

מדריך מתוקן לחוכר

"מתחם גבעון" (הארבעה)

שיפוט חזיתות ותוספת זכויות בניה

1. **מבוא**
 - 1.1 העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 1-28 בגוש 7459, המהוות חלק ממתחם גבעון כהגדרתו להלן.
 - 1.2 החלקות הוחכרו על ידי העירייה לחוכרים שונים ("החוכרים המקוריים"), לתקופת החכירה שמסתיימת ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2025, ללא זכות להארכת תקופת החכירה.
 - 1.3 על מתחם גבעון חלה, בין היתר, תוכנית בניין עיר מפורטת מס' 2465 א', הקובעת הוראות בקשר עם תוספת זכויות בנייה, הקמת חניון ציבורי תת קרקעי ("החניון") ושיקום מתחם גבעון.
 - 1.4 העירייה חתמה על חוזה להקמת והפעלת החניון, אשר יכלול ארבעה מפלסים תת קרקעיים המיועדים לכ-1,000 מקומות חניה. מפלס פני הקרקע שמעל החניון מתוכנן להפוך כיכר עירונית ומסביבה שטחי מסחר, הכלולים במבנים. העבודות בחניון החלו בחודש נובמבר שנת 2011.
 - 1.5 כחלק ממטרת העירייה לשקם את מתחם גבעון, מודיעה בזאת העירייה, על מבצע לשיפוט חזיתות המבנים ("מבצע השיפוט") על פי העקרונות שיפורטו להלן.
 - 1.6 העירייה תאפשר לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, (או מי מטעמם של חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות), אשר יצטרפו למבצע השיפוט, על פי התנאים המפורטים במדריך לחוכר זה:
 - 1.6.1 לרכוש את זכויות החכירה בזכויות הבנייה הנוספות, כהגדרתן להלן, לתקופה שמועד אישור מועצת העירייה את החכרת זכויות הבנייה הנוספות ועד תום תקופת החכירה המקורית ("יתרת תקופת החכירה"), בתמורה לתשלום דמי החכירה מופחתים, כהגדרתם להלן.
 - 1.6.2 לחדש את החכירה במוחכר ובזכויות הבנייה הנוספות (ככל שאלו נרכשו על ידם, כאמור בסעיף 1.6.1 לעיל), לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ו/או לתקופות החכירה הנוספות, כהגדרתן להלן בתנאים המפורטים להלן.
 - 1.7 מובהר בזאת, כי הוראות מדריך זה, הינן לצורך מתן הסברים, הבהרות והנחיות בלבד, וכי את העירייה והחוכרים תחייבנה הוראות חוזה השיפוט ונספחיו, **נספח "ה"** למדריך זה ("חוזה השיפוט"), כפי שייחתם ביניהם.
2. **הגדרות**
 - 2.1 "דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה" - דמי החכירה המהווים עבור חכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה, לא כולל מע"מ;
 - 2.2 "החוכר" - מי שרשום בנסח רישום המקרקעין, כבעל זכויות החכירה במוחכר, או שהינו זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה במוחכר, בלשכת רישום המקרקעין;
 - 2.3 "החלקות" - אחת או יותר, מחלקות 1-28 בגוש 7459;
 - 2.4 "המוחכר" - מבנן בשלמות או חלק ממנו, ללא זכויות הבנייה הנוספות, כהגדרתן להלן;
 - 2.5 "המבנים" - שבעה (7) מבנים, המסומנים באותיות א' עד ז', בתכנית בניין העיר, אשר הוקמו על החלקות, הכוללים 4 - 6 קומות בנויות, מעל קומת מרתף ומשמשים למטרות מסחר ומשרדים (ללא זכויות בנייה בלתי מנוצלות);
 - 2.6 "העירייה" - עיריית תל אביב יפו;

עבודות שיפוץ חזיתות מבן בשלמות בהתאם להוראות חוזה השיפוץ;	2.7	"העבודות" -
חוכר של מבן בשלמות, או מספר חוכרים החוכרים ביחד מבן בשלמות;	2.8	"חוכר/חוכרים של מבן" -
חוכרים של חלק ממבן בשלמות, שיצטרפו למבצע השיפוץ;	2.9	"חלק מחוכרים של מבן בשלמות" -
זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול בכל אחד מהמבנים, לפי תכנית בניין העיר;	2.10	"זכויות בניה נוספות" -
כל חזיתות המבן בשלמות;	2.11	"חזיתות המבן" -
מבן אחד מבין המבנים;	2.12	"מבן בשלמות" -
השטח הנמצא בין הרחובות החשמונאים - בדרום, הארבעה - בצפון, קרליבך - במערב, ארניא - במזרח;	2.13	"מתחם גבעון" -
סכום השתתפות העירייה בעלויות השיפוץ;	2.14	"סכום השתתפות העירייה" -
אומדן עלויות שיפוץ של מבן בשלמות (לא כולל מע"מ), כפי שייקבע על ידי העירייה;	2.15	"עלויות השיפוץ" -
תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.1950 וסיומה ביום 31.8.2025;	2.16	"תקופת החכירה" -
תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2025 וסיומה ביום 31.8.2050;	2.17	"תקופת החכירה הנוספת הראשונה" -
תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2050 וסיומה ביום 31.8.2075;	2.18	"תקופת החכירה הנוספת השנייה" -
תקופת החכירה הנוספת הראשונה ותקופת החכירה הנוספת השנייה, ביחד;	2.19	"תקופות החכירה הנוספות" -
תקופה של חמש (5) שנים שתחילתה ביום 01/01/2014 וסיומה ביום 31/12/2018;	2.20	"תקופת מבצע השיפוץ" -
תכנית בנין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון";	2.21	"תוכנית בניין העיר" -

3. עקרונות מבצע השיפוץ

- 3.1 חוכר/חוכרים של מבן בשלמות, המעוניינים להצטרף למבצע השיפוץ, יידרשו לשפץ בעצמם, או באמצעות מי מטעמם, את חזיתות המבן, על פי הוראות חוזה השיפוץ.
- 3.2 חוכר/חוכרים של מבן בשלמות או חלק מחוכרים של מבן בשלמות, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ ויבצעו את העבודות, יהיו זכאים, בכפוף לכל דין:
 - 3.2.1 לחכור מהעירייה, בתקופת מבצע השיפוץ, את זכויות הבניה הנוספות, ליתרת תקופת החכירה, בתמורה לדמי החכירה ליתרת תקופת החכירה, כפי שייקבעו כמפורט בסעיף 4 להלן, בהפחתת סכום השתתפות העירייה כמפורט בסעיף 3.5 להלן ("דמי החכירה המופחתים"). דמי החכירה המופחתים ישולמו בתוספת מע"מ כחוק והכל, בתנאי מדריך לחוכר זה ובתנאים הקבועים בתוספת מס' 2 לחוזה החכירה, בנוסח **נספח "א" לחוזה השיפוץ ("תוספת מס' 2 לחוזה החכירה")**.
 - לצורך הבהרה ההצטרפות למבצע השיפוץ, תתאפשר לחוכר/חוכרים של מבן בשלמות ו/או מי מטעמם. יחד עם זאת, ככל שרק חלק מחוכרים של מבן בשלמות, יצטרפו למבצע השיפוץ ויבצעו את העבודות על חשבונם, יהיו זכאים, חוכרים אלו, בכפוף לכל דין, לחכור מהעירייה את זכויות הבניה הנוספות באותו מבן.
 - 3.2.2 לחדש את החכירה במחוכר ובזכויות הבניה הנוספות ליתרת תקופת החכירה (ככל שנרכשו כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל), לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, או לתקופת החכירה הנוספות, בתנאים הקבועים בתנאי מדריך לחוכר זה ובתוספת לחוזה החכירה שנוסחה מצ"ב **נספח "ב" לחוזה השיפוץ ("תוספת מס' 1 לחוזה החכירה")**.

3.3 אות/ם חוכר/חוכרים של חלק ממבנן בשלמות, אשר בוצעו בו העבודות, ולא הצטרפו למבצע השיפוץ, בתקופת מבצע השיפוץ, יהיו זכאים לחדש את החכירה במוחכר בלבד, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, או לתקופת החכירה הנוספות, בתנאים הקבועים בתנאי מדריך לחוכר זה ובתוספת לחוזה החכירה שנוסחה מצ"ב **כנספח "י" לחוזה השיפוץ ("תוספת מס' 1 לחוזה החכירה")**.

3.4 סכום השתתפות העירייה יוענק לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות (בכפוף לאמור בסעיף 3.2.1 לעיל), בדרך של הפחתה מדמי החכירה ליתרת תקופת החכירה בלבד, ולא בכל דרך אחרת, ועל כן, יוענק רק לחוכר אשר יחזיר את זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה במהלך תקופת מבצע השיפוץ (או בתקופה שממועד קבלת מדריך זה ועד מועד תחילת תקופת מבצע השיפוץ).

3.5 סכום השתתפות העירייה יופחת מדמי החכירה ליתרת תקופת החכירה, באופן מדורג כמפורט להלן:

3.5.1 חוכר/חוכרים, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ, בשנה הראשונה של מבצע השיפוץ (או בתקופה שממועד קבלת מדריך זה ועד מועד תחילת תקופת מבצע השיפוץ), דהיינו עד ליום 31/12/2014, יהיו זכאים להפחתת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה בסכום השווה לשמונים אחוזים (80%) מעלויות השיפוץ.

3.5.2 חוכר/חוכרים אשר יחתמו על חוזה השיפוץ בשנה השנייה של מבצע השיפוץ, דהיינו מיום 01/01/2015 ועד ליום 31/12/2015, יהיו זכאים להפחתת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה בסכום השווה לשבעים אחוזים (70%) מעלויות השיפוץ.

3.5.3 חוכר/חוכרים, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ, בשנה השלישית של מבצע השיפוץ, דהיינו מיום 01/01/2016 ועד ליום 31/12/2016, יהיו זכאים להפחתת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה בסכום השווה לשישים אחוזים (60%) מעלויות השיפוץ.

3.5.4 חוכר/חוכרים, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ, בשנה הרביעית של מבצע השיפוץ, דהיינו מיום 01/01/2017 ועד ליום 31/12/2017, יהיו זכאים להפחתת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה בסכום השווה לחמישים אחוזים (50%) מעלויות השיפוץ.

3.5.5 חוכר/חוכרים, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ, בשנה החמישית של מבצע השיפוץ, דהיינו מיום 01/01/2018 ועד ליום 31/12/2018, יהיו זכאים להפחתת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה בסכום השווה לחמישים אחוזים (50%) מעלויות השיפוץ.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי סכום השתתפות העירייה לא יהיה גבוה מסכום דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה, בכל מקרה.

3.6 חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, אשר לא יחזיר במהלך תקופת מבצע השיפוץ (או בתקופה שממועד קבלת מדריך זה ועד מועד תחילת מבצע השיפוץ), את זכויות הבנייה הנוספות, ויבקשו לחזר זכויות אלו לאחר מכן, לא יהיה/יהיו זכאים להפחתת סכום השתתפות העירייה מדמי החכירה ליתרת תקופת החכירה.

3.7 יובהר, כי במהלך תקופת מבצע השיפוץ, לא תחזיר העירייה את זכויות הבנייה הנוספות, אלא בכפוף לתנאי מבצע השיפוץ ולחתימה על חוזה השיפוץ.

3.8 ניתן יהא להצטרף למבצע השיפוץ ולחתום על חוזה השיפוץ, החל ממועד קבלת מדריך זה ובמהלך תקופת מבצע השיפוץ.

4. דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה

4.1 אופן חישוב דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה:

בתמורה לחכירת זכויות הבנייה הנוספות, ליתרת תקופת החכירה, ישולמו ע"י החוכר לעירייה דמי חכירה מהוונים, שיחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של חמישה אחוזים (5%) משווי זכויות הבנייה הנוספות, שייקבע, כמפורט להלן, מהוון בשיעור היוון של חמישה אחוזים (5%), לתקופה שממועד המפרט הכספי ועד לתום תקופת החכירה.

4.2 אופן קביעת שווי זכויות הבנייה הנוספות (לצורך קביעת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה בלבד):

4.2.1 לצורך קביעת שווי זכויות הבנייה הנוספות, ליתרת תקופת החכירה, ימונו ע"י העירייה שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך הרשימה המצ"ב **כנספח "א" למדריך זה** ובתאם, לנוסח כתב המינוי המצ"ב **כנספח "ב" למדריך זה**.

- 4.2.2 העירייה רשאית לשנות ו/או להוסיף ו/או לגרוע, מעת לעת, את הרכב רשימת שמאי המקרקעין.
- 4.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי נציג חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או של חלק מחוכרים של מבנן בשלמות (בכפוף לאמור בסעיף 3.2.1 לעיל) ("הנציג"), יעריך בחוות דעתו את שווי זכויות הבניה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה.
- 4.2.4 שווי זכויות הבניה הנוספות, ליתרת תקופת החכירה, יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 4.2.5 עלה הפער בין שתי הערכות, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך הרשימה שבנספח "א" למדריך זה. שמאי זה יכריע לגבי שווי זכויות הבניה הנוספות ליתרת תקופת החכירה ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
- 4.2.6 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה, עפ"י השווי הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו לפי סעיף 4.2.1 לעיל.
- 4.2.7 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לסעיף 4.2.1 לעיל, יקבעו דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה, עפ"י השווי הנמוך מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
- 4.2.8 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאה ע"ס שכ"ט השמאים תופקד על ידי החוכר בעירייה, קודם להזמנת השמאות.
- 4.2.9 במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת שווי זכויות הבניה הנוספות ליתרת תקופת החכירה, על ידם, יהיה הנציג רשאי להעביר לאגף נכסי העירייה, טיעונים מטעמו לגבי שווי זכויות הבניה הנוספות. אגף נכסי העירייה יעביר לשמאים טיעונים אלו בצירוף תגובת אגף נכסי העירייה לטיעוני הנציג. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל השמאים.
- 4.2.10 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שווי זכויות הבניה הנוספות שייקבע על פי המנגנון המפורט לעיל, לצורך קביעת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה, יהיה סופי ומוחלט, ולא ישתנה מכל סיבה שהיא. לא תתקבל כל טענה ו/או בקשה ו/או דרישה לשינוי השווי שנקבע כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא.
- 4.3 ככל שתיחתם ע"י החוכרים של מבנן בשלמות, או של חוכרים של חלק ממבנן בשלמות והעירייה תוספת מס' 2 לחוקה החכירה, תישא העירייה במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין וזאת, באופן בו יקוּזז מדמי החכירה המופחתים, סכום השווה למחצית משכ"ט שמאי המקרקעין.
5. **דמי החכירה לתקופות החכירה הנוספות**
- 5.1 **אופן חישוב דמי החכירה לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה :**
- דמי חכירה מהוונים לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי הקרקע, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ("דמי חכירה מהוונים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה").
- המונח "הקרקע", משמעו: מרכיב הקרקע של המוחכר וזכויות הבניה הנוספות (ככל שנרכשו על ידי החוכר כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל) ביחד.
- 5.2 **אופן חישוב דמי החכירה לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת השנייה :**
- דמי חכירה מהוונים יחושבו לפי התנאים שיהיו נהוגים בעירייה, בסמוך לתום תקופת החכירה הנוספת הראשונה.

- 5.3 **הקדמת מימוש הזכות (האופציה) לחידוש החכירה**
- החוכר יהיה רשאי להקדים את מימוש הזכות (האופציה) לחידוש החכירה לתקופות החכירה הנוספות אך ורק למועד השלמת העבודות ולא לכל מועד אחר. ככל שהחוכר יבחר לעשות כן, יחושבו דמי החכירה המהווים כדלקמן:
- 5.3.1 ככל שהחוכר יבחר לממש את הזכות (האופציה), לחידוש החכירה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, במועד השלמת העבודות, דמי החכירה המהווים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד השלמת העבודות.
- 5.3.2 ככל שהחוכר יבחר לממש את הזכות (האופציה), לחידוש החכירה, למשך שתי תקופות החכירה הנוספות, במועד השלמת העבודות, יחושבו דמי חכירה מהווים לתקופות החכירה הנוספות (50 שנים), לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי הקרקע, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה של 50 שנים ("דמי חכירה מהווים לכל תקופות החכירה הנוספות"). דמי החכירה המהווים לכל תקופות החכירה הנוספות יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית, למועד השלמת העבודות.
- 5.4 שווי הקרקע (כולל זכויות הבניה הנוספות), לצורך קביעת דמי החכירה המהווים, ייקבע למועד מימוש האופציה (מועד השלמת העבודות), וייקבע בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 4.2 בהתאמות הנדרשות, כקרקע ריקה ופנויה ללא המבנים הבנויים.
- 5.5 לצורך קביעת שווי הקרקע, ימונו ע"י העירייה שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך הרשימה המצ"ב **"כנספח א" למדריך זה** ובהתאם, לנוסח כתב המינוי המצ"ב **"כנספח ב" למדריך זה**.
- 5.6 למען הסר ספק, מימוש האופציה, משמעו תשלום דמי החכירה המהווים בגין תקופת חכירה נוספת נשוא תקופת המימוש וחתימה על חוזה חכירה חדש.
- 5.7 הקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה, כמפורט לעיל, כפופה לאישור מועצת העירייה ושר הפנים, ככל שנדרש על פי הדין.
6. **נוהל הצטרפות למבצע השיפוץ**
- 6.1 חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, המבקשים להצטרף למבצע השיפוץ, על פי תנאי מדריך זה ונספחיו, מתבקשים להמציא לאחוזות החוף, שכתובתה רחוב גרשון 6, תל אביב, החל ממועד קבלת מדריך זה ועד ולא יאוחר מיום 31/12/2018, מכתב בנוסח המצ"ב **"כנספח ג" למדריך זה** ("כתב הבקשה לשיפוץ").
- 6.2 חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות המבקשים לחכור את זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה על פי תנאי מדריך זה ונספחיו, מתבקשים להמציא לאחוזות החוף, שכתובתה רחוב גרשון 6, תל אביב, החל ממועד קבלת מדריך זה ועד ולא יאוחר מיום 31/12/2018, מכתב בנוסח המצ"ב **"כנספח ד" למדריך זה** ("כתב הבקשה לחכירת זכויות הבנייה הנוספות").
- 6.3 חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, אשר יבקשו להקדים את מועד מימוש הזכות (האופציה) לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, או לתקופות החכירה הנוספות, למועד השלמת העבודות, על פי תנאי מדריך זה ונספחיו, ימציאו לאחוזות החוף, עד ולא יאוחר מתום תקופה של שלושים (30) יום ממועד השלמת העבודות, כתב בקשה בנוסח המצ"ב **"כנספח מס' 3" לתוספת מס' 1 לחוזה החכירה** ("כתב הבקשה להקדמת מימוש האופציה").
- 6.4 לכתב הבקשה לשיפוץ ולכתב הבקשה לחכירת זכויות הבנייה הנוספות ("כתבי הבקשה") יצורפו כל המסמכים המפורטים בהם.
- 6.5 אם לאחר בדיקת המסמכים שצורפו לכתבי הבקשה, יתברר לעירייה כי יש צורך בקבלת מסמכים ו/או פרטים נוספים מן החוכר, יומצאו אלה על ידי החוכר לעירייה. אם יתברר כי החוכר אינו זכאי להצטרף למבצע השיפוץ, יוחזר מענה מנומק לחוכר, בהתאם.

6.6 לאחר בדיקת המסמכים שהוגשו על ידי החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות או של חלק מחוכרים של מבנן בשלמות וקביעת העירייה, כי החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, זכאים להצטרף למבצע השיפוץ ו/או זכאים לחכור זכויות בנייה נוספות, תפעל העירייה כדלקמן:

6.6.1 ביצוע עבודות שיפוץ ללא חכירת זכויות בנייה נוספות:

6.6.1.1 העירייה תמציא לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות, נוסח חוזה שיפוץ, בנוסח **נספח "ה" למדריך זה**, הכולל את פרטי המבנן והחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות זה או של חלק מחוכרים של מבנן בשלמות לפי העניין.

6.6.1.2 החוכר/החוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מהחוכרים של מבנן בשלמות ישיבו את חוזה השיפוץ, כשהוא חתום על ידי החוכר/החוכרים של המבנן בשלמות או על ידי חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, לפי העניין ומאומת כדין, בהתאם להנחיות העירייה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלתם.

6.6.2 חכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה:

6.6.2.1 בנוסף לאמור בסעיף 6.6.1 לעיל, ככל שחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, יפעלו כאמור בסעיף 6.2 לעיל ויודיעו לעירייה, במהלך תקופת מבצע השיפוץ, כי ברצונם לחכור את זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה, נשוא המבנן, אותו או חלקו הינו/הינם חוכרים, תשלח העירייה לאותם חוכרים, בכפוף לזכותם על פי תנאי מדריך זה ו/או הדין לחכור זכויות אלו, הודעה בדבר גובה שכר טרחת שני שמאי המקרקעין, שנבחרו על ידי החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מהחוכרים של מבנן בשלמות.

6.6.2.2 תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה, בדבר גובה שכר טרחת שמאי המקרקעין, ימציאו החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, לפי העניין, לעירייה, שתי המחאות, כמפורט בסעיף 4.2.8 לעיל.

6.6.2.3 עם קבלת ההמחאות עבור שכ"ט שני שמאי המקרקעין, כמפורט לעיל, תפנה העירייה לשני שמאים אלו, לצורך קביעת שווי זכויות הבנייה הנוספות על פי המנגנון הקבוע בסעיף 4.2 לעיל.

6.6.2.4 סמוך לאחר קביעת שווי זכויות הבנייה הנוספות, על פי האמור בסעיף 4.2 לעיל, תשלח העירייה לחוכר/חוכרים של מבנן, או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות, לפי העניין, מפרט כספי, הכולל את הנתונים הבאים לגבי חכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה: סכום השתתפות העירייה, דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה ודמי החכירה המופחתים ("המפרט הכספי").

6.6.2.5 החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חוכרים של חלק ממבנן בשלמות, לפי העניין, ישיבו לעירייה, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת המפרט הכספי, את המפרט הכספי חתום על ידם. עם קבלת המפרט הכספי החתום, על ידם, תעביר העירייה את בקשתם, לחכירת זכויות הבנייה הנוספות, בתנאי המפרט הכספי ומדריך זה ונספחיו, לאישור מועצת העירייה.

6.6.2.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה בתמורה לדמי החכירה המופחתים, כפופה לחתימת חוזה השיפוץ בין העירייה לבין חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות או בין העירייה לבין חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, לפי העניין, ולביצוע השיפוץ בפועל ויתר תנאי החוזה.

6.6.2.7 העירייה תמציא לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות, לפי העניין, את תוספת מס' 2 לחוזה החכירה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד אישור מועצת העירייה את החכרת זכויות הבנייה הנוספות.

- 6.6.2.8 החוכר/חוכרים ישיבו לאגף נכסי העירייה, את תוספת מס' 2 לחוזה החכירה, כשהיא חתומה על ידם, בצירוף כל התשלומים ו/או המסמכים אותם עליהם להמציא לעירייה, במעמד חתימת תוספת מס' 2 לחוזה החכירה. העירייה תשיב לחוכר/חוכרים, את תוספת מס' 2 לחוזה החכירה חתומה על ידה תוך שלושים (30) יום ממועד המצאתה, כאמור לעיל, לאגף נכסי העירייה.
- 6.6.2.9 אם לא תיחתם תוספת מס' 2 לחוזה החכירה, על ידי החוכר/חוכרים, במועדים הקבועים לעיל, מכל סיבה שהיא, יסתיים תהליך החכרת זכויות הבנייה הנוספות והעירייה תראה בחוכר/חוכרים כמי שלא מעוניינים לחכור את זכויות הבנייה הנוספות, בקשר לאותו מבן.
- 6.6.2.10 ככל שיחול סעיף 6.6.2.9 לעיל, והחוכר/חוכרים של מבן בשלמות, או חוכרים של חלק ממבן בשלמות, יבקשו לחדש, בתקופת המבצע, את תהליך חכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה, יהיו רשאים לעשות כן, בכפוף לכל תנאי מדריך זה ובכפוף לכל דין.

7. עריכת ביטוחים על ידי החוכרים

- 7.1 תשומת לב החוכר/החוכרים, לדרישות והוראות בחוזה השיפוף, בדבר קיום ביטוחים על ידי החוכר/החוכרים של מבן בשלמות, או חלק של חוכרים של מבן בשלמות ו/או על ידי כל הבאים מטעמם, לרבות קבלנים וקבלני משנה.
- 7.2 החוכר/החוכרים של מבן בשלמות, או חלק של חוכרים של מבן בשלמות ו/או הבאים מטעמם, לרבות קבלנים וקבלני משנה, יידרשו לערוך ולקיים על חשבונם את דרישות והוראות הביטוח בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה השיפוף (פרק יא' "אחריות, שיפוי וביטוח") **ובנספחים "ט" ו-"ט"א" לחוזה השיפוף.**
- 7.3 החוכר/החוכרים של מבן בשלמות, או חלק של חוכרים של מבן בשלמות, מתחייבים בטרם חתימתם על חוזה השיפוף, להביא לידיעת מבטחיהם, את דרישות והוראות הביטוח המפורטות בחוזה השיפוף (פרק יא' "אחריות, שיפוי וביטוח") **ובנספחים "ט", "ט"א" ו-"ט"ב" לחוזה השיפוף** ואת מהות העבודות לפי מסמכי חוזה השיפוף, במלואן ולקבל ממבטחיהם התחייבות לערוך עבורם את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל.
- 7.4 החוכר/החוכרים של מבן בשלמות, או חלק של חוכרים של מבן בשלמות, מתחייבים להפקיד בידי העירייה, במועדים הקבועים בחוזה השיפוף וכתנאי לתחילת ביצוע עבודות השיפוף, את כל המסמכים הבאים כשהם חתומים במקור, כדין, על ידי המבטחים:
- 7.4.1 **נספח "ט" לחוזה השיפוף**, "אישור ביטוחי החוכרים";
- 7.4.2 **נספח "ט"א" לחוזה השיפוף**, "פטור מאחריות - הצהרה";
- 7.4.3 **נספח "ט"ב" לחוזה השיפוף**, הצהרת חוכרים - עבודות בחום."
- 7.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש, כי לא תתקבלנה כל הסתייגות לגבי דרישות והוראות הביטוח המפורטות בפרק "יא" לחוזה השיפוף "אחריות, שיפוי וביטוח" ובנספחים "ט", "ט"א" ו-"ט"ב" לחוזה השיפוף.

8. אחוזות החוף תפעל מטעם העירייה בכל הקשור לליווי, פיקוח וריכוז של מבצע השיפוף. לשאלות והבהרות ניתן לפנות לאחוזות החוף בע"מ בכתובת: רחוב גרשון 6, תל אביב, מס' טלפון 03-7610330, פקסימיליה 03-7610332, דוא"ל givon-leas@ahuzot.co.il;

נספח "א" למדריך לחוכר

רשימת שמאי המקרקעין

1. אנוברג דוד ;
2. אשור שמאות ;
3. בן ציון גולדשטיין ;
4. דנוס יובל ;
5. אלי ליפה ;
6. ניר עופר ;
7. פרלמן גדעון ;
8. דוד ברוך ;
9. אמיר חופשי ;
10. אלפרד אירני ;
11. יעקב בירנבאום ;
12. שמואל פן ;
13. גבי קיינר ;
14. אברהם כץ ;
15. מאיר צור ;

נספח "ב" למדריך לחוכר

נוסח כתב המינוי לשמאי המקרקעין

לכבוד _____, שמאי מקרקעין, _____, תאריך _____

ג.א.נ,

הנדון: מבנן המסומן באות _____ 'בתוכנית בניין עיר 2465 א'

חלקה/ות _____ בגוש 7459

1. הינך מתבקש, לצורך קביעת דמי החכירה המהווים ליתרת תקופת החכירה המסתיימת ביום 31.8.2025, להעריך את שווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות הניתנות לניצול במבנן שבנדון (בנוסף לבנוי בפועל עפ"י היתר בניה כדין) בהתאם לתוכנית בניין עיר 2465 א' ולתכנית העיצוב והפתוח.
2. בהערכתך הינך מתבקש שלא להתחשב בעלות שיפוץ חזיתות המבנן ולא להפחית עלות זאת משווי זכויות הבניה הנוספות הבלתי מנוצלות אלו.
3. את הערכותיך הינך מתבקש להעביר בתוך עשרים ואחד (21) יום, ממועד קבלת הזמנת עבודה זו, למנהל אגף נכסי העירייה (חדר 812, קומה 8 בניין עיריית תל אביב יפו).

בכבוד רב,

מר חנן פרשטמן
מר אלי לוי

אישור והצהרת שמאי המקרקעין:

הנני מקבל על עצמי ביצוע הערכה זו ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט. הנני מצהיר כי אין לי כל נגיעה לנכס נשוא חוות הדעת ו/או נגיעה כלשהי, לרבות קשר עסקי לחוכר/חוכרי המבנן נשוא חוות הדעת, או מי מטעמם.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין _____, תאריך _____

העתק: מר מנחם לייבה, מנכ"ל העירייה;

מר רוני איכר, מנכ"ל יפו אחוזות החוף בע"מ;

מר משה גילצר, גזבר העירייה;

נספח "ג" למדריך לחוכר

נוסח כתב הבקשה לשיפוט

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב-יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל אביב

הנדון: בקשה להצטרפות למבצע השיפוט - מתחם גבעון
מבנן המסומן באות _____ 'בתוכנית בניין עיר 2465 א'
חלקה/חלקות בגוש 7459

אנו הח"מ _____, בעלי זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בחלקה/ות שבנדון, עליהן בנוי המבנן שבנדון ("המבנן") ו/או זכאים להירשם ככאלה, לאחר שקראנו את המדריך לחוכר, על כל נספחיו, לרבות נוסח חוזה השיפוט, תוספת מס' 1 לחוזה החכירה ותוספת מס' 2 לחוזה החכירה, מבקשים בזאת להצטרף למבצע השיפוט.

על מנת שתמציאו לנו את נוסח חוזה השיפוט על נספחיו, הננו מצרפים את המסמכים הבאים:

1. נסח/נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין מעודכן למועד פנייתנו זו, המעיד על היותנו בעלי מלוא זכויות החכירה הרשומות בחלקות שבנדון.
2. במקרה בו זכויות החכירה שלנו או של חלק מאיתנו אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, היננו מצרפים את כל המסמכים המעידים על היותנו (אותם החוכרים שאינם רשומים כבעלי זכויות חכירה במבנן) בעלי זכויות החכירה והזכאים להירשם כבעלי מלוא זכויות החכירה במבנן, בלשכת רישום המקרקעין.
3. ת.ז. _____ שכתובתו _____, מונה על ידינו לשמש כנציג החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, לצורך מסירת הודעות על פי מדריך זה.

חתימת וחותמת בעלי זכויות החכירה במבנן

(יש למלא שם, מס' ת.ז., כתובת, וחתימה/ חותמת של כל אחד מן החוכרים במבנן)

כאשר החתימה הינה בשם תאגיד, יש למלא, בנוסף את שם התאגיד, מס' התאגיד, ושמות מורשי החתימה)

נספח "ד" למדריך לחוכר

נוסח כתב הבקשה לחכירת זכויות הבנייה הנוספות

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב- יפו

רח' אבן גבירול 69

תל אביב

הנדון: בקשה לחכירת זכויות בנייה נוספות - מתחם גבעון

מבנן המסומן באות _____ ' בתוכנית בניין עיר 2465 א'

חלקה/חלקות בגוש 7459

אנו הח"מ _____, בעלי זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בחלקה/ות שבנדון, עליהן בנוי המבנן שבנדון ("המבנן") ו/או זכאים להירשם ככאלה, לאחר שקראנו את המדריך לחוכר, על כל נספחיו, לרבות נוסח חוזה השיפוח, תוספת מס' 1 לחוזה החכירה ותוספת מס' 2 לחוזה החכירה, מבקשים בזאת לחכור את זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה (31.8.2025).

על מנת שתמציאו לנו את המפרט הכספי, כמפורט במדריך לחוכר, הננו מצרפים את המסמכים הבאים:

1. נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מעודכן למועד פנייתנו זו, המעיד על היותנו בעלי מלוא זכויות החכירה הרשומות בחלקות שבנדון.
2. במקרה בו זכויות החכירה שלנו או של חלק מאיתנו אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, היננו מצרפים את כל המסמכים המעידים על היותנו (אותם החוכרים שאינם רשומים כבעלי זכויות חכירה במבנן) בעלי זכויות החכירה והזכאים להירשם כבעלי מלוא זכויות החכירה במבנן, בלשכת רישום המקרקעין.
3. לצורך קביעת דמי החכירה ליתרת תקופת החכירה, כהגדרתם במדריך לחוכר, אנו מבקשים כי שמאי המקרקעין _____ ושמאי המקרקעין _____ יעריכו את שווי זכויות הבנייה הנוספות הבלתי מנוצלות במבנן שבנדון.
4. ת.ז. _____ שכתובתו _____, מונה על ידינו לשמש כנציג החוכר/חוכרים המבקשים לחכור את זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה, לצורך מסירת הודעות על פי מדריך זה.

חתימת וחותמת בעלי כל זכויות החכירה במבנן

(יש למלא שם, מס' ת.ז., כתובת, וחתימה/חותמת של כל אחד מן החוכרים במבנן)

כאשר החתימה הינה בשם תאגיד, יש למלא, בנוסף את שם התאגיד, מס' התאגיד, ושמות מורשי החתימה)

נספח "ה" למדריך לחוכר

נוסח חוזה שיפוע – מתחם גבעון

שנערך ונחתם בתל אביב - יפו ביום ____ לחודש ____ שנת ____

בין: עיריית תל אביב - יפו
("העירייה")

- מצד אחד -

ובין: _____
ת.ז.ח.פ. _____
(להלן, ביחד ולחוד: "החוכרים")¹

- מצד שני -

הואיל והעירייה הינה הבעלים הרשום של החלקות, כהגדרתן להלן, עליהן בנוי המבנה, כהגדרתו להלן;

והואיל: והחוכרים הנם בעלי זכויות חכירה בחלקות;

והואיל: והחוכרים מתחייבים לבצע את העבודות, כהגדרתן להלן, בהתאם להוראות חוזה זה;

לכן הוצהר, הותנה והותנה בין הצדדים כדלקמן:

¹ כאן תוכנס רשימת החוכרים שהצטרפו למבצע השיפוע;

פרק א' – מבוא, הגדרות ונספחים

1. מבוא, נספחים, כותרות ופרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 **הגדרות:**
- בחוזה זה יהיה פירושם של המונחים הבאים, כפי הרשום לצידם, אלא אם מתחייב אחרת מהקשר הדברים:
- 1.2.1 "אחוזות החוף" - חברת אחוזות החוף בע"מ;
- 1.2.2 "דמי החכירה" - דמי החכירה המהווים עבור חכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה, לא כולל מע"מ;
- 1.2.3 "דמי החכירה המופחתים" - דמי החכירה בהפחתת סכום השתתפות העירייה;
- 1.2.4 "האתר" - המקום בו מבוצעות העבודות וסביבתו;
- 1.2.5 "החלקות" - חלקות מס' _____ בגוש 7459 עליהן בנוי המבן;
- * אחת או יותר מחלקות 1 - 28 בגוש 7459, עליהן בנוי המבן, כהגדרתו להלן;
- 1.2.6 "היתר הבניה" - היתר בניה תקף כדון, מאת רשויות התכנון המוסמכות לבניית תוספת הבניה;
- 1.2.7 "היתר שיפוץ" - היתר לשיפוץ חזיתות המבן בהתאם לפרק ח' לחוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ס - 1980;
- 1.2.8 "הכיכר" - שטח ציבורי, המוגדר כ"שצ"פ" בתוכנית בניין העיר וכמצוין במסמכי תוכנית בניין העיר, תוכנית העיצוב הארכיטקטוני והתוכניות;
- 1.2.9 "המבנים" - שבעה (7) מבנים, המסומנים באותיות א' עד ז', בתכנית בניין העיר, כהגדרתה להלן, אשר הוקמו על החלקות, הכוללים 4 - 6 קומות בנויות, מעל קומת מרתף ומשמשים למטרות מסחר ומשרדים (ללא זכויות בנייה בלתי מנוצלות);
- 1.2.10 "המבנן" - מבן בשלמות, המסומן באות _____ בתוכנית בניין העיר, שהינו אחד מבין המבנים;
- 1.2.11 "המבקר" - מי שימונה מעת לעת על ידי העירייה ומטעמה, לבצע בקרה על ביצוע העבודות;
- 1.2.12 "המנהל" - מנכ"ל אחוזות החוף, אשר תנהל את העבודות כנותן שירותים לעירייה, או מי מטעמו;

1.2.13	"המפקח" -	מי שימונה, על ידי החוכרים לפקח על ביצוע העבודות ואשר הודעה על זהותו תימסר בכתב לעירייה;
1.2.14	"המפרט הכללי" -	המפרט הכללי לעבודות בנייה בהוצאת הועדה הבין משרדית בהשתתפות משרד הביטחון/אגף בינוי, משרד הבינוי והשיכון/מינהל התכנון וההנדסה ומע"צ, במהדורתו האחרונה במועד חתימת החוזה, או במועד ביצוע המבנה, או כל עדכון למפרט זה, או לפרק מפרקיו, לפי המאוחר;
1.2.15	"המפרט המיוחד" -	מפרט מיוחד לביצוע העבודות, <u>נספח ד'</u> לחוזה זה;
1.2.16	"המפרט" -	המפרט המיוחד והמפרט הכללי ביחד;
1.2.17	"העבודות" -	עבודות שיפוף חזיתות המבנה בהתאם לתוכניות ולמפרט;
1.2.18	"העירייה" -	עיריית תל אביב יפו;
1.2.19	"הקבלן" -	הקבלן אשר יבצע את העבודות מטעם החוכרים;
1.2.20	"התוכניות" -	התוכניות המצורפות <u>כנספחים ה'1', ה'2'</u> לחוזה זה וכן, כל תוכנית, מסמך, תוספת, שיוכנו על ידי החוכרים ויאושרו על ידי העירייה;
1.2.21	"זכויות הבנייה הנוספות" -	זכויות בניה בהיקף של _____ ** מ"ר עיקרי, שטרם נוצלו, הניתנת לניצול, לפי תכנית בנין העיר, במבנה;
		** כאן יושלם סה"כ שטח תוספת הבניה הניתנת לניצול במבנה לפי תכנית בניין העיר;
1.2.22	"חוזה זה" -	חוזה זה, על כל נספחיו;
1.2.23	"חוזה החכירה" -	חוזה/חוזה החכירה המקורי/ים <u>נספח א'</u> לחוזה זה;
1.2.24	"חזיתות המבנה" -	כל חזיתות המבנה ובכלל זה החזיתות הפונות לרחוב, לרחבה הפנימית, לצדי המבנה ולגג;
1.2.25	"מנהל אגף נכסי העירייה" -	מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמו;
1.2.26	"נציג החוכרים" -	אדם (ולא תאגיד), שימונה על ידי החוכרים ואשר ישמש כבא-כוחם וכנציגם המוסמך של החוכרים לכל דבר ועניין בקשר עם חוזה זה, לרבות ביצוע העבודות, כמפורט בסעיף 12 להלן;

1.2.27	"סכום השתתפות העירייה"	*** אחוז השתתפות העירייה בעלויות השיפוף בהתאם להוראות המדריך לחוכר, מוכפל בעלויות השיפוף; נח; ***
1.2.28	"עלויות השיפוף" -	**** אומדן עלויות השיפוף של המבנן (לא כולל מע"מ), כפי שנקבע על ידי העירייה, במועד חתימת חוזה זה; נח; ****
1.2.29	"צו התחלה לביצוע העבודות" -	הוראה בכתב, בנוסח המצורף נספח ח' לחוזה זה, אשר תימסר לנציג החוכרים, על ידי המנהל, אשר בה ייקבע, בין היתר, המועד בו על החוכרים להתחיל בביצוע העבודות;
1.2.30	"תוכנית בניין העיר" -	כל מסמכי תוכנית בנין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון", נספח ה'1' לחוזה זה;
1.2.31	"תוספת הבנייה" -	השטחים הבנויים שייבנו על ידי החוכרים מכוח זכויות הבנייה הנוספות;
1.2.32	"תוספת מס' 1 לחוזה החכירה" -	נספח י' לחוזה זה, אשר יחתם בין העירייה לבין החוכרים בהתאם להוראות חוזה זה, בקשר עם זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה לתקופות החכירה הנוספות;
1.2.33	"תוספת מס' 2 לחוזה החכירה" -	נספח יא' לחוזה זה, אשר יחתם בין העירייה לבין החוכרים, בהתאם להוראות חוזה זה, בקשר עם חכירת זכויות הבנייה הנוספות;
1.2.34	"תקופת החכירה" -	תקופה שתחילתה ביום 1.9.1950 וסיומה ביום 31.8.2025;
1.2.35	"תקופת החכירה הנוספת הראשונה" -	תקופה נוספת, מיום 01.09.2025 ועד ליום 31.08.2050;
1.2.36	"תקופת החכירה הנוספת השנייה" -	תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2050 וסיומה ביום 31.8.2075;
1.2.37	"תקופות החכירה הנוספות" -	תקופת החכירה הנוספת הראשונה ותקופת החכירה הנוספת השנייה, ביחד;
1.2.38	"תקופת בניית תוספת הבנייה" -	תקופה של עשרים (20) חודשים ממועד קבלת היתר הבניה;
1.2.39	"תקופת השיפוף" -	תקופה של עשרים (20) חודשים ממועד קבלת היתר שיפוף;
1.2.40	"תקופת המבצע" -	תקופה של חמש (5) שנים שתחילתה ביום 01/01/2014 וסיומה ביום 31/12/2018;

1.3	הנספחים לחוזה זה הינם, כדלקמן:	
1.3.1	נספח "א" - חוזה החכירה;	
1.3.2	נספח "ב" - תשריט המבנן;	
1.3.3	נספח "ג" - נסחי רישום של החלקות;	
1.3.4	נספח "ד" - המפרט המיוחד וכן, שתי חוברות הנחיות פרטים סטנדרטים לכיכר ולרחובות ההיקפיים;	
1.3.5	נספח "ה'1" - מסמכי תוכנית בניין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון";	
1.3.6	נספח "ה'2" - מסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי לתכנית בניין ערים מס' 2465 א' "מתחם גבעון";	
1.3.7	נספח "ו" - נוסח הערבות;	
1.3.8	נספח "ז" - נוסח צו התחלה לביצוע העבודות;	
1.3.9	נספח "ח" - נוסח תעודת השלמה;	
1.3.10	נספח "ט" - נוסח אישור ביטוחי החוכר;	
1.3.11	נספח "ט'1" - פטור מאחריות - הצהרה;	
1.3.12	נספח "ט'2" - הצהרת החוכרים - עבודות בחום;	
1.3.13	נספח "י" - נוסח תוספת מס' 1 לחוזה החכירה;	
1.3.14	נספח מס' 1 לנספח "י" - תשריט;	
1.3.15	נספח מס' 2 לנספח "י" - נספח תחזוקת המבנן;	
1.3.16	נספח מס' 3 לנספח "י" - בקשה להקדמת מועד מימוש זכות הברירה (האופציה) לחידוש החכירה;	
1.3.17	נספח "יא" - נוסח תוספת מס' 2 לחוזה החכירה;	
1.3.18	נספח מס' 1 לנספח "יא" - תשריט;	
1.3.19	נספח מס' 2 לנספח "יא" - שטר תיקון חכירה;	
1.3.20	נספח מס' 3 לנספח "יא" - יפוי כוח בלתי חוזר;	
1.3.21	נספח מס' 4 לנספח "יא" - נוסח הערבות;	
1.3.22	נספח "יב" - נספח תחזוקת המבנן;	
1.4	הנספחים לחוזה זה המפורטים לעיל ו/או כל נספח שייחתם על ידי הצדדים ויצורף לחוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.	
1.5	כותרות הסעיפים בחוזה זה אינן מהוות חלק מן החוזה, ואין להיזקק להן בפירוש הוראותיו.	
1.6	כל האמור בחוזה זה בלשון יחיד, אף ברבים במשמע, וכן להיפך, וכל האמור בו במין זכר, אף במין נקבה במשמע, וכן להיפך.	
1.6	להסיר ספק, כל האמור בחוזה זה, בא אך ורק להוסיף על התחייבויותיו של החוכר על פי כל דין ולא לגרוע מהן, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום מקרה כגורע מהתחייבויותיו של החוכר על פי הוראות כל דין.	

