

עיריית כפר קאסם

הודעה על פרסום מכרז פומבי מס' 34/2026

למכירת מקרקעין והקמת מתחם מגורים

עיריית כפר קאסם מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף להשתתף במכרז פומבי למכירת זכויות במקרקעין שבבעלות העירייה, הידועים כגוש 8871 חלקות 28–29, בשטח של כ-3.2 דונם, לצורך תכנון, פיתוח והקמת מתחם מגורים בהתאם למסמכי המכרז.

עיקרי המכרז :

- * ייעוד המקרקעין – הקמת מתחם מגורים.
 - * במקרקעין מאושרות כיום זכויות לבניית 25 יחידות דיור.
 - * ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם במשרדי עיריית כפר קאסם ובאתר האינטרנט של העירייה.
 - * שאלות הבהרה יוגשו בכתב בלבד, עד ל 30/08/2026
 - * לא יתקיים סיור קבלנים
 - * את ההצעות יש להגיש במעטפה סגורה, ללא סימני זיהוי, לתיבת המכרזים שבמשרדי העירייה, עד 7/09/2026 להגשת ההצעות כמפורט במסמכי המכרז.
 - * על ההצעה לכלול את כל המסמכים, האישורים והערבות הבנקאית כנדרש במסמכי המכרז.
- העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא שומרת לעצמה את כל הזכויות המוקנות לה על פי כל דין ועל פי מסמכי המכרז, לרבות הזכות לבטל את המכרז, כולו או חלקו.
- לפרטים נוספים ולעיון במסמכי המכרז ניתן לפנות למשרדי עיריית כפר קאסם או לאתר האינטרנט של העירייה.

בכבוד רב

עיריית כפר קאסם

עיריית כפר קאסם

מכרז פומבי מס' 34/2026

למכירת מקרקעין והקמת מתחם מגורים

תוכן העניינים

כרך א' – מסמכי המכרז

פרק 1 – הזמנה להציע הצעות

פרק 2 – הגדרות

פרק 3 – מבוא

פרק 4 – מטרת המכרז

פרק 5 – תיאור המקרקעין

פרק 6 – תנאי הסף

פרק 7 – מסמכי המכרז

פרק 8 – אופן הגשת ההצעות

פרק 9 – ערבויות

פרק 10 – שאלות הבהרה

פרק 11 – סיור מציעים

פרק 12 – אמות המידה

פרק 13 – ועדת המכרזים

פרק 14 – הודעת זכייה

פרק 12 – ביטול המכרז

פרק 13 – הוראות כלליות

פרק 1

הזמנה להציע הצעות

1.1 כללי

עיריית כפר קאסם (להלן: "העירייה") מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף להשתתף במכרז פומבי למכירת זכויות הבעלות במקרקעין שבבעלות העירייה, הידועים כגוש 8871 חלקה 28,29, בשטח של כ-3.2 דונם (להלן: "המקרקעין"), לצורך תכנון, פיתוח והקמת מתחם מגורים בהתאם להוראות מכרז זה ולהסכם המצורף לו.

1.2 מטרת המכרז

מטרת המכרז היא לבחור יזם בעל ניסיון, איתנות פיננסית ויכולת ביצוע מוכחת אשר ירכוש את המקרקעין ויקים עליהם מתחם מגורים איכותי, תוך נשיאה מלאה בכל העלויות, הסיכונים והאחריות הכרוכים בפרויקט.

1.3 מצב תכנוני

במועד פרסום המכרז מאושרות במקרקעין זכויות להקמת 25 יחידות דיור בהתאם לתוכנית התקפה. העירייה מביאה לידיעת המציעים כי קיימת אפשרות עקרונית לבחינת קידום תוכנית שתאפשר הגדלת זכויות הבנייה, אולם העירייה אינה מתחייבת כי יאושרו זכויות נוספות, וכל הליכי התכנון יהיו באחריותו ועל חשבונו של היזם.

1.4 מחיר מינימום

לא תידון הצעה שתפחת מסך של 380000 ₪ שלושים ושומנה מיליון שקלים חדשים)

לא כולל מע"מ ככל שיחול על העסקה.

1.5 אחריות המציע

על כל מציע לבצע בעצמו ועל אחריותו הבלעדית את כל הבדיקות הדרושות בקשר עם המקרקעין, לרבות:

- 1.5.1 בדיקות קנייניות.
- 1.5.2 בדיקות תכנוניות.
- 1.5.3 בדיקות משפטיות.
- 1.5.4 בדיקות סביבתיות.
- 1.5.5 בדיקות כלכליות.
- 1.5.6 בדיקות הנדסיות.
- 1.5.7 בדיקות מיסוי.
- 1.5.8 בדיקות תשתית.
- 1.5.9 כל בדיקה אחרת הנדרשת לצורך הגשת הצעה.

המציע לא יהיה זכאי להעלות כל טענה כלפי העירייה בקשר למידע שהיה ניתן לבררו בבדיקה סבירה.

1.6 לוחות זמנים עיקריים

העירייה תפרסם במסמכי המכרז את המועדים הבאים:

- 1.6.1 מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה.
- 1.6.2 מועד אחרון להגשת הצעות
- 1.6.3 מועד פתיחת תיבת המכרזים.
- 1.6.4 המועד המשוער להכרזה על הזוכה
- 1.6.5 המועד לחתימת ההסכם.

1.7 מסמכי המכרז

מסמכי המכרז כוללים:

- 1.7.1 ההזמנה להציע הצעות
- 1.7.2 הוראות למציעים.
- 1.7.3 תנאי הסף.

- 1.7.4 טופס הצעה.
- 1.7.5 ההסכם.
- 1.7.6 כל הנספחים.
- 1.7.7 כל מסמך הבהרה שיפורסם.

כל מסמכי המכרז יהוו חלק בלתי נפרד מן ההסכם שייחתם עם הזוכה.

1.8 זכות העירייה

העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא רשאית, בכפוף לדין :

- 1.8.1 לבטל את המכרז.
- 1.8.2 לפרסם מכרז חדש.
- 1.8.3 לנהל משא ומתן במקרים המותרים לפי הדין.
- 1.8.4 לפסול הצעות.
- 1.8.5 לבקש השלמות והבהרות.
- 1.8.6 לדחות את כל ההצעות.

1.9 הסתייגויות

לא תתקבל כל הסתייגות לתנאי המכרז.
הסתייגות מהותית תאפשר לעירייה לפסול את ההצעה.

פרק 2 – הגדרות ופרשנות

2.1 הגדרות

בהסכם זה ובמסמכי המכרז יהיו למונחים שלהלן המשמעות שלצדם, אלא אם משתמע אחרת מהקשר הדברים :

“העירייה” – עיריית כפר קאסם , לרבות עובדיה, נציגיה, מורשי החתימה שלה וכל מי שפועל מטעמה.

“המכרז” – מכרז פומבי מס’ ____/1723 וכל מסמכיו, נספחיו, הודעות ההבהרה והשינויים שפורסמו כדיון.

“המציע” – כל אדם או תאגיד שהגיש הצעה במסגרת המכרז.

“הזוכה” – המציע אשר הצעתו נבחרה על ידי ועדת המכרזים ואושרה על ידי הגורמים המוסמכים.

“היזם” – הזוכה לאחר חתימת ההסכם.

“המקרקעין” – המקרקעין נשוא המכרז, בשטח של כ-3.2 דונם, הידועים כגוש 8871 חלקה 28.29, וכל זכות הנלווית להם.

“הפרויקט” – תכנון, מימון, פיתוח, הקמת מתחם המגורים, ביצוע עבודות הפיתוח, רישום הבית המשותף, מסירת השטחים הציבוריים והשלמת כלל התחייבויות היזם לפי ההסכם.

“התמורה” – הסכום שהציע היזם במסגרת המכרז ואשר ישולם לעירייה בהתאם להוראות ההסכם.

“יום המסירה” – המועד שבו תימסר החזקה במקרקעין ליזם בהתאם להסכם.

“מוסדות התכנון” – הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית, המועצה הארצית וכל רשות תכנון אחרת לפי חוק התכנון והבנייה.

“תוכנית” – כל תוכנית סטטוטורית החלה או שתחול על המקרקעין.

“היתר בנייה” – היתר לפי חוק התכנון והבנייה.

“עבודות הפיתוח” – כל עבודות התשתית, הפיתוח וההכשרה הדרושות למימוש הפרויקט.

“השטחים הציבוריים” – דרכים, מדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור וכל שטח אחר המיועד למסירה לעירייה לפי התוכנית.

“יום עסקים” – כל יום שבו הבנקים בישראל פתוחים לפעילות, למעט ימי מנוחה וחגים.

2.2 כללי פרשנות

- 2.2.1 כותרות הפרקים והסעיפים נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנות.
- 2.2.2 לשון יחיד כוללת רבים ולהפך, ולשון זכר כוללת נקבה ולהפך, לפי העניין.
- 2.2.3 כל הפניה לחוק או לתקנה תפורש כהפניה לנוסחם המעודכן, לרבות כל תיקון שייכנס לתוקף לאחר חתימת ההסכם.

2.2.4 במקרה של סתירה בין הוראות מסמכי המכרז לבין הוראות ההסכם, יגברו הוראות ההסכם, אלא אם נקבע אחרת במפורש במסמכי המכרז.

פרק 3 – מהות העסקה

- 3.1 העירייה מוכרת, והיזם רוכש, את זכויות העירייה במקרקעין בהתאם להוראות ההסכם, לאחר השלמת כל התנאים הקבועים בו.
- 3.2 המכירה נועדה לאפשר הקמת מתחם מגורים מודרני הכולל בנייה, פיתוח ותשתיות בהתאם לתוכנית התקפה ולכל תוכנית שתאושר כדין.
- 3.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שבמועד פרסום המכרז מאושרות זכויות להקמת 25 יחידות דיור בלבד.
- 3.4 היזם יהיה רשאי, על אחריותו ועל חשבונו, לקדם תוכנית להגדלת זכויות הבנייה, לרבות כעד 48 יחידות דיור, ככל שהדבר יאושר על ידי מוסדות התכנון.
- 3.5 העירייה אינה מתחייבת כי תאושר הגדלת זכויות הבנייה, והיזם לא יהיה זכאי לכל פיצוי, הפחתת תמורה או סעד אחר אם לא תאושר תוכנית כאמור.

פרק 4 – עקרונות יסוד

- 4.1 מכירת המקרקעין
- המקרקעין יימכרו במצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהם במועד חתימת ההסכם. (AS IS)
- 4.2 אחריות היזם
- היזם יישא במלוא האחריות והסיכון בקשר עם:

- 4.2.1 בדיקת המקרקעין ;
- 4.2.2 קידום התכנון ;
- 4.2.3 קבלת היתרי בנייה ;
- 4.2.4 מימון הפרויקט ;
- 4.2.5 ביצוע העבודות ;
- 4.2.6 רישום הזכויות ;
- 4.2.7 מסירת השטחים הציבוריים.

4.3 היעדר מצגים

למעט מצגים שניתנו במפורש ובכתב במסמכי המכרז או בהסכם, העירייה אינה נותנת כל מצג או התחייבות לגבי אפשרויות התכנון, הכדאיות הכלכלית, היקף זכויות הבנייה העתידי או לוחות הזמנים של מוסדות התכנון.

