

מדריך מתוקן לחוכר

"מתחם גבעון" (הארבעה)

שיפוץ חזיתות

1. מבוא

- 1.1 העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 1 - 4, 14 - 27, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 ו-61 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 במבננים. העבודות בחניון נמצאות בשלבי סיום.
- 1.5 כחלק ממטרת העירייה לשקם את מתחם גבעון, מודיעה בזאת העירייה, על מבצע לשיפוץ חזיתות המבננים ("מבצע השיפוץ") על פי העקרונות המפורטים בסעיף 3 להלן.
- 1.6 מובהר בזאת, כי הוראות מדריך זה, הינן לצורך מתן הסברים, הבהרות והנחיות בלבד, וכי את העירייה והחוכרים תחייבנה הוראות חוזה השיפוץ ונספחיו, **נספח "ה"** למדריך זה ("חוזה השיפוץ"), כפי שייחתם ביניהם.

2. הגדרות

- 2.1 **"בניין"** - מבנה המהווה חלק ממבנן, הכולל חדר מדרגות אחד, הבנוי על אחת או יותר מן החלקות;
- 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"** - חלקות 1 - 4, 14 - 27, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 ו-61 בגוש 7459;
- 2.4 **"המוחכר"** - מבנן בשלמות או חלק ממנו, ללא זכויות הבנייה הנוספות, כהגדרתן להלן;
- 2.5 **"המבננים"** - שבעה (7) מבננים, המסומנים באותיות א' עד ז', בתכנית בניין העיר, אשר הוקמו על החלקות, הכוללים 4 - 6 קומות בנויות, מעל קומת מרתף ומשמיים למטרות מסחר ומשרדים (ללא זכויות בנייה בלתי מנוצלות);
- 2.6 **"העירייה"** - עיריית תל אביב יפו;
- 2.7 **"העבודות"** - עבודות שיפוץ חזיתות מבנן בשלמות בהתאם להוראות חוזה השיפוץ;
- 2.8 **"חוכר/חוכרים של מבנן"** - חוכר של מבנן בשלמות, או מספר חוכרים החוכרים ביחד מבנן בשלמות;
- 2.9 **"חוכר/חוכרים של חלקה בשלמות"** - חוכר של חלקה בשלמות, או מספר חוכרים שהינם בעלי זכויות החכירה בחלקה בשלמות;
- 2.10 **"חלק מחוכרים של מבנן בשלמות"** - חוכרים של חלק ממבנן בשלמות, שיצטרפו למבצע השיפוץ;
- 2.11 **"זכויות בניה נוספות"** - זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול בכל אחד מהמבננים, לפי תכנית בניין העיר;

כל חזיתות המבנן בשלמות;	"חזיתות המבנן" -	2.12
מבנן אחד מבין המבננים;	"מבנן בשלמות" -	2.13
השטח הנמצא בין הרחובות החשמונאים - בדרום, הארבעה - בצפון, קרליבך - במערב, ארניא - במזרח;	"מתחם גבעון" -	2.14
סכום השתתפות העירייה בעלויות השיפוץ;	"סכום השתתפות העירייה" -	2.15
אומדן עלויות שיפוץ של מבנן בשלמות (לא כולל מע"מ), כפי שייקבע על ידי העירייה;	"עלויות השיפוץ" -	2.16
תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.1950 וסיומה ביום 31.8.2025;	"תקופת החכירה" -	2.17
תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2025 וסיומה ביום 31.8.2050;	"תקופת החכירה הנוספת הראשונה" -	2.18
תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2050 וסיומה ביום 31.8.2075;	"תקופת החכירה הנוספת השנייה" -	2.19
תקופה של שלוש (3) שנים שתחילתה ביום 01.10.2015 וסיומה ביום 30.09.2018;	"תקופת מבצע השיפוץ" -	2.20
תכנית בנין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון";	"תוכנית בניין העיר" -	2.21

3. עקרונות מבצע השיפוץ

- 3.1 חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, המעוניינים להצטרף למבצע השיפוץ, יידרשו לשפץ בעצמם, או באמצעות מי מטעמם, את חזיתות המבנן, על פי הוראות חוזה השיפוץ.
- 3.2 חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ ויבצעו את העבודות, יהיו זכאים, בכפוף לכל דין:
- 3.2.1 לחדש את החכירה במוכר, לשתי (2) תקופות נוספות עוקבות, כל אחת בת עשרים וחמש (25) שנים ("תקופת החכירה הנוספות"), החל ממועד תום תקופת החכירה המקורית, בכפוף לביצוע שיפוץ חזיתות מבנן בשלמות על ידי החוכרים, בתמורה לתשלום דמי החכירה מהוונים כמפורט בסעיף 4.1 להלן ולתנאים הקבועים בנספח "יי" לחוזה השיפוץ (תוספת מס' 1 לחוזה החכירה).
- 3.2.2 לחכור מהעירייה, את זכויות הבנייה הנוספות, ליתרת תקופת החכירה, בתמורה לתשלום דמי החכירה בגין זכויות הבניה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית, כפי שייקבעו כמפורט בסעיף 5.1.1 להלן.
- 3.2.3 בכפוף לחכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופה החכירה, כאמור בסעיף 3.2.2 לעיל, לחדש את החכירה בזכויות הבנייה הנוספות, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ולתקופת החכירה הנוספת השנייה, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים, כפי שייקבעו כמפורט בסעיף 5.1.2 להלן.
- 3.3 ההצטרפות למבצע השיפוץ, תתאפשר לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות ו/או מי מטעמם. יחד עם זאת, ככל שרק חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, יצטרפו למבצע השיפוץ ויבצעו את העבודות על חשבונם, יהיו זכאים, חוכרים אלו, בכפוף לכל דין ולכך שהוכיחו לשביעות רצון העירייה, כי אותם חוכרים של אותו מבנן אשר אינם כלולים בבקשת ההצטרפות למבצע השיפוץ, סירבו אכן להצטרף למבצע השיפוץ, לחדש את החכירה במוכר כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל ו/או לחכור מהעירייה את זכויות הבנייה הנוספות באותו מבנן כאמור בסעיפים 3.2.2 ו-3.2.3 לעיל.
- 3.4 כל חוכר אשר לא הצטרף למבצע השיפוץ ולא חתם על חוזה שיפוץ, לא יהיה זכאי לחדש את החכירה במוכר ו/או לחכור מהעירייה את זכויות הבנייה הנוספות. מובהר, כי האמור יחול גם לגבי כל חוכר אשר לא הצטרף למבצע השיפוץ ולא חתם על חוזה שיפוץ, במועד בו נחתם חוזה השיפוץ על ידי חוכרים אחרים באותו מבנן בו יש לו זכויות חכירה.

.4

דמי החכירה בגין חידוש החכירה במוחכר לתקופת החכירה הנוספת

4.1 העירייה תהיה מוכנה לאפשר את מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר, לתקופת החכירה הנוספת, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים, שיחושבו כדלקמן:

4.1.1 במקרה של מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר, במועד סיום תקופת החכירה המקורית לתקופת הנוספת הראשונה, וכן, במקרה של חידוש החכירה במוחכר, במועד סיום תקופת החכירה הנוספת הראשונה, לתקופת החכירה הנוספת השנייה, דמי החכירה בגין חידוש תקופת החכירה לתקופת החכירה הנוספת, יחושבו כדלקמן:

4.1.1.1 דמי חכירה מהוונים בגין המוחכר, לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי מרכיב הקרקע של המוחכר, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ("דמי חכירה מהוונים לתקופה הראשונה").

שווי מרכיב הקרקע של המוחכר, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתקופה הראשונה, ייקבע למועד תחילתה של התקופה הנוספת הראשונה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן.

4.1.1.2 דמי חכירה מהוונים בגין המוחכר, לכל תקופת החכירה הנוספת השנייה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי מרכיב הקרקע של המוחכר, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת השנייה ("דמי חכירה מהוונים לתקופה השנייה").

שווי מרכיב הקרקע של המוחכר, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתקופה השנייה, ייקבע למועד תחילתה של התקופה הנוספת השנייה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן.

4.2 הקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה במוחכר לתקופה הנוספת הראשונה:

4.2.1 חוכר/חוכרים של חלקה בשלמות, עליה בנוי בניין המהווה חלק מן המבנה, או חלק מחוכרים של חלקה בשלמות, עליה בנוי בניין המהווה חלק מן המבנה, והבניין רשום כבית משותף, יהיו רשאים להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה במוחכר, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה בלבד, למועד חתימת חוזה השיפוץ. במקרה כאמור, דמי החכירה המהוונים לתקופה הנוספת הראשונה, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד מימוש האופציה ("דמי חכירה מהוונים מוקדמים").

4.2.2 שווי מרכיב הקרקע, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, ייקבע בהתאם לתעריף בטבלה שבסעיף 8 להלן ("התעריף"), או לחילופין, ככל שיבחרו בכך החוכרים, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן, למועד חתימת חוזה השיפוץ. ככל שהחוכרים יבחרו בחלופה בסעיף 9 להלן, לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע, לא יוכלו לשלם את דמי החכירה המהוונים המוקדמים, על בסיס התעריף.

4.2.3 הקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר, לתקופת האופציה הנוספת ראשונה, כפופה לאישור מועצת העירייה ושר הפנים, ככל שנדרש על פי הדין.

.5

דמי החכירה בגין זכויות הבנייה הנוספות

5.1 העירייה תאפשר לחכור את זכויות הבנייה הנוספות, בתמורה לדמי חכירה מהוונים, שיחושבו כמפורט להלן:

5.1.1 דמי חכירה מהוונים עבור חכירת זכויות הבנייה הנוספות, לתקופה שממועד חכירת זכויות הבנייה הנוספות ועד תום תקופת החכירה המקורית, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי זכויות הבניה הנוספות, מהוונים בשיעור היוון של 5% לתקופה שממועד חכירת זכויות הבנייה הנוספות ועד תום תקופת החכירה המקורית ("דמי חכירה בגין זכויות הבניה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית").

ככל שזכויות הבנייה הנוספות תיחכרנה במועד חתימת חוזה השיפוץ, שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה בגין זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית, ייקבע בהתאם לתעריף, או אם יבחרו בכך החוכרים, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן. ככל שהחוכרים יבחרו בחלופה שבסעיף 9 להלן, לצורך קביעת שווי זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית,

לא יוכלו לשלם את דמי החכירה בגין זכויות הבניה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית, על בסיס התעריף.

ככל שזכויות הבנייה הנוספות תיחכרנה לאחר מועד חתימת חוזה השיפוץ, שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה בגין זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית, ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן.

5.1.2

במקרה בו החוכרים יחכרו את זכויות הבניה הנוספות, עד תום תקופת החכירה המקורית, תהיה העירייה מוכנה להעניק לחוכרים אופציה לחדש את תקופת החכירה של זכויות הבניה הנוספות, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ולתקופת החכירה הנוספת השנייה, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים, שיחושבו כדלקמן:

5.1.2.1

במקרה של מימוש האופציה לחידוש החכירה של זכויות הבנייה הנוספות, לתקופה הנוספת הראשונה, במועד סיום תקופת החכירה המקורית, יחושבו דמי החכירה המהוונים, לכל התקופה הנוספת הראשונה, לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי זכויות הבניה הנוספות, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה הנוספת הראשונה, אשר ישולמו בתום תקופת החכירה המקורית ("דמי חכירה מהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות לתקופת החכירה הנוספת הראשונה").

שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופת החכירה הראשונה, ייקבע למועד תום תקופת החכירה המקורית, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן.

5.1.2.2

במקרה של מימוש האופציה לחידוש החכירה של זכויות הבנייה הנוספות, לתקופה הנוספת השנייה, במועד סיום תקופת החכירה הנוספת הראשונה, יחושבו דמי החכירה המהוונים, לכל התקופה הנוספת השנייה, לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי זכויות הבניה הנוספות, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה הנוספת השנייה, אשר ישולמו בתום התקופה הנוספת הראשונה ("דמי חכירה מהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות לתקופת החכירה הנוספת השנייה").

שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה, ייקבע למועד תום התקופה הנוספת הראשונה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן.

5.2 הקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה של זכויות הבנייה הנוספות

5.2

5.2.1 חוכר אשר חכר את זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית ומימש את זכותו להקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה במוחכר לתקופה הנוספת הראשונה, על פי תנאי מדריך זה, יהיה רשאי להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה של זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה, בלבד, למועד חתימת חוזה השיפוץ.

5.2.2 ככל שהחוכר יבחר להקדים את מועד מימוש האופציה, כאמור, דמי החכירה המהוונים עבור זכויות הבנייה הנוספות, לתקופה הנוספת הראשונה, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד חתימת חוזה השיפוץ ("דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה").

