש החברה המשכנת אחראיות לדירות שלהן בלבד ולא ליתר הדירות, כך שהפרה של מי כריה בעלי הזכויות את ההסכם לא תהווה הפרה שלהן.
- 22.4 כל התחזויות ו/או ההתחייבויות של החברה המשכנת או משבי"ש בהסכם ו/או בנספחיהן הינן למיטב ידיעתן בלבד והן מתייחסות לדירות החברה המשכנת בלבד ולא ליתר הדירות.
23. לעניין רישום העזרה אזהרה ועבודים, יחולו ההוראות שלהלן:
- 23.1 על אף כל האמור בהסכם מובהר ומוסכם כי לא תירשם כל הערת אזהרה על דירות החברה המשכנת. החברה המשכנת תסכים לרישום הערות אזהרה רק על יחידה רישומית חדשה שהיזום יצור לשם כך אשר אליה יוצמד הרכוש המשותף וכל הערה, למעט לטובת היזום, לא תירשם אלא לאחר שיתקבל היתר בנייה לביצוע העבודות נשוא ההסכם והיזום ימציא לחברה המשכנת את הערבויות או את העתקי הערבויות שניתנו לבייכ הדירום, הביטוחים ואישור עריכת ביטוחים שבהסכם..
- 23.2 במנועו ההימנעו ההסכם, ימציא היזום לחברה המשכנת ייפוי כח למחיקת כל הערת אזהרה שזוהי לטובתו על היחידה הרישומית החדשה ו/או על תת חלקת הרכוש המשותף בו יוסמן בייכ החברה המשכנת למחוק את הערת האזהרה וכן פרוטוקול מונאים מטעם היזום המאשר את מתן ייפוי הכוח.
- 23.3 בכל מקרה, שבו ניתן יהיה לשעבד את הזכויות שיועברו לזום, לא תוטל על החברה המשכנת במסגרת מכונני השערוד לגורם פיננסי כל חבות מעבר לשעבוד הזכויות הנ"ל, ובכל מקרהו ביימוש המשכנתא על ידי הגורם הפיננסי יעשה רק כנגד תשלום הערבויות לבעלי הדירות ולחברה המשכנת. השעבוד יבוצע ו/או ירשם אך ורק כנגד מסירת הערבויות. נוסח מסמכי השעבוד יסוכם עם החברה המשכנת. בכל מקרה, בספרי רישום המקרקעין תירשם משכנתא בלבד על היחידה הרישומית בלבד ולא ירשם כל משכון ו/או שעבוד אחר. החברה המשכנת לא תמסור ייפוי כוח לבנק.

24. לעניין חובות דיירי הדיור הציבורי, מובהר כדלקמן:
- 24.1 דיירי הדיור הציבורי הם הנושאים בתשלומים השוטפים בגין דירות החברה המשכנת (ארנונה, ועד בית וכד'), ללא קשר לחברה המשכנת, ועל החברה המשכנת לא תחול כל חובה בקשר עם תשלומים אלו.
- 24.2 אם יסתבר כי לדיירי החברה המשכנת חוב כלשהו בגין הדירה, לרבות לעירייה בגין מיסים עירוניים, המעכב את קידום הפרויקט, באחריות היזם לדרוש מהדייר להסדיר חובות אלו. היזם יחליט וישא להסויר חובות אלה בעצמו ולדרוש מאת הדיירים החזר בגין התשלומים שביצעו עבורו, לרבות באמצעות הליכים משפטיים, בכפוף לתיאור מראש עם החברה המשכנת.
- 24.3 משבייש ו/או החברה המשכנת לא יישאו בכל מקרה בחובות דיירי הדיור הציבורי האמורים לעיל, וליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדם בעניין זה.
25. מובהר ומוסכם כי החברה המשכנת לא תסכים להעברת הזכויות ליזם, אלא לאחר קבלת העבודות בדירה בהתאם לתוצאות הסכם ונספח זה.
26. היזם מתחייב לאחסן במחשב את חומרי המידע בקשר לדיירי הדיור הציבורי בתנאים נאותים ומובטחים, לרבות באמצעות קוד כניסה למחשב וקוד הגנת פתיחת קובץ. כן מתחייב היזם שלא לעשות כל שימוש ברשימות דיירי הדיור הציבורי ו/או פרטיהם אשר יגיעו לידיו בכל דרך ו/או ימסרו לו על ידי החברה המשכנת ולא להעביר את פרטיהם לכל גורם.
27. מוסכם בין הצדדים כי החברה המשכנת תהא זכאית לבטל את ההסכם בכל אחד מהמקרים שלהלן:
28. אם יינתן כנגד היזם צו כניסה נכסים ו/או צו פירוק ו/או פשיטת רגל ו/או צו עיקול לנכסי היזם, באופן שיינעל ממנו לבצע הוראות ההסכם לרבות נספח זה וככל שאלה לא יבוטלו בתוך 60 יום ממועד הטלגס.
29. אם היזם יפסיק להלוות ו/או לטירוגין את בניית הפרויקט במשך תקופה רצופה של 90 ימים.
30. כתובות הצדדים הן כמפורט ברישא לנספח שינויים זה.
31. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם ובנספחיו לבין האמור בנספח זה לעיל, יגברו הוראות נספח זה.

היזם

החברה המשכנת

אישור עורך דין

אני הח"מ _____, עו"ד, המשמע כעו"ד של _____ בע"מ (להלן: "היזם") מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שהינם מורשי החתימה של החברה המשכנת וחתמו על הסכם זה, וכי חתימתם בצרוף הותננה החברה המשכנת מחייבת את החברה המשכנת לכל דבר ועניין, ומעשתה בהתאם להחלטת בית דין ונוקף שאושרה כדין.

חתימה + חותמת

ותאריך

נספח 1 לנספח שינויים אחד לביצוע עבודות עיבוי וחיזוק -

נספח ביטוח ואישורי ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות הקבלן מכוח חוזה זה ו/או מכוח דין, לפני מועד תחילת ביצוע העבודות או מייד עם כניסתו לאתר העבודה, המוקדם מביניהם, מתחייב הקבלן לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים, על כל תנאיהם, המפורטים באישור ביטוח עבודות קבלניות שבנספח א' ואישור ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר שבנספח ב' המצורפים לחוזה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו. ביטוח אחריות מקצועית יערך למשך כל תקופת ביצוע העבודות ולמשך תקופה נוספת שלא תפחת מ- 15 חודש ממועד קבלת תעודת השלמה. ביטוח חבות המוצר יערך לתקופה שלא תפחת מ- 36 חודש ממועד מסירת הפרויקט כולו או חלקים ממנו, לפי המוקדם ביניהם.
2. ללא צורך בכל דרישה או בניה מצד המזמין, מתחייב הקבלן להמציא לידי המזמין לא יאוורר מהמועדים המפורטים בסעיף 12 לעיל, אישורים בדבר עריכת הביטוחים בהתאם לנוסח האישורים המצורף, כשהם חתומים כדין ע"י המבטח ובתוך 30 יום ממועד תחילת העבודות את כל תוכנית הביטוח המלאות על נספחיהן. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהמצאת האישורים האמורים ופוליסות הביטוח כאמור הינם תנאי מקדמי לביצוע העבודות והמזמין יתאשר את האישורים לביצוע ימי הקבלן ביצוע העבודות במקרה שלא יעמוד הקבלן בהתחייבות זו.
מוסכם בזה על הקבלן כי אין קיום הוראות סעיף זה יתווה הפרה של הוראות הסכם זה על ידי הקבלן (אף אם הסתיימו העבודות).
3. בנוסף לדרישות המפורטות בנספחים דלעיל, מתחייב הקבלן לערוך ולקיים על חשבונו הביטוחים המפורטים להלן (הקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המזמין):
 - 3.1 ביטוח נהלי רכב - הקבלן מצהיר כי כל כלי הרכב של הקבלן ו/או קבלני המשנה שלו ושל כל מי מטעמו הנמצאים באתר העבודות יבוטח בביטוח חובה עפ"י דין, ביטוח מקיף ו/או ביטוח צד שלישי רכב רכוש, בסכום שלא יפחת מגבול האחריות המוטלת. הקבלן רשאי שלא לערוך ביטוח מקיף כאמור אולם הוא פוטר את המזמין ו/או מי מטעמו/או הדיירים ו/או בעלי הזכויות בבניין (להלן יחד ולחוד "יחיד המזמין") בגין נזק שהקבלן היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא לא נערך ביטוח כאמור, אולם פטור זה לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בודון.
 - 3.2 ביטוח כל הסיכונים - הקבלן מצהיר כי כל הרכוש בבעלות הקבלן ו/או קבלני המשנה שלו ושל מי מטעמו ו/או מי מטעמו המשמש את הקבלן ו/או את קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו ו/או מי מטעמו ביצוע העבודות, מבוסס בערכו המלא, ומבלי לגרוע מטענות האמור להלן מתקנים, ציוד בניה מסוג כלשהו, מבני עזר, כלי עבודה, ציוד מכני הנדסי ומכשירי הרמה. בביטוח זה ייכלל סעיף מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות לתחלוף כנגד יחיד המזמין, אולם למעט כלפי אדם שגרם לנזק בודון. הקבלן רשאי לפי שיקול דעתו שלא לערוך את הביטוח האמור, כולו או חלקו, והוא מצהיר בזאת כי הוא פוטר יחיד המזמין מכל אחריות לנזק שהוא זכאי או היה זכאי לשיפוי בגינו (בין השאר אלמלא ההשתתפות העצמית) על ביטוח זה, בין אם נערך במלואו או בחלקו ובין אם לא נערך כלל, והוא מצהיר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה יחיד המזמין, אולם למעט כלפי אדם שגרם לנזק בודון.
 - 3.3 ביטוח אחריות - ביטוח נזק לרכוש צד שלישי עקב שימוש בציוד מכני הנדסי, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 1,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח. הפוליסה לא תכלול חריג חפירות או נזק לציפורות, כבלים תת קרקעיים ומערכות תת קרקעיות. הריטוח מורחב לשפות את יחיד המזמין ו/או כל חבאים מטעמו בגין אחריות למעשי או מהדלי הקבלן, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הקבלן כלפי יחיד המזמין ובכפוף לסעיף אחריות צולחת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידים החפירות.
 - 3.4 ביטוח אחריות - ביטוח נזק לצד שלישי, עקב השימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ואשר אינו חייב בביטוח חובה, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 1,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח. הביטוח מורחב לשפות את יחיד המזמין ו/או כל חבאים מטעמו בגין אחריות העלולה להיות מוטלת עליהם בגין מעשה ו/או מהדל ו/או רשלנות של הקבלן ו/או מי מטעמו בכפיתתה לסעיף אחריות צולחת.

3.5 ביטוח ציוד מכני הנדסי לצורך מכני הנדסי המובא על ידי הקבלן ו/או על ידי מי מטעמו לאתר העבודות, על בסיס "כל הסיכונים" כולל פריצה, גניבה, שוד, רעידת אדמה, נזקי טבע ונזק בזדון. הביטוח כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלופי של המבטח כלפי יחיד המזמין ו/או כלפי כל הבאים מטעמו, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלופי לא יחול לטובת מי שגרם נזק רזדון לקבלן הזכות שלא לערוך ביטוח ציוד מכני הנדסי כאמור במלואו או בחלקו ובלבד שיחול האמור בסעיף הפטור 12 להלן.

4. הקבלן מתחייב לסיים בקפידות את כל תנאי הביטוחים ולשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח, ויגא למשות כל מעשה שיש בו כדי להשפיע לרעה על תוקף הביטוחים. כמו כן, מתחייב הקבלן לשתף פעולה עם המזמין, ככל שיידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויות יחיד המזמין על-פי ביטוחי הקבלן, ובכלל זה, להודיע למבטח מיד עם היוודע אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה על פי ביטוחי הקבלן.
5. הקבלן מתחייב בזאת לעדכן את סכומי הביטוח באופן שיהיו תואמים תמיד את היקף הסיכון.
6. המזמין רשאי לבדוק את אישורי הביטוח ופוליסות הביטוח שיומצאו על-ידי הקבלן כאמור בסעיף 2, והקבלן יתחייב לבצע כל שינוי או תיקון, אשר יידרשו לשם התאמתם לתרוויבות הקבלן על-פי נספח זה. לא ערך הקבלן את ההתאמות שידרשו על ידי המזמין ו/או באט ב-טוחי הקבלן יצומצמו או יבוטלו או לא יוארכו, רשאי המזמין לערוך את הביטוחים במקום הקבלן ועל חשבונו. הקבלן מצהיר כי אין באמור בסעיף זה ו/או בהפעלת זכויות המזמין בהתאם לסעיף זה, בכדי להטיל על המזמין ו/או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח ופוליסות הביטוח האמורות, טיבם, היקפם, תוקפם, או היעדרם, ו/או לגבי עריכת ביטוחי הקבלן כולם או מקצתם על ידי המזמין ולא יהא בהם כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על הקבלן בהסכם זה ו/או עפ"י דין. הקבלן יאשר את המזמין, מיד עם דרישתו הראשונה, בכל סכום ששילם המזמין כדמי ביטוח עבור הקבלן כאמור. סכום זה יהווה חוב של הקבלן כלפי המזמין ויגבה על ידי המזמין על ידי ניכוי מהתשלום שיגיע לקבלן או בכל דרך אחרת.
7. הקבלן מצהיר כי יודע לו שהוראות נספח הביטוח לרבות גבולות האחריות הם מזעריים ואין בהם בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין ו/או לפטור את הקבלן ו/או מי מטעמו מאחריותם על פי הוראות זה ו/או על פי דין והוא מצהיר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות טענה ו/או דרישה כלשהי כלפי המזמין בדבר היקף הכיסוי על פי נספח זה. אם לדעת הקבלן יש צורך בעריכת ביטוח נוסף יאזן משלים על האמור לעיל, רשאי הקבלן לערוך ולקיים את הביטוח כאמור. בגין ביטוח נוסף ו/או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלופי כלפי יחיד המזמין וביטוחי החבויות ייכלל בנוסף סעיף שיפוי לטובת יחיד המזמין בכפוף לסעיף אחריות צולבת. אולם האמור לעיל לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
8. להסרת ספק מובהר בזאת במפורש כי על הקבלן חלה אחריות מלאה ובלעדית על השמירה ועל הבטיחות באתר העבודות והוא לבדו יישא בלעדית בכל אובדן או נזק ישיר או עקיף שיגרם לעבודות. לרכוש כלשהו ולאדם כלשהו. מבלי לגרוע מכלליות האמור הקבלן מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו יקיימו את תנאי ביטוח העבודות במלואם לרבות וזהל טורחיהם רבות וכל שאר יוהלי הבטיחות, המיגון והשמירה באתר.
9. סכומי ההשתתפות העצמית יהולו בלעדית על הקבלן. בכל מקרה בו יאלץ המזמין לשלם את דמי השתתפות העצמית שבפוליסות הביטוח ו/או כל תשלום אחר אשר הקבלן חייב לשאת בו, הקבלן מתחייב להחזיר למזמין את הסכום שיידרש על ידו. סכום זה יהווה חוב של הקבלן כלפי המזמין ויגבה על ידי המזמין על ידי ניכוי מן התשלום שיגיע לקבלן או בכל דרך אחרת לטובת מי שגרם לנזק.
10. מוסכם בינינו כי המזמין יחולל על עבודות וכן לרכוש יחיד המזמין ישולמו לפקודות ויחולל עליו של המרוקט בלבד: בגן _____ סניף _____ חשבון מספר _____ יישמשו כולם לקימום האובדן או הנזק. בגין תגמולי ביטוח אלה נקבע בקביעה סופית חילוקי חשבון הליווי הנ"ל כמוטב הבלעדי. הקבלן לא יהא רשאי לעכב

ו/או להפסיק את ביצוע העבודות אם תהיה בינו לבין המבטח מחלוקת לגבי תגמולי הביטוח.