פרק 5 תנאי הסף להשתתפות במכרז

- 5.1 כללי
- רשאים להשתתף במכרז אך ורק מציעים העומדים בכל תנאי הסף המצטברים המפורטים להלן במועד האחרון להגשת ההצעות.
- עמידה בתנאי הסף מהווה תנאי מוקדם להשתתפות במכרז, והצעה שלא תעמוד בהם תיפסל על הסף, אלא אם ועדת המכרזים קבעה אחרת מקום שהדבר מותר על פי דין.
- 5.2 אישיות משפטית
- רשאים להשתתף במכרז :
- 5.2.1 חברה הרשומה כדין בישראל.
- 5.2.2 שותפות רשומה בישראל.
- 5.2.3 תאגיד זר הרשאי לפעול בישראל כדין.
- 5.2.4 קבוצת מציעים, (Joint Venture) בכפוף לחתימה על הסכם שיתוף ולהגדרת שותף מוביל הנושא באחריות מלאה כלפי העירייה.
- 5.3 ניסיון מקצועי
- המציע יוכיח כי במהלך עשר השנים האחרונות השלים לפחות שני פרויקטים למגורים שכל אחד מהם כלל לא פחות מ-75 יחידות דיור /ואו באמצעות הקבלן אשר עומד לבנות את לעניין סעיף זה ייחשב פרויקט כ"מושלם" אם התקבל לגביו טופס 4 והבניינים אוכלסו.
- ועדת המכרזים תהיה רשאית להכיר בניסיון של חברה אם או חברה בת, ובלבד שהוכח כי אותו גוף יעמוד מאחורי התחייבויות המציע לאורך כל תקופת ההתקשרות.
- 5.4 איתנות פיננסית
- המציע יעמוד בכל התנאים הבאים :
- 5.4.1 הון עצמי שלא יפחת מ-17000000 (עשרים מליון)
- 5.4.2 מחזור כספי שנתי ממוצע של לפחות 17 מליון ₪ בשלוש השנים האחרונות.
- 5.4.3 אישור מבנק ישראלי או מוסד פיננסי מוכר המעיד על יכולת עקרונית למימון הפרויקט.
- 5.4.4 דוחות כספיים מבוקרים לשלוש השנים האחרונות.
- 5.5 העדר חדלות פירעון
- המציע יצהיר כי :
- 5.5.1 לא ניתן נגדו צו לפתיחת הליכים.
- 5.5.2 לא מונה לו מפרק.
- 5.5.3 לא מונה לו כונס נכסים.
- 5.5.4 לא מתנהלים נגדו הליכי פירוק מרצון או כפוי.

5.5.5 לא הוקפאו הליכים נגדו.

5.6 העדר הרשעות

המציע, בעלי השליטה ונושאי המשרה בו יצהירו כי בחמש השנים האחרונות לא הורשעו בעבירה שיש עמה קלון או בעבירות לפי :

חוק העונשין ;

חוק התכנון והבנייה ;

חוק התחרות הכלכלית ;

חוק איסור הלבנת הון ;

חוק עובדים זרים ;

חוק שכר מינימום.

5.7 ניהול ספרים

המציע יצרף : אישור ניהול ספרים ; אישור ניכוי מס במקור ; אישור רואה חשבון.

5.8 היעדר ניגוד עניינים

המציע יחתום על תצהיר שלפיו :

5.8.1 אין לו כל ניגוד עניינים עם העירייה.

5.8.2 לא מתקיימים קשרים העלולים להשפיע על הליך המכרז.

5.8.3 הוא יודיע לעירייה ללא דיחוי על כל שינוי במצב זה.

פרק 6 מסמכים שעל המציע לצרף

על כל מציע לצרף להצעתו את המסמכים הבאים :

6.1 טופס הצעה חתום.

6.2 ערבות השתתפות.

6.3 תעודת התאגדות.

6.4 אישור זכויות חתימה

6.5 אישור ניהול ספרים

6.6 אישור ניכוי מס.

6.7 אישור רואה חשבון.

6.8 דוחות כספיים

6.9 פירוט ניסיון מקצועי

6.10 רשימת פרויקטים.

6.11 המלצות

6.12 תצהיר היעדר הרשעות

6.13. תצהיר היעדר ניגוד עניינים.

6.14. אישור הבנק.

6.12. כל מסמך אחר שיידרש במסמכי המכרז.

6.2 מסמכים חסרים

ועדת המכרזים תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה ובכפוף לדין, לדרוש השלמת מסמכים טכניים שאין בהשלמתם כדי להקנות יתרון בלתי הוגן למציע או לשנות את הצעתו.

לא תתאפשר השלמת מסמכים או נתונים אשר משמעותם תיקון מהותי של ההצעה או של עמידת המציע בתנאי הסף.

פרק 7 ערבות השתתפות

7.1. כל מציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית. גובה הערבות : מילון ₪ (מליון ₪)

7.2. הערבות תהיה : בלתי מותנית ; בלתי חוזרת ; צמודת מדד וניתנת לחילוט לפי דרישה ראשונה.

7.3. תוקף הערבות יהיה לפחות 141 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

7.4. העירייה תהיה רשאית לחלט את הערבות אם :

7.4.1. המציע חזר בו מהצעתו.

7.4.2. המציע סירב לחתום על ההסכם.

7.4.3. המציע לא המציא את ערבויות הביצוע.

7.4.4. המציע מסר מידע כוזב.

פרק 8 ביקור במקרקעין

8.1. העירייה תקיים סיור מציעים במועד שיפורסם במסמכי המכרז.

8.2. ההשתתפות בסיור תהיה חובה. אי השתתפות תביא לפסילת ההצעה, אלא אם ועדת המכרזים קבעה אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.

8.3. במסגרת הסיור יוצגו למציעים :

8.3.1. גבולות המקרקעין.

8.3.2. המצב התכנוני הידוע

8.3.3. התשתיות הקיימות

8.3.4. מגבלות ידועות.

8.3.5. עקרונות הפרויקט.

8.4. האמור במהלך הסיור לא יחייב את העירייה, אלא אם פורסם לאחר מכן כהודעת הבהרה רשמית.

פרק 9

שאלות הבהרה ושינויים במסמכי המכרז

9.1 זכות הפנייה

כל מציע יהיה רשאי לפנות לעירייה בבקשה לקבלת הבהרות בקשר למסמכי המכרז.

9.2 אופן הפנייה

פניות יוגשו בכתב בלבד, באמצעות כתובת הדואר האלקטרוני שתפורסם במסמכי המכרז, עד למועד האחרון שנקבע לכך.

כל פנייה תכלול:

9.2.1 מספר סעיף.

9.2.2 ציטוט הסעיף.

9.2.3 נוסח השאלה.

9.2.4 ההבהרה המבוקשת.

9.3 תשובות העירייה

העירייה תהא רשאית להשיב לכל השאלות, לחלקן או שלא להשיב כלל. תשובות העירייה יפורסמו לכלל המשתתפים ללא ציון זהות הפונה.

9.4 מעמד הודעות ההבהרה

כל הודעת הבהרה שפורסמה כדין תהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

פרק 10

אופן הגשת ההצעות

10.1 ההצעות תוגשנה במעטפה סגורה הנושאת את מספר המכרז בלבד. לא יצוין שם המציע על גבי המעטפה.

10.2 בתוך מעטפת המכרז יוגשו:

10.2.1 מעטפה א': מסמכי ההצעה המנהליים.

10.2.2 מעטפה ב': ההצעה הכספית בלבד.

10.3 הצעה שלא תוגש בהתאם להוראות אלה תהיה רשאית ועדת המכרזים לפסול.

10.4 כל מסמך ייחתם בידי מורשי החתימה של המציע.

10.5 כל מחיקה או תיקון יאושרו בחתימה.

פרק 11

פתיחת ההצעות

- 11.1 ההצעות תיפתחנה על ידי ועדת המכרזים בלבד.
- 11.2 תחילה תיבדק עמידת המציעים בתנאי הסף.
- 11.3 רק לאחר השלמת בדיקת תנאי הסף תיפתחנה ההצעות הכספיות.
- 11.4 ועדת המכרזים תהיה רשאית :
 - 11.4.1 לבקש מסמכים נוספים.
 - 11.4.2 לבקש הבהרות
 - 11.4.3 לזמן מציעים
 - 11.4.4 להיוועץ ביועצים מקצועיים.

פרק 12

בדיקת ההצעות

- 12.1 ועדת המכרזים תבדוק את ההצעות בהתאם להוראות כל דין ובהתאם למסמכי המכרז.
- 12.2 הבדיקה תכלול, בין היתר :
 - 12.2.1 עמידה בתנאי הסף.
 - 12.2.2 שלמות המסמכים.
 - 12.2.3 ניסיון מקצועי
 - 12.2.4 איתנות פיננסית.
 - 12.4.5 איכות ההצעה.
 - 12.4.6 ההצעה הכספית.
- 12.3 העירייה תהיה רשאית לפנות לכל גורם שלישי לצורך אימות הנתונים שנמסרו על ידי המציע.
- 12.4 העירייה תהיה רשאית לבצע בירור אצל : לקוחות קודמים ; בנקים ; רשויות ציבוריות ; מוסדות תכנון ; רואי חשבון וכל גוף אחר.
- 12.5 מסירת מידע כוזב תהווה עילה לפסילת ההצעה ואף לביטול הזכייה בכל שלב.

פרק 13

ניקוד ההצעות

ועדת המכרזים תבחן את ההצעות בהתאם למשקלות הבאים :

איתנות פניסית 10%

נסיון העבר 10%

המלצות 5%

הצעה כספית 75%

פרק 13 – הכרזה על הזוכה

13.1 החלטת ועדת המכרזים

לאחר השלמת בדיקת ההצעות, תהא ועדת המכרזים רשאית להמליץ על הזוכה במכרז, בהתאם לאמות המידה שנקבעו במסמכי המכרז ובהתאם לכל דין.

13.2 זכות שלא לבחור זוכה

העירייה אינה מתחייבת לבחור בהצעה כלשהי, והיא תהיה רשאית להחליט שלא לבחור כל זוכה אם סברה כי אין בהצעות שהוגשו כדי לשרת את טובת הציבור, או אם התקיימו נסיבות המצדיקות זאת לפי דין.

13.3 הודעת זכייה

העירייה תמציא למציע שנבחר הודעה בכתב על זכייתו.

הודעת הזכייה תהווה הזמנה לחתימה על ההסכם, ואולם לא יהיה בה כשלעצמה כדי ליצור יחסים חוזיים בין הצדדים עד לחתימת ההסכם והתקיימות התנאים המתלים.

13.4 הודעה למציעים האחרים

העירייה תודיע לכל יתר המציעים על החלטת ועדת המכרזים בהתאם להוראות הדין.

פרק 14 – חתימת ההסכם

14.1 הזוכה יחתום על ההסכם בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה, אלא אם קבעה העירייה מועד אחר.

14.2 במעמד חתימת ההסכם ימציא הזוכה :

14.2.1. ערבות ביצוע.

14.2.2. אישורי ביטוח.

14.2.3. אישור מורשי חתימה.

14.2.4. אישור ניהול ספרים וניכוי מס במקור, ככל שנדרש.

14.2.5. כל מסמך נוסף שנקבע במסמכי המכרז.

14.3. אי-חתימה על ההסכם או אי-המצאת המסמכים במועד ייחשבו כחזרה מן ההצעה, והעירייה תהיה רשאית לבטל את הזכייה, לחלט את ערבות ההשתתפות ולבחור מציע אחר, בכפוף לדין.

פרק 15 – ערבויות לאחר הזכייה

- 15.1 ערבות ביצוע
- הזוכה יפקיד ערבות ביצוע אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת בשיעור של 10% מסכום התמורה, להבטחת קיום מלוא התחייבויותיו לפי ההסכם.
- 15.2 ערבות תכנון
- בנוסף לערבות הביצוע, יפקיד הזים ערבות נפרדת להבטחת קידום הליכי התכנון, בסכום שייקבע במסמכי המכרז.
- 15.3 ערבות בדק
- לאחר השלמת העבודות ולפני שחרור ערבות הביצוע, יפקיד הזים ערבות בדק להבטחת תיקון ליקויים בתקופת הבדק.

פרק 16 – ביטול המכרז

- 16.1 העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, כולו או חלקו, בכל שלב לפני חתימת ההסכם, אם התקיימה אחת מאלה:
- 16.1.1 חל שינוי מהותי בצורכי העירייה
- 16.1.2 התברר כי נפלה טעות מהותית במסמכי המכרז
- 16.2.3 התקבלה החלטה של רשות מוסמכת המחייבת את ביטול המכרז.
- 16.2.4 לא הוגשו הצעות מתאימות.
- 16.2.5 קיים טעם ציבורי מיוחד המצדיק את ביטול המכרז.
- 16.2 בוטל המכרז, לא יהיו המציעים זכאים לכל פיצוי או שיפוי בגין הוצאות שהוציאו לצורך השתתפותם במכרז, אלא אם נקבע אחרת בדין או בהחלטה מפורשת של העירייה.