פרק ב' – הצהרות והתחייבויות החוכר

2.

הצהרות והתחייבויות החוכרים

החוכרים מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

- 2.1 כי קראו בעיון ובקפידה את הוראות חוזה זה, על כל נספחיו, וכי כל תנאי והוראות החוזה נהירים, מובנים להם, ומוסכמים עליהם.
- 2.2 כי הם מכירים את המבנה וסביבתו, ובדקו את מכלול הנתונים, התנאים, הגורמים והשיקולים הנוגעים לתנאי חוזה זה, ובכלל זה את מצבו הפיזי של המבנה, דרכי הגישה אליו, תוכניות בנין עיר החלות על המבנה, התשתיות הקיימות במבנה, וכל דבר ועניין אחר המשפיעים, או העשויים להשפיע על חוזה זה, כדאיותו, כולו או חלקו, וכן על ביצוע יתר התחייבויות החוכרים על פי חוזה זה ועל זכויות החוכרים על פי חוזה זה.
- 2.3 כי ידוע להם שהעירייה ואחוזות החוף, פרסמו מכרז לתכנון, הקמת והפעלת חניון תת קרקעי במתחם הנמצא בין המבנים והידוע כ"חניון הארבעה", או "מתחם גבעון", כי נחתם בין העירייה לבין הזוכה במכרז, חוזה להקמת החניון וכי העבודות להקמת החניון החלו בחודש נובמבר שנת 2011 ותימשכנה במשך מספר שנים. החוכרים מתחייבים לשתף פעולה ולתאם מול העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן את ביצוע העבודות על פי חוזה זה, ולהימנע מביצוע כל פעולה העלולה להפריע ו/או להקשות על ביצוע הקמת החניון ו/או בנייה שתבצע, ככל שתבצע, על ידי העירייה ו/או על ידי אחוזות החוף ו/או על ידי מי מטעמן כאמור. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי להוות התחייבות מטעם העירייה ו/או אחוזות החוף, להקמת ו/או להפעלת החניון.
- 2.4 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הם מודעים לכך שהמבנה מצוי בסמיכות למבנים ולבניינים אחרים ולפיכך, ביצוע העבודות מחייב משנה זהירות ונקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע נזקים למבנים האחרים, לבניינים סמוכים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או לנזק לגוף ו/או לרכוש של מי שנמצא בסביבת המבנה. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, החוכרים יהיו אחראים לנקיטת כל האמצעים האמורים ויישאו באחריות הבלעדית לכל נזק, בין בגוף ובין ברכוש, שיגרם, אם יגרם, לבניינים ולמבנים האמורים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או בקשר עם כל נזק שיגרם לגוף ולרכוש למי שנמצא בסביבת האתר, כתוצאה מביצוע העבודות או הנובע מביצוען.
- 2.5 כי בחנו ובדקו היטב את כל היבטי העבודות, לרבות כל ההיבטים המקצועיים, התכנוניים, הביצועיים והמשפטיים, הכרוכים בביצוע העבודות, לרבות כל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, הן לעניין האישורים, הרישיונות, ההיתרים והתקנים הדרושים לצורך ביצוע העבודות בהתאם לתנאי החוזה והן לעניין התשלומים, ההוצאות והמיסים, מכל מין וסוג, החלים על ביצוע העבודות בהתאם לתנאי החוזה.
- 2.6 כי ברשותם האמצעים – הכספיים והאחרים – הדרושים על מנת לבצע את העבודות ואת כל יתר התחייבויותיהם על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ביעילות, במיומנות ובהתאם ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הכלולים בחוזה זה.
- 2.7 כי ידוע להם, שהעירייה רואה חשיבות עליונה לעמידת החוכרים בלוח הזמנים לביצוע העבודות וכי הינם מצהירים ומאשרים בזאת, כי בחנו בקפידה את לוח הזמנים, **נספח "ח"** לחוזה זה, ואת כל המשמעויות הנובעות ממנו לגבי ביצוע העבודות, והם מתחייבים לעמוד בו, במלואו, ובכל חלק ממנו.
- 2.8 כי אין שום מניעה או הגבלה, בין על פי הסכם ובין על פי כל דין, להתקשרותם בחוזה זה ולביצוע כל התחייבויותיהם על פיו.
- 2.9 כי לא יהיו זכאים להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידם בקשר עם ביצוע העבודות ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידם בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.
- 2.10 כי לא יהיו רשאים לבצע כל שינוי שהוא בחזיתות המבנה, לאחר קבלת תעודת השלמה, על פי הוראות חוזה זה, ללא קבלת אישור העירייה מראש ובכתב וכי ידוע להם, שהעירייה (כבעלת החלקות), תהיה רשאית להסיר, על חשבונם, כל שינוי שבוצע על ידם בחזיתות המבנה ללא קבלת אישור העירייה מראש ובכתב.
- 2.11 כי יבצעו תחזוקה של המבנה בהתאם להוראות **נספח "יב"** לחוזה זה.
- 2.12 סעיף 2 זה, על כל תנאי סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק ג' – בטחונות

3. ערבות

- 3.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות החוכרים לפי הוראות החוזה במלואן ובמועדן, ימציאו החוכרים לעירייה, במועד חתימת חוזה זה על ידם, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בגובה של חמישה עשר אחוזים (15%) מהיקף עלויות השיפוץ, כפי שהיקף זה ייקבע על ידי העירייה, בתנאים ובנוסח הקבועים **בנספח ו'** לחוזה ("הערבות").
- 3.2 הערבות תישאר בתוקף עד מועד מתן תעודת השלמה לביצוע העבודות.
- 3.3 למען הסר ספק יובהר כי המצאת הערבות, מהווה תנאי לחתימת העירייה על חוזה זה.
- 3.4 הפרו החוכרים התחייבות כלשהי מהתחייבויותיהם על פי החוזה, תהיה העירייה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע, בכל זכות הקיימת לעירייה על פי החוזה ו/או הדין.
- 3.5 סדר זקיפת הסכומים בקשר עם חילוט הערבות ייקבע על פי שיקול דעתו הבלעדי של המנהל.
- 3.6 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות, לרבות עמלות הוצאות ביול וכל כיוצא בזה יחולו על החוכרים לבד.
- 3.7 מומשה הערבות, יהיו החוכרים חייבים להפקיד בידי העירייה, מיד עפ"י דרישתה הראשונה בכתב, ערבות, בתנאים ובסכום זהים לערבות. על הערבות החדשה, שתפקד בהתאם להוראות סעיף זה, יחולו כל הוראות חוזה זה, המתייחסות לערבות.
- 3.8 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן הערבות ו/או מימושה, משום ויתור מצד העירייה על זכותה לסעדים אחרים כנגד החוכרים, בין אם אלה סעדים המפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים לעירייה מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.
- 3.9 סעיף 3 על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק ד' – הוראות כלליות בקשר לביצוע העבודות

4. סתירות בין מסמכים

4.1 בכל מקרה של סתירה ו/או הבדל ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראות החוזה ונספחיו, יהיה סדר העדיפות בין המסמכים השונים, בכל הנוגע לביצוע העבודות, כדלקמן (בסדר עדיפות יורד):

- 4.1.1 המפרט המיוחד ;
- 4.1.2 התוכניות ;
- 4.1.3 חוזה זה ;
- 4.1.4 תקנים ישראליים ;
- 4.1.5 תקנים זרים ;

4.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.1 לעיל, בכל מקרה של אי בהירות ו/או דו משמעות במסמכי החוזה ו/או סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות המסמכים השונים המהווים את מסמכי החוזה, אשר לא ניתן להבהיר ו/או ליישבן בעזרת הוראות סעיף 4.1 לעיל, כי אז יחולו תמיד אותן הוראות וייחסו תמיד אותם פירושים הנותנים לעירייה את מירב הזכויות ויחול תמיד אותו פירוש שהינו לטובת העירייה הנסיבות העניין. הוראות מסמכי החוזה תפורשנה תמיד כבאות להוסיף על זכויות העירייה ולא לגרוע מהן.

4.3 גילו החוכרים אי בהירות ו/או דו משמעות במסמכי החוזה ו/או סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות המסמכים השונים המהווים את מסמכי החוזה, יפנו בכתב למנהל, והמנהל ייתן הוראות בכתב בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו, ופירוש זה יחייב את החוכרים לכל דבר ועניין.

5. ביצוע התחייבויות החוכרים בהתאם להנחיות העירייה ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המנהל ולהוראות הדין

5.1 החוכרים מתחייבים בזאת לבצע את העבודות ולהשלימן, על חשבונם בלבד, בהתאם להוראות החוזה, והכל לשביעות רצונה המלא של העירייה ו/או של מנהל אגף נכסי העירייה ו/או של המנהל.

5.2 החוכרים מתחייבים שהעבודות, על כל שלביהן וחלקיהן, תבוצענה ותושלמנה, במימונת, ביעילות, בזהירות סבירה, ברמה מקצועית גבוהה ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ו/או כל דין, תוך שימוש בחומרים התואמים את דרישות החוזה וכן, בהתאם להיתר השיפוץ ולכל יתר האישורים, התקנים והרשיונות, שנתקבלו, או שצריכים להתקבל, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או כל דין בקשר לביצוע העבודות, וכן בהתאם לכל ההנחיות וההוראות שתינתנה להם, מעת לעת, על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המבקר.

5.3 למען הסר ספק, מתן, או אי מתן, הנחיות ו/או הוראות כאמור על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או המבקר, לא יגרעו מאחריות החוכרים כאמור בחוזה זה, ולא יהא במתן, או באי מתן, הנחיות ו/או הוראות כאמור, כדי להטיל על העירייה ו/או המנהל, ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המבקר, ו/או מי מטעמם, אחריות כלשהי.

6. עבודה בשעות היום ובימי חול

6.1 אלא אם כן הותנה במפורש אחרת בחוזה זה, לא תבוצע עבודה כלשהי במסגרת העבודות בשעות הלילה ובימי שבת ומועדי ישראל, כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951.

6.2 האמור לעיל לא יחול על עבודות הצריכות, מטבע הדברים, להתבצע ללא הפסק או במשמרות רצופות, או עבודות שהינן בלתי נמנעות והכרחיות לצורך הצלת נפש או רכוש, ובלבד שהחוכרים המציאו למנהל, מראש ובכתב, לצורך ביצוען אישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך ביצוע העבודות בשעות הלילה ובימי שבת ומועדי ישראל.

6.3 שעות פעילות ציוד מכאני תהיינה בהתאם לאישורי העירייה.

7. הקבלן

- 7.1 החוכרים יבצעו את העבודות באמצעות הקבלן, על חשבונם וללא כל תמורה מן העירייה ו/או המבקר ו/או מי מטעמם, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו.
- 7.2 הקבלן יהיה קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969 ("החוק"), המורשה על פי סיווגו ועל פי כל דין לבצע את העבודות.
- 7.3 החוכרים מתחייבים, כי בהתקשרות בינם לבין הקבלן בקשר עם העבודות, תיכללנה ההוראות הרלוונטיות מתוך מסמכי החוזה, באופן שיבטיח, שכל התחייבויות החוכרים, על פי מסמכי החוזה, הרלוונטיות, במישרין או בעקיפין, לקבלן ו/או לסוג העבודה לשמה נשכרו שירותיו של הקבלן, תחולנה, ללא יוצא מן הכלל, על הקבלן כאמור.
- 7.4 מובהר בזאת, כי ביצוע העבודות באמצעות הקבלן, לא ישחרר את החוכרים מאחריותם כלפי העירייה לביצוע העבודות בהתאם למסמכי החוזה, כאילו הביצוע האמור נעשה על ידיהם במישרין, וכי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך עם הקבלן, לא יקנו לחוכרים כל עילה, לדרוש, או לקבל, ארכה בלוחות הזמנים ו/או לביצוע שינוי כלשהו בעבודות ו/או לזכות אותם בתשלום כלשהו.

פרק ה' – מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל, המבקר ונציג החוכרים

8. מנהל אגף נכסי העירייה והמנהל

- 8.1 מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל והמבקר, ביחד ולחוד, הינם באי-כוחה המוסמכים של העירייה ("באי כוח העירייה") בכל דבר ועניין בקשר עם חוזה זה בכלל, וביצוע העבודות בפרט.
- 8.2 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סמכות אחרת הנתונה לבאי כוח העירייה על פי חוזה זה, יהיו הנ"ל מוסמכים לבדוק, בכל עת, מטעם העירייה, את ביצוע העבודות על ידי החוכרים, לרבות את טיב העבודות והחומרים שנעשה בהם שימוש בביצוע העבודות והתאמתם של כל אלה להוראות החוזה. כן יהיו באי כוח העירייה מוסמכים לקבוע לחוכרים סדרי עדיפויות, לפיהן תבוצענה העבודות, או כל חלק מהן.
- 8.3 החוכרים ישתפו פעולה עם באי כוח העירייה ו/או מי מטעמם, ויסייעו להם ו/או למי מהם בביצוע תפקידם, ובכלל זה יאפשרו להם ו/או למי מטעמם, כניסה וגישה, בכל עת, לשטח העבודות ויפקדו להם ו/או למי מהם את כל המידע והמסמכים, שיתבקשו על ידיהם בקשר עם ביצוע העבודות.
- 8.4 כל הוראה, שניתנת לחוכרים על ידי באי כוח העירייה ו/או על ידי מי מטעמם, כמוה כהוראה שניתנה על ידי העירייה. החוכר מתחייב בזאת, לציית לכל הוראה שלהם ושל מי מטעמם, למלאן במלואן ובמועדן, ולגרום לכך שכל המועסקים על ידי החוכרים, בקשר עם ביצוע העבודות, יצייתו אף הם לכל הוראות באי כוח העירייה וימלאו אותן, במלואן ובמועדן.
- 8.5 כל המסמכים הדורשים את אישורם של באי כוח העירייה על פי חוזה זה, יועברו אליהם בכתב על ידי החוכרים. הגורם המאשר אליו הועברו המסמכים יבחן את המסמכים האמורים ויודיע לחוכרים, בכתב, תוך זמן סביר, בנסיבות העניין, ממועד קבלת המסמך הרלוונטי, על אישור המסמך הרלוונטי, או על דחייתו, ובמקרה של דחייה – ימסרו החוכרים מסמך מתוקן לאישור. האמור לעיל יחול גם על אישורו, או על דחייתו של מסמך מתוקן וחוזר חלילה, עד לאישורו של המסמך הרלוונטי על ידי באי כוח העירייה.
- 8.6 החלטותיהם של באי כוח העירייה, בעניינים הנתונים לסמכויותיהם על פי מסמכי החוזה תהיינה סופיות ומוחלטות ותחייבנה את החוכרים ו/או מי מטעמם.
- 8.7 באי כוח העירייה, יהיו רשאים, למנות מטעמם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, כל אדם או גוף, ולהקנות להם סמכויותיהם על פי חוזה זה. באי כוח העירייה, ימסרו הודעה לנציג החוכרים, בדבר מינוי כאמור וממועד המינוי, תהיינה לממונה, כל הסמכויות שהוקנו לו בהתאם להודעת באי כוח העירייה.
- 8.8 אין, ולא יהא, בסמכויות באי כוח העירייה, על פי מסמכי החוזה ו/או במימושו, או באי מימושו, על ידיהם ו/או על ידי מי מטעמם, כדי לשחרר את החוכרים מאחריותם ומהתחייבויותיהם על פי חוזה זה, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע העבודות, ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, ולא יהא בהן כדי להטיל על העירייה ו/או על מנהל אגף נכסי העירייה ו/או על המנהל, ו/או על מי מטעמם, אחריות כלשהי, והחוכרים יהיו האחראים הבלעדיים לביצוע העבודות ולקיום כל יתר התחייבויותיהם על פי חוזה זה.

9. חובות דיווח

- 9.1 מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של החוכרים על פי מסמכי החוזה לעניין מתן דיווחים, הסברים, מידע או הודעות לעירייה ו/או למנהל אגף נכסי העירייה ו/או למנהל ו/או למי מטעמם, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה לעירייה ו/או למנהל אגף נכסי העירייה ו/או למנהל ו/או למבקר, ו/או למי מטעמם, מעת לעת, לקבלת דיווחים, הסברים, מידע או הודעות מאת החוכרים, מתחייבים החוכרים להגיש למנהל, על פי דרישתו, במהלך ביצוע העבודות, דין וחשבון מפורט, בכתב, במתכונת ובמועדים שיקבע המנהל.
- 9.2 בנוסף, יודיעו החוכרים למנהל, באופן מיידי, במקרה של התקיימות כל אירוע, נסיבה או תנאי, המשפיעים, או עלולים להשפיע, על יכולתם לקיים את התחייבויותיהם על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ויעדכנו את המנהל בדבר הצעדים שנקטו, או שהינם מתעתדים לנקוט, נוכח האירוע, הנסיבה או התנאי האמורים. להסיר ספק, התקיימות אירוע, נסיבה או תנאי כאמור לעיל, לא תהווה, כשלעצמה, משום עילה לשינוי כלשהו בהתחייבויותיהם ו/או בזכויותיהם של החוכרים על פי חוזה זה.

10. השגחה מטעם החוכרים

10.1 החוכרים מתחייבים בזאת, להעסיק מטעמם באופן קבוע ורציף, במשך כל תקופת ביצוע העבודות, מפקח מנהל עבודה וממונה בטיחות וכן, הינם מתחייבים כי הקבלן מטעמם יעסיק באופן קבוע ורציף, במשך כל תקופת ביצוע העבודות, מנהל עבודה. המפקח ומנהל העבודה יידרשו לעמוד בתנאים הבאים, אלא אם הורה המנהל אחרת, על-פי שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף להוראות כל דין.

10.2 מנהל העבודה

- 10.2.1 יהיה רשום כדין במשרד העבודה והרווחה כמנהל עבודה מוסמך, בעל תעודת הסמכה, לביצוע עבודות בענף הבניה.
- 10.2.2 יוסמך כאחראי בטיחות במקום ביצוע העבודה, במסגרת הכשרתו כמנהל עבודה ובמסגרת תפקידו כמנהל עבודה.
- 10.2.3 יהיה בעל ותק של חמש (5) שנים, לפחות, כמנהל עבודה, בביצוע עבודות מסוג דומה לעבודות על פי חוזה זה.
- 10.2.4 יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות במשך כל שעות העבודה המקובלות ולאורך כל תקופת ביצוע העבודות.

10.3 המפקח

- 10.3.1 יהיה מהנדס אזרחי הרשום כדין, בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח – 1958, ברשם המהנדסים.
- 10.3.2 לא יועסק על ידי הקבלן, בכל צורה ואופן שהם, במישרין, או בעקיפין.
- 10.3.3 יהיה בעל ניסיון של חמש (5) שנים, לפחות, כמפקח על ביצוע עבודות מסוג דומה לעבודות על פי חוזה זה.

11. זכות הבקרה של העירייה

- 11.1 מבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה לעירייה ו/או למנהל אגף נכסי העירייה על פי מסמכי החוזה, ו/או על פי כל דין, תהא העירייה, באמצעות המבקר, רשאית בכל עת לבקר ולהשגיח, בכל אופן שתמצא לנכון, על ביצוע העבודות ועל קיום התחייבויותיהם של החוכרים על פי מסמכי החוזה, ובכלל זה לנקוט את כל הצעדים, ולדרוש מן החוכרים לנקוט את כל הצעדים, אשר נדרשים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, על מנת להבטיח את קיומן, במלואן, של כל התחייבויות החוכרים על פי מסמכי החוזה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המבקר רשאי, בכל עת, להיכנס לאתר העבודות ולעשות בו כל פעולה שהיא, בין כדי לבקר על ביצוע העבודות ובין לכל מטרה אחרת.
- 11.2 החוכרים מתחייבים בזאת, לנקוט, בכל עת, את כל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר למבקר, לממש את זכויותיו על פי חוזה זה.
- 11.3 אין, ולא יהא, בזכות הבקרה שניתנה למבקר על פי חוזה זה, במימושה, או באי מימושה, על ידי, כדי לשחרר את החוכרים מאחריותם ומתחייבויותיהם על פי מסמכי החוזה, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע העבודות, ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, ולא יהא בה כדי להטיל על העירייה ו/או מי מטעמה, אחריות כלשהי, והחוכרים יהיו האחראים היחידים והבלעדיים לביצוע העבודות ולקיום כל יתר התחייבויותיהם על פי מסמכי החוזה.
- 11.4 מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה לעירייה בחוזה זה, יהיה המבקר מוסמך:
- 11.4.1 לקבוע, כי חומרים או ציוד אשר החוכרים בעצמם ו/או מי מטעמם ו/או המועסקים על ידם, לרבות קבלני משנה, משתמשים בהם, אינם באיכות הדרושה, ולדרוש מהם לסלקם ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים.
- 11.4.2 לקבוע, כי כל חלק של העבודה המתבצע או שבוצע, אינו בהתאם למפרט ו/או אינו עומד ברמה הדרושה על פי תנאי חוזה זה ולדרוש את תיקונה של אי ההתאמה על ידי ביצוע תיקונים, שינויים, הריסה, בניה מחדש וכיוצא"ב של כל חלק של העבודה שאינו לשביעות רצון המבקר.
- 11.4.3 להפסיק את ביצוע העבודות או חלק מהם, אם לפי דעתו אין העבודות מבוצעות בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו.

12. נציג החוכרים

- 12.1 תוך עשרה (10) ימים ממועד חתימת חוזה זה, ימסרו החוכרים למנהל את פרטיו (שם, כתובת, מספר טלפון, מספר פקסימיליה ומספר טלפון סלולרי) של נציג החוכרים.
- 12.2 ביקשו החוכרים להחליף את נציג החוכרים, יודיעו על כך למנהל מראש ובכתב.
- 12.3 נציג החוכרים ישמש כבא כוחם וכנציגם המוסמך של החוכרים לכל דבר ועניין בקשר עם העבודות ועם חוזה זה.
- 12.4 כל פניה של החוכרים אל העירייה ו/או אל באי כוח העירייה ו/או אל מי מטעמם, בקשר עם העבודות, תעשה באמצעות נציג החוכרים. כל פניה ו/או הודעה, שתעשה או תימסר, על ידי העירייה ו/או על ידי באי כוח העירייה ו/או על ידי המבקר ו/או על ידי מי מטעמם, לנציג החוכרים, תחשב, לכל דבר ועניין, כפניה ו/או הודעה, שנעשתה או נמסרה כדין, לעל אחד מיחיד החוכרים.
- 12.5 למען הסר ספק, אין, ולא יהא, במינוי נציג החוכרים כדי לגרוע באופן כלשהו מהתחייבויות החוכרים על פי חוזה זה.
- 12.6 החוכרים מוותרים בזאת על כל טענה בדבר חריגה מסמכות, רשלנות, מעשה או מחדל של נציג החוכרים, אשר יש בהם כדי לגרוע מאחריות החוכרים כלפי העירייה ו/או כלפי באי כוחה העירייה ו/או כלפי המבקר.

פרק ו' – מהלך ביצוע העבודות

13. תוכניות ומסמכי העבודה

- 13.1 המפרט המיוחד **נספח ד'** לחוזה זה והתוכניות **נספח ה'1**, **נספח ה'2** לחוזה זה, הינם מחייבים, והחוכרים לא יהיו רשאים לסטות מהם ו/או לעשות בהן כל שינוי, אלא אם קיבלו את אישור המנהל לכך, באופן האמור בסעיף 8.5 להלן.
- 13.2 החוכר יכין באמצעות אדריכל מטעמו, תוכנית לביצוע העבודות, על בסיס המפרט **נספח ד'** ותוכנית העיצוב האדריכלית **נספח ה'2** לחוזה זה (**"תוכנית השיפוף"**). החוכר יגיש תוכנית השיפוף למנהל אגף נכסי העירייה, תוך 90 (תשעים) יום ממועד חתימת חוזה זה.
- 13.3 מנהל אגף נכסי העירייה יבדוק את תוכניות השיפוף ויעיר הערותיו ככל שתהיינה כאלה החוכר יבצע בתוכניות השיפוף את כל התיקונים הנדרשים, בהתאם להערות מנהל אגף נכסי העירייה (**"תוכניות השיפוף המתוקנות"**). החוכר יגיש למנהל אגף נכסי העירייה את תוכניות השיפוף המתוקנות, תוך עשרים ואחד (21) יום, ממועד קבלת הערות מנהל אגף נכסי העירייה.
- 13.4 מנהל אגף נכסי העירייה יבדוק את התוכניות המתוקנות וככל שלא תהיינה לו הערות נוספות, יאשר לחוכר בכתב את תוכניות השיפוף המתוקנות (**"תוכניות השיפוף המאושרות"**). ככל שתהיינה למנהל אגף נכסי העירייה הערות נוספות לתוכניות השיפוף המתוקנות, יחול האמור בסעיף 13.3 לעיל, עד לקבלת אישור מנהל אגף נכסי העירייה לתוכניות השיפוף המתוקנות.
- 13.5 החוכר יגיש את תוכניות השיפוף המאושרות למינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו. החוכר מתחייב לעשות את כל הנדרש לצורך קבלת כל האישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך קבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לביצוע העבודות, לרבות היתר שיפוף. החוכר יבצע בתוכניות השיפוף המאושרות, את כל התיקונים שידרשו ע"י מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת הערות אלו, ככל שתתקבלנה.
- 13.6 לאחר אישור תוכניות השיפוף המאושרות, על ידי מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו, יוכן על ידי החוכר, בהנחיית מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב, "תיק כחול" (בקשה להיתר שיפוף).
- 13.7 ה"תיק הכחול" יוגש למינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו. לאחר אישור ה"תיק הכחול" יינתן היתר השיפוף.
- 13.8 החוכר יישא בכל ההוצאות והתשלומים, ככל שחלים, הכרוכים בקבלת היתר השיפוף ו/או כל היתר או רישיון, אשר יידרשו לצורך ביצוע העבודות. ההוצאות והתשלומים ישולמו על ידי החוכר מיד עם דרישת הרשויות המוסמכות ולא יוחזרו לו, בכל מקרה.
- 13.9 התחייבויות החוכר על פי סעיף 13 לחוזה, הינן התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. תחילת ביצוע העבודות ותקופת ביצוען

- 14.1 החוכר יחל לבצע את העבודות, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת היתר השיפוף (**"מועד תחילת ביצוע העבודות"**). כל עוד לא ניתן היתר השיפוף, אין החוכרים רשאים להחל בביצוע העבודות.
- 14.2 החוכרים ימשיכו בביצוע העבודות בקצב הדרוש לשם השלמתן עד ולא יאוחר מתום תקופת השיפוף, בכפוף לאמור בלוחות הזמנים ובכפוף לכל ארכה שנקבעה (אם נקבעה) על פי הוראות חוזה זה.
- 14.3 החוכרים יהיו אחראים על חשבונם, לקבלת כל אישור ו/או רישיון ו/או היתר הדרושים על פי דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לצורך ביצוע העבודות, לרבות היתר שיפוף. יובהר בזאת, כי תחילת ביצוע העבודות בפועל מותנית בחתימה על כל המסמכים אשר ידרשו, ככל שידרשו, על ידי העירייה ו/או הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 14.4 החוכרים לא יהיו רשאים להתחיל בביצוע של עבודה כלשהי הכלולה בעבודות, אשר ביצועה כפוף, על פי כל דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לקבלת אישור, רישיון ו/או היתר כלשהו, בטרם התקבלו בידיהם כל האישורים, הרישיונות וההיתרים האמורים כדין.
- 14.5 סעיף 14 זה על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. קצב ביצוע העבודות

- 15.1 החוכרים ינקטו בכל האמצעים הדרושים על מנת להבטיח, שהעבודות תבוצענה ברציפות ובקצב הדרוש להשלמתן בהתאם ללוח הזמנים.
- 15.2 סבר המבקר כי קצב ביצוע העבודות, כולו או חלקו, איטי מכדי להבטיח את השלמתו, או כל חלק ממנו, כאמור לעיל, יודיע על כך לחוכרים, והחוכרים ינקטו, ללא כל דיחוי, בכל האמצעים הדרושים, על מנת להחיש את קצב ביצוע העבודות ולגרום להשלמתן במועדים הקבועים בחוזה זה. היה המבקר בדעה, כי האמצעים שנקטו כאמור על ידי החוכרים אינם מספקים, יהא רשאי להורות להם על האמצעים בהם עליהם לנקוט, ובמקרה כאמור ינקטו החוכרים ללא דיחוי בכל האמצעים עליהם הורה המבקר.
- 15.3 סעיף 15 זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק ז' – ארגון שטח העבודות; בטיחות; שמירה על שלום הציבור והסביבה

16. ארגון שטח העבודות

- 16.1 החוכרים יארגנו את שטח העבודות בהתאם לנתוני השטח, להנחיות המבקר ולהוראות כל דין.
- 16.2 תוך שבעה (7) ימים מיום קבלת צו התחלה לביצוע העבודות, יגישו החוכרים לאישור המנהל תרשים של שטח העבודות, המתאר את אופן ארגון שטח העבודות, דרכי גישה, שערי כניסה, תוואי הגדר, השילוט וכיוצא באלה, הכל ברמת פירוט כפי שתידרש על ידי המבקר ("תוכנית ארגון מקום ביצוע העבודות").
- 16.3 לצורך ביצוע העבודות, יתוכננו ויבוצעו רק פיגומים זיזיים מעל מפלס קומת הקרקע, בהתאם להנחיות ופרטים במפרט. תכנון הפיגומים הנ"ל ייכלל במסגרת תוכנית ארגון אתר.
- 16.4 תכנון, ארגון והעמדה של עבודות הרמה ומנופים תבוצע ע"י כל דין ורק מתחום המבנה/גג המבנה בלבד.
- 16.5 תוכנית ארגון האתר תעמוד בכל התנאים של איכות הסביבה, רעש, אבק ובטיחות.
- 16.6 אספקת חומרים למקום ביצוע העבודות תתאפשר אך ורק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך הכיכר.

17. גידור ושילוט

- 17.1 תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע בצו ההתחלה לביצוע העבודות כמועד תחילת ביצוע העבודות, יגדירו החוכרים, על חשבונם, את כל מקום ביצוע העבודות בגדר תקנית, בהתאם להוראות המנהל, הוראות עיריית תל אביב – יפו, הוראות כל רשות מוסמכת והוראות הדין ("הגידור").
- 17.2 גידור כלפי הכיכר יעשה אך ורק באמצעות גדר ניידת ללא ניעוץ בקרקע. מיקום הגדר ייכלל בתוכנית ארגון מקום ביצוע העבודות. בכל מקרה, כאמור לעיל, פיגומי השיפוץ יהיו זיזיים בלבד מעל מפלס קומה ראשונה ולא יחרגו מגבול המגרש ביותר מ- 1.5 מ'.
- 17.3 לצורך הגנה על העוברים והשבים, ובהתאם להנחיות יועץ הבטיחות יהיה צורך לשלב גגון על זיז הפיגום ו/או הגדר הניידת למניעת נפילת חומרים. תוכנית הגגון תוגש לאישור המנהל.
- 17.4 הגדר הזמנית תבוצע מפח ותכלול חזית גרפית והתקנה של לוחות עץ או פח. תוכנית הגידור תוגש לאישור המנהל.
- 17.5 החוכרים ו/או מי מטעמם, יאפשרו, בכל עת (שבעה (7) ימים בשבוע, עשרים וארבע (24) שעות ביממה), במהלך ביצוע העבודות כניסה וגישה לעירייה ו/או למי מטעמה, לצורך טיפול, מדידה ותחזוקה של מערכות עירוניות.
- 17.6 הגידור ייחשב כמושלם רק לאחר שהמבקר יאשר בכתב, כי בוצע בהתאם לכל האישורים הנדרשים להקמת הגידור כמפורט לעיל.
- 17.7 מובהר בזאת, כי השלמת הקמת הגדר, בהתאם להוראות חוזה זה, מהווה תנאי לתחילת ביצוע העבודות.
- 17.8 על החוכר לתאם עם אגף התנועה בעירייה ו/או עם משטרת ישראל את כל ההגנות הנדרשות לגדר כאשר הגדר מקבילה לכביש.
- 17.9 החוכרים יציבו על הגידור שילוט בהתאם לדרישות הדין, ככל שקיימות, בקשר עם ביצוע העבודות.
- 17.10 הגידור יהיה שלם ותקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות. החוכרים יהיו אחראים לתחזוקת הגידור והינם מתחייבים לתקן באופן מיידי כל פריצה ו/או ליקוי שיתגלו בגידור.
- 17.11 בגמר ביצוע העבודות, יפרקו החוכרים את הגידור ויפנו אותו משטח העבודות, אלא אם יורה להם המבקר אחרת.
- 17.12 כל ההוצאות הכרוכות בהקמת הגידור, אחזקתו, הסטתו מעת לעת על פי הצורך, וסילוקו משטח העבודות בגמר ביצוע העבודות, במועד שייקבע על ידי המבקר תחולנה על החוכרים בלבד.