11. מובהר בזאת, כי אין בעריכת הביטוחים על-ידי הקבלן כדי לצמצם ו/או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויות הקבלן בהתאם לחוזה זה. תשלום בפועל של תגמולי ביטוח כלשהם לא יהיה בו אלא כדי להפחית מהסכום לו יהיו זכאים יחיד המזמין ו/או כל אדם או גוף שהוא בגין נזק או הפסד. מבלי לגרוע מכלליות האמור הקבלן יישא בכל נזק שיגרם עקב מעשה או מחדל שלו ו/או מועסקיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו ככל שהנזק אינו בר שיפוי על פי ביטוח העבודות שנעו. בנוסף יישא והקבלן לגו ועל וישגונו בכל נזק עקב אי קיום הוראות ביטוח העבודות והוראות הבטיחות ו/ושמירה באתר בהתאם לאמור בחוזה ועל פי כל דין, באופן המפקיע את זכויות המזמין. להסרת ספק, מובהר בזאת כי סעיף זה יוסיף ולא יגרע מסעיפי האחריות האחרים.

12. הקבלן פוטר במפורש את יחיד המזמין ו/או כל הבאים מטעמו מכל אחריות לאבדן או לנזק לרכוש מכל סוג ותאור המובא על ידי הקבלן ו/או על ידי מי מטעמו ו/או עבור הקבלן (לרבות כלי רכב וציוד מכני הנדסי) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות. ולקבלן לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת מי שגורם לנזק בודון.

מבלי לגרוע מאחריות הקבלן על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הקבלן מתחייב לכלול סעיף ביטוח הנזקל און והוראות נכפת זה בחוזים הנערכים מול קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו, ולוודא קיום הביטוחים בהתאם לנדרש.

סעיפים אלה מהווים תנאים מהותיים בחוזה זה, והפרתם ו/או הפרת תנאי מתנאיהם יהוו הפרה יסודית של החוזה.

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
<p>אישור ביטוח זה מתווה 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 וגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מקום מבקש האישור		וזמנוטוח	מבקש ואישור
<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: בעלת חלק מהמבנה		מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות עבודות חיזוק ושידרוג וביצוע תוספות בנייה במסגרת תמ"א 38 בכתובת,	שם הקבלן: ת.ז./ת.פ.
			ה. ת.ג. ה המשכנתא /או עובדיה /או מנהליה /או מזינת ישראל בשם משרד הביטחון והשיכון /או בעלי הנכסים והדיירים (להלן: "המזמינה") ת.ז./ח.פ.
		מען	מען -

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (כולל תקופת הרצח 30 יום)	תאריך תחילה	נוסח ומחזור פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטב ע	סכום					
309 ויתור על החלף לטובת מבקש האישור 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב להגמולי הביטוח - מבקש האישור	נ				ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות כולל היחידות החדשות, שווי המבנה עליו מתבצעת העבודה ושידרוגו
		כלול					גגבה ופריצה
	נ	10% מערך העבודה					פינוי הריסות
	נ	10% מערך העבודה מינימום 2,000,000					נזק ישיר מחרוץ לקוי/עבודה לקויה/ חומרים לקויים
	נ	15% מערך העבודה מינימום 4,000,000					הוצאות אדריכלים, מהנדסים ויועצים אחרים
	נ	10% מערך העבודה מינימום 2,000,000					רכוש מחוץ לאתר העבודות לרבות רכוש במעבר
	כלול					רעדת אדמה ונזקי טבע	
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים	נ	20,000,000			ביט	צד ג'	

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה				
אחריות בגין רעד, ויברציה, חסרת תמיכות						אחריות בגין רעד, ויברציה, חסרת תמיכות וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות
אחריות מעבידים	נא	20,000,000		ביט		304 הרחב שימוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
פירוט השינויים: (בכפוף לשינויים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):						
007 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 053 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 060 קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)						
021 הריסות / פינויים 059 צנרת והנחת קווי מים וביוב						
ביטול/שינוי הפוליסה*						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						
המבטח:						

נספח ב'

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 התואיח שמפורט 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>שם _____</p> <p>(החברה)</p> <p>המשכנת / או עובדיה / או מנהליה / או מדינת ישראל בשם משרד הבינוי והשיכון / או בעלי הנכסים והדיירים (המוזמנה)</p> <p>ת.ז.ח.פ. _____</p>	<p>שם _____</p> <p>ת.ז.ח.פ. _____</p>	<p><input type="checkbox"/> שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> אספקת מוצרים</p> <p><input type="checkbox"/> אחזקה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר : עבודות חיזוק ושדרוג וביצוע תוספות בנייה במסגרת תמ"א 38</p>	<p><input type="checkbox"/> מזמין שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> מזמין מוצרים</p> <p><input type="checkbox"/> זכיין</p> <p><input type="checkbox"/> קבלוי משנה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר – בעלת חלק מהמבנה</p>					
מען _____	מען _____							
כיסויים								
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח זממהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	
					מטבע	סכום		
אחריות מקצועית			ת. רטר:			1,000,000	ש"ח	301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלופ 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.
חבות מוצר		ביט	ת. רטר:			4,000,000		302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה

כיסויים						
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור						
18 מבקש האישור						
מבוטח נוסף						
328 ראשוניות						
332 תקופת גילוי 12 חודשים.						
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): <ul style="list-style-type: none"> 007 (בנייה) / עבודות קבלניות גזולות 021 הריסות / פינוייז 053 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 059 צנרת והנחת קווי מים וביוב 060 קבלן עבודות אזור חיות (לרבות תשתיות 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:						

חיפה, 28 בפברואר 2021

לכבוד

שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ
באמצעות דוא"ל

שלום רב,

הנדון: הצעה למתן שירותים משפטיים - פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק) ברח' אריה לוינ' מס' 14-18, קרית שמואל חיפה

הריני מתכבד להעלות על הכתב את הצעת שכר טרחת משרדנו למתן שירותים משפטיים לפרויקט שבנדון, כדלהלן:

1. השירותים

1.1 משרדנו ילווה את החברה בפרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38

הריסה ובניה מחדש ברח' אריה לוינ' 14-18 בחיפה, הכולל תוספת בניה מכח תמ"א 38 לבניינים הקיימים בחלקה. פרויקט הכולל קידום תכנית מתאר מפורטת לתוספת זכויות בניה מכוחה יצא היתר בניה לפרויקט.

1.2 הטיפול יכלול את המפורט להלן:

- ניהול מו"מ והכנת הסכם התקשרות מול בעלי הזכויות בבניינים בחלקה. סיוע בהחתמות ההסכם, מעקב אחרי השלמת החתימות.
- ייעוץ משפטי שוטף לחברה בכל הקשור לפרויקט מול הרשויות השונות כגון: עיריית חיפה, ועדות תכנון, מיסוי מקרקעין ולשכת רישום המקרקעין.
- ליווי וייצוג משפטי של הליכי התכנון מול מוסדות התכנון כולל ליווי הליכי התכנון עד לאישורה של התכנית למתן תוקף, בכלל זה – סיוע בניסוח מסמכי התכנית, ייצוג בהתנגדויות וועדות ערר לתכנון ובניה ככל שיהיו.
- טיפול בהסכמים עם קבלנים מבצעים ונותני שירותים לפרויקט (אדריכל, יועצים וכיוצ"ב).
- טיפול בהסכם ליווי מול בנק.
- ליווי משפטי של מכירת הדירות החדשות וניהול מו"מ משפטי עם רוכשי הדירות החדשות.
- טיפול בהודעות ודיווחים על ההסכמים עם בעלי הדירות למיסוי מקרקעין וטיפול בהיבטי המיסוי של מכירת הדירות החדשות - דיווחים למיסוי מקרקעין, מעקב אחר טפסי 50 וטיפול במס רכישה עבור רוכשי הדירות החדשות.

דורון שופי
שרית מולכו*
איתמר ענבי
לילי דורון
אמיר כהן-דור
מיכאל ספרן
טל עינת-בן אריה
הדר טל
יפעת מינצר-קול
גיל חגי
גבריאל דיסני
נירה קורי
יניב קליינבלט
ארנון מיינפלד*
אביבה זיאמונד
מירב גלבוע
עודד ריהן
קתן פישר גוטמן
יועד פרץ
עמית זערור
נועם רוזנברג
אפרת שוסטר
עינת וינר
מרגלית אפלבאום (ח"ח)
הגר טלמור
מעוז רוט
באיה שלומי
עפרי משכית
עמית ינון
רוני כהן
אסף עירוני
סיון לוי
טלי ביסמוט-כץ
לירון קורן
יערה רויכמן בקר
רוני הראל
יהלום ברקוביץ
ענת גמליאל דדון
ניצן ישליס
יונתן פרידמן
אורן שרון
תמיר לייבוויץ
אליעד שולזמוביץ'
איתמר שהם
שגיא אסמן
מורן זוכוביץ'
שירן מזרחי וילבר
גיא ספורטס
רומן צ'רני
יעל רצאבי
גיא לייכטר
הדס לנקרי אליון
הדר בן-ציון
רון פרי
שלי אביצור
דורון פסו
טלי רוד
עמית תימור
טל מאיר אייל
מאי זוזל
מתן לאונב
ג'ניה זונסקוי
דור קלו
דפנה שיטברג
ליטל פסטרנק
אנה אליאשקביץ'
גל בן ארי
הראל תדמור
עמיאל ליבוביץ'

דוד מלכוב-זועץ

• ביצוע כל פעולות הרישום לרבות רישום / תיקון רישום בית משותף ורישום הזכויות, וזאת, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין, ובלבד, שיסופקו לנו על ידכם המסמכים הדרושים לצורך הרשום לרבות תשריטי רישום (במידת הצורך) ותשריטי בתים משותפים.

1.3. הטיפול כולל רק את המפורט בסעיף 1.2 לעיל, בכלל זה יובהר כי הטיפול לא כולל הסדרת שוגיות מיסוי ורישומי זכויות של בעלי דירות קיימות וייצוג בהליכים משפטיים והופעות בפני טריבונלים שיפוטיים ומעין שיפוטיים (לרבות השגות וועדות ערר בענייני מיסוי). ככל שיסוכם על טיפולנו גם בהיבטים נוספים, יסוכם שכה"ט בנפרד.

2. שכר הטרחה

2.1. שכר טרחתנו יהיה בסך של 1.25% (אחוז ורבע) ממחירה של כל דירה חדשה בפרויקט ובצירוף מע"מ כדין.

2.2. שכר הטרחה ישולם לנו תוך 14 ימים מיום חתימת הסכם למכירת כל דירה חדשה.

3. כללי

3.1. על כל הסכומים יתווסף מע"מ כדין.

3.2. משרדנו יהיה זכאי להחזר הוצאות נלוות ככל שתהיינה (אגרות טאבו, שליחויות וכו').

3.3. ככל שהחברה תעביר זכויותיה בפרויקט לצד שלישי כלשהו, הן תועברנה בכפוף לסיכום שכר טרחה זה, באופן שמקבל הזכויות יקבל על עצמו את התחייבות החברה על פי סיכום זה.

4. ככל שהצעתנו מקובלת, נודה על חתימת מורשה חתימה של החברה על הנוסח מטה.

בכבוד רב,



אסף עירוני, עו"ד
ש. פרידמן ושות'
עורכי דין

אישור התקשרות

הריני לאשר בזאת את הצעת שכה"ט לעיל.

הסכם שכ"ט עו"ד

פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אריה לוי 14-18, קריית שמואל, חיפה.

בין: בעלי הדירות ברחוב אריה לוי 14-18, קריית שמואל, חיפה
(להלן: "הבעלים")

לבין: רולוף יונאי עוה"ד ונוטריונים
מרחוב רד"ק 11 חיפה 35024
(להלן: "עורכי הדין")

הואיל והבעלים עתידים להתקשר עם יזם בהסכם לביצוע פרויקט עיבוי בינוי ושינוי תב"ע נקודתית בבתיים המשותפים ברחוב אריה לוי 14-18, בקריית שמואל, חיפה פרויקט לעיבוי 80 יח"ד (להלן: "הפרויקט", להלן "הבתים").

והואיל ומתוך 80 יח"ד, 24 יח"ד שייכות לדיר ציבורי - שיקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיר בחיפה בע"מ (להלן: "הדיר הציבורי")

והואיל ועורכי הדין נבחרו לייצג את הבעלים בבתיים (ללא דירות הדיר ציבורי) וללוות אותם משפטית במהלך הפרויקט.

והואיל והיזם יישא עבור בעלי הדירות בשכ"ט עורכי הדין וזאת מבלי שהדבר ייצור יחסי עו"ד לקוח בינו לבין עורכי הדין.

הוסכם בין הצדדים:

1. עורכי הדין יבצעו את כל הדרוש למען ייצוג הבעלים במהלך הפרויקט כמפורט להלן:
 - א. ליווי והנחיית הנציגות בהיבטים המשפטיים של התארגנות בעלי הדירות לצורך מימוש פרויקט התחדשות עירונית.
 - ב. הסברת התהליך, אבני הדרך, החסמים והכשלים האפשריים באסיפות בעלי הדירות.
 - ג. בדיקת הצעת היזם ומתן המלצות לבעלי הדירות לגבי ההיבטים המשפטיים העולים מהצעת היזם (כגון נושא הבטוחות, המימון וכדומה).
 - ד. ייצוג בעלי הדירות במשא ומתן מול היזם עד להגעה לנוסח מסמכי הסכם בעלי דירות- יזם מוסכמים (לרבות הסכם, יפוי כח, ערבויות בנקאיות וכדומה).
 - ה. הצגת עיקרי ההסכם באופן מעמיק בישיבות עם חברי הנציגות הנבחרת וכן באסיפות בעלי הדירות וככל שיידרש הסברה פרטנית של ההסכם המוצע לדיירים מתקשים (עולים חדשים, קשישים וכו').
 - ו. החתמת בעלי הדירות על ההסכם מול היזם ועל כל מסמך רלוונטי נלווה להסכם, כאשר היזם יספק את כל החומר האמור מסודר להחתמה.
 - ז. החזקת מסמכים בנאמנות עבור בעלי הדירות כפי שייקבע במסגרת ההסכם עם היזם, כגון: יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות לטובת היזם, פרוטוקול למחיקת הערות אזהרה שיירשמו לטובת היזם, וערבויות שונות.
 - ח. השתתפות באספות דיירים שוטפות לצורך הצגת נושאים משפטיים רלבנטיים שונים.
 - ט. הבטחת זכויות בעלי הדירות במהלך ביצוע הפרויקט. משרדנו ידאג כי בחוזה המחייב שייחתם בין בעלי הדירות ליזם יתחייב היזם להמציא לבעלי הדירות את כל הערבויות הנדרשות בפרויקט זה.

2. וידוא קבלת הערבויות ומימוש התחייבויות היזם כלפי בעלי הדירות בחוזה.