פרק 17 – שמירת זכויות העירייה

העירייה שומרת לעצמה את הזכות, בכפוף להוראות הדין:

- 17.1 לתקן טעויות סופר או טעויות חשבוניות
- 17.2 לפנות למציעים לצורך קבלת הבהרות
- 17.3 להאריך מועדים.
- 17.4 לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות
- 17.5 לפרסם הודעות הבהרה ותיקונים למסמכי המכרז.
- 17.6 לדרוש מסמכים משלימים ככל שהדבר מותר לפי הדין.

פרק 18 – הוראות כלליות

- 18.1 השתתפות במכרז מהווה אישור מצד המציע כי קרא את כל מסמכי המכרז, הבין אותם והסכים לכל תנאיהם ללא הסתייגות.
- 18.2 כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה ובהשתתפות במכרז יחולו על המציע בלבד.
- 18.3 הדין החל על המכרז ועל ההסכם הוא דין מדינת ישראל.
- 18.4 לבית המשפט המוסמך במחוז שבו מצויים המקרקעין תהיה סמכות השיפוט הייחודית בכל מחלוקת הנוגעת למכרז או להסכם, אלא אם נקבע אחרת בדין.

הסכם מכר מקרקעין

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 1723

בין

עיריית _____

מר _____ מרחוב _____

(להלן: "העירייה")

מצד אחד ;

לבין

בע"מ _____

ח.פ. _____ .

מר _____ מרחוב _____

(להלן: "היזם")

מצד שני.

הואיל: והעירייה הינה הבעלים הרשום ו/או בעלת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בשטח של כ-3.2 דונם, כמפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "המקרקעין");

והואיל והמקרקעין מיועדים על פי התוכנית התקפה להקמת מתחם מגורים הכולל כיום זכויות לבניית 25 יחידות דיור ;

והואיל והעירייה פרסמה מכרז פומבי מס' _____/1723 למכירת המקרקעין לצורך תכנון, פיתוח והקמת מתחם מגורים ;

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי החתימה בעירייה

- והואיל: והעירייה מצהירה כי הינה הבעלים הרשום והמחזיקה הבלעדית של המקרקעין הידועים כגוש חלקה בכפר קאסם
- והואיל: והצעתו של היזם הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז;
- והואיל: והיזם מאשר כי ידוע לו שטרם אישור מליאת העירייה ושמרד הפנים לא ניתן לרשום בשלכת רישום המקרקעין הערת אזהרה ו/ו לשבד את המגרש, הוכל בכפוף להוראות המכרז;
- והואיל: והעירייה מצהירה כי למיטב ידיעתה וזכויותיה במגרש נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד, עיקול משיכון ו/או זכות צד ג' כלשהם ולמיטב ידיעתה, אין כל מניעה על פי ההסכם או על פי דין להתקשר בהסכם זה, בכפוף לקיום כל התחייבויות של היזם בהסכם בשלמות ובמועד, להתיר שימוש במגרש, כפי שהם ליזם
- והואיל: והיזם מצהיר כי בדק את המקרקעין ואת כל הנתונים הנוגעים להם, והוא מעוניין לרכוש אותם ולהקים עליהם את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה
- והואיל: והיזם התחייב לשאת בכל עלויות הכרוכות במימנו, תכנונו, הקמתו והפעלות של הפרויקט כמפורט בהסכם זה להלן, ללא יוצא מן הכלל;
- והואיל: התקשרות כפופה לאישור מליאת מוצעת העיר ושר הפנים או מי מטעמו לפי ס 142 לפקודת העיריות, קבלת התמורה על פי מכרז זה, וכל אישור הנדרש על פי דין שכל אחד מהם מהווה תנאי מתלה לעסקה עד לקבלת האישורים כדין ולא יהיה תוקף להסכם זה.
- והואיל: והיזם מאשר כי ידוע לו שטרם אישור מליאת העירייה ומשרד הפנים לחוזה לא ניתן יהיה לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה ו/או לשעבד במגרש והכל בכפוף להוראות המכרז
- והואיל: ברצון הצדדים להסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם, כמפורט בחוזה זה על נספחיו

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

פרק 1 – מבוא

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כל נספחי ההסכם יהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין אחד מנספחיו, יגברו הוראות ההסכם, אלא אם נקבע במפורש אחרת.
- 4.4 לא יהי כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה לאחר מועג חתימתו אלא אם נעשו בכתב ונתחבו עלי הצדדים וכל מורשי החתימה.
- 4.5 מוסכם בזאת כי בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות ו/או דו משמעויות ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה, נספחיו ו/א מסמכיו בינם לבין עצמם, כי יחולו תמיד אותן הוראות ויוחסו תמיד אותם פירושים הנותנים לעירייה את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיהיה לטובת העירייה בנסיבות הענין, חרף כללי פרשנות אחרים קיימים או שיהיו בעתיד

פרק 2 – הצהרות העירייה

העירייה מצהירה ומתחייבת כי:

- 2.1 היא בעלת הזכויות במקרקעין ומוסמכת למכרם, בכפוף להשלמת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

- 2.2 לא ידוע לה על מניעה משפטית המונעת את ביצוע העסקה.
- 2.3 במועד מסירת החזקה תפעל להעברת הזכויות בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.4 אין באמור בהסכם זה משום התחייבות מצד העירייה לאישור תוכנית כלשהי או לקידום הליכי תכנון.

פרק 3 – הצהרות היזם

היזם מצהיר ומתחייב כי :

- 3.1 קרא בעיון את כל מסמכי המכרז.
- 3.2 בדק את המקרקעין.
- 3.3 בדק את כל התוכניות.
- 3.4 בדק את אפשרויות הפיתוח.
- 3.5 בדק את מצב התשתיות.
- 3.6 בדק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.
- 3.7 הוא בעל כל הידע, היכולת והניסיון הדרושים לביצוע הפרויקט.
- 3.8 הוא מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה של טעות, הטעיה, אי-התאמה, פגם או הסתמכות על מצג שלא ניתן במפורש ובכתב על ידי העירייה.
- 3.9 כי ידוע לו והוא מסכים לכך שההתקשרות בסכם זה מותנית במילויים של תנאים מתלים הכוללים :
- 3.9.1 אישור ההעסקה נשוא חוזה זה על מועצת עיריית כפר קאסם ברוב חבריה
- 3.9.2 אישור שר הפנים לפי סעיף 142 לפקודת העיריות (נוסח חדש)
- 3.9.3 התשלום התמורה הכוללת
- 3.9.4 הקמת מבני מגורים
- 3.10 העירייה אינה נושאת בכל אחריות להוצאה ו/או לזק שיגרם ליזם.
- 3.11 כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם זכויות הבניה במקרקעין, גם אם מסיבה כלשהי תיוצר מניעה למיצוי מלוא זכויות הבניה במקרקעין או ליישום פרוגרמת הקמת מתחם מגורים, אם בשל מגבלות התכניות ואם בשל הנחיות שיינתנו ו/או מי מטעמה, מבלבד אלה המצויות המפורש בהסכם זה ואשר בחן אותם היטב מראש
- 3.12 כי התקבלו ביזם כל ההחלטות ו/או האישורים הנדרשים על פי תקנון תאגיד היזם וכל דין לאישור העסקת התחייבויותיו על הסכם זה
- 3.13 היזם מצהיר ומתחייב בזאת כי הפרויקט, העבודות וכל חלק בהם יבוצעו :
- 3.13.1 רק באמצעות קבלנים מוכרים ורשומים אצל רשם הקבלנים על יפ חוק רישום קבלנים לעבודות הנדה בנאיות, התשכ"ט 1669 על תקנותיו, בעלת הסיווג המתאים לביצוע עבודות מסוג העבודות נשוא ההסכם בהיקף מתאים
- 3.13.2 תוך שהיזם יישא בכל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה הכרוכים בפרויקט.
- 3.13.3 בהתאם לכל דין ו/או חוק עזר עירוני ו/או כל תקן ו/או כל הוראה של כל רשות מוסמכת
- 13.4.4 תוך שימירה וקפדנות על דיני התכנון והבניה ובטיחות

- 14.4.5 תוך שהיזם ישיג על חשבונו כל אישור ו/או כל היתר הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט
- 14.4.6 הינו בעל ידע, מומחיות ונסיון במימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של שטחים דוגמת הפרויקט, ולחילופין כי יתקשר עם קבלן משנה אשר הוא / הם בעל ידע, נסיון ומומחיות כאמור
- 14.5.7 יודות לו התב"עות התקפות, תכנוניות המתאר הארציות והמחוזיות, החלות על המגרש, הוראות חוק ודין בכלל, לרבות הוראות ספיציפות הנוגעות למיקום המגרש, כן בדק מול הרשויות המוסמכות את הזכויות במגרש
- 14.5.8 הזים מצהיר כי אין לו ולא תהא לו כלפי העירייה ו/או מי מטעמה כל טענות, תביעות ודרישות בדבר פגם, אי התאמה או ליקוי במקרקעין ו/או בזכויות הבניה ואין לו לא תהיה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות ו/או הטעיה והוא מוותר בזה באורח בלית חוזר על טענות, דרישות כאמור וכי לאחר שבדק היטב את כל הקשור למגרש מצא אות מתאים למטרות שלמן הוא רכש את המגרש

פרק 4 – מכירת המקרקעין

- 4.1 העירייה מוכרת ליזם, והיזם רוכש מהעירייה, את מלוא זכויות העירייה במקרקעין, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 4.2 המקרקעין יימכרו במצבם המשפטי, התכנוני והפיזי כפי שהם במועד חתימת ההסכם. (AS IS)
- 4.3 ידוע ליזם כי במועד חתימת ההסכם מאושרות זכויות לבניית 25 יחידות דיור בלבד.
- 4.4 היזם יהיה רשאי לפעול להגדלת זכויות הבנייה, לרבות עד 78 יחידות דיור, אולם העירייה אינה מתחייבת כי תוכנית כאמור תאושר.
- 4.5 היזם מודע לכך שמוסדות התכנון והמוסדות אליהם הוגשה בקשת אישור כאמור רשאים במסגרת חוק התכנון והבניה ולפי כל דין ו/או שיקול דעתם, לשקול את הוראות התכנון ככל תכנית אחרת המובאת לאישורם בהתאם להוראות התכנית ולהוראות כל דין בהתעלם מן העבודה שהיזם זכה במגרש מאת העירייה
- 4.6 במידה וידרשו שינויים / עדכונים להבכם בהתאם לדרישות משרד הפנים/ מליאת העירייה- יבוצעו שינויים מתחייבים ע"פ דרישת הרשויות המתוארות כאמור בכפוף שאין מודבר בשינויים מהותיים
- 4.7 כל הסיכון התכנוני יחול על היזם בלבד.
- 4.8 היזם מתחייב כי הבניה תיעשה בהתאם להיתר הבניה, כתבי הכמויות ותוכנית העבודה והנחיות לביצוע כפי שיאושרו ע"י העירייה ויתר הגרומים המוסמכים

פרק 5 – התמורה

- 5.1 בתמורה להעברת הזכויות ישלם היזם לעירייה את הסך 12,000,000 ₪ (שנים עשר מילון ₪)
- 5.2 התמורה תשולם בהתאם ללוח התשלומים המצורף כנספח ב'.
- 5.3 כל תשלום שישולם באיחור יישא הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, אלא אם נקבע אחרת בהסכם.
- 5.4 כל מס החל על העסקה יחול על הצד שעליו מוטלת החבות לפי הדין, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם

- 5.5. פיגר היזם בתשלום המוטל עליו על פי ההסכם, ישלם את הסכום שבפיגור בתוספת ריבית חריגה המקובלת בבנק לאומי מן המועד עד בתשלום המלא בפועל וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לעירייה על פי ההסכם ועל פי כל דין.
- 5.6. מובהר בזאת כי התמורה הכוללת הנקובה בהסכם, הינה תמורה סופית וכללת וכי התמורה נקבעה לאחר שהצדדים בדקו, בחנו שקלו היטב את שווי המקרקעין והממכר, מצבם המשפטי, הרישומי והפיזיו, הזכויות והחובות הגלומות בהם, ואת כל התשלומים, הסמים וההוצאות הכרוכים וקשורים בעסקה וביתר התחייבויות היזם על ים הסכם זה.
- 5.7. הוראות סעיף זה הן בגדר תנאי יסודי של ההסכם והפרתן תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את הצד שכנגד- לבד מכל תרופתה או סעד אחר- לבטל את ההסכם