18. ניקיון פינוי פסולת

- 18.1 במשך כל תקופת ביצוע העבודות, ישמרו החוכרים על ניקיון אתר העבודות, וידאגו לבצע, על חשבונם, את כל עבודות הניקיון ופינוי הפסולת מאתר העבודות לאתר פינוי פסולת מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. החוכרים ידאגו לקבל מכל הרשויות המוסמכות הרלוונטיות את כל האישורים הדרושים לעניין זה.
- 18.2 פינוי הפסולת יעשה על ידי החוכרים מדי יום ביומו, ובכל מקרה לפי הנחיות המנהל.
- 18.3 הפסולת תפונה לאתר מורשה על פי הדין.
- 18.4 ככל וקיימות הוראות מיוחדות על פי כל דין לסילוק הפסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייבים החוכרים לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות המבקר כפי שיתנו מעת לעת.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל הנוגע לפירוק ופינוי אסבסט - צמנט, מתחייבים החוכרים לפעול בהתאם לסעיף 2 ב (3) (ב) לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), התשמ"ד - 1984, לתקנה 29(ה) לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), התשמ"ד - 1984 ובהתאם ל"הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בניה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים".
- החוכרים מתחייבים, לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי בקשר עם אסבסט - צמנט, לפנות לוועדה הטכנית ולהגיש בקשה מפורטת לאישור העבודה.
- 18.5 כל ההוצאות הכרוכות בניקיון אתר העבודות ובפינוי האשפה ממנו, לרבות כל ההוצאות הכרוכות בתשלום אגרות לרבות אגרות כניסה לאתר פינוי פסולת ו/או בהוצאת אישורים הדרושים לעניין זה, וכן קנסות שיוטלו (אם יוטלו) בגין שפיכת פסולת במקום שאינו מאושר, תחולנה על החוכרים.

19. בטיחות בביצוע העבודות

- 19.1 החוכרים מצהירים כי הינם מכירים ומתחייבים לשמור על כל חוקי הבטיחות בעבודות, התקפים במדינת ישראל, לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל - 1970 ומצהירים כי הינם מקבלים על עצמם לנהוג לפי הקבוע בהם ובהתאם לכל דין. החוכרים מתחייבים כי כל מי שיבצע מטעמם את העבודות יחוייב לפעול על פי האמור בסעיף זה, לרבות הקבלן.
- 19.2 בכל מהלך ביצוע העבודות, ינקטו החוכרים, על חשבונם, בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים להבטחת חיים ורכוש באתר העבודות ובסביבתו, וכן את כל האמצעים הנדרשים להבטחת העבודות, כולן או חלקן, הכל על פי הנחיות המנהל, הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.
- 19.3 החוכרים יישאו באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), תש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988.
- החוכרים מקבלים על עצמם את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ומצהירים כי תישלח על ידם הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2, לתקנות אלו למפקח העבודה האזורי שבאזורי מתבצע העבודות.
- ידוע לחוכרים כי מתן הודעה למפקח האזורי כאמור, מהווה תנאי מוקדם לתחילת ביצוע העבודות.
- 19.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על החוכרים לנקוט בכל האמצעים הדרושים לשמור על בטיחות העובדים, ובכלל זה לדאוג לכך שכל העובדים בשטח העבודות יצויידו בכלי עבודה ובציוד מגן תקינים, שהציוד ו/או המתקנים שיובאו ו/או יותקנו על ידיהם בשטח העבודות יהיו תקינים ובעלי תעודות בדיקה עדכניות ותקפות, ויופעלו אך ורק על ידי עובדים המורשים ומוסמכים לכך.
- 19.5 לינת פועלים בשטח העבודות אסורה.
- 19.6 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לעניין זה במסמכי החוזה, החוכרים יהיו האחראים הבלעדיים לכל הנעשה והמתרחש בשטח העבודות ו/או בכל מקום אחר בקשר עם ביצוע העבודות לרבות כל הנוגע לבטיחות בעבודות, וזאת בין אם הביצוע נעשה על ידיהם במישרין, ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמם.
- 19.7 כל ההוצאות הכרוכות בנקיטת אמצעי בטיחות וזהירות כאמור, וכל הנחיה של המנהל ו/או המבקר בנושא בטיחות תחולנה על החוכרים ותבוצענה על ידם ללא תוספת תשלום כלשהי.
- 19.8 סעיף 19 זה, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

20. שמירה על שלום הציבור והסביבה

20.1 החוכרים מתחייבים, כי תוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה, הפרעה או מטרד לנוחות הציבור ו/או לגורמים אחרים אשר יעבדו ו/או יימצאו באתר העבודות או בסמוך אליו וכי לא תהיה הפרעה בזכות שימוש ומעבר או חזקה של כל אדם בכביש, דרך שביל וכיו"ב או ברכוש ציבורי או פרטי המצוי בתחומי אתר העבודות או בסמוך אליו.

החוכרים מתחייבים לנקוט בכל האמצעים הדרושים לשם כך ובכלל כך להימנע מביצוע עבודות הגורמות רעש בשעות עליהן יורו המנהל ו/או המבקר, לא להניח חומרים, ציוד או חפצים מחוץ לאתר העבודות אלא על פי היתר ובהתאם לתנאיו, להתקין כל אמצעי זהירות הנדרשים לשם הגנה על הציבור הרחב ועל המצויים באתר העבודות, כפי שיידרש על ידי המנהל ו/או המבקר ולדאוג כי הדרכים המובילות לאתר העבודות לא תהיינה נתונות להפרעה שתקשה על התנועה הרגילה בשל ביצוע העבודות או בשל הובלה לאתר העבודות.

20.2 נוצרה הפרעה, פגיעה או מטרד כאמור, אשר לא הוסרו על ידי החוכרים, תוך הזמן שנדרש לעשות כן על ידי המנהל ו/או המבקר, יהא המנהל רשאי לסלקם בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, על חשבונם של החוכרים.

20.3 החוכרים ינקטו בכל האמצעים הדרושים במגמה לא לפגוע בכל כביש, כבל, צנרת תת קרקעית, או עבודות כלשהן המבוצעות באתר העבודות, הן תוך כדי ביצוע העבודות והן כתוצאה מהובלת חפצים כלשהם ובכלל כך, יהיו אחראים להודיע לרשויות המוסמכות לפני העברת חפץ כלשהו העלול לגרום נזק כאמור, ולקבל כל אישור הנדרש לכך. החוכרים לבדם, יישאו בכל נזק שייגרם לכל רשות או גורם כלשהו כתוצאה מפגיעה כאמור.

20.4 כל אימת שביצוע העבודות יצור תנאים, אשר סביר להניח כי הם מהווים סכנה לציבור, לכלי רכב או לרכוש אחר בשטח העבודות או בסמוך אליו, או שעלול לגרום למפגע סביבתי או בטיחותי, על החוכרים להקים ולתחזק, גדרות, מעקות זמניים, מתרסים, פנסים, שלטים ואמצעים אחרים הדרושים למניעת תאונה, נזק או פגיעה, בציבור או ברכוש, ולמניעת מפגעים כאמור.

20.5 החוכרים מתחייבים לשמור על שלמות מבנים ומתקנים קיימים, בין עיליים ובין תת קרקעיים, בשטח העבודות, בסביבתו ובדרכי הגישה אליו, ולתקן כל נזק שיגרם להם בגין ביצוע העבודות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבים החוכרים לנקוט משנה זהירות ואת כל האמצעים הנדרשים על מנת להבטיח שלא יגרם נזק, בגוף או ברכוש, למבני המגורים ולמבנים האחרים המצויים בסמיכות לאתר העבודות ו/או לדייריהם ולמשתמשים בהם.

20.6 החוכרים אחראים, בטרם ביצעו חפירה כלשהי במסגרת ביצוע העבודות, בין בידיים ובין באמצעות כלי מכאני, כי אין במקום המיועד לחפירה כבלים או צינורות, כגון, אך לא רק, כבלי חשמל, תקשורת, גז ומים, לכך, שלא תבוצע כל עבודת חפירה כאמור בטרם יקבלו לידיהם את כל האישורים הדרושים על פי כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות לצורך כך, ובכלל זה אישורים מאת העירייה, חברת החשמל, בזק, ורשות העתיקות, לפי העניין. החוכרים יהיו האחראים הבלעדיים לכל נזק שיגרם לכל רשות ו/או גורם שהוא בגין עבודות חפירה כאמור.

20.7 כל ההוצאות הכרוכות בשמירה על שלום הציבור והסביבה כאמור לעיל, תחולנה על החוכרים.

20.8 סעיף 20 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

21. שמירה על איכות הסביבה

21.1 החוכרים יבצעו את העבודות בהתחשב, בין היתר, בצורך למנוע מפגעים אקולוגיים ואחרים כתוצאה מביצוען של העבודות, וינקטו, על חשבונם, בכל האמצעים הנדרשים לשם השגת מטרות אלו, הכל בהתאם להוראות והנחיות כל דין בנושא, לרבות הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

21.2 מבלי לגרוע מאחריותם, כאמור לעיל, מתחייבים החוכרים לפעול בהתאם לכל ההנחיות שתינתנה להם על ידי המנהל ו/או המבקר והמיועדות להבטיח את שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים כאמור. להסיר ספק, מתן, או אי מתן, הנחיות כאמור על ידי המנהל ו/או המבקר, לא יגרעו מאחריות החוכרים כאמור לעיל, ולא יהא במתן, או באי מתן, הנחיות כאמור על ידי המנהל ו/או המבקר, כדי להטיל על העירייה ו/או על באי כוח העירייה ו/או על המבקר, ו/או מי מטעמם, כל אחריות שהיא.

21.3 כל ההוצאות הכרוכות בשמירה על איכות הסביבה כאמור לעיל, תחולנה על החוכרים.

פרק ח' – ציוד, חומרים ומלאכה

22. כללי

- 22.1 החוכרים מתחייבים לספק, על אחריותם ועל חשבונם, את כל הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים, וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוען של העבודות, בהתאם ובכפיפות להיתר השיפוץ, למפרט, לתוכניות, ללוח הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי החוזה.
- סעיף 22.1 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 22.2 להסיר ספק, הוראות פרק זה נועדו אך ורק להוסיף על כל ההוראות והדרישות הכלולות בהיתר השיפוץ ובמפרט לעניין חומרים, בדיקות, ציוד, מתקנים ומלאכה ואין בהן כדי לגרוע מהן באופן כלשהו.

23. החומרים בשטח העבודות

- 23.1 לעניין פרק זה, המונח "חומרים" משמעו: כל החומרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל, לרבות אביזרים, מוצרים, בין מוגמרים ובין בלתי מוגמרים, וכן כלים, מתקנים, מבנים וציוד המשמשים לצורך ביצוע העבודות כאמור.
- 23.2 החוכרים יחזיקו ויאחסנו את החומרים בשטח העבודות, בהתאם להנחיות, שתינתנה להם לעניין זה על ידי המבקר, ויהיו אחראים לשמירתם הבטוחה של כל החומרים במשך כל תקופת ביצוע העבודות.

24. טיב החומרים והמלאכה וביצוע בדיקות

24.1 טיב החומרים והמלאכה

- 24.1.1 לצורך ביצוע העבודות, ישתמש החוכרים אך ורק בחומרים חדשים מהמין המשובח ביותר ובכמויות מספיקות. כל המלאכות הנדרשות במסגרת ביצוע העבודות תבוצענה ברמה מעולה.
- 24.1.2 כל החומרים בהם יעשו החוכרים שימוש, לצורך העבודות, יהיו בעלי תו תקן. מקום שבו הדרישות במפרט לגבי חומרים מסויימים גבוהות מדרישות תו התקן הקיים לגבי החומרים האמורים, יעמדו החומרים האמורים בדרישות הכלולות במפרט. מקום שבו התקן מבחין בין כמה רמות של חומרים, ובהעדר הוראה אחרת במפרט, יתאימו החומרים לרמת התקן הגבוהה ביותר.

25. סילוק חומרים פסולים והריסת מלאכה פסולה

- 25.1 המבקר יהיה רשאי, בכל עת, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להורות לחוכרים ו/או לקבלן, ואלו מתחייבים לציית לכל הוראה כאמור, לסלק משטח העבודות חומרים בלתי מתאימים ו/או באיכות בלתי מתאימה ו/או בניגוד לדרישות החוזה, להביא חומרים אחרים במקומם, וכן להרוס ולהקים מחדש כל חלק מן העבודות שהוקם על ידי שימוש בחומרים כאמור, והכל על חשבון החוכרים ועל אחריותם.
- 25.2 ככל וקיימות הוראות מיוחדות על פי כל דין לסילוק פסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייב הקבלן לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות המבקר כפי שינתנו מעת לעת.
- 25.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל הנוגע לפירוק ופינוי אסבסט - צמנט, מתחייב הקבלן לפעול בהתאם לסעיף 2 ב (3) (ב) לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), התשמ"ד-1984, לתקנה 29(ה) לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), התשמ"ד-1984 ובהתאם ל"הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בניה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים".
- הקבלן מתחייב, לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי בקשר עם אסבסט - צמנט, לפנות לוועדה הטכנית ולהגיש בקשה מפורטת לאישור העבודה.

25.4 החוכרים מתחייבים למנוע את כיסוי או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודות, שנועד להיות מכוסה או מוסתר, בטרם קיבלו לכך את אישור המבקר, בכתב. הושלם חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר כאמור, יודיעו החוכרים למבקר על כך בכתב, לכל הפחות שבעה (7) ימים מראש, ויאפשר למבקר לבדוק, למדוד ולבחון את טיב החלק האמור לפני כיסוי או הסתרתו.

26. כוח אדם ותנאי עבודה

26.1 החוכרים יספקו, על חשבונם, את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה על כוח אדם זה, את אמצעי התחבורה עבורם אל האתר וממנו, וכל דבר אחר הכרוך בכך.

26.2 החוכרים מתחייבים להעסיק עובדים, מקצועיים ואחרים, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות תוך תקופת השיפוץ.

26.3 בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייבים החוכרים להעסיק רק מי שרשום או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין. כן מתחייבים החוכרים לדאוג לכך שמנהל העבודה מטעמם יהיה נוכח במקום בצוע העבודות במשך כל שעות העבודה.

26.4 החוכרים מצהירים כי כל העובדים המועסקים ו/או שיועסקו על ידם, בין במישרין ובין בעקיפין, לצורך ו/או בקשר עם ביצוע העבודות ("העובדים") הינם עובדיהם בלבד, כי החוכרים הינם המעסיק היחיד והבלעדי, וכי לא מתקיימים ולא יתקיימו בין העובדים לעירייה ו/או מי מטעמה ו/או לתאגידים הקשורים עמה, יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או יחסי עובד מעביד כמשמעותם עפ"י כל דין, על כל המשתמע מיחסים כאמור. החוכרים מתחייבים להימנע מכל מעשה ו/או מחדל, העלול ליצור או לגרום את הרושם, כי המצב העובדתי ו/או המשפטי הינו שונה באופן כלשהו מהאמור.

הביטוי "בין במישרין ובין בעקיפין", לעיל, משמעו: בין כעובד שכיר, עצמאי, נותן שירותים, יועץ, קבלן, קבלן משנה, שותף, בעל מניות, ו/או כל מתקשר אחר עם החוכרים לצורך ו/או בקשר עם ביצוע העבודות לפי חוזה זה.

26.5 החוכרים מצהירים ומתחייבים, כי כל העובדים יועסקו על ידם בהתאם לכל הוראות הדין החלות במדינת ישראל, ובכלל זה, בין היתר, כי כל העובדים הינם עובדים המורשים על פי הדין לעבוד בישראל ו/או לשהות בשטח האתר ו/או לפעול לצורך ו/או בקשר עם האמור בחוזה זה.

26.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מצהירים החוכרים ומתחייבים, כי יהיו האחראים המלאים והבלעדיים, כלפי כל העובדים, בגין כל אחריות, חובה או חבות על פי כל דין, ויישאו באופן בלעדי בכל הסכומים, התשלומים והתנאים הסוציאליים על פי כל דין בגין ובקשר עם כל העובדים לרבות ובהתאם לצורך, מיסים, תשלומי חובה, תשלומים בגין חובות מעביד ותשלומים למוסד לביטוח הלאומי ו/או כל התשלומים האחרים המוטלים על מעסיק על פי כל דין, לרבות כל הסכם ו/או הסכם קיבוצי כללי ו/או מיוחד ו/או צו הרחבה ו/או נהוג.

26.7 החוכרים יפצו ו/או ישפו את העירייה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה, לרבות שכ"ט עו"ד והוצאות משפט, בגין ו/או בקשר עם הפרת איזה מהתחייבויות ו/או הצהרות החוכרים כאמור לעיל וכן, בגין ו/או בקשר עם כל טענה, תביעה או דרישה מצד מי מהעובדים ו/או מי מטעמם, לרבות אך לא רק, כל טענה דרישה או תביעה שעילתה בקיומם כביכול של יחסי עבודה בין העירייה לבין העובדים ו/או שעילתה קבלת הטבות ו/או זכויות ו/או סכומים כלשהם הנובעים ו/או הקשורים בטענה כאמור.

26.8 מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה זה מוסכם, כי כל סכום אשר העירייה תחוב בו על פי סעיף זה לעיל, יהיה ניתן לקיזוז מכל סכום או זכות המגיעים ו/או שיגיעו לחוכרים מאת העירייה, לרבות על פי חוזה זה.

26.9 האמור בסעיף זה לעיל, על כל תתי סעיפיו, יחול על הצדדים לתקופה בלתי מוגבלת, גם לאחר סיומו של חוזה זה.

26.10 להסרת ספק מובהר כי האמור בסעיף זה, על כל תתי סעיפיו, אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי, לרבות למי מעובדי החוכרים והוא לא מקנה ולא נועד להקנות לעובדים כל זכות ו/או טענה, לרבות כלפי החוכרים ו/או העירייה.

26.11 סעיף 26 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

27. **המשך ביצוע העבודות**

מובהר בזאת, כי בשום תנאי, לא יהיו החוכרים רשאים להפסיק ו/או לעכב באופן כלשהו את ביצוע העבודות, כולן או חלקן, מחמת אי הסכמתם להחלטות כלשהן של העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר, לפי העניין, והם יהיו חייבים להמשיך, בכל מקרה, בביצוע העבודות ובכל יתר התחייבויותיהם על פי חוזה זה, ברציפות ובהתמדה.

הדפדפן מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

פרק ט' – השלמה, בדק ותיקונים

28. השלמת העבודות

השלמת העבודות משמעה, השלמת העבודות בהתאם להוראות מסמכי החוזה, ולאחר שסולקו משטח העבודות כל הפסולת שנצטברה עקב ביצוע העבודות וכל הפיגומים, המבנים והמתקנים הארעיים האחרים שהותקנו לצורך העבודות.

29. תעודת השלמה

- 29.1 הושלמו העבודות, יודיע על כך נציג החוכרים, בכתב, למנהל.
- 29.2 תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הודעת נציג החוכרים כאמור לעיל, יערוך המנהל ו/או מי מטעמו, בנוכחות נציג החוכרים, ובמידת הצורך, בנוכחותם של נציגי הרשויות הרלוונטיות, בדיקה של העבודות. מצא המבקר ו/או מי מטעמו, כי ביצוע העבודות מתאים לדרישות החוזה, ייתן המנהל לחוכר תעודת השלמה עם תום הבדיקה. ככל שהמבקר ו/או מי מטעמו, יקבע כי ביצוע העבודות, או חלק מהן, אינו מתאים לדרישות החוזה, ימסור המבקר לחוכרים רשימת תיקונים ו/או עבודות ההשלמה לביצוע ("פרוטוקול התיקונים"). החוכרים יהיו חייבים לבצע את התיקונים בהתאם לפרוטוקול התיקונים תוך תקופה סבירה שתיקבע לכך על ידי המבקר.
- 29.3 המנהל ימסור לחוכר תעודת השלמה, בנוסח המצורף **נספח ח'** לחוזה זה, בהתקיים כל התנאים המצטברים להלן:
- 29.3.1 העבודות הושלמו בהתאם להוראות החוזה;
- 29.3.2 בוצעו כל התיקונים בהתאם לפרוטוקול התיקונים לשביעות רצון המבקר;
- 29.4 להסיר ספק, תעודת ההשלמה לא תהווה תחליף, ולא תבוא במקום, כל אישור ו/או תעודה הנדרשים על פי כל דין.
- 29.5 להסיר ספק, מובהר בזאת, כי אין, ולא יהא, במתן תעודת השלמה ו/או בעריכת פרוטוקול התיקונים כדי לשחרר את החוכרים מאחריות כלשהי, ישירה או עקיפה, לליקוי כלשהו בביצוע העבודות שנשכח, לא נחשף או שהתגלה לאחר השלמת העבודות ומתן תעודת השלמה אינה פוטרת את החוכרים מכל אחריות שהיא המוטלת עליו על פי חוזה זה ו/או על פי חוזה החכירה.
- 29.6 לאחר השלמת העבודות, במלואן ובמועדן וקבלת תעודת ההשלמה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות החוכרים על פי חוזה זה, והמצאת תוספת מס' 1 לחוזה החכירה **נספח י'** לחוזה זה, על ידי כל אחד מיחיד החוכרים, כשהיא חתומה על ידי כל אחד מיחיד החוכרים, תחתום העירייה על תוספת מס' 1 לחוזה החכירה **נספח י'** לחוזה זה, בכפוף להוראות חוזה זה והמדריך לחוכר.

30. בדק ותיקונים

- 30.1 החוכרים יהיו אחראים כלפי העירייה במשך תקופת הבדק, לכל נזק, פגם, ליקוי ו/או קלקול אשר נתהווה בעבודות, תוך תקופת הבדק אשר נגרם כתוצאה מעבודה לקויה ו/או שימוש בחומרים פגומים אשר להם אחראים החוכרים וכן, לכל אי-התאמה בין ביצוע העבודות על ידי החוכרים לבין הנדרש לפי חוזה זה ונספחיו ו/או לפי הדין והם יתקנו ו/או יבצעו מחדש על חשבונם כל נזק ו/או קלקול כאמור, הכל לפי דרישת העירייה ולשביעות רצונה המלאה; הוא הדין לגבי נזק או קלקול שנתהוו תוך תקופת הבדק בכל תיקון שבוצע כאמור לעיל.
- המונח **"תקופת הבדק"**, משמעו: תקופה של עשרים וארבעה (24) חודשים, אשר תחל ביום השלמת העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה, בהתאם לסעיף 29 לעיל.
- 30.2 הורה המבקר לחוכרים, כי עליהם לתקן ליקויים או קלקולים כאמור בסעיף 30.1 לעיל, יהיה עליהם לתקן את כל הדרוש תיקון תוך המועד שייקבע בהודעת המבקר. אם לא יבצעו החוכרים את הוראות המבקר, כאמור לעיל, במועד בו נדרשו לעשות כן, תהיה העירייה רשאית לבצע את התיקונים בעצמה ולחייב את החוכרים בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות תוספת 15% (חמישה עשר אחוזים), כתקורה, ולגבותן מכל סכום המגיע ממנה לחוכרים ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון בכפוף לכל דין.
- 30.3 ככל ולאחר תום תקופת הבדק ובתוך תקופה מתקופות האחריות, הקבועות בחוק המכר (דירות), תש"ל-1973, על פי התחומים הרלוונטיים לעבודות, יתגלו פגמים נוספים בעבודות, הנובעים מעבודה ו/או מחומרים גרועים שלהם היו החוכרים אחראים, וכי בנסיבות העניין ואף בהתחשב בחלוף השנים, אין הפגמים הללו בגדר תופעה סבירה, ו/או בגדר בלאי סביר, כי אז יתקנו החוכרים את הפגמים וזאת, בנוסף לכל הוראה אחרת בחוזה זה, בקשר עם תחזוקת המבנה.

- 30.4 כל ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות החוכרים, בקשר עם ביצוע התיקונים כאמור לעיל, יחולו על החוכרים בלבד.
- 30.5 סעיף 30 על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

הדפיק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

פרק י' – חכירת זכויות הבנייה הנוספות וביצוע תוספת הבנייה

31. חכירת זכויות הבנייה הנוספות

- 31.1 בכפוף לעמידת החוכרים בהוראות חוזה זה ונספחיו, במלואן ובמועדן, תהיה העירייה מוכנה להחכיר לחוכרים, במהלך תקופת המבצע בלבד, את זכויות הבנייה הנוספות, תמורת דמי החכירה המופחתים.
- 31.2 ביקשו החוכרים לחכור את זכויות הבנייה הנוספות, יודיע על כך נציג החוכרים לעירייה בכתב.
- 31.3 הודיע נציג החוכרים לעירייה, בכתב, בתקופת המבצע, על רצון החוכרים לחכור את זכויות הבנייה הנוספות ועל רצונם לקבל היתר בנייה, לבניית תוספת הבנייה, טרם מועד קבלת תעודת ההשלמה, ישלמו החוכרים לעירייה, במעמד חתימת תוספת מס' 2 לחוזה החכירה **נספח "יא"** לחוזה זה, וכתנאי לחתימת העירייה על הבקשה להיתר הבנייה לתוספת זכויות הבנייה, את מלוא דמי החכירה המופחתים, בתוספת מע"מ כחוק, ויפקידו בידי העירייה במועד הנ"ל, ערבות בנוסח **נספח "י"** לחוזה זה, בגובה סכום השתתפות העירייה בתוספת מע"מ כחוק, להבטחת סכום השתתפות העירייה ("**ערבות סכום השתתפות העירייה**") ויפקידו בידי העירייה במועד הנ"ל, ערבות בנוסח **נספח "י"** לחוזה זה, בסך השווה לשיעור של 10% מדמי החכירה המופחתים ("**ערבות להבטחת השלמת תוספת הבנייה**").
- למען הסר ספק, המצאת ערבות סכום השתתפות העירייה, כאמור לעיל, הינה בנוסף, להמצאת הערבות.
- 31.4 הודיע נציג החוכרים לעירייה, בכתב, בתקופת המבצע, על רצון החוכרים לחכור את זכויות הבנייה הנוספות ועל רצונם לקבל היתר בנייה, לבניית תוספת הבנייה, לאחר קבלת תעודת ההשלמה, ישלמו החוכרים לעירייה, במעמד חתימת תוספת מס' 2 לחוזה החכירה **נספח "יא"** לחוזה זה, וכתנאי לחתימת העירייה על הבקשה להיתר הבנייה לתוספת זכויות הבנייה, את מלוא דמי החכירה המופחתים, בתוספת מע"מ כחוק ויפקידו בידי העירייה במועד הנ"ל, את הערבות להבטחת השלמת תוספת הבנייה.
- 31.5 ביצוע תוספת הבניה על ידי החוכרים /או מי מטעמם תושלם עד ולא יאוחר ממועד תום תקופת בניית תוספת הבנייה.
- 31.6 לא השלימו החוכרים את ביצוע העבודות ו/או לא מילאו אחר מלוא התחייבותיהם בהתאם להוראות חוזה זה ובמועדים הקבועים בחוזה זה, תהיה העירייה רשאית לחלט כל ערבות שהופקדה בידיה, על ידי מי מהחוכרים. במקרה כאמור, לא תיכנס תוספת 2 לחוזה החכירה, **נספח "יא"** לחוזה זה לתוקף ויחולו התנאי המתלה הקבוע בתוספת מס' 2 לחוזה החכירה **נספח "יא"** לחוזה זה.
- 31.7 יובהר, כי במהלך תקופת המבצע, לא תחכיר העירייה את זכויות הבניה הנוספות, אלא בכפוף לחתימה על חוזה זה.
- 31.8 התנאים לרכישת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה, התמורה, תנאי התשלום והמועדים, הינם כמפורט בתוספת מס' 2 לחוזה החכירה, **נספח "יא"** לחוזה זה ובמדריך לחוכר.
32. תוספת מס' 2 לחוזה החכירה, בנוסח **נספח "יא"** לחוזה זה, תימסר לעירייה חתומה על ידי החוכרים, במועד תשלום דמי החכירה המופחתים והפקדת ערבות סכום השתתפות העירייה (ככל שדמי החכירה המופחתים שולמו טרם קבלת תעודת השלמה), או לחילופין, במועד הפקדת ערבות להבטחת השלמת תוספת הבנייה (ככל שדמי החכירה המופחתים שולמו לאחר מועד קבלת תעודת ההשלמה).

פרק יא' – אחריות, שיפוי וביטוח**33. אחריות החוכרים****33.1 אחריות החוכרים לנזק למקום ביצוע העבודות**

33.1.1 מיום תחילת ביצוע העבודות ועד מתן תעודת השלמה, יהיו החוכרים אחראים לשמירה ולשלמות העבודות ו/או מקום ביצוע העבודות ו/או למבנים ארעיים שהוקמו במקום ביצוע העבודות והשגחה עליהם ו/או על כל ציוד ו/או חומרים שהובאו לצורך ביצוע העבודות.

33.1.2 בכל מקרה של נזק למבן, מסיבה כלשהי, יהא על החוכרים לתקן את הנזק על חשבונם בהקדם האפשרי, ולהביא לידי כך שעם השלמת העבודות יהא מתאים בכל פרטיו להוראות החוזה. יודגש כי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן לא יישאו בכל אחריות, מכל מין וסוג, בגין נזק כלשהו שיגרם לציוד ו/או חומרים כלשהם שהובאו לעבודות, הן על ידי החוכרים והן על ידי העירייה ו/או מי מטעמה.

33.2 נזיקין לגוף או לרכוש

החוכרים הם האחראים הבלעדיים, כלפי העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או כלפי עובדיהם ו/או הבאים מטעמם, לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לכל מבנה ורכוש אחר המצוי באתר העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות על ידי החוכרים ו/או המועסקים על ידם ו/או מטעמם ו/או מי שיימצא באתר העבודות ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחדל של החוכרים ו/או מי מטעמם, בתקופת השיפוי.

33.3 נזיקין לעובדים

החוכרים מצהירים כי יהיו האחראים הבלעדיים לשלומם ולביטחונם של כל עובדיהם ו/או המועסקים על ידם ו/או הנמצאים בשירותם ומתחייבים לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותם, לרבות קבלנים ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות וביצוע תיקונים בתקופת החכירה.

33.4 החוכרים יישאו בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או כל הוצאה אחרת מכן מין וסוג שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור לעיל ו/או כתוצאה מהם. כן יהיו החוכרים האחראים הבלעדיים לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות וביצוע תיקונים בתקופת החכירה.

33.5 החוכרים יצפו ו/או ישפּו, באופן מלא, את העירייה ו/או את באי כוח העירייה ו/או את המבקר ו/או את עובדיהם ו/או את הבאים מטעמם, בגין כל אבדן או נזק ו/או קנס ו/או הוצאה שיחויבו בהם עקב כל מעשה ו/או מחדל המצוי באחריות החוכרים, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

33.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שיפוי ו/או פיצוי על פי סעיף זה יכללו גם הוצאות משפטיות שיהיו לעירייה, וישולמו לה על ידי החוכרים, מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך.

33.7 התחייבויות החוכרים על פי סעיף 33 זה, מהוות התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

34. ביטוח על ידי החוכרים

34.1 מבלי לגרוע מאחריותם של החוכרים על-פי כל דין ו/או על פי האמור בחוזה זה, מתחייבים החוכרים לערוך, לרכוש ולקיים, על חשבונם, בעצמם ו/או באמצעות קבלן מטעמם, לפני מועד תחילת העבודות ו/או הצבת ציוד כלשהו באתר על ידם ו/או מטעמם ו/או עבורם (המוקדם מהמועדים הנ"ל), ולמשך כל זמן ביצוען של העבודות ו/או כל תקופה אחרת כמפורט לעניין ביטוח אחריות מקצועית בסעיף 34.3 להלן, את הביטוחים המפורטים להלן, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה וכן **"לנספח ט"** לחוזה זה (**"אישור ביטוחי החוכרים"**) אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל (**"ביטוחי החוכרים"**):

- 34.1.1 **ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות** המבטח במלוא ערכן את כל העבודות והציוד ו/או כל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות החוכרים ו/או קבלנים מטעמם ו/המשמש את החוכרים ו/או הקבלנים מטעמם בביצוען של עבודות בקשר עם חוזה זה.
- 34.1.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, המבטח את אחריותם החוקית של החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם על פי כל דין, בקשר עם ביצוע העבודות בקשר עם חוזה זה.
- 34.1.3 **ביטוח חבות מעבידים** בגין חבות החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ו/או מטעמם במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודות בקשר עם חוזה זה לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- 34.1.4 **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין רשלנות מקצועית ו/או בשל היפר חובה מקצועית שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין כל פגיעה גופנית ו/או נזק העלולים להיגרם עקב מעשה ו/או מחדל רשלני של החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם בגין העבודות בקשר עם חוזה זה.
- 34.1.5 מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר תקופת גילוי של 6 חודשים לפחות לאחר תום תקופת הביטוח. החוכרים מתחייבים להחזיק בביטוח זה כל עוד עלולה להיות קיימת חובה שבדין כלפיהם ו/או מי מטעמם בגין ביצוע העבודה. על פי דרישת עיריית תל אביב - יפו ו/או כלפי אחוזות החוף בע"מ בכתב מתחייבים החוכרים להמציא לאחוזות החוף העתקים מפוליסת הביטוח כאמור בסעיף זה.
- 34.1.6 **ביטוח כלי רכב וציוד הנדסי :**
- 34.1.6.1 החוכרים מתחייבים לבטח, בעצמם או באמצעות הקבלן מטעמם, את כלי הרכב ו/או הציוד הכבד שבבעלות ו/או בהשגחת ו/או בשימוש, החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם, לצורך ביצוע העבודות בביטוחי חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וכן בביטוח מקיף ו/או ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין נזק לרכוש צד שלישי כלשהו עקב השימוש בכלי רכב, בגבול האחריות המקובל בענף הביטוח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.
- 34.1.6.2 כמו כן יערכו החוכרים בעצמם או באמצעות הקבלן מטעמם, ביטוח כל הסיכונים לציוד מכאני הנדסי כולל בין היתר ביטוח אחריותם של החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם כלפי צד שלישי כלשהו עקב השימוש בציוד מכני הנדסי בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 600,000 ש"ח לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. בביטוחים אלו יבוטלו כל החריגים הנוגעים לנזקים ישירים או עקיפים בקשר לביצוע עבודות קבלניות.
- 34.1.6.3 למען הסר ספק, מוסכם כי המונח "רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.
- 34.1.7 **בנוסף לאמור לעיל**, החוכרים יבטח על חשבונם בעצמם או באמצעות הקבלן מטעמם, למשך כל זמן ביצוע העבודות את מכלול העבודות לרבות החומרים, הציוד, המתקנים וכל רכוש אחר שהובא למקום העבודה לצורך ביצוע העבודות, ואשר אינם נכללים בביטוח העבודות הקבלניות (פרק א' העבודות) במלוא ערכם מעת לעת בפני כל נזק ו/או אבדן אשר החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם אחראים להם לפי תנאי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 34.2 ביטוחי החוכרים יכסו בין היתר גם את אחריותם של החוכרים בגין ו/או כלפי קבלנים וקבלני משנה ובנוסף (ומבלי לגרוע מהאמור) יורחבו ביטוחי החוכרים לשפות את עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בגין כל מעשה ו/או מחדל של החוכרים ו/או מי הקבלנים ו/או קבלני המשנה ו/או כל הבאים מטעמם ("יחיד המבוטח") ויכללו את פרקי הביטוח המפורטים בנספח אישור ביטוחי החוכרים (נספח ט') לחוזה זה.

- 34.3 החוכרים מתחייבים להחזיק בתוקף, בין בעצמם ובין באמצעות הקבלן מטעמם, את כל הביטוחים הנדרשים בקשר עם העבודות נשוא חוזה זה, במשך כל התקופה בה יהיה חוזה זה בתוקף. עם זאת, את ביטוח אחריות מקצועית על החוכרים להחזיק בתוקף כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות על פי הדין.
- 34.4 ביטוח החוכרים הנערך על פי סעיף 34.1.1 לעיל, יכלול ויתור על כל זכות תחלוף (השיבוב) של מבטחי החוכרים כלפי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 34.5 פוליסות האחריות הנערכות על ידי החוכרים כאמור לעיל (למעט ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר) כפופות על פי העניין לסעיף "אחריות צולבת" על פיו יראו את הביטוחים כאילו נערכו בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 34.6 פוליסות האחריות הנערכות על ידי החוכרים כאמור לעיל יכללו תנאי מיוחד לפיו הפוליסות כאמור הורחבו לשפות את עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם למעשי ו/או מחדלי החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם - הכול כמפורט באישור ביטוחי החוכרים (**נספח ט'** לחוזה השיפוף).
- 34.7 במועד חתימת חוזה, וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע העבודות נשוא חוזה זה, החוכרים ימציאו לעיריית תל אביב - יפו ולאחוזות החוף בע"מ (או למי שיקבע על דין) את אישור ביטוחי החוכרים (**נספח ט'** לחוזה זה) בנוסח המצורף כשהוא חתום כדין על ידי חברת הביטוח (נוסח מקורי). מוסכם בזה כי המצאת אישור ביטוחי החוכרים חתום כאמור לעיל מהווה תנאי יסודי לקיום החוזה.
- 34.8 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייבים החוכרים להמציא לידי עיריית תל אביב - יפו ואחוזות החוף בע"מ ו/או כפי שיקבע לא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע העבודות, מכתב הצהרה לפטור מאחריות עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בהתאם לנוסח "פטור מאחריות - הצהרה", **נספח ט'1'** לחוזה זה, כשהוא חתום כדין על ידי החוכרים.
- 34.9 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייבים החוכרים להמציא לידי עיריית תל אביב - יפו ואחוזות החוף בע"מ ו/או כפי שיקבע על דין, לא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע העבודות נשוא חוזה זה, נספח תנאים מיוחדים לביצוע עבודות בחום בהתאם לנוסח **נספח ט'2'** לחוזה זה, כשהוא חתום כדין על ידי החוכרים.
- 34.10 מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות חוזה זה לעניין הסבת החוזה, ובמקרה בו העבודות נשוא חוזה זה או חלק מהן יבוצעו על ידי קבלן משנה מטעם החוכרים, מתחייבים החוכרים לדאוג כי בידי קבלן המשנה תהייה פוליסות ביטוח ו/או הצהרות חתומות בהתאם למפורט בחוזה זה לרבות בהתאם לתנאים ולסכומים הנדרשים באישור עריכת ביטוחי החוכרים (**נספח ט'** לחוזה זה) ובהצהרות **נספחים ט'1'-ו-ט'2'** לחוזה זה).
- 34.11 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החוכרים הם הנושאים באחריות כלפי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, בגין העבודות נשוא חוזה זה, לרבות עבודות אשר יבוצעו על ידי קבלן משנה, והם יהיו אחראים לשפות ו/או לפצות את עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, בגין כל אובדן ו/או נזק שייגרם למי מהם, במישרין ו/או בעקיפין, עקב העבודות שבוצעו על ידי מי מקבלני המשנה, בין אם אובדן ו/או נזק כאמור מכוסה באיזו מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.
- 34.12 החוכרים מתחייבים לקיים בדייקנות את כל דרישות פוליסות ביטוחי החוכרים אשר נערכות כמפורט בסעיף 34.1 לעיל ולעשות כל פעולה אשר יידרש לעשותה על ידי המבטח ו/או על ידי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, כדי לממש את זכויותיהם על פי תנאי פוליסות הביטוח בעת הצורך, לרבות הצטרפותם לתביעה של עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, על פי פוליסות הביטוח, אם יידרש לכך על ידם.
- 34.13 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה ובנספחיו, מוסכם כי בעת קרות מקרה ביטוח בגין הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף 34.1 לעיל מתחייבים החוכרים, בעצמם ו/או באמצעות הקבלן מטעמם, לפנות באופן מיידי לחברת הבטוח ולהודיע לה על קרות האירוע ולדאוג כי נציג חברת הבטוח יגיע ללא דיחוי לאתר לבדיקת הנזק. מובהר כי על החוכרים לפעול על פי הוראות נציג חברת הבטוח ולסייע לו ככל הנדרש, לרבות להעביר לו כל מידע שידרוש.