- יא. טיפול עבור נציגות הדיירים בחילוט ערבויות רלבנטיות, במקרה הצורך.
- יב. משרדנו ילווה את בעלי הדירות בכל הדיונים בוועדות השונות לתכנון ובניה, הבתים המשותפים, ועדות ערר וכו', הכל לצורך קידומו של הפרויקט.
- יג. בדיקת ההסכם המשולש (בנק- יזם- בעלים) ומסמכי הבנק שילווה את הפרויקט, ככל שיהיה אחד כזה, לרבות תיקון המסמכים לשם הגנה מרבית על זכויות בעלי הדירות.
- יד. קביעת זמנים ומועדים בהסכם ובמיוחד קביעת לוח זמנים עד להגשת תוכניות, אישורן, לוח זמנים עד לקבלת היתר בניה, לוח זמנים לביצוע העבודות וכן לוח זמנים להשלמת הדירות החדשות.
- טו. בדיקה כי כל אשר הובטח לבעלי הדירות במהלך המו"מ המסחרי בניהם לבין היזם אכן הוכנס להסכם והוטמע בתוך מפרט טכני מסודר.
- טז. עבודה מול עוה"ד של היזם לצורך דיווח העסקה לרשויות המס ובדיקה כי בעלי הדירות יהיו זכאים לפטורים הרלבנטיים ממס שבח, ככל שזכאים.
- יז. הדגשה בהסכם כי בעלי הדירות לא יצטרכו לשאת בכל תשלום במהלך ביצוע הפרויקט, לרבות מס שבח והיטל השבחה וכי היזם יישא בכל העלויות על חשבוננו.
- יח. לאחר סיום הבנייה, משרדנו עומד בקשר עם בעלי הדירות עד לתום תקופת הבדק ובמידת הצורך מפנה דרישות תיקון ליזם או עורך דינו, בהתאם לבקשת בעלי הדירות.
- יט. לאחר סיום הפרויקט ואכלוסו, בדיקת טיטות מסמכי תיקון צו הבית המשותף שיוכנו על ידי באי כוח היזם והתאמת מסמכים אלו להוראות ההסכם וסיוע בתיאום מול הדיירים ככל שיידרש.
- כ. וידוא תיקון צו הבית המשותף ורישום התוספות לדירות הבעלים במצב לאחר השלמת הפרויקט.
- כא. סיוע לנציגות הדיירים וליווי משפטי של הנציגים בכל השלבים של הפרויקט, לרבות היענות תוך זמן קצר לפני הנציגות. לכל אורך הפרויקט משרדנו יעמוד בקשר רציף עם נציגות בעלי הדירות, יהיה זמין למענה לשאלותיהם באופן רציף ומידי, ייפגש עם נציגות בעלי הדירות אחת לפרק זמן שיקבע וכן בהתאם לצורך ע"פ דרישה של הנציגות לא יאוחר ממספר ימים לאחר שתועבר בקשת הנציגות לקיים הפגישה.
- כב. משרדנו יסייע בטיפול מול בעלי הדירות שיסרבו לשתף פעולה בקידומו של הפרויקט (להלן "סרבנים") ויפעל לקבלת הסכמתם באמצעות פגישות, גישור, מכתבים וכו'. עורכי הדין של היזם יטפלו בהליכים משפטיים כנגד הסרבנים ככל שיידרשו.
- כג. בדיקת מצב זכויות הדיירים בפרויקט וטיפול בבעיות רישומיות של בעלי הדירות, לדוגמא: רישום צווי ירושה, רישום צווי קיום צוואה, תיקון טעויות בשמות ובמספרי זהות וכו'. על בעלי הדירות יהיה לשלם את אגרות הטאבו הרלבנטיות לצורך הסדרת הרישום. מובהר כי שכ"ט לא יכלול הליכים משפטיים בפני ערכאות בתי המשפט השונות, ככל שיידרשו לצורך רישום הזכויות.
2. בגין האמור לעיל, ישלם היזם לעורכי הדין שכר טרחה בסך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים ש"ח) בתוספת מע"מ כדון (כנגד חשבונית מס) בגין כל דירה של בעלי הדירות הקיימות בבית (ללא דירות הדירור הציבורי).

3. שכר הטרחה ישולם בפעילות כדלקמן:

- 20,000 ₪ מקדמה עם תחילת העבודה על טיטות חוזה בין היזם לבעלים.
- 50% משכ"ט הכולל ישולם עם חתימת 80% מבעלי הדירות על הסכם מחייב בניכוי המקדמה ששולמה.
- 20% משכ"ט הכולל ישולם עם אישור התב"ע החדשה למתן תוקף.
- 20% משכ"ט הכולל ישולם עם קבלת היתר בניה לפרויקט.



10% משכ"ט הכולל ישולם עם השלמת בניית התוספות לדירות הבעלים.

4. היה והפרויקט לא ייצא אל הפועל מכל סיבה שהיא, שכ"ט ששולם עד לאותה פעימה לא יושב ליזם.
5. היה והייצוג יופסק לא יידרש שכ"ט מעבר לשכ"ט בגין השלב שבוצע עד למועד הפסקת הייצוג כאמור בסעיף 3 לעיל.
6. מוסכם בזאת ששכ"ט זה ממצה את שכ"ט לו זכאים עורכי הדין עבור האמור בסעיף 1 לעיל. אם יהיה צורך בטיפול משפטי נוסף כלשהו, יסוכם שכ"ט נוסף בין הצדדים.
7. מוסכם כי התחייבות היזם הינה התחייבות לטובת בעלי הדירות הקיימות.
8. אין באמור לעיל, או בעצם תשלום שכ"ט כדי ליצור יחסי עו"ד לקוח בין עורכי הדין ליזם. וכי היזם יצהיר כי ידוע לו שעורכי הדין מייצגים וייצגו את בעלי הדירות בלבד ואין בהסכם זה ו/או בתשלום שכ"ט כדי לגרוע מייצוגם, אף במסגרת של סכסוך משפטי אם וככל שיתעורר. יובהר כי אין ולא תועלנה על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו בנסיבות כאמור טענה של ניגוד עניינים ו/או מניעה אחרת לייצוג.
9. על הסכם זה חלה תניית שיפוט ייחודית ולפיו מסורה סמכות השיפוט לבית המשפט המוסמך במחוז חיפה.

יני תורה -
יאק חסן -
ש"ר סגס

סלומון הלכה, עו"ד
רס"ר ר"ק 14, חיפה
טל. 04-8539111
מ.ר. 27
רולוף יונאי עו"ד

נציגות בעלי הדירות
ש"ר סגס
ש"ר ח"ן
"שקמונה"

אני, הח"מ, בע"מ ח.פ. באמצעות שקמונה הדיוקן חיפה בע"ר המוסמך לחתום ולהתחייב בשמה, מתחייבת בזאת לשאת בתשלום שכ"ט עו"ד כמפורט בהסכם בין עורכי הדין לבעלים כאמור לעיל. היזם מצהיר כי אין באמור לעיל, או בעצם תשלום שכ"ט כדי ליצור יחסי עו"ד לקוח בין עורכי הדין לבין היזם. וכי ידוע לי שעורכי הדין מייצגים וייצגו את הבעלים בלבד ואין בהסכם זה ו/או בתשלום שכ"ט כדי לגרוע מייצוגם, אף במסגרת של סכסוך משפטי אם וככל שיתעורר. יובהר כי אין ולא תועלנה על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו בנסיבות כאמור טענה של ניגוד עניינים ו/או מניעה אחרת לייצוג.



מפרט טכני- מתוך
הסכם בעלי הדירות
פרויקט תמ"א 38
בבניינים ברחוב
אריה לוי 14-18
קרית שמואל, חיפה

לכבוד:

דיירי רחוב אריה לוי 14-18

ק. שמואל

הנדון: מפרט טכני לחיזוק מבנה עפ"י תמ"א 38 בבנייני מגורים ברחוב אריה לוי 14-18 קרית שמואל

הקדמה:

חברת שקמונה, מציעה לדיירי אריה לוי 14-18 קרית שמואל פרויקט שיקום מבנים אשר יכלול הפיכתם של המבנים כיום למבנים בעלי איכויות הנדסיות תקינות עפ"י חוק חיזוק מבנים לרעידות אדמה. בנוסף הפרויקט יכלול:

- שיפוץ המבנה הקיים לחזות חדישה.
- שיקום וחיזוק המבנים עפ"י תקן.
- בניית חדר ביטחון, ממ"ד בהתאם לתכנון אדריכל ובכפוף לאישור רשויות.
- בניית מרפסות בהתאם לנספחים מצורפים לחוזה לדיירי הבניין.
- שדרוג ושיפוץ שטחים ציבוריים בנכס.
- הוספת מעלית הידראולית / חשמלית ל- 5 נוסעים לפחות

בתמורה תקבל החברה את גגות המבנים ויתר זכויות הבניה להוספת דירות. ייבנו דירות על גגות הבניינים ובקומות הקרקע בהתאם לזכויות תמ"א 38.

1. תיאום מול הדיירים והמפקח מטעם הדיירים - תכנון והגשת היתר בניה.

- 1.1. החברה תתאם מראש עם הדיירים ותיתן מענה לכל סוגיה ושאלה למתן פתרון ראוי ומקובל על דיירי המבנה.
- 1.2. תיאום ותכנון מבנה פיזי של התוספות וקביעת מפרט טכני מקובל לתכולת התוספת.
- 1.3. הזמנת תכנית מדידה לחלקה(לפי דרישת הועדה).
- 1.4. תכנון אדריכלי בתיאום עם נציגי וועד הבית לתכנון מיקום וצורניות התוספת וכן חזות הבניין.
- 1.5. הכנת תכניות הגשה עבור וועדה מקומית.
- 1.6. טיפול בכל הגופים הנחוצים על מנת להשיג את היתר הבניה, (רשימת תנאים להיתר): עיריית חיפה, מינהל, רשם המקרקעין, פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת החשמל, תשתיות, חוזה מול מכוון התקנים, הסכם פינוי פסולת, חישובים סטטיים, וכו' עפ"י דרישת הועדה.
- 1.7. הכנת תכניות עבודה מפורטות הכוללות: אדריכלות, קונסטרוקציה, חשמל, ניקוז, אינסטלציה, חזות המבנה, פרטים, פיתוח שטח וכו' ע"י האדריכל ומהנדס הקונסטרוקציה.
- 1.8. הכנת לוח זמנים מתואם עם דיירי המבנה להתחלת עבודה ופירוט השלבים.
- 1.9. הזמנת דו"ח יועץ קרקע.
- 1.10. פיקוח צמוד של מנהל הפרויקט מטעם החברה.
- 1.11. פיקוח עליון של האדריכל והמהנדס בכל שלבי הבניה.
- 1.12. פיקוח עליון של מפקח מטעם הדיירים.

2. התארגנות באתר, עבודות עפר ופיתוח שטח:

- 2.1. הכנת האתר עבור אחסון והגדרת שטח עבודה עבור קבלן מבצע וזאת על מנת לשמור על אורח חיים תקינים ובטיחותיים עבור דיירי המבנה בזמן ביצוע העבודות.

2.2. עבודות פיתוח שטח וחפירה עפ"י תכניות קונסטרוקציה ודו"ח יועץ קרקע.

3. חיזוק המבנה:

חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות תמ"א 38 ובהתאם לדרישות התקן הישראלי 413 ובהתאם להנחיות מהנדס קונסטרוקציה מטעם וועדה מקומית

4. מעלית:

- 4.1. מעלית הידראולית/ חשמלית ל-5 נוסעים לפחות.
- 4.2. חיבור חשמל ותשתית.
- 4.3. בניית חדר מכוונת במידת הצורך.
- 4.4. דלתות אוטומטיות וכולל שינוי הזנה לתלת פאזי לפחות 25 אמפר בלוח שירותי הבניין.

5. שיקום ושיפוץ המבנה הקיים – בהתאם לתוכנית אדריכלית.

6. שיפוץ פנימי וחיידוש תשתיות:

- 6.1. בניית לובי כניסה חדש כולל התקנת דלת כניסה ותיבות דואר, תכנית מפורטת תוצע לדיריים בהליך התכנון המפורט.
- 6.2. מערכת אינטרקום תותקן בכניסה לכל בניין בקומת הלובי.
- 6.3. שיפוץ חדר המדרגות הכולל החלפת מעקה ומאחזי יד מעוצבים.
- 6.4. החלפת ארונות חשמל לארונות תיקניים עפ"י דרישת איגוד ערים או חברת חשמל.
- 6.5. הסדרת מתקני כבאות אש בלובי וחדר מדרגות עפ"י דרישת איגוד כבאות אש חיפה.
- 6.6. התקנת גופי תאורה בשטחים ציבוריים.
- 6.7. החלפת קו מים ראשי מחיבור הבניין לקו עירוני.
- 6.8. תבוצע הכנה לחשמל תלת פאזי עד לוח חשמל ראשי.
- 6.9. באחריות הדייר להזמין אם ירצה חשמלאי מורשה מוסמך על מנת לבצע התאמות ובדיקת חשמל בדירתו כולל הזמנה של חיבור תלת פאזי מטעם חברת חשמל (לא במימון היוזם).
- 6.10. לבניין תותקן הארכת יסוד על פי דרישת חברת חשמל.
- 6.11. פיתוח שטח והסדרת חניות כפי שמפורט בחוזה.
- 6.12. סלילת כל משטחי החנייה ודרכי הכניסה באספלט.
- 6.13. גינון בשטחים הציבוריים במתחם.

7. חדר אשפה ומערכות:

- 7.1. בניית חדר אשפה.
- 7.2. חיפוי באריחי קרמיקה פנימי(נגד החלקה).
- 7.3. חיפוי באריחי קרמי על הקירות(גובה 1.5 מ').
- 7.4. דלת פח מתכת מחוררת.
- 7.5. עגלות פח עפ"י דרישת מחלקת תברואה של עיריית חיפה.
- 7.6. נקודת מים וברז גן.
- 7.7. מיקום בלוני גז או צובר תת קרקעי יעשה בתיאום עם אדריכל הפרויקט וחברת הגז. (כפוף לאישור מהנדס מטעם חברת הגז).
- 7.8. שעוני מים וחשמל ימוקמו בקומת הכניסה לפי תקני חברת החשמל וכבאות אש. (בכפוף להנחיותיהם).
- 7.9. הסדרי כבאות אש בכל הקומות לפי דרישת איגוד ערים, כבאות אש.
- 7.10. ספרינקלרים במידה וידרשו יותקנו בכניסה לכל דירה קיימת עפ"י דרישת כיבוי אש.

8. מרפסת:

- 8.1. מרפסת קונולית לכלל דיירי המבנה עפ"י הסקיצות המצורפות לחוזה. (כ 12 מ"ר).
- 8.2. ריצוף גרניט פורצלן למרפסת (עפ"י בחירת לקוח - עד 50 ש"ח למטר מתוך 3 דגמים לבחירה).
- 8.3. דייר שיחליט לרכוש עצמאית ריצוף יקבל החזר כספי בהתאם למוסכם כאמור.
- 8.4. תשמל: שקע, 2 נקי מאור ומפסק. (עפ"י תקן).
- 8.5. שיש חברוני לאורך מעקה בנוי. (גובה 30 ס"מ).
- 8.6. מעקה: מעקה מתכת מעוצב.
- 8.7. דלת יציאה מאלומיניום - תריס אלומיניום מוקצף נגלל חשמלי - חלון זכוכית.
- 8.8. פתיחת פתח מדירה קיימת, פירוק חלון קיים ושכירת קיר תחתון, יבוצע באחריות הקבלן, בניית קיר זמני (גבס/דיקט) לפרטיות המשפחה בזמן עבודות הבנייה.
- 8.9. טיח וצביעה כללית.
- 8.10. ניקוז מים, ואיטום כללי.