5.2.3 שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה, ייקבע בהתאם לתעריף, או לחילופין, ככל שיבחרו בכך החוכרים, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן, למועד חתימת חוזה השיפוץ. ככל שהחוכרים יבחרו בחלופה שבסעיף 9 להלן, לצורך דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה, לא יוכלו לשלם דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה, על בסיס התעריף.

5.2.4 דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה, ישולמו בנוסף לדמי החכירה בגין זכויות הבניה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית ובמועד חתימת חוזה השיפוץ.

- 5.2.5 למען הסר ספק, החוכר לא יהיה זכאי להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה של זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת השנייה.
- 5.2.6 הקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה לתקופה הנוספת הראשונה, כפופה לאישור מועצת העירייה ושר הפנים, ככל שנדרש על פי הדין.
6. מימוש אופציה, על פי תנאי מדריך זה לחוכר, משמעו, תשלום דמי חכירה מהוונים בגין תקופת החכירה הראשונה ו/או תקופת החכירה השניה, בהתאם לתנאי מדריך זה, וחתימה על חוזה חכירה בנוסח הנהוג בעירייה, באותה עת.
- במקרה של הקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה במוכר לתקופה הנוספת הראשונה, על פי תנאי מדריך זה, יחתום החוכר על חוזה החכירה במועד חתימת חוזה השיפוץ וישלם במועד זה את דמי החכירה המהוונים המוקדמים. העירייה תחתום על חוזה החכירה במועד מתן תעודת השלמה לביצוע העבודות, בהתאם להוראות חוזה השיפוץ.
7. חכירה זכויות בנייה נוספות ומימוש אופציה לחידוש חכירה של זכויות בנייה נוספות, על פי תנאי מדריך זה לחוכר, משמעה, תשלום דמי חכירה מהוונים בגין חכירת זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית ו/או עד תום תקופת החכירה הנוספת הראשונה, לפי העניין, בהתאם לתנאי מדריך זה, וחתימה על חוזה חכירה בנוסח הנהוג בעירייה, באותה עת, לגבי זכויות בנייה נוספות אלו.

8. התעריף

- 8.1 להלן טבלה בה מפורטים תעריפי שווי מרכיב הקרקע של המוכר בחלוקה למבננים ולמפלסים:

מספר מבנן	שווי מ"ר מבונה מרתף אחסנה	שווי מ"ר מבונה מסחר ק"ק	שווי מ"ר מבונה מרפסות	שווי מ"ר מבונה בקומות טיפוסיות 2-4	שווי מ"ר מבונה בקומות טיפוסיות 5-7
א'	₪ 3,883	₪ 11,100	₪ 1,050	₪ 4,200	₪ 4,410
ב'	₪ 3,883	₪ 11,100	₪ 1,050	₪ 4,200	₪ 4,410
ג'	₪ 3,883	₪ 11,100	₪ 1,050	₪ 4,200	₪ 4,410
ד'	₪ 3,883	₪ 13,870	₪ 1,050	₪ 4,200	₪ 4,410
ה'	₪ 3,883	₪ 11,100	₪ 1,050	₪ 4,200	₪ 4,410
ו'	₪ 3,883	₪ 11,100	₪ 1,050	₪ 4,200	₪ 4,410
ז'	₪ 3,883	₪ 11,100	₪ 1,050	₪ 4,200	₪ 4,410

- 8.2 שווי מרכיב הקרקע של מבנן בשלמות, ייקבע על ידי מכפלה של שטח כל אחד ממפלסי המבנן, בשווי למ"ר, כמפורט בטבלה.

- 8.3 התעריף יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

- 8.3.1 "המדד" - מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי), כולל ירקות ופירות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. היה ויופסק פרסומו כאמור יבוא במקומו מדד דומה שיפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או, אם הלשכה תחדל מלפרסמו, ע"י מוסד דומה לה;
- 8.3.2 "מדד הבסיס" - המדד שפורסם בתאריך 15 לחודש דצמבר שנת 2014 בגין חודש נובמבר שנת 2014;
- 8.3.3 "המדד החדש" - המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים בהתאם לתעריף;
- 8.3.4 "הפרשי הצמדה למדד" - אם יתברר במועד תשלום כלשהו אשר בו ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים, בהתאם לתעריף, כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, אזי, יוגדל הסכום הקבוע בתעריף, בהתאם לשיעור השינוי היחסי שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס. ירד

המדד החדש לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום בהתאם למדד הבסיס ;

9. מנגנון לקביעת שווי מרכיב הקרקע/זכויות הבנייה הנוספות

- 9.1 לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע/זכויות הבנייה הנוספות ("השווי"), 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**.
- 9.2 העירייה רשאית לשנות ו/או להוסיף ו/או לגרוע, מעת לעת, את הרכב רשימת שמאי המקרקעין.
- 9.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי נציג חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או של חלק מחוכרים של מבנן בשלמות ("הנציג"), יעריך בחוות דעתו את השווי, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים.
- 9.4 השווי ייקבע כקרקע ריקה ופנויה ללא המבנים הבנויים.
- 9.5 השווי יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 9.6 עלה הפער בין שתי הערכות, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך הרשימה **שכנספח "א" למדריך זה**. שמאי זה יכריע לגבי השווי ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
- 9.7 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן הערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י השווי הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו לפי סעיף 8 לעיל.
- 9.8 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לסעיף 4.2.1 לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י השווי הנמוך מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
- 9.9 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.
- 9.10 במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת השווי, על ידם, יהיה הנציג רשאי להעביר לאגף נכסי העירייה, טיעונים מטעמו לגבי השווי. 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.
- 9.11 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי השווי שייקבע על פי המנגנון המפורט לעיל, 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.
- 9.12 ככל שהחוכרים שילמו דמי חכירה מהוונים, על בסיס השווי שנקבע על פי סעיף 9 זה יקוּזו מדמי חכירה מהוונים אלו, סכום השווה למחצית משכ"ט שמאי המקרקעין, שקבעו את השווי.
10. ככל שחוכר, יבחר, כי שווי מרכיב הקרקע, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, ייקבע בהתאם לתעריף, יהיה רשאי אותו חוכר, לבחור כי שווי הזכויות הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה בגין זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית ולצורך קביעת דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה, ייקבע על פי שיקול דעתו, לפי התעריף, או לפי המנגנון המפורט בסעיף 9 לעיל.
- ככל שחוכר, יבחר, כי שווי מרכיב הקרקע, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 לעיל, יהיה רשאי אותו חוכר, לבחור כי שווי הזכויות הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה בגין זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית ולצורך קביעת דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה, ייקבע על פי שיקול דעתו, לפי התעריף, או לפי המנגנון המפורט בסעיף 9 לעיל.

11. סכום השתתפות העירייה

- 11.1 סכום השתתפות העירייה יוענק לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או לחלק מאותם חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, אשר יחתמו על חוזה השיפוך, בדרך של הפחתה מדמי החכירה המהוונים המוקדמים, ולא בכל דרך אחרת.

11.2 סכום השתתפות העירייה, יופחת מדמי החכירה המהוונים המוקדמים בהתאם לטבלה בנוסח **נספח "ג3"** למדריך זה, אשר תומצא לעירייה כשהיא חתומה על ידי כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוף ואשר תכלול את החלק היחסי לו זכאי כל חוכר הכלול בטבלה, מסך סכום השתתפות העירייה.

11.3 סכום השתתפות העירייה יופחת מדמי החכירה המהוונים המוקדמים, באופן מדורג כמפורט להלן:

11.3.1 למבננים א, ב, ג, ה, ו-ז, בשלמות:

11.3.1.1 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוף בשנה הראשונה של מבצע השיפוף (או בתקופה שממועד קבלת מדריך זה ועד מועד תחילת תקופת מבצע השיפוף), דהיינו עד ליום 30.09.2016, יהיו זכאים ביחד, להפחתת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, בסכום של 3,000,000 ₪ (שלושה מיליון שקלים חדשים), כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

11.3.1.2 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוף בשנה השנייה של מבצע השיפוף, דהיינו מיום 01.10.2016 ועד ליום 30.09.2017, יהיו זכאים ביחד, להפחתת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, בסכום של 2,400,000 ₪ (שני מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים), כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

11.3.1.3 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוף בשנה השלישית של מבצע השיפוף, דהיינו מיום 01.10.2017 ועד ליום 30.09.2018, יהיו זכאים ביחד, להפחתת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, בסכום של 1,800,000 ₪ (מיליון ושמונה מאות שקלים חדשים), כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

11.4 למבנן ד' בשלמות (עקב היקף שטחי החזיתות):

11.4.1 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוף, בשנה הראשונה של מבצע השיפוף (או בתקופה שממועד קבלת מדריך זה ועד מועד תחילת תקופת מבצע השיפוף), דהיינו עד ליום 30.09.2016, יהיו זכאים ביחד, להפחתת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, בסכום של 9,000,000 ₪ (תשעה מיליון שקלים חדשים), כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

11.4.2 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוף בשנה השנייה של מבצע השיפוף, דהיינו מיום 01.10.2017 ועד ליום 30.09.2017, יהיו זכאים ביחד, להפחתת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, בסכום של 7,200,000 ₪ (שבעה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים), כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

11.4.3 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוף, בשנה השלישית של מבצע השיפוף, דהיינו מיום 01.10.2017 ועד ליום 30.09.2018, יהיו זכאים ביחד, להפחתת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, בסכום של 5,400,000 ₪ (חמישה מיליון וארבע מאות שקלים חדשים), כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

11.5 הסכומים המפורטים בסעיפים 11.3 ו-11.4 לעיל, הינם סופיים ומוחלטים, אליהם לא ייתוספו הפרשי הצמדה ו/או ריבית והם כוללים מע"מ.

11.6 בכל מקרה, סכום השתתפות העירייה לא יהיה גבוה מסכום דמי החכירה המהוונים המוקדמים.

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

12. נוהל הצטרפות למבצע השיפוף

12.1 חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, המבקשים להצטרף למבצע השיפוף, 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 30.09.2018, מכתב בנוסח המצ"ב **כנספח "ג1" למדריך זה ("כתב הבקשה לשיפוף")**.

12.2 חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, אשר יבקשו להקדים את מועד מימוש הזכות (האופציה) לחידוש החכירה במוחכר, לתקופה הנוספת הראשונה, למועד חתימת חוזה השיפוץ, על פי תנאי מדריך זה ונספחי, ימציאו לאחוזות החוף, במועד הגשת כתב הבקשה לשיפוץ, כתב בקשה בנוסח המצ"ב **נספח מס' "ג2"** ("כתב הבקשה להקדמת מימוש האופציה") וכן את טבלה חתומה בנוסח **נספח "ג3"** כאשר כל פרטיה מלאים בהתאם להנחיות בנספח זה.

12.3 לכתב הבקשה לשיפוץ ולכתב הבקשה להקדמת מימוש האופציה ("כתבי הבקשה") יצורפו כל המסמכים המפורטים בהם.

12.4 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.

12.5 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, יפעלו הצדדים, בהתאם לכתב הבקשה לשיפוץ, או בהתאם לכתב הבקשה להקדמת מימוש האופציה, כדלקמן:

12.5.1 ביצוע עבודות שיפוץ ללא בקשה להקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר:

12.5.1.1 העירייה תמציא לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות, נוסח חוזה שיפוץ, בנוסח **נספח "ד"** למדריך זה.

12.5.1.2 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, בצירוף כל המסמכים והבטחונות שעליהם להמציא ולשלם במעמד חתימת חוזה השיפוץ וחוזה החכירה.

12.5.2 ביצוע עבודות שיפוץ והקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר:

12.5.2.1 ככל שחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, בחרו לצורך קביעת דמי החכירה המהווים המוקדמים, באפשרות של קביעת שווי מרכיב הקרקע של המוחכר, על פי התעריף, כמפורט בכתב הבקשה להקדמת מועד מימוש האופציה **נספח "ג2"** למדריך זה, תמציא להם העירייה, מפרט כספי על פי התעריף.

12.5.2.2 ככל שחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, בחרו לצורך קביעת דמי החכירה המהווים המוקדמים, באפשרות של קביעת שווי מרכיב הקרקע של המוחכר, על פי המנגנון הקבוע בסעיף 9 לעיל, כמפורט בכתב הבקשה להקדמת מועד מימוש האופציה **נספח "ג2"** למדריך זה, ייקבע שווי הקרקע בהתאם לסעיף 12.5.3 להלן.

12.5.2.2 החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חוכרים של חלק ממבנן בשלמות, לפי העניין, ישיבו לעירייה, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת המפרט הכספי, בחלופה שנבחרה על ידם, כאמור לעיל, את המפרט הכספי חתום על ידם.

עם קבלת המפרט הכספי החתום, על ידם, תועבר בקשתם, להקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר, לאישור גורמי העירייה.