- 34.14 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקורות אירוע המחיל איזו מהפוליסות המפורטות בסעיף 34.1 לעיל יודיעו החוכרים על כך בכתב לעיריית תל אביב - יפו ולאחזות החוף בע"מ ו/או כפי שיקבע. החוכרים מתחייבים לשתף פעולה עם המבטח ו/או עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן בכל הדרוש למימוש זכויות עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן על פי הפוליסה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן לנהל המשא ומתן בעצמן.
- 34.15 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה מוסכם כי בכל מקרה של נזק לעבודות, על החוכרים מוטלת החובה לפעול בהתאם לנהלים שיימסרו להם על ידי שמאי מטעם חברת הביטוח ו/או עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או ההמנהל ו/או המבקר מטעמן.
- 34.16 הפרו החוכרים את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיהם ו/או זכויות עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל המבקר מטעמן, יהיו החוכרים אחראים לנזקים שיגרמו לעיריית תל אביב - יפו ו/או לאחוזות החוף בע"מ ו/או למנהליהן ו/או לעובדיהן ו/או למנהל ו/או למבקר מטעמן, באופן מלא ובלעדי ולא תהייה להם כל תביעה ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפיהם והם יהיו מנועים מלהעלות כל טענה, כאמור.
- 34.17 כל מחלוקת בין החוכרים לבין עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בדבר עלות תיקון נזקים מבוטחים שאירעו במהלך העבודות תוכרע על פי דו"ח השמאי אשר יבדוק את הנזקים מטעם חברת הביטוח.
- 34.18 כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, החוכרים יהיו אחראים לשפות את עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן באופן מלא בגין כל נזק אשר ייגרם למי מהם עקב אי כיסוי ביטוחי הנובע מהפרת תנאי מתנאי מי מהפוליסות על ידי החוכרים ו/או מנהלים ו/או עובדיהם ו/או הקבלנים וקבלני משנה המועסקים על ידם ו/או עבורם.
- מוסכם בזה, כי החוכרים יהיו אחראים לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה להם טענה כלשהי על כל נזק כספי ו/או אחר שייגרם להם עקב זאת.**
- 34.19 ביטוחי החוכרים יכללו תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל בטוח אשר נערך על-ידי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן וכי מבטחי החוכרים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, לרבות כל טענה או זכות המפורטים בסעיף 59 לחוק חרזה הביטוח התשמ"א – 1981 ולרבות כל טענה של "ביטוח כפלי" כלפי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן וכלפי מבטחיהם.
- 34.20 ביטוחי החוכרים הנערכים על פי נספח אישור ביטוחי החוכרים (נספח "ט" לחוזה השיפוף) יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם ו/או לשנותם לרעה במשך תקופת ביצוע העבודות ("תקופת הביטוח"), אלא אם כן תישלח לעיריית תל אביב - יפו, לאחוזות החוף בע"מ ולחוכרים, הודעה בכתב, באמצעות דואר רשום, שישים (60) יום מראש על כוונתו לעשות זאת. וכי לא יהיה תוקף לביטול ו/או לצמצום ו/או לשינוי לרעה שכולו לגבי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן אם לא נשלחה הודעה כאמור ובטרם חלוף שישים (60) הימים ממועד שליחת ההודעה.
- 34.21 בכל פעם שמבטחיהם של החוכרים יודיעו לעיריית תל אביב - יפו ולאחוזות החוף בע"מ ולחוכרים כי מי מביטוחי החוכרים עומד להיות מצומצם או מבוטל, כאמור בסעיף 34.20 לעיל, מתחייבים החוכרים לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, שלושים (30) יום לפני מועד צמצום או ביטול הביטוח כאמור.
- 34.22 החוכרים מצהירים, כי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בגין נזק שהם זכאים לשיפוי עבורו, או שהיו זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה, על פי הביטוחים שנערכו לפי האמור בסעיף זה (ביטוחי החוכרים) ולרבות בנספח אישור עריכת ביטוחי החוכרים (נספח "ט" לחוזה זה), ו/או עקב הפרת תנאי מתנאי הפוליסות הנ"ל ו/או ביטוח חסר ו/או בהתאם לנדרש בחוזה זה והם פוטרם בזאת את עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן מכל אחריות לנזק כאמור ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות, לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 34.23 האמור בחוזה זה לעיל ולהלן יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בחוזה זה בדבר פטור מאחריות כלפי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן.

- 34.24 מוסכם בזה במפורש, כי אין בעריכת ביטוחי החוכרים, המצאתם ו/או בשינויים, כדי להטיל אחריות כלשהי על עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או על מי מטעמן ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לצמצם אחריותם של החוכרים ו/או מי מטעמם על פי חוזה זה או על פי כל דין.
- 34.25 לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד תום ביטוחי החוכרים, מתחייבים החוכרים לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח כאמור בסעיף 34.7 לעיל, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, החוכרים מתחייבים לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי החוכרים, במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הינם מחויבים לערוך את הביטוחים על פי חוזה זה.
- 34.26 החוכרים מצהירים כי ידוע להם שהמצאת "אישור עריכת ביטוח" חתום כדן (נוסח מקורי) כאמור בסעיפים 34.7 ו-34.21 ו-34.25 לעיל, והצהרות חתומות על ידי החוכרים, כאמור בסעיפים 34.8 ו-34.9 לעיל, מהווים תנאי מתלה ומקדים ובהעדר קיום אישור ו/או הצהרות, כאמור, בהתאם לחוזה זה, עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ יהיו זכאיות למנוע מן החוכרים ו/או מי מטעמם תחילת ו/או המשך ביצוע העבודות, וזאת בנוסף לכל סעד השמור לעיריית תל אביב - יפו ו/או לאחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן עפ"י החוזה או הדין.
- 34.27 מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת אישור ביטוח העבודות (נספח "ט" לחוזה זה) ו/או בבדיקתו ו/או אי בדיקתו, כדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי החוכרים למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם ו/או כדי לגרוע מאחריותם של החוכרים או כדי להטיל אחריות כלשהי על עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או על מי מהבאים מטעמן.
- 34.28 למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישור הביטוח והצהרות החוכרים במועד כאמור לעיל לא תפגע בהתחייבויות החוכרים על-פי חוזה זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על החוכרים, והחוכרים מתחייבים לקיים את כל התחייבויותיהם נשוא החוזה גם אם יימנעו מהם ו/או ממי מטעמם ביצוע עבודות ו/או הכנסת רכוש ו/או ציוד לאתר בשל אי הצגת האישורים ו/או ההצהרות במועד. בהקשר זה מובהר כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי החוכרים, בעצמם ו/או באמצעות הקבלן מטעמם, כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבות החוכרים בהתאם לחוזה זה.
- 34.29 החוכרים מתחייבים לעדכן את סכום הביטוח בגין הביטוח הנערך על-פי סעיף 1 באישור עריכת ביטוחי החוכרים (נספח "ט" לחוזה זה), מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא השווי של העבודות, הרכוש הציוד והחומרים המבוטחים נשוא חוזה זה.
- 34.30 למען הסר ספק מובהר בזאת כי גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המתחייבים מן האמור בחוזה זה ובאישור עריכת הביטוח, הינם בדבר דרישה מינימאלית המוטלת על החוכרים ומי מטעמם, ועל החוכרים לבחון את חשיפתם וחשיפת הקבלנים מטעמם לחבות ולקבוע את גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח בהתאם. החוכרים מצהירים ומאשר כי הם יהיו מנועים מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המינימאליים כאמור.
- 34.31 עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן רשאים (אך לא חייבים) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי החוכרים כאמור לעיל והחוכרים מתחייבים לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות החוכרים כאמור בסעיף הביטוח לחוזה זה.
- 34.32 החוכרים מצהירים ומתחייבים כי זכות הביקורת של עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן ביחס לאישורי הביטוח וזכותם לבדוק ולהורות על תיקון אישור ביטוחי החוכרים כמפורט לעיל ולהלן ו/או פוליסות החוכרים, אינה מטילה על עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או על מי מטעמן כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לביטוחים כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם של ביטוחי החוכרים ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על החוכרים על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 34.33 החוכרים מתחייבים למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידם, לשלם את דמי הביטוח וכל תשלום אחר שיידרש על ידי חברת הביטוח בקשר להן במלואם ובמועד, לא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ, בכתב, אישורים על תשלומי הפרמיה, לדאוג ולוודא כי פוליסות ביטוחי החוכרים תהיינה בתוקף במשך כל תקופת העבודות נשוא חוזה זה ו/או התחייבותם על פי החוזה. עם זאת, את ביטוח האחריות המקצועית, על החוכרים להחזיק בתוקף כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות על פי דין.
- 34.34 למען הסר כל ספק, יודגש, כי החוכרים יישאו בכל מקרה נזק ו/או תביעה כנגד המבטח על פי פוליסות הביטוח הנערכות על ידם, בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי החוכרים.

- 34.35 בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נקבע בביטוחי החוכרים כי הפרה בתום לב של תנאי מתנאי פוליסות הביטוח על ידי החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם לא תפגע בזכויות עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן על פי ביטוחים אלו.
- 34.36 לא ביצעו ו/או לא קיימו החוכרים את הביטוחים אשר התחייבו לבצע על פי חוזה זה בחלקם או במלואם, תהינה עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ רשאיות, **אך לא חייבות**, ומבלי לפגוע בזכויותיהם לפי חוזה זה או על פי דין, לערוך את הביטוחים, כולם או חלקם על פי ראות עיניהן, במקומם ולשלם את דמי הביטוח על חשבונם של החוכרים. במקרה שכזה עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף יודיעו לחוכרים על כוונתן לעשות כן ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. כל סכום שעיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ שילמו או התחייבו בתשלומם, כאמור, יוחזר מיד לעיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ על פי דרישתן הראשונה. לחילופין ומבלי לפגוע בזכויות עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ על פי סעיף זה, עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ תהינה רשאיות לנכות סכומים אלו מכל סכום שיגיע מהן לחוכרים בכל זמן שהוא, וכן תהינה רשאיות לגבותם מהחוכרים בכל דרך אחרת.
- 34.37 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, בכל שלבי ביצוע החוזה מתחייבים החוכרים למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי והחוק לביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באופן שכל עובדיהם ושליחיהם שיועסקו בביצוע העבודות נשוא חוזה זה, באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.
- 34.38 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, מתחייבים החוכרים למלא אחר כל דרישות והוראות פקודת התעבורה ו/או חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים (הפלת"ד) וכל הצווים, התקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל העובדים שיועסקו בביצוע העבודות נשוא חוזה זה, לרבות אלה שיועסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת חוזה זה, מורשים לנהוג ברכב מנועי על פי החוקים הנ"ל וכל הוראות חוק אחר בקשר עם העבודות נשוא חוזה זה.
- 34.39 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בחוזה זה, מתחייבים החוכרים לקיים את כל הוראות החוקים והתקנות בדבר בטיחות בעבודה וכן את כל הוראות מכבי האש ו/או כל רשות אחרת בדבר אמצעי זהירות ומניעת נזקים אותם יש לקיים באתר.
- 34.40 ביטוחי החוכרים יכללו סעיף לפיו זכותם של עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן על פי הביטוחים הנ"ל לקבלת שיפוי ו/או פיצוי לא תפגע עקב העדר רישוי ו/או אישורים מתאימים מאת הרשויות או הגופים המתאימים.
- 34.41 החוכרים מתחייבים לקיים על חשבונם את כל דרישות עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן ו/או המבטחים בכל הקשור להגנה על העבודות בשלבי ביצוע ו/או לאחר מסירתן לרבות ובמפורש כל הנוגע להתקנת ו/או לנקיטת אמצעי הגנה כנגד נזקי טבע.
- 34.42 בנוסף לאמור לעיל, החוכרים מתחייבים לבצע את כל הפעולות שתידרשנה להשבת המצב לקדמותו מייד לאחר קרות האירוע לרבות פינוי פסולת והריסות. החוכרים יישאו בכל ההוצאות שתידרשנה להשבת המצב. למען הסר ספק מובהר כי החוכרים יישאו גם בכל ההוצאות מעבר לסכום האמור שיועבר על ידי חברת הבטוח. מוסכם בזה במפורש כי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, לא יהיו חבים לחוכרים כל תשלום לכיסוי ההוצאות כאמור.
- 34.43 החוכרים מתחייבים לקיים שמירה נאותה על כל הציוד ו/או הכלים המובאים על ידו ו/או על ידי מי מטעמם לאתר ביצוע העבודות.
- 34.44 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים החוכרים כי בכל שלבי ביצוע העבודות ו/או לאחר קבלתן, לקיים במלואן את כל דרישות הגופים ו/או החברות בעלי הזכות במקרקעין בהם מתבצעות העבודות ולהשיג את אישורם לביצוע העבודות לרבות על פי הסכמים שנחתמו בין מי מהם לבין עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ. עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ מתחייבות להעביר אל החוכרים כל מסמך התחייבות כנ"ל.
- 34.45 כל הוראה בסעיף זה בקשר לביטוח אינה באה לגרוע מכוחם של הוראות החוזה בדבר אחריותם הבלעדית של החוכרים ומי מטעמם לנזקים באם יגרמו כאמור בסעיפים אחרים בחוזה זה ו/או על פי הדין.

- 34.46 בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ תהיינה רשאיות לקזז ו/או לעכב כל סכום לו הן זכאיות על פי תנאי סעיף זה (סעיף ביטוח) מהתמורה העומדת לזכות החוכרים (באם קיימת תמורה כל שהיא לזכותם).
- 34.47 מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי התחייבויות החוכרים על פי סעיף 34 זה, מהוות התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

35. פיצוי העירייה עקב אי קיום התחייבות על ידי החוכר

החוכר אחראי כלפי כל צד שלישי במידה שאחריות כזאת מוטלת עליו לפי פקודת הנוזיקין, (נוסח חדש) או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות ובקשר אליהן. אם העירייה ו/או מי מטעמה לרבות אחוזות החוף תידרשנה לשלם לצד שלישי פיצויים כלשהם, מתחייב החוכר להחזיר לעירייה את הסכום שישולם על ידה ו/או על ידי מטעמה ואותו סכום יראוהו כחוב המגיע לעירייה מהחוכר לפי החוזה.

35.1 פיצוי ושיפוי על ידי החוכרים

- 35.1.1 החוכרים מתחייבים לנקוט, על חשבונם, בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר החוכרים אחראים להם על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.
- 35.1.2 החוכרים מתחייבים לבוא בנעלי העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או עובדיהם ו/או שלוניהם, אם ייתבעו ביחד ו/או לחוד, בגין נזקים שהחוכרים אחראים להם על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין. העירייה מתחייבת להודיעה לנציג החוכרים על כל תביעה כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר לחוכרים להתגונן מפני תביעה כאמור.
- 35.1.3 החוכרים מתחייבים לשפות ולפצות, באופן מלא, ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או עובדיהם ו/או שלוניהם, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה ו/או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, לרבות, אך לא רק, יורשי נפגע כלשהו ו/או התלויים בו, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוניהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה ו/או נזק להם אחראים החוכרים על פי החוזה ו/או על פי הדין, לרבות שכ"ט עני"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה ו/או לבאי כוח העירייה ו/או למבקר, במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובתם ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים, אשר החוכרים אחראים להם. העירייה תודיע לנציג החוכרים, מיד עם קבלת הודעה על כך, על המקרים המנויים מעלה, ותיתן לחוכרים הזדמנות להתגונן כנגדם וכנגד תביעה כאמור.
- 35.1.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם יפעלו החוכרים בניגוד לאמור בחוזה ו/או לכל דין, וכתוצאה מכך יוצא כנגד העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או מי מטעמם, החלטה או צו מאת ערכאה שיפוטית כלשהי, יהיו החוכרים אחראים לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת, מבלי לגרוע מחובתם של החוכרים, לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, למילוי החלטה השיפוטית, או הסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את החוכרים בגין החלטה או צו כאמור, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות כתוצאה מהחלטה או צו כנ"ל.
- 35.1.5 מבלי לגרוע מהתחייבויות החוכרים על פי חוזה זה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, נזקים שהחוכרים אחראים לתקנם לפי הוראות חוזה זה, על חשבון החוכרים. החוכרים יישאו בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 15% ובתוספת מע"מ כחוק, כהוצאות תקורה, ובלבד שהעירייה הודיעה לנציג החוכרים על הנזקים, והחוכרים לא תיקנו נזקים אלו תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה.
- 35.1.6 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה, רשאית העירייה לחלט כל ערבות שהופקדה בידיה, על ידי מי מהחוכרים, מיד לאחר שתוגש לעירייה תביעה לתשלום נזק, בגין מעשה ו/או מחדל שהם באחריות החוכרים כאמור לעיל, ו/או בגין נזקים שנגרמו לעירייה ו/או לאחוזות החוף בע"מ ו/או למי מטעמן, מחמת מעשה ו/או מחדל שהם באחריות החוכרים, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

פרק יב' – הוצאות, מיסים ותשלומים

36. הוצאות

36.1 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת הכלולה במסמכי החוזה לעניין תשלומים והוצאות המוטלים על החוכר, ישא החוכר וישלם, במלואם ובמועדם, בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג, הכרוכים בביצוע התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה לרבות, הוצאות בגין העסקת יועצים, מומחים וכל כח אדם אחר, הוצאות עבור בדיקות, היתרים ורישיונות, אגרות וכיו"ב.

37. מיסים, היטלים ותשלומי חובה

37.1 כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים, מכל מין וסוג, החלים, או שיחולו, על העירייה ו/או על החוכרים, על פי תנאי והוראות חוזה זה ו/או בקשר עם העבודות, בין שהמיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים, משתלמים לרשויות ממשלתיות ובין לעירייה או לרשויות אחרות כלשהן, בין שתשלומם חל על בעלים של מקרקעין, ובין שתשלומם חל על חוכרים ו/או מחזיקים של מקרקעין, יחולו על החוכרים וישולמו על ידיהם, במלואם ובמועדם.

37.2 מס רכישה, ככל שיחול כדין, בקשר עם הענקת זכות הברירה (האופציה) לחידוש החכירה לתקופות החכירה הנוספות, בכפוף לתנאי חוזה זה ו/או בקשר עם מימוש זכות הברירה (האופציה) בכפוף לתנאי תוספת מס' 1 לחוזה החכירה **נספח "י"** לחוזה זה, ו/או בקשר עם חכירת זכויות הבנייה הנוספות בכפוף לתנאי תוספת מס' 2 לחוזה החכירה **נספח "א"** לחוזה זה, יחול על החוכרים וישולם על ידם במועד הקבוע לכך על פי הדין.

37.3 מע"מ, ככל שיחול כדין, בין על העירייה ובין על החוכרים, בקשר עם העבודות ו/או בקשר עם הענקת זכות הברירה (האופציה) לחידוש החכירה לתקופות החכירה הנוספות בכפוף לתנאי חוזה זה ו/או בקשר עם מימוש זכות הברירה (האופציה) בכפוף לתנאי תוספת מס' 1 לחוזה החכירה **נספח "י"** לחוזה זה, ו/או בקשר עם חכירת זכויות הבנייה הנוספות בכפוף לתנאי תוספת מס' 2 לחוזה החכירה **נספח "א"** לחוזה זה יחול על החוכרים וישולם על ידם במועד הקבוע לכך על פי הדין.

37.4 החוכרים מתחייבים בזאת לשלם במועד, כל מס, היטל, אגרה, או תשלום חובה אחר, המוטל בקשר עם העבודות, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, או לפי העניין, להבטיח, כי אי תשלום כאמור, לרבות עקב חילוקי דעות בינם לבין הרשויות (ככל שיהיו), בקשר לעניין כלשהו הנוגע לחבות תשלום מס, אגרה, היטל, או תשלום חובה אחר, לא יגרור לעיכובים בביצוע העבודות.

37.5 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר הנתונים לה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, תהא העירייה זכאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החוכרים כל סכום, שחובת תשלומו מוטלת על פי חוזה זה ו/או על פי הדין על החוכרים, ואשר לא שולם על ידי החוכרים במועד, גם לאחר מתן הודעה על כך לנציג החוכרים ומבלי שתהא חובה על העירייה ליתן הודעה כאמור. שילמה העירייה תשלום כלשהו, שחובת תשלומו מוטלת על החוכרים, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, יהיו החוכרים חייבים להשיבו לעירייה, מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית הפיגורים, החל ממועד התשלום על ידי העירייה ועד להשבתם בפועל על ידי החוכרים.

פרק יג' הפרות ותרופות

38. הפרות וסעדים

38.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

38.2 פיצוי מוסכם בגין פיגור בהשלמת ביצוע עבודות השיפוץ

38.2.1 בגין פיגור בהשלמת ביצוע עבודות השיפוץ, ישלמו החוכרים לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש, בסך השווה בשקלים חדשים ל-2,500 ₪ (אלפיים חמש מאות שקלים חדשים), בגין כל יום של איחור ("הפיצויים המוסכמים בגין האיחור"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד מועד השלמת עבודות השיפוץ בפועל, ובצירוף מע"מ כחוק.

חובת החוכרים לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין האיחור, הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה זה ו/או בדין ולכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לזכות העירייה על פי הוראות החוזה על נספחיו ועל פי הוראות כל דין.

38.3 פיצוי מוסכם בגין פיגור בהשלמת ביצוע תוספת הבנייה

38.3.1 בגין פיגור בהשלמת ביצוע תוספת הבנייה, ישלמו החוכרים לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש, בסך השווה בשקלים חדשים ל-2,500 ₪ (אלפיים חמש מאות שקלים חדשים), בגין כל יום של איחור ("הפיצויים המוסכמים בגין האיחור בביצוע תוספת הבנייה"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד מועד השלמת תוספת הבנייה בפועל, ובצירוף מע"מ כחוק.

חובת החוכרים לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין האיחור בביצוע תוספת הבנייה, הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה זה ו/או בדין ולכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לזכות העירייה על פי הוראות החוזה על נספחיו ועל פי הוראות כל דין.

38.4 פיצויים מוסכמים

38.4.1 בגין הפרה יסודית של חוזה זה, ישלמו החוכרים לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש, בסך השווה בשקלים חדשים ל- _____ ("הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית") בצירוף מע"מ כחוק.

38.4.2 חובת החוכרים לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה זה ו/או בדין ולכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לזכות העירייה על פי הוראות החוזה על נספחיו ועל פי הוראות כל דין.

38.5 העירייה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין האיחור ו/או את סכום הפיצויים המוסכמים בגין תוספת הבנייה ו/או את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לחוכרים מן העירייה, לרבות מסכום ההפחתה של דמי החכירה, בכל זמן שהוא. כן תהא העירייה רשאית לגבותם מחוכרים, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין האיחור ו/או סכום הפיצויים המוסכמים בגין תוספת הבנייה ו/או בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים, משום שחרור החוכרים מהתחייבותיהם על פי חוזה זה.

38.6 הפיצויים המוסכמים בגין האיחור ו/או סכום הפיצויים המוסכמים בגין תוספת הבנייה ו/או הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

38.7 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של העירייה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, תהיה העירייה זכאית לבטל את החוזה, בכל אחד מהמקרים הבאים וזאת, אם החוכרים לא תיקנו את ההפרה, תוך שבעה (7) ימי עסקים, על אף שקיבלו על כך התראה בכתב מאת העירייה:

² 10% מעלות השיפוץ, במועד חתימת החוזה יוכנס סכום.

- 38.7.1 החוכרים הפרו את החוזה בהפרה יסודית.
- 38.7.2 החוכרים הפרו את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, ולא תיקנו את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי העירייה.
- 38.8 בוטל חוזה זה על ידי העירייה, עקב הפרתו ע"י החוכרים, כמפורט לעיל, יחולו, בין היתר, ההוראות כדלקמן, בנוסף לכל פיצוי ו/או סעד ו/או תרופה העומדת לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין:
- 38.8.1 העירייה לא תחתום על תוספת מס' 1 לחוזה החכירה, נספח "י" לחוזה זה והחוכרים לא יהיו זכאים להארכת תקופת החכירה.
- 38.8.2 העירייה תהא זכאית לחלט כל ערבות שהופקדה בידיה על פי חוזה זה.

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

פרק יד' - שונות

39. הסבת זכויות/שעבוד

- 39.1 החוכרים אינם זכאים למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את זכויותיהם מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן.
אין באמור לעיל לפגוע בזכות החוכרים לבצע את העבודות ו/או את תוספת הבנייה בעזרת צד שלישי.
- 39.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו החוכרים רשאים לשעבד את זכויותיהם על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, והכל בכפוף לקבלת הסכמת העירייה מראש ובכתב. יובהר, כי העירייה תהיה רשאית לסרב לשעבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובמקרה כאמור, לחוכרים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או עילה כנגד העירייה בגין סירובה.
- 39.3 העירייה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה ו/או להמחות את זכויותיה, כולן או מקצתן, על פי חוזה זה ו/או במוכר, או חלק ממנו, והכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לחוכרים כל תביעות או טענות בקשר לכך והכל, בכפוף לזכויות החוכרים על פי חוזה זה.

40. תנודות ושינויים מחירים

מוסכם בזאת במפורש, כי שום תנודות ו/או שינויים, מכל סוג ומין, בשכר עבודה, ו/או במחירי חומרים ו/או ציוד, ו/או במיסים, ו/או באגרות, ו/או בהיטלים, ו/או בכל התשלומים האחרים, המוטלים על החוכרים בגין ביצוע העבודות ו/או קיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, לא ישנו ו/או ישפיעו על סכום השתתפות העירייה ו/או לוחות הזמנים לביצוע העבודות ו/או על אורכה של תקופת האופציה והחוכרים לא יהיו רשאים לדרוש כל תשלום בגין כל אלה.

41. קיזוז

- 41.1 עוד מוסכם בזאת, כי על אף האמור בכל דין, החוכרים ו/או מי מטעמם, לא יהיו רשאים לקזז ו/או לנכות סכומים כלשהם אשר יגיעו ממנו מהם לעירייה, בין על פי חוזה זה, בין על פי כל חוזה אחר שנערך בין העירייה לבין החוכרים ובין על פי כל דין, ולא תהא למי מהם זכות עכבון כלשהי, ומכל סיבה שהיא, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.
- 41.2 סעיף 41.1 על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

42. מעמד החוכרים

מוסכם ומוצהר בזאת במפורש, כי אין, ולא יהיו, בין החוכרים ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או כל הבא בשמם ו/או מכוחם, לרבות קבלנים, לבין העירייה, ו/או מי מטעמה, יחסי שותפות כלשהם.

43. ויתור, ארכה, הקלה, עיכוב

- 43.1 הסכמה מצד העירייה, לסטות מתנאי חוזה זה, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.
- 43.2 אי מימוש מצד העירייה של זכות כלשהי הנתונה לה במקרה מסויים, לא תהווה ויתור על אותה זכות, ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויותיה של העירייה, כולן או חלקן, על פי חוזה זה ו/או לפי כל דין.
- 43.3 כל ויתור ו/או ארכה בקשר לתנאי חוזה זה, שניתנו על ידי העירייה, לא יפגעו בזכויותיה של העירייה, לא ייחשבו לויתור מצידה על זכות מזכויותיה, ולא ישמשו לחוכרים צידוק או הגנה בקשר עם הפרה או אי קיום מצד החוכרים.

44. הצבת מיסוך עירוני ומיסוך פרסומי

44.1 הצבת מיסוך עירוני :

- 44.1.1 החל ממועד חתימת חוזה זה, ובמשך תקופת השיפוח, תהיה העירייה זכאית, אך לא חייבת, להציב בעצמה, או באמצעות מי מטעמה, על חשבונה:
- 44.1.1.1 פיגום יזוי ביחס לשטח הקיים של חזית המבנה הפונה כלפי הכיכר ועל גביו, מיסוך הכולל תכנים לפי שיקול דעתה הבלעדי.

- 44.1.1.2 פיגום זיזי ביחס לשטח חזית תוספת הבנייה הפונה כלפי הכיכר ועל גביו, מיסוד הכולל תכנים לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 44.1.2 מובהר, כי העירייה תהיה זכאית גם להציב שילוט/מיסוד עירוני על גבי הגידור שיוקם בסמוך לחזית המבנה הפונה לכיכר, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 44.1.3 אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בהוראות חוזה זה, בכל הקשור להתחייבויות החוכרים להצבת גידור ופיגום.
- 44.2 **הצבת מיסוד פרסומי על ידי החוכרים:**
- 44.2.1 בכפוף להוראות כל דין ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, יהיו החוכרים רשאים להציב, בתקופת השיפוץ, מיסוד פרסומי על גבי חזית המבנה הפונה אל רחוב _____ ("הרחוב")³ בלבד, או על גבי הפיגום הזיזי המוצב על החזית הפונה לרחוב, בלבד. על החוכרים יהיה לקבל את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע השילוט, כולל אישור הגורמים הרלבנטיים בעירייה ותשלום כל האגרות הרלבנטיות לעניין.
- החוכרים יהיו זכאים לקבל את מלוא התמורה שתתקבל, ככל שתתקבל, מהצבת המיסוד הפרסומי, כאמור.
- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מדרישות העירייה כאמור בחוזה זה ו/או בכל הקשור לדרישות הגידור והשילוט בעבודות.
- 44.2.2 אם על אף האמור לעיל, יציבו החוכרים שילוט ו/או מיסוד פרסומי, מכל סוג שהוא, מבלי לקבל את אישור העירייה לכך, מתחייבים החוכרים להסיר את השילוט ו/או את המיסוד הפרסומי שהוצב, מיד עם דרישת העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר לכך.
- 44.2.3 הצבת המיסוד הפרסומי, כמפורט בסעיף לעיל, תבוצע על גבי פיגום זיזי ותלוי בלבד בהתאם לחוברת פרטים המהווה חלק מנספח "ד" לחוזה זה.
- 44.2.4 החוכרים יכינו על חשבונם ויגישו למנהל תוכנית חתומה על ידי קונסטרוקטור בקשר עם עיגון הצבת שילוט ו/או מיסוד פרסומי כאמור.
- 44.2.5 המיסוד הפרסומי יואר באמצעות "פנסי הצפה", בשעות שתיקבענה על ידי העירייה.
- 44.2.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ככל שלא יינתנו לחוכרים אישורים ו/או היתרים לביצוע השילוט ו/או המיסוד הפרסומי, ככל שנדרשים כאלה, לא תהיינה לחוכרים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מן העירייה בשל כך.
45. **שינויים בחוזה**
- כל שינוי, תיקון או עדכון של חוזה זה, לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הנציגים המוסמכים של הצדדים.
46. **סמכות שיפוט והדין החל**
- 46.1 מוסכם בזאת, כי הסמכות הבלעדית לדון בכל סכסוך ו/או חילוקי דעות בקשר עם חוזה זה, לרבות בקשר עם תוקפו, פרשנותו, ביצועו והפרתו, תהא לבתי המשפט בתל אביב-יפו בלבד, לפי סמכותם העניינית.
- 46.2 הדין החל על חוזה זה ביצועו ופרשנותו הוא הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

מעוצב:ימין

מעוצב:גופן: 8 נק', גופן עבור עברית ושפות
אחרות: 8 נק'

³ כאן יושלם שם הרחוב אליו פונה הבניין.

47. הודעות

47.1 כתובות הצדדים לעניין מתן הודעות הינן, כדלקמן:

47.1.1 העירייה - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב, 64162

מס' פקסימיליה: _____ ;

47.1.2 החוכרים -

מס' פקסימיליה: _____ ;

מס' פקסימיליה: _____ ;

מס' פקסימיליה: _____ ;

47.1.3 נציג החוכרים -

מס' פקסימיליה: _____ ;

47.2 הודעות על פי חוזה זה תימסרנה ביד, או תשלחנה בדואר רשום עם אישור מסירה, או תשוגרנה בפקסימיליה. הודעה לנציג החוכרים, כמוה כהודעה לכל החוכרים.

47.3 כל הודעה שתשלח מצד למשנהו, יראוה כאילו הגיעה לתעודתה: אם נמסרה ביד – בעת מסירתה; אם נשלחה בדואר רשום עם אישור מסירה – כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת מסירתה במשרד דואר בישראל; אם נשלחה בפקסימיליה – ביום העבודה שלאחר יום משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

העירייה

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____, נחתם החוזה דלעיל בפני על ידי ה"ה _____ (נושא/ת ת.ז. מס' _____).

עו"ד,

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____, נחתם החוזה דלעיל בפני על ידי ה"ה _____ (נושא/ת ת.ז. מס' _____) ו- _____ (נושא/ת ת.ז. מס' _____), אשר הינם מורשי החתימה והמוסמכים כדן לחתום על החוזה דלעיל בשם החוכר, וכי חתימתם מחייבת את החוכר לכל דבר ועניין בקשר עם החוזה דלעיל. כן הנני לאשר, כי החוכר קיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי היסוד שלו ועל פי כל דין, על מנת להסמיכו להתקשר בחוזה דלעיל ולבצעו בהתאם להוראותיו.

עו"ד,

נספח "א" לחוזה השיפוט

חוזה החכירה

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ב" לחוזה השיפוט

תשריט המבנה

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ג" לחוזה השיפוט

נסחי רישום של החלקות

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ד" לחוזה השיפוצ

המפרט המיוחד

החוכר חייב לכלול מפרט מיוחד זה כנספח בכל התקשרות בינו לבין הקבלן

תנאים כללים מיוחדים

00.01 היקף השיפוצ

השיפוצ נשוא מפרט זה מתייחס לחידוש מעטפת הבניינים מכל צדדיהם וחזיתותיהם (שווה ערך לחזיתות בניין חדש) ובכלל זה הגגות והקולונדות, ובכלל זה:

- א. פרוק חיפויי המעטפת למיניהם ובצוע חיפויים חדשים
- ב. תיקון ושיקום בטונים.
- ג. פרוק כל החוטים, התעלות והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, ארובות, מנדפים, גז, מים, ביוב, מרזבים, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').
- ד. ופרוק כל החלונות ובצוע חדשים (דריי קיפ).
- ה. פרוק כל המילואות הקבועות, מתחת לחלונות ובצוע מילואות חדשות מאלומיניום ו/או זכוכית.
- ו. פרוק מזגנים ומכונות קרור, מנדפים ואביזרים והעתקתם למקום ניסתר (שיאושר על ידי אדריכל העירייה) באופן שלא יראו מהחוץ (בכל החזיתות).
- ז. איטום גגות ב 2 שכבות של יריעות ביטומניות משוכללות בעובי 45 מ"מ בהדבקה מלאה.
- ח. התקנת גוף תאורה תיקני לעיריית ת"א עם שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.
- ט. פרוק גגונים סוככים ושלטים ובצוע חדשים אחידים לפי פרטים מאושרים.
- י. פרוק כל הויטריות קיימת וביצוע חדשות לפי פרטים מאושרים.
- יא. פרוק סורגים. סורגים חדשים אם ידרשו יבוצעו לפי פרטים מאושרים.
- יב. פרוק גגונים ואביזרים מאולתרים ע"ג החזיתות.
- יג. הכנות לחיבור צובר גז ציבורי מרכזי בכיכר גבעון.
- יד. טיפול באיטום, ופירוק מתקני עזר חיצוניים.
- טו. ביצוע מפרידי שומן חדשים פנימיים בלבד בתוך המבנה.
- טז. ביצוע "חנוכיות מדי מים בגומחה שקועה בפנים ובמישור המיבנה.
- יז. חוברות הנחיות פרטים סטנדרטים לכיכר גבעון ולרחובות ההיקפיים המוויים חלק בילתי נפרד ; החוכר חייב לבצע את השיפוצ החיצוני של המבנים לפי היתרי השיפוצ. (או היתרי בנייה במידה ונדרשות עבודות בנייה) לרבות אישור מוקדם לכך בכתב מאת אחוזות החוף.

00.02 קבלן השיפוצים

- א. כתנאי לחתימת העירייה על חוזה השכירות, יידרש החוכר להוכיח, כי קבלן השיפוצים מטעמו ("הקבלן"), עומד בתנאים הקבועים בסעיף ג להלן.

- ב. החוכר ימציא לעירייה, יחד עם חוזה השכירות החתום על ידו, את נספח 1 למפרט, כאשר כל פרטיו מלאים. זאת, להוכחת עמידת קבלן השיפוצים מטעמו, בתנאים הקבועים בסעיף ג להלן.
- ג. הניסיון הנדרש מהקבלן, הינו ניסיון מוכח כמבצע עבודות שימור ושיחזור בהיתר, בשישה(6) מבנים לפחות בתל אביב, כמפורט נספח 1 למפרט, בשלש (3) השנים שקדמו למועד הקובע, כאשר שטח המעטפת של כל אחד משלושת (3) המבנים הינו לפחות שמונה מאות וחמישים (850) מ"ר.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הניסיון המוכח הינו של הקבלן, ללא אפשרות צירוף ניסיונו של האחד לניסיון משנהו.
- ד. לעירייה שיקול דעת בלעדי להחליט, האם הקבלן עומד, בתנאים הקבועים בסעיף ג לעיל.
- אישרה העירייה כי הקבלן מטעם החוכר עומד בתנאים הקבועים בסעיף ג לעיל, ימציא החוכר לעירייה, תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה בדבר אישור הקבלן, הסכם חתום בינו לבין הקבלן.
- ה. הודיעה העירייה בכתב לחוכר, כי הקבלן, אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף ג לעיל, יהא החוכר חייב להמציא לעירייה תוך עשרים ואחד (21) ימים ממועד חתימת החוזה, את נספח 1 למפרט, כאשר כל פרטיו מלאים, לגבי קבלן חלופי, להוכחת עמידתו של הקבלן החלופי בתנאים הקבועים בסעיף ג לעיל.
- ו. אישרה העירייה כי הקבלן החלופי, עומד בתנאים הקבועים בסעיף ג לעיל, ימציא החוכר לעירייה, תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה בדבר אישור הקבלן החלופי, הסכם חתום בינו לבין הקבלן החלופי.
- ז. הודיעה העירייה לחוכר, כי הקבלן החלופי, גם הוא אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף ג לעיל, יחול האמור בסעיף ה' לעיל.
- ח. מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לבצע את העבודות בהתאם למפרט, באמצעות הקבלן, שהוצע על ידו ואושר על ידי העירייה.
- ט. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור בפרק זה לגבי הקבלן, הינו בנוסף לכל ההוראות הקבועות בחוזה זה לגבי החוכר.

00.03 תוכנית העיצוב האדריכלי

- א. לחוזה מצורפת תוכנית עיצוב אדריכלי בתוספת הנחיות לתכנון ולבצוע, אשר הוכנו ע"י "אחוזות החוף" והמהווים דרישות מינימום.
- ב. החוכר יתכנן את שיקום ושיפוץ החזיתות על בסיס תוכנית העיצוב האדריכלי, וההנחיות הכלליות והמפורטות בה ועל פי הנחיות נוספות שתינתנה ע"י נציג "אחוזות החוף".
- ג. הפרטים כפי שהם מופיעים בתוכנית העיצוב האדריכלי, מחייבים את החוכר. כל שינוי שבדעת החוכר להציע חייב לקבל את אישורו המוקדם בכתב של המזמין. ללא אישור כאמור אין לבצע כל שינוי במידות.