9. מ"מ"ד:

- 9.1. בניית מ"מ"ד במיקום ובגודל כמפורט בתכנית המוסכמת.
- 9.2. תכנון עפ"י כל התקנים והחוקים של פיקוד העורף
- 9.3. סט מ"מ"ד תיקני מאושר ע"י פיקוד העורף:
 - דלת הדף דירתית על פי תקן ישראלי 4422 פח 3 מ"מ ללא סף בולט.
 - חלון הדף רסיסים עובי פלדה 18 מ"מ(דו כנפי, גרירה).
 - שני צינורות אוורור "4 על פי תקן ישראלי 4422.
 - נקודת תקשורת וטלוויזיה עפ"י תקן (הממ"ד יחובר לחשמל ותקשורת מהדירה בנקודת הממשק הקרובה באחריות הקבלן).

9.4. נקי חשמל: (שני שקעים סמוכים צמודים, מאור+ מנורת חירום, מפסק). דייר שירצה תוספת נקודות חשמל בתשלום לפי מחירון שיוצג בהמשך לקראת העלייה לקרקע יפנה למנהל העבודה ובאחריותו לוודא שהנ"ל מתבצע עפ"י הסיכום מולו, בכפוף להסדרת תשלום מראש מול החברה.

- 9.5. ריצוף אריחי גרניט פורצלן בהדבקה או ע"ג מילוי סומסום לרבות ביצוע העבודה בשלמות כולל שיפולים ועבודות רובה.
- 9.6. טיח מ"מ"ד (על פי תקן ישראלי - טיח מ"מ"ד)
- 9.7. מערכת סינון אב"כ דירתית.
- 9.8. צביעה כללית.

10. דירות קבלן:

- 10.1. הסדרת חניות לדירות מוצעות.
- 10.2. הוספת 4-6 קומות טיפוסיות.
- 10.3. תוספת ושינוי לשיקול דעת היום בעניין תביע נקודתית להגדלת דירות גג עפ"י המתאפשר תכנונית ולשיקולו (הכוונה להקטנת שטח מרפסות דירות הגג והגדלת השטח הבנוי בדירות אלו).

11. מחסנים:

מחסני הדיירים (הרשומים בטאבו על שמם) אשר ייהרסו בזמן העבודות, יבנו מחדש בגודל הקיים (עפ"י דו"ח מודד) בסטייה של 20% משטח המחסן הקיים ויוחזרו לדייר.

12. חניות:

- 12.1. לדיירים הקיימים יוצמדו 39 חניות ו/או תאי שטח, אשר ישמשו את דיירי הדירות הקיימות בלבד ויוצמדו לדירותיהם בצמידות מיוחדת.
- 12.2. כל שאר החניות החדשות שיתווספו לשטח החלקה ישמשו את רוכשי דירות החברה בלבד ויוצמדו לדירותיהם בטאבו.
- 12.3. ככל ויווצרו חניות נוספות כי אז אלו יוצעו למכירה, כאשר לדיירים הקיימים זכות ראשונים לרכוש את החניות. יהא מספר הדיירים הקיימים המבקשים לרכוש חניה גדול ממספר החניות הנוספות שיווצרו, ככל ויווצרו, ותקיים הגרלה בין הדיירים. בחלוף שבועיים מהמועד בו

נתן הזים הודעה לדיירים הקיימים על האפשרות לממש את זכות הראשונים שלהם לרכוש חניה, ככל ותיוצר, יוצעו החניות למכירה גם לדיירים החדשים.

13. מזגנים ומתקנים אחרים:

- 13.1. המזגנים וכל המתקנים האחרים אשר יועתקו על ידי הזים, במידת הצורך, למקום אחר בחלקה במסגרת ביצוע עבודות הבניה המזגנים יורכבו על ידי ועל חשבונו של הזים ו/או מי מטעמו מחדש בגמר הבניה, בהתאם לדרישות הועדה או הנחיות האדריכל ואילו דודי השמש יורכבו במקום שיוקצה לכך על גג הבניין החדש או למיקום אחר בהתאם להוראות הועדה המקומית לתו"ב או הנחיות האדריכל. הזים ידאגו כי הדיירים יוכלו לעשות שימוש במזגנים הקיימים, בכפוף להפסקות בשימוש המתחייבות מאופי הבניה.
- 13.2. הזים מתחייב לשאת בכל עלויות העתקת המזגנים ודודי השמש כמפורט לעיל, ולהחזיר את כל התשתיות המנותקות למצב המקורי ככל הניתן ו/או למקום חדש שיקבע. במידה ולא ימצא מקום מספיק לכל הקולטים בגג החדש יסופק פתרון חלופי על ידי הזים.
- 13.3. ככל וייגרס נזק למתקנים הנ"ל כתוצאה מההעברה כאמור, יתוקנו על ידי הזים ו/או מי מטעמו. בעלי הדירות מתחייבים לסמן ולצלם הדוד/קולט שמש כדי למנוע ויכוח עתידי על מצב הדוד/קולט. כמו כן, בעלי הדירות רשאים לצלם את דירתם ותכולת חפציהם טרם תחילת ביצוע העבודות בחלקה.

14. שונות:

- 14.1. בתמורה לביצוע הפרויקט תקבל החברה את כל זכויות הבנייה על גבי הגג ובקומת הקרקע לבניית דירות מגורים.
- 14.2. החברה תישא בכל ההוצאות כולל אגרות / מיסים / ערבויות / היטלים לעירייה ו/ או רשות מקומית או כל רשות נוספת, הוצאת העתקות, מדידת שטח, יועץ קרקע, הסכם עבור מכון התקנים, הסכם עבור פינוי פסולת וכל תשלומים עבור הועדה לתכנון שלא קשורים לתכולת העבודה של הקבלן המפורטת לעיל.
- 14.3. הפרויקט כולל שכר טרחת אדריכל ומהנדס קונסטרוקציה ופיקוח עליון של השניים.
- 14.4. כל החומרים יהיו בעלי תו תקן ישראלי.
- 14.5. ביטוח האתר יהיה על חשבון החברה ובאחריותה בלבד.
- 14.6. בסיום התכנון, יוזמנו נציגי הדיירים למשרדי הזים ויאשרו את התכנון והנראות.
- 14.7. סורגים - כל הסורגים והמרקיזות המותקנים בדירות הדיירים יפורקו על ידי הזים ולאחר פירוקם יימסרו לידי הדייר ולא יהיו באחריות הזים. מובהר כי הזים לא יתקין סורגים בין אם הסורגים שהוסרו ובין אם חדשים שנרכשו במקומם.
- 14.8. מוסכם וידוע לדיירי דירות קומה עליונה כי בעת יציאת רצפת קומת קבלן יהא צורך למשך כשבועיים למקם מספר עמודים טלסקופיים בדירתם לפי הנחיות קונסטרוקטור. העמודים ימוקמו בחדרים שונים עפ"י צורך לטובת שיפור וביטחון תשתית הרצפה החדשה בשלב היציאה.

בברכה,

חברת שקמונה

נספח ו'

לכבוד: **שקמונה – חברה עירונית ממשלתית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ**

הנדון: הצהרת המציע והצעת המחיר

1. אנו, הח"מ _____, (שם המציע) מספר ח.פ. _____, מאשרים כי קיבלנו לדינו את כל מסמכי ההליך על נספחיו ומאשרים, כי קראנו בקפידה את מסמכי המכרז, למדנו והבנו את האמור בהם, ובדקנו, באמצעות כל הגורמים המקצועיים מטעמנו, את כל הדרישות, התנאים והנסיבות, הפיזיים, התכנוניים והמשפטיים, העשויים להשפיע על הצעתנו או על ביצוע הפרויקט, וכי אנו מוותרים בזאת מראש על כל טענה אשר מקורה באי הבנה של דרישות, תנאים או נסיבות כלשהם, פיזיים, תכנוניים ומשפטיים, העשויים להשפיע על הצעתנו או על ביצוע הפרויקט.
2. הרינו לאשר, כי טרם הגשת הצעתנו למכרז וכן הצעה כספית זו, קראנו היטב את ההסכם אשר נחתם בין שקמונה לבין בעלי הדירות, כי הבנו את אופן חישוב הניקוד בגין ההצעה הכספית וכי אנו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בכל הנוגע לאופן שבו מנוסחים מסמכי המכרז ו/או ההסכם, ובדגש על כל הנתונים ו/או הפרטים הנוגעים להגשת הצעה כספית זו ו/או לכל רכיב כספי אחר בתנאי המכרז כגון (אך לא רק) – החזר הוצאות שקמונה והתשלומים לבעלי המקצוע השונים.
3. הרינו לאשר, כי ידוע לנו מהו השלב שבו נמצא הפרויקט, וכי כל העלויות, ללא יוצא מן הכלל, לצורך קידומו, יחולו עלינו.
4. לאחר שביצענו את כל הבדיקות כמפורט לעיל, החלטנו להגיש בזאת את הצעתנו זו.
5. הובהר לנו כי עלינו למלא את ההצעה הכספית באמצעות עט כחול בלבד.
6. הצעתנו זו הינה בנוסף לתנאי כל הסכם ו/או נספח וברור לנו, כי בכל מקרה של סתירה, יגברו ההוראות המיטיבות עם בעלי הדירות ו/או /שקמונה, לפי העניין.
7. ידוע לנו, כי שקמונה תמחה לנו את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי ההסכם, וכי עם חתימת שקמונה על ההסכם, ככל שנוכה, ניתן יהיה לראות בשקמונה כמי שהמחיתה את זכויותיה וחובותיה כלפינו.
8. ידוע לנו כי ביצוע כל התשלומים כאמור בתנאי המכרז, בתוך **21 ימים** מהיום בו נקבל את הודעת הזכייה, הינה תנאי לכניסת ההסכם לתוקף, וככל ולא נעמוד בתנאי זה, במלואו ובמועדו, תבוטל זכייתנו.

9. לאור הצהרתנו לעיל, אנו מציעים לשלם עבור רכישת זכויות שקמונה (זכויותיה וחובותיה על פי ההסכם אשר נחתם בינה לבין בעלי הדירות), סך של _____ ש"ח, לא כולל מע"מ, ובמילים: _____ (להלן: "הצעת המחיר").

10. למען הסר ספק אנו מבהירים, כי הצעת המחיר הינה **בנוסף** להחזר ההוצאות בסך כולל של **925,000** (ובמילים: **תשע מאות עשרים וחמש אלף ש"ח**), בתוספת מע"מ.

11. ידוע לנו כי ההצעה הכספית מחייבת אותנו לכל דבר ועניין ובמידה ואזכה בהליך הנ"ל, הצעה זו והאמור בנספח זה, יהוו את נספח התמורה שלפי ההסכם שייחתם איתנו.

12. ידוע וברור לנו כי עלינו לחתום עם שקמונה על שני הסכמים, וזאת לאחר זכייתנו: שקמונה כחברה מארגנת ושקמונה כחברת ניהול אחזקה. הסכומים אשר נשלם לשקמונה כמו גם פעולות שקמונה, כחברה מארגנת אינם נתונים לכל מו"מ.

13. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה, עד תאריך פקיעת ערבות) כולל הארכה.

14. אנו מתחייבים למנוע את גלוי פרטי הצעתנו ו/או לא לגלותם לאחרים בכלל, ולמשתתפים אחרים במכרז שוא הצעתנו זו בפרט. הובהר לנו כי אין לתאם כל הצעה עם משתתפים אחרים, וכי הפרת התחייבות זו תביא לפסילת הצעתנו לאלתר.

15. כבטחון לקיום הצעתנו, על כל פרטיה ונספחיה, מצורפת בזאת ערבות בנקאית, ערוכה לפקודתכם בהתאם לתנאי המכרז.

ולראיה באנו על החתום:

תאריך _____ חתימה וחותמת המציע _____

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה/ו בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בעיר _____ מר/גב' _____ וכן מר/גב' _____ אשר זיהה/תה/ו עצמו/ה/ם על ידי ת.ז. _____ ו - _____/המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה/ם כי עליו/ה/ם להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה/יהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן, חתם/ה/ו בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך _____ מספר רישיון _____ חתימה וחותמת _____

נספח ז'

טופס החזר הוצאות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה ומתחייב/ת כדלקמן: הואיל ועל פי סעיף 14.3.1. למכרז תנאי מתלה לכניסתו של ההסכם (בין שקמונה לבין הזוכה) לתוקף והמתנת זכויות שקמונה על פי תנאי המכרז הינו החזר הוצאות שקמונה; והואיל ועל המציע לתת הסכמתו וכן להתחייב באופן בלתי חוזר להחזר הוצאות שקמונה; הנני להתחייב בזאת, כדלקמן:

- בתוך 21 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, הנני מתחייב לשלם לשקמונה, כהחזר הוצאות, סך של : 925,000 ₪ (ובמילים: **תשע מאות ועשרים וחמישה אלף ש"ח**).
- התחייבותי זו הינה **בנוסף** להצעת המחיר, כמצוין בסעיף 14.4 למכרז.
- ידוע לי כי הפרת התחייבותי זו מהווה הפרה יסודית של ההסכם, ועל אף שההסכם בין המציע לבין שקמונה לא ייכנס לתוקף, שקמונה תהא רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, במלואה או בחלקה.

תאריך	שם מלא של מורשי החתימה של המציע	חתימה וחותמת המציע

אני החתום/מה מטה, עו"ד _____, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיעה בפני _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, שאם לא כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה. הנני להצהיר כי חתימת _____ בצירוף חותמת החברה, מחייבים את המציע לכל דבר ועניין, וכי _____ הינו המוסמך לחתום על הצהרה זו.

תאריך	שם מלא של עו"ד, מ.ר.	חתימה וחותמת

נספח ח' – נסח
רישום מקרקעין
יצורף בקובץ נפרד.

הסכם למתן שירותי שיווק בבלעדיות

שנערך ונחתם בחיפה ביום 28.8.2018

בין: **שיקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ**
מרחוב הנמל 48, חיפה
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין **משה אלמו ת.ז. 301418729**
מרחוב אלכסנדר זייד 100
חיפה
(להלן: "המשווק")

מצד שני;

הואיל ובכוונת החברה להתקשר עם בעלי דירות בבניין הנמצא ברחוב אריה לוגן 18א', הידוע כגוש 10444 חלקה 2436 (להלן: "הבניין" ו-"בעלי הדירות בבניין" ו-"המקרקעין", לפי העניין) לשם ביצוע והקמת פרויקט של "תמ"א 38/1" (להלן: "הפרויקט");

הואיל והמשווק מחזיק בחתימות של חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין בדבר הסכמתם העקרונית לביצוע פרויקט תמ"א 38/1.

והואיל וכחלק מהפרויקט, תהיה זכאית החברה לבנות יחידות חדשות, שיהיו בבעלותה והיא תהיה זכאית למוכרן (להלן: "הדירות החדשות");

הואיל: והסכם זה יחול אך ורק על בניין מס' 18א' ולא על יתר הבניינים ו/או הדירות;

והואיל והמשווק מצהיר כי הינו בעל הידע, הכישורים, הניסיון, המומחיות והחבנה הדרושים לשם שיווק, ניהול, מכירות ומתן שירות לקוחות ללקוחות פוטנציאליים בפרויקטים מסוג תמ"א 38 לגבי מכירות הדירות החדשות וכן יש לו את האמצעים הנדרשים לצורך מתן שירותי השיווק לפרויקט נשוא הסכם זה;

והואיל ובהתבסס על הצהרות והתחייבויות המשווק שלפי הסכם זה, ברצון החברה להתקשר עם המשווק בהסכם בלעדיות לפיו ייתן המשווק לחברה שירותי שיווק בלעדיים הכוללים בין היתר: שיווק ומכירת הדירות החדשות, איוש משרד מכירות בפרויקט, סיור עם לקוחות באתר הפרויקט, השתתפות במבצעי מכירות, תפעול והצגת הדירה לדוגמא, עריכת סקרי שוק וכדומה וזאת במידה ותתקשר החברה עם בעלי הדירות בבניין לביצוע הפרויקט;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים ביניהם, הכל באופן ובתנאים, כמפורט להלן בהסכם זה;

והואיל: וחלק מבעלי הדירות חתמו לאדריכל ברנשטיין על התחייבות, ותנאי לכניסת הסכם זה לתוקף הינה ביטול ההתחייבות כאמור בכתב ההתחייבות עליו בכוונת החברה להחתים את בעלי הדירות. יחד עם זאת מוסכם, כי היה וחברה תפעל בכדי לקדם את העבודות נשוא ההסכם לפני שבוטלה התחייבות הדיירים לברנשטיין, הרי שהסכם זה ייכנס לתוקף.