פרק 6 – תנאים מתלים

- 6.1. תוקפו של הסכם זה מותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה:
- 6.1.1. אישור מועצת העירייה.
- 6.1.2. אישור שר הפנים.
- 6.1.3. כל אישור סטטוטורי אחר הדרוש להשלמת העסקה.
- 6.2. ניתנה הודעה מהעירייה ו/או משר הפנים בדבר סירוב ליתן אישור להתקשרות הצדדים על פי הסכם זה, או אישורם היה כפוף לתנאים המשנים באופן מהותי את ההתקשרות נשוא הסכם זה, יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם על פי הסכם זה ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחר כנגד משנהו בשל סירוב ליתן אישור כאמור
- לא התקיימו התנאים המתלים בתוך 21 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב, מבלי שלצד האחר תהיה טענה לפיצוי, למעט השבת כספים ששולמו, ככל ששולמו, ובהתאם להוראות ההסכם.
- היזם ימחק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, ככל שנרשמה וכן כל הערה ו/או שיעבוד או רישום אחר שמקורם ביזם. היזם יעביר לעירייה אישור מאת הגורם הממן המשחרר את העירייה מכל התחייבויות כלפיו, ככל שהיו וכן יחתום על תצהיר ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין ועל כל מסמך נוסף או אחר שיירדש לצורך ביטולה של עסקה זו, לפי חוות דעת של היועץ המשפטי של העירייה התמורה ששולמה ע"י היזם תשוב אליו בערכי קרן תוך 90 יום מיום ההודעה
- 6.3. סירבה מליאת העירייה ו/או סירב השר והחלטתו לא שונתה מתחילת העירייה להחזיר ליזם את כל סכום ששולם על ידו על חשבון התמורה כנגד התחייבות כתב סילוק מן היזם המאשרים שאין ליזם תביעה הוא מוותר כל תביעה ונזק שנגרמו לו עקב וכתוצאה מהתקשרותו בחוזה והמשתתפות במכרז
- 6.3. לא אושר החוזה כאמור לעיל, לא תהא ליזם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כשלהי מהעירייה פרט להחזרת התשלומים המפורטים בסעיף זה.
- למען הסר ספק מובהר כי כל הוצאה שתוצא ע"י היזם לפני קבלת האישורים כאמור תהיה על אחריותו בלבד והיזם לא יהי רשאי לדרוש מאת העירייה ו/או להעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין הוצאות כאמור.

פרק 7 – מסירת החזקה

- 7.1. העירייה תמסור ליזם את החזקה במקרקעין בתוך 27 ימים ממועד התקיימות כל התנאים הבאים:

- 7.1.1. תשלום מלוא המקדמה.
 - 7.1.2. המצאת ערבויות.
 - 7.1.3. המצאת אישורי הביטוח.
 - 7.1.4. חתימת כל מסמכי העסקה.
- 7.2 העירייה מתחייבת למסור ליזם והיזם יהיה רשאי לתפוס חזקה במגרש במצבו במועד חתימת חוזה זה בהתאם להוראות המכרז ולאחר קבלת אישור של שר הפנים ובכפוף למילוי כל התחייבותו של היזם על פי המכרז, במלואו במועדן ולרבות תשלום התמורה לעירייה
- 7.3 ממועד מסירת החזקה יישא היזם בכל האחריות למקרקעין, לרבות אבטחה, גידור, תחזוקה וביטוח.

פרק 8

התחייבויות היזם

- 8.1 התחייבות כללית
- היזם מתחייב לבצע את הפרויקט בשלמותו, במקצועיות, במיומנות, בנאמנות ותוך עמידה בכל הוראות הדין, מסמכי המכרז, הוראות הסכם זה, הוראות מוסדות התכנון, הוראות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת.
- 8.2 אחריות כוללת
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם יישא באחריות הבלעדית והמלאה לכל אחד מהנושאים הבאים :
- 8.2.1. הכנת כל התכניות הנדרשות.
 - 8.2.2. מימון הפרויקט.
 - 8.2.3. קבלת כל האישורים.
 - 8.2.4. קבלת כל ההיתרים
 - 8.2.5. העסקת כל היועצים.
 - 8.2.6. העסקת כל הקבלנים.
 - 8.2.7. ביצוע עבודות הפיתוח
 - 8.2.8. ביצוע עבודות הבנייה.
 - 8.2.9. מסירת השטחים הציבוריים
 - 8.2.10. רישום מלוא הזכויות.
 - 8.2.11. קבלת טופס 4 ותעודת גמר.

8.3 צוות התכנון

היזם ימנה, על חשבונו, צוות תכנון מקצועי הכולל לכל הפחות :

- 8.3.1 אדריכל ראשי
- 8.3.2 קונסטרוקטור.
- 8.3.3 יועץ קרקע.
- 8.3.4 יועץ תנועה
- 8.3.5 מודד מוסמך.
- 8.3.6 יועץ אינסטלציה
- 8.3.7 יועץ ניקוז.
- 8.3.8 יועץ חשמל.
- 8.3.9 יועץ בטיחות
- 8.3.10 יועץ נגישות.
- 8.3.11 יועץ כיבוי אש
- 8.3.12 יועץ סביבתי
- 8.3.13 כל יועץ נוסף שיידרש.

8.4 מנהל פרויקט

היזם ימנה מנהל פרויקט בעל ניסיון מוכח של עשר שנים לפחות בניהול פרויקטים למגורים בהיקף של לפחות 100 יחידות דיור.

החלפת מנהל הפרויקט תהיה טעונה הודעה מוקדמת לעירייה.

8.5 הפרת הוראות סעיף מהווה הפרה יסודית להסכם

פרק 9

קידום התכנון

- 9.1 היזם מתחייב להתחיל בהליכי התכנון מיד לאחר מסירת החזקה.
- 9.2 בתוך 90 ימים ממועד מסירת החזקה יתקשר היזם עם צוות התכנון.
- 9.3 בתוך 141 ימים יגיש היזם חלופה תכנונית ראשונית לעירייה.
- 9.4 בתוך 12 חודשים יגיש היזם למוסדות התכנון את כל המסמכים הדרושים לקידום התכנית.
- 9.5 היזם יפעל בשקידה ראויה ובאופן רציף לקידום הליכי התכנון ולא יעכבם ללא הצדקה.

פרק 10

הגדלת זכויות הבנייה

- 10.1 ידוע ליזם כי במועד חתימת ההסכם מאושרות 25 יחידות דיור בלבד.
- 10.2 היזם רשאי לפעול להגדלת היקף הבנייה עד 78 יחידות דיור, או לכל מספר אחר שיאושר כדין.
- 10.3 כל העלויות הכרוכות בהליכי התכנון יחולו על היזם בלבד, לרבות:

- 10.3.1 שכר אדריכלים.
- 10.3.2 יועצים.
- 10.3.3 מדידות.
- 10.3.4 אגרות
- 10.3.5 היטלים מכל סוג
- 10.3.6 הכנת מסמכים.
- 10.3.7 חוות דעת
- 10.3.8 כל הוצאה נוספת.

- 10.4 היזם מצהיר כי הוא מודע לכך שאין כל ודאות שתאושר תוספת זכויות.
- 10.5 אי-אישור התוכנית לא יקנה ליזם זכות:
- 10.5.1 להפחתת התמורה;
 - 10.5.2 לפיצוי;
 - 10.5.3 לביטול ההסכם;
 - 10.5.4 או לכל סעד אחר, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם.

פרק 11

לוחות זמנים מחייבים

- היזם מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים הבאים:
- היתר בניה תוך 12 חודש
- השלמת הבניה ומסירת הדירות תוך שנתיים

פרק 12

התמורה

12.1 התמורה

בתמורה להעברת מלוא זכויות העירייה במקרקעין ישלם היזם לעירייה את הסכום שהוצע על ידו במסגרת הצעתו במכרז ואשר התקבל על ידי ועדת המכרזים (להלן: "התמורה").

התמורה לא תפחת מסך של 38,000,000 ₪ (שלושים שומנה מליון ו־שקלים חדשים), לפני מס ערך מוסף, ככל שיחול על העסקה לפי דין.

12.2 סופיות התמורה

היזם מצהיר כי התמורה משקפת את מלוא שווי העסקה, לאחר שבחן את כלל הנתונים, לרבות מצב המקרקעין, מצבם התכנוני, היקף זכויות הבנייה הקיים, האפשרות לקידום זכויות נוספות, העלויות, הסיכונים והחובות הכרוכים בפרויקט.

היזם לא יהיה זכאי לדרוש הפחתת תמורה, השבה, פיצוי או התאמה כלשהי, מחמת טעות בכדאיות העסקה, שינוי במחירי השוק, עלייה בעלויות הבנייה, עיכובים תכנוניים או כל נסיבה אחרת שאינה הפרה של התחייבות מפורשת של העירייה.

12.3 הצמדת יתרת התמורה

כל סכום שלא שולם במועדו יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית פיגורים בהתאם להסכם.

פרק 13

מנגנון התשלומים

13.1 מקדמה

בתוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם ישלם היזם לעירייה 12 מליון.

13.2 תשלום שני

בתוך 27 ימים ממועד מסירת החזקה ישלם היזם 5 מליון נוספים.

13.3 יתרת התמורה

יתרת התמורה תשולם במועדים הקבועים עם קבלת היתר הבניה ואישור משרד הפנים העירייה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לקבוע מנגנון תשלומים אחר במסמכי המכרז הסופיים.

13.4 הקדמת תשלומים

היזם יהיה רשאי להקדים תשלומים ללא קנס.

13.5 איחור בתשלום

איחור היזם בתשלום העולה על 14 ימים, תהיה העירייה רשאית לשלוח דרישת תשלום.
איחור העולה על 27 ימים יהווה הפרה יסודית, אלא אם נבע מנסיבות שאינן בשליטת היזם ואשר העירייה הכירה בהן בכתב.

פרק 14

מסים והיטלים

14.1 כל צד יישא במסים, באגרות ובהיטלים החלים עליו לפי הדין.

14.2 מבלי לגרוע מהאמור :

14.2.1 מס רכישה יחול על היזם.

14.2.2 היטל השבחה יחול בכל מקרה על היזם

14.2.3 מס ערך מוסף, ככל שיחול, ישולם בהתאם להוראות הדין.

14.3.4. הוצאות רישום העסקה יחולו על היזם, אלא אם נקבע אחרת במפורש.

14.3 כל אחד מסעיפים המשנה לסעיף 14 הם בגדר תנאי יסודי של החוזה והפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה שתזכה את הצד שכנגד במקרה של הפרה- מבלד כל תרופה ואו סעד אחר לבטל את החוזה

פרק 15

ערבות ביצוע

15.1 להבטחת מילוי התחייבויותיו ימציא היזם לעירייה ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, בסכום השווה ל-10% מן התמורה.

15.2 הערבות תהיה בתוקף עד להשלמת התחייבויות היזם, ותוארך מעת לעת לפי דרישת העירייה.

15.3 העירייה תהיה רשאית לממש את הערבות, כולה או חלקה, לאחר מתן הודעה מוקדמת ליזם ומתן אפשרות סבירה לתיקון ההפרה, אלא אם מדובר בהפרה המצדיקה מימוש מיידי לפי ההסכם או לפי דין.

פרק 16

ערבות לקידום התכנון

16.1 בנוסף לערבות הביצוע יפקיד היזם ערבות להבטחת קידום הליכי התכנון.

- 16.2 הערבות תעמוד בתוקף עד להגשת בקשה להיתר בנייה, או עד למועד אחר שייקבע בהסכם.
- 16.3 הערבות תחולט אם היזם הפסיק את קידום התכנון ללא הצדקה, לאחר שניתנה לו הודעה והזדמנות סבירה לתקן את ההפרה.

פרק 17

ליווי פיננסי

- 17.1 היזם מתחייב לממן את הפרויקט באמצעות מקורותיו או באמצעות ליווי פיננסי של בנק או מוסד פיננסי בעל רישיון כדין.
- 17.2 בתוך 141 ימים ממועד חתימת ההסכם ימציא היזם לעירייה אישור עקרוני בדבר ליווי פיננסי לפרויקט.
- 17.3 ככל שייחתם הסכם ליווי, ימסור היזם לעירייה הודעה על זהות הגוף המלווה ועל פרטי הקשר עמו, בכפוף להוראות הסודיות ולהסכמים עם הגוף המממן.