00.04 שרתי התכנון והפיקוח החלים על החוכר

1. שרתי התכנון והפיקוח החלים על החוכר יהיו בתחומים הבאים, בהתאמות המתחייבות מנשוא התכנון (באישור נציג חברת "אחוזות החוף") :
 - א. אדריכלות.
 - ב. קונסטרוקציה.
 - ג. תברואה.
 - ד. חשמל.
 - ה. מיזוג אויר, קירור, ואורור.
 - ו. בטיחות.
 - ז. תקשורת וטלפניה.

2. בנוסף, יסתייע המבצע ביעוץ מקצועי, בתחומים כגון : אקוסטיקה, אלומיניום, איטום, שילוט וכיו"ב בכל תחום שיידרש.

3. שירותי כל המתכננים, לרבות הפיקוח העליון על הביצוע, יינתנו לאורך כל תקופת הביצוע של העבודה, ולרבות בתקופת הבדק.
4. בנוסף לעיל, החוכר יעסיק מפקח צמוד באתר במשך כל תקופת הביצוע.
5. המבצע אחראי לתאום התכנון בין כל המתכננים והיועצים שיש להם נגיעה לעבודה, בינם לבין עצמם ובמידת הצורך לפי קביעת המזמין בינם לבין נציג חברת "אחוזה החוף" ויועציו בדיסציפלינות השונות.

00.05 פיקוח של "אחוזה החוף"

מבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה ל"אחוזה החוף" על פי מסמכי החוזה, ו/או על פי כל דין, תהא "אחוזה החוף" ו/או מי מטעמה, רשאית בכל עת לבקר, לפקח ולהשגיח, בכל אופן שימצא לנכון, על ביצוע העבודה ועל קיום התחייבויותיו של החוכר על פי מסמכי החוזה, ובכלל זה לנקוט את כל הצעדים, ולדרוש מן החוכר לנקוט את כל הצעדים, אשר נדרשים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של "אחוזה החוף", על מנת להבטיח את קיומן, במלואן ובמועדן, של כל התחייבויות החוכר על פי מסמכי החוזה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא "אחוזה החוף" רשאית, בכל עת, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, להיכנס לאתר העבודה ולעשות בו כל פעולה שהיא, בין כדי לפקח על ביצוע העבודה ובין לכל מטרה אחרת.

החוכר מתחייב בזאת, לנקוט, בכל עת, את כל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר ל"אחוזה החוף" ו/או למי מטעמה, לממש את זכויותיה על פי סעיף זה, אין, ולא יהא, בזכות הפיקוח האמורה של "אחוזה החוף" ומימושה, על ידה, כדי לשחרר את החוכר מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע העבודה, ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, ולא יהא בה כדי להטיל על "אחוזה החוף" ו/או ו/או מי מטעמה, אחריות כלשהי. החוכר יהא האחראי היחיד והבלעדי לביצוע העבודה ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה.

00.06 חיזוקים נדרשים בקונסטרוקציה

יתכן כי דרוש לעשות חיזוקים מקומיים במערכת הקונסטרוקטיבית של המבנים. גם חיזוקים אלו יבוצעו במסגרת היתר השיפוץ.

חיזוקים משמעותיים כגון הוספת טלמנים קונסטרוקטיביים ו/או החלפת אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או חיזוקים לרעידת אדמה ו/או חיזוקים לתוספת בנייה, טעונים היתר בנייה כחוק, הכל כפי שיקבע ע"י אגף רישוי ופקוח בעיריית תל אביב יפו.

כל החיזוקים ובמידה וידרשו יהיו מוגנים הגנה מתאימה בפני תנאי הקורוזיה הקיימים במקום ובתנאי הקרקע בפרט.

00.07 תשתיות

חלק בלתי נפרד משיקום המבנים, הוא הסרת כל הכבלים והצינורות שהותקנו במהלך השנים על גבי חזיתותיהם. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המבנים ייחשבו כמשופצים באופן מושלם, רק לאחר שיהיו נקיים מחוטאים, צינורות אבזורים וכל פרט אחר הנוגע לתשתיות הנ"ל.

הזנות החשמל טל"כ ותקשורת למבנים תהיינה כולן תת קרקעיות וכל מתקני החשמל כל"כ והתקשורת יהיו פנימיים בתוך המבנים תחת הטיח.

אספקת המים וביוב למבנים תהיה תת קרקעית. צנרת לקומות תעבור בתוך הבניין. לא יותר בצו צנרת חיצונית.

החוכר יגיש לאישור (נציג חברת "אחוזה החוף" והגורמים הסטטוטוריים הרלוונטים בעירייה) מראש וטרם ביצוע, תוכנית לתוואי ומיקום חוטי, צנרת ואבזורים המתקנים והמערכות כנ"ל

התוכנית תיבדקנה על ידי נציג חברת "אחוזה החוף" והגורמים הסטטוטוריים הרלוונטים בעירייה ובסמכותם הבלעדית להחליט על אישור התוכנית, או על ביצוע שינויים הדרושים להתאמת התוכנית למערכת הקיימת או המתוכננת.

מערכת ומתקנים שיוקמו ללא אישור יפורקו באופן מיידי.

00.08 מתקנים טכניים וחדרי שירות

כל המתקנים הטכניים לרבות מערכות מיזוג, דודים, מפוחים, ארובות, יניקות אוויר למיניהן וכל מתקן טכני אחר יותקנו במקומות נסתרים במבנים, באישור מראש של נציג חברת "אחוזות החוף" וגורמי העירייה ובאופן הבא:

דודים

כל דודי המים יותקנו בתוך המבנים. קולטי שמש, במידה ויהיו, יותקנו על גג המבנים ובמקביל למישור הגג בלבד.

מיזוג וקירור

א. כל חלקי מערכות המיזוג והקירור יהיו פנימיים בתוך המבנים. חלקים הדורשים יניקת אוויר פתוח יותקנו מאחורי תריסי אוורור אשר לא יחרגו מקונטור המבנים.

ב. תיאסר באופן מוחלט תליית ו/או התקנת מזגנים ומכונות קרור חיצוניים על חזיתות המבנה אלא בחלקים אשר מוסתרים באופן מוחלט (שאינם נראים משום כיוון, מנקודת ראותו של הולך רגל). פתרונות ספציפיים באשר למיקום מערכות המיזוג וקירור יעשו בשיתוף מהנדס המיזוג של החוכר ונציג חברת "אחוזות החוף".

- ג. ייאסר באופן מוחלט מעבר צינורות, כבלים, ניקוזים וכל אלמנט אחר על חזיתות המבנים.
- ד. מזגנים יהיו בפנים המבנים בלבד ולא יבלטו ויוסתרו, ציוד המזגנים הכולל מעבים כולל ציוד קירור מכל סוג יתאפשר רק על גגות המבנים.
- ה. כל המתקנים יעמדו בתנאי סביבתיים לרבות מניעת רעש, זיהום ניקוז וכד', כל הצנרת תתבצע בתוך המבנה בלבד.

שיקום תאורה קיימת בקולונדה:

על החוכר לבצע את שיקום התאורה הקיימת בקולונדה ולתחזק כנדרש, התאורה תהיה לכל המבנה תהיה באופן אחיד ורציף ויחובר לרכוש המשותף, התאורה תהיה אנטי וונדלית ומוגנת פיצוץ ובהתאם להנחיות אחוזות החוף. תאורת הצפה תורשה רק בתאום ואישור הנחיות אדריכל העיר ואחוזות החוף.

אשפה

- א. פינוי אשפה יבוצע באמצעות מיכלי אשפה טמוני קרקע נייחים הפזורים בשטח מתחם או למיקום אחר בהתאם להוראות בכתב מאת נציג חברת "אחוזות החוף" ואגף התברואה של ע"א.
- ב. החוכר יאצור את האשפה בתחומי המבנה ויפנה מעת לעת למיקומי האשפה הטמונה או למיקום אחר בהתאם להוראות בכתב מאת חברת הניהול. תיאסר אצירת אשפה מחוץ לתחומי המבנה.
- ג. פינוי האשפה ממערכת האשפה המרכזית תבוצע על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, בתדירות ובזמנים כפי שיקבעו על ידה מעת לעת.
- ד. יובהר כי חל על החוכר איסור מוחלט להניח אשפה (לרבות לצורך אצירה זמנית), בכל מקום אחר מהאמור לעיל.

גנרטורים ומדחסים

- א. תיאסר העמדת גנרטורים ו/או מדחסים למיניהם מחוץ לגבולות המבנים.
- ב. ככל שידרשו גנרטורים ו/או מדחסים יותקנו אלה בחדרים מתאימים בתוך המבנים עם בידוד אקוסטי דרוש למניעת מפגעי רעש.

ארובות, מסננים ומתקני פליטה

- א. ארובות, מסננים ומתקני פליטה, מכל מין וסוג שהם, יוצאו ישירות מגג המבנים. תיאסר הוצאת ארובות ומסננים לחזיתות המבנים ובכלל זה הוצאה דרך או הוצאה במקביל לחזיתות עד גג המבנים.
- ב. ארובות, מסננים ומתקני פליטה, מכל מין וסוג שהם, יצוידו במסננים מתאימים למניעת הצטברויות שמן וריחות הנפלטים עם אדי הפליטה.
- ג. החוכר יכין תכנון מפורט לארובות ומסננים. תכנון מפורט זה יועבר לאישור מוקדם של נציג חברת "אחוזות החוף" ועל פי שיקול דעתו לאישור הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.
- ד. פתחים לשחרור עשן יותרו בגג המבנה בצמוד לגג וללא בליטות ובאישור נציג חברת "אחוזות החוף".

00.09 אקוסיטיקה

החוכר יתכן ויבצע בידוד אקוסיטי למבנים בהתאם לשימוש שיעשה בהם.

00.10 גמר בקומת הקרקע

קירות ועמודים בקומת הקרקע המפולשת (הקולונדה) יחופו בחיפוי קשיח כדוגמת קרמיקה, אבן, שיש, אלומיניום וכדומה לפי בחירת "אחוזות החוף" חיפוי קומת הקרקע יעשה לפי הנחיות חיפוי המבנים ולא מחומר אחר.

כל הוטריונות הדלתות, השערים, החלונות, התריסים וכו' יפרקו ויבוצעו חדשים מאלומיניום פלדה וזכוכית, לפי פרטים שיאושרו ע"י "אחוזות החוף"

גגונים, סוככים, שלטים וכו' יפורקו ויבוצעו חדשים לפי פרטים התוכנית העיצוב.

כל העבודות תתבצענה בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים להנחיות לעיצוב כלפי הכיכר וכלפי הרחובות הראשיים המווה חלק בילתי נפרד לחוזה זה. ביצוע הקרניז כלפי הכיכר יבוצע ע"י מודד מוסמך כולל אישור וביצוע אחוזות החוף בגמר העבודות תועבר תוכנית עדות המאשרת התאמה לתוכניות ע"י עורך ואדרי' התוכנית.

00.11 כללי

א. מפרט זה מתאר את הפעולות והאמצעים הדרושים לשיפוץ המבנים. ככל שיתעורר צורך בביצוע עבודות שיפוץ נוספות במהלך העבודות. שאינן מפורטות במפרט זה, יפנה החוכר לנציג חברת "אחוזות החוף" בכתב בקשר לעבודות שיפוץ נוספות אלו ונציג חברת "אחוזות החוף" ינחה את החוכר לגבי אופן ביצוע. החוכר יבצע את עבודות השיפוץ הנוספות לפי הוראות נציג חברת "אחוזות החוף" ובהתאם לתנאים שיקבע נציג חברת "אחוזות החוף".

ב. החוכר יקפיד על ביצוע מושלם ונקי של שיפוץ המבנים.

ג. למניעת ספק מוסכם בזאת כי העירייה, נציג חברת "אחוזות החוף" ו/או מי מטעמם, לא יהיו אחראים לבטיחות והאחריות המלאה לבטיחות מוטלת על החוכר.

00.12 אופי העבודות

א. בניגוד לבניה קונבנציונלית חדשה, בה מתבצעות העבודות על-פי תוכניות העבודה, במבנים לשיקום קיימת השפעה הדדית של העבודות עצמן על התוכניות ולהיפך. במהלך העבודות תיתכן חשיפת מידע הנסתר מהעין במועד חתימת החוזה ואשר יגרוך שינויים בתכניות. התוכניות בתיקי השיפוץ זה מכילות את כל הפתרונות הטכניים הנובעים מהידע שהצטבר עד מועד חתימת החוזה.

ב. אופן הטיפול הסופי בכל אחד מהאלמנטים במבנים ייקבע לאחר ביצוע ניסיונות ובדיקות בשטח לעילות הטיפול ולהשגת התוצאה הרצויה. יתכנו שינויים בדרישות לאופן ביצוע העבודות מאלו המתוארות בהוראות אלו, בהתאם לקיים בשטח.

ג. על החוכר לקחת בחשבון את האופי של עבודת השיקום ושיפוץ הנדרשת, ללמוד ולהכיר את כל הפרטים הקשורים לעבודות ושעלולים להשפיע על העבודות.

00.13 סדר פעולות השיקום ושיפוץ

א. עבודות מקדימות

1. גידור האתר על-פי דרישות אחוזות החוף ועיריית תל אביב ו/או מי מטעמה.
2. הצבת מכולות אשפה יתכנו רק בתחום הרחובות ההיקפיים, לא תותר התקנה כלפי הכיכר הכל במיקום שיאושר מראש על ידי ע"א הפיקוח העירוני ונציג חברת "אחוזות החוף", לאחסנת פסולת.
3. הקמת פיגום תלוי דגם "אבן גבירול" המקיף את חזיתות המבנים לשיקום ושיפוץ, כולל כיסוי הפיגום ביריעות אטומות. הפיגום יתוכנן ויוקם ע"י ובהנחיית מהנדס בניין פרטי (קונסטרוקטור) מטעם המזמין אשר יהיה אחראי ליציבות הפיגום במשך כל תקופת הביצוע לפי חוק התכנון והבנייה. לא תותר הנחת פיגום ע"ג מפלס הקרקע. הנחיות לביצוע הפיגום כולל פרטים תהינה בהתאם לחוברת הנחיות וסטנדרטים.
4. התקנת גגון הגנה מתחת לפיגום למעבר בטוח של הולכי רגל מתוכנן ומאושר ע"י יועץ בטיחות מוסמך מטעם החוכר
5. ביצוע פירוקי גישוש ובדיקות מדגמיות באזורים שונים בחזיתות המבנים לשיקום ושיפוץ
6. פירוק אלמנטים זרים מחזית המבנים לשיקום ושיפוץ זדוגמת שלטים, רשתות ברזל וסורגים, צמחיה, כבלי תקשורת, תריסים, חלונות וטריונות, מזגנים וכו'.

7. הריסת חלקי בנייה מאולתרים המיועדים לפירוק עפ"י תכניות פירוק והריסה ו/או הנחיות נציג חברת "אחוזות החוף".

8. שיחזור פתחים מקוריים בחזיתות על-פי תכניות בנייה.

00.14 עבודה ציוד וחומרים

1. כל הציוד אשר בדעת החוכר להשתמש בו לביצוע העבודות טעון אישור נציג חברת "אחוזות החוף" לפני התחלת הביצוע (אלא אם כן ויתר נציג חברת "אחוזות החוף" על בדיקתו ואישורו של אותו ציוד, כולו או בחלקו). ציוד אשר לא יאושר ע"י נציג חברת "אחוזות החוף", יסולק מן המקום ע"י החוכר ועל חשבונו ויוחלף בציוד אחר מסוג אשר יאושר ע"י נציג חברת "אחוזות החוף".

2. כל העבודות תבוצענה בהתאם לתכניות ובאורח מקצועי נכון, בכפיפות לדרישות התקנים ולשביעות רצונו של נציג חברת "אחוזות החוף".

עבודות אשר לגביהן קיימות דרישות, תקנות וכד' של רשות מוסמכת, תבוצענה בהתאם לאותן דרישות, תקנות וכד'. נציג חברת "אחוזות החוף" רשאי לדרוש שהחוכר ימציא לידו אישור בכתב על התאמת עבודות לדרישות, תקנות וכד' של אותה רשות, והחוכר מתחייב להמציא אישור כזה אם ידרש.

3. עם התחלת העבודה, ולא יאוחר מאשר חודש ימים לפני השימוש בחומר או מוצר מסוים, על החוכר לקבל מאת נציג חברת "אחוזות החוף" אישור על מקור החומרים והמוצרים אשר בדעתו להשתמש בהם ויחד עם זאת להגיש דגימות מאותם החומרים והמוצרים לצרכי בדיקה. החומרים והמוצרים יימסרו לבדיקה בהתאם להוראות נציג חברת "אחוזות החוף" ותוצאותיה יקבעו את מידת התאמתם לשימוש בביצוע חוזה זה. כל סטיה בטיב החומר, או המוצר מן הדגימה המאושרת תגרום להפסקת העבודה ולסילוקו המיידי של החומר הפסול מהמקום, על חשבון החוכר.

הפסקת העבודה תימשך עד שהחוכר יביא למקום חומרים ומוצרים בטיב מאושר ובכמות המתקבלת על דעת נציג חברת "אחוזות החוף". הבדיקות תבוצענה על חשבון החוכר במעבדה מוסמכת שתקבע ע"י נציג חברת "אחוזות החוף" ותוצאות הבדיקות הנ"ל תחייבנה את שני הצדדים.

עיכוב הבדיקות במעבדה או המתנה לתוצאותיהן לא יקנו לחוכר עילה לתביעה כלשהי מטעמו.

00.15 מתקנים תת קרקעיים

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה למיניהן יבצע החוכר חפירות גישוש זהירות לגילוי מיקום שוחות, צנרות, כבלים, מובלים מכל הסוגים, יסודות סמוכים ו/או כל מתקנים תת-קרקעיים אחרים, הנמצאים בתחום עבודתו על מנת לדאוג ולשמור על שלמותם והמשך תפקודם.

חפירות הגישוש יעשו באמצעות כלים מכניים מתאימים ובמידת הצורך גם בעבודות ידיים.

החפירה תתבצע רק בנוכחות נציג חברת "אחוזות החוף".

00.16 אמצעי זהירות

החוכר אחראי לבטיחות העבודות והעובדים ובנקיטת כל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה, מפולות, שריפות וכד', הובלת חומרים, הפעלת ציוד וכד'.

החוכר ימנה מנהל עבודה מטעמו אחראי לבטיחות וידווח למשרד העבודה את פרטי האחראי ופרטי הכשרתו.

החוכר ינקוט בכל אמצעי הזהירות להבטחת רכוש וחיי אדם באתר או בסביבתו בעת בצו העבודה ויקפיד על קיום כל החוקים, התקנות וההוראות העירוניות והממשלתיות בעניינים אלו.

החוכר יתקין גוונים, מעקות, גדרות זמניות, אורות ושלטי אזהרה, תמרורי אזהרה לרבות פנסים מהבהבים, כדי להזהיר ולהגן על הציבור מתאונות העוללות להיגרם בשל הימצאותם של מכשולים באתר ובסביבתו. החוכר ישים לב במיוחד לנושאים כדלקמן:

- החוכר יציב שלט בו יצוין שם החוכר, שם הקבלן, פעולות הבניה ושם מנהל העבודה, וכן יוצבו גם

- שלטי אזהרה מתאימים שבמקום מבוצעות עבודות בניה ושהכניסה לשטחים אלה אסורה.
- עבודות הקשורות בהריסות תבוצענה תחת הנהלתו הישירה של מנהל העבודה.
- כל הציוד, לרבות מנופים וכלי הרמה אחרים, יהיו תקינים לחלוטין עם תעודות בדיקה שגרתיות ועדכניות וברות תוקף של בודקים מוסמכים. הציוד יופעל רק על ידי עובדים המורשים והמוסמכים לכך.
- ביצוע ריתוך ו/או חיתוך של פלדה בבניין ייעשה במרחק שלא יעלה על 5 מטר מעמדת כיבוי אש תקינת.
- לא יחובר לרשת החשמל ציוד חשמלי אשר לא נבדק קודם על ידי חשמלאי מוסמך שאישר זאת בכתב (ביומן העבודה).
- לא יעשה שימוש באש גלויה בריתוך, חיתוך, עבודות ביטומן חם ועבודות אחרות שעלולות לגרום לשריפה, אלא לאחר קבלת אישור לביצוע העבודה ואופן ביצועה מאת נציג חברת "אחוזות החוף".
- למניעת ספק מוסכם בזאת כי העירייה, נציג חברת "אחוזות החוף" ו/או מי מטעמם, לא יהיו אחראים לבטיחות והאחריות המלאה לבטיחות מוטלת על החוכר.

00.17 נזקים ושטחים מסביב למבנים

- החוכר יתקן על חשבונו את כל הנזקים שייגרמו למתקנים, שבילים, ריצוף מיסעות ועוד.
- למניעת כל חילוקי דעות ייערך פרוטוקול מפורט, במועד קבלת העבודה ע"י נציג חברת "אחוזות החוף" והחוכר, בו יירשמו הנזקים שנגרמו אם נגרמו.
- על החוכר לבצע את התיקונים, על חשבונו ולשביעת רצון נציג חברת "אחוזות החוף".

00.18 סילוק פסולת

החוכר אחראי לסילוק פסולת ועודפי חפירה באמצעים אשר יבטיחו מניעת פיזור ליכלוך ואבק. הפסולת תרוכז במקום אחד ע"ג עגלה נגררת או מיכל לפסולת ותסולק מהאתר כל עשרים וארבע (24) שעות לפחות וכפי שמתבקש, אל מקומות פינוי מאושרים ע"י הרשויות והגורמים השונים הקשורים בכך, לרבות המשרד לאיכות הסביבה. השגת ההיתרים ותשלום אגרות והיטלים הינם באחריותו המלאה והבלעדית של החוכר.

00.19 פירוק וסילוק מוצרי אסבסט

פירוק וסילוק מוצרי אסבסט יבוצעו רק על ידי קבלן מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובפקוח של מפקח מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה לעניין זה.

כל ההוצאות הכרוכות בפירוק ופינוי אסבסט ובכלל זה העסקת קבלן מורשה ומפקח מורשה יחולו על החוכר.

00.20 חיבור העסקים למערכת גז מרכזית

חיבור העסקים למערכת הגז באופן קבוע עם הפעלת החניון וגמר הכיכר תהיה ממערכת גז מרכזית שבביצוע החניון וזכיון/מפעיל למערכת הגז הנ"ל.

לא יתאפשר פיתרון של מתן שירותי גז ע"י בלונים שלא בפנים המבנה.

על החוכר, למלא אחר הנחיות הנ"ל ולהתחבר לחיבור ציבורי של הגז המרכזי, במקרה של פיתרון זמני עד להקמת צוברי הגז המרכזיים, בלוני הגז יהיו רק בפנים המבנה ולא יבלטו מחוץ לקיר ויוגנו בהתאם לדרישות הדין ומשרד העבודה, מיד עם הפעלת צובר הגז מרכזי הבלונים יבטלו ויפוננו עם הודעה בכתב של חברת הגז הזכיינית של בכיכר.

00.21 תאום עם גורמים אחרים

מובא בזה לתשומת לב החוכר, כי במהלך עבודתו עשויים לפעול במקרקעין קבלנים אחרים מטעם העירייה ובעיקר קבלן המבצע את החניון התת קרקעי והכיכר הפנימית. לפעילות קבלנית זו תהיה בכל מקרה עדיפות על עבודות השיפוץ והשיקום נשוא מפרט זה.

על החוכר לנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטחת הפעילות הנזכרת לעיל ללא כל הפרעות, גם אם הדבר גורם לעיכובים והפרעות לשיפוצים המבוצעים על ידו.

כן ישתף הקבלן פעולה עם קבלנים אחרים המבצעים עבודות שיפוץ ובנייה במבנים אחרים במתחם.

החוכר יבצע עבודתו תוך שיתוף פעולה מלא עם גורמים אלה, והוא מתחייב לציית להוראות נציג חברת "אחוזות החוף" בכל הקשור לתאום זה גם אם הם חד צדדיים ונוטות לטובת הקבלנים המבצעים את החניון והכיכר.

לא תוכר כל תביעה של החוכר בגין תאום ושיתוף פעולה כנ"ל ולא יהיה בזה כדי לגרום לפגיעה כלשהי בטיב העבודות ובלוח הזמנים.

00.22 מנהל עבודה באתר וממונה בטיחות כחוק

החוכר יעסיק:

- א. מנהל עבודה מוסמך בעל ניסיון של חמש שנים בקי בעבודות שיקום ושיפוץ.
- ב. ממונה בטיחות לביצוע עבודות בניה ושיפוץ.
- ג. מינוי מנהל העבודה ממונה בטיחות טעון אישור מוקדם של נציג חברת "אחוזות החוף".
- ד. מנהל העבודה יהיה באתר העבודה בכל שעות העבודה במשך כל תקופת ביצוע העבודה.
- ה. הקבלן לא יחליף את מנהל העבודה בלי אישורו או דרישה של נציג חברת "אחוזות החוף".
- ו. ממונה בטיחות יוציא דו"ח שבועי ויציגו לעת"א לאחוזות החוף ככול שיידרש, חובה על דיווח ואכיפה של יסום ותידרוך העובדים במהלך העבודות, וכל השפעה שתהיה גם לסביבה ולגורמים נוספים העובדים בסמוך כגון ביצוע חניון וכיכר גבעון, על ממונה הבטיחות ליישם כל הנחייה שתיתן ע"י אחוזות החוף ו/או מי מטעמה.

00.23 דוגמאות לעבודה

בנוסף לדוגמאות, לחומרים, לפריטים ולמוצרים כמפורט לעיל על החוכר לבצע דוגמא של כל המלאכות הנדרשות במסגרת העבודה לאישור נציג חברת "אחוזות החוף". שטח דוגמה לא יפחת מ – 2 מ"ר או 2 מ"א, הכל לפי העניין.

נספח מס' 1

ניסיון הקבלן בביצוע העבודות

פרויקט מס' ...:				
מיקום העבודה:				
מועד הביצוע:				
תיאור כללי של העבודה:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	
			המזמין	
			מנהל הפרויקט	
			האדריכל	
קבלני משנה בביצוע הפרויקט:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	תחום
שמות ספקים:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	ספק של:
הערות:				
עלות כוללת של הפרויקט:				
משך ביצוע הפרויקט בפועל:		זמן שהוקצב בחוזה לביצוע הפרויקט:		

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרויקט: _____

הערה: יש לצרף אישורים מתאימים, המלצות בכתב (לרבות המלצות צוות השיקום ושיפוץ ברשות המקומית שבתחום שיפוטה בוצעה העבודה) ואישור הלקוח על פרטי העבודה.

פרק 01 – עבודות עפר ועבודות הכנה

01.01 כללי

עבודות עפר שתדרשנה אם תדרשנה תבוצענה בסמוך ליסודות ועמודים ובתוך חלקי מבנה קיימים, במקומות צרים וקשים לגישה ולעבודה.
העבודה תבוצע בכלים מתאימים ובעבודת ידיים באופן זהיר למניעת נזקים למבנה, חלקיו ומערכותיו. כל נזק שייגרם למבנה יתוקן ע"י החוכר ועל חשבונו.
עבודות עפר תבוצענה רק לפי אישור בכתב מנציג חברת "אחוזות החוף". החוכר לא יחל בעבודות חפירה (בכל יום חפירה) אלא בנוכחותו של נציג חברת "אחוזות החוף".

פרק 02 – עבודות בטון יצוק באתר

02.01 סוג הבטון

סוג הבטון בכל המבנה, אם לא צוין אחרת בתוכנית יהיה ב - 30.

02.02 תנאי בקרה

תנאי הבקרה יהיו טובים לכל סוגי הבטון.

02.03 מעברים, שרולים, חורים וכדומה

לפני יציקת כל הבטונים, על החוכר לברר את כל הפרטים הקשורים להכנות הדרושות בבטונים בעבודה זו. החוכר אחראי לקבל תכניות של כל המעברים חריצים, מגרעות, שרולים, סרגלים, פרופילים ועוגנים/ברגים לביטון וכו', הכל על מנת שיוכל לעצבם ו/או להתקנם בטפסנות מראש.

02.04 חיבור אלמנטי בטון

- א. חיבור אלמנטי בטון בהפסקות יציקה ובין אלמנטי בטון חדשים לאלמנטי בטון ישנים יעשה דלקמן:
 1. פני הבטון ישן ינוקו מתגמירים צבע, טיח חיפוי וכו'.
 2. הבטון יחוספס לעומק של 5 מ"מ וינוקה.
 3. במידת הצורך לפי המפורט בתוכניות תסותת מגרעת ליצירת תושבת.
 4. יחוברו קוצים/עוגנים לפי הנדרש בתוכניות.
 5. פני הבטון הישן יורטבו. ע"ג הבטון בעודו לח תיושם מריחה סיקה טופ - 110 EC בעובי 2 – 3 מ"מ.
 6. ע"ג המריחה כנ"ל בעודה רטובה תבוצע היציקה החדשה.
- ב. מחיר בטונים למיניהם כמוצג בכתב הכמויות הנוצקים ע"ג ו/או כנגד בטון קיים יחשב ככולל גם את כל האמור לעיל ובכלל זה ניקוי, חספוס, חציבה ומריחת סיקה טופ - 110 EC קוצים / עוגנים וכו', הכל כמפורט לעיל.

02.05 תיקון בטונים

א. כללי

תיקון בטונים בכלל ותיקון בטונים בהם נתגלה הזיון בפרט יעשה לפי הנחיה בכתב של נציג חברת "אחוזות החוף".

ב. הכנה

1. תמיכות

לפני תחילת עבודות החיצוב יוכנו תמיכות. לאחר בדיקת התמיכות ואישורן ע"י מהנדס החוכר, יוזמן נציג חברת "אחוזות החוף" לבדוק את התמיכות.

2. הורדת טיח

בשלב ראשון יורד הטיח מכל חלקי הבטון המיועדים לתיקון.

3. סיתות וחיצוב

החיצוב ייעשה בכל מקום בו נראים פגמים וסדקים המעידים על תחילת קורוזיה ובכל מקום בו לבטון צליל חלול בבדיקה בפטיש. בכל מקרה יש לסלק כל בטון רך, מתפורר, סדוק סדיקת שטח, בטון שמרקם פניו נפגע מריכוזי מלחים או תפרחות ובטון בו נראים קיני חצץ. כמו כן יש להוריד את כל עודפי המלט מהבטון שמקורם בגמר או תחילת יציקה. בכל מקום בו יש סדקים עוברים עמוקים ייעשה חצוב מצידו הסדקים. בכל מקרה יעלה עומק החיצוב ב-2 ס"מ לפחות על עומק הבטון שנפגע. רוחב ואורך החיצוב יעלה בלפחות 6 ס"מ על רוחב ואורך הבטון שנפגע (לפחות 3 ס"מ מכל צד). עבודות החיצוב כוללות גם חיצוב מעל ומתחת למוטות פלדה שנפגעו מקורוזיה - לפחות 10 מ"מ מסביב לכל מוט שנפגע או מסביב לחריץ שנשאר לאחר סילוק המוט אם היה צורך לסלקו, ובאורך העולה ב-3 ס"מ מכל צד במקום שבו נפגע המוט ע"י קורוזיה, הכל בהתאם לתכניות ו/או להוראות נציג חברת "אחוזות החוף" במקום. החיצוב מסביב לפרופילי הפלדה שנפגעו ייעשה בהתאם להוראות נציג חברת "אחוזות החוף" במקום. החיצוב ייעשה בזהירות, בפטישים מכניים קלים הטעונים אישור נציג חברת "אחוזות החוף" מראש. באזורים רגישים במיוחד ייעשה החיצוב בעבודת ידיים, בפטיש ובאיזמיל.

היקף שטחי המקומות שיתוקנו, יעובד בקו ישר ובזווית ניצבת לפני הבטון. העיבוד יעשה על ידי ניסור במשורר אבן, בדיסק או בחיצוב ניצב לפני הבטון ולעומק העולה על פי שניים גודל הגרגיר המרבי של האגרגט הגס שבמלט או בבטון לתיקון, אך בכל מקרה לעומק של 5 מ"מ לפחות. לא יוחל בכל עבודת סיתות לפני קבלת אישור נציג חברת "אחוזות החוף".

יש לקבל את אישור נציג חברת "אחוזות החוף" לסיתות שנעשה לפני המשך עבודות התיקונים בכל מקום ומקום.

4. סילוק מוטות הזיון והחלפתם

במקומות שייקבעו על ידי נציג חברת "אחוזות החוף" ייחתכו המוטות הפגומים ובמקומם יורכבו מוטות חדשים בקוטר הקיים. חיתוך המוטות ייעשה במשורר מכני מתאים. מוטות חדשים ירוכבו לקיימים ויעוגנו בבטון עם עוגנים מיוחדים. המוטות יחוזקו לבטון או לטפסות בעזרת שומרי מרחק מבטון צפוף בכמות המבטיחה יציבותם בעת פעולות התיקון. בכל מקרה יורחקו המוטות $\frac{1}{2}$ ס"מ לפחות מפני הבטון החצובים ועובי הכיסוי לשפה החיצונית יהיה 1.5 ס"מ לפחות, אלא אם אושר אחרת ע"י נציג חברת "אחוזות החוף".

5. ניקוי הברזל

אחר גמר החיצוב יש לנקות את מוטות הזיון ופרופילי הפלדה שנחשפו מכל חלודה וקרומים אחרים עד אשר לא יישארו סימני חלודה על פניהם.

שטחי הבטון המיועדים לציפוי במלט צמנטי, הן הבריאים והן המסותתים בחיצוב כנ"ל ינוקו מכל חומרים זרים ויחוספסו במברשת פלדה מכנית. עומק השכבה שתחוספס בכל מקרה, לפחות 2 מ"מ.

ג. תיקונים במלט צמנטי משופר באמולסיה פולימרית ביישום ידני

תיקונים במלט על בסיס צמנט פורטלנד משופר באמולסיה פולימרית בשיטת הטיח ייעשו במקומות שיסומנו על ידי המהנדס מטעם החוכר. המלט יהיה מלט מסחרי מוכן מראש במפעל משל יצרן מוכר כגון Sika TOP 122 או סטרקצרייט של טורו. מקור המלט טעון אישור נציג חברת "אחוזות החוף" מראש. האשור יינתן רק על סמך דוקומנטציה מתאימה המוכיחה שהמלט מיועד לתיקונים מהסוג בו מדובר, שיש אתו ניסיון בשטח והוכח תפקודו לזמן ארוך. יישום הטיח ואשפרתו יעשו עפ"י הוראות היצרן.

תמיכות זמניות

02.06

תבוצענה תמיכות זמניות כמפורט בתוכניות ו/או אם תדרשנה ע"י נציג חברת הקבלן במהלך ביצוע העבודה, הן לעבודות בטון והן לעבודות מסגרות חרש או לכל צורך אחר.

הערה [p1]: מדוע אחוזות החוף הכל על הקבלן !!!!!

פרק 03 – עבודות בטון טרום

03.01 כללי

בחזיתות הבניין קיים גריד של קורות ועמודים, שתי וערב. במסגרת השיקום והחידוש של המבנים נדרש עיבוי של קורות ועמודים אלו כבליטה אדריכלית מעבר לקן הבניין הקיים, עד 40 ס"מ. בליטות אלו תבוצענה באלמנטים טרומיים כדוגמת גי' אר סי. בגוון ובמרקם של בטון גלוי לפי בחירת נציג חברת "אחוזות החוף" האלמנטים הטרומיים יעטפו גם את אלמנטי הבטון הקיימים.

למרות האמור לעיל בדבר האיסור להתקין צינורות, תעלות, ארובות, חיווט וכו' ע"ג קירות חוף ניתן יהיה להוליך צנרת חיווט תעלות, ארובות וכו' בתוך חלל האלמנטים הטרומיים.

03.02 ייצור האלמנטים

האלמנטים ייוצרו בבטון עם זיון סיבי זכוכית מסוג גי' אר סי לרבות עוגנים ותליות מפלדת אל-חלד. בגוון ומרקם בטון גלוי. דוגמאות יובאו לאשור נציג חברת "אחוזות החוף" לפני המשך ייצור.

החוכר אחראי לטיב הייצור, החומרים ולבדיקות האיכות של החומרים.

03.03 התקנת האלמנטים במבנה

האלמנטים יותקנו במבנה לפי הנחיות נציג היצרן ובהתאם לתכניות ולפרטים בגוון ובמרקם שיאושר. המישיקים בין האלמנטים יאטמו במסטיק פוליארטני תוצרת סיקה או ש"ע באופן שתימנע חדירת מים ולכלוך בין האלמנטים אשר ילכלכו בעת יציעתם את החזיתות.

פרק 05 – עבודות איטום

05.01 כללי

מבלי לגרוע מכלליות האמור להלן, העבודה תתבצע גם בכפוף להוראות יצרני חומרי האיטום.

השוכר יביא לאישור נציג חברת "אחוזות החוף" דוגמה לרבות קטלוגים ומפרטי יצרן של כל החומרים שיש בדעתו להשתמש לצורך ביצוע העבודה ורק לאחר בדיקתם ואישורם ע"י נציג חברת "אחוזות החוף" יותר לחוכר להתחיל בעבודה.

החוכר לא יחל בעבודות האיטום אלא לאחר קבלת הוראה בכתב מנציג חברת "אחוזות החוף". כן יידרש השוכר לקבל אישור נציג חברת "אחוזות החוף" בכתב לכל שלב ושלב בעבודות האיטום (הכנה, פריימר, רולקה, שכבות האיטום וכו') לפני התחלת השלב הבא.

החוכר יקפיד על רציפות שכבות האיטום ובכלל זה בין המישורים השונים אף אם הדבר לא צוין במפורש במסמכי החוזה האחרים. תהליך ושילבי עבודות האיטום יוגשו לפני ביצוע לנציג חברת "אחוזות החוף" לאישור.

05.02 איטום גגות, מרפסות ומרתפים .

איטום גגות ומרפסות יבוצע כדלקמן:

- א. חשיפת רצפת הגג עד לגילוי הבטון הקונסטרוקטיבי. בכלל זה פירוק ריצוף, מדה, חול, איטום וכיו"ב.
- ב. תיקון רצפת בטון עפ"י סעיף 02.05.
- ג. חגורת הפרדה מבטון ברוחב 10 ס"מ תעובד בין פנים המבנה למרפסת (לרוחב הפתח). זאת כדי למנוע מעבר רטיבות דרך חול המילוי.
- ד. פני הרצפה יעובדו ויוחלקו בשיפוע של 1.5% (במידה ולא צוינו שיפועים אחרים בתכנית) לפחות כלפי מוצאי המים עפ"י תכנית השיפועים. ביצוע השיפועים החדשים בבטון מוקצף (בטקל) או "מדה" לפי הנחית המהנדס מטעם החוכר. הרכב ה"מדה" של 4 חלקים חול טבעי חלק אחד צמנט מי התערובת יכילו 50% מוסף מסוג סיקה לטקס או ש"ע.
- ה. יש לסתת בהיקף מעקה הגג שקע בעומק 1.5 ס"מ ובגובה של 15 ס"מ מעל מפלס בטון השיפועים המיועד עד לגילוי השלד והלחליק את פני השטח.
- ו. במפגש בין מישור אנכי לאופקי יעבדו רולקות משולש טיט במידות 10/10 ס"מ ועיגולו בכף טיחים. הרכב הטיט לרולקות יהיה חלק אחד צמנט שני חלקים פלינקוט ושלושה חלקים חול.
- ז. במוצאי המרזבים תותקן שוקת פח מגוליון.