*** נספח א' – העתק כתב ההתחייבות.

מ.א.א. טל. 04-6222222
חברת שיקמונה עירונית
לשיקום דיור בחיפה

שיקמונה
חברה ממשלתית עירונית
לשיקום הדיור בחיפה בע"מ

N

והזאיל: וחלק מבעלי הדירות חתמו על התחייבות למשווק. כי למשווק היו קשרי עבודה בעבר עם צד ג' (להלן: "צד ג'" או "אביב גפן").

נספח ב' - העתק התחייבות מצ"ב להסכם זה.

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

- 1.1. המבוא להסכם זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2. כותרות הסעיפים בתווה זה הוספו לצורך הנוחות בלבד, ולא ישמשו לשם פרשנותו.

2. שירותי השיווק:

- 2.1. שירותי השיווק יינתנו על ידי המשווק לחברה על אחריותו בין היתר, את השירותים הבאים:
 - 2.1.1. תפעול משרד מכירות בסמוך לפרויקט, שיאושר וימומן ע"י החברה.
 - 2.1.2. סיור עם לקוחות פוטנציאליים בשטחי הפרויקט וסביבתו, לשם למידתו והכרתו.
 - 2.1.3. החתמת רוכשים מעוניינים על בקשת הרשמה לדירה, החתמת הסכמי מכר על נספחיהם, מפרט טכני ותוכניות בהתאם לנוסחים אשר ימסרו למשווק על ידי החברה וכן מתן שירות וליווי לאחר חתימה על הסכמי המכר.
 - 2.1.4. ארגון והפעלת ירידי מתעניינים, השתתפות במבצעי מכירות ואו בכל פעולה שיווקית אחרת הנוגעת לפרויקט בתיאום עם החברה בין אם אלה יתקיימו באזור הפרויקט ובין במקום אחר שיקבע בהתאם להוראות החברה.
 - 2.1.5. הפעלת דירה לדוגמא של החברה בפרויקט.
 - 2.1.6. מילוי טפסי משוב כפי שיידרש על ידי החברה.
 - 2.1.7. ביצוע כל פעולה אשר בדרך הדברים הרגילה נלווית לפעולות האמורות, וכל פעולה נוספת אשר תידרש בקשר לכך, ובין היתר עריכת רשימות מסודרות של כל המעוניינים בהתאם להוראות החברה, ובין היתר שמות מלאים, טלפונים וכתובות דוא"ל (להלן: "רשימות המתעניינים"),

(כל השירותים המפורטים בהסכם זה, ולרבות כל שירות סביר נוסף אשר יידרש המשווק להעניק, יכוונו לעיל ולהלן: "השירותים").
- 2.2. המשווק יפעל במהירות ושקידה למכירת הדירות החדשות לקונים אשר יתקשרו עם החברה בהסכמי מכר פרטניים לרכישת דירות בפרויקט באופן ובתנאים המפורטים בהסכם המכר על נספחיו לרבות תשריטי מכר ובינוי על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ובהתאם לקבוע בהסכם זה על נספחיו.
- 2.3. המשווק מתחייב בזאת לפעול במסירות, בנאמנות, ובשקדנות במסגרת תפקידו למתן שירותים ולעשות את מירב המאמצים הנדרשים לצורך קידום היקף המכירות של הפרויקט ולמכור את הדירות החדשות באופן בו מוסכם בהסכם זה.
- 2.4. במהלך תקופת מתן השירותים, המשווק ייתן את שירותי השיווק לחברה באמצעות הפעלת משרד המכירות בפרויקט בהתאם להוראות והנחיות החברה ובכל מקום אחר שיידרש על ידי החברה לשם מתן שירותי שיווק לפרויקט.

"שקמונה"

חברה ממשלתית עירונית
לשקום הדיון בחיפה בע"מ

af

3. משרד מכירות:

- 3.1. החברה תהא רשאית להפעיל על חשבונה משרד מכירות אשר יהיה ממוקם בסמוך לפרויקט ו/או בכל מקום אחר שייקבע על-ידי החברה. החברה תישא בכול ההוצאות שלהלן: שכר הדירה, הוצאות הקמת המשרד, אחזקתו, הוצאות פרסום ושילוט עבור משרד המכירות, בתקופה מתחילת השיווק בהתאם להודעת החברה. החברה תעמיד את משרד המכירות כשהוא מצויד במזגן, מטבחון, שירותים, ציוד וריהוט משרדי הכולל: מחשב, טלפון, ופקסימיליה. לחלופין, תהיה רשאית החברה להעמיד לרשות המשווק את הדירה לדוגמא, או חלק ממנה, לצורך הפעלת משרד מכירות, כאמור באותה שיטה.
- 3.2. מוסכם כי כל עלויות הפרסום ו/או השיווק בעיתונים היומיים ו/או המקומיים ו/או באמצעות האינטרנט ו/או טלוויזיה בקרבת מקום ו/או בכל מקום אחר ו/או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשיווק הדירות החדשות בפרויקט יחולו על החברה.
- 3.3. משרד המכירות יהיה פתוח לקהל הרחב בימים א-ה' בשעות 10:00 - 19:00 וביום ו' וערבי חג בשעות 10:00-13:00. על אף האמור לעיל, בימי השבוע הרגילים, המשווק יהיה רשאי לסגור את המשרד למשך ארבע שעות ביום.

4. הצהרות והתחייבויות:

- 4.1. המשווק מצהיר כי הינו בעל הידע, הכישורים והיכולת להתקשר עם החברה בהסכם זה וכי הוא ממלא אחר הוראות חוק המתווכים במקרקעין תשנ"ו-1996 וכי ביכולתו ליתן לחברה את שירותי השיווק ואין כל מניעה על פי דין המונעת ממנו מלהתחייב בהתחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 4.2. המשווק מצהיר בזאת, כי אין לו כל התחייבות כלפי צד ג' איתו עבד בעבר, מובהר בזאת, כי כל טענה ו/או דרישה ו/או חיוב כספי אשר יופנו כנגד החברה על ידי צד ג' איתו עבד המשווק בעבר, יחולו על המשווק אשר יהיה חייב לשפותה בגין כל סכום בו תחוייב והמשווק יהא זכאי להצטרף כצד לכל הליך משפטי אשר יינקט, ככל שיינקט ע"י צד ג'.
- 4.3. המשווק מתחייב לשמור בסודיות מוחלטת כל מידע אשר יגיע אליו בנוגע לפרויקט, ו/או לחברה ו/או לזהות רוכשי הדירות החדשות, ואשר אינו נחלת הכלל.
- 4.4. המשווק מתחייב לפעול בהתאם להנחיות ונהלי החברה בכל הנוגע לשיווק הפרויקט כולל בין היתר החתמת בקשות הרשמה לדירה, הסכמי מכר ונספחיהם.
- 4.5. המשווק מתחייב לפעול למכירת הדירות החדשות בהתאם למחיר שיקבע במחירון החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, או בהתאם להנחיות החברה שיימסרו למשווק בכתב מעת לעת.
- 4.6. המשווק מתחייב לעדכן בכתב את החברה, לפי בקשתה, על היקף ואופן מכירת הדירות בפרויקט וזאת במסגרת העברת דיווח שוטף, בכתב, בכל 30 ימים על פעולותיו וקצב התקדמות המכירות.
- 4.7. המשווק מתחייב להחתים את הרוכשים המעוניינים על המסמכים הבאים: בקשות הרשמה לדירה, (ככל שיתבקש), על הסכמי מכר ונספחיהם. בקשות ההרשמה, הסכמי המכר ונספחיהם יועמדו למשווק על ידי החברה.
- 4.8. המשווק מתחייב למכור את כל הדירות וזאת בתוך 24 חודשים מיום קבלת ההיתר בפועל ו/או מהיום שבו תאשר שקמונה למכור דירות, לפי המאוחר מבין השניים. ככל ותהא מניעה משפטית ו/או תכנונית בעטייה לא ניתן לפעול לשיווק הדירות, הרי שתקופת המניעה לא תיכלל בתוך אותם 24 חודשים.

"שקמונה"

חברה ממלכתית עירונית
לשקום הדיור בחיפה בע"מ

A

4.9 מובהר בזאת, כי אין בקיום פעולות השיווק או באי קיומן בכדי לפגוע באמור בסעיף 4.8. לעיל, ומובהר בזאת, כי קצב מכירת הדירות הינו תנאי עיקרי של הסכם זה ואי עמידה בו – מכל סיבה שהיא – מהווה הפרה של ההסכם ותביא לבטלות ההסכם, והמשווק לא יהא זכאי לכל תמורה שהיא, למעט תמורה לה הוא זכאי בגין מכירת הדירות שנמכרו עד אז, ככל שנמכרו. מניין הימים לביצוע הפעולות כאמור בסעיף 4.8. לעיל יחל בתוך שישה חודשים מיום קבלת ההיתר, אך חרף האמור לעיל רשאי המשווק להתחיל בפעולותיו מוקדם יותר. מובהר בזאת, כי לכל היותר מוקנים למשווק 24 חודשים למכירת כל הדירות בבניין.

4.7 למען הסר ספק, יובהר כי במידה והחברה תמחה ו/או תעביר ו/או תמכור ו/או תחכור את זכויותיה בפרויקט לצד ג' לאחר חתימת הסכם זה, יחויב צד ג' זה בכל התחייבויותיה של החברה בהסכם זה כלפי המשווק. כמו כן, החברה מתחייבת כי במידה ותחליט לקחת קבלן משנה לביצוע הפרויקט הסכם זה ועקרונותיו יובהרו לקבלן המשנה והוא יכבד התחייבויות אלה כלפי המשווק.

4.8 החברה מצהירה בחתימתה על הסכם זה כי היה וגורם אחר אשר יבצע את הפרויקט לא יכבד את המסוכם בסעיף 4.7 לעיל, תישא החברה בעלות מלוא עמלת התיווך של המתווך ביחס לכל דירה שתימכר, וזאת אף אם הגורם המבצע יוותר על שירותי התיווך והשיווק של המשווק.

4.9 עם חתימתו על הסכם זה, מצהיר בזאת המשווק, כי כל התחייבות אשר נחתמה על ידו בעלי הדירות בבניין כלפיו, בטלה ומבוטלת, וכי אין ולו תהא לו כל טענה ו/או דרישה כנגד בעלי הדירות אשר חתמו על ההתחייבות ו/או כנגד החברה.

4.10 **מובהר בזאת כי תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף, בנוסף לתנאים האחרים, הינה הצגת 75% חתימות של הדיירים בבניין, קרי – 4 דיירים בנוסף ל – 8 אשר כבר חתמו.**

5. התמורה:

5.1 בתמורה למתן שירותי השיווק על ידי המשווק יהיה זכאי המשווק לקבלת הסכומים הבאים כנגד הצגת חשבונית מס כדין וזאת בתנאי שנחתמו הסכמי מכר בין החברה לבין רוכשי דירות בפרויקט.

5.2 סך של 1% (במילים: אחוז) מהמחיר הבסיסי לפני מע"מ של כל דירה חדשה, שנמכרה על ידו בפרויקט (להלן: "התמורה בגין השירותים"). "המחיר הבסיסי" משמעו- המחיר שנקבע בחוזה בין החברה לבין רוכש פוטנציאלי בפרויקט בגין רכישת הדירה. יודגש, למען הסר ספק, כי מדובר בבניין מסי 18א' בלבד.

5.3 התמורה בגין השירותים תשולם למשווק ביום מכירת הדירה על ידי המשווק. כן יובהר כי ככול ובוטלה מכירת דירה מסיבה כלשהי, לא יחזיר המשווק ליוזם את סכום העמלה ששולמה לו בגין אותה מכירה, אך בעת מכירת הדירה פעם נוספת, לא יקבל המשווק תשלום נוסף כלשהו.

5.4 לכל הסכומים הנקובים בסעיף זה אשר ישולמו למשווק זה יתווסף מע"מ כדין.

6. סודיות:

6.1 המשווק מתחייב בזאת לשמור בסודיות גמורה ולא לגלות, להעביר, למסור או להביא לידיעת צד ג' כלשהו, ו/או לעשות שימוש עצמי או ביחד עם או עבור אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין בכל ידע ו/או מידע הנוגעים לשירותים השייכים לחברה ו/או בנוגע לפרויקט, ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בנוגע לעסקיה, לקוחותיה הפוטנציאליים ובפועל, עלויות למיניהן, סכומי עסקאות וכיו"ב, ולרבות העברת ידע ו/או מידע בין לקוחות שונים של החברה, ללא קבלת הרשאה מוקדמת ומפורשת בכתב מהחברה (להלן: "התחייבות לסודיות"). ההתחייבות לסודיות תעמוד ללא הגבלת זמן החל ממועד החתימה על הסכם זה, ואף לאחר פקיעת תוקפו של הסכם זה מכל סיבה שהיא. ההתחייבות לסודיות לא תחול לגבי ידע ו/או מידע אשר כבר מצוי בידיעת הציבור הרחב.

שקמונה
חברה ממשלחת עירונית
לשקום הדיון בחיפה בע"מ

6.2. כל התכניות, התרשימים, ההסכמים וכל יתר המסמכים, הידע והמידע הקשורים למתן השירותים אשר יוכנו ו/או יימצאו בידי המשווק או בשליטתו בעקבות מתן השירותים ו/או בקשר אליהם (להלן: "המידע והמסמכים"), הינם רכוש וקניין של החברה, והמשווק מוותר בזה לטובת החברה ומעביר לה את כל הזכויות במידע ובמסמכים כאמור, והיא תהיה רשאית להשתמש במידע ובמסמכים האמורים לפי ראות עיניה.

6.3. המשווק מתחייב להחתיים את עובדיו, על כתב התחייבות בגין ההתחייבות הנ"ל, ויהיה אחראי כלפי החברה, בגין כל נזק שיגרם לחברה, כתוצאה מהפרת התחייבותו זו.

7. תוקף ההסכם :

7.1. הסכם זה יהיה בתוקף מיום כניסתו לתוקף של נספח א' ועד למכירת כלל הדירות בבניין, ו/או עד לחלוף 24 חודשים מיום קבלת ההיתר.

8. הפרות ההסכם :

8.1. ביצוע אחת מהפעולות המפורטות להלן ו/או קרות אחד מהמקרים המפורטים להלן יחשב הפרה של ההסכם :

8.1.1. החברה התקשרה עם חברת שיווק נוספת בזמן בלעדיות המשווק בפרויקט וההסכם בין החברה לבין השיווק יחול על הבניין נשוא הסכם זה. מובהר, כי אין כל מגיעה כי החברה תתקשר עם כל צד ג' לגבי יתר הבניינים

8.1.2. המשווק מעל בכספי החברה.

8.1.3. המשווק הורשע בפסק דין פלילי בגין עבירה שיש עימה קלון.

8.1.4. הוגשה בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הסדר נושים נגד החברה במידה והינו חברה או בקשה להכריז על הזים כפושט רגל במידה והינו יחיד אשר לא בוטל תוך 60 יום.