12.5.2.3 לאחר אישור גורמי העירייה את הבקשה להקדמת מועד מימוש האופציה, יומצאו לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות, נוסח חוזה שיפוץ, בנוסח **נספח "ד"** למדריך זה ונוסח חוזה חכירה בנוסח **נספח "ה"** למדריך זה ("חוזה החכירה").

12.5.2.4 החוכר/החוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מהחוכרים של מבנן בשלמות ישיבו את חוזה השיפוץ ואת חוזה החכירה, כשהם חתומים 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, בצירוף כל המסמכים, הבטחונות והתשלומים שעליהם להמציא ולשלם במעמד חתימת חוזה השיפוץ וחוזה החכירה.

12.5.3 תהליך קביעת השווי בהתאם לסעיף 9 לעיל

12.5.3.1 העירייה תשלח לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות, הודעה בדבר גובה שכר טרחת שני שמאי המקרקעין, שנבחרו על ידי החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מהחוכרים של מבנן בשלמות.

12.5.3.2 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 9 לעיל.

12.5.3.3 עם קבלת המחאות עבור שכ"ט שני שמאי המקרקעין, כמפורט לעיל, תפנה העירייה לשני שמאים אלו, לצורך קביעת השווי.

12.5.3.4 סמוך לאחר קביעת השווי, תשלח העירייה לחוכר/חוכרים של מבנן, או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות, לפי העניין, מפרט כספי.

12.5.3.5 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, לקביעת השווי, בתנאי המפרט הכספי ומדריך זה ונספחיו, לאישור גורמי העירייה.

12.5.3.6 לאחר אישור גורמי העירייה, יומצא לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או לחלק מחוכרים של מבנן בשלמות, נוסח חוזה שיפוץ, בנוסח **נספח "ד" למדריך זה**.

12.5.3.7 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, בצירוף כל המסמכים, הבטחונות והתשלומים שעליהם להמציא ולשלם במעמד חתימת חוזה השיפוץ.

13. עריכת ביטוחים על ידי החוכרים

13.1 תשומת לב החוכר/החוכרים, לדרישות והוראות בחוזה השיפוץ, בדבר קיום ביטוחים על ידי החוכר/החוכרים של מבנן בשלמות, או חלק של חוכרים של מבנן בשלמות ו/או על ידי כל הבאים מטעמם, לרבות קבלנים וקבלני משנה.

13.2 החוכר/החוכרים של מבנן בשלמות, או חלק של חוכרים של מבנן בשלמות ו/או הבאים מטעמם, לרבות קבלנים וקבלני משנה, יידרשו לערוך ולקיים על חשבונם את דרישות והוראות הביטוח בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה השיפוץ (פרק יא' "אחריות, שיפוי וביטוח") **ובנספחים "ט", "ט'1" ו-"ט'2" לחוזה השיפוץ**.

13.3 החוכר/החוכרים של מבנן בשלמות, או חלק של חוכרים של מבנן בשלמות, מתחייבים בטרם חתימתם על חוזה השיפוץ, להביא לידיעת מבטחיהם, את דרישות והוראות הביטוח המפורטות בחוזה השיפוץ (פרק יא' "אחריות, שיפוי וביטוח") **ובנספחים "ט", "ט'1" ו-"ט'2" לחוזה השיפוץ** ואת מהות העבודות לפי מסמכי חוזה השיפוץ, במלואן ולקבל ממבטחיהם התחייבות לערוך עבורם את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל.

- 13.4 החוכר/החוכרים של מבנן בשלמות, או חלק של חוכרים של מבנן בשלמות, מתחייבים להפקיד בידי העירייה, במועדים הקבועים בחוזה השיפוץ וכתנאי לתחילת ביצוע עבודות השיפוץ, את כל המסמכים הבאים כשהם חתומים במקור, כדין, על ידי המבטחים:
- 13.4.1 **נספח "ט" לחוזה השיפוץ**, "אישור ביטוחי החוכרים";
- 13.4.2 **נספח "ט'1" לחוזה השיפוץ**, "פטור מאחריות - הצהרה";
- 13.4.3 **נספח "ט'2" לחוזה השיפוץ**, הצהרת חוכרים - עבודות בחום".
- 13.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש, כי לא תתקבלנה כל הסתייגות לגבי דרישות והוראות הביטוח המפורטות בפרק "יא" לחוזה השיפוץ "אחריות, שיפוי וביטוח" ונספחים "ט", "ט'1" ו-"ט'2" לחוזה השיפוץ.
14. אחוזות החוף תפעל מטעם העירייה בכל הקשור לליווי, פיקוח וריכוז של מבצע השיפוץ. לשאלות והבהרות ניתן לפנות, באמצעות נציגות חוכרים במבנן בלבד, לאחוזות החוף בע"מ בכתובת: רחוב גרשון 6, תל אביב, מס' טלפון 03-7610330, פקסימיליה 03-7610332, דוא"ל givon-leas@ahuzot.co.il;
15. עזרה וביצרון חברה לשכון בע"מ ("עזרה וביצרון"), בעלת ניסיון רב בהליכי שיפוץ בניינים ובליווי בעלי דירות בהליכים דומים בעיר תל אביב יפו, תלווה, מטעם העירייה, את החוכרים בהליך תכנון וביצוע עבודות שיפוץ חזיתות המבנים.
- עזרה וביצרון תסייע לחוכרים בכל הקשור בהתארגנות לביצוע שיפוץ החזיתות, בליווי התקשרות החוכרים עם בעלי המקצוע השונים (אדריכלים, יועצי תכנון אחרים, קונסטרוקטורים, קבלני ביצוע וכד'), לצורך עבודות התכנון והביצוע של עבודות השיפוץ ואף בביצוע עבודות השיפוץ עצמן. הכל לפי בחירת החוכרים ועל חשבונם בלבד.

נספח "א" למדריך לחוכר

רשימת שמאי המקרקעין

1. אנזברג דוד ;
2. מישל אשור ;
3. בן ציון גולדשטיין ;
4. יובל דנוס ;
5. אלי ליפה ;
6. ניר עופר ;
7. גדעון פרלמן ;
8. דוד ברוך ;
9. אמיר חופשי ;
10. אלפרד אירני ;
11. יעקב בירנבאום ;
12. שמואל פן ;
13. גבי קיינר ;
14. אברהם כץ ;
15. מאיר צור ;
16. מלכה דור ;
17. תמר אברהם ;
18. אריק אביגד ;
19. סיגל יואלי ;
20. צבי רון ;
21. יומיק שמר ;

נספח "ב" למדריך לחוכר

נוסח כתב מינוי לשמאי המקרקעין

לכבוד

תאריך _____

שמאי מקרקעין _____

ג.א.נ,

הנדון:

מבנן המסומן באות _____ ' בתוכנית בניין עיר 2465 א'

חלקה _____ בשלמות, או חלקות משנה בחלקה _____ בחלקה _____ בגוש 7459

1. הינד מתבקש, להעריך את שווי מרכיב הקרקע, על פי אחת משתי החלופות, כדלקמן¹:
 - 1.1 של חלקה בשלמות, על פי זכויות בנייה המנוצלות בחלקה, בהתאם להיתר בנייה מאושר כדין ובהתאם לשימושים המותרים על פי תוכנית בניין העיר שבתוקף, במועד כתב מינוי זה.
 - 1.2 של חלקות המשנה שבנדון, בהתאם לשטחן ומיקומן (מפלס) של חלקות המשנה הנ"ל, כולל חלקן היחסי ברכוש המשותף וההצמדות להן, ככל שקיימות, בהתאם לתשריט ולתקנון הבית המשותף ובהתאם לשימושים המותרים על פי תוכנית בניין העיר שבתוקף, במועד כתב מינוי זה.
2. בהערכתך, אין לקחת בחשבון כלל, זכויות בנייה בלתי מנוצלות.
3. את הערכותיך הינד 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,

אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה

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 תתקבל 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 לחוכרי חלקות המשנה 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;

¹ תימחק החלופה הבלתי רלוונטית להערכה.

נספח "ג" למדריך לחוכר

נוסח כתב הבקשה לשיפוץ

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב- יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל אביב

הנדון: בקשה להצטרפות למבצע השיפוץ - 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 השיפוץ ותוספת מס' 1 לחוזה החכירה, מבקשים בזאת להצטרף למבצע השיפוץ.

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

1. נסח/נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין מעודכן/נים למועד פנייתנו זו, המעיד על היותנו בעלי מלוא זכויות החכירה הרשומות בחלקות שבנדון בצירוף מסמכי תנאי שטר החכירה המקורי וכל תיקון להם, מכוחם רשומות זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל מסמך מכוחו נרשמו זכויות החכירה שלנו בלשכת רישום המקרקעין.
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 בחלקות, בלשכת רישום המקרקעין, בצירוף מסמכי תנאי שטר החכירה המקוריים וכל תיקון להם.
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 "ג2" למדריך לחוכר

נוסח כתב הבקשה להקדמת מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב- יפו

רח' אבן גבירול 69

תל אביב

הנדון: בקשה להקדמת מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר - מתחם גבעון

מבנן המסומן באות _____ ' בתוכנית בניין עיר 2465 א'

חלקה בשלמות או חלקות משנה בחלקה/חלקות בגוש 7459

1. אנו הח"מ _____, בעלי זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בחלקה שבנדון בשלמות²/בחלקות המשנה שבנדון ו/או זכאים להירשם ככאלה, לאחר שקראנו את המדריך לחוכר, על כל נספחיו, לרבות נוסח חוזה השיפוץ על נספחיו, מבקשים בזאת במסגרת חתימתנו על חוזה השיפוץ, להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה במוחכר, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה בלבד, למועד חתימת חוזה השיפוץ.

2. לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, על פי תנאי והוראות המדריך לחוכר אנו מבקשים כ**:

תמציאו לנו מפרט כספי, על בסיס התעריף.

* יעריכו את שווי מרכיב הקרקע לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים המוקדמים על בסיס המנגנון הקבוע בסעיף 9 למדריך לחוכר וכי תמציאו לנו מפרט כספי, על בסיס הערכת שווי הקרקע.

* כאן ימולאו שמות שני שמאי המקרקעין שייבחרו על ידי החוכר מתוך הרשימה המפורטת בנספח "א" למדריך לחוכר.

** יש לסמן אחת משתי החלופות לפיהן.

3. ת.ז. _____ שכתובתו _____, מונה על ידינו לשמש כנציג החוכר/חוכרים המבקשים להקדים את מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר, לצורך מסירת הודעות על פי מדריך זה.

חתימת וחותמת בעלי כל זכויות החכירה בחלקות המשנה

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

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

² יש למחוק את החלופה הבלתי רלוונטית.

נספח "ג3" למדריך לחוכרנוסח טבלת חלוקת סכום השתתפות העירייה

מבנן ____ :

שם החוכר	מס' ת.ז./מס' חברה	החלק היחסי בסכום השתתפות העירייה	חתימת החוכר*
		סה"כ : 100%	

* טבלה זו תיחתם על ידי כל המצטרפים מהמבנן למבצע השיפוץ. אותם חוכרים אשר לא יבקשו להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה במוחכר, בהתאם לתנאי המדריך לחוכר, ירשמו בעמודה "החלק היחסי בסכום השתתפות העירייה" לצד שמם, את המספר אפס. חוכר אשר לא יבקש להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה, בהתאם לתנאי המדריך לחוכר, לא יהא זכאי לכל חלק מסכום השתתפות העירייה ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך נגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין כך.