- ח. האיטום יעשה בשתי שכבות של יריעות ביטומניות משופרות מסוג פוליפז S.B.S 5R בעובי 4 מ"מ לפי תקן ישראלי 1430 חלק 3, מולחמות ומודבקות הדבקה מלאה לתשתית כדלקמן:
1. מריחת שכבה אחת של פריימר ביטומני מסוג GS/474 או שווה ערך בשיעור של 250 גר"/מ"ר, ייבוש למשך 5 - 3 שעות ומריחת שכבת ביטומן חס 85/40 במשקל 2.5 ק"ג/מ"ר.
 2. ברולקה תולחם יריעת חיזוק ברוחב 70 ס"מ מסוג היריעה הביטומנית.
 3. את יישום היריעות יש לבצע בהלחמה לכל שטח מגע ובחפיות של 10 ס"מ לרוחב ולאורך עם להבה ומרית מעוגלת ו"לגהץ" את החפיה עד צאת הביטומן מתוך החפיות.
 - יש להקפיד שלא לשרוף את היריעות בעת הביצוע. הופעת עשן מראה על שרפת זיון היריעה - פוליאסטר.
 - במקרה של פגם או שרפת פוליאסטר יהיה צורך להלחים טלאי שיעבור את הפגם ב- 20 ס"מ לפחות מכל צד.
 - תיקון הפגמים ייעשה על חשבון החוכר.
 4. שכבה שנייה של יריעות תבוצע ע"ג השכבה הראשונה באותו כוון, כנ"ל, באופן שהחפיה בין היריעות תהיה במרכז היריעה שמתחת. יריעות שמתוכננות להשאר חשופות לחוץ תהיינה עם ציפוי צפחה.
 5. ברולקות תבוצענה בנוסף ליריעות החיזוק שתי יריעות איטום. יריעת חיפוי אופקית תולחם בחפיה של 15 ס"מ על גבי יריעת החיזוק ברולקה, יריעת חיפוי אנכית ברולקה תולחם לכל גובה השן ותדר עד 30 ס"מ על פני חיפוי היריעה האופקית.
 - יריעת החיפוי האנכית תהיה מסוג המשמשת את שכבת האיטום העיקרית.
 6. יש לאטום את החיבור בין היריעה לקיר במילוי מסטיק "מסטיאול D" או מסטיק פוליאוריטני חד הרכבי. קצה היריעה ברולקה יהודק ע"י פס אלומיניום מתוצרת מתכות ערד
 7. המשך העבודות בגג תבוצענה בהירות באופן ששכבת האיטום לא תפגע. כל פגיעה בשכבת האיטום תתוקן מיידית ע"י החוכר ועל חשבונו.
 - ט. לאחר גמר האיטום ולפי אישור בכתב של נציג חברת "אחוזות החוף" תבוצע בדיקת הצפה.
 1. יש להציף את הגג במים למשך 48 שעות. גובה המים מעל הנקודה הגבוהה יהיה 2 ס"מ ולא יעבור את גובה הרולקות.
 2. לאחר הצפה של 48 שעות תיערך בדיקה ויזואלית של התקררות, מעליהן בוצע האיטום לצורך גילוי נזילות.
 3. היה ויתגלו נזילות, יתוקן האיטום. תבוצע הצפה ובדיקה ויזואלית כנ"ל וכך חוזר חלילה, עד אשר בבדיקה ויזואלית לא יתגלו נזילות.
 4. בגמר ההצפות יש לנקז בהירות את המים בנוכחות נציג חברת "אחוזות החוף" באופן שלא ירטבו חלקים שאינם אטומים בקומה.
 - י. במרפסות יותקנו זרבוביות (פישרים). אם לא נדרש בתוכניות או ע"י נציג חברת "אחוזות החוף" אחרת יהיו הזרבוביות מפח אבץ, בקוטר 1 1/2", קטומות בקצה.
 - יא. במקומות בהם נדרש רצוף, יהיה מפלס הריצוף נמוך בכ- 1 ס"מ ממפלס פנים המבנה. בהפרדה בין הפנים לחוץ, ע"ג חגורת ההפרדה כנ"ל יותקן סרגל מאלומיניום. המפגש בין האיטום לסרגל ההפרדה יאטם במסטיק פוליאוריטני חד הרכבי או מסטיאול D כנ"ל.
 - יב. בטרם יחל החוכר בביצוע עבודות החוכר יבצע סקר איטום מרתפים, במבן ויתן מענה לאיטום המרתפים, מתוך פנים המבנה בלבד, האחריות תהיה על החוכר כולל המצאת דו"ח ואחריות כלפי העיריה והכיכר.

פרק 06 – מסגרות אומן

06.01 כללי

- א. עבודות המסגרות כוללות בצוע אלמנטים חדשים לפי פרטים שיאושרו נציג חברת "אחוזות החוף".
- ב. העבודה תבוצע גם בכפוף לאמור בפרקים 6 ו-19 של המפרט הכללי – נגרות ומסגרות אומן ומסגרות חרש.
- ג. כל חלקי הפלדה יגולוו בגליון חם לעובי של 80 מיקרון לפי דרישות תקן מס' 918 ע"י מגלון בעל הסמכה לתקן ISO 9002. אלמנטים דקים בעובי 4 מ"מ ופחות אשר לא ניתן לגלון אותם בחם (שכן הם מתעוותים) יגולוו בהתזת אבץ חם. לא יותר בצוע ריתוכים לאחר ביצוע הגלון אלא אם הדבר יאושר בכתב ע"י נציג חברת "אחוזות החוף" והעירייה אינה מתחייבת שאישור כזה ינתן. במידה וינתן אישור לכך יבוצע תיקון בצבע עשיר אבץ.

06.02 דוגמאות

- החוכר יבצע דוגמה של כל פריט החוזר על עצמו 10 פעמים לפחות לאישור נציג חברת "אחוזות החוף".
- בהעדר כמות של 10 פריטים מכל סוג, רשאי נציג חברת "אחוזות החוף" לבחור מס' פריטים (לפי החלטתו) לבצוע דוגמה.
- הדוגמאות יתאימו בדיוק נמרץ לאלמנטים המקוריים ובהעדר אלמנטים מקוריים לתוכניות.
- נציג חברת "אחוזות החוף" יהיה הפוסק היחיד למידת התאמתם של האלמנטים לנדרש והחוכר ידרש לתקן כל אי התאמה עד לאישור נציג חברת "אחוזות החוף".
- הדוגמאות המאושרות ישמרו במשרדי נציג חברת "אחוזות החוף" עד לסיום עבודות הנגרות לצורך השוואה בינם לבין האלמנטים שיוצרו.
- החוכר רשאי להשתמש בסוף העבודה באלמנטי הדוגמה לצורך התקנה במבנה בתנאי שהם תקינים לפי קביעתה נציג חברת "אחוזות החוף".

06.03 תקן

- ביצוע המסגרות יעשה גם בכפוף לאמור בתקן ישראלי 1225.

06.04 ריתוכים

- א. החוכר יעסיק לצורך ביצוע העבודות אך ורק רתכים מוסמכים בעלי תעודות מאושרות בנות תוקף לפי ת"י 127.
- ב. סוג האלקטרודות לריתוך יתאים לסוג הפלדה, סוג הזרם החשמלי ועוצמתו, מיקום התפרים ותנוחת הריתוך הכל בהתאם לדרישות התקן.
- ג. הריתוך יעשה באלקטרודה של 2 מ"מ לכל אורך קווי המגע. הריתוכים יבוצעו בחוט CO וימלאו את כל קווי המגע בין הפרופילים.
- ד. לאחר הריתוך יבוצע ניקוי ושיוף לקבלת קווי מגע יפים ואחידים.
- ה. רק לאחר אישור הריתוכים ע"י נציג חברת "אחוזות החוף" יותר לקבלן לבצע את הצבע.

06.05 פרזול

- הפרזול לסוגיו השונים כגון: צירים, ידיות, בריחים פנימיים, מנעולים, פסי וווי גרירה וכו' יהיו מטיב מעולה מחומר בלתי מחליד כמו נירוסטה או פליז מצופה כרום.
- הפרזול יאפשר תנועה חופשית וחלקה של פרטי המסגרות/נגרות.

06.06 איטום

- איטום המרווח בין אלמנט המתכת לקיר המבנה יעשה בסיקה פלקס מתאים למטרה זו, ספק גילאר או ש"ע.
- קירות המבנה הקרובים למפלס הקרקע ינתן פיתרון בטיח והקירות נגד עליה קפילרית ואיטום מתאים. האמור כולל גם הצורך הארכת מרזבים והרחקת מים מהמבנה.

06.07 ברגים

כל הברגים יהיו מגולוונים עם ראש שקוע.

06.08 הכנת אלמנטי נגרות

חיתוך האלמנטים יבוצע במשור או בכלי מכני בלבד. אין לחתוך במבער. שטחי חיתוך יהיו ישרים חלקים וללא חריצים.

כל החיבורים והפזות יבוצעו בכרוג לפי הפרטים המקוריים וכנדרש בתוכניות, לא יותר שימוש בפרייזר לצורך יצירת מגרעות ופינות.

06.09 הרכבה והגנה

- החוכר ינקוט בכל האמצעים הדרושים לביצוע ההרכבה ובכלל זה תמיכות, פיגומים זמניים וכו'.
- החוכר יגן ע"י כיסוי מתאים כגון נייר קרטון ופוליאטילן על האלמנטים המורכבים כך שלא יפגעו בהמשך העבודה עד למסירתה.

06.10 צביעת אלמנטי מסגרות

שטחי הריתוך ינוקו, ישויפו ויצבעו בצבע עשיר אבץ. האלמנטים יצבעו ב- 2 שכבות של צבע פוליאוריתני כדוגמת מטל רסט של ניר לט או ש"ע לרבות פריימר אם נדרש, הכל לפי המלצת יצרן הצבע העליון.

06.11 זיגוג

כל עבודות הזכוכית יהיו בזכוכית שקופה clear בגוון שקוף לחלוטין ובהתאמה לדרישות ת"י 1099. לא יותר שימוש בזיגוג אנטי סאן ובזכוכיות רפלקטיביות לכל סוגיהן. עובי הזכוכית יקבע על פי מפתחי החלונות ועובי של 5+6 מ"מ לכל הפחות. הזכוכית תהייה מחוסמת מסוג טריפלקס. שימוש בזכוכית חלבית יותר רק מסוג טריפלקס עם פילם פנימי. לא יותר שימוש פילם חיצוני.

פרק 07 - עבודות אינסטלציה

07.01 כללי

- על החוכר לסמן תוואי הצנרת לאישור נציג חברת "אחוזות החוף" טרם ביצוע חציבות לצורך העברת הצנרת.
- עבודות חציבה לתעלות יבוצעו ע"י מחרץ מכני מיוחד או ע"י ניסור בדיסק מיוחד ובתנאי שתובטח פגיעה מינימלית בשלד המבנה. קידוחים וניסורים בבטון יבוצעו ע"י מקדח/דיסק יהלום במימדים המינימליים הנדרשים.
- לצורך סתימת התעלות יותר שימוש בחומרים מאושרים בלבד.
- בכל מקרה לא יועברו מערכות אינסטלציה בקירות חיצוניים אלא בתוך אלמנטי הסתרה מ- ג"א. ר. סי כמפורט בפרק 03 לעיל והצנרת תהיה מברזל יציקה.

פרק 08 - עבודות חשמל ותקשורת

08.01 כללי

- על החוכר לסמן תוואי צנרת חשמל ותקשורת לאישור נציג חברת "אחוזות החוף" טרם ביצוע חציבות לצורך העברת הצנרת. לצורך סתימת התעלות יותר שימוש בחומרים מאושרים בלבד.
- עבודות חציבה לתעלות יבוצעו ע"י מחרץ מכני מיוחד או ע"י ניסור בדיסק מיוחד ובתנאי שתובטח פגיעה מינימלית בשלד המבנה. קידוחים וניסורים בבטון יבוצעו ע"י מקדח/דיסק יהלום במימדים המינימליים הנדרשים.
- לצורך סתימת התעלות יותר שימוש בחומרים מאושרים בלבד.
- עבודות החשמל כוללות גם את כל עבודות החציבה והקידוח כמפורט להלן או כפי שיוחלט ע"י המתכננים בשטח אשר להם יידרש הקבלן לצורך ביצוע העבודה המושלמת. כולל סתימת

התעלות בחומרים מאושרים והחזרת המצב לקדמותו. בכל מקרה לא יועברו מערכות חשמל ותקשורת בקירות חיצוניים אלא באישור מראש ובכתב מנציג חברת "אחוזות החוף".
דוגמא מכל סוג של גוף תאורה המותקן בבניין תובא לאישור נציג חברת "אחוזות החוף".

פרק 09 - עבודות טיח

09.01 כללי

הטיח יהיה טיח חרושתי מובא. לא יותר יצור טיח באתר. יישום הטיח יבוצע לפי הוראות היצרן אשר תובאנה לבדיקה ואישור של נציג חברת "אחוזות החוף". לא יותר שימוש בטיח לפני שנציג חברת "אחוזות החוף" בדק את מקורו, נתוניו ואיכותו ואישר את שיטת היישום. יצרן הטיח ייתן אחריות של 2 שנים לפחות לטיח, לאי סדיקתו, לאחידותו לקיר וליציבותו.
הטיח יבוצע עם מייקים אנכים כל 1.5 מ' לקבלת סרגל שני כוונים. במפגש בין בטון לבלוקים, בין קירות חדשים לישנים ובמפגש בין תקרות קירות ומחיצות במישורים שונים תיושם רשת סיבי זכוכית עמידה באלקליות אשר תוטבע בתוך הטיח גודל עין 10/10 מ"מ.
בשטחים בהם תבוצע שכבת טיח שעוביה עולה על 2 ס"מ תיושם רשת לולים מגולוונת.
מבלי לגרוע מכלליות האמור במסמך ג' 1, החוכר לא יורשה להתחיל בעבודות טיח מכל סוג שהוא אלא לאחר בצוע דוגמה ואישורה ע"י נציג חברת "אחוזות החוף".

09.02 הכנה

פני הקיר המיועדים לטיח יהיו ונקיים מכלכלוך ואבק.
פני קיר יורטבו היטב מסי' שעות לפני ביצוע הטיח באופן שבעת יישום הטיח פני השטח יהיו יבשים אך התשתית תהיה לחה (רטוב, יבש פנים). על גבי התשתית תבוצע שכבת הרבצה מייצור חרושתי כנ"ל.

09.03 גמר טיח

גמר קירות יבוצע סרגל שני כוונים עם מייקים. גליפים יהיו חדים ורציפים ללא שקערוריות.
כן יבוצע גליף חד רציף ומושלם בין שטחי טיח בטון גלוי או כל תגמיר אחר. החוכר יגן על חלקי הקיר המיועדים להישאר גלויים מפני עבודות הטיח ע"י כיסוי מתאים וניקוי מידי במידה והקיר יתלכלך.

פרק 11 - עבודות צביעה

11.01 צבע

א. כללי

עבודת הצבע יבוצעו גם לפי הוראות יצרני הצבע ויכללו גם את שכבות היסוד וההכנה הנדרשות.
החוכר יבצע בדיקה של הרכב (סוג וגוון) הצבעים המקוריים על פי הנחיות נציג חברת "אחוזות החוף". תוצאות הבדיקה ישמשו את אדריכל החוכר כדי לקבוע את מערכת הצבע החדשה.

ב. גוון לפי בחירת אדריכל החוכר

האדריכל מטעם החוכר יגיש לאישור נציג חברת "אחוזות החוף" את הצבעים אשר נבחרו על ידו.
כל הצבעים שיוצעו יהיו על פי מספרים קטלוגיים ממוספרים של יצרני צבע ו/או חומרי גמר מוכרים
תבוצענה דוגמאות של הצבעים על חזיתות המבנים פי הסיכום בין אדריכל החוכר לבין נציג חברת "אחוזות החוף".
אם ידרוש נציג חברת "אחוזות החוף" דוגמאות נוספות, יבצע החוכר את הדוגמאות הנוספות על פי דרישת נציג חברת "אחוזות החוף".
ההחלטה הסופית לגבי הצבעים שייבחרו תהיה בסמכות נציג חברת "אחוזות החוף".
למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החוכר אינו מוסמך לקבוע את צבעי הגמר בחזיתות המבנים ובכלל זה צבעי טיח, שילוט, קונסטרוקציה, ברזל ו/או כל חומר אחר בחזית.

11.02 גליון

כל חלקי המתכת יגולונו בחם, בטבילה באמבט, כשעובי הגליון המזערי הוא 80 מיקרון, הכל לפי דרישות ת"י 918.

חלקי מתכת שעוביים קטן מ- 5 מ"מ ועלולים להתוות בטבילה באמבט חם יגולונו בהתזת אבץ חם במפעל המתמחה בצביעה מסוג זה.

11.03 צביעת מוצרי פלדה מגולוונת

צביעת מוצרי פלדה מגולוונת, תבוצע כדלקמן:

- הסרת שומן באמצעות ממיס אורגני או באמצעות דטרגנט חם בהתזה.
- הסרת הברק בנייר לטש עדין.
- ניקוי באמצעות אוויר דחוס של שאריות גרגירים ואבק.
- צביעה בשתי שכבות של צבע פוליאוריטני כדוגמת מטל רסט של ניר לט או ש"ע.

11.04 צביעת מוצרי פלדה מגולוונת

לאחר תיקון הבטונים כמפורט בפרק 02 לעיל יוחלקו פני הבטון לסרגל שני כוונים עם גליפים ישרים וחדים ומפגשים ישרים וחדים סנמיות. ההחלקה תבוצע במידת האפשר במרק מסוג אלטק וויולט בתוספת 20% מלט ובמקרים בהם עובי התיקון אינו מאפשר טיקון במרק יבומע ישור בטיח לפני המרק.

11.05 צביעת שטחי טיח ובטון ממורק

צביעת שטחי טיח ובטון ממורק כנ"ל תבוצע במערכת הכוללת שכבת רשת זיון דקורטיבית (כמו טפט) מוטבעת בשכבת צבע גמיש בעובי המקסימאלי האפשרי ללא טישטוש מרקם הרשת וצבע פוליאוריטני סופי מעל הכל כדוגמת שיטת "גלזורה גלס"

פרק 12 – עבודות מסגרות אומן (אלומיניום)

12.01 כללי

עבודות אלומיניום יבוצעו בהתאם למפרט הכללי פרק 12 מסגרות אומן (אלומיניום), וכן בכפוף להוראות בתכניות (שיוכנו ע"י אדריכל החוכר ויוגשו לאישור נציג חברת "אחוזות החוף") והמפרט המיוחד שלהן.

פריטי האלומיניום יבוצעו במפעל הנמצא תחת השגחה של מכון התקנים.

כל החלונות לרבות המילואות שמתחת לחלונות יפורקו ויבוצעו פנלים חדשים של חלון ומילואה.

כל הווטריות תפורקנה ותבוצענה ויטרינות חדשות מותקנות פנימה למישור הקיר.

12.02 אישור תוכניות ייצור, דיגום פריטים וייצורם

א. במסגרת עבודתו יתכן אדריכל השוכר את פריטי האלומיניום תכנון מפורט (Shop Drawings)

ב. החוכר יעביר לאישור נציג חברת "אחוזות החוף" תכניות ייצור (Shop Drawings) מפורטות ושלמות של כל המוצרים, האביזרים והפריטים שיצורם נכלל במסגרת העבודה (להלן הפריטים). תכניות אלה תהיינה תואמות לעקרונות תוכנית העיצוב האדריכלי המצורפת לחוזה זה, ותהיינה לפי המפורט במפרט הטכני המיוחד ותכלולנה גם:

שם יצרן הפרופילים.

מספרי הפרופילים.

חזיתות כולל מידות לכל אלמנטי האלומיניום.

פרטים בקני"מ 1:5 ו-1:1 לפי הצורך.

פריטי חיבור, זיגוג, איטום וחיבור למבנה בחתכים אופקיים ואנכיים.

פרוט אביזרים ופרזול.

מפרט לחומרי האיטום.

חישוב קונסטרוקטיבי של האלמנטים ופרוט של כל מצבי ההתחברות, לגבי כל אלמנט שידרוש נציג חברת "אחוזות החוף".

חישוב עובי הזיגוג.

נציג חברת "אחוזות החוף" רשאי להורות על ביצוע כל שינוי או תיקון בתכניות הייצור האמורות כנדרש, לפי שיקול דעתו, להתאמת ייצור הפריטים להוראות החוזה.

ג. אושרו תכניות ייצור כאמור לעיל, ייצר החוכר, פריט לדוגמא (אב-טיפוס) אחד מכל פריט החוזר על עצמו לפחות 10 פעמים, מחומרים ובתהליך ייצור זהים מכל בחינה שהיא לאלה שישמשו בייצור הפריטים מאותו סוג, ויעבירו לאישור נציג חברת "אחוזות החוף". נציג חברת "אחוזות החוף" רשאי להורות על ביצוע כל שינוי או תיקון בתהליך הייצור, כנדרש לפי שיקול דעתו להתאמת הפריט לתכניות הייצור ולהוראות החוזה.

ד. החוכר ייצר את הפריטים בייצור סדרתי אך ורק לפי תכניות הייצור המאושרות על ידי נציג חברת "אחוזות החוף" ואך ורק מחומרים ובתהליך הייצור ששימשו לייצור אב-הטיפוס שאושר על ידי נציג חברת "אחוזות החוף".

ה. אישור תכניות הייצור ותהליך הייצור ע"י נציג חברת "אחוזות החוף" אינו פוטר את החוכר מאחריות כלשהי המוטלת עליו לפי חוזה זה ולפי כל דין.

12.03 פרזול

- א. הפרזול יהיה פרזול המומלץ ע"י יצרן הפרופילים ומיועד לפריט.
- ב. ידיות סגרים ומנעולים יחוברו לפרופילי החלון אך ורק באמצעות ברגי פלדה בלתי מחלידים (לא במסמרות).
- ג. יש להגיש לאישור את כל האביזרים וחלקי הפרזול במועד הגשת תכניות העבודה לאישור.
- ד. כל אגף של חלון סובב יצוייד בשני זוגות מספריים. 30 מעלות.
- ה. מערכת ידית וסגר תהיה ממתכת, בגמר אנוני/צבע בתנור לאישור נציג חברת "אחוזות החוף".
- ו. ברגים יהיו מסוג ובציפוי הטעונים אישור נציג חברת "אחוזות החוף".
- ז. דיסקיות יהיו מנחושת או אוקולון.
- ח. מסמרות יהיו מפלדה עם ראש אלומיניום. הראש יהיה מאולקן.
- ט. עם השלמת אישור האביזרים, על החוכר להכין לוח המחשה לכל אביזרי הפרזול, לשם הצבתו באתר.

12.04 זיגוג

- א. עובי וסוגי הזכוכית יהיו בהתאם לתוכניות אך בכל מקרה לא פחות מהנדרש ב-ת"י 1099 חלק 1, החוכר יחשב את העובי הנדרש לכל פריט לפי התקן.
- לא יהיו פגמים בזכוכית כמוגדר בת"י 938.
- ב. כל הזכוכיות תהיינה מסוג א' ללא בועות, כתמים, שריטות, או פגמים אחרים כמוגדר בתקן.
- ג. עובי הזכוכיות יהיה בהתאם לדרישות התקנים, לגבי העובי, על החוכר להציג חישובים הערוכים לפי פרק ד' לתקן, שעל פיהם נקבע עובי הזיגוג.
- ד. החוכר ימציא מסמכים המאשרים כי סוגי הזכוכית עומדים בדרישות התקנים המצוינים במפרט ומתאימים לדרישות המיוחדות לסוגים השונים. זכוכית מחוסמת תישא חותמת של מפעל חיסום, על כל לוח זכוכית שיוקן בשטח.
- ה. הזכוכית תהיה מחוסמת ורב שכבתית.
- ו. עובי הזכוכית בשדה כלשהו בפריט יהיה זהה לעובי הנדרש בשדה הגדול ביותר של אותו פריט.
- ז. אופן הזיגוג יהיה בהתאם להוראות יצרן הזכוכית.
- ח. האטמים יהיו עשויים ניאופרן או אי.פי.די. אם האטמים יהיו מהודקים ולחוצים היטב לכל אורכם בתוך המסגרות, והפינויות תהיינה מחוברות ואטומות.

12.05 ייצור וגימור

- א. האלומיניום יוגן מפני השפעות קורוזיביות ע"י צבע בתנור בעובי 60 מיקרון או אילגון בעובי 20 מיקרון לפי בחירת נציג חברת "אחוזות החוף". חותמת הצבע תהיה זהה לחותמת יצרן הפרופילים.
- ב. במלבן ובאגף החלון יחוברו הפינות באמצעות ברגים או מסמרות.
- החיבור ייעשה באמצעות אביזרי פינה מאלומיניום או מזמק, אשר יוכנסו למלבן ולאגף כשהם טבולים בחומר איטום (כגון אפוקסי).
- ג. פרופילי אגפים יחוברו בפינות בגרונג (45 מעלות), באמצעות מסמרות שלא יראו בחזיתות.
- ד. מבנה החלון ינוקז ממים ויכלול חורי ניקוז המיוצרים באמצעות מבלט ופקק לאטימת מעבר רוח אשר יאפשר גם את ניקוז המים מהמשקוף.

12.06 הרכבת המסגרת בפתחים

1. המידות ימדדו באתר ע"י החוכר ובאחריותו. לא ייוצרו פריטים על סמך מידות בתכניות וברשימות. במקרה של סטייה בין המידות בתכנית למידות בשטח יודיע על כך החוכר ל-נציג חברת "אחוזות החוף" לפני ביצוע הפריטים. לתשומת לב החוכר, מידות הפתח בתכניות אדריכלות הן מידות ברוטו וכוללות את אדן החלון.
2. על החוכר למנוע חיבור ישיר בין אלומיניום לפלדה או בין אלומיניום לצמנט, באמצעות שכבת PVC קשיח.
3. לא יורשה שימוש בברגים ומסמרים גלויים
4. מחברי פינות יהיו פנימיים.
5. החוכר יגן על מוצרי האלומיניום על ידי שרולי פוליאתילן או קרטון גלי שישארו שלמים עד לתחילת הרכבתם באתר.
6. פריטי האלומיניום יהיו אטומים למים ורוח. חומרי האיטום יהיו מסוג שמתחבר לאלומיניום, בטון ופלדה. חומר האטימה יהיה מסוג שאינו גורם נזק לאלומיניום ולטיח, אינו מוציא שמנים או אוגר לחות.

12.07 בדיקות

- א. הפריטים יבוצעו בהשגחת מכון התקנים. על היצרן לאפשר למכון לבחור דגמים אקראיים במהלך הייצור, מהאחסון, ולאחר ההרכבה באתר.
- ב. בנוסף לבדיקות הנ"ל רשאי נציג חברת "אחוזות החוף" לבחון ולבדוק בכל עת כל פריט המיועד לפרויקט.
- ג. בתום ההתקנה תבוצע בדיקת אטימות לחלונות נגד מים.

12.08 מערכות פרופילים ואביזריהן

- א. פרטים יהיו פרטי יצרן ויובאו לאישור נציג חברת "אחוזות החוף".
- ב. מערכות הפרופילים ופריטיהם יהיו עפ"י המפורט ברשימות האלומיניום.
- ג. הפרופילים והאלמנטים יהיו מיוצרים בכפוף לתקנים הישראליים הרלוונטיים
- ד. כל הפרטים יעמדו בלחץ שיא כנגזר מהאזור בו ממוקם המבנה עפ"י ת"י 414.

פרק 22 – רכביבים מתועשים בבנין

22.01 כללי

- א. בתקרות הקומה המפולשת תבוצע תקרת תותב דקורטיבית בשילוב גופי תאורה על פי פרטים שיאשרו ע"י נציג חברת "אחוזות החוף"

22.02 דוגמאות וקטעים ניסיוניים

בנוסף לאמור במפרט הכללי פרק 22, החוכר יספק דוגמה, מכל מוצר ויכין קטע ניסיוני מכל עבודה אשר תסופק או במסגרת חוזה זה. שטח כל דוגמה יהיה 5 מ"ר לפחות לרבות אביזרי קצה.

22.03 תקרות תותב

- א. תקרות תותב תוכננה ע"י מהנדס קונסטרוקציה מטעם החוכר אשר יעביר מראש תוכניות ופרטים מאושרים על ידו לידיעת נציג חברת "אחוזות החוף" וכן יפקח אישית על ביצוען ויהיה אחראי על יציבותן. מהנדס הקונסטרוקציה מטעם החוכר יעביר בכול שלב שיידרש ובסוף העבודה, אישור לנציג חברת "אחוזות החוף" כי התקרות תוכננו על ידו, בצוץ לווה על ידו והן יציבות מבחינה סטטית וראויות לשימוש.
- יש לראות את החוכר כאחראי מבחינה מקצועית וביטוחית לכל פעילות המהנדס מטעמו.
- ב. תליית התקרות תבוצע במוטות הברגה בקוטר מינימאלי של 6 מ"מ לרבות אומים לפילוס לפי הנחיות יצרני התקרות. עיגון תקרות יבוצע בברגים ומיתדים של פיליפס לפי ההוראות יצרני התקרות.
- לא יותר שימוש בירות לעיגון התלייה.
- המבנה הנושא יתוכנן ע"י החוכר במסגרת חובתו להכנת התכנ המפורט. בכל מקרה המרחק בין התליות כנ"ל לא יעלה על 0.80 מ' לכל כוון.
- ג. אמבטיות ותעלות לגופי תאורה יתלו בשיטה זהה לתקרה ובמנותק מקונסטרוקצית התקרה.
- ד. פרופיל L-ו Z-ו בהיקף תקרות תותב ועיגונו יחשבו ככלולים במחיר התקרה.
- ה. תקרות תהיינה תקרות פסים מאלומיניום מטיפוס.....
- ו. התקרות צריכות לעמוד בדרישות ת"י 921 ות"י 755 בדרגת IV 2.3 לפחות.

פרק 24 - עבודות פירוק, הריסה והכנה

24.01 פירוק והריסה כללי

- א. עבודות ההריסה הפירוק תבוצענה על פי כל דין ותוך הקפדה על אמצעי זהירות מתאימים, על מנת למנוע פגיעה בנפש, ו/או ברכוש.
- ב. באם עבודות ההריסה והפירוק מחייבים זאת, יהיה על החוכר להקים תחילה פיגומים מתאימים, ולתמוך חלקי מבנה סמוכים למקום ההריסה, או לתמוך זמנית חלקי מבנה שאינם סמוכים למקום עבודתו..
- ג. עבודות חפירה / חציבה במרחק עד 1.5 מטר מקוי הבניין או הגדר ייעשו אך ורק בעבודות ידיים.

נספח "ה1" לחוזה השיפוט

מסמכי תוכנית בניין העיר

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ה2" לחוזה השיפוט

מסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי לתוכנית בניין ערים מס' 2465 א' "מתחם גבעון"

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח ו' לחוזה השיפוח

נוסח הערבות

לכבוד

עיריית תל-אביב יפו

ככר יצחק רבין

תל-אביב

ג. א. ג.

בנק

סניף

רח'

מס' מיקוד

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ ("השוכר"), הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש"), גבוה מהמדד שהתפרסם ביום 15 לחודש _____ שנת _____ ("מדד הבסיס"), נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 8% בחישוב חודשי.
המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו. בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיהיה כגובר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ, אשר תישלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן, לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן השוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

נספח ז" לחוזה השיפוע

נוסח צו התחלה לביצוע העבודות

לכבוד

____ (נציג החוכרים)

הנדון: ביצוע עבודות

במבנה בכתובת

____, חלקה _____

בגוש _____

1. הנכם מתבקשים להתחיל בביצוע העבודות כהגדרתן החוזה השיפוע על נספחיו וצרופותיו ובביצוע יתר התחייבויותיכם על פיו.
2. מועד התחלת ביצוע העבודות יהיה ביום _____.
3. ביצוע העבודות יסתיים לא יאוחר מיום _____.
4. ההוראה דלעיל, להתחיל בביצוע העבודות וביתר התחייבויותיכם על פי חוזה השיפוע תהווה לכל דבר ועניין הקשור בחוזה השיפוע, "צו התחלת עבודות" כהגדרתו בחוזה השיפוע.
5. ביצוע העבודות לפי צו התחלת עבודות זה יהיה כפוף לכל תנאי חוזה השיפוע, על כל מסמכיו, נספחיו וצרופותיו, לתנאי כל דין ולהוראות של כל רשות מוסמכת.

בכבוד רב,

שם המנהל:

חתימת המנהל:

הנני מאשר קבלת מסמך זה :

שם נציג החוכרים:

חתימה של נציג החוכרים:

נספח "ח" לחוזה השיפוח

נוסח תעודת השלמה

_____ תאריך:

לכבוד _____

ג.א.נ.,

הנדון: תעודת השלמה

מבין בכתובת: _____

חלקה _____ בגוש _____

בהתאם לסעיף 29 לחוזה השיפוח מיום _____ ("החוזה"), הרינו מאשרים כי ביום _____ הושלם ביצוען של העבודות כהגדרתן בחוזה השיפוח.

בכבוד רב,

שם המנהל: _____

חתימת המנהל: _____

נספח "ט" לחוזה השיפוח

נוסח אישור ביטוחי החוכרים

תאריך: _____

לכבוד

עיריית תל אביב - יפו ("עיריית תל אביב")

ו/או אחוזות החוף בע"מ (להלן: "אחוזות החוף")

א.ג.נ...

הנדון: אישור עריכת ביטוחים בקשר עם חוזה מיום _____

לביצוע עבודות כמפורט בחוזה שנחתם בין עיריית תל אביב (להלן, בהתאמה: "העבודות" ו-"החוזה")

לבין _____ ("החוכרים")

אנו _____ חברה לביטוח בע"מ החתומים מטה מאשרים בזאת כי ערכנו על שם _____ ("החוכרים"), את פוליסות הביטוח כדלקמן וזאת לתקופה מיום _____ ועד ליום _____, (שני התאריכים נכללים ולהלן: "תקופת הביטוח"), בתנאים אשר לא יפחתו מתנאי "ביט" הרלוונטיים למועד תחילת העבודות:

1. ביטוח עבודות קבלניות פוליסה מס' _____ החל מיום _____ ועד _____ ליום _____ (שני התאריכים נכללים ו"תקופת הביטוח").

שווי העבודות: _____ ש"ח (הסכום שירשם ישקף את שווי עבודות הבנייה והשיפוח שיערכו במבנו)

שם המבוטח: _____ החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה ו/או עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף.
תנאי הכיסוי הביטוחי: היקף הכיסוי אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסה הידוע כ - "ביט מהדורה 2010", או שווה לו, הנהוג במועד תחילת תקופת הביטוח.

תנאי מיוחד: מוצהר ומוסכם כי נמסר לנו כי העבודות נשוא ביטוח זה מבוצעות כחלק מעבודות לשיקום מתחם גבעון (הידוע גם כמתחם רחוב הארבעה) הכולל, בין השאר, שיפוח המבנים, הקמת כיכר עירונית הכוללת סביבה שטחי מסחר וחניון תת קרקעי וכי העבודות הנ"ל נמצאות במרחב פעיל ומאוּיש.

פרק א' העבודות:

בטוח כל הסיכונים המבטח במלוא ערכן את כל העבודות בקשר עם החוזה שבנדון לרבות מתקנים, חומרים וציוד המהווים חלק מהעבודות, לרבות אך לא מוגבל נזק לציוד קל, כלי עזר, חומרים ו/או כל רכוש אחר מכל מין וסוג בבעלות ו/או באחריות החוכרים ו/או הבאים מטעמם, לרבות קבלנים וקבלני משנה, אשר הובאו לאתר ו/או משמשים במישרין ו/או בעקיפין לביצוע העבודות המבוצעות על ידי החוכרים ו/או מטעמם ו/או עבורם, כמפורט להלן, למשך כל תקופת הביטוח.

הביטוח לפי פרק א' כולל את ההרחבות כדלקמן:

1. אובדן או נזק בגין סיכוני פריצה, גניבה ושוד, בתוקף.
2. מתקנים, ציוד קל, ציוד עזר וכדומה אשר אינם חלק מהעבודות אך מובאים לאתר לצורך ביצוע העבודות עד לסך 200,000 ש"ח ולא מעל 20,000 ש"ח לפריט.
3. רכוש עליו עובדים בגבול אחריות של 2,000,000 ש"ח.
4. רכוש סמוך השייך למי מיחידי המבוטח 500,000 ש"ח.
5. הוצאות פיגוי הריסות בגבול אחריות של 10% משווי העבודות או 250,000 ש"ח הגבוה מביניהם.

6. הוצאות מהנדסים, אדריכלים ומומחים אחרים בגבול אחריות של 10% משווי העבודות או 150,000 ש"ח הגבוה מביניהם.
7. נזק ישיר הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים בגבול אחריות של 10% משווי העבודות או 500,000 ש"ח הגבוה מביניהם.
8. נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים.
9. סיכויי רעידת אדמה, נזקי טבע.
10. תקופת תחזוקה רגילה של 12 חודש ותקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודש.
11. הוצאות בגין עבודות ותיקונים זמניים לאחר נזק בגבול אחריות של 500,000 ש"ח.

מוסכם בזה כי תגמולי הביטוח בגין "מקרה ביטוח" המכוסה על פי תנאי פוליסה זו ישולמו ישירות לחוכר עם אלא אם הורו בכתב למבטח לשלם ישירות לקבלן.

פרק זה כולל תנאי מפורש, לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף ו/או שיבוב כלפי ו/או עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לגבי מי שגרם לנזק בזדון.

פרק ב' צד שלישי:

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את אחריותם החוקית על פי דין של החוכרים ו/או קבלנים מטעמם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלנים וקבלני משנה המועסקים על ידם בביצוע העבודות בקשר עם החוזה שבנדון, בשל כל מעשה ו/או מחדל רשלני בקשר עם כל העבודות אשר גרמו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק לעיריית תל אביב ו/או לאחוזות החוף ו/או למנהליהן ו/או לעובדיהן ו/או למנהל ו/או למבקר מטעמן.

גבולות האחריות : 10,000,000 ש"ח (במיליון שקל ישראלי חדש) לתובע, לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

תנאים מיוחדים : פרק זה אינו כפוף להגבלות בדבר חבות הקשורה או הנובעת מ- : אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, ציוד חפירה, פריקה וטעינה של כלי רכב, חבות החוכרים בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, עבודות בגובה ו/או בעומק, זיהום תאונות מקרי ובלתי צפוי, מתקנים סניטאריים פגומים, מהומות, פרעות, שביטה והשבתה (למעט נזקי טרור), הרעלה וכל דבר מזיק במאכל או משקה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי (למעט בגין אחריות החוכרים כלפי עובדים שהחוכרים חייב לשלם בגינם דמי ביטוח לאומי).