פרק 18

ביטוחים

- 18.1 היזם יערוך וישמור בתוקף, במשך כל תקופת ההסכם, את הביטוחים הנדרשים לפי דין ולפי דרישות העירייה, ובכלל זה:
- 18.1.1 ביטוח עבודות קבלניות.
 - 18.1.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.
 - 18.1.3 ביטוח חבות מעבידים
 - 18.1.4 ביטוח אחריות מקצועית, ככל שנדרש.
 - 18.1.5 כל ביטוח נוסף שייקבע בנספח הביטוח.
- 18.2 היזם ימציא לעירייה אישור קיום ביטוחים חתום על ידי מבטח מורשה, בנוסח שיצורף כנספח להסכם.
- 18.3 אי-עריכת הביטוחים או אי-שמירתם בתוקף תהווה הפרה יסודית של ההסכם אם לא תוקנה בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב.

פרק 19

ביצוע עבודות הפיתוח

19.1 התחייבות כללית

היזם מתחייב לבצע, על חשבונו הבלעדי ועל אחריותו המלאה, את כל עבודות הפיתוח הדרושות להשלמת הפרויקט, בהתאם להוראות כל דין, להיתרי הבנייה, לתוכניות המאושרות, להנחיות מוסדות התכנון ולהוראות העירייה, ככל שהן ניתנות במסגרת סמכותה.

מובהר כי כל העלויות הכרוכות בעבודות הפיתוח יחולו על היזם בלבד, ולא תהיה לו כל טענה או דרישה כלפי העירייה בקשר לכך.

19.2 עבודות הפיתוח

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יכללו עבודות הפיתוח, ככל שהן נדרשות על פי התכנון המאושר :

19.2.1 עבודות עפר.

19.2.2 קירות תומכים.

19.2.3. פיתוח סביבתי.

19.2.4 סלילת כבישים.

19.2.5. מדרכות.

19.2.6 שבילים.

19.2.7. תאורת רחוב.

19.2.8. ניקוז

19.2.9 מים.

19.2.10 ביוב.

19.2.11 קווי תקשורת.

19.2.12. תשתיות חשמל.

19.2.13 גינון.

19.2.14 מערכות השקיה.

19.2.12 תחנות שאיבה ככל שיידרשו.

19.2.13 מאגרי מים ככל שיידרשו.

19.2.14 כל עבודה נוספת שתידרש לצורך השלמת הפרויקט.

19.3 ביצוע בהתאם לתקנים

כל עבודות הפיתוח תבוצענה בהתאם :

19.3.1 לתקן הישראלי.

19.3.2. להוראות משרד הבינוי והשיכון.

19.3.3. להנחיות משרד התחבורה.

19.3.4. להנחיות תאגיד המים.

19.3.5. להנחיות חברת החשמל.

19.3.6. להוראות כל רשות מוסמכת.

19.4 אחריות

היזם יהיה אחראי לכל נזק שייגרם כתוצאה מעבודות הפיתוח, בין אם נגרם לעירייה ובין אם לצד שלישי.

פרק 20

ביצוע עבודות הבנייה

20.1 היזם יבצע את עבודות הבנייה באמצעות קבלן רשום בעל סיווג מתאים בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות.

20.2 כל קבלן משנה יהיה בעל הכשרה וניסיון מתאימים.

20.3 היזם יישא באחריות מלאה למעשיהם ולמחדליהם של כל קבלני המשנה.

פרק 21

בטיחות באתר

21.1 היזם ימנה מנהל עבודה וממונה בטיחות כנדרש על פי דין.

21.2 היזם יהיה אחראי לגידור האתר, להצבת שילוט, להסדרת דרכי גישה ולמניעת סיכונים לציבור.

21.3 כל תאונה באתר תחול באחריותו הבלעדית של היזם, בכפוף להוראות הדין.

פרק 22

איכות הבנייה

- 22.1 היזם מתחייב לבצע את העבודות ברמת איכות גבוהה, בהתאם למפרטים המאושרים ולתקנים המחייבים.
- 22.2 לא ייעשה שימוש בחומרים שאינם עומדים בדרישות התקן או בדרישות התכנון.
- 22.3 העירייה תהיה רשאית לדרוש הצגת תעודות בדיקה ואישורי מעבדה לכל חומר שיוטקן בפרויקט.

פרק 23

תיאום עם הרשויות

היזם יהיה אחראי לתיאום מלא עם כל הגורמים הרלוונטיים, ובכלל זה :

- 23.1 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- 23.2 תאגיד המים והביוב.
- 23.3 חברת החשמל.
- 23.4 חברות התקשורת.
- 23.5 רשות הכבאות.
- 23.6 משטרת ישראל.
- 23.7 פיקוד העורף.
- 23.8 רשות העתיקות.
- 23.9 כל רשות נוספת שתידרש.

פרק 24

מסירת השטחים הציבוריים

- 24.1 היזם מתחייב למסור לעירייה את כל השטחים הציבוריים שיוקצו במסגרת התוכנית כשהם בנויים, מפותחים, תקינים, נקיים מכל זכות של צד שלישי וראויים לשימוש הציבור.
- 24.2 מסירת השטחים הציבוריים תיעשה לאחר קבלת אישור מהנדס העיר וכל גורם מקצועי אחר שהעירייה תקבע.
- 24.3 המסירה תתועד בפרוטוקול מסירה שייחתם על ידי הצדדים.

פרק 25

רישום הזכויות

25.1 היזם יפעל, על חשבונו, לביצוע כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הזכויות, לרבות:

25.1.1 הכנת תשריטים.

25.1.2 ביצוע תצ"ר.

25.1.3 איחוד וחלוקה, ככל שיידרשו.

25.1.4 רישום הערות אזהרה.

25.1.5 רישום הבעלות.

25.1.6 רישום זיקות הנאה.

25.1.7 רישום זכויות הציבור.

25.2 היזם יישא בכל האגרות, ההיטלים וההוצאות הכרוכות ברישום, אלא אם נקבע אחרת בדין או בהסכם.

פרק 26

רישום בית משותף

26.1 היזם יפעל לרישום הבית המשותף בתוך 21 חודשים ממועד קבלת תעודת הגמר או בתוך מועד אחר שייקבע בהסכם, בהתחשב במורכבות הפרויקט ובדרישות הרשויות.

26.2 היזם ימציא לעירייה עותק מכל מסמך שיוגש ללשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הבית המשותף.

פרק 27

מנגנון השבחה נוספת

27.1 ככל שלאחר חתימת ההסכם תאושר תוכנית המשביחה את המקרקעין מעבר להיקף הזכויות שהובא בחשבון בעת הגשת ההצעות במכרז, באופן שמקנה זכויות בנייה נוספות או שימושים נוספים שלא נכללו בתנאי המכרז, יחול מנגנון השתתפות בהשבחה כמפורט בפרק זה.

27.2 הצדדים מסכימים כי במקרה כאמור תיערך שומה על ידי שמאי מוסכם שימונה בהסכמה, ובהיעדר הסכמה – על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין.

27.3 לאחר קבלת השומה, ישלם היזם לעירייה את חלקה בהשבחה, אם וככל שנקבע במפורש במכרז ובכפוף לכל דין

פרק 28

ליווי פיננסי והתחייבויות הבנק המלווה

28.1 ליווי פיננסי

היזם מתחייב כי כל מימון הפרויקט יתבצע באמצעות הונו העצמי ו/או באמצעות מוסד פיננסי בעל רישיון כדין במדינת ישראל.

28.2 הצגת הסכם הליווי

לא יאוחר מ-141 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ימציא היזם לעירייה אישור בדבר קיומו של ליווי פיננסי או התחייבות עקרונית של הגוף המממן, הכול בהתאם לשלב שבו מצוי הפרויקט.

28.3 המחאת זכויות לבנק

היזם לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה אלא לטובת הגוף המממן, ובכפוף לכך שהמחאת הזכויות לא תפגע בזכויות העירייה לפי הסכם זה.

28.4 התחייבות הגוף המממן

ככל שיידרש על ידי העירייה, ימציא היזם מסמך מאת הגוף המממן שלפיו הובא לידיעתו קיומו של הסכם זה וכי במקרה של מימוש בטוחות יישמרו זכויות העירייה בהתאם לדין ולהסכם.

פרק 28

המחאת זכויות

28.1 היזם לא ימחה, לא יעביר ולא ישעבד את זכויותיו או התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, אלא באישור מראש ובכתב של העירייה.

28.2 העברת מניות או זכויות שליטה בתאגיד היזם בשיעור העולה על 41% תיחשב כהעברת שליטה ותהיה טעונה אישור העירייה, אשר לא תסרב מטעמים בלתי סבירים.

28.3 העברת זכויות ללא אישור העירייה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

פרק 29

שינוי שליטה

- 29.1 במשך חמש שנים ממועד חתימת ההסכם לא יהיה היזם רשאי לבצע שינוי שליטה בתאגיד היזם ללא אישור העירייה, אלא אם נקבע אחרת במסמכי המכרז.
- 29.2 לעניין סעיף זה, "שינוי שליטה" – כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1648, או כל דין שיבוא במקומו.
- 29.3 בקשה לאישור שינוי שליטה תוגש לעירייה לפחות 44 ימים מראש ותכלול את כל המסמכים הנדרשים לצורך בחינת איתנותו וניסיונו של בעל השליטה החדש.

פרק 30

מסירת החזקה במקרקעין

- 30.1 מועד המסירה
- בכפוף לקיום כל התנאים המתלים, לתשלום מלוא התשלומים שעל היזם לשלם עד למועד המסירה ולהמצאת כל הערבויות והמסמכים הנדרשים לפי הסכם זה, תמסור העירייה ליזם את החזקה במקרקעין בתוך 27 ימים ממועד התקיימות כל התנאים האמורים.
- 30.2 פרוטוקול מסירה
- מסירת החזקה תבוצע באמצעות פרוטוקול מסירה שייחתם על ידי נציגי הצדדים, ובו יצוינו, בין היתר:

- א. תאריך המסירה.
- ב. מצב המקרקעין.
- ג. גבולות המקרקעין.
- ד. התשתיות הידועות.
- ה. המחוברים הקיימים.
- ו. הערות הצדדים.

פרוטוקול המסירה יצורף כנספח להסכם.

30.3 אחריות לאחר המסירה

ממועד מסירת החזקה יישא היזם באחריות הבלעדית למקרקעין, לרבות:

* אבטחת האתר.

* גידור.

* ניקיון.

* ביטוח.

* תחזוקה.

* מניעת מפגעים.

פרק 31

אחריות סביבתית

31.1 היזם מתחייב לבצע את הפרויקט תוך שמירה על איכות הסביבה ובהתאם לכל דין.

31.2 היזם יפעל למניעת:

* זיהום קרקע.

* זיהום מים.

* זיהום אוויר.

* רעש בלתי סביר.

* אבק.

* מטרדי פסולת.

31.3 כל פסולת בניין תפונה לאתר מורשה בלבד.

31.4 היזם יישא באחריות לכל נזק סביבתי שייגרם עקב מעשה או מחדל שלו.

פרק 32

עתיקות וממצאים

- 32.1 נתגלו במהלך ביצוע העבודות עתיקות, ממצאים ארכאולוגיים או ממצאים בעלי ערך היסטורי, יפעל היזם בהתאם להוראות כל דין ויודיע מיד לרשות העתיקות ולעירייה.
- 32.2 היזם יפסיק את ביצוע העבודות באזור שבו התגלו הממצאים עד לקבלת הוראות הגורמים המוסמכים.
- 32.3 עיכוב הנובע מדרישות רשות העתיקות יטופל בהתאם להוראות ההסכם ולהוראות הדין, תוך בחינת השפעתו על לוחות הזמנים.

פרק 33

תשתיות קיימות

- 33.1 היזם מצהיר כי בדק את מצב התשתיות הקיימות במקרקעין ובסביבתם.
- 33.2 היזם יהיה אחראי, על חשבונו, להעברת תשתיות, להעתקתן או להגנתן, ככל שיידרש לצורך ביצוע הפרויקט, בהתאם לדרישות בעלי התשתיות ולדין.
- 33.3 היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בכך, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם או בדין.