נספח "ד" למדריך לחוכר

נוסח חוזה שיפוץ – 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")³

- מצד שני -

הואיל והעירייה הינה הבעלים הרשום של החלקות, כהגדרתן להלן, עליהן בנוי המבנן, 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:

³ כאן תוכנס רשימת החוכרים שהצטרפו למבצע השיפוץ;

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	"האתר" - המקום בו מבוצעות העבודות וסביבתו;
1.2.3	"החלקות" - חלקות מס' _____ * בגוש 7459 עליהן בנוי המבנן;
	* אחת או יותר מחלקות 1 - 4, 14 - 27, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 ו-61 בגוש 7459, עליהן בנוי המבנן, כהגדרתו להלן;
1.2.4	"היתר שיפוץ" - היתר לשיפוץ חזיתות המבנן בהתאם לפרק ח' לחוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ס - 1980;
1.2.5	"הכיכר" - שטח ציבורי, המוגדר כ"שצ"פ" בתוכנית בניין העיר וכמצוין במסמכי תוכנית בניין העיר, תוכנית העיצוב האדריכלי והתוכניות;
1.2.6	"המבננים" - שבעה (7) מבננים, 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);
1.2.7	"המבנן" - מבנן בשלמות, המסומן באות _____ בתוכנית בניין העיר, שהינו אחד מבין המבננים;
1.2.8	"המבקר" - מי שימונה מעת לעת על ידי העירייה ומטעמה, לבצע בקרה על ביצוע העבודות;
1.2.9	"המנהל" - מנכ"ל אחוזות החוף, אשר תנהל את העבודות כנותן שירותים לעירייה, או מי מטעמו;
1.2.10	"המפקח" - מי שימונה, על ידי החוכרים לפקח על ביצוע העבודות ואשר הודעה על זהותו תימסר בכתב לעירייה;

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;	"המפרט הכללי" -	1.2.11
מפרט מיוחד לביצוע העבודות, נספח ד לחוזה זה;	"המפרט המיוחד" -	1.2.12
המפרט המיוחד והמפרט הכללי ביחד;	"המפרט" -	1.2.13
עבודות שיפוץ חזיתות המבן בהתאם לתוכניות ולמפרט;	"העבודות" -	1.2.14
עיריית תל אביב יפו;	"העירייה" -	1.2.15
הקבלן אשר יבצע את העבודות מטעם החוכרים;	"הקבלן" -	1.2.16
התוכניות המצורפות כנספחים ה ו- ו לחוזה זה וכן, כל תוכנית, מסמך, תוספת, שיוכנו על ידי החוכרים ויאושרו על ידי העירייה;	"התוכניות" -	1.2.17
חוזה זה, על כל נספחיו;	"חוזה זה" -	1.2.18
חוזה חכירה לתקופת חכירה המסתיימת בתאריך 31.08.2025, המהווה את תנאי החכירה בשטר החכירה המקורי נספח 1א לחוזה זה;	"חוזה החכירה המקורי" -	1.2.19
חוזה חכירה לתקופה שמסתיימת בתאריך 31.08.2050 שיצורף כנספח 2א לחוזה זה; ⁴	"חוזה החכירה" -	1.2.20
כל חזיתות המבן ובכלל זה החזיתות הפונות לרחוב, לרחבה הפנימית, לצדי המבן ולגג;	"חזיתות המבן" -	1.2.21
מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמו;	"מנהל אגף נכסי העירייה" -	1.2.22
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 11 להלן;	"נציג החוכרים" -	1.2.23
_____ סה ⁵ ;	"סכום השתתפות העירייה" -	1.2.24
הוראה בכתב, בנוסח המצורף כנספח ז לחוזה זה, אשר תימסר לנציג החוכרים, על ידי המנהל, אשר בה ייקבע, בין היתר, המועד בו על החוכרים להתחיל בביצוע העבודות;	"צו התחלה לביצוע העבודות" -	1.2.25

⁴ נספח זה, בנוסח **נספח ה** למדריך לחוכר, יצורף במקרה בו יחול סעיף 31 לחוזה זה; סכום השתתפות הכולל למבן, יושלם בהתאם להוראות המדריך לחוכר.

כל מסמכי תוכנית בנין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון", נספח "ו" לחוזה זה;	"תוכנית בניין העיר"-	1.2.26
נספח "ז" לחוזה זה, אשר ייחתם בין העירייה לבין החוכרים בהתאם להוראות חוזה זה, בקשר עם זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה לתקופות החכירה הנוספות;	"תוספת מס' 1 לחוזה החכירה"-	1.2.27
תקופה שתחילתה ביום 1.9.1950 וסיומה ביום 31.8.2025;	"תקופת החכירה" -	1.2.28
תקופה נוספת, מיום 01.09.2025 ועד ליום 31.08.2050;	"תקופת החכירה הנוספת הראשונה" -	1.2.29
תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2050 וסיומה ביום 31.8.2075;	"תקופת החכירה הנוספת השנייה" -	1.2.30
תקופת החכירה הנוספת הראשונה ותקופת החכירה הנוספת השנייה, ביחד;	"תקופות החכירה הנוספות" -	1.2.31
תקופה של עשרים (20) חודשים ממועד קבלת היתר שיפוץ;	"תקופת השיפוץ" -	1.2.32
	הנספחים לחוזה זה הינם, כדלקמן:	1.3
חוזה החכירה המקורי;	נספח "א1" -	1.3.1
חוזה החכירה ⁶ ;	נספח "א2" -	1.3.2
תשריט המבנן;	נספח "ב" -	1.3.3
נסחי רישום של החלקות;	נספח "ג" -	1.3.4
המפרט המיוחד וכן, שתי חוברות הנחיות פרטים סטנדרטים לכיכר ולרחובות ההיקפיים;	נספח "ד" -	1.3.5
מסמכי תוכנית בניין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון";	נספח "ה" -	1.3.6
מסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי לתכנית בניין ערים מס' 2465 א' "מתחם גבעון";	נספח "ו" -	1.3.7
נוסח צו התחלה לביצוע העבודות;	נספח "ז" -	1.3.8
נוסח תעודת השלמה;	נספח "ח" -	1.3.9
נוסח אישור ביטוחי החוכר;	נספח "ט" -	1.3.10
פטור מאחריות - הצהרה;	נספח "ט1" -	1.3.11
הצהרת החוכרים - עבודות בחום;	נספח "ט2" -	1.3.12
נוסח תוספת מס' 1 לחוזה החכירה;	נספח "י" -	1.3.13
נספח תחזוקת המבנן;	נספח "יא" -	1.3.14
המדריך לחוכר;	נספח "יב" -	1.3.15
הנספחים לחוזה זה המפורטים לעיל ו/או כל נספח שייחתם על ידי הצדדים ויצורף לחוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.		
כותרות הסעיפים בחוזה זה אינן מהוות חלק מן החוזה, ואין להיזקק להן בפירוש הוראותיו.		1.4

⁶ ראה הערת שוליים 4 לעיל;

- 1.5 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.

הדפיק מלאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

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 המבנן וסביבתו, ובדקו את מכלול הנתונים, התנאים, הגורמים והשיקולים הנוגעים לתנאי חוזה זה, ובכלל זה את מצבו הפיזי של המבנן, דרכי הגישה אליו, תוכניות בנין עיר החלות על המבנן, התשתיות הקיימות במבנן, 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 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 השלמת החניון שהקמתו מתבצעת במתחם ו/או על השלמת עבודות הנילוות לכך, ו/או הפעלתו של החניון. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי להוות התחייבות מטעם העירייה ו/או אחוזות החוף להפעלת החניון.
- 2.4 כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הם מודעים לכך שהמבנן מצוי בסמיכות למבננים ולבניינים אחרים ולפיכך, ביצוע העבודות מחייב משנה זהירות ונקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע נזקים למבננים האחרים, לבניינים סמוכים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או לנזק לגוף ו/או לרכוש של מי שנמצא בסביבת המבנן. 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 ולמבננים 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, בעילות, במיומנות ובהתאם ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הכלולים בחוזה זה.
- 2.7 כי הינם מתחייבים להשלים את העבודות עד ולא יאוחר מתום תקופת השיפוץ וכי ידוע להם, שהעירייה רואה חשיבות עליונה לעמידתם בהתחייבות זו.
- 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 המבנן, 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 המבנן ללא קבלת אישור העירייה מראש ובכתב.
- 2.11 כי יבצעו תחזוקה של המבנן בהתאם להוראות נספח "יא" לחוזה זה.
- 2.12 סעיף 2 זה, על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק ג' – הוראות כלליות בקשר לביצוע העבודות**3. סתירות בין מסמכים**

3.1 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):

3.1.1 המפרט המיוחד ;

3.1.2 התוכניות ;

3.1.3 חוזה זה ;

3.1.4 תקנים ישראליים ;

3.1.5 תקנים זרים ;

3.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.1 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 להבהירן ו/או ליישבן בעזרת הוראות סעיף 3.1 לעיל, כי אז יחולו תמיד אותן הוראות וייוחסו תמיד אותם פירושים הנותנים לעירייה את מירב הזכויות ויחול תמיד אותו פירוש שהינו לטובת העירייה בנסיבות העניין. הוראות מסמכי החוזה תפורשנה תמיד כבאות להוסיף על זכויות העירייה ולא לגרוע מהן.

3.3 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.

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

4.1 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.

4.2 החוכרים מתחייבים שהעבודות, על כל שלביהן וחלקיהן, תבוצענה ותושלמנה, במיומנות, 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 והרישיונות, שנתקבלו, או שצריכים להתקבל, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או כל דין בקשר לביצוע העבודות, וכן בהתאם לכל הנחיות וההוראות שתינתנה להם, מעת לעת, על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המבקר.

4.3 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.

5. עבודה בשעות היום ובימי חול

5.1 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.

5.2 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.

5.3 שעות פעילות ציוד מכאני תהיינה בהתאם לאישורי העירייה.

6. הקבלן

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 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.

הפקי באתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

פרק ד' – מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל, המבקר ונציג החוכרים**7. מנהל אגף נכסי העירייה והמנהל**

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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 ויספקו להם ו/או למי מהם את כל המידע והמסמכים, שיתבקשו על ידיהם בקשר עם ביצוע העבודות.
- 7.4 כל הוראה, שתינתן 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.
- 7.5 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.
- 7.6 החלטותיהם של באי כוח העירייה, בעניינים הנתונים לסמכויותיהם על פי מסמכי החוזה תהיינה סופיות ומוחלטות ותחייבנה את החוכרים ו/או מי מטעמם.
- 7.7 באי כוח העירייה, יהיו רשאים, למנות מטעמם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, כל אדם או גוף, ולהקנות להם מסמכויותיהם 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.
- 7.8 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.

8. חובות דיווח

- 8.1 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.
- 8.2 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.

9. השגחה מטעם החוכרים

9.1 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 להוראת כל דין.

9.2 מנהל העבודה

9.2.1 יהיה רשום כדין במשרד העבודה והרווחה כמנהל עבודה מוסמך, בעל תעודת הסמכה, לביצוע עבודות בענף הבניה.

9.2.2 יוסמך כאחראי בטיחות במקום ביצוע העבודה, במסגרת הכשרתו כמנהל עבודה ובמסגרת תפקידו כמנהל עבודה.

9.2.3 יהיה בעל ותק של חמש (5) שנים, לפחות, כמנהל עבודה, בביצוע עבודות מסוג דומה לעבודות על פי חוזה זה.

9.2.4 יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות במשך כל שעות העבודה המקובלות ולאורך כל תקופת ביצוע העבודות.

9.3 המפקח

9.3.1 יהיה מהנדס אזרחי הרשום כדין, בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח – 1958, ברשם המהנדסים.

9.3.2 לא יועסק על ידי הקבלן, בכל צורה ואופן שהם, במישרין, או בעקיפין.

9.3.3 יהיה בעל ניסיון של חמש (5) שנים, לפחות, כמפקח על ביצוע עבודות מסוג דומה לעבודות על פי חוזה זה.

10. זכות הבקרה של העירייה

10.1 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 דעתו 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.

10.2 החוכרים מתחייבים בזאת, לנקוט, בכל עת, את כל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר למבקר, לממש את זכויותיו על פי חוזה זה.

10.3 אין, ולא יהא, בזכות הבקרה שניתנה למבקר על פי חוזה זה, במימושה, או באי מימושה, על ידיו, כדי לשחרר את החוכרים מאחריותם ומהתחייבויותיהם 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.

10.4 מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה לעירייה בחוזה זה, יהיה המבקר מוסמך:

10.4.1 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.

10.4.2 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 וכיוצ"ב של כל חלק של העבודה שאינו לשביעות רצון המבקר.

10.4.3 להפסיק את ביצוע העבודות או חלק מהם, אם לפי דעתו אין העבודות מבוצעות בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו.