הכיסוי הביטוחי לפרק ב' כולל הרחבות מפורשות בדבר :

1. חבות לנזקי גוף הנובעת משימוש ברכב ו/או ציוד מכני הנדסי לרבות עגורנים בגבול אחריות בסך 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.
2. חבות בגין נזק רכוש שנגרם על ידי רכב, נזק גוף שנגרם עקב שימוש ברכב מנועי שאין חובה על פי דין לבטחו בביטוח חובה, (למעט חבות המכוסה על פי חוק הפלתי"ד), מוגבל עד לסך 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח, (מעבר לגבולות האחריות המקובלים בפוליסת רכב סטנדרטית).
3. נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים.
4. נזק תוצאתי למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות של 500,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.
5. רעידות והחלשות משען בגבול אחריות של 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

הרחבה מיוחדת: בפוליסת הביטוח צוין במפורש כי רכוש עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף למעט אותו חלק של רכוש שבו פועלים הקבלן החוכרים ו/או הקבלנים מטעמם הנמצא בשליטתם הישירה והבלעדית של הקבלן החוכרים ו/או הקבלנים מטעמם, ייחשב לצורך ביטוח זה כרכוש צד שלישי.

למען הסר ספק רכוש רשויות ו/או מבנים ו/או מקרקעין בהם פועלים החוכרים ו/או מי מטעמם יחשב לצורך ביטוח זה כרכוש צד שלישי.

תנאי מיוחד: ביטוח זה הורחב לכסות את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם למעשי ו/או מחדלי החוכרים ו/או מי מטעמו לרבות קבלנים וקבלני משנה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

פרק ג' חבות מעבידים:

בטוח חבות מעבידים בגין חבות החוכרים ו/או קבלנים מטעמם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידם במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודות לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, בגין תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית (להלן: "מקרה ביטוח") למי מהם תוך כדי ו/או עקב ביצוע עבודתם במשך תקופת הביטוח.

גבולות האחריות: \$ 5,000,000 (במילים: חמישה מיליון דולר) לאירוע, לתובע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

הרחבה מיוחדת: ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בעומק או בגובה, שעות עבודה ומנוחה, חבות החוכרים כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם (היה והחוכרים ייחשב כמעבידים), פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת בני נוער המועסקים על פי החוק.

תנאי מיוחד: ביטוח זה הורחב לכסות את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן היה ונטען לעניין קרות מקרה ביטוח, כי מי מהם נושא בחבות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החוכרים ו/או קבלנים מטעמם ו/או לעניין חבות החוכרים ו/או קבלנים מטעמם כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידו.

2. אחריות מקצועית: פוליסה מס' _____.

החל מיום _____ ועד ליום _____ (שני התאריכים נכללים)

הכיסוי הביטוחי: ביטוח אחריות מקצועית המבטח את אחריות החוכרים ו/או קבלנים מטעמם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה בגין רשלנות מקצועית ו/או בשל היפר חובה מקצועית שמקורן במעשה או מחדל רשלני של החוכרים ו/או מנהליו ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמו לרבות קבלנים וקבלני משנה מטעמם בגין העבודות בקשר עם החווה שבנדון, אשר גרמו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק לעיריית תל אביב ו/או לאחוזות החוף ו/או למנהליהן ו/או לעובדיהן.

גבולות האחריות: 2,000,000 ש"ח (במילים: שני מיליון ש"ח) לאירוע, לתובע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

3. תנאים מיוחדים:

2.1 ביטוח זה הורחב לשפות את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן בגין אחריות אשר עלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשה ו/או מחדל רשלני מצד החוכרים ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם לרבות קבלנים וקבלני משנה מטעמם וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות החוכרים ו/או הקבלנים כלפי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן.

2.2 ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאובדן שימוש, איחור, השהייה או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח, כמו כן הפוליסה כוללת הרחבות בגין חבות החוכרים ו/או הקבלנים עקב אובדן מסמכים וחבות הנובעת מטעות, רשלנות או אי יושר של מי מעובדי החוכרים ו/או הקבלנים.

2.3 מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח האמורה כוללת בין היתר מועד תחולה רטרואקטיבי מיום _____.

2.4 כמו כן מכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי של 6 חודשים לפחות, לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי החוכרים ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור עריכת הביטוח לעניין ביטוח אחריות מקצועית.

4. כללי :

4.1 הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל כוללים תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל בטוח אשר נערך על- ידי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן וכי אנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, לרבות כל טענה או זכות המפורטים בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א - 1981, לרבות כל טענה של "ביטוח כפל" כלפי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן וכלפי מבטחיהם.

4.2 כמו כן, הננו מאשרים בזאת כי הביטוחים הנ"ל לא יבטלו וגם לא יצומצמו בהיקפם, במשך תקופת הביטוח בקשר עם החוזה שבנדון אלא אם תישלח לעיריית תל אביב ולאחוזות החוף ולחוכרים הודעה כתובה בדואר רשום 60 (שישים) יום מראש וכי לא יהיה תוקף לביטול ו/או לצמצום שכאלו לגבי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן אם לא נשלחה לידי עיריית תל אביב ואחוזות החוף ולחוכרים הודעה כאמור ובטרם חלוף 60 (שישים) הימים ממועד שליחת ההודעה.

4.3 הננו מאשרים כי זכותם של עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן על פי הביטוחים הנ"ל לקבלת שיפוי ו/או פיצוי לא תיפגע עקב העדר רישוי ו/או אישורים מתאימים מאת הרשויות או הגופים המתאימים.

4.4 הננו מאשרים כי ידוע לנו שהאחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפות העצמית חלה על החוכרים בלבד, ובכל מקרה לא על עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה לרבות מנהליה ו/או עובדיה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן.

4.5 הננו מאשרים בזאת כי אי קיום בתום לב של החובות המוטלות על החוכרים על פי הביטוחים המפורטים לעיל, לא תפגע בזכותם של אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן לקבלת שיפוי ו/או פיצוי על פי ביטוחים אלו.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

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

נספח "ט" לחוזה השיפוח

הצהרת פטור מאחריות לעבודות החוכרים

תאריך: _____

לכבוד

עיריית תל אביב - יפו ("עיריית תל אביב")
ו/או אחוזות החוף בע"מ (להלן: "אחוזות החוף")
א.ג.נ...

הנדון: פטור מאחריות - הצהרה

בקשר עם חוזה מיום _____ לביצוע עבודות כמפורט בחוזה ("העבודות" ו"החוזה" בהתאמה)
שחתם בין עיריית תל אביב לבין ("החוכרים")

1. הננו מצהירים בזאת כי הננו משתמשים בעבודותינו כמפורט בחוזה שבנדון בצידוד מכני הנדסי אשר בבעלותנו ו/או בשימושנו ו/או בבעלות ו/או בשימוש מי מטעמנו לרבות וללא הגבלה כל צידוד אחר ו/או מתקנים המשמשים אותנו ו/או מי מטעמנו בביצוע העבודות שבנדון.
2. על אף האמור בהצהרה זאת, הריני להתחייב כדלקמן:
 - 2.1 הננו פוטרים את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן מכל אחריות לגבי נזקי פריצה ו/או גניבה של הצידוד המוזכר לעיל ומוותרים בזאת על זכותנו לשיבוב כלפי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף בע"מ או מי מטעמן לרבות מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן במקרה שכזה כל זאת למעט כלפי כל אדם שגרם לנזק בזדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.
 - 2.2 הננו פוטרים את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן מכל אחריות לגבי נזקי פריצה ו/או גניבה של הצידוד המוזכר לעיל ומוותרים בזאת על זכותנו לשיבוב כלפי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף בע"מ או מי מטעמן לרבות מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן במקרה שכזה כל זאת למעט כלפי כל אדם שגרם לנזק בזדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.
 - 2.3 הננו פוטרים את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן מכל אחריות לגבי נזקי פריצה ו/או גניבה של הצידוד המוזכר לעיל ומוותרים בזאת על זכותנו לשיבוב כלפי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף בע"מ או מי מטעמן לרבות מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן במקרה שכזה כל זאת למעט כלפי כל אדם שגרם לנזק בזדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.
 - 2.4 היה ותעלה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצדנו ו/או קבלני משנה המועסקים על ידנו, בניגוד לאמור לעיל, ו/או צד שלישי כלשהו, הננו מתחייבים לשפות את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן לרבות מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בכל תשלום ו/או הוצאה שישאו בהם לרבות הוצאות משפטיות.
 - 2.5 הרינו להצהיר בזה כי נערוך ונחזיק פוליסה לביטוח אחריות מקצועית, כאמור באישור ערכת הביטוח, במשך כל התקופה בה קיימת אחריות על פי החוזה שחתם בינינו ביום _____ לביצוע הפרויקט ועל פי כל דין.

חתימה ושם המצהיר

נספח "ט"2" לחוזה השיפוע

הצהרת החוכרים - עבודות בחום

תאריך: _____

לכבוד

עיריית תל אביב - יפו ("עיריית תל אביב")

ו/או אחוזות החוף בע"מ (להלן: "אחוזות החוף")

א.ג.נ.

הנדון: **הצהרת עבודות בחום**

בקשר עם חוזה מיום _____ לביצוע עבודות כמפורט בחוזה (להלן, בהתאמה: "העבודות")
ו"החוזה" שנחתם בין עיריית תל אביב לבין _____ (להלן: "החוכרים")

אני מאשר בזאת, כי ביצוע עבודות כמוגדר בחוזה על ידי ו/או כל הפועל מטעמי, מותנה בקיום הנוהל שלהלן:

1. המונח "עבודות בחום" פירושו: ביצוע עבודות כלשהן הכרוכות בריתוך, הלחמה קשה ורכה, עבודות באמצעות מבער (כגון חיתוך, זיפות ואיטום), עבודות קידוח, השחזה, חיתוך בדיסק, הבערת חומרים וכל עבודה הכרוכה בפליטת גזים ו/או להבות.
 2. ככל שאבצע "עבודות בחום", אמנה אחראי מטעמי (להלן - "האחראי") שמתפקידו לוודא כי לא תבוצענה עבודות בחום, שלא בהתאם לנוהל זה.
 3. בטרם תחילת ביצוע העבודות בחום, יסייר האחראי בשטח המיועד לביצוע העבודות ויוודא הרחקת חומרים דליקים מכל סוג, ברדיוס של 10 מטר לפחות ממקום ביצוע העבודות בחום, כאשר חפצים דליקים שלא ניתן להרחיקם יש לכסות במעטה בלתי דליק, כגון שמיכת אסבסט או מעטה ברזנט רטוב.
 4. האחראי ימנה אדם אשר ישמש כצופה אש (להלן - "צופה אש"), המצויד באמצעי כיבוי מתאימים וישימים לסוג חומרים הבעירים שבסביבת מקום ביצוע העבודות בחום.
 5. ליד מבצע העבודה יוצב "צופה אש" שמתפקידו להשגיח כל עת ביצועה, כי אש או ניצוצות אינם מתפתחים לכלל שריפה.
 6. על "צופה אש" להמשיך ולהשגיח על סביבת העבודה, לפחות 30 דקות מתום ביצועה, תוך שהוא מוודא כי לא נותרו כל מקורות להתלקחות חוזרת.
- מובהר, כי נוהל זה מהווה התניה מינימאלית וכל תנאי בטיחות נוספים להם הנני מחויב על פי כל דין ועל פי פוליסת ביטוח שערכתי כמוגדר בהסכם יוסיפו על האמור לעיל.
- הנני מתחייב לוודא וערב לכך כי קבלנים מטעמי יקפידו על ביצוע נוהל זה.

חתימת החוכרים/קבלנים

שם החוכרים/קבלנים

נספח "י"

נוסח תוספת מס' 1 לחוזה החכירה⁴

תוספת מס' 1 לחוזה חכירה מיום _____ לחודש _____ שנת _____
שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב - יפו
("העירייה")

מצד אחד:

ל ב י ן

("החוכרים")⁵

מצד שני:

הואיל: וביום _____ לחודש _____ שנת _____ נחתמו בין העירייה ל _____ ("החוכרים המקוריים") חוזה חכירה (חוזים מס' _____) ("חוזה החכירה"), בקשר למקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ המסומנים בצבע _____ בתשריט המצ"ב כנספח מס' 1 לתוספת זו ("החלקות");

והואיל: ובהתאם לחוזה החכירה נקבעה תקופת החכירה לתקופה שמיום 01/09/1950 ועד יום 31/08/2025 ("תקופת החכירה") ללא זכות לחדש את תקופת החכירה;

הואיל: ובמועד חתימת תוספת זו, החוכרים רשומים, או זכאים להירשם, כבעלי זכויות החכירה בחלקות, או בחלק מן החלקות⁶;

והואיל: ובין העירייה לבין החוכרים נחתם ביום _____ חוזה שיפוץ ("חוזה השיפוץ"), אשר הוראותיו קובעות, בין היתר, כי בכפוף להשלמת עבודות השיפוץ כהגדרתן בחוזה השיפוץ ועמידת החוכרים בהתחייבותיהם על פי הוראות חוזה השיפוץ, זכאים החוכרים לחדש את החכירה במוחכר, בכפוף להוראות חוזה השיפוץ ותוספת זו;

⁴ תבוצע התאמה בהתאם לאופן רישום המבנן בלשכת רישום המקרקעין ולנסח רישום המקרקעין.

⁵ כאן תוכנס רשימת החוכר/החוכרים החתומים על חוזה השיפוץ בלבד.

⁶ ככל שזכויות החכירה של החוכר החותם על החוזה, אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, והחוכר זכאי להירשם כחוכר, יתווספו למבוא/לנספח סעיפים בנושא זה.

והואיל והחוכרים עמדו בהתחייבותיהם על פי חוזה השיפוף במלואו, ובין היתר השלימו את עבודות השיפוף לשביעות רצונה המלא של העירייה והוענקה להם תעודת השלמה כהגדרתה בחוזה השיפוף;

והואיל והצדדים מעוניינים לתקן את תנאי החכירה על פי חוזה החכירה, לעניין חידוש החכירה בלבד, ביחס לזכויות החכירה של כל אחד מהחוכרים במוחכרה כלל כמפורט בתוספת זו להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא לתוספת זו ונכונות ההצהרות בה מהווים חלק בלתי נפרד מן התוספת.
 - 1.2 תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.
 - 1.3 למונחים בתוספת זו תהא המשמעות שניתנה להם בחוזה החכירה ובחוזה השיפוף, אלא אם כן צויין אחרת במפורש בתוספת זו.
 - 1.4 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
 - 1.5 הנספחים לתוספת זו מהווים חלק בלתי נפרד הימנה.
 - 1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת זו לבין הוראה בחוזה החכירה - הוראות תוספת זו גוברות.
2. **הגדרות**

בתוספת זו יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

 - 2.1 **"החוכר"** - אחד או יותר מן החוכרים שהינו/הינם בעל/בעלי זכויות חכירה במוחכר, או שהינו/הינם זכאים להירשם כבעל/בעלי זכויות חכירה במוחכר;
 - 2.2 **"המוחכר"** - חלק ממבנן בשלמות, וזכויות הבנייה הנוספות (ככל שנרכשו על ידי החוכר בהתאם לתנאי המדריך לחוכר ותוספת מס' 2 לחוזה החכירה **נספח "א" לחוזה השיפוף**) ביחד;
 - 2.3 **"זכות לחידוש החכירה"** - זכות ברירה (אופציה) לחוכרים לחדש את החכירה במוחכר לתקופות החכירה הנוספות;
 - 2.4 **מועד השלמת העבודות** - מועד מתן תעודת השלמה על פי הוראות חוזה השיפוף;
 - 2.5 **"תקופת החכירה"** - תקופת החכירה שתחילתה ביום 1.9.1950 ועד יום 31.8.2025;
 - 2.6 **"תקופת החכירה הנוספת הראשונה"** - תקופת החכירה שתחילתה ביום 1.9.2025 וסיומה ביום 31.8.2050;
 - 2.7 **"תקופת החכירה הנוספת השנייה"** - תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2050 וסיומה ביום 31.8.2075;
 - 2.8 **"תקופות החכירה הנוספות"** - תקופת החכירה הנוספת הראשונה ותקופת החכירה הנוספת השנייה, ביחד;

3. זכות לחידוש החכירה

- 3.1 העירייה מעניקה לחוכר את הזכות לחידוש החכירה במוחכר בתנאים ולתקופות כמפורט להלן.
- 3.2 **הזכות לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה:**
- 3.2.1 כל חוכר שיבקש לחדש את זכות החכירה שלו במוחכר, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, יודיע על כך לעירייה, בכתב, עד ולא יאוחר משישה (6) חודשים, לפני תום תקופת החכירה.
- ככל שהוגשה בקשה על ידי החוכר לחידוש החכירה, כאמור לעיל, תחדש העירייה את החכירה, במהלך תקופה של שישים (60) יום לפני תום תקופת החכירה ולא קודם לכן, בתנאים, כמפורט להלן.
- 3.2.2 דמי החכירה המהוונים עבור חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה:
- 3.2.2.1 דמי החכירה המהוונים לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי הקרקע, שיהוו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ("דמי חכירה מהוונים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה").
- המונח "הקרקע", משמעו: מרכיב הקרקע, כקרקע ריקה ופנויה, של המוכרכולל זכויות הבנייה הנוספות (ככל שנרכשו על ידי החוכר בהתאם לתנאי המדריך לחוכר ותוספת מס' 2 לחוזה החכירה **נספח "א" לחוזה השיפוט**) ביחד.
- 3.2.2.2 מנגנון לקביעת שווי הקרקע של המוככר:
- 3.2.2.2.1 לצורך קביעת שווי הקרקע של המוככר, ימונו ע"י העירייה שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך הרשימה אשר צורפה **כנספח "א" למדריך לחוכר** זה ובהתאם, לנוסח כתב המינוי אשר צורף **כנספח "ב" למדריך לחוכר**.
- 3.2.2.2.2 העירייה תהיה רשאית לשנות מעת לעת את הרכב רשימת שמאי המקרקעין.
- 3.2.2.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו את שווי הקרקע, למועד חידוש החכירה, כקרקע ריקה ופנויה, לצורך קביעת דמי החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה.
- 3.2.2.2.4 שווי הקרקע יהיה הממוצע בין שתי הערכות שמאי המקרקעין ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 3.2.2.2.5 עלה הפער בין שתי הערכות, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי מקרקעין שלישי. שמאי המקרקעין השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך הרשימה **שכנספח "א" למדריך לחוכר**. שמאי המקרקעין השלישי יכריע לגבי שווי הקרקע למועד חידוש החכירה ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות שני שמאי המקרקעין הנ"ל.
- 3.2.2.2.6 היה והערכת שמאי המקרקעין השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות שמאי המקרקעין שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, עפ"י שווי הקרקע הגבוה מבין שתי הערכות שמאי המקרקעין שהוזמנו כאמור לעיל.

- 3.2.2.2.7 היה והערכת שמאי המקרקעין השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות שמאי המקרקעין שהוזמנו כאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, עפ"י השווי הנמוך מבין שתי הערכות שמאי המקרקעין שהוזמנו כאמור לעיל.
- 3.2.2.2.8 שכ"ט שני שמאי המקרקעין (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת שמאי המקרקעין) ייקבע על ידי העירייה וישולם על ידי החוכר. תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה, בדבר גובה שכר טרחת שמאי המקרקעין, ימציא החוכר לעירייה, שתי המחאות לפקודת שני שמאי המקרקעין.
- 3.2.2.2.9 עם קבלת המחאות עבור שכ"ט שני שמאי המקרקעין, כמפורט לעיל, תפנה העירייה לשני שמאי מקרקעין אלו, לצורך קביעת שווי הקרקע.
- 3.2.2.2.10 במהלך ביצוע ההערכה על ידי שני שמאי המקרקעין וטרם קביעת שווי הקרקע על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר לאגף נכסי העירייה, טיעונים מטעמו לגבי שווי הקרקע. אגף נכסי העירייה יעביר לשמאי המקרקעין טיעונים אלו בצירוף תגובת אגף נכסי העירייה לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל שמאי המקרקעין.
- 3.2.2.2.11 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שווי הקרקע שייקבע על פי המנגנון המפורט לעיל, לצורך קביעת דמי החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, יהיה סופי ומוחלט, ולא ישתנה מכל סיבה שהיא. לא תתקבל כל טענה ו/או בקשה ו/או דרישה לשינוי השווי שנקבע כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא.
- 3.2.2.3 סמוך לאחר קביעת שווי הקרקע, תשלח העירייה לחוכר, מפרט כספי, הכולל את דמי החכירה המהווים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה אשר אותם יהא על החוכר לשלם לעירייה ("המפרט הכספי").
- 3.2.2.4 החוכר ישיב לעירייה, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת המפרט הכספי, את המפרט הכספי שתום על ידו.
- 3.2.2.5 לאחר קבלת המפרט הכספי החתום על ידי החוכר, תמציא העירייה לחוכר, חוזה חכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, בנוסח שיהיה נהוג בעירייה באותה עת ("חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה").
- 3.2.2.6 החוכר יחתום על חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלתו מאת העירייה וישלם במעמד חתימת חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, על ידו, את סכום דמי החכירה המהווים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, כאמור במפרט הכספי, בקיזוז מחצית שכ"ט שמאי המקרקעין ובתוספת מע"מ כחוק.
- 3.2.2.7 תשלום דמי חכירה מהווים לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, בתוספת מע"מ כחוק, כאמור לעיל והמפורט במפרט הכספי, על ידי החוכר לעירייה, מראש, לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, עובר למועד חתימת חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, מהווה תנאי לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה.
- 3.2.2.8 אם לא יחתם המפרט הכספי ו/או לא יחתם חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, על ידי החוכר ו/או לא ישולמו מלוא דמי החכירה המהווים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, במועדים הקבועים לעיל, מכל סיבה שהיא, יסתיים תהליך חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ויראו בחוכר כמי שלא מעוניין

לחדש את החכירה במוחכר לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ולתקופת החכירה הנוספת השנייה.

3.2.2.9 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה כפוף להשלמת העבודות על פי חוזה השיפוץ.

3.2.2.10 העירייה תחתום על חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, בכפוף להשלמת רישום המבנן כבית משותף, כמפורט בסעיף 6 להלן ובכפוף לכך שחוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה וכל המסמכים הנדרשים נחתמו כדין על ידי החוכר ושולמו בפועל מלוא דמי החכירה המהווים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה בתוספת מע"מ כחוק.

3.3 הזכות לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת השנייה :

3.3.1 חוכר שמילא אחר כל התנאים הקבועים בסעיף 3.2.2 לעיל, אשר יבקש לממש את הזכות לחידוש החכירה, לתקופת החכירה הנוספת השנייה, יודיע על כך לעירייה, בכתב, עד ולא יאוחר משישה (6) חודשים, לפני תום תקופת החכירה הנוספת הראשונה.

3.3.2 נמסרה לעירייה בקשה לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת השנייה, תחודש החכירה לתקופת החכירה הנוספת השניה במהלך שישים (60) יום לפני תום תקופת החכירה הנוספת הראשונה ובתנאים הקבועים בסעיף 3.2.2 לעיל, בשינויים המחויבים, או בתנאים שיהיו נהוגים בעירייה באותה עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

4. הקדמת חידוש החכירה

4.1 החוכר יהיה רשאי להקדים את חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, או לתקופת החכירה הנוספת, אך ורק למועד השלמת העבודות.

4.2 ככל שהחוכר יבחר להקדים את חידוש החכירה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, או לתקופת החכירה הנוספת למועד השלמת העבודות, עליו להמציא לחברת אחוזות החוף בע"מ, שכתובתה רחוב גרשון 6, תל אביב, עד ולא יאוחר מתום תקופה של שלושים (30) יום ממועד חתימת תוספת זו על ידי העירייה, כתב בקשה בנוסח המצורף **כנספח מס' 3 לתוספת זו ("כתב הבקשה להקדמת חידוש החכירה")**.

4.3 תנאי מוקדם להקדמת חידוש החכירה הוא השלמת רישום המבנן כבית משותף, בהתאם להוראות סעיף 6 להלן.

4.4 הקדמת חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה :

4.4.1 ככל שבכתב הבקשה להקדמת חידוש החכירה, יבחר החוכר להקדים את חידוש החכירה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, למועד השלמת העבודות, יחולו הוראות סעיף 3.2.2 לעיל, למעט השינויים הבאים :

4.4.1.1 שווי הקרקע, יוערך למועד השלמת העבודות.

4.4.1.2 דמי החכירה המהווים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, שיחשבו לפי האמור בסעיף 3.2.2 לעיל בשינויים כאמור, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד השלמת העבודות ("דמי החכירה המהווים לתשלום לתקופת החכירה הנוספת הראשונה").

4.5 הקדמת מימוש האופציה לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת :

4.5.1 ככל שבכתב הבקשה להקדמת חידוש החכירה, יבחר החוכר להקדים את חידוש החכירה, לתקופת החכירה הנוספת, למועד השלמת העבודות, יחולו הוראות סעיף 3.2.2 לעיל, למעט השינויים הבאים :

4.5.1.1 שווי הקרקע יוערך למועד השלמת העבודות.

4.5.1.2 דמי חכירה מהוונים לתקופות החכירה הנוספות (50 שנים), יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי הקרקע, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה של 50 שנים ("דמי חכירה מהוונים לתקופות החכירה הנוספות").

4.5.1.3 דמי החכירה המהוונים לתקופות החכירה הנוספות יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית, למועד השלמת העבודות ("דמי החכירה המהוונים לתשלום לתקופות החכירה הנוספות").

5. הקדמת מועד חידוש החכירה, כמפורט לעיל, כפופה לאישור מועצת העירייה ושר הפנים, ככל שנדרש על פי הדין.

6. רישום בית משותף:

6.1.1 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.3 לעיל, ככל שהחוכרים לא יבקשו הקדמת חידוש החכירה, הינם מתחייבים לרשום את המבנה הבנוי על החלקות ("המבנה"), כבית משותף אחד ואת כל היחידות במבנה, כיחידות רישום נפרדות בבית המשותף, עד מועד חתימת חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה על ידם וכתנאי לחתימת העירייה על חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה.

6.1.2 מסמכי רישום המבנה בבית המשותף יובאו לאישור מנהל אגף נכסי העירייה, מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.

6.1.3 החוכרים ירשמו את השטחים לזיקות הנאה למעבר הציבור בהתאם לתוכנית בניין עיר שתהיה בתוקף במועד רישום הבית המשותף.

6.1.4 לשם ביצוע האמור לעיל, יבצעו החוכרים על חשבונם כל פעולה שתידרש, לרבות: איחוד חלקות וחלוקתן, מדידה, הכנת מפות, תשריטים, רישום בית משותף וכיו"ב, באופן שניתן יהא לרשום את הבניין כבית משותף ואת השטחים לזיקות הנאה למעבר הציבור כיחידת רישום נפרדות על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין בתל אביב ("הלשכה") והכל על פי תוכנית בניין העיר והוראות תוספת זו.

6.1.5 העירייה רשאית לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמה ועל חשבון החוכרים והחוכרים מתחייבים לשלם לעירייה כל הוצאה שתוציא לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש להם, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.

6.1.6 בגין טיפול העירייה ברישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף, על החלקות, ישלם החוכר לעירייה, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת. דמי הטיפול ישולמו כאחד התנאים למתן הסכמת העירייה לרישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

6.2 סעיף 6 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.

7. תחזוקת המבנה

החוכרים יבצעו תחזוקה של המבנה, בהתאם להוראות **נספח מס' 2** לתוספת זו.

8. מיסים

- 8.1 תשלום מס רכישה, אם יחול, בגין ובקשר עם תוספת זו, יחול על החוכרים וישולם על ידם.
- 8.2 החוכרים מתחייבים לדווח לרשויות המס על תוספת זו, לרבות נספחיה, בהתאם לקבוע בדיון ולהמציא לעירייה אישור על הגשת הדיווח, עם חותמת "נתקבל" של רשויות המס. מע"מ, ככל שיחול כדין, בין על העירייה ובין על החוכרים, בקשר עם תוספת זו ונספחיה, יחול על החוכרים וישולם על ידם במועד הקבוע לכך על פי הדין.
- 8.3 סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. כתובות והודעות

- 9.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 9.5 לתוספת זו.
- 9.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 9.3 כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת השליחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות עד השעה 16:00 ואם לא – תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה.
- 9.4 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד השליחה מבית דואר בישראל.

9.5 כתובות הצדדים

העירייה - אגף נכסי העירייה, עיריית תל אביב-יפו, כיכר רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב – יפו. טלפון: 03-5218400; פקסימיליה: 03-5216419.

החוכרים -

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

העירייה

אישור

אני הח"מ עו"ד _____, המשמש כעורך הדין של _____ מאשר בזאת כי ת.ז. _____ ו. _____ ת.ז. _____, החתומים על תוספת זו בשם _____ הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי _____ להתקשר בתוספת זו.

עו"ד,

נספח מס' 1 לתוספת מס' 1 לחוזה החכירה

תשריט

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח מס' 2 לתוספת מס' 1 לחוזה החכירה

הוראות תחזוקת המבנה

1. **שלבי הבדיקה והטיפול:**
 - המבנים המיועדים לשיפוץ במתחם גבעון יתוחזקו ותחזוקת שבר, כפי שידרש, ותחזוקה מונעת, על פי אבני דרך, כמפורט להלן.
 - בדיקה שנתית בסוף החורף, בראשון לאפריל בכל שנה.
 - אחזקה 10 שנתית בתום 10 שנים ממועד סיום השיפוץ הראשוני.
2. **אופי הבדיקה והתיקון:**
 - א. הבדיקה תכלול את כל המרכיבים המפורטים בדפי הבדיקה המובאים להלן וכן כל פגם או ליקוי אשר שיתגלה אם יתגלה אף אם לא צוין במפורש ברשימה.
 - ב. הבדיקה תיערך בהשתתפות אדריכל/מהנדס נציג החוכרים, מאושר ע"י עיריית תל אביב (מומחה בשיפוץ ואחזקת מבנים) ונציג עיריית ת"א.
 - ג. פרטי הבדיקה, מצב המבנה והעבודות שיש לבצע יועלו ע"י נציג העירייה בכתב.
 - נציג החוכרים אינו רשאי לערער על החלטת נציג העירייה.
 - ד. **תיקון שנתי ותיקון שבר:**
 - תוך עשרה ימים ממועד עריכת הבדיקה או מגילוי השבר יגיש נציג החוכרים לנציג העירייה, דו"ח מפורט, ערוך ע"י אדריכל מטעמו, של העבודות אותן הוא מתכוון לבצע, סוגי החומרים ודרכי הביצוע.
 - נציג העירייה יבדוק ויאשר בתוך 10 ימים את הדו"ח.
 - נציג החוכרים מתחייב להכניס בדו"ח את כל התיקונים שידרשו ע"י נציג העירייה.
 - על נציג החוכרים להתחיל בעבודות התיקון תוך עשרה ימים ממועד אישור הדו"ח ולסיימן בתוך חודש נוסף.
 - ה. **תיקון 10 שנתי:**
 - (1) תוך 30 יום ממועד עריכת הבדיקה, יגיש נציג החוכרים לנציג העירייה ע"י אדריכל כנ"ל, דו"ח מפורט לרבות תוכניות, פרטים סוגי חומרים ודרכי ביצוע לעריכת האחזקה.
 - (2) נציג העירייה יבדוק ויאשר תוך 30 יום את הדו"ח.
 - נציג החוכרים מתחייב להכניס לדו"ח את כל התיקונים שידרשו ע"י נציג העירייה.
 - על נציג החוכרים להתחיל בעבודות האחזקה על פי הדו"ח תוך 30 יום ולסיימן:
 - באחזקה 10 שנתית תוך – 3 חודשים
 - אשר נציג העירייה בחתימתו כי הזמן הנדרש לביצוע התיקונים והשיפוצים עולה על 2 חודשים, תוארך תקופת הביצוע.
 - (3) האדריכל מטעם החוכרים יפקח וילווה את העבודות ויזמן בכל שלב ושלב של הביצוע את נציג העירייה לביקורת (לפחות פעם בשבוע). בתום השיפוץ יקבל נציג החוכרים אישור מנציג העירייה כי העבודות הסתיימו לשביעות רצונו.
 - (4) אין באישור וליווי נציגי העירייה, בהליך איתור ותיקון הליקויים ע"י נציג החוכרים, כדי לגרוע מאחריותם היחידה של החוכרים להחזקת הבניין, במצב תקין נאה ומשופץ.
 - (5) עבודות התיקון תעשנה בכפוף למפרט השיפוצים המצורף למסמכי החוזה/מכרז.

בדיקה וטיפול שנת

1. בסוף החורף - בראשון לאפריל
בדיקה ויזואלית של הרטיבויות שמקורם במי גשם כגון: במוצא המרזבים בגג, מרפסות, מסביב לפתחים, מתחת לספים בהיקף תקרות וכו'.
איתור הפשלות אנכיות רולקות שהתנתקו מהמעקה והדבקתן לרבות קיבוע בפס אלומיניום.
2. בדיקת רציפות שטחי האיטום ותיקונם במידת הצורך
3. בדיקת הלבנת גגות אטומים בחומרים ביטומנים וחידוש במידת הצורך.
4. בדיקת רציפות ואטימות מזחלות ומרזבים, לרבות ניקוי מזחלות ומרזבים מלכלוך ועלי שלכת והזרמת מים לוודא שהניקוז פועל.
5. בדיקת רציפות ואטימות כרכובים ותקינות חומר האיטום בין הפרפטים לחלקי המבנה האחרים ותיקון במידת הצורך.
6. איתור נזילות מים וביוב ותיקון.
7. איתור אביזרים מאולתרים ע"ג המעטפת כגון: חוטים, צינורות, קופסאות, מדבקות, שלטים סוככים, מזגנים, מכונות, ארובות, וכו' והסרתם.
8. בדיקת סגירה ואטימות של חלונות, דלתות ויטרינות ותרסיסים ותיקון במידת הצורך.
9. בדיקה ויזואלית של מערכת החשמל לוודא שכל החלקים אטומים למי גשם, הנורות תקינות, הכיסויים מותקנים ואטומים ותיקון ע"י חשמלאי במידת הצורך.
10. בדיקת טיח חוץ לרבות צבע ותיקון במידת הצורך.
11. בדיקת תגמירים כגון אלומיניום, GRC וכו' ניקויים ותיקונם במידת הצורך
12. בדיקת חלונות, דלתות, תרסיסים, ויטרינות ותיקון במידת הצורך.

אחזקה - 10 שנתית

1. תיקון קירות חוץ מטויחים לקבלת מרקם אחיד וישר.
2. חידוש צבע כללי
3. הסרת חלודה מעל חלקי מתכת וחידוש הצבע הכללי בצבע פוליאוריטני.
4. תיקון, החלפת שטחי אלומיניום, אבן, GRC וכו' פגומים.
5. תיקון בטונים וצביעתם
6. חידוש אטימות הגג המרפסות והרולקות לרבות הסדרת השיפועים.
7. שיקום, תיקון, השלמה וצביעה של סגירות חורף ואחרות, המוצמדים למבנה.
8. תיקון והשלמה של מערכת חשמל (גופי תאורה וכו').
9. תיקון והשלמה של מערכת תברואה (צנורות מים ביוב, קבועות סניטריות וכו').
10. תיקון והשלמת ארובות
11. החלפת מרזבים
12. חידוש חיפוי כרכובים.
13. החלפת חלונות, תריסים, וטרינות, דלתות וכו' פגומים
14. החלפת סוככים שילוט פגומים

נספח מס' 3 לתוספת מס' 1 לחוזה החכירה

נוסח כתב הבקשה להקדמת מועד מימוש הזכות לחידוש החכירה

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב- יפו

רח' אבן גבירול 69

תל אביב

הנדון: בקשה להקדמת מועד חידוש החכירה - מתחם גבעון

מבן המסומן באות _____ ' בתוכנית בניין עיר 2465 א'

חלקה/חלקות בגוש 7459

תיאור המוכר _____

אנו הח"מ _____, בעלי זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין במוחכר ו/או זכאים להירשם ככאלה, לאחר שקראנו את המדריך לחוכר, על כל נספחיו, לרבות נוסח חוזה השיפוט, תוספת מס' 1 לחוזה החכירה (נספח "י" לחוזה השיפוט) ותוספת מס' 2 לחוזה החכירה (נוסח נספח "יא" לחוזה השיפוט), מבקשים בזאת להקדים את מועד חידוש החכירה, בהתאם לתנאי המדריך לחוכר ונספחיו, למועד השלמת העבודות, כדלקמן*:

15. לתקופת החכירה הנוספת הראשונה;

16. למשך שתי תקופות החכירה הנוספות;

* נא להקיף בעיגול את החלופה המבוקשת.