פרק 34

שמירת בטיחות הציבור

- 43.1 היזם ינקוט בכל האמצעים הדרושים לשמירה על בטיחות הציבור במהלך ביצוע העבודות.
- 43.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יתחייב:
- 43.2.1 לגדר את אתר הבנייה.
- 43.2.2 להציב שילוט אזהרה.
- 43.2.3 להבטיח דרכי מעבר בטוחות
- 43.2.4 מנוע חדירת גורמים בלתי מורשים
- 43.2.5 לשמור על ניקיון הדרכים הציבוריות.

פרק 35

מניעת מטרדים

היזם מתחייב לבצע את העבודות באופן שימזער ככל האפשר הפרעה לתושבים ולעסקים הסמוכים.

לצורך כך יפעל, בין היתר:

*להפחתת רעש.

*להפחתת אבק.

*להסדרת תנועת כלי רכב.

*לניקוי כבישים.

*לתיאום עבודות חריגות עם העירייה.

פרק 36

שמירת זכויות הציבור

36.1 במהלך ביצוע הפרויקט יאפשר היזם המשך שימוש סביר במדרכות, בדרכים ובשטחים הציבוריים, ככל שהדבר אפשרי מבחינה הנדסית ובטיחותית.

36.2 כל חסימה זמנית של דרך ציבורית או מדרכה תבוצע רק לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

פרק 37

תיאום עם העירייה

37.1 היזם יקיים פגישת תיאום חודשית עם נציגי העירייה.

37.2 היזם יגיש אחת לרבעון דוח התקדמות מפורט הכולל:

*סטטוס התכנון.

*סטטוס הביצוע.

*עמידה בלוחות הזמנים.

*סיכונים מהותיים.

*פעולות מתקנות.

פרק 38

מסירת מסמכי הפרויקט

בסיום ביצוע הפרויקט ימסור היזם לעירייה:

1. תוכניות. As-Made.

2. קובצי. DWG.

3. מדידות עדכניות.
4. תיק מתקן.
5. ספר תחזוקה.
6. אחריות יצרנים.
7. אישורי בדיקות.
8. כל מסמך נוסף הדרוש להפעלת ותחזוקת השטחים הציבוריים.

פרק 39

רישום הזכויות והעברת הבעלות

39.1 התחייבות להעברת הבעלות

בכפוף לקיום כל התחייבויות היזם לפי הסכם זה, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה, תעביר העירייה ליזם את זכויות הבעלות במקרקעין כשהן נקיות מכל זכות של צד שלישי, למעט זכויות, שעבודים, זיקות הנאה או הערות הרשומות במרשם ואשר פורטו במפורש במסמכי המכרז.

39.2 מסמכי ההעברה

העירייה תחתום על כל מסמך הדרוש לצורך רישום הבעלות, לרבות :

- 39.2.1 שטר מכר
- 39.2.2 בקשה לרישום העסקה
- 39.2.3 אישורי מסים, ככל שהם נדרשים לפי דין
- 39.2.4 כל מסמך אחר הנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין.

39.3 אחריות לרישום

היזם יישא באחריות המלאה להשלמת רישום העסקה, לרבות הכנת המסמכים, תשלום האגרות והוצאות הרישום.

פרק 40

ייפוי כוח בלתי חוזר

- 40.1 עם חתימת ההסכם יחתום היזם על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת העירייה.
- 40.2 ייפוי הכוח ישמש אך ורק לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות :

- 40.2.1 ביטול הערות אזהרה במקרה של ביטול ההסכם

- 40.2.2 מחיקת רישומים שנרשמו לטובת היזם אם העסקה בוטלה כדין
- 40.2.3 ביצוע כל פעולה שהיזם התחייב לבצע ולא ביצע לאחר שניתנה לו הודעה והזדמנות סבירה לתקן.
- 40.3 העירייה לא תעשה שימוש בייפוי הכוח אלא לאחר מתן הודעה מוקדמת ליזם ובהתאם להוראות ההסכם והדין.

פרק 41

סודיות

- 41.1 היזם מתחייב לשמור בסודיות כל מידע עסקי, מסחרי, תכנוני או אחר שהגיע לידי עקב ההתקשרות עם העירייה ואינו מידע פומבי.
- 41.2 התחייבות זו לא תחול מקום שהגילוי נדרש על פי דין, על פי צו שיפוטי או לצורך קבלת מימון, תכנון או ביצוע הפרויקט, ובלבד שהיזם ינקוט באמצעים סבירים לצמצום היקף הגילוי.

פרק 42

שינויי תכנון

- 42.1 היזם יהיה רשאי ליזום שינויים בתכנון הפרויקט, לרבות קידום תוכנית חדשה, בקשה להקלה או לשימוש חורג, ובלבד שהשינויים ייעשו בהתאם לדין.
- 42.2 הגשת בקשה לשינוי תכנון לא תפטור את היזם מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 42.3 כל ההוצאות הכרוכות בהליכי התכנון יחולו על היזם בלבד.
- 42.4 אישור שינוי תכנון על ידי העירייה, אם יידרש, לא יהווה התחייבות של מוסדות התכנון לאשרו.

פרק 43

טיפול בהתנגדויות ובהליכים תכנוניים

- 43.1 היזם יהיה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים במסגרת הליכי התכנון.
- 43.2 היזם יטפל, על חשבונו, בהתנגדויות שיוגשו לתוכנית, ככל שהדבר נדרש.
- 43.3 העירייה תהיה רשאית להשתתף בדיונים בפני מוסדות התכנון לשם שמירה על האינטרס הציבורי.

43.4 היזם יעדכן את העירייה באופן שוטף בהתפתחויות בהליכי התכנון.

פרק 44

כוח עליון

- 44.1 “כוח עליון” לעניין הסכם זה הוא אירוע חריג, בלתי צפוי ושאינו בשליטת הצדדים, אשר מונע באופן מהותי את קיום התחייבויותיהם, כגון מלחמה, רעידת אדמה, אסון טבע, מגפה רחבת היקף, או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת.
- 44.2 צד המבקש להסתמך על אירוע כוח עליון יודיע לצד האחר בכתב ללא דיחוי ויפרט את השפעת האירוע.
- 44.3 במהלך תקופת הכוח העליון יפעלו הצדדים לצמצום השפעתו ככל האפשר.
- 44.4 אם אירוע הכוח העליון נמשך מעל 141 ימים ומונע את ביצוע ההסכם באופן מהותי, יהיו הצדדים רשאים לקיים משא ומתן בתום לב להתאמת לוחות הזמנים או, במקרים חריגים ובהתאם לדין, להביא את ההסכם לסיום.

פרק 45

גילוי עתיקות

- 45.1 מצא היזם עתיקות או ממצא בעל ערך ארכאולוגי, יפעל בהתאם לחוק העתיקות ולהוראות רשות העתיקות.
- 45.2 היזם יודיע לעירייה בתוך 21 שעות ממועד גילוי הממצא.
- 45.3 היזם יאפשר לרשות העתיקות לבצע את הבדיקות הנדרשות ולא יחדש את העבודות באזור הרלוונטי עד לקבלת אישור.

פרק 46

קרקע מזוהמת

- 56.1 אם במהלך ביצוע העבודות יתגלה זיהום קרקע שלא היה ידוע ולא ניתן היה לגלותו בבדיקה סבירה טרם כריתת ההסכם, יודיע היזם לעירייה ולרשויות המוסמכות.
- 56.2 הטיפול בזיהום יתבצע בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.
- 56.3 חלוקת האחריות והעלויות במקרה של זיהום שלא היה ידוע לצדדים תיקבע בהתאם לדין ולנסיבות המקרה.

פרק 47

החלפת יזם

47.1 העירייה תהיה רשאית לאשר החלפת יזם אם השתכנעה כי היזם החלופי עומד בכל תנאי הסף שנקבעו במכרז או בתנאים מקבילים שיבטיחו את השלמת הפרויקט.

47.2 אישור החלפת היזם יהיה טעון :

47.2.1 הסכמת העירייה.

47.2.2 חתימת היזם החדש על התחייבות לקבל על עצמו את כל הוראות ההסכם

47.2.3 המצאת ערבויות חדשות לשביעות רצון העירייה.

47.3 היזם היוצא לא ישוחרר מאחריותו להפרות שאירעו בתקופת פעילותו, אלא אם העירייה הסכימה לכך במפורש ובכתב.

פרק 48

זכויות העירייה במקרה של עיכוב ממושך

48.1 אם הפרויקט התעכב באופן מהותי מעבר ללוחות הזמנים שנקבעו, והעיכוב נובע ממעשה או מחדל של היזם, תהיה העירייה רשאית לדרוש מן היזם תוכנית הבראה מפורטת.

48.2 התוכנית תכלול :

48.2.1 לוחות זמנים מעודכנים

48.2.2 תוספת כוח אדם

48.2.3 תוספת משאבים.

48.2.4 אמצעים לצמצום הפיגור.

48.3 אי-יישום תוכנית ההבראה לאחר שנקבעה, עשוי להוות הפרה יסודית של ההסכם.

פרק 49

אחריות לאחר מסירת השטחים הציבוריים

- 49.1 מסירת השטחים הציבוריים לעירייה לא תשחרר את היזם מאחריות לליקויים שהתגלו בתקופת הבדק או האחריות, בהתאם לדין ולהסכם.
- 49.2 העירייה תודיע ליזם על כל ליקוי שהתברר במהלך תקופת האחריות, והיזם יפעל לתיקונו בתוך זמן סביר, בהתאם למהות הליקוי.

פרק 50

איסור שימוש בשם העירייה

- 50.1 היזם לא יעשה שימוש בשם העירייה, בסמלה או בכל פרט מזהה שלה בפרסומים, בפרסומות או בחומר שיווקי ללא אישור מראש ובכתב.
- 50.2 אין באמור כדי למנוע מהיזם לציין כי הפרויקט מבוצע על מקרקעין שנרכשו מן העירייה, אם הדבר נדרש לפי דין או לצורך דיווח לרשויות.

פרק 51

הוראות בדבר מניעת ניגוד עניינים

- 51.1 היזם מצהיר כי במועד חתימת הסכם זה לא קיים ניגוד עניינים בין התחייבויותיו לפי הסכם זה לבין כל התחייבות אחרת שלו.
- 51.2 היזם מתחייב להימנע מכל פעולה העלולה ליצור ניגוד עניינים עם העירייה או עם ביצוע הפרויקט.
- 51.3 התעורר חשש לניגוד עניינים, יודיע היזם לעירייה בתוך 7 ימים ויפעל בהתאם להנחיותיה, ככל שהן ניתנות במסגרת הדין.

פרק 52

איסור מתן טובות הנאה

52.1 היזם מצהיר כי לא נתן, לא הציע ולא יציע כל טובת הנאה לעובד עירייה, לנבחר ציבור או לכל גורם אחר בקשר למכרז או להסכם.

52.2 הפרת הוראה זו תהווה הפרה יסודית של ההסכם, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לעירייה על פי דין.

פרק 53

שמירה על הוראות הדין

53.1 היזם מתחייב לקיים את כל הוראות הדין החלות על הפרויקט, לרבות דיני התכנון והבנייה, דיני הבטיחות, דיני העבודה, דיני איכות הסביבה, דיני הנגישות וכל דין אחר החל על ביצוע הפרויקט.

פרק 54

אחריות לנזקים

54.1

היזם יהיה אחראי לכל נזק שייגרם עקב מעשה או מחדל שלו, של עובדיו, של קבלני המשנה מטעמו או של מי שפועל עבורו, בהתאם לדין.

54.2

היזם ישפה את העירייה בגין כל חיוב שיוטל עליה עקב נזק כאמור, אם מקורו במעשה או במחדל של היזם, בכפוף לכך שניתנה ליזם אפשרות סבירה להתגונן מפני התביעה כאשר הדבר אפשרי.

פרק 55

התיישנות ושמירת זכויות

83.1 שום ויתור, דחייה או הימנעות מצד העירייה מהפעלת זכות כלשהי לא ייחשבו כוויתור על אותה זכות או על זכות אחרת.

83.2 אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראות חוק ההתיישנות או מכל הוראת דין אחרת.