11. נציג החוכרים

- 11.1 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.
- 11.2 ביקשו החוכרים להחליף את נציג החוכרים, יודיעו על כך למנהל מראש ובכתב.
- 11.3 נציג החוכרים ישמש כבא כוחם וכנציגם המוסמך של החוכרים לכל דבר ועניין בקשר עם העבודות ועם חוזה זה.
- 11.4 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.
- 11.5 למען הסר ספק, אין, ולא יהא, במינוי נציג החוכרים כדי לגרוע באופן כלשהו מהתחייבויות החוכרים על פי חוזה זה.
- 11.6 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 ה' – מהלך ביצוע העבודות

12. תוכניות ומסמכי העבודה

- 12.1 המפרט המיוחד **נספח "ד"** לחוזה זה והתוכניות **נספח "ה"** ו**נספח "ו"** 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 7.5 להלן.
- 12.2 החוכר יכין באמצעות אדריכל מטעמו, תוכנית לביצוע העבודות, על בסיס המפרט **נספח "ד"** ותוכנית העיצוב האדריכל **נספח "ו"** לחוזה זה ("**תוכנית השיפוץ**"). החוכר יגיש תוכנית השיפוץ למנהל אגף נכסי העירייה, תוך 90 (תשעים) יום ממועד חתימת חוזה זה.
- 12.3 מנהל אגף נכסי העירייה יבדוק את תוכניות השיפוץ ויעיר הערותיו ככל שתהיינה כאלה החוכר יבצע בתוכניות השיפוץ את כל התיקונים הנדרשים, בהתאם להערות מנהל אגף נכסי העירייה ("**תוכניות השיפוץ המתוקנות**"). החוכר יגיש למנהל אגף נכסי העירייה את תוכניות השיפוץ המתוקנות, תוך עשרים ואחד (21) יום, ממועד קבלת הערות מנהל אגף נכסי העירייה.
- 12.4 מנהל אגף נכסי העירייה יבדוק את התוכניות המתוקנות וככל שלא תהיינה לו הערות נוספות, יאשר לחוכר בכתב את תוכניות השיפוץ המתוקנות ("**תוכניות השיפוץ המאושרות**"). ככל שתהיינה למנהל אגף נכסי העירייה הערות נוספות לתוכניות השיפוץ המתוקנות, יחול האמור בסעיף 12.3 לעיל, עד לקבלת אישור מנהל אגף נכסי העירייה לתוכניות השיפוץ המתוקנות.
- 12.5 החוכר יגיש את תוכניות השיפוץ 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 שיפוץ. החוכר יבצע בתוכניות השיפוץ המאושרות, את כל התיקונים שידרשו ע"י מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת הערות אלו, ככל שתתקבלנה.
- 12.6 לאחר אישור תוכניות השיפוץ 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 שיפוץ).
- 12.7 ה"תיק הכחול" יוגש למינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו. לאחר אישור ה"תיק הכחול" יינתן היתר השיפוץ.
- 12.8 החוכר יישא בכל ההוצאות והתשלומים, ככל שחלים, הכרוכים בקבלת היתר השיפוץ 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.
- 12.9 התחייבויות החוכר על פי סעיף 12 לחוזה, הינן התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. תחילת ביצוע העבודות ותקופת ביצוע

- 13.1 החוכר יחל לבצע את העבודות, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת היתר השיפוץ ("**מועד תחילת ביצוע העבודות**"). כל עוד לא ניתן היתר השיפוץ, אין החוכרים רשאים להחל בביצוע העבודות.
- 13.2 החוכרים ימשיכו בביצוע העבודות בקצב הדרוש לשם השלמתן עד ולא יאוחר מתום תקופת השיפוץ, בכפוף לאמור בלוחות הזמנים ובכפוף לכל ארכה שנקבעה (אם נקבעה) על פי הוראות חוזה זה.
- 13.3 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 שיפוץ. 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.
- 13.4 החוכרים לא יהיו רשאים להתחיל בביצועה 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 כדן.
- 13.5 סעיף 13 זה על תני סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. **קצב ביצוע העבודות**

- 14.1 החוכרים ינקטו בכל האמצעים הדרושים על מנת להבטיח, שהעבודות תבוצענה ברציפות ובקצב הדרוש להשלמתן בהתאם ללוח הזמנים.
- 14.2 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.
- 14.3 סעיף 14 זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

הדפיק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

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

.15

ארגון שטח העבודות

- 15.1 החוכרים יארגנו את שטח העבודות בהתאם לנתוני השטח, להנחיות המבקר ולהוראות כל דין.
- 15.2 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").
- 15.3 לצורך ביצוע העבודות, יתוכננו ויבוצעו רק פיגומים זיזיים מעל מפלס קומת הקרקע, בהתאם להנחיות ופרטים במפרט. תכנון הפיגומים הנ"ל ייכלל במסגרת תוכנית אירגון אתר.
- 15.4 תכנון, אירגון והעמדה של עבודות הרמה ומנופים תבוצע עפ"י כל דין ורק מתחום המבנן/גג המבנן בלבד.
- 15.5 תוכנית ארגון האתר תעמוד בכל התנאים של איכות הסביבה, רעש, אבק ובטיחות.
- 15.6 אספקת חומרים למקום ביצוע העבודות תתאפשר אך ורק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך הכיכר.

.16

גידור ושילוט

- 16.1 תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע בצו ההתחלה לביצוע העבודות כמועד תחילת ביצוע העבודות, יגדור 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").
- 16.2 גידור כלפי הכיכר יעשה אך ורק באמצעות גדר ניידת ללא ניעוץ בקרקע. מיקום הגדר ייכלל בתוכנית אירגון 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'.
- 16.3 לצורך הגנה על העוברים והשבים, ובהתאם להנחיות יועץ הבטיחות יהיה צורך לשלב גגון על זיזי הפיגום ו/או הגדר הניידת למניעת נפילת חומרים. תוכנית הגגון תוגש לאישור המנהל.
- 16.4 הגדר הזמנית תבוצע מפח ותכלול חזית גרפית והתקנה של לוחות עץ או פח. תוכנית הגידור תוגש לאישור המנהל.
- 16.5 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.
- 16.6 הגידור ייחשב כמושלם רק לאחר שהמבקר יאשר בכתב, כי בוצע בהתאם לכל האישורים הנדרשים להקמת הגידור כמפורט לעיל.
- 16.7 מובהר בזאת, כי השלמת הקמת הגדר, בהתאם להוראות חוזה זה, מהווה תנאי לתחילת ביצוע העבודות.
- 16.8 על החוכר לתאם עם אגף התנועה בעירייה ו/או עם משטרת ישראל את כל ההגנות הנדרשות לגדר כאשר הגדר מקבילה לכביש.
- 16.9 החוכרים יציבו על הגידור שילוט בהתאם לדרישות הדין, ככל שקיימות, בקשר עם ביצוע העבודות.
- 16.10 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.
- 16.11 בגמר ביצוע העבודות, יפרקו החוכרים את הגידור ויפנו אותו משטח העבודות, אלא אם יורה להם המבקר אחרת.
- 16.12 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.

.17

ניקיון פינוי פסולת

- 17.1 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.
- 17.2 פינוי הפסולת ייעשה על ידי החוכרים מדי יום ביומו, ובכל מקרה לפי הנחיות המנהל.
- 17.3 הפסולת תפונה לאתר מורשה על פי הדין.
- 17.4 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 שינתנו 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".
- 17.5 החוכרים מתחייבים, לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי בקשר עם אסבסט - צמנט, לפנות לוועדה הטכנית ולהגיש בקשה מפורטת לאישור העבודה.
- 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.
- 18. בטיחות בביצוע העבודות**
- 18.1 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.
- 18.2 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.
- 18.3 החוכרים יישאו באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), 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 שבאזור מתבצע העבודות.
- ידוע לחוכרים כי מתן הודעה למפקח האזורי כאמור, מהווה תנאי מוקדם לתחילת ביצוע העבודות.
- 18.4 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.
- 18.5 לינת פועלים בשטח העבודות אסורה.
- 18.6 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 מטעמו.
- 18.7 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.
- 18.8 סעיף 18 זה, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 19. שמירה על שלום הציבור והסביבה**

19.1 החוכרים מתחייבים, כי תוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה, הפרעה או מטריד 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.

19.2 נוצרה הפרעה, פגיעה או מטריד 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.

19.3 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.

19.4 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.

19.5 החוכרים מתחייבים לשמור על שלמות מבנים ומתקנים קיימים, בין עיליים ובין תת קרקעיים, בשטח העבודות, בסביבתו ובדרכי הגישה אליו, ולתקן כל נזק שייגרם 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.

19.6 החוכרים אחראים, בטרם יבצע 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, ביוב 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 שייגרם לכל רשות ו/או גורם שהוא בגין עבודות חפירה כאמור.

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

19.8 סעיף 19 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

20. שמירה על איכות הסביבה

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

20.2 מבלי לגרוע מאחריותם, כאמור לעיל, מתחייבים החוכרים לפעול בהתאם לכל הנחיות 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.

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

פרק ז' – ציוד, חומרים ומלאכה

21. כללי

- 21.1 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 21.1 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 21.2 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.

22. החומרים בשטח העבודות

- 22.1 לעניין פרק זה, המונח "חומרים" משמעו: כל החומרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות כאמור בסעיף 21.1 לעיל, לרבות אביזרים, מוצרים, בין מוגמרים ובין בלתי מוגמרים, וכן כלים, מתקנים, מבנים וציוד המשמשים לצורך ביצוע העבודות כאמור.
- 22.2 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.

23. טיב החומרים והמלאכה וביצוע בדיקות23.1 טיב החומרים והמלאכה

- 23.1.1 לצורך ביצוע העבודות, ישתמש החוכרים אך ורק בחומרים חדשים מהמין המשובח ביותר ובכמויות מספיקות. כל המלאכות הנדרשות במסגרת ביצוע העבודות תבוצענה ברמה מעולה.
- 23.1.2 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.

24. סילוק חומרים פסולים והריסת מלאכה פסולה

- 24.1 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.
- 24.2 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.
- 24.3 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.

24.4 החוכרים מתחייבים למנוע את כיסויו 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 כיסויו או הסתרתו.

25. כוח אדם ותנאי עבודה

25.1 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.

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

25.3 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.

25.4 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.

25.5 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.

25.6 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 נוהג.

25.7 החוכרים יצוו 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.

25.8 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.

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

25.10 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.

25.11 סעיף 25 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

26. 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.

הדפיק מלאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

פרק ח' – השלמה, בדק ותיקונים

27. 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.

28. תעודת השלמה

28.1 הושלמו העבודות, יודיע על כך נציג החוכרים, בכתב, למנהל.

28.2 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.

28.3 המנהל ימסור לחוכר תעודת השלמה, בנוסח המצורף **בנספח "ח"** לחוזה זה, בהתקיים כל התנאים המצטברים להלן:

28.3.1 העבודות הושלמו בהתאם להוראות החוזה;

28.3.2 בוצעו כל התיקונים בהתאם לפרוטוקול התיקונים לשביעות רצון המבקר;

28.4 להסיר ספק, תעודת ההשלמה לא תהווה תחליף, ולא תבוא במקום, כל אישור ו/או תעודה הנדרשים על פי כל דין.

28.5 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. בדק ותיקונים

29.1 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 28 לעיל.

29.2 הורה המבקר לחוכרים, כי עליהם לתקן ליקויים או קלקולים כאמור בסעיף 29.1 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.

29.3 ככל ולאחר תום תקופת הבדק ובתוך תקופה מתקופות האחריות, הקבועות בחוק המכר (דירות), תש"ל-ג-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.

29.4 כל ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות החוכרים, בקשר עם ביצוע התיקונים כאמור לעיל, יחולו על החוכרים בלבד.

29.5 סעיף 29 על תני סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק ט' – חידוש החכירה במוכר

30. חידוש החכירה במוכר בתום תקופת החכירה⁷:

לאחר השלמת העבודות, במלואן ובמועדן וקבלת תעודת השלמה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות החוכרים על פי חוזה זה, והמצאת תוספת מס' 1 לחוזה החכירה נספח "י" לחוזה זה, כשהיא חתומה על ידי כל אחד מיחדי החוכרים, תחתום העירייה על תוספת מס' 1 לחוזה החכירה נספח "י" לחוזה זה, בכפוף להוראות חוזה זה והמדריך לחוכר.

31. מימוש זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה במוכר לתקופת החכירה הראשונה⁸

31.1 במועד חתימת חוזה זה, חתמו יחדי החוכרים גם על חוזה החכירה בנוסח הנהוג בעירייה שיצורף כנספח "א2" לחוזה זה, ושילמו את דמי החכירה המהוונים המוקדמים בהתאם להוראות המדריך לחוכר וחוזה החכירה, בהפחתת חלק מסכום השתתפות העירייה, כמפורט בטבלה נספח "ג3" למדריך לחוכר, כפי שצורפה לבקשה להקדמת מועד מימוש האופציה, נספח "ג2" למדריך לחוכר ("דמי החכירה המהוונים המופחתים").

31.2 לא השלימו החוכרים את ביצוע העבודות ו/או לא מילאו אחר מלוא התחייבותיהם בהתאם להוראות חוזה זה ובמועדים הקבועים בחוזה זה, תחולנה ההוראות הבאות וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, בגין הפרת התחייבויות החוכרים:

31.2.1 העירייה לא תחתום על חוזה החכירה והחוכרים ייחשבו כמי שלא הקדימו את מועד מימוש האופציה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה;

31.2.2 החוכרים לא יהיו זכאים לחידוש החכירה במוכר;

31.2.3 העירייה תשיב לחוכרים, את דמי החכירה המהוונים המופחתים, בניכוי והפחתת כל סכום המגיע לעירייה, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב הפרת חוזה זה על ידי החוכרים;

31.3 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכרים על פי הוראות חוזה זה ונספחיו, במלואן ובמועדן, תחתום העירייה על חוזה החכירה.

⁷ סעיף זה יחול על אותם יחדי חוכרים, אשר לא ביקשו להקדים את מועד מימוש האופציה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה;

⁸ סעיף זה יחול על אותם יחדי חוכרים, אשר שילמו את דמי החכירה המהוונים המוקדמים וחתמו על חוזה החכירה, על פי הוראות המדריך לחוכר;

פרק י' – אחריות, שיפוי וביטוח

32. אחריות החוכרים

32.1. אחריות החוכרים לנזק למקום ביצוע העבודות

32.1.1 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.