8.1.5. המשווק הפסיק את מתן שירותי השיווק לתקופה העולה על 30 ימים ללא קבלת הסכמתה מראש ובכתב של החברה.

8.1.6. המשווק הציע את הפרויקט או איזה מיחידותיו, ו/או איזה משטחי החצמדות בפרויקט, למכירה שלא בהתאם למחירי ונוהלי החברה.

8.1.7. כנגד המשווק ננקט כל הליך עיני שותפו ו/או צד ג' הטוען לזכויות על פי התחייבויות הדיירים כלפיו ו/או כל התחייבות אחרת ו/או כל הליך שיש בו בכדי לעכב את פעולות השיווק ו/או המכירה. במקרה כזה תהא רשאית החברה לבטל את ההסכם, ככל שההליך לא יבוטל בתוך 45 ימים והמשווק יהא זכאי לתמורה אך בגין הדירות אשר נמכרו עד למועד זה בפועל וכן תמורה כאמור בסעיף 5.5. כאמור בו.

9. העדר יחסי עובד - מעביד :

9.1. המשווק מצהיר כי השירותים הניתנים על ידו לחברה ניתנים במסגרת יחסי מזמין עבודה- נותן שירותים עצמאי ולא במסגרת יחסי עובד- מעביד.

9.2. ידוע למשווק כי החברה איננה מחויבת לכל תשלום הנובע מקיום יחסי עובד מעביד.

9.3. בנוסף לאמור, במידה ויקבע על ידי כל אדם ו/או גוף כלשהוא בעקבות פניה שתוגש על ידי המשווק ו/או על ידי כל גורם מטעמה כי השירותים שניתנו על ידי המשווק ו/או מי מטעמו לחברה במהלך תוקפו של הסכם זה ניתנו על ידו **סקמניה** **חברה מסלאת עירונית** שירותים עצמאי אזי מסכימים הצדדים כי מהתמורה לה **חברה מסלאת עירונית** יוכו

למיר...
למיר...
למיר...

ו/או יקוזזו כל ההוצאות והתשלומים העודפים, ששילמה החברה ביתר, מעבר לתמורה הקבועה בהסכם זה, והמשווק יהיה חייב להשיב לחברה את הכספים שקיבל ביתר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהמועד בו שולמו למשווק כספים אלו ועד מועד השבתם בפועל לחברה (להלן: "התשלום העודף"). התשלום העודף יושב לחברה שבעה ימים ממועד דרישת החברה בכתב והחברה תהיה רשאית לקזז את סכום התשלום העודף כנגד כל סכום שהינה חייבת למשווק.

9.4. ככל שהמשווק יבחר להעסיק עובדים מטעמו, הרי שהוא מתחייב להביא לידיעתם כי הוא, ואף הם, אינם עובדים של החברה, וכי ככל שלחברה תיגרמנה הוצאות בגין דרישה ו/או תביעה של מי מעובדי המשווק, הרי שיהא עליו לשפותה בגין כל הוצאותיה וכל סכום בו תחוייב.

10. סמכות שיפוט:

לבית המשפט המוסמך באזור חיפה תהיה סמכות שיפוט יחודית לדון בכל חילוקי הדעות אשר יתגלעו בין הצדדים והנובעים מהסכם זה.

11. שונות:

13.1. בכל מקום בו נאמר בהסכם זה "המשווק", הכוונה הן למשווק והן לעובדיו ו/או מי הבא מטעמו.

13.2. הסכם זה מכיל, מבטא וממזג כל מצג, הבטחה, הסכמה קודמת בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל התקשרות קודמת בין הצדדים אלא אם הינם מופיעים במפורש בהסכם זה.

13.3. כל שינוי בהסכם זה יעשה בכתב ובחתימת הצדדים.

13.4. ויתור של אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה, לא יחשב כויתור על כל הפרה לאחר מכן של אותה הוראה או של הוראה אחרת. כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם מי מהצדדים, לא יהיה בר תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על-ידי אותו צד.

13.5. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה.

13.6. הודעה שנשלחה בדואר רשום לצד על פי כתובתו כאמור להלן, תראה כאילו התקבלה על ידי הנמען שבעה ימים לאחר מסירתה, וקבלה הנושאת את חותמת הדואר תהווה ראיה חותכת לתאריך המסירה. הודעה שנמסרה ביד תחשב כאילו התקבלה במועד מסירתה והודעה ששוגרה בפקס או בדואר אלקטרוני תחשב כאילו התקבלה יום עסקים אחד לאחר קבלת אישור על שיגורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

"שקמונה"
חברה ממשלתית עירונית
לשקום הדיור בחיפה בע"מ

החברה

המשווק

סניף חיפה • הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 3109401 • טלפון רב-קווי: 04-851-0878 • פקס: 04-851-0918
סניף תל אביב • יגאל אלון 67 • בית טויוטה בנין B • מיקוד 6744317 • טלפון רב קווי: 03-537-7884 • פקס: 03-624-5007
תאריך: 14/06/2023
פרויקט: NI101

נפסחי

לכבוד
"שקמונה" חברה ממשלתית

הנדון: תכנון אדריכלי – קרית שמואל - חיפה
הצעת מחיר להתקשרות

בהמשך לפנייתכם, אנו מתכבדים להגיש הצעת מחיר עדכנית זו עבור תכנון אדריכלי לקונספט ותכנון מפורט לפרויקט שבנדון.

1. תיאור הפרויקט:

- 1.1 מהות פרויקט: התחדשות עירונית.
- 1.2 מיקום: רח' אריה לוי 14-18 – קריית שמואל, חיפה.
- 1.3 גוש: 1044 ; חלקות: 2436.

2. תיאור עבודת התכנון האדריכלי:

- 2.1 הכנת קונספט ראשוני למתחם והצגתו למזמין.
- 2.2 תכנון מפורט לביצוע של הפרויקט ופיקוח עליון על הביצוע בשטח (ללא פיקוח צמוד)
תכולת העבודה עבור התכנון לרישוי, ביצוע ופיקוח עליון כמפורט בנספח א'.

3. פירוט שכר הטרחה:

3.1 שכ"ט בשלב התכנון אדריכלי מפורט לביצוע:

- מחיר ליח"ד: 9,000 ₪

3.2 אבני הדרך עבור תכנון אדריכלי מפורט:

שלב	תיאור השלב	% שכ"ט
1	במהלך התכנון המוקדם	15%
2	עם אישור התכנון הסופי ע"י המזמין כולל חזיתות וחתכים	15%
3	עם הגשת הבקשה להיתר בניה	15%
4	עם השלמת האישורים הנדרשים להיתר בניה שבאחריות אדריכל	10%
5	הכנת תוכניות מכר	5%
6	הפצת תוכניות 1:50 ליועצים	10%
7	השלמת תוכניות למכרז	10%
8	השלמת תוכניות לביצוע כולל פרטים ורשימות	10%
9	פיקוח עליון על השלד	5%
10	פיקוח עליון על עבודות הגמר	5%
סה"כ		100%

4. הערות:

- 4.1 לשכר הטרחה יתווסף מע"מ כחוק.
- 4.2 שכר הטרחה צמוד למדד המחירים לצרכן חודש 06/2023. מדד הבסיס יהיה מינימלי. בחשבונות שיוגשו והמדד הידוע נמוך ממדד הבסיס, התשלום לא יופחת מערכו על פי מדד הבסיס.
- 4.3 שכר הטרחה יעודכן לפי מספר יח"ד, שטחי מסחר/משרדים ושטחי תת"ק (הכוללים חדרים טכניים, מסעות, לזבאים וכל שטח שנמצא במניין השטחים התת"ק) ברוטו אשר יתוכננו בפועל.
- 4.4 התכנון האדריכלי יבוצע בכפוף לקבלת מדידה עדכנית למצב קיים בשטח הרלוונטי שתימסר לנו באחריות המזמין.
- 4.5 שכר הטרחה כולל עד פיצול אחד להיתר עבור כל מגרש. מעבר לכך יתומחר הנושא בנפרד.
- 4.6 שכר הטרחה אינו כולל טיפול סטטוטורי. במידה ויידרש, הנ"ל יתומחר בנפרד.
- 4.7 המזמין מחויב להשתמש בשם המתכנן בכל הפרסומים השיווקיים הרלוונטיים הקשורים לפרויקט.
- 4.8 שכר הטרחה כולל את העבודה האדריכלית בלבד ואינו כולל יועצים נוספים ככל שיידרשו.
- 4.9 התמורה בגין שירותי התכנון תשולם בהתאם לחשבונות ביניים שיוגשו לפי כמות יח"ד מינימלית, לאחר השלמת שלב או חלקי שלב מאבני הדרך לתשלום המפורטים לעיל.
- 4.10 במידה ויידרש תכנון מוסד חינוכי שאינו נמנה במסגרת השטחים המבונים בקומת המסד בפרויקט המתומחרים בסעיף 3 לעיל, הנ"ל יתומחר בנפרד.
- 4.11 תנאי התשלום: 30 ימים מיום הגשת חשבון עסקה.

סניף חיפה • הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 3109401 • טלפון רב-קווי: 04-851-0878 • פקס: 04-851-0918
סניף תל אביב • יגאל אלון 67 • בית טויוטה בנין B • מיקוד 6744317 • טלפון רב קווי: 03-537-7884 • פקס: 03-624-5007
4.12. היזם מתחייב כי באם יבחר למכור את הפרויקט או להכניס שותף, כל צד שיכנס לפרויקט יהיה מחויב על פי הסכם זה בהתקשרות מול ג'ורא גור אדריכלים.

1.1. במידה והתכנון יבוצע בתוכנת Revit, אזי תכולת העבודה אינה כוללת עבודת ניהול המודל, רכישת רישיונות התוכנה ועבודה בענן, אשר יסופקו ע"י המזמין.

1.2. תוקף הצעת המחיר – 60 ימים.

2. שכר הטרחה אינו כולל:

2.1. עלות העתקות אור, צילומים ודגמים מקצועיים וכד'.

2.2. שכ"ט אינו כולל מדידות, סקרים ובדיקות CFD.

2.3. שכ"ט אינו כולל הדמיות ממוחשבות מקצועיות, אשר יוזמנו ממשרד חיצוני ע"ח המזמין.

2.4. שכ"ט אינו כולל עיצוב פנים.

2.5. שכ"ט אינו כולל סופרפוזיציה של מערכות הפרויקט.

2.6. שכ"ט אינו כולל יועצים נוספים, אשר יסופקו ע"י המזמין.

2.7. שכ"ט אינו כולל ניהול תכנון, ניהול פרויקט, ניהול מודל BIM, אשר יסופקו ע"י המזמין.

2.8. שכ"ט אינו כולל תכנון בריכות ומטבחים.

2.9. שכ"ט אינו כולל תכנון מוסדות ציבור במסגרת התכנון המפורט.

2.10. שינויי שוכרים.

2.11. תכנון שטחים ציבוריים מחוץ לגבולות המגרש.

2.12. תחנת שנאים:

• שכר בעבור תכנון תחנת שנאים (כולל הגשת היתר לשנאי טרומי) יעמוד על 35,000 ₪/תחנה + מע"מ.

• במידה ויידרש תכנון שנאי קונבנציונלי והגשת היתר שכ"ט לאדריכלות עבור האמור יעמוד על 25,000 ₪/תחנה + מע"מ.

2.13. משרד מכירות:

• במידה ומדובר במבנה טרומי, ללא שינויים, בשטח של עד 50 מ"ר ומוציאים פטור מהיתר – האמור כלול במחיר הפרויקט ולא תגבה תוספת שכר.

• במידה ובמסגרת תכנון המבנה הטרומי ידרשו שינויים והיתר, שכ"ט לאדריכלות עבור האמור יעמוד על 20,000 + מע"מ.

• תכנון מבנה מכירות מיוחד לאתר והגשת היתר בניה שכ"ט לאדריכלות עבור האמור יעמוד על 25,000 ₪ + מע"מ.

3. שינויים:

3.1. דרישת רשויות לשינויים פרוגרמטיים שדורשים שינוי סטטוטורי יחשב כעבודה נפרדת עליה יהיה זכאי המתכנן לתוספת תשלום.

3.2. דרישת המזמין לשינויים יעברו בכתב ויבוצעו רק לאחר הסכמה הדדית על גובה התשלום.

3.3. שינויים ישולמו על ידי המזמין, במידה ויידרשו שינויי תכנון לאחר השלמת שלב התכנון ואישור התכנון על ידי המזמין, שאינם מחמת פגם של המתכנן.

3.4. במידה ויידרשו שינויים ע"י הרשויות לאחר הכנת היתר, המזמין יישא בעלויות שינויים אלה.

3.5. למען הסר ספק, במקרה של שינוי הגדרות /או מדיניות רשות רלוונטית (עירייה /או ועדה וכד') לאחר שבוצע תיאום מול הרפרנט הרלוונטי מטעם הרשות בזמן הכנת היתר ייחשב כשינוי תכנון עבורו תיידרש תוספת שכר.

3.6. שינויי תכנון ישולמו באחת משתי חלופות, לפי סיכום מראש עם המזמין:

3.6.1. בהתאם לש"ע שיושקעו בפועל, לפי שכ"ט/שעה בגובה 320 ₪/ש"ע, צמוד למדד הבסיס.

3.6.2. בהתאם לשלב התכנון עליו אנו נדרשים לחזור, כפי שהוגדר בטבלאות אבני הדרך ה"ל.

בברכה,

ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ

נספח א' - פרוט שירותים לתכנון מפורט לביצוע

1. תכנון מוקדם:

1.1. בירור עם המזמין של הפרוגרמה שהוכנה ע"י המזמין, ביקורים באתר, חקירה מוקדמת, התייעצות ותיאום עם היועצים.

1.2. בירור ברשויות המוסמכות או גורמים אחרים בקשר לבעיות החוקיות והאחרות הכרוכות בתכנון המבנה או בקבלת אישור הרשויות ה"ל.

1.3. הכנת תוכניות מוקדמות המתארות את הצורה העקרונית של המבנה והכוללות: תוכניות או תוכניות עקרוניות, חזית ראשית וחתך ראשי.

1.4. קבלת אישור המזמין לתכנון המוקדם (ניתוח ביחד עם המזמין ובחירת חלופה).