פרק 56

הוראות מעבר וסיום

85.1 כל הודעה, דרישה או אישור שניתנו במסגרת המכרז לפני חתימת ההסכם, ככל שהם אינם סותרים את הוראות ההסכם, ייחשבו כחלק ממסמכי ההתקשרות.

85.2 עם השלמת כלל התחייבויות היזם, תערוך העירייה פרוטוקול סיום ותאשר את שחרור הערבויות שנותרו, ככל שאין עילה להמשך החזקתן.

פרק 56

סיום הפרויקט

הפרויקט ייחשב כמושלם רק לאחר שהתקיימו כל התנאים הבאים :

*הושלמה הבנייה.

*נמסרו כל השטחים הציבוריים.

*התקבלו האישורים הנדרשים.

*נרשם הבית המשותף, ככל שנדרש.

*הועברו כל מסמכי המסירה.

*תוקנו כל הליקויים שנדרשו.

*שוחררו הערבויות בהתאם להוראות ההסכם.

פרק 57

הוראות סיום

הסכם זה, בצירוף כל נספחיו, מהווה את מלוא ההסכמות בין הצדדים.

כל שינוי בו ייעשה בכתב בלבד ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.
מצוין. נמשיך.

פרק 42

הפרות יסודיות

מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של העירייה, יראו את האירועים הבאים כהפרה יסודית של ההסכם :

א. אי-תשלום התמורה במועדים שנקבעו, לאחר מתן התראה והזדמנות סבירה לתיקון.

ב. אי-המצאת ערבויות.

ג. אי-עריכת ביטוחים.

ד. מסירת מידע כוזב.

ה. העברת זכויות ללא אישור.

ו. הפסקת ביצוע הפרויקט ללא הצדקה.

ז. פתיחת הליכי חדלות פירעון נגד היזם, במידה שהדבר משליך על יכולתו לקיים את ההסכם.

ח. כל הפרה אחרת שהוגדרה במפורש כהפרה יסודית בהסכם.

פרק 43

תרופות העירייה

במקרה של הפרה יסודית תהיה העירייה רשאית, בכפוף להוראות הדין :

1. לדרוש את תיקון ההפרה בתוך מועד סביר.
2. לממש את הערביות.
3. לעכב מסירת זכויות.
4. לבטל את ההסכם.
5. לתבוע פיצויים.
6. לקזז כספים המגיעים לזם.
7. לממש כל סעד אחר העומד לרשותה על פי דין או על פי ההסכם.

פרק 44

ביטול ההסכם

36.1 ביטול על ידי העירייה

העירייה תהיה רשאית לבטל את ההסכם אם היזם הפר הפרה יסודית ולא תיקן אותה בתוך התקופה שנקבעה בהתראה בכתב, או אם מדובר בהפרה שאינה ניתנת לתיקון.

36.2 ביטול על ידי היזם

היזם יהיה רשאי לבטל את ההסכם רק אם העירייה הפרה התחייבות יסודית המוטלת עליה לפי ההסכם, ולא תיקנה את ההפרה בתוך 44 ימים ממועד קבלת הודעה בכתב.

36.3 השבת הזכויות

עם ביטול ההסכם יפעלו הצדדים להשבת המצב לקדמותו ככל הניתן ובהתאם להוראות הדין, ובכלל זה יחתמו על כל מסמך הדרוש לביטול רישומים או להעברת זכויות, ככל שנדרש.

פרק 45

פיצויים

37.1

אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מזכותו של כל צד לתבוע את נזקיו המוכחים בהתאם לדין.

37.2

ככל שהצדדים יבקשו לקבוע פיצוי מוסכם, ייקבע סכום הפיצוי במסמכי המכרז באופן סביר ומידתי, כך שישקף את הנזק הצפוי ולא יהווה קנס.

פרק 56

שמירת זכויות

שום ויתור, הימנעות מפעולה או ארכה שתינתן על ידי העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכות כלשהי לפי ההסכם או לפי הדין.

פרק 63

תחולת ההסכם

הסכם זה יחייב את הצדדים, חליפיהם וכל מי שיבוא במקומם בהתאם להוראותיו ולהוראות הדין.

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי
החתימה בעירייה

נספח 1

נוסח ערבות בנקאית להשתתפות במכרז

לכבוד

עיריית _____

הנדון : ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____

לבקשת _____ ח.פ./ת.ז. _____ (להלן : "המציע") אנו ערבים בזה כלפיכם, באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה, לתשלום כל סכום עד לסך של 2,410,000 ₪ (שני מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן : "סכום הערבות"), להבטחת קיום כל התחייבויות המציע לפי מכרז פומבי מס' 1723/____ למכירת זכויות במקרקעין.

1. אופי הערבות

ערבות זו היא :

א. אוטונומית.

ב. בלתי חוזרת.

ג. בלתי מותנית.

ד. ניתנת למימוש לפי דרישה ראשונה בכתב.

ה. צמודה למדד המחירים לצרכן (אם נקבע כך במסמכי המכרז).

2. התחייבות הבנק

אנו מתחייבים לשלם לכם, בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום שתדרשו, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות.

לא נהיה רשאים להתנות את התשלום בהוכחת נזק, בקיום הליך משפטי, בפנייה מוקדמת למציע או בכל תנאי אחר.

3. ויתור על טענות

אנו מוותרים בזאת מראש על כל טענה, דרישה או זכות שעשויה לעמוד לנו או למציע כלפיכם בקשר למימוש ערבות זו.

4. מימוש חלקי

תהיו רשאים לממש ערבות זו, כולה או חלקה, מעת לעת, וסכום הערבות יופחת בהתאם לסכומים ששולמו בפועל.

5. תוקף הערבות

ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום. _____

דרישה שתימסר לנו עד למועד זה תחייב אותנו בתשלום גם אם התשלום עצמו יתבצע לאחר מועד פקיעת הערבות.

6. הארכת הערבות

לפי דרישת העירייה, יוארך תוקף הערבות לתקופה נוספת, אם הדבר נדרש בהתאם למסמכי המכרז.

7. המחאת זכויות

אין להמחות או להעביר ערבות זו ללא הסכמת העירייה.

8. הדין החל

על ערבות זו יחולו דיני מדינת ישראל בלבד.

חתימת הבנק

חותמת

כרך ג'

נספח 2

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד

עיריית _____

הנדון : ערבות בנקאית אוטונומית לביצוע הסכם מכר מקרקעין

לבקשת _____ בע"מ, ח.פ. _____ (להלן : "היזם"), אנו ערבים בזה כלפיכם, באופן
בלתי חוזר, בלתי מותנה ועצמאי, לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ש"ח, השווה ל-10% מן התמורה
הכוללת על פי הסכם המכר (להלן : "סכום הערבות").

1. מטרת הערבות

ערבות זו נועדה להבטחת קיום מלוא התחייבויות היזם לפי הסכם המכר, לרבות אך לא רק :

א. תשלום התמורה.

ב. קידום הליכי התכנון.

ג. ביצוע עבודות הפיתוח.

ד. ביצוע הבנייה.

ה. מסירת השטחים הציבוריים.

ו. רישום הזכויות.

ז. קיום כל יתר התחייבויות היזם לפי ההסכם.

2. התחייבות הבנק

אנו מתחייבים לשלם לעירייה, בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתה הראשונה בכתב, כל סכום שיידרש, עד לגובה סכום הערבות, מבלי לדרוש מהעירייה להוכיח את דרישתה או למצות תחילה הליכים נגד היזם.

3. מימוש הערבות

העירייה תהיה רשאית לדרוש את מימוש הערבות, כולה או חלקה, אם היזם הפר את התחייבויותיו לפי ההסכם, בכפוף להוראות ההסכם והדין.

4. מימוש חלקי

מומשה הערבות בחלקה, תוסיף הערבות לעמוד בתוקפה לגבי יתרת סכומה.

5. הארכת הערבות

היזם מתחייב לדאוג להארכת תוקף הערבות עד להשלמת כל התחייבויותיו.

אי הארכת הערבות לפחות 27 ימים לפני פקיעתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. תוקף

ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום. _____

7. ויתור

הבנק מוותר בזאת על כל טענה כנגד העירייה בקשר למימוש הערבות.

8. הדין החל

על ערבות זו יחולו דיני מדינת ישראל.

חתימת הבנק

חותמת

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי
החתימה בעירייה

נוסח ערבות תכנון

לבקשת _____

אנו ערבים כלפי עיריית _____ לסכום של

₪ 5,000,000

להבטחת :

*הכנת התכנון.

*הגשת התב"ע.

*קידום התכנון.

*הגשת בקשה להיתר.

*עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם.

ניתן יהיה לחלט ערבות זו אם :

*הופסק התכנון ללא הצדקה.

*היזם לא פעל לקידום התכנון לאחר התראה בכתב ומתן אפשרות סבירה לתקן.

*היזם ביטל את הפרויקט בניגוד להוראות ההסכם.

נספח 4

נוסח ערבות בדק

גובה הערבות :

2% מעלות עבודות הפיתוח הציבורי (או שיעור אחר כפי שייקבע במכרז).

תקופת הערבות :

21 חודשים ממועד קבלת עבודות הפיתוח על ידי העירייה, אלא אם נקבע אחרת בהתאם לדין או לאופי העבודות.

מטרת הערבות

להבטיח :

*תיקון ליקויים.

*השלמת עבודות.

*החלפת ציוד פגום.

*תיקון פגמים שהתגלו בתקופת הבדק.

חילוט

העירייה תהיה רשאית לממש את הערבות אם היוזם לא תיקן ליקוי בתוך פרק זמן סביר לאחר שנדרש לעשות כן בכתב.

נספח 5

נוסח אישור קיום ביטוחים

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי החתימה בעירייה

היזם מתחייב להמציא לעירייה אישור חתום על ידי חברת ביטוח מורשית בישראל, המעיד כי נערכו הביטוחים הבאים :

ביטוח עבודות קבלניות

יכלול כיסוי לנזק לעבודות, לציוד ולחומרים במהלך ביצוע הפרויקט.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

יכסה את אחריות היזם לנזקי גוף ורכוש לצדדים שלישיים בקשר עם ביצוע העבודות.

ביטוח חבות מעבידים

יכסה את אחריות היזם כלפי עובדיו בהתאם לדין.

ביטוח אחריות מקצועית

ככל שנדרש לפי אופי השירותים הניתנים על ידי היזם או מי מטעמו.

ביטוח חבות מוצר

ככל שרלוונטי לאחר מסירת הפרויקט ובהתאם לאופי העבודות.

האישור יכלול בין היתר :

*תקופת הביטוח.

*גבולות האחריות.

*פרטי המבטח.

*התחייבות למתן הודעה מוקדמת לעירייה לפני ביטול הפוליסה, ככל שהדבר מקובל ובהתאם לתנאי הפוליסה.

*אישור כי הפוליסות נערכו בהתאם לדרישות ההסכם.

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי
החתימה בעירייה

כרך ד'

מפרט מיוחד לעבודות התכנון והפיתוח

פרק 1 – הוראות כלליות

1.1 מטרת המפרט

מפרט זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומהסכם המכר, ומטרתו לקבוע את הדרישות המקצועיות, ההנדסיות, הביצועיות והאיכותיות שיחולו על היזם לצורך תכנון, פיתוח והקמת הפרויקט.

1.2 תחולת המפרט

המפרט יחול על כל שלבי הפרויקט, לרבות :

- *תכנון מוקדם.
- *תכנון מפורט.
- *הליכי רישוי.
- *עבודות עפר.
- *עבודות פיתוח.
- *עבודות תשתית.
- *עבודות בנייה.
- *מסירת השטחים הציבוריים.
- *רישום הזכויות.
- *תקופת הבדק.

1.3 סדר עדיפויות

במקרה של סתירה בין מסמכי המכרז יחול סדר העדיפויות הבא :

1. הוראות הדין.
2. הסכם המכר.
3. מסמכי המכרז.
4. המפרט המיוחד.
5. המפרט הכללי לעבודות בנייה של משרד הביטחון ("הספר הכחול"), ככל שהוחל.
6. התקנים הישראליים.
7. הוראות היצרן.

2.1 אחריות מלאה

היזם יישא באחריות המלאה להכנת כל התכנון הדרוש לביצוע הפרויקט.