32.1.2 בכל מקרה של נזק למבנן, 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.

32.2. 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 מי מטעמם ו/או מי שיימצא באתר העבודות ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחדל של החוכרים ו/או מי מטעמם, בתקופת השיפוי.

32.3. 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.

32.4 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.

32.5 החוכרים יפצו ו/או ישפו, 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.

32.6 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.

32.7 התחייבויות החוכרים על פי סעיף 32 זה, מהוות התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

33. ביטוח על ידי החוכרים

33.1 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 33.3 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**"):

33.1.1 **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.

33.1.2 **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.

33.1.3 **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.

33.1.4 **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.

33.1.5 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.

33.1.6 **ביטוח כלי רכב וציוד הנדסי:**

33.1.6.1 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.

33.1.6.2 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.

33.1.6.3 למען הסר ספק, מוסכם כי המונח "רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

33.1.7 **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.

- 33.2 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).
- 33.3 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.
- 33.4 ביטוח החוכרים הנערך על פי סעיף 33.1.1 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 הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 33.5 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.
- 33.6 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 השיפוץ).
- 33.7 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 ידן) 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.
- 33.8 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"ו** לחוזה זה, כשהוא חתום כדין על ידי החוכרים.
- 33.9 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייבים החוכרים להמציא לידי עיריית תל אביב - יפו ואחוזות החוף בע"מ ו/או כפי שיקבע על ידן, 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"ו** לחוזה זה, כשהוא חתום כדין על ידי החוכרים.
- 33.10 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 תהיינה 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"ו ו-ט"ז** לחוזה זה).
- 33.11 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.
- 33.12 החוכרים מתחייבים לקיים בדייקנות את כל דרישות פוליסות ביטוחי החוכרים אשר נערכות כמפורט בסעיף 33.1 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.

- 33.13 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה ובנספחים, מוסכם כי בעת קרות מקרה ביטוח בגין הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף 33.1 לעיל מתחייבים החוכרים, בעצמם ו/או באמצעות הקבלן מטעמם, לפנות באופן מיידי לחברת הביטוח ולהודיע לה על קרות האירוע ולדאוג כי נציג חברת הביטוח יגיע ללא דיחוי לאתר לבדיקת הנזק. מובהר כי על החוכרים לפעול על פי הוראות נציג חברת הביטוח ולסייע לו ככל הנדרש, לרבות להעביר לו כל מידע שידרוש.
- 33.14 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקרות אירוע המחיל איזו מהפוליסות המפורטות בסעיף 33.1 לעיל יודיעו החוכרים על כך בכתב לעיריית תל אביב - יפו ולאחוזות 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.
- 33.15 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 המנהל ו/או המבקר מטעמן.
- 33.16 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 תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפיהם והם יהיו מנועים מלהעלות כל טענה, כאמור.
- 33.17 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.
- 33.18 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.
- 33.19 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 חוזה 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.
- 33.20 ביטוחי החוכרים הנערכים על פי נספח אישור ביטוחי החוכרים (נספח "ט" לחוזה השיפוץ) 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 שכאלו 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 חלף שישים (60) הימים ממועד שליחת ההודעה.
- 33.21 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 33.20 לעיל, מתחייבים החוכרים לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, שלושים (30) יום לפני מועד צמצום או ביטול הביטוח כאמור.

- 33.22 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 פוטרים 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 .
- 33.23 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.
- 33.24 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.
- 33.25 לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד תום ביטוחי החוכרים, מתחייבים החוכרים לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח כאמור בסעיף 33.7 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.
- 33.26 החוכרים מצהירים כי ידוע להם שהמצאת "אישור עריכת ביטוח" חתום כדין (נוסח מקורי) כאמור בסעיפים 33.7 ו-33.21 ו-33.25 לעיל, והצהרות חתומות על ידי החוכרים, כאמור בסעיפים 33.8 ו-33.9 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.
- 33.27 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.
- 33.28 למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישור הבטוח 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.
- 33.29 החוכרים מתחייבים לעדכן את סכום הבטוח בגין הבטוח 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.
- 33.30 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.
- 33.31 עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן רשאים **(אך לא חייבים)** לבדוק את אישורי הבטוח שיומצאו על ידי החוכרים כאמור לעיל והחוכרים מתחייבים לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות החוכרים כאמור בסעיף הביטוח לחוזה זה.

- 33.32 החוכרים מצהירים ומתחייבים כי זכות הביקורת של עיריית תל אביב - יפו ו/או אחוזות החוף בע"מ ו/או מי מטעמן ביחס לאישורי הבטוח 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 לבטוחים 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.
- 33.33 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.
- 33.34 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.
- 33.35 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.
- 33.36 לא ביצעו ו/או לא קיימו החוכרים את הביטוחים אשר התחייבו לבצע על פי חוזה זה בחלקם או במלואם, תהיינה 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 שזכה 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 לאחוזות 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 תהיינה רשאיות לנכות סכומים אלו מכל סכום שיגיע מהן לחוכרים בכל זמן שהוא, וכן תהינה רשאיות לגבותם מהחוכרים בכל דרך אחרת.
- 33.37 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.
- 33.38 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.
- 33.39 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.
- 33.40 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 תיפגע עקב העדר רישוי ו/או אישורים מתאימים מאת הרשויות או הגופים המתאימים.
- 33.41 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 ביצוען ו/או לאחר מסירתן לרבות ובמפורש כל הנוגע להתקנת ו/או לנקיטת אמצעי הגנה כנגד נזקי טבע.

- 33.42 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.
- 33.43 החוכרים מתחייבים לקיים שמירה נאותה על כל הציוד ו/או הכלים המובאים על ידו ו/או על ידי מי מטעמם לאתר ביצוע העבודות.
- 33.44 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.
- 33.45 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.
- 33.46 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).
- 33.47 מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי התחייבויות החוכרים על פי סעיף 33 זה, מהוות התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

34. פיצוי העירייה עקב אי קיום התחייבות על ידי החוכר

החוכר אחראי כלפי כל צד שלישי במידה שאחריות כזאת מוטלת עליו לפי פקודת הנזיקין, (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 ואתו סכום יראוהו כחוב המגיע לעירייה מהחוכר לפי החוזה.

34.1 פיצוי ושיפוי על ידי החוכרים

- 34.1.1 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.
- 34.1.2 החוכרים מתחייבים לבוא בנעלי העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם, אם ייתבעו ביחד ו/או לחוד, בגין נזקים שהחוכרים אחראים להם על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין. העירייה מתחייבת להודיע לנציג החוכרים על כל תביעה כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר לחוכרים להתגונן מפני תביעה כאמור.
- 34.1.3 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 שלוחיהם, 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, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה ו/או נזק להם אחראים החוכרים על פי החוזה ו/או על פי הדין, לרבות שכ"ט עו"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.

34.1.4 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 ההחלטה 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.

34.1.5 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.

34.1.6 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 יא' – הוצאות, מיסים ותשלומים

.35 הוצאות

35.1 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.

.36 מיסים, היטלים ותשלומי חובה

36.1 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.

36.2 מס רכישה, ככל שיחול כדון, בקשר עם הענקת זכות הברירה (האופציה) לחידוש החכירה לתקופות החכירה הנוספות, בכפוף לתנאי חוזה זה ו/או בקשר עם הקדמת מימוש זכות הברירה (האופציה) לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, יחול על החוכרים וישולם על ידם במועד הקבוע לכך על פי הדין.

36.3 מע"מ, ככל שיחול כדון, 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, יחול על החוכרים וישולם על ידם במועד הקבוע לכך על פי הדין.

36.4 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 יגרום לעיכובים בביצוע העבודות.

36.5 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 יב' הפרות ותרופות

37. הפרות וסעדים

37.1 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.

37.2 פיצוי מוסכם בגין פיגור בהשלמת ביצוע עבודות השיפוץ

37.2.1 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.

37.3 פיצויים מוסכמים

37.3.1 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.

37.3.2 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.

37.4 העירייה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין האיחור ו/או את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לחוכרים מן העירייה, בכל זמן שהוא, ככל שיגיע. 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 בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים, משום שחרור החוכרים מהתחייבותיהם על פי חוזה זה.

37.5 הפיצויים המוסכמים בגין האיחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה 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.

37.6 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:

37.6.1 החוכרים הפרו את החוזה בהפרה יסודית.

37.6.2 החוכרים הפרו את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, ולא תיקנו את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי העירייה.

37.7 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:

37.7.1 העירייה לא תחתום על תוספת מס' 1 לחוזה החכירה, נספח "י" לחוזה זה והחוכרים לא יהיו זכאים להארכת תקופת החכירה.

37.7.2 העירייה תהא זכאית לחלט כל ערבות שהופקדה בידיה על פי חוזה זה.

⁹ סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית יעמוד על סך של 400,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק למבננים א, ב, ג, ה, ו ו-ז ועל סך של 1,200,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק למבנן ד.

פרק יג' - שונות**38. הסבת זכויות/שעבוד**

- 38.1 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.
- 38.2 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 לשעבוד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובמקרה כאמור, לחוכרים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או עילה כנגד העירייה בגין סירובה.
- 38.3 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.

39. 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.

40. קיזוז

- 40.1 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.
- 40.2 סעיף 40.1 על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

41. 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.

42. ויתור, ארכה, הקלה, עיכוב

- 42.1 הסכמה מצד העירייה, לסטות מתנאי חוזה זה, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.
- 42.2 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.
- 42.3 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.

43. הצבת מיסוך עירוני ומיסוך פרסומי**43.1 הצבת מיסוך עירוני**

- 43.1.1 החל ממועד חתימת חוזה זה, ובמשך תקופת השיפוץ, תהיה העירייה זכאית, אך לא חייבת, להציב בעצמה, או באמצעות מי מטעמה, על חשבונה:
- 43.1.1.1 פיגום זיזי ביחס לשטח הקיים של חזית המבנן הפונה כלפי הכיכר ועל גביו, מיסוך הכולל תכנים לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 43.1.1.2 פיגום זיזי ביחס לשטח חזית תוספת הבנייה הפונה כלפי הכיכר ועל גביו, מיסוך הכולל תכנים לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 43.1.2 מובהר, כי העירייה תהיה זכאית גם להציב שילוט/מיסוך עירוני על גבי הגידור שיוקם בסמוך לחזית המבנן הפונה לכיכר, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 43.1.3 אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בהוראות חוזה זה, בכל הקשור להתחייבויות החוכרים להצבת גידור ופיגום.

43.2 הצבת מיסוך פרסומי על ידי החוכרים

- 43.2.1 בכפוף להוראות כל דין ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, יהיו החוכרים רשאים להציב, בתקופת השיפוץ, מיסוך פרסומי על גבי חזית המבנן הפונה אל רחוב _____ ("הרחוב"¹⁰) 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 המיסוך הפרסומי, כאמור.
- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מדרישות העירייה כאמור בחוזה זה ו/או בכל הקשור לדרישות הגידור והשילוט בעבודות.
- 43.2.2 אם על אף האמור לעיל, יציבו החוכרים שילוט ו/או מיסוך פרסומי, מכל סוג שהוא, מבלי לקבל את אישור העירייה לכך, מתחייבים החוכרים להסיר את השילוט ו/או את המיסוך הפרסומי שהוצב, מיד עם דרישת העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר לכך.
- 43.2.3 הצבת המיסוך הפרסומי, כמפורט בסעיף לעיל, תבוצע על גבי פיגום זיזי ותלוי בלבד בהתאם לחוברת פרטים המהווה חלק **מנספח "ד"** לחוזה זה.
- 43.2.4 החוכרים יכינו על חשבונם ויגישו למנהל תוכנית חתומה על ידי קונסטרוקטור בקשר עם עיגון הצבת שילוט ו/או מיסוך פרסומי כאמור.
- 43.2.5 המיסוך הפרסומי יואר באמצעות "פנסי הצפה", בשעות שתיקבענה על ידי העירייה.
- 43.2.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ככל שלא יינתנו לחוכרים אישורים ו/או היתרים לביצוע השילוט ו/או המיסוך הפרסומי, ככל שנדרשים כאלה, לא תהיינה לחוכרים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מן העירייה בשל כך.

44. 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.

45. סמכות שיפוט והדין החל

- 45.1 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.
- 45.2 הדין החל על חוזה זה ביצועו ופרשנותו הוא הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

¹⁰ כאן יושלם שם הרחוב אליו פונה הבניין.