חתימות וחותמות בעלי זכויות החכירה במוחכר

(יש למלא שם, מס' ת.ז., כתובת, וחתימה/חותמת של כל אחד מן החוכרים של המוכר)

כאשר החתימה הינה בשם תאגיד, יש למלא, בנוסף את שם התאגיד, מס' התאגיד, ושמות מורשי החתימה)

נספח "יא"

נוסח תוספת מס' 2 לחוזה החכירה

תוספת מס' 2 לחוזה חכירה מיום _____ לחודש _____ שנת _____
שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב - יפו
("העיריה")

מצד אחד:

ל ב י ן

("החוכרים")⁷

מצד שני:

הואיל: _____ וביום _____ לחודש _____ שנת _____ נחתמו בין העירייה ל _____ ("החוכרים המקוריים") חוזה חכירה (חוזה מס' _____) ("חוזה החכירה"), בקשר למקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ המסומנים בצבע _____ בתשריט המצ"ב **כנספח מס' 1** לתוספת זו ("החלקות");

והואיל: _____ ובהתאם לחוזה החכירה נקבעה תקופת החכירה לתקופה שמיום _____ ועד יום _____ ("תקופת החכירה") ללא זכות לחוכרים המקוריים לחדש את תקופת החכירה;

והואיל: _____ ובהתאם לחוזה החכירה, הוחכרו לחוכרים המקוריים זכויות הבנייה בחלקות, על פי תב"ע _____ ("התב"ע המקורית") והחוכרים המקוריים התחייבו לבנות על החלקות, על חשבונם, בנינים לשימושים בהתאם לתב"ע המקורית;

והואיל: _____ ובהתאם לחוזה החכירה, ועל פי התב"ע המקורית, הוקמו על ידי החוכרים המקוריים על החלקות בנינים, אשר מהווים יחד את המבנן ("המבנן");

והואיל: _____ ולאחר הקמת המבנים, ובהתאם לזכותם על פי חוזה החכירה, החוכרים המקוריים העבירו ו/או הסבו ו/או החכירו בחכירת משנה לחוכרים את זכויות החכירה במבנן;

והואיל: _____ וביום _____ פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר 2465 א "מתחם גבעון" ("התב"ע החדשה") אשר הוסיפה זכויות בנייה לחלקות ביחס לזכויות הבנייה על פי התב"ע המקורית, באופן שעל פי התב"ע החדשה ניתן לבנות _____ מ"ר (בשטח עיקרי) נוספים במבנן⁸

והואיל: _____ ובין העירייה לחוכרים נחתם ביום _____ חוזה שיפוץ ("חוזה השיפוץ"), אשר הוראותיו קובעות, כי בתמורה לעבודות שיפוץ שיבצעו החוכרים במבנן, תינתן להם זכות ברירה (אופציה) לחידוש החכירה לתקופות החכירה הנוספות;

⁷ כאן תוכנס רשימת החוכרים אשר זכאים על פי תנאי המדריך לחוכר לרכוש את זכויות הבנייה הנוספות
⁸ כאן יירשם היקף תוספת זכויות הבניה הניתנות לניצול במבנן לפי התב"ע החדשה;

- והואיל:** ובנוסף, קבעו הוראות חוזה השיפוף כי החוכרים יהיו רשאים, בכפוף להוראות תוספת זאת וחווה השיפוף לחכור מהעירייה את זכויות הבנייה הנוספות, כהגדרתן להלן, לתקופה שעד תום תקופת החכירה, בתמורה לדמי חכירה מופחתים;
- והואיל:** והחוכר מבקש לחכור את זכויות הבנייה הנוספות והעירייה מוכנה להחכיר לחוכר את זכויות הבנייה הנוספות, בתנאים ובתמורה המפורטים בתוספת זו;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא לתוספת זו ונכונות ההצהרות בה מהווים חלק בלתי נפרד מן התוספת.
 - 1.2 תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.
 - 1.3 למונחים בתוספת זו תהא המשמעות שניתנה להם בחוזה החכירה, או בחווה השיפוף, אלא אם כן צויין אחרת במפורש בתוספת זו.
 - 1.4 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
 - 1.5 הנספחים לתוספת זו מהווים חלק בלתי נפרד הימנה.
 - 1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת זו לבין הוראה בחווה החכירה - הוראות תוספת זו גוברות.
2. **הגדרות**

בתוספת זו יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

 - 2.1 **"דמי חכירה מופחתים"** - דמי חכירה מהווים, עבור חכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה, בהפחתת סכום השתתפות העירייה;
 - 2.2 **"המבנה"** - מבנה בן _____ קומות הבנוי על החלקות;
 - 2.3 **"השלמת העבודות"** - קבלת תעודת השלמה בהתאם להוראות חוזה השיפוף;
 - 2.4 **"השלמת תוספת הבניה"** - תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבנוי הינו ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר) תשנ"ב - 1992;
 - 2.5 **"התב"ע המקורית"** - תוכנית בניין עיר מס' 369 שהייתה בתוקף במועד חתימת חוזה החכירה המקוריים;
 - 2.6 **"זכויות הבנייה הנוספות"** - זכויות בניה בהיקף של _____ מ"ר עיקרי⁹, אשר טרם נוצלו, הניתנות לניצול לפי התב"ע החדשה;
 - 2.7 **"סכום השתתפות העירייה"** - _____ ₪*;
 - 2.8 **"עלויות השיפוף"** - * אחוז השתתפות העירייה בעלויות השיפוף בהתאם להוראות המדריך לחוכר, מוכפל בעלויות השיפוף; _____ ₪**;
 - 2.9 **"תב"ע חדשה"** - ** אומדן עלויות השיפוף של המבנה (לא כולל מע"מ), כפי שנקבע על ידי העירייה, במועד חתימת חוזה השיפוף;

כל תוכנית בניין עיר, שניתן לה תוקף כדין, לאחר מועד חתימת חוזה החכירה המקוריים, לרבות תוכנית בניין עיר מפורטת 2465א "מתחם גבעון" החלה על החלקות במועד חתימת תוספת זו;

⁹ כאן יושלמו **מלוא** זכויות הבניה הניתנות לניצול לפי התב"ע החדשה.

- 2.10 "תוספת הבנייה" – השטח שייבנה מכוח זכויות הבנייה הנוספות;
2.11 "תקופת החכירה" – תקופה שתחילתה ביום 1.9.1950 וסיומה ביום 31.8.2025;

3. תנאי מתלה

- 3.1 תוקפה של תוספת זו מותלה בהשלמת העבודות.
3.2 ככל שהחוכרים לא ישלימו את העבודות במועדים הקבועים לכך בחוזה השיפוף, תהיה לעירייה, זכות לבטל חוזה זה בכל עת לאחר מכן, על ידי מתן הודעה בכתב לחוכרים ומשנמסרה הודעה כזו תהיה תוספת זו בטלה מעת מסירתה. מעת ביטול תוספת זו, לא תהייה למי מהצדדים תביעה וטענה כל שהיא כלפי משנהו.
3.3 במקרה של ביטול התוספת כאמור בסעיף זה:
3.3.1 תהייה זכויות הבנייה הנוספות שייכות אך ורק לעירייה.
3.3.2 החוכרים לא יהיו רשאים לבצע, או להמשיך ולבצע את תוספת הבנייה וכל תוספת בנייה שבוצעה על ידם תהיה שייכת לעירייה ללא כל תמורה שהיא.
3.3.3 החוכרים יהיו זכאים אך ורק להשבה של דמי החכירה המופחתים, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מהמדד שהיה ידוע במועד תשלום דמי החכירה המופחתים לעירייה ועד למדד שהיה ידוע במועד ההשבה (ללא תוספת ריבית) ובניכוי כל סכום לו זכאית העירייה על פי חוזה השיפוף ונספחיו, עקב אי עמידת החוכרים בהתחייבותיהם על פי חוזה השיפוף.

4. חכירת זכויות הבנייה הנוספות

העירייה מחכירה לחוכרים והחוכרים חוכרים מן העירייה, את זכויות הבנייה הנוספות, בהתאם ובכפוף לתנאי תוספת זו.

5. תקופת החכירה

תקופת החכירה של זכויות הבנייה הנוספות הנה ממועד חתימת תוספת זו ועד תום תקופת החכירה

6. דמי החכירה

בתמורה לחכירת זכויות הבנייה הנוספות, ישלם החוכר לעירייה, עובר לחתימת תוספת זו, את דמי החכירה המופחתים בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק.

7. מטרת החכירה של זכויות הבנייה הנוספות

- 7.1 החוכרים, בין בעצמם ובין ע"י אחרים הבאים מטעמם ו/או מטעמם, מתחייבים להשתמש בתוספת הבנייה בהתאם להוראות התב"ע החדשה בלבד.
7.2 החוכרים לא יהיו זכאים לעשות שימוש בתוספת הבנייה, או בחלק ממנה, שלא בהתאם להוראות התב"ע החדשה, אלא אם קיבלו הסכמה מפורשת מראש וכתב על כך מאת העירייה ובתנאים שתקבע העירייה.

8. מסים, היטלים ותשלומי חובה

- 8.1 כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים, מכל מין וסוג, החלים, או שיחולו, על העירייה ו/או על החוכרים, בקשר עם חכירת זכויות הבניה הנוספות ו/או תוספת הבניה, על פי תוספת זו, בין שהמסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים, משתלמים לרשויות ממשלתיות ובין לעירייה או לרשויות אחרות כלשהן, בין שתשלומם חל על בעלים של מקרקעין, ובין שתשלומם חל על חוכרים ו/או מחזיקים של מקרקעין, יחולו על החוכרים וישולמו על ידיהם, במלואם ובמועדם.
8.2 מס רכישה, ככל שיחול כדון, בקשר עם חכירת זכויות הבניה הנוספות, יחול על החוכרים וישולם על ידם.
8.3 מע"מ, ככל שיחול כדון, בין על העירייה ובין על החוכרים, בקשר עם חכירת זכויות הבניה הנוספות יחול על החוכרים וישולם על ידם במועד הקבוע לכך על פי הדין.

8.4 החוכרים מתחייבים בזאת לשלם במועד, כל מס, היטל, אגרה, או תשלום חובה אחר, המוטל בקשר עם העבודות, על פי תוספת זו ו/או על פי הדין, או לפי העניין, להבטיח, כי אי תשלום כאמור, לרבות עקב חילוקי דעות בינם לבין הרשויות (ככל שיהיו), בקשר לעניין כלשהו הנוגע לחבות תשלום מס, אגרה, היטל, או תשלום חובה אחר, לא יגרום לעיכובים בביצוע תוספת הבניה.

8.5 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר הנתונים לה על פי תוספת זו ו/או על פי הדין, תהא העירייה זכאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החוכרים כל סכום, שחובת תשלומה מוטלת על פי תוספת זו ו/או על פי הדין על החוכרים, ואשר לא שולם על ידי החוכרים במועד, גם לאחר מתן הודעה על כך לנציג החוכרים ומבלי שתהא חובה על העירייה ליתן הודעה כאמור. שילמה העירייה תשלום כלשהו, שחובת תשלומה מוטלת על החוכרים, על פי תוספת זו ו/או על פי הדין, יהיו החוכרים חייבים להשיבו לעירייה, מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית הפיגורים, החל ממועד התשלום על ידי העירייה ועד להשבתם בפועל על ידי החוכרים.

9. בניית תוספת הבנייה

9.1 החוכרים יכינו תוכניות לביצוע תוספת הבנייה, בין היתר, על בסיס המפרט **נספח ד'** ותוכנית העיצוב האדריכלית **נספח ה' 2** לחוזה השיפוץ ("**תוכניות תוספת הבנייה**"). החוכרים יגישו את תוכנית תוספת הבנייה למנהל אגף נכסי העירייה, תוך שישה (6) חודשים ממועד חתימת תוספת זו.

9.2 מנהל אגף נכסי העירייה יבדוק את תוכניות תוספת הבנייה ויעיר הערותיו ככל שתהיינה כאלה. החוכרים יבצעו בתוכניות תוספת הבנייה את כל התיקונים הנדרשים, בהתאם להערות מנהל אגף נכסי העירייה ("**תוכניות תוספת הבנייה המתוקנות**"). החוכרים יגישו למנהל אגף נכסי העירייה את תוכניות תוספת הבנייה המתוקנות, תוך ארבעה עשר (14) יום, ממועד קבלת הערות מנהל אגף נכסי העירייה.

9.3 מנהל אגף נכסי העירייה יבדוק את תוכניות תוספת הבנייה וככל שלא תהיינה לו הערות נוספות, יאשר לחוכרים בכתב את תוכניות תוספת הבנייה המתוקנות ("**תוכניות תוספת הבנייה המאושרות**"). ככל שתהיינה למנהל אגף נכסי העירייה הערות נוספות לתוכניות תוספת הבנייה המתוקנות, יחול האמור בסעיף 9.2 לעיל, עד לקבלת אישור מנהל אגף נכסי העירייה לתוכניות תוספת הבנייה המתוקנות.

9.4 החוכרים יגישו את תוכניות תוספת הבנייה המאושרות לרשויות התכנון המוסמכות. החוכרים מתחייבים לעשות את כל הנדרש לצורך קבלת כל האישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך קבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לביצוע תוספת הבנייה, לרבות היתר בנייה. החוכרים יבצעו בתוכניות תוספת הבנייה המאושרות, את כל התיקונים שידרשו ע"י רשויות התכנון המוסמכות, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הערות אלו, ככל שתתקבלנה.

9.5 החוכרים יישאו בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת היתר בנייה לביצוע תוספת הבנייה ו/או כל היתר או רישיון אשר ידרשו לצורך ביצוע תוספת הבנייה. ההוצאות והתשלומים ישולמו על ידי החוכרים מיד עם דרישת הרשויות המוסמכות ולא יוחזרו להם, בכל מקרה.

9.6 החוכרים ישלמו את ביצוע תוספת הבנייה תוך עשרים (20) חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה.

9.7 החוכרים יהיו אחראים על חשבונם, לקבלת כל אישור ו/או רישיון ו/או היתר הדרושים על פי דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לצורך ביצוע תוספת הבנייה. יובהר בזאת, כי תחילת ביצוע תוספת הבניה מותנית בחתימה על כל המסמכים אשר ידרשו, ככל שידרשו, על ידי הרשויות המוסמכות ו/או על פי תוספת זו ו/או על פי הדין.

9.8 טרם הגשת בקשה כלשהי לרשויות המוסמכות, לקבלת אישור ו/או רישיון ו/או היתר הדרושים על פי הדין לביצוע תוספת הבנייה, יגישו החוכרים את הבקשה למנהל אגף נכסי העירייה, לצורך אישורה. לא תוגש על ידי החוכרים, לרשויות המוסמכות, כל בקשה שהיא לקבלת אישור ו/או רישיון ו/או היתר הדרושים על פי הדין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות לצורך ביצוע תוספת הבנייה, ללא אישור מנהל אגף נכסי העירייה לבקשה זו.

9.9 החוכרים לא יהיו רשאים להתחיל בביצוע עבודה כלשהי אשר ביצועה כפוף, על פי כל דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לאישור, רישיון ו/או היתר כלשהו, בטרם התקבלו בידיהם כל האישורים, הרישיונות וההיתרים האמורים כדין.

9.10 החוכרים מתחייבים בזה למלא אחר כל דין ואחר כל הוראות ודרישות עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם ביצוע תוספת הבנייה.

- 9.11 החוכרים מתחייבים לבצע את תוספת הבנייה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו התקן הישראלי ובהיעדר תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת תוספת זו והוראות כל דין.
- 9.12 תוספת הבנייה תבוצע על חשבונם של החוכרים והחוכרים לא יהיה זכאים לכל תשלום ו/או פיצוי מהעירייה בגין הוצאותיהם.
- 9.13 חזיתות המבנן הן בבנייה הקיימת והן בתוספת הבנייה תבוצענה על פי המפרט, התוכניות ויתר הוראות חוזה השיפוץ המתייחסות לביצוע העבודות ויהיו בהתאמה מלאה לעבודות על פי חוזה השיפוץ. על תוספת הבנייה יחולו כל הוראות חוזה השיפוץ בשינויים המחויבים.
- 9.14 **פיצוי מוסכם בגין פיגור בהשלמת ביצוע תוספת הבנייה**
- 9.14.1 בגין פיגור בהשלמת ביצוע תוספת הבנייה, ישלמו החוכרים לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש, בסך השווה בשקלים חדשים ל-2,500 ₪ (אלפיים חמש מאות שקלים חדשים), בגין כל יום של איחור ("הפיצויים המוסכמים בגין האיחור בביצוע תוספת הבנייה"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, לתקופה שממועד חתימת חוזה השיפוץ ועד מועד השלמת תוספת הבנייה בפועל, ובצירוף מע"מ כחוק.
- 9.14.2 חובת החוכרים לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין האיחור בביצוע תוספת הבנייה, הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה השיפוץ, נספחיו ותוספותיו ו/או בדין ולכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לזכות העירייה על פי הוראות החוזה על נספחיו ועל פי הוראות כל דין.
- 9.15 **זכות הבקרה של העירייה**
- 9.15.1 העירייה רשאית בכל עת לבקר ולהשגיח, בכל אופן שתמצא לנכון, על ביצוע תוספת הבנייה ועל קיום התחייבויותיהם של החוכרים על פי תוספת זו, ובכלל זה לנקוט את כל הצעדים, ולדרוש מן החוכרים לנקוט את כל הצעדים, אשר נדרשים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, על מנת להבטיח את קיומן, במלואן, של כל התחייבויות החוכרים על פי תוספת זו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה רשאית העירייה ו/או מי מטעמה, בכל עת, להיכנס לאתר העבודות ולעשות בו כל פעולה שהיא, בין כדי לבקר על ביצוע תוספת הבנייה ובין לכל מטרה אחרת.
- 9.15.2 החוכרים מתחייבים בזאת, לנקוט, בכל עת, את כל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר לעירייה לממש את זכויותיה על פי תוספת זה.
- 9.15.3 אין, ולא יהא, בזכות הבקרה שניתנה לעירייה על פי תוספת זו, במימושה, או באי מימושה, על ידה, כדי לשחרר את החוכרים מאחריותם ומהתחייבויותיהם על פי תוספת זו, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע תוספת הבנייה, ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, ולא יהא בה כדי להטיל על העירייה ו/או מי מטעמה, אחריות כלשהי, והחוכרים יהיו האחראים היחידים והבלעדיים לביצוע תוספת הבנייה ולקיום כל יתר התחייבויותיהם על פי תוספת זו.
- 9.16 מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה לעירייה בתוספת זו, תהא העירייה ו/או מי מטעמה מוסמכת:
- 9.16.1 לקבוע, כי חומרים או ציוד אשר החוכרים בעצמם ו/או מי מטעמם ו/או המועסקים על ידם, לרבות קבלני משנה, משתמשים בהם, אינם באיכות הדרושה, ולדרוש מהם לסלקם ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים.
- 9.16.2 לקבוע, כי כל חלק של העבודה המתבצע או שבוצע, אינו עומד ברמה הדרושה על פי תנאי חוזה השיפוץ ו/או תנאי תוספת זו ולדרוש את תיקונה של אי ההתאמה על ידי ביצוע תיקונים, שינויים, הריסה, בניה מחדש וכיוצ"ב של כל חלק של תוספת הבנייה שאינו לשיעור רצון העירייה.
- 9.16.3 להפסיק את ביצוע העבודות או חלק מהן, אם לפי דעתה אין העבודות מבוצעות בהתאם להוראות חוזה השיפוץ ו/או תוספת זו.
- 9.17 עם השלמתה, תהפוך תוספת הבנייה לחלק מן המבנן ויחולו עליה כל הוראות חוזה החכירה המקוריים, על נספחיהם ותוספותיהם.
- 9.18 בתום תקופת החכירה ו/או בתום תקופת החכירה הנוספת ככל שהוארכה על ידי החוכרים, ישיבו החוכרים את המבנן, לרבות תוספת הבנייה, ככל שבוצעה על ידם, לעירייה ללא כל תמורה שהיא.

10. ניצול מלוא זכויות הבניה

- 10.1 החוכרים מתחייבים בזה למלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות לפי החוקים הנוגעים בדבר, לרבות הרשויות הממשלתיות המוסמכות, עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם ביצוע תוספת הבניה, השימוש בה והחזקתה.
- 10.2 החוכרים מתחייבים לנצל את מלוא זכויות הבניה הנוספות ולא יהיה רשאים לנצלן באופן חלקי.
- 10.3 לצורך סעיף זה "ניצול זכויות הבניה הנוספות" משמעו, בניה על פי זכויות הבניה המותרות על פי התב"ע החדשה וקבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבנוי הינו ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר) תשנ"ב - 1992.

11. תיקון רישום החכירה

- 11.1 תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום חתימת הצדדים על תוספת זו מתחייבים החוכרים לתקן את רישום זכות החכירה על שם החוכרים בהתאם לתנאי תוספת זו. כל הפעולות הדרושות לצורך תיקון רישום זכות החכירה יבוצעו על ידי החוכרים ועל חשבונם.
- 11.2 לצורך ביצוע תיקון רישום החכירה כאמור בסעיף 11.1 לעיל, מתחייבים החוכרים להכין את כל המפות, כשהן ערוכות ע"י מודד מוסמך ומעודכנות לחצי השנה האחרונה מיום הגשתן, ואת המסמכים הדרושים לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במבנן על שמם, לרבות לצורך רישום ו/או חידוש רישום החלקה, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין וישאו בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.
- 11.3 שטר תיקון רישום החכירה על פי תוספת זו יהיה בנוסח המצורף **נספח מס' 2** לתוספת זו. תוספת זו וחווה החכירה יצורפו לשטר תיקון החכירה ויהיו חלק בלתי נפרד הימנו.
- 11.4 במקרה בו החוכרים לא יבצעו את תיקון רישום זכות החכירה כאמור לעיל, למרות דרישת העירייה לבצע את הרישום הנ"ל, רשאית העירייה אך לא חייבת, לאחר שלוששים (30) ימים ממועד דרישתה, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונם של החוכרים. החוכרים מתחייבים לשלם לעירייה תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתה את כל הוצאותיה בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש להם. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 11.5 כמו כן מתחייבים החוכרים להמציא לעירייה אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על החלקות, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לתיקון רישום זכויות החכירה כאמור.
- 11.6 ככל שהחוכרים לא יבצעו איזה מהתחייבויותיהם לעיל, יהיה רשאי היועץ המשפטי לעיריית תל אביב – יפו, או מנהל אגף נכסי העירייה, לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח מס' 3** לתוספת זו, לאחר שניתנה לחוכרים התראה של שלוששים (30) יום בכתב, לביצוע הרישום בעצמם.
- 11.7 העירייה מתחייבת לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך תיקון רישום החכירה על שם החוכרים, בתנאי שהחוכרים יקיימו את כל התחייבויותיהם על פי תוספת זו.

12. רישום בית משותף

- 12.1 החוכרים מתחייבים לרשום את המבנן הבנוי על החלקות ("המבנן"), כולל תוספת הבניה כבית משותף אחד ואת כל היחידות במבנן, כיחידות רישום נפרדות בבית המשותף וזאת, עד ולא יאוחר מתום עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד השלמת תוספת הבניה ומבלי לגרוע מהוראות תוספת מס' 1 לחווה החכירה, ככל שנחתמה.
- 12.2 מסמכי רישום המבנן כבית המשותף יובאו לאישור מנהל אגף נכסי העירייה, מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.
- 12.3 החוכרים ירשמו את השטחים לזיקות הנאה למעבר הציבור בהתאם לתוכנית בניין עיר שתהיה בתוקף במועד רישום הבית המשותף.

12.4 לשם ביצוע האמור לעיל, יבצעו החוכרים על חשבונם כל פעולה שתידרש, לרבות: איחוד חלקות וחלוקתן, מדידה, הכנת מפות, תשריטים, רישום בית משותף וכיו"ב, באופן שניתן יהא לרשום את הבניין כבית משותף ואת השטחים לזיקות הנאה למעבר הציבור כיחידת רישום נפרדות על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין בתל אביב ("הלשכה") והכל על פי תוכנית בניין העיר והוראות תוספת זו.

12.5 העירייה רשאית לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמה ועל חשבון החוכרים והחוכרים מתחייבים לשלם לעירייה כל הוצאה שתוציא לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש להם, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.

12.6 בגין טיפול העירייה ברישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף, על החלקות, ישלם החוכר לעירייה, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת. דמי הטיפול ישולמו כאחד התנאים למתן הסכמת העירייה לרישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

12.7 סעיף 12 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.

13. תיקון רישום בית משותף¹⁰

13.1 החוכרים מתחייבים לתקן את רישום הבית המשותף של המבנן הבנוי על החלקות ("המבנן"), בהתאם לתוספת הבנייה וזאת, עד ולא יאוחר מתום עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד השלמת תוספת הבנייה.

13.2 מסמכי תיקון רישום הבית המשותף יובאו לאישור מנהל אגף נכסי העירייה, מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.

13.3 החוכרים ירשמו, ככל שיהיה צורך בכך, במסגרת תיקון רישום הבית המשותף, את השטחים לזיקות הנאה למעבר הציבור בהתאם לתוכנית בניין עיר שתהיה בתוקף במועד רישום הבית המשותף.

13.4 לשם ביצוע האמור לעיל, יבצעו החוכרים על חשבונם כל פעולה שתידרש, לרבות: איחוד חלקות וחלוקתן, מדידה, הכנת מפות, תשריטים, רישום בית משותף וכיו"ב, באופן שניתן יהא לרשום את תיקון הבית המשותף ואת השטחים לזיקות הנאה למעבר הציבור כיחידת רישום נפרדות על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין בתל אביב ("הלשכה") והכל על פי תוכנית בניין העיר והוראות תוספת זו.

13.5 העירייה רשאית לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמה ועל חשבון החוכרים והחוכרים מתחייבים לשלם לעירייה כל הוצאה שתוציא לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש להם, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.

13.6 בגין טיפול העירייה בתיקון רישום הבית המשותף, על החלקות, ישלם החוכר לעירייה, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת. דמי הטיפול ישולמו כאחד התנאים למתן הסכמת העירייה לרישום תיקון רישום בית משותף.

13.7 סעיף 13 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.

14. ערבות

14.1 במועד חתימת תוספת זו, החוכרים הפקידו בידי העירייה ערבות בגובה סכום השתתפות העירייה בתוספת מע"מ כחוק¹¹ וערבות בגובה 10% מדמי החכירה המופחתים ("הערבות").

14.2 בכל מקרה שבו לא יושלם ביצוע השיפוץ בהתאם להוראות חוזה השיפוץ ולשביעות רצונה המלא של העירייה ו/או לא תבוצע תוספת הבנייה בהתאם להוראות תוספת זו ו/או לא שולמו הפיצויים בהתאם להוראות סעיף 9.14 לעיל, תהיה העירייה רשאית לחלט את הערבות.

14.3 נוסח הערבות יהיה **בהתאם לנספח מס' 4** לתוספת זו.

¹⁰ ככל שבמועד חתימת תוספת זו רשום המבנן או חלק ממנו כבית המשותף;

¹¹ ככל שתוספת זו תיחתם לפני מועד השלמת העבודות;

15. שינויים

- 15.1 החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:
- 15.1.1 כל שינוי בתכנית בנין עיר החלה על המוחכר ו/או כל שינוי ו/או תוספת במוחכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות בניה נוספת בחלקה ו/או שינוי במחברים ו/או בתוספות שהוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על החלקה ו/או הוספה עליהם.
- 15.1.2 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על החלקה כגון; איחוד חלקות, חלוקת החלקה למספר חלקות או תתי חלקות, באופן שכל חלקה או תת חלקה תהיה חלקה או תת חלקה עצמאית וניתנת לניצול בפני עצמה, רישום בית משותף וכיוצ"ב.
- 15.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.
- 15.3 החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור השינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר.
- 15.4 המחכיר יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות את מתן הסכמתו בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצל המחכיר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.
- 15.5 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 15.3 לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.
- 15.6 במקרה שהחוכר יבצע את השינוי במוחכר ללא אישור המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים, או לא ימנע שינוי במוחכר ע"י אחרים מבלי שקיבלו אישור לכך מאת המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים – מתחייב החוכר, לפי דרישת המחכיר, לבטל ולהרוס, תוך 14 יום מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוחכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם ידרש היתר כזה.
- 15.7 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 15.3, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 15.5, יהיו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.
- 15.8 מובהר בזאת כי המחכיר רואה בהתחייבות החוכר על פי סעיף זה, כסעיף יסודי בחוזה ובגין הפרתו יהא המחכיר זכאי לבטל חוזה זה.
- 15.9 החוכר מתחייב לבנות את המבנים על המוחכר מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו התקן הישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.

16. מיסים ותשלומים

- 16.1 החוכרים יישאו וישלמו, במלואם ובמועד, בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג, הכרוכים בחכירת זכויות הבנייה הנוספות ו/או בביצוע תוספת הבניה.
- 16.2 הוראות סעיף 16.1 לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, גם על כל חיוב ו/או מס ו/או הוצאה ו/או היטל ו/או תשלום חובה אחר הנובע ו/או הקשור עם חכירת זכויות הבנייה הנוספות, על ידי החוכרים ו/או עם תוספת הבניה.
- 16.3 החוכרים יישאו בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר לתוספת הבניה וכל עבודה אחרת הטעונה היתר.
- 16.4 תשלום מס ערך מוסף, ככל שיחול כדין, על החוכרים ו/או על העירייה, כתוצאה מתוספת זו ו/או בקשר עם השבת תוספת הבניה לידי העירייה, יישאו בהם במלואם החוכרים. במידה והעירייה נשאה בתשלום מס ערך מוסף כמפורט בסעיף זה, בין אם מכוח "טופס עסקת אקראי" שהוצא על ידה ובין אם מסיבה אחרת, ישיבו לה החוכרים תשלום זה מיד עם דרישתה הראשונה לכך ולכל המאוחר תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הדרישה. "טופס עסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכרים, במועד הנהוג אצל העירייה.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על החוכרים, ישולם על ידם והם לא יהיו רשאים להשית על העירייה תשלום מע"מ כאמור.

- 16.5 למרות האמור בסעיף 16.1 ובכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים מראש ע"י החוכרים לעירייה כמפורט בסעיף 6 לעיל לא ישלמו החוכרים בנוסף לתשלומים אלה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בגין חכירת זכויות הבנייה הנוספות. היטל השבחה שיחול בגין חכירת זכויות הבנייה הנוספות, אם יחול, ישולם ע"י העירייה.
- 16.6 למען הסר ספק כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על תוספת זו, במידה ויחול על העירייה ו/או תוספת הבניה ו/או החוכרים על פי דין, ישולם ע"י החוכרים. במידה והעירייה נשא בתשלום כאמור, ישלמו לה החוכרים תשלום זה מיד עם דרישת העירייה בכתב לכך.
- 16.7 החוכרים מתחייבים לדווח לרשויות המס על תוספת זו, לרבות נספחיה, בהתאם לקבוע בדיון ולהמציא לעירייה אישור על הגשת הדיווח, עם חותמת "נתקבל" של רשויות המס.
- 16.8 סעיף 16 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו.

17. כתובות והודעות:

- 17.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 17.5 לתוספת זו.
- 17.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 17.3 כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת השליחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות עד השעה 16:00 ואם לא – תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה.
- 17.4 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד השליחה מבית דואר בישראל.

17.5 כתובות הצדדים

העירייה - אגף נכסי העירייה, עיריית תל אביב-יפו, כיכר רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב – יפו.
טלפון: 03-5218400; פקסימיליה: 03-5216419.

החוכר -

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

העירייה

אישור

אני הח"מ ע"ד _____, המשמש כעורך הדין של _____ מאשר בזאת כי תוספת זו בשם _____ הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי _____ להתקשר בתוספת זו.

ע"ד,

נספח מס' 1 לתוספת מס' 2 לחוזה החכירה

תשריט

הדפס מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח מס' 2 לתוספת מס' 2 לחוזה החכירה

מדינת ישראל

משרד המשפטים/אגף המרשם והסדר המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מספר השטר

שטר תיקון שכירות

עיריית תל אביב הינה הבעלים הרשום של המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן ("המקרקעין");

העירייה ("מצד אחד")

הינו החוכר מן העירייה בהתאם לאמור בחוזה החכירה.

החוכר ("מצד שני")

העירייה והחוכר, מסכימים בזאת כי העירייה תשכיר לחוכר את מלוא זכויותיו וחובותיו, על פי חוזה החכירה ותוספתיו ("חוזה החכירה").

בנוסף מסכימים הצדדים ביניהם כי חוזה החכירה המצורף לשטר זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו יהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב: תל אביב-יפו.

הרשימה

מס' הספר או הגוש	מס' הדף או החלקה	השטח		תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים
		מ"ר	דונם	
				כמפורט בנסח רישום המקרקעין

חתימת העירייה:

שמות נציגי העירייה	חתימות

חותמת

חתימת החוכר:

שמות נציגי החוכר	חתימות

חותמת

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני, נציגי העירייה ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה
--------------	-------	-------

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני, נציגי החוכר ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה
--------------	-------	-------

אישור עורך דין לפי סעיף 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969

אני מאשר כי בתאריך _____ בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנה 9 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל - 1969 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה
--------------	-------	-------

לשימוש רשם המקרקעין

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

תאריך	רשם המקרקעין
-------	--------------

חותם הלשכה

נספח מס' 3 לתוספת מס' 2 לחוזה החכירה

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: _____ וביום _____ נחתמה בין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבינינו תוספת מס' 2 לחוזה החכירה שעותק ממנה, ללא נספחיה מצ"ב **נספח א'** לייפוי כוח בלתי חוזר זה ("תוספת מס' 2 לחוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ ברחוב _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותינו על פי חוזה החכירה ו/או תוספת מס' 2 לחוזה החכירה, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות בחוזה החכירה ו/או תוספת מס' 2 לחוזה החכירה;

לכן,

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד ע. סלמן ו/או עו"ד ג. פריאל ו/או עו"ד ר. עוזר בהרב ו/או עו"ד א. אחרק – פרלוק ו/או נ. לויבין ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או עו"ד _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול זכות חכירה ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ו/או תוספת מס' 2 לחוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרוע לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדן, וכן להסכים לרישום ולגרוע לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרוע לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות ההנאה שיירשמו כאמור לעיל.
4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
7. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
8. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה.

10. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחר/ים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או להאציל מחדש.
11. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
12. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____;

חתימת החוכר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ביום _____
חתם _____ ת.ז. _____, שזהותו הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונו
החופשי על ייפוי הכוח הנ"ל.

עו"ד

תאריך

נספח מס' 4 לתוספת מס' 2 לחוזה החכירה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק

סניף

כתובת

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ ("החוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) ("סכום הערבות").
2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ * ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

המונח "מדד" פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- * **מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.**
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל אביב יפו או ב"כ, אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

בנק:

סניף:

נספח "יב" לחוזה השיפוח

הוראות תחזוקת המבנה

1. שלבי הבדיקה והטיפול:

המבנים המיועדים לשיפוח במתחם גבעון יתוחזקו ותחזוקת שבר, כפי שידרש, ותחזוקה מונעת, על פי אבני דרך, כמפורט להלן.

- בדיקה שנתית בסוף החורף, בראשון לאפריל בכל שנה.

- אחזקה 10 שנתית בתום 10 שנים ממועד סיום השיפוח הראשוני.

2. אופי הבדיקה והתיקון:

א. הבדיקה תכלול את כל המרכיבים המפורטים בדפי הבדיקה המובאים להלן וכן כל פגם או ליקוי אשר שיתגלה אם יתגלה אף אם לא צוין במפורש ברשימה.

ב. הבדיקה תיערך בהשתתפות אדריכל/מהנדס נציג החוכרים, מאושר ע"י עיריית תל אביב (מומחה בשיפוח ואחזקת מבנים) ונציג עיריית ת"א.

ג. פרטי הבדיקה, מצב המבנה והעבודות שיש לבצע יועלו ע"י נציג העירייה בכתב.

נציג החוכרים אינו רשאי לערער על החלטת נציג העירייה.

ד. תיקון שנתי ותיקון שבר:

תוך עשרה ימים ממועד עריכת הבדיקה או מגילוי השבר יגיש נציג החוכרים לנציג העירייה, דו"ח מפורט, ערוך ע"י אדריכל מטעמו, של העבודות אותן הוא מתכוון לבצע, סוגי החומרים ודרכי הביצוע.

נציג העירייה יבדוק ויאשר בתוך 10 ימים את הדו"ח.

נציג החוכרים מתחייב להכניס לדו"ח את כל התיקונים שידרשו ע"י נציג העירייה.

על נציג החוכרים להתחיל בעבודות התיקון תוך עשרה ימים ממועד אישור הדו"ח ולסיימן בתוך חודש נוסף.

ה. תיקון 10 שנתי:

(1) תוך 30 יום ממועד עריכת הבדיקה, יגיש נציג החוכרים לנציג העירייה ע"י אדריכל, דו"ח מפורט לרבות תוכניות, פרטים סוגי חומרים ודרכי ביצוע לעריכת האחזקה.

(2) נציג העירייה יבדוק ויאשר תוך 30 יום את הדו"ח.

נציג החוכרים מתחייב להכניס לדו"ח את כל התיקונים שידרשו ע"י נציג העירייה.

על נציג החוכרים להתחיל בעבודות האחזקה על פי הדו"ח תוך 30 יום ולסיימן:

באחזקה 10 שנתית תוך – 3 חודשים

אשר נציג העירייה בחתימתו כי הזמן הנדרש לביצוע התיקונים והשיפוצים עולה על 2 חודשים, תוארך תקופת הביצוע.

(3) האדריכל מטעם החוכרים יפקח וילווה את העבודות ויזמן בכל שלב ושלב של הביצוע את נציג העירייה לביקורת (לפחות פעם בשבוע). בתום השיפוח יקבל נציג החוכרים אישור מנציג העירייה כי העבודות הסתיימו לשביעות רצונו.

(4) אין באישור וליווי נציג העירייה, בהליך איתור ותיקון הליקויים ע"י נציג החוכרים, כדי לגרוע מאחריותם היחידה של החוכרים להחזקת הבניין, במצב תקין נאה ומשופץ.

(5) עבודות התיקון תעשנה בכפוף למפרט השיפוצים המצורף למסמכי החוזה/מכרז.

בדיקה וטיפול שנת

1. בסוף החורף - בראשון לאפריל
בדיקה ויזואלית של הרטיבויות שמקורם במי גשם כגון: במוצא המרזבים בגג, מרפסות, מסביב לפתחים, מתחת לספים בהיקף תקרות וכו'.
- איתור הפשלות אנכיות רולקות שהתנתקו מהמעקה והדבקתן לרבות קיבוע בפס אלומיניום.
2. בדיקת רציפות שטחי האיטום ותיקונם במידת הצורך
3. בדיקת הלבנת גגות אטומים בחומרים ביטומנים וחידוש במידת הצורך.
4. בדיקת רציפות ואטימות מזחלות ומרזבים, לרבות ניקוי מזחלות ומרזבים מלכלוך ועלי שלכת והזרמת מים לוודא שהניקוז פועל.
5. בדיקת רציפות ואטימות כרכובים ותקינות חומר האיטום בין הפרפטים לחלקי המבנה האחרים ותיקון במידת הצורך.
6. איתור נזילות מים וביוב ותיקון.
7. איתור אביזרים מאולתרים ע"ג המעטפת כגון: חוטים, צינורות, קופסאות, מדבקות, שלטים סוככים, מזגנים, מכונות, ארובות, וכו' והסרתם.
8. בדיקת סגירה ואטימות של חלונות, דלתות ויטרינות ותרסיסים ותיקון במידת הצורך.
9. בדיקה ויזואלית של מערכת החשמל לוודא שכל החלקים אטומים למי גשם, הנורות תקינות, הכיסויים מותקנים ואטומים ותיקון ע"י חשמלאי במידת הצורך.
10. בדיקת טיח חוץ לרבות צבע ותיקון במידת הצורך.
11. בדיקת תגמירים כגון אלומיניום, GRC וכו' ניקויים ותיקונם במידת הצורך
12. בדיקת חלונות, דלתות, תרסיסים, ויטרינות ותיקון במידת הצורך.

אחזקה - 10 שנתית

1. תיקון קירות חוץ מטויחים לקבלת מרקם אחיד וישר.
2. חידוש צבע כללי
3. הסרת חלודה מעל חלקי מתכת וחידוש הצבע הכללי בצבע פוליאוריטני.
4. תיקון, החלפת שטחי אלומיניום, אבן, GRC וכו' פגומים.
5. תיקון בטונים וצביעתם
6. חידוש אטימות הגג המרפסות והרולקות לרבות הסדרת השיפועים.
7. שיקום, תיקון, השלמה וצביעה של סגירות חורף ואחרות, המוצמדים למבנה.
8. תיקון והשלמה של מערכת חשמל (גופי תאורה וכו').
9. תיקון והשלמה של מערכת תברואה (צנורות מים ביוב, קבועות סניטריות וכו').
10. תיקון והשלמת ארובות
11. החלפת מרזבים
12. חידוש חיפוי כרכובים.
13. החלפת חלונות, תריסים, וטרינות, דלתות וכו' פגומים
14. החלפת סוככים שילוט פגומים