סניף חיפה • הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 3109401 • טלפון רב-קווי: 04-851-0878 • פקס: 04-851-0918
סניף תל אביב • יגאל אלון 67 • בית טויוטה בנין B • מיקוד 6744317 • טלפון רב קווי: 03-537-7884 • פקס: 03-624-5007

2. **תכנון סופי (מוסכם): (עיבוד החלופה הנבחרת לתוכנית, כולל חזיתות וחתיים)**
 - 2.1 תכנון הצורה הסופית של המבנה בתיאום עם היועצים.
 - 2.2 הכנת תוכנית סופית המתארת את הצורה הסופית של המבנה, המסוכמת עם המזמין וכוללת: תוכניות איתור, תוכניות הקומות, חזיתות, חתיים, תיאום התוכניות עם היועצים.
 - 2.3 קבלת אישור המזמין לתכנון הסופי.
3. **הכנת בקשה להיתר:**
 - 3.1 הכנת תוכניות ומסמכים הנדרשים ע"י הרשויות למתן רישיון בנייה.
 - 3.2 הגשת התוכניות לרשויות.
4. **טיפול בתנאי היתר בניה**
 - 4.1 טיפול באישור התוכניות, כולל הכנסת תיקונים ושינויים בתוכניות וביתר המסמכים לפי דרישת הרשויות, עד להשלמת התנאים הדרושים לקבלת היתר בניה.
5. **תכנון מפורט: (הכנת תוכניות עבודה כלליות 1:50 והפצתם ליועצים)**
 - 5.1 הכנת תוכניות עבודה אדריכליות כלליות, מפורטות ומוסברות כדרוש לביצוע המבנה ומסירתן ליועצים לצורך השלמת תכנון.
 - 5.2 הכנת תוכניות ע"פ חוק מכר (עבור מגורים בלבד).
6. **גמר תוכניות למכרז וליצוע:**
 - 6.1 הכנת תוכניות פרטי בנין ורשימות אדריכלות מפורטות ומוסברות של כל חלקי המבנה כדרוש לביצוע המבנה, בקנ"מ מתאים לפי הצורך.
 - 6.2 תאום, ביקורת ואישור תוכניות היועצים.
 - 6.3 הכנת פרטים ורשימות אדריכלות: רשימת נגרות, מסגרות, אלומיניום, המתארים את המלאכות וחומרי הבניין כדרוש לעריכת מכרז לביצוע.
 - 6.4 קבלת אישור המזמין לתוכניות ופרטים.
 - 6.5 מתן חוות דעת טכנית וייעוץ בכל הקשור למכרז בין קבלנים לביצוע המבנה, בתאום עם היועצים והשתתפות לפי הזמנה בסיוור קבלנים.
7. **פיקוח עליון על הביצוע: (על השלד ועל עבודות הגמר)**
 - 7.1 פיקוח עליון על ביצוע המבנה ועל ביצוע התיקונים שהקבלן חייב בהם, בין לפני מסירת המבנה ובין תקופת הבדק.
 - 7.2 שילוב הפיקוח העליון של היועצים לגבי ביצוע המבנה.
 - 7.3 ייעוץ והמלצה לגבי בחירה, בדיקה ואישור של חומרים.
 - 7.4 הדרכה ומתן הסברים למפקח באתר בעניין התוכניות וביצוע המבנה.
 - 7.5 דיווח למזמין על התקדמות הביצוע.
 - 7.6 עדכון תוכניות אדריכלות ופרטים בהתאם לשינויים שבוצעו לפי הוראות האדריכל בזמן הביצוע ועל בסיס תוכניות RedLines שיוספקו מהקבלן המבצע בפורמט ממוחשב.
 - 7.7 קבלת המבנה ואישור גמר ביצוע בתאום עם היועצים.
 - 7.8 יעוץ למזמין והשתתפות בברורים עם הקבלן בזמן הביצוע.



נספח ו'א'

טופס להצעת מחיר

1. פרטים מזהים:

שם הלקוח: שקמונה בע"מ - לידי לירון

2. פרטי העבודה:

מקום/ישוב: קרית שמואל - רח' אריה לוי 41.

סוג הפרויקט: מבנים למגורים.

תאור הפרוייקט:

תוספות למבני מגורים קיימים.
תוספת מעלית, ממד"יים ומרפסות לדירות הקיימות.
תוספת 3.5 קומות מעל וכן הוספת דירה בקומת העמודים.
המתחם מכיל 5 מבנים. 4 זהים ואחד שונה.

3. שכר התכנון המוצע הוא:

110,000 ₪ + מע"מ. למבנה בסיסי.
60,000 ₪ + מע"מ. למבנה חוזר.
סך ההצעה 400,000 ש"ח + מע"מ

4. ההצעה כוללת:


- | | | |
|-----|---|--|
| 10% | . | 1. קבלת אישור שלב א'. |
| 25% | . | 2. הכנת חוברות חישובים ותוכניות לאישור שלב ב'. |
| 15% | . | 3. קבלת אישור שלב ב'. |
| 10% | . | 4. השלמת הדרישות להיתר בניה. |
| 20% | . | 5. השלמת תוכניות עבודה לביצוע. |
| 20% | . | 6. פיקוח עליון בשני שלבים עד להשלמת ביצוע שלד המבנה. |

5. תשכר אינו כולל:

1. הוצאות עבור העתקות אור, פלוטינג, פוטוסטטים וכ"ו.
2. יועצים משלימים כגון: יועץ קרקע, יועץ בידוד ואיטום, מודד וכ"ו.
3. מע"מ.

6. תנאי התשלום:

שוטף + 30 יום מתאריך הוצאת החשבון.

שם גורם מאשר: עוודד אילני חתימה:  תאריך: 20.08.2023

הסכם עקרונות - שקמונה כחברה מארגנת

שקמונה פועלת במתחם מאז שנת 2018. הוקמה נציגות, נבחר עורך דין דיירים, מפקח דיירים, אדריכל שתכנן תכנון ראשוני כולל הגשת תב"ע אשר אושרה ביום _ בנוסף, החברה ביצעה סקר חברתי בסיסי ומורחב אשר הוגש לעירייה. במהלך השנים החברה זימה מספר פעילות חברתיות וכן השקיעה בטיפוח סביבת הבניינים. החברה נמצאת כל העת בקשר רציף עם הדיירים.

להלן המשך פעולות שקמונה כחברה מארגנת:

- ✓ סיוע לזים בהחתמת דיירים על הסכמים סופיים יחד עם עו"ד יזם ועו"ד דיירים לדירות שטרם חתמו.
- ✓ עזרה וליווי בעבודה מול יועץ פרוגרמתי בהמשך לנתוני הסקר החברתי. הנחיית היועץ וסיוע בהכנת סקרים פרוגרמטיים ותיאום מול הגורמים הרלבנטיים בעירייה וכן סיוע הכנת הנספח הפרוגרמתי לתכנית (תשלום ליועץ איננו כלול).
- ✓ ליווי וקידום תהליך התכנון מול הרשויות (ממשלתי, עירוני, מחוזי – על פי הצורך) עד לקבלת ההיתר.
- ✓ קיום אסיפות דיירים שוטפות בתיאום מלא עם עו"ד דיירים והיום לטובת עדכון, חתימות ופתרון בעיות שעולות.
- ✓ ארגון חברתי של הדיירים עד הפינוי – כנסים, חגים, יוזמות בשטח
- ✓ המשך עדכון שוטף באמצעים דיגיטליים. הוקמה קהילה מתקשרת עם תחילת הפרויקט.
- ✓ ליווי הדיירים לפני ותוך כדי תהליך הבנייה. טיפול פרטני בצרכים של דיירים 'מיוחדים' – קשישים, נכים וכיוצ"ב.

התמורה לה תהא זכאית שקמונה ואבני הדרך לתשלום (הסכומים המפורטים להלן יהיו צמודים למדד הידוע מיום הודעת הזכייה לזוכה):

אבן דרך	תשלום (לפני מע"מ)
עם הגעה ל – 60% חתימות של בעלי הדירות במתחם:	100,000 ש"ח
הגשת היתר בניה	100,000 ש"ח
בתום שנה מיום תחילת הבנייה	100,000 ש"ח
בתום שנתיים מיום תחילת הבנייה	100,000 ש"ח
בתום השנה השלישית לבנייה או עם סיום הפרויקט, לפי המוקדם	100,000 ש"ח
סך הכל לליווי הפרויקט	500,000 ש"ח

נספח יב'2

הסכם עקרונות – שקמונה כחברת ניהול אחזקת מבנים

(הסכם מפורט ייחתם בהמשך).

במסגרת התב"ע התחייבה שקמונה לשמש כחברת ניהול אחזקה למבנים במתחם (רכוש משותף בתוך הבניינים בלבד, ולמעט חצרות, חניות וגינות), וזאת במשך 3 שנים מיום סיום הפרויקט לבניין ולהעניק את שירותיה כאמור. שקמונה תהא זכאית להעניק את השירותים בין בעצמה ובין ע"י מי מטעמה וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי. שקמונה תהא רשאית להעסיק כל בעל מקצוע שתמצא לנכון לצורך הענקת השירותים. שקמונה תהא רשאית לקבוע נהלים הנוגעים לאחזקת הרכוש המשותף והתנהלות בעלי הדירות, וזאת בתיאום מלא עם הנציגות.

תקופת ההתקשרות תהא למשך 36 חודשים. לנציגות תהא הזכות להאריך את תקופת ההסכם לתקופות נוספות, בהסכמת שקמונה ובכפוף לעדכון התמורה.

התמורה לה תהא זכאית שקמונה תהא כמקובל ביום חתימת ההסכם לניהול אחזקת המבנים.

היזם, והוא בלבד, הוא זה אשר יישא בתשלום מלוא התמורה.

בין שקמונה לבין הנציגות ו/או לבין בעלי הדירות לא יהיו יחסי עובד מעביד.

פירוט יועצים שמלווים את פרויקט עיבוי אריה לוי

תפקיד	מטעם	שם המשרד	מחויב להמשיך בהתקשרות	הערות
אדריכל	שקמונה	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	לא	מצורפת הצעה.
עורך דין דיירים	דיירים	רולוף & יונאי עורכי דין	כן	שקמונה שילמה עד כה 20% משכר הטרחה, מצ"ב הסכם התקשרות.
מפקח דיירים	דיירים	בונה טל מהנדסים בע"מ	כן	פירוט השירותים והתמורה בגינם – יוסכמו בין המפקח לבין הזוכה.
עורך דין יזם	שקמונה	ש. פרידמן אברמזון ושות'	לא	מצורפת הצעה (ככל והיזם יבחר שלא לקבל את ההצעה יהא עליו לשלם סך של 100 אש"ח כשכר טרחה בגין פעולות המשרד עד כה).
שיווק דירות	שקמונה	משה אלמו יועץ נדלן ומשכנתאות	כן	קיימת התחייבות לשיווק א"ן ורק עבור בניין מספר 18 – מצורף הסכם.
תסקיר חברתי	שקמונה	אילן פינק	לא	בוצע במסגרת התב"ע
שמאי/זוח כלכלי	שקמונה	דוד דרעי אורן נס בע"מ	לא	זוח שמאי יימסר לזוכה
תנועה	שקמונה	פלדמן תנועה	לא	
סקר עצים	שקמונה	נוף בנוף חנן מלכה	לא	
מדידות	שקמונה	אלדד זייד בע"מ	לא	
נוף	שקמונה	נופים - תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ	לא	
קונסטרוקטור	שקמונה	עודד אילני	לא	מצורפת הצעה
בטיחות	שקמונה	ניסן כהן	לא	
זוח קרקע עבור מבנים קיימים	שקמונה	ב.מ.פ מבנים קיימים	לא	
אינסטלציה סניטרית 2021	שקמונה	אהוד וייסברג	לא	בוצע עבור התב"ע.

נספח יג'

תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:
הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן: "המציע") ומי שמוסמך ליתן תצהיר זה מטעמו. בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח ע"י מי מטעם המציע, וכי אני מבין/ה אותו.
משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

- המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעה (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע המכרז 3/2003
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך	שם	חתימה וחותמת
-------	----	--------------

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת
-------	-------------	--------------

נספח יד'

שם מנפיק הערבות: _____
מס' הטלפון: _____
מספר הבנק ומספר הסניף: _____
אם המנפיק הוא בנק

הנדון: כתב ערבות

לכבוד

שקמונה – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ

ערבות מס' _____.

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום על פי דרישתכם, עד לסך של 250,000 ₪ (ובמילים: מאתיים וחמישים אלף ₪) (להלן: "סכום הערבות") אשר תדרשו מאת המציע (או "החייב") בקשר עם מכרז מס' _____ - פרויקט אריה לוי.
2. אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל או כל סכום עד לגובה "סכום הערבות" תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה, שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום או במסירה ידנית, לפי הכתובת המופיעה ליד שמנו לעיל, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא, שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.
3. התחייבותנו זו היא התחייבות בלתי מותנית, אוטונומית ובלתי חוזרת.
4. ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך 28.06.24.
הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבת.
דרישה על פי ערבות זו יש להעביר לידי מנפיק הערבות, שכתובתו _____.
כתב ערבות זה ייכנס לתוקפו בתאריך בו נחתם כמצויין להלן בתחתית כתב הערבות.

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

נספח טו'

תצהיר בדבר ניסיון המציע ועמידתו בתנאי הסף

אני הח"מ _____, בעל ת.ז. מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מכחן כמנהל _____ (להלן: "המציע").
2. הנני מצהיר בזאת, כי למציע יש את הניסיון הדרוש כמפורט בתנאי המכרז;
 - 2.1 **ניסיון המציע** – המציע הינו יזם בעל ניסיון מוכח בביצוע של לפחות 2 פרויקטים נפרדים שבוצעו מכוח הסכמים נפרדים מסוג תמ"א 38/1 ו/או פינני – בינוי ו/או עיבוי בינוי והסתיימו בשבע (7) השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעות במכרז זה. "פרויקט" הינו: לפחות 24 דירות במצב יוצא בפרויקט מסוג תמ"א 38/1 ו/או פינני – בינוי ו/או עיבוי בינוי ושבגינן התקבל טופס 4 (אישור אכלוס) או תעודת גמר. ביצוע עבודות ביותר מבניין אחד תחת הסכם אחד ייחשב כפרויקט אחד. "יזם בעל ניסיון מוכח בביצוע" הינו: טיפול מוכח בתכנון משלב התב"ע, או משלב ההיתר, לפי העניין וביצוע הקמה ובנייה ועד לקבלת טופס 4 (אישור אכלוס).
 - 2.2 בכל פרויקט נבנו **לא פחות** מ – 24 דירות.
 - 2.3 התקבלו טפסי 4 לשני הפרויקטים.
 - 2.4 המציע יהא רשאי, להציג חלף אחד משני הפרויקטים הנדרשים בסעיף 10.2 לעיל, פרויקט אחר כיוזם בעל ניסיון מוכח בביצוע. "פרויקט אחר": הקמת 40 יחידות דיור לפחות בפרק הזמן של 7 שנים אשר קדמו להגשת ההצעה (ניתן לצרף כמה אתרי בנייה רוויה לשם כך) ובגינן נתקבל טופס 4. או פרויקט מסוג פינני - בינוי ו/או עיבוי ובינוי אשר נמצא בשלב ביצוע (לאחר היתר ותשלום אגרות) "יזם בעל ניסיון מוכח בביצוע לצורך פרויקט אחר": טיפול מוכח בתכנון משלב התב"ע או הבקשה להיתר ככל ומדובר בהקמת 40 יחידות דיור או טיפול מוכח בשלב התב"ע ו/או ההיתר ככל ומדובר בפרויקט מסוג פינני – בינוי עיבוי בינוי
3. לצורך בחינת עמידתי בתנאי הסף אני מצרף את הנתונים הבאים (שם הפרויקט ופירוט:

פרויקט או פרויקט אחר	פירוט
1.	

		2.

חתימת המציע

תאריך

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד _____ מס' רישיון _____ מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיע בפני מר _____, אשר זיהה עצמו באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

חתימה וחותמת

תאריך

נספח טו'

תצהיר בדבר ניסיון המציע - אמות מדיה איכותניות

(בהתאם לסעיף 16 למכרז)

אני הח"מ _____, בעל ת.ז. מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מכחן כמנהל _____ (להלן: "המציע").
2. בהתאם לסעיף 16 למכרז, יינתן ניקוד, כמפורט בסעיף.
3. לצורך סעיף זה, מפורטים להלן הפרויקטים, פרטי נסיונו של המציע, וותק, וכן מצ"ב המלצות כמפורט וכמבוקש בסעיף 16.

<u>רכיב</u>	<u>אופן הבדיקה</u>
פרוייקט מסוג תמ"א 38/1 או עיבוי ובינוי.	
ניסיון המציע – סה"כ דירות בפרוייקט או פרויקט אחר (<u>מעבר לתנאי הסף</u>) בשבע השנים האחרונות.	
נכונות לשדרג את המפרט הטכני הקיים	

רשימת ממליצים + המלצות תצורף לתצהיר זה ותהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד _____ מס' רישיון _____ מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיע בפני מר _____, אשר זיחה עצמו באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות הצהרתו וחתם עליה.