46. הודעות

46.1 כתובות הצדדים לעניין מתן הודעות הינן, כדלקמן:

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

מס' פקסימיליה: _____ ;

46.1.2 החוכרים -

מס' פקסימיליה: _____ ;

מס' פקסימיליה: _____ ;

מס' פקסימיליה: _____ ;

46.1.3 נציג החוכרים -

מס' פקסימיליה: _____ ;

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

46.3 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 כדין 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 "א1" לחוזה השיפוע

חוזה המכירה המקורי

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "א2" לחוזה השיפוע

חוזה החכירה

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ב" לחוזה השיפוצ

תשריט המבנן

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ג" לחוזה השיפוצ

נסחי רישום של החלקות

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ד" לחוזה השיפוע

המפרט המיוחד

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

תנאים כללים מיוחדים

00.01 היקף השיפוע

השיפוע 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 הויטרינות 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 השיפוע החיצוני של המבנים לפי היתרי השיפוע. (או היתרי בנייה במידה ונדרשות עבודות בנייה) לרבות אישור מוקדם לכך בכתב מאת אחוזות החוף.

00.02 קבלן השיפועים

- א. כתנאי לחתימת העירייה על חוזה השכירות, יידרש החוכר להוכיח, כי קבלן השיפועים 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 תכנית העיצוב האדריכלי, וההנחיות הכלליות והמפורטות בה ועל פי הנחיות נוספות שתינתנה ע"י נציג "אחוזות החוף".
- ג. הפרטים כפי שהם מופיעים בתכנית 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 שרותי התכנון והפיקוח החלים על החוכר

1. שרותי 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 וטלפוניה.
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 "אחוזות החוף" ויועציו בדיסציפלינות השונות.

00.05 פיקוח של "אחוזות החוף"

מבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה ל"אחוזות החוף" על פי מסמכי החוזה, ו/או על פי כל דין, תהא "אחוזות 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 "אחוזות החוף", על מנת להבטיח את קיומן, במלואן ובמועדן, של כל התחייבויות החוכר על פי מסמכי החוזה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא "אחוזות 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"אחוזות החוף" ו/או למי מטעמה, לממש את זכויותיה על פי סעיף זה, אין, ולא יהא, בזכות הפיקוח האמורה של "אחוזות 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 "אחוזות החוף" 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 קונסטרוקטיבים ו/או החלפת אלמנטים קונסטרוקטיבים 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 אביזרים 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 בצוע צנרת חיצונית.

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

התוכנית תיבדקנה על ידי נציג חברת "אחוזות 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 והיו, יותקנו על גג המבנים ובמקביל למישור הגג בלבד.

מיזוג וקירור

- א. כל חלקי מערכות המיזוג והקרור 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 המבנן תהיה באופן אחיד ורציף ויחובר לרכוש המשותף, התאורה תהיה אנטי וונדלית ומוגנת פיננסי 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 עת"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.

גנראטורים 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 אקוסטיקה

החוכר יתכן ויבצע בידוד אקוסטי 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 פרטי תוכנית העיצוב האדריכלי.

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 ואדר' 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 יגרור 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 לעיילות 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 עת"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 ויטריונות, מזגנים וכיו"ב.

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" ראשי 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 סטייה בטיב החומר, או המוצר מן הדגימה המאושרת תגרום להפסקת העבודה ולסילוקו המידי 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.
- עיקוב 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 ידניים. 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 בצוע העבודה ויקפיד על קיום כל החוקים, התקנות וההוראות העירוניות והממשלתיות בעניינים אלו.
- החוכר יתקין גגונים, מעקות, גדרות זמניות, אורות ושלטי אזהרה, תמרורי אזהרה לרבות פנסים מהבהבים, כדי להזהיר ולהגן על הציבור מתאונות העלולות 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 כיובי 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"י 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 יבוטלו 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 ישום ותידורך העובדים במהלך העבודות, וכל השפעה שתהיה גם לסביבה ולגורמים נוספים העובדים בסמוך כגון ביצוע חניון וכיכר גבעון, על ממונה הבטיחות ליישם כל הנחייה שתינתן 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.

הדפיק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח מס' 1

ניסיון הקבלן בביצוע העבודות

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

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרוייקט:

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 ומערכתיו. 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, שרוולים, 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, שרוולים, 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 - EC - 110 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 EC - 110 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 מצידי 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 הטיוח ייעשו במקומות שישומנו 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.

02.06 תמיכות זמניות

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.

פרק 03 – עבודות בטון טרום

כללי 03.01

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 גיי 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 חוץ 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 ומירקם בטון גלוי. דוגמאות יובאו לאשור נציג חברת "אחוזות החוף" לפני המשך ייצור. החוכר אחראי לטיב היצור, החומרים ולבדיקות האיכות של החומרים.

03.03 התקנת האלמנטים במבנה

האלמנטים יותקנו במבנה לפי הנחיות נציג היצרן ובהתאם לתכניות ולפרטים בגוון ובמרקם שיאושר. המישקים בין האלמנטים יאטמו במסטיק פוליאורטי 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 טייחים. הרכב הטיט לרולקות יהיה חלק אחד צמנט שני חלקים פלינקוט ושלושה חלקים חול.
- ז. במוצאי המרזבים תותקן שוקת פח מגולוון.

ח. האיטום יעשה בשתי שכבות של יריעות ביטומניות משופרות מסוג פוליפן 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 ותרד 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 בזהירות באופן ששכבת האיטום לא תפגע. כל פגיעה בשכבת האיטום תתוקן מיידיית 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 התקרות, 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 בזהירות 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, במבנן ויתן מענה לאיטום המרתפים, מתוך פנים המבנה בלבד, האחריות תהיה על החוכר כולל המצאת דו"ח ואחריות כלפי העירייה 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 יגולונו בגליון חם לעובי של 80 מיקרון לפי דרישות תקן מס' 918 ע"י מגלוון בעל הסמכה לתקן ISO 9002. אלמנטים דקים בעובי 4 מ"מ ופחות אשר לא ניתן לגלוון אותם בחם (שכן הם מתעוותים) יגולונו בהתזת אבץ חם. לא יותר בצוע ריתוכים לאחר ביצוע הגליון 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 ייעשה 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 ותנחות הריתוך הכל בהתאם לדרישות התקן.
- ג. הריתוך ייעשה באלקטרודה של 2 מ"מ לכל אורך קווי המגע. הריתוכים יבוצעו בחוט CO וימלאו את כל קווי המגע בין הפרופילים.
- לאחר הריתוך יבוצע ניקוי ושיוף לקבלת קווי מגע יפים ואחידים.
- ד. 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 ייעשה בסיקה פלקס מתאים למטרה זו, ספק גילאר או ש"ע.
- קירות המבנה הקרובים למפלט 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

- א. החוכר ינקוט בכל האמצעים הדרושים לביצוע ההרכבה ובכלל זה תמיכות, פיגומים זמניים וכו'.
- ב. 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 פוליאוריטני 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 ובעובי של 5+6 מ"מ לכל הפחות.
- הזכוכית תהייה מחוסמת מסוג טריפלס.
- שימוש בזכוכית חלבית יותר רק מסוג טריפלס עם פילם פנימי. לא יותר שימוש פילם חיצוני.

פרק 07 - עבודות אינסטלציה

07.01 כללי

- א. על החוכר לסמן תוואי הצנרת לאישור נציג חברת "אחוזות החוף" טרם ביצוע חציבות לצורך העברת הצנרת.
- ב. 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 המינמליים הנדרשים.
- ג. לצורך סתימת התעלות יותר שימוש בחומרים מאושרים בלבד.
- ה. בכל מקרה לא יועברו מערכות אינסטלציה בקירות חיצוניים אלא בתוך אלמנטי הסתרה מ- ג.י.א. סי כמפורט בפרק 03 לעיל והצנרת תהיה מברזל יציקה.

פרק 08 - עבודות חשמל ותקשורת

08.01 כללי

- א. 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.
- ב. 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 המינמליים הנדרשים.
- ג. לצורך סתימת התעלות יותר שימוש בחומרים מאושרים בלבד.
- ד. 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, נתונו ואיכותו ואישר את שיטת היישום. יצרן הטיח ייתן אחריות של 2 שנים לפחות לטיח, לאי סדיקתו, לאחיותו 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 לטיוח יהיו ונקיים מלכלוך 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 גלון

כל חלקי המתכת יגולונו בחם, בטבילה באמבט, כשעובי הגלון 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:

- א. הסרת שומן באמצעות ממיס אורגני או באמצעות דטרגנט חס בהתזה.
- ב. הסרת הברק בנייר לטש עדין.
- ג. ניקוי באמצעות אוויר דחוס של שאריות גרגירים ואבק.
- ד. 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 בפינות 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 ספט) 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 שלהלן. פריטי האלומיניום יבוצעו במפעל הנמצא תחת השגחה של מכון התקנים. כל החלונות לרבות המילואות שמתחת לחלונות יפורקו ויבוצעו פנלים חדשים של חלון ומילואה. כל הוויטריות תפורקנה ותבוצענה ויטרינות חדשות מותקנות פנימה למישור הקיר.

12.02 אישור תוכניות ייצור, דיגום פריטים וייצורם

- א. במסגרת עבודתו יתכנן אדריכל השוכר את פרטי 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 המצורפות לחוזה זה, ותהיינה לפי המפורט במפרט הטכני המיוחד ותכלולנה גם:
 - שם יצרן הפרופילים.
 - מספרי הפרופילים.
 - חזיתות כולל מידות לכל אלמנטי האלומיניום.
 - פריטים בקנ"מ 1:5 ו-1:1 לפי הצורך.
 - פריטי חיבור, זיגוג, איטום וחיבור למבנה בחתכים אופקיים ואנכיים.
 - פרוט אביזרים ופרזול.
 - מפרט לחומרי האיטום.
- ג. חישוב קונסטרוקטיבי של האלמנטים ופרוט של כל מצבי ההתחברות, לגבי כל אלמט 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 אנודי/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 מאולגן.
- 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.
- ב. לא יהיו פגמים בזכוכית כמוגדר בת"י 938.
- ג. כל הזכוכיות תהיינה מסוג א' ללא בועות, כתמים, שריטות, או פגמים אחרים כמוגדר בתקן.
- ד. עובי הזכוכיות יהיה בהתאם לדרישות התקנים, לגבי העובי, על החוכר להציג חישובים הערוכים לפי פרק ד' לתקן, שעל פיהם נקבע עובי הזיגוג.
- ה. 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.
- ו. הזכוכית תהיה מחוסמת ורב שכבתית.
- ז. עובי הזכוכית בשדה כלשהו בפריט יהיה זהה לעובי הנדרש בשדה הגדול ביותר של אותו פריט.
- ח. אופן הזיגוג יהיה בהתאם להוראות יצרן הזכוכית.
- ט. האטמים יהיו עשויים ניאופרן או אי.פי.די. אם האטמים יהיו מהודקים ולחוצים היטב לכל אורכם בתוך המסגרות, והפינות 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.
- ג. החיבור ייעשה באמצעות אביזרי פינה מאלומיניום או מזמק, אשר יוכנסו למלבן ולאגף כשהם טבולים בחומר איטום (כגון אפוקסי).
- ד. פרופילי אגפים יחוברו בפינות בגרונג (45 מעלות), באמצעות מסמרות שלא יראו בחזיתות.
- ה. 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 שרוולי פוליאתיילן או קרטון גלי שיישארו 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 ופרטיהם יהיו עפ"י המפורט ברשימות האלומיניום.
- ג. הפרופילים והאלמנטים יהיו מיוצרים בכפוף לתקנים הישראלים הרלוונטיים
- ד. כל הפרטים יעמדו בלחץ שיא כנגזר מהאזור בו ממוקם המבנה עפ"י ת"י 414.

פרק 22 – רכביבים מתועשים בבנין

19.01 כללי

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

19.02 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.

19.03 תקרות תותב

- א. תקרות תותב תתוכננה 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, בצוען 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 ביריות 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 מקונסטרוקציית התקרה.
- ד. פרופיל ו-L ו-Z 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.

www.ahuzot.co.il

נספח "ה" לחוזה השיפוע

מסמכי תוכנית בניין העיר

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ו" לחוזה השיפוע

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

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ז" לחוזה השיפוץ

נוסח צו התחלה לביצוע העבודות

לכבוד

_____ (נציג החוכרים)

הנדון: ביצוע עבודות

במבנה בכתובת

_____, חלקה _____,

בגוש _____

1. הנכם מתבקשים להתחיל בביצוע העבודות כהגדרתן החוזה השיפוץ 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 השיפוץ תהווה לכל דבר ועניין הקשור בחוזה השיפוץ, "צו התחלת עבודות" כהגדרתו בחוזה השיפוץ.
5. ביצוע העבודות לפי צו התחלת עבודות זה יהיה כפוף לכל תנאי חוזה השיפוץ, 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 השיפוע

נוסח תעודת השלמה

תאריך: _____

לכבוד _____

ג.א.נ.,

הנדון: תעודת השלמה

מבנן בכתובת: _____

חלקה _____ בגוש _____

בהתאם לסעיף 28 לחוזה השיפוע מיום _____ ("החוזה"), הרינו מאשרים כי ביום _____ הושלם ביצוען של העבודות כהגדרתן בחוזה השיפוע.

בכבוד רב,

שם המנהל: _____

חתימת המנהל: _____

נספח "ט" לחוזה השיפוצ

נוסח אישור ביטוחי החוכר

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 שיירשם ישקף את שווי עבודות הבנייה והשיפוצ שיערכו במבנן)

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, שיפוץ המבנים, הקמת כיכר עירונית הכוללת סביבה שטחי מסחר וחניון תת קרקעי וכי העבודות הנ"ל נמצאות במרחב פעיל ומאויש.

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 פינוי 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. סיכוני 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 מוותר 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 (במילים: עשרה מיליון 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 תאונתי 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:

ביטוח 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 כמעבידם), 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 בחובות 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 עובדיו ו/או מי מטעמו לרבות קבלנים וקבלני משנה מטעמם בגין העבודות בקשר עם החוזה 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 מנהליהן 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, השעייה 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 כפלי" 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 יבוטלו 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,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חותמת המבטח)

(חותמת המבטח)

נספח "1ט" לחוזה השיפוצ

הצהרת פטור מאחריות לעבודות החוכר

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) שנחתם 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 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 חבות בגין אובדן או נזק לצידוד האמור לעיל אשר מובא לאתר העבודה על ידנו ו/או מי מטעמנו או עבורנו או לשם פעילותנו, 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 חבות בגין נזק לגוף ולרכוש שלנו ו/או מי מטעמנו ו/או קבלני משנה ו/או צד שלישי עקב שימוש בצידוד האמור לעיל אשר מובא לאתר על ידנו ו/או מי מטעמנו או עבורנו או לשם פעילותנו 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 עריכת הביטוח, במשך כל התקופה בה קיימת אחריות על פי החוזה שנחתם בינינו ביום _____ לביצוע הפרויקט ועל פי כל דין.

חתימה ושם המצהיר

נספח "ט'2" לחוזה השיפוצ

הצהרת החוכר - 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" לחוזה השיפוצ

נוסח תוספת מס' 1 לחוזה החכירה

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"**¹¹)

מצד שני;

- הואיל:** ובמועד חתימת תוספת זו, החוכרים השומים, או זכאים להירשם, כבעלי זכויות החכירה בחלקות, או בחלק מן החלקות בתנאי שטר החכירה המקורי וכל תיקון להם¹²;
- והואיל** ובין העירייה לבין החוכרים נחתם ביום _____ חוזה שיפוצ ("**חוזה השיפוצ**"), אשר הוראותיו קובעות, בין היתר, כי בכפוף להשלמת עבודות השיפוצ כהגדרתן בחוזה השיפוצ ועמידת החוכרים בהתחייבותיהם על פי הוראות חוזה השיפוצ, זכאים החוכרים לחדש את החכירה במוחכר, בכפוף להוראות תוספת זו;
- והואיל** והחוכרים עמדו בהתחייבותיהם על פי חוזה השיפוצ במלואן, ובין היתר השלימו את עבודות השיפוצ לשביעות רצונה המלא של העירייה והוענקה להם תעודת ההשלמה כהגדרתה בחוזה השיפוצ;
- והואיל** והצדדים מעוניינים לתקן את תנאי החכירה על פי חוזה החכירה המקורי, לעניין זכות החוכרים לחידוש החכירה בלבד, ביחס למוחכר הכל 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 השיפוצ, אלא אם כן צויין אחרת במפורש בתוספת זו.

¹¹ כאן תוכנס רשימת החוכר/החוכרים של חלקה בשלמות או של תת חלקה, אשר חתמו על חוזה השיפוצ ולא ביקשו להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה.

¹² ככל שזכויות החכירה של החוכר החותם על החוזה, אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, והחוכר זכאי להירשם כחוכר, יתווספו למבוא/לנספח סעיפים בנושא זה.

- 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 "המוחכר" - _____¹³;
- 2.2 "זכות לחידוש החכירה" - זכות ברירה (אופציה) לחוכרים לחדש את החכירה במוחכר לתקופות החכירה הנוספות;
- 2.3 "תקופת החכירה המקורית" - תקופת החכירה שתחילתה ביום 1.9.1950 ועד יום 31.8.2025
- 2.4 "תקופת החכירה הנוספת הראשונה" - תקופת החכירה שתחילתה ביום 1.9.2025 וסיומה ביום 31.8.2050
- 2.5 "תקופת החכירה הנוספת השנייה" - תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2050 וסיומה ביום 31.8.2075
- 2.6 "תקופות החכירה הנוספות" - תקופת החכירה הנוספת הראשונה ותקופת החכירה הנוספת השנייה, ביחד;

3. זכות לחידוש החכירה

העירייה מעניקה לחוכרים את הזכות לחידוש החכירה במוחכר בתנאים ולתקופות כמפורט להלן.

4. חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה

- 4.1 ככל והחוכרים יבקשו לחדש את זכות החכירה שלו במוחכר, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, יודיעו על כך לעירייה, בכתב, עד ולא יאוחר משישה (6) חודשים, לפני תום תקופת החכירה.
- 4.2 ככל שהוגשה בקשה על ידי החוכרים לחידוש החכירה, כאמור לעיל, תחדש העירייה את החכירה, במהלך תקופה של שישים (60) יום לפני תום תקופת החכירה ולא קודם לכך, בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר:
- 4.2.1 רישום המבנן כבית משותף;
- 4.2.2 החוכרים שילמו לעירייה, דמי חכירה מהוונים לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, בתוספת מע"מ כחוק, עובר למועד חתימת חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה;
- 4.2.3 חתימת חוזה חכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה;
- 4.3 **רישום בית משותף**
- 4.3.1 המבנן הכולל את המוחכר ("המבנן"), נרשם כבית משותף אחד והיחידות במבנן, לרבות המוחכר, נרשמו כיחידות רישום נפרדות בבית המשותף, בהתאם לתנאים המפורטים להלן:
- 4.3.1.1 החוכרים יכינו את כל מסמכי רישום הבית המשותף על חשבונם וימציאו מסמכים אלו לאישור מנהל אגף נכסי העירייה, מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.
- 4.3.1.2 החוכרים ירשמו את השטחים לזיקות הנאה למעבר הציבור בהתאם לתוכנית בניין עיר שתהיה בתוקף במועד רישום הבית המשותף.

¹³ כאן יושלמו פרטי המוחכר על פי המסמכים שיומצאו לעירייה על ידי החוכרים במסגרת כתב הבקשה לשיפוץ;

- 4.3.1.3 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 המבנן כבית משותף ואת השטחים לזיקות הנאה למעבר הציבור כיחידת רישום נפרדות על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב.
- 4.3.1.4 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.
- 4.3.2 החוכרים ישלמו לעירייה, בקשר עם רישום המבנן כבית משותף, דמי טיפול בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה, מעת לעת. דמי הטיפול ישולמו כאחד התנאים למתן הסכמת העירייה לרישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

4.4 תשלום דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה:

- 4.4.1 דמי חכירה מהוונים בגין המוחכר, לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי מרכיב הקרקע של המוחכר, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ("דמי חכירה מהוונים לתקופה הראשונה").
- שווי מרכיב הקרקע של המוחכר, לצורך קביעת דמי חכירה המהוונים לתקופה הראשונה, ייקבע למועד תחילת תקופת החכירה הנוספת הראשונה, בהתאם לתעריף שתמציא העירייה לחוכר, או לחילופין, ככל שיבחר בכך החוכר, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 4.4.2 להלן.

4.4.2 מנגנון לקביעת שווי מרכיב הקרקע

- 4.4.2.1 לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע של המוחכר ("השווי"), ימונו ע"י העירייה שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכרים, מתוך רשימה שתמציא העירייה לחוכר ("רשימת שמאי המקרקעין").
- 4.4.2.2 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכרים, יעריך בחוות דעתו את השווי, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים.
- 4.4.2.3 השווי ייקבע כקרקע ריקה ופנויה ללא המבנים הבנויים.
- 4.4.2.4 השווי יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 4.4.2.5 עלה הפער בין שתי הערכות, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכרים מתוך רשימת שמאי המקרקעין. שמאי שלישי זה יכריע לגבי השווי ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
- 4.4.2.6 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י השווי הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו לפי סעיף 4.4.2.1 לעיל.
- 4.4.2.7 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לפי סעיף 4.4.2.1 לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י השווי הנמוך מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
- 4.4.2.8 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכרים. המחאה ע"ס שכ"ט השמאים תופקד על ידי החוכר בעירייה, קודם להזמנת השמאות.
- 4.4.2.9 במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת השווי, על ידם, יהיו החוכרים רשאים להעביר לאגף נכסי העירייה, טיעונים מטעמם לגבי השווי. אגף נכסי העירייה יעביר לשמאים טיעונים אלו בצירוף תגובת אגף נכסי העירייה לטיעוני החוכרים. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכרים אל השמאים.

- 4.4.2.10 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי השווי שייקבע על פי המנגנון המפורט לעיל, 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.
- 4.4.2.11 ככל שהחוכרים שילמו דמי חכירה מהוונים, על בסיס השווי שנקבע על פי סעיף 4.4.2 זה יקוזז מדמי חכירה מהוונים אלו, סכום השווה למחצית משכ"ט שמאי המקרקעין, שקבעו את השווי.
- 4.4.2.12 סמוך לאחר קביעת השווי, תשלח העירייה לחוכרים, מפרט כספי, הכולל את דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה אשר אותם יהא על החוכר לשלם לעירייה ("המפרט הכספי").
- 4.4.2.13 החוכרים ישיבו לעירייה, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת המפרט הכספי, את המפרט הכספי חתום על ידם.
- 4.4.2.14 לאחר קבלת המפרט הכספי החתום על ידי החוכרים, תמציא העירייה לחוכרים, חוזה חכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, בנוסח שיהיה נהוג בעירייה באותה עת ("חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה").

4.5 חתימת חוזה חכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה

- 4.5.1 החוכרים יחתמו על חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלתו מאת העירייה וישלמו במעמד חתימת חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, על ידם, את סכום דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, כאמור במפרט הכספי, בתוספת מע"מ כחוק.
- 4.5.2 העירייה תחתום על חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, בכפוף להשלמת רישום המבנן כבית משותף, כמפורט בסעיף 4.3 להלן ובכפוף לכך שחוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה וכל המסמכים הנדרשים נחתמו כדן על ידי החוכרים ושולמו בפועל מלוא דמי החכירה המהוונים לתקופת הראשונה בתוספת מע"מ כחוק.
- 4.6 אם לא יחתם המפרט הכספי ו/או לא יחתם חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, על ידי החוכרים ו/או לא ישולמו מלוא דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים לעיל, מכל סיבה שהיא, יסתיים תהליך חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ויראו בחוכרים כמי שאינם מעוניינים לחדש את החכירה במוחכר לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ולתקופת החכירה הנוספת השנייה.

5. הזכות לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת השנייה

- 5.1 חוכרים אשר יבקשו לממש את הזכות לחידוש החכירה, לתקופת החכירה הנוספת השנייה, יודיעו על כך לעירייה, בכתב, עד ולא יאוחר משישה (6) חודשים, לפני תום תקופת החכירה הנוספת הראשונה.
- 5.2 ככל שנמסרה לעירייה בקשה לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת השנייה, תחדש העירייה את החכירה לתקופת החכירה הנוספת השנייה, במהלך תקופה של שישים (60) יום לפני תום תקופת החכירה הנוספת הראשונה ולא קודם לכך, בתנאים, כמפורט להלן:
- 5.2.1 החוכרים מילאו אחר כל תנאי חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה;
- 5.2.2 החוכרים שילמו לעירייה דמי חכירה מהוונים לכל תקופת החכירה הנוספת השנייה, בתוספת מע"מ כחוק, לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני תום תקופת החכירה הנוספת הראשונה, כמפורט להלן:
- 5.2.3 דמי החכירה המהוונים עבור חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת השנייה
- 5.2.3.1 דמי חכירה מהוונים בגין המוחכר, לכל תקופת החכירה הנוספת השנייה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי מרכיב הקרקע של המוחכר, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת השנייה ("דמי חכירה מהוונים לתקופת החכירה הנוספת השנייה").

נספח "יא" לחוזה השיפוץ

הוראות תחזוקת המבנן

1. שלבי הבדיקה והטיפול :

המבנים המיועדים לשיפוץ במתחם גבעון יתוחזקו תחזוקת 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 אדר' 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

אישר 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 שנתי

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 וחיידוש 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 ותריסים 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, תריסים, 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 "יב" לחוזה השיפוצ

המדריך לחוכר

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il

נספח "ה" למדריך לחוכר

נוסח חוזה החכירה

[אינו מצורף למדריך, יצורף תוך 30 יום ממועד פרסום המדריך המתוקן לחוכר]

הופק מאתר האינטרנט www.ahuzot.co.il