חתימה וחותמת

תאריך

נספח טז'

לכבוד ועדת המכרזים

הנדון: חברת _____ ח.פ.

כרואי חשבון של _____ (להלן: "המציע") ובמסגרת הגשת הצעת המציע למכרז מס' _____ אנו מתכבדים לדווח כדלקמן:

1. הריני לאשר כי המציע הצהיר כי הינו עומד בתנאי הסף הפיננסיים כמפורט בסעיף 10, על סעיפי המשנה שבו וכי הינו בעל מחזור כספי שנתי של 100,000,000 ₪ (מאה מיליון) לפחות, מפעילות בענף הבניה, במצטבר, במהלך השנים 2019, 2020, 2021 ו- 2022.
2. בעל הון עצמי של 15,000,000 ₪ (חמישה עשר מיליון) לפחות, ביום הגשת ההצעה למכרז. זאת על-פי הדוחות הכספיים המבוקרים של המציע לשנים אלה. להלן פירוט מחזור ההכנסות על פי הדו"ח הכספי:

2019 _____ ₪.

2020 _____ ₪.

2021 _____ ₪.

2022 _____ ₪.

3. הריני לאשר כי המחזור הכספי של המציע המפורט לעיל, הן מפעילותו של המציע בלבד, ללא הכנסות הנובעות מפעילות של גופים או תאגידים הקשורים אליו. הריני לאשר כי בדו"ח הכספי המבוקר האחרון של המציע, לא רשומה "הערת עסק חיי" או "אזהרת עסק חיי" או כל הערה חשבונאית אחרת, שיש בה כדי להתרע על מצבו הכספי של המציע להמשיך לקיים את עסקיו ו/או יכולתו לעמוד בהתחייבויותיו.
4. ערכנו את ביקורתנו זו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת התבססה, בין היתר, על בסיס בדיקת הנתונים והראיות כמו גם מסמכי הבנק כפי שאלו הועברו אלינו ע"י המציע, ואנו סבורים, כי הצהרת המציע משקפת אל נכון את המצב לאשורו, וכך עולה מבדיקתנו.

בכבוד רב,

_____ רו"ח,

_____ משרד רו"ח

יש להעלות נוסח זה על גבי נייר לוגו של משרד רואה החשבון

_____ [שם המציע]

הנדון: אישור רואה חשבון על היעדר הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים

לבקשתכם וכרואי החשבון של _____ (להלן: "המציע") הרינו לאשר כדלקמן:

1. הננו משמשים כרואי החשבון של המציע משנת _____.
 2. יש למחוק את המיותר מבין סעיפים 2.1 ו-2.2:
 - 2.1. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המציע ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו. דוח רואי החשבון המבוקרים נחתם ביום _____.
 - 2.2. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המציע ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי רואי חשבון אחרים. דוח רואי החשבון המבוקרים האחרים נחתם ביום _____.
 3. דוח רואי החשבון המבוקרים, שניתן לעניין הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים הנ"ל, אינו כולל הפניית תשומת לב / הדגש עניין לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המציע "כעסק חיי" (*).
 4. קיבלנו דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכנו דיון בנושא "עסק חיי" עם הנהלת המציע.
 5. עד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 4 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע, עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חיי" (**).
- (* לעניין אישור זה, "עסק חיי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 570 בדבר העסק החי של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (**) אם מאז מועד חתימת רואה החשבון על דוח רואה החשבון המבוקרים חלפו פחות מ- 3 חודשים, כי אז אין דרישה לסעיפים 4 ו- 5.

בכבוד רב,

רואי חשבון

הערות:

- נוסח זה נקבע בתיאום עם הוועדה לקביעת נוסחי חוות דעת מיוחדים ואישורי רואי חשבון של לשכת רואי חשבון בישראל בדצמבר 2020.

יודפס על נייר לוגו של משרד רואי החשבון.

נספח יז'

התחייבות לסודיות ולהיעדר ניגוד עניינים

לכבוד _____

אני _____, ת.ז. _____, אשר תפקידי אצל _____ [למלא שם המציע] (להלן - "המציע") הינו _____, נותן התחייבות זו בקשר למכרז _____ מספר _____ (להלן - "המכרז").

1. בהתחייבות זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:
"מידע" - כל מידע (Information), ידע (Know-How), ידיעה, מסמך, תכתובת, תכנית, נתון, מודל, חוות דעת, מסקנה וכל דבר אחר כיוצ"ב, - בין בכתב ובין בעל פה, ו/או בכל צורה או דרך של שימור ידיעות בצורה חשמלית ו/או אלקטרונית ו/או אופטית ו/או מגנטית ו/או אחרת.
"סודות מקצועיים" - כל מידע אשר יגיע לידי בקשר למכרז זה ו/או בכל הנוגע לבעלי הדירות, בין אם נתקבל במהלך תקופת קיומו של ההסכם או לאחר מכן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: מידע אשר יימסר על ידי שקמונה ו/או מדינת ישראל ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמה.
2. הנני מתחייב לשמור את המידע והסודות המקצועיים שיגיעו אלי עקב ההסכם, בסודיות מוחלטת ולעשות בהם שימוש אך ורק לצורך מילוי תובנותי על פי ההסכם.
3. מבלי לפגוע בכלליות האמור, הנני מתחייב לא לפרסם, להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם את המידע והסודות המקצועיים שהגיעו אלי עקב ההסכם, למעט מידע שהוא בנחלת הכלל או מידע שיש למסור על פי כל דין.
4. לא מתקיים כל ניגוד עניינים בין כל פעילות אחרת או התחייבות אחרת שלי, לבין התחייבויות הספק על פי הסכם זה.
5. אמנע מכל פעולה שיש בה כדי ליצור ניגוד עניינים בין מילוי תפקידי על פי ההסכם לבין מילוי תפקידי או התחייבות אחרת, במישרין או בעקיפין.
6. אני מתחייב להודיע למזמין על כל חשש לקיום ניגוד עניינים בין התחייבויותי על פי ההסכם לבין פעילות אחרת שלי.

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

על התחייבות זו יחתמו כל יחיד המציע

נספח יח'

תאריך: _____

לכבוד

שקמונה – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ
א.ג.ג.,

הנדון: **מכרז למכרז מס' 1/2024 פנייה לקבלת הצעות מיזמים לרכישת זכויות שקמונה לעיבוי**
וחיזוק עד 104 דירות ברח' אריה לוי 14 עד 18, חיפה (להלן: "המכרז")

תצהיר על פי חוק עסקאות וגופים ציבוריים

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:
הנני נותן תצהיר זה בשם _____, המציע (להלן: "המציע") בקשר למכרז אשר בנדון. הנני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע. בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התש"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו. משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק. המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.
(סמן X במשבצת המתאימה)

- המציע ובעל זיקה אליו **לא הורשעו** ביותר משתי עבירות עד למועד הגשת ההצעה מטעם המציע (להלן: "מועד להגשה") עבור מכרז זה.
- המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **וחלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
- המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **ולא חלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
- זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך	שם	חתימה וחותמת
-------	----	--------------

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל. _____

תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת
-------	-------------	--------------

נספח כ'

(יש להגיש תצהיר זה על ידי כל גורם, אשר בהתאם להוראות המכרז נדרש בעניינו מידע פלילי)

תצהיר מידע פלילי

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן/ת תצהיר זה במסגרת הצעת _____, תאגיד הרשום/ע.מ. בישראל, שהוא המציע (להלן: "המציע") במכרז מס' 1/2024 פנייה לקבלת הצעות מיזמים לרכישת זכויות שקמונה לעיבוי וחיזוק עד 104 דירות ברח' אריה לוי 14 עד 18, חיפה", ובכפוף להוראות חוק המידע הפלילי ותקנת השבים, תשע"ט-2019 (להלן: "חוק המידע הפלילי").

2. אחת החלופות הבאות מתקיימת בענייני -
2.1. אין כנגדי רישום פלילי במרשם הפלילי או במרשם המשטרתי, אשר טרם התיישן או נמחק, באחת העבירות המנויות להלן:

1. חוק מס קנייה (סחורות ושירותים), התשי"ב-1952.
2. פקודת מס הכנסה.
3. פקודת המכס.
4. חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.
5. חוק הפיקוח על המטבע, התשל"ח-1978, לעניין עבירה שנעברה לפני ביטולו.
6. עבירות גניבה – סעיפים 290 עד 297 לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין").
7. עבירות שוחד – סעיפים 383 עד 393 לחוק העונשין.
8. עבירות מרמה – סעיפים 414 עד 438 לחוק העונשין.
9. חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
10. חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.
11. חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000.
12. חוק מאבק בארגוני פשיעה, התשס"ג-2003.

2.2. יש כנגדי רישום פלילי, כאמור בסעיף 2.1 לעיל, אולם אין במידע זה כדי למנוע מהמציע לבצע את ההתקשרות נשוא המכרז, מהסיבות המפורטות להלן:

3. אני הח"מ נותן/ת בזה את הסכמתי לכך שמשטרת ישראל תמסור מידע עליו מהמרשם הפלילי, וכן מידע על תיקים תלויים ועומדים, בהתאם להוראות חוק המידע הפלילי, לוועדת המכרזים

- של _____, לשם התמודדות של המציע במכרז האמור לעיל, לפי סעיף 14 לחוק המידע הפלילי. יובהר כי הסכמתי זו חלה גם על מסירת מידע פלילי לגורם הנ"ל מזמן לזמן, לשם מעקב תקופתי אחר שינויים שחלו במידע הפלילי עליי.
4. הובא לידיעתי כי אני זכא/ת לפי החוק לעיין בתחנת משטרה ברישומים המנוהלים על שמי במרשם הפלילי ובמרשם המשטרה.
5. הובהר לי בזה כי ככל שיש לחובתי רישום כאמור, אין בכך בהכרח כדי לשלול את קבלת הזכות או התפקיד ואני רשא/ת לצרף מידע על שיקומי או נסיבותיי האישיות, כדי שיילקח בחשבון בעת בחינת בקשתי, בהתאם לאמות המידה שנקבעו בחוק¹.
6. ידוע לי כי בהסכמתי זו, אני מוותר/ת על קבלת הודעה על מסירת המידע, וכל זאת בכפוף להוראות החוק.
7. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך	שם מלא של מורשי החתימה של המציע	חתימה וחותמת המציע

אני החתום/מה מטה, עו"ד _____, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, שאם לא כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה.

תאריך	שם מלא של עו"ד, מ.ר.	חתימה וחותמת

נספח כא'

הצהרה על שימוש בתוכנות מקוריות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כי המציע מתחייב לעשות שימוש לצורך מכרז זה וכן עד לסיומו של הפרוייקט נשוא ההסכם אך ורק בתוכנות מקוריות בעלות רשיון שימוש.

תאריך	שם מלא של מורשי החתימה של המציע	חתימה וחותמת המציע

אני החתום/מה מטה, עו"ד _____, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, שאם לא כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה.

הנני להצהיר כי חתימת _____ בצירוף חותמת החברה, מחייבם את המציע לכל דבר ועניין, וכי _____ הינו המוסמך לחתום על הצהרה זו.

תאריך	שם מלא של עו"ד, מ.ר.	חתימה וחותמת

נספח כב'

תצהיר חברה קשורה

- אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:
1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן: "החברה הקשורה") ומי שמוסמך ליתן תצהיר זה מטעמה.
 2. הנני להצהיר כי המציע מחזיק ב – 100% ממניות החברה הקשורה / כי החברה הקשורה מחזיקה ב – 100% ממניות המציע.
 3. הנני להצהיר, כי החברה הקשורה קראה בקפידה ובעיון את חוברת המכרז, את תנאיו על נספחיו, וכי כל האמור בהצהרת המציע (נספח ו') ויש לראות את הצהרת המציע שם, וכל התחייבויותיו, כאילו ניתנו על ידינו לכל דבר ועניין.
 4. אנו ערים לכך כי הפרת הוראה מהוראות ההסכם ו/או אי עמידה בתנאי המכרז, יביאו לחילוט הערבות הבנקאית אשר ניתנה ע"י המציע.

תאריך

חתימה + חותמת החברה הקשורה

אישור עו"ד

הריני מצהיר בזאת בחתימתי, כי החתומים בשם החברה הקשורה למציע הינם מורשי חתימה מטעמה ורשאים לחייב את החברה הקשורה לכל דבר ועניין.

הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם החברה הקשורה למציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהוזהרתי אותם כאמור והסברתי להם את משמעות חתימתם, כמו גם על כל נספחי המכרז אשר קראו, חתמו בפני על מסמך זה.

חתימה וחותמת

תאריך

שקמונה – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ

הנדון: הצעה למכרז מס'

1. על פי בקשתכם, להלן העמודים בהצעתי העלולים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי. וכן הנימוק למניעת החשיפה:

2. כל הסעיפים הנוגעים להוכחת עמידתי בתנאי הסף וכן לצורך ניקוד במדד האיכות, אינם חסויים. ידוע לי כי לועדת המכרזים נתונה הסמכות להחליט אם מסמך כלשהו חסוי או לא, והיא תפעל בעניין זה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט. כמו כן ידוע לי כי הגדרת סעיף מסוים כחסוי תמנע ממני את היכולת לעיין בסעיפים מקבילים בהצעות מציעים אחרים במידה ואבקש זכות עיון שכזו.

כ"ח בניסן תשפ"ב
29.4.2022

נספח ב'

לכבוד
אדר' אריאל וטרמון
מהנדס העיר

שלום רב,

אתכבד להודיעך כי מועצת העירייה בישיבתה מיום ראשון כ"ג בניסן תשפ"ב (24.4.2022), ובהחלטה בכתב מתאריך 28/4/22, החליטה לאשר בנושא חפ/הח/2640- החלטה בעניין קביעת אזורים בתחום העיר חיפה ושיעור היטל השבחה שיחול בכל אחד מהם על תכנית פינוי בינוי/עיבוי - כדלקמן :

בתכניות להתחדשות עירונית (פינוי בינוי ועיבוי) בכל תחומי העיר חיפה יחול היטל השבחה בשיעור 25%, בהחלטות הבאות:

1. באזור רכס הכרמל כמפורט במפה המצורפת (בכלל זה, בשכונות דניה, רמת בגין, איינשטיין, אחוזה, כרמליה, שמבור, כבביר, הכרמל הוותיק ועוד) שם יחול היטל השבחה בשיעור 50%.
2. במתחם מח"ל יחול היטל השבחה בשיעור 0%.
3. במתחם מורדות כרמל צרפתי יחול היטל השבחה בשיעור 0%.
4. באזור קריית שמואל צפון יחול היטל השבחה בשיעור 0%.

תחום האזורים המפורטים לעיל, מפורט במפה המצורפת.

בנוסף, קבעה מועצת העירייה, כי בפרויקטים לפינוי בינוי/עיבוי, עלות המטלות הציבוריות בתחום המגרש, תוטל על היזמים ותקוזז מתוך ההשבחה, בשומת היטלי השבחה שתערך לתכנית.

ב ב ר כ ה

עדנה הרר אברהם
מזכירת המועצה והוועדות
וממונה מסודים

העתקים:

דר' עינת קליש רותם - ראש העיר
מר שמוליק מרמלשטיין, גזבר העירייה
עו"ד ימית קליין, יועצת משפטית לעירייה
גב' גלי סגל גרינברג, מנהלת אגף הנהלת העיר קשרי חוץ ופנים
מר ניר גראואר - מנהל אגף נכסים ושמואות
גב' אורנה מור, מנהלת המחלקה להתחדשות עירונית