2.2 צוות התכנון

צוות התכנון יכלול לפחות:

- *אדריכל ראשי.
- *אדריכל נוף.
- *קונסטרוקטור.
- *יועץ קרקע.
- *יועץ ביסוס.
- *יועץ תנועה.
- *יועץ תחבורה.
- *יועץ מים.
- *יועץ ביוב.
- *יועץ ניקוז.
- *יועץ חשמל.
- *יועץ תאורה.
- *יועץ תקשורת.
- *יועץ בטיחות.
- *יועץ נגישות.
- *יועץ כיבוי אש.
- *יועץ סביבתי.
- *שמאי מקרקעין, ככל שיידרש.
- *מודד מוסמך.

2.3 אחריות התכנון

היזם אחראי לכך שכל התכנון יתאים:

*להוראות התב"ע.

*להוראות הוועדה המקומית.

*לתקנים הישראליים.

*להנחיות העירייה.

*להוראות רשות הכבאות.

*להוראות תאגיד המים.

*להוראות חברת החשמל.

*להוראות פיקוד העורף.

*לכל דין אחר החל על הפרויקט.

פרק 3 – תכנון אדריכלי

התכנון האדריכלי יכלול לפחות:

*תוכנית העמדה.

*תוכנית פיתוח.

*תוכניות קומות.

*חתכים.

*חזיתות.

*תוכניות גגות.

*תוכניות נגישות.

*תוכניות חניה.

*תוכניות מחסנים.

*תוכניות ממ"דים.

*הדמיות.

*מודל תלת־ממדי, ככל שיידרש.

פרק 4 – תכנון תשתיות

היזם יכין תוכניות מלאות ל:

*מערכת מים.

*מערכת ביוב.

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי החתימה בעירייה

*ניקוז.

*מאגרי מים (אם נדרשים).

*תחנות שאיבה (אם נדרשות).

*חשמל.

*תאורת רחוב.

*תקשורת.

*גז.

*השקיה.

*גינון.

*שבילים.

*מדרכות.

*כבישים.

פרק 5 – עבודות עפר

עבודות העפר יבוצעו בהתאם :

*לדוח הקרקע.

*להמלצות יועץ הקרקע.

*לתקן הישראלי.

*להוראות משרד התחבורה, ככל שרלוונטי.

העבודות יכללו :

*חפירה.

*מילוי.

*הידוק.

*ייצוב.

*קירות תמך.

*ניקוז זמני.

*הגנה על תשתיות קיימות.

פרק 6 – בקרת איכות

היזם יקים מערכת בקרת איכות שתכלול :

- *בדיקות מעבדה.
- *בדיקות בטון.
- *בדיקות פלדה.
- *בדיקות אספלט.
- *בדיקות מים.
- *בדיקות ביוב.
- *בדיקות חשמל.
- *בדיקות תאורה.
- *בדיקות נגישות.
- *בדיקות כיבוי אש.

כל בדיקה תתועד ותימסר לעירייה.

פרק 7 – מערכת ניהול מסמכים

היזם ינהל מערכת דיגיטלית הכוללת :

- * כל התוכניות.
- * כל הגרסאות.
- * כל האישורים.
- * כל הפרוטוקולים.
- * כל היומנים.
- * כל החשבונות.
- * כל ההתכתבויות המהותיות.
- * כל בדיקות המעבדה.
- * כל תעודות האחריות.

כרך ד'

מפרט טכני לעבודות פיתוח

פרק 8

עבודות סלילת כבישים

8.1 כללי

היזם יבצע את כל עבודות סלילת הכבישים בהתאם לתוכניות המאושרות, לתקנים הישראליים ולהנחיות משרד התחבורה, ככל שהן חלות על הפרויקט.

8.2 היקף העבודה

העבודות יכללו, לפי הצורך :

*פירוק תשתיות קיימות.

*עבודות עפר.

*ייצוב הקרקע.

*מצעים.

*שכבות אספלט.

*אבני שפה.

*מפרצי חניה.

*מעברי חציה.

*סימון כבישים.

*תמרורים.

*מעקות בטיחות.

*הסדרי תנועה זמניים וקבועים.

8.3 חומרים

כל החומרים יהיו חדשים, תקינים ובעלי תעודות בדיקה.

היזם ימציא לעירייה אישורי מעבדה לכל חומר שיידרש.

פרק 9

מדרכות וריצופים

העבודות יכללו :

- *אבני שפה.
- *ריצוף.
- *אבנים משתלבות.
- *אבני אזהרה לעיוורים.
- *רמפות נגישות.
- *שוחות שירות.
- *ניקוז.

כל הריצופים יתאימו לדרישות תקנות הנגישות.

פרק 10

ניקוז

היזם יתכנן ויבצע מערכת ניקוז מלאה.

המערכת תכלול :

- *קולטנים.
- *קווי ניקוז.
- *תאי ביקורת.
- *מתקני השהיה, ככל שנדרשים.
- *מאגרי ויסות, ככל שנדרשים.
- *חיבור למערכת העירונית.

המערכת תתוכנן בהתאם לתקופות החזרה שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

פרק 11

מערכת מים

היזם יבצע:

*קווי מים.

*מגופים.

*ברזי כיבוי.

*חיבורים.

*מדי מים.

*תאי מים.

כל המערכת תבוצע בהתאם לדרישות תאגיד המים.

פרק 12

מערכת ביוב

היזם יבצע:

*קווי ביוב.

*שוחות.

*חיבורים.

*קווי גרביטציה.

*תחנות שאיבה ככל שיידרשו.

כל העבודות יבוצעו לפי דרישות תאגיד המים והתקנים המחייבים.

פרק 13

חשמל ותאורה

היזם יבצע :

*תעלות חשמל.

*כבלים.

*עמודי תאורה.

*לוחות חשמל.

*הארקות.

*גופי תאורה.

מערכת התאורה תעמוד בדרישות חברת החשמל ובהנחיות הרשות המקומית.

פרק 14

תקשורת

היזם יבצע הכנות מלאות עבור :

*בזק.

*הוט.

*חברות סיבים אופטיים.

*מערכות עיר חכמה, ככל שיידרשו.

פרק 12

גינון ופיתוח סביבתי

העבודות יכללו :

*הכשרת קרקע.

*נטיעות.

*דשא.

*מערכות השקיה.

*עצים.

*שיחים.

*ריהוט רחוב.

*פינות ישיבה.

*אשפתונים.

*מתקני אופניים.

כל הצמחייה תהיה מותאמת לאקלים המקומי.

פרק 13

מתקני משחק

ככל שהתוכנית כוללת שטחים ציבוריים עם מתקני משחק :

היזם יספק מתקנים בעלי תו תקן ישראלי.

המתקנים יעמדו בכל דרישות הבטיחות.

פרק 14

נגישות

כל הפרויקט יתוכנן ויבוצע בהתאם :

*לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

*לתקנות הנגישות.

*לתקן הישראלי הרלוונטי.

פרק 15

בטיחות

היזם יהיה אחראי:

*לגידור האתר.

*להסדרי תנועה.

*לשילוט.

*לממונה בטיחות.

*להדרכות עובדים.

*לניהול יומן בטיחות.

פרק 16

איכות

היזם יפעיל מערכת איכות הכוללת:

*בקרת תכנון.

*בקרת ביצוע.

*בדיקות מעבדה.

*בדיקות קבלה.

*מעקב אחר ליקויים.

*תיעוד מלא.

פרק 17

מסירת עבודות הפיתוח

היזם לא יהיה רשאי למסור לעירייה כל עבודה אלא לאחר :

- *השלמת כל העבודות.
- *ביצוע כל הבדיקות.
- *קבלת כל האישורים.
- *מסירת תוכניות As-Made.
- *מסירת תיק מתקן.
- *חתימת פרוטוקול מסירה.

כרך ד'

מפרט מיוחד

פרק 18 – קיימות, בנייה ירוקה והתייעלות אנרגטית

18.1 עקרונות כלליים

היזם יתכנן ויבצע את הפרויקט תוך יישום עקרונות של פיתוח בר-קיימא, ניצול יעיל של משאבים וצמצום ההשפעה הסביבתית, בהתאם להוראות הדין ולדרישות התכנון.

18.2 יעדי הפרויקט

התכנון יבחן, ככל שהדבר אפשרי ומאושר בתכנון :

א. חיסכון בצריכת אנרגיה.

ב. שימוש בתאורת LED בשטחים הציבוריים.

ג. מערכות לחיסכון במים.

ד. הצללה טבעית.

ה. הכנת תשתיות לטעינת כלי רכב חשמליים, ככל שנדרש.

ו. ניהול נגר עילי בהתאם לדרישות הרשויות.

פרק 19 – ניהול פסולת בנייה

19.1

היזם יכין תוכנית לניהול פסולת בנייה בהתאם להוראות הדין.

19.2

פסולת תופרד ככל האפשר לפי סוגיה ותפונה לאתרים מורשים.

19.3

היזם ישמור תיעוד של כמויות הפסולת ומקומות הפינוי, ככל שנדרש על פי דין.

פרק 20 – הגנה על תשתיות קיימות

20.1

טרם תחילת העבודות יבצע היזם איתור, סימון ותיאום עם בעלי התשתיות.

20.2

היזם ינקוט באמצעים למניעת פגיעה בתשתיות קיימות.

20.3

נגרם נזק לתשתית עקב עבודות היזם, יפעל לתיקונו ללא דיחוי ובהתאם להוראות הגורם המוסמך.

פרק 21 – ניהול התנועה באתר

21.1

היזם יכין תוכנית להסדרי תנועה זמניים, ככל שנדרש.

21.2

התוכנית תוגש לאישור הגורמים המוסמכים לפי הדין.

21.3

לא תבוצע חסימת דרך ציבורית ללא האישורים הנדרשים.

פרק 22 – איכות החומרים

22.1

כל חומר שיסופק לפרויקט יהיה חדש, תקני ומתאים לייעודו.

22.2

העירייה תהיה רשאית לדרוש הצגת תעודות איכות או בדיקות מעבדה לחומרים מהותיים.

22.3

חומר שלא יעמוד בדרישות יוחלף על ידי היזם בתוך פרק זמן סביר.

פרק 23 – בקרת תכנון

23.1

בטרם הגשת כל תוכנית לאישור, יבצע היזם בקרת איכות פנימית.

23.2

הבקרה תבחן, בין היתר :

*התאמה לתוכנית התקפה.

*עמידה בדרישות הרשויות.

*התאמה לתקנים.

*תיאום בין היועצים.

פרק 24 – תיאום מערכות

היזם יהיה אחראי לתיאום בין כלל מערכות הפרויקט, לרבות :

*אדריכלות.

*קונסטרוקציה.

*חשמל.

*אינסטלציה.

*מים.

*ביוב.

*ניקוז.

*מיזוג אוויר.

*בטיחות.

*נגישות.

*פיתוח.

פרק 25 – בדיקות קבלה

לפני מסירת כל שלב בפרויקט יבוצעו הבדיקות הנדרשות לפי סוג העבודה, ובכלל זה :

*בדיקות לחץ למערכות מים.

*בדיקות אטימות.

*בדיקות חשמל.

*בדיקות תאורה.

*בדיקות ניקוז.

*בדיקות נגישות.

*בדיקות בטיחות.

*כל בדיקה נוספת הנדרשת לפי דין או לפי ההסכם.

פרק 26 – מסירת מסמכי גמר

היזם ימסור לעירייה, במועד המסירה :

*תוכניות. As-Made

*תשריטים מעודכנים.

*תיק מתקן.

*ספר תחזוקה.

*תעודות אחריות.

*אישורי בדיקות.

*אישורי רשויות.

*רשימת ציוד ומערכות.

*כל מסמך נוסף שנדרש בהסכם.

פרק 27 – אחריות לתקופת הבדק

27.1

במהלך תקופת הבדק יהיה היזם אחראי לתיקון כל ליקוי שמקורו בתכנון, בביצוע או בחומרים שסופקו על ידו.

27.2

העירייה תמסור ליזם הודעה בכתב על הליקוי.

27.3

היזם יחל בתיקון בתוך פרק זמן סביר, בהתאם למהות הליקוי ולדחיפותו.

27.4

במקרה של ליקוי בטיחותי או ליקוי העלול לגרום לנזק משמעותי, יפעל היזם ללא דיחוי.

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי
החתימה בעירייה

כרך ה'

מסמכי ההצעה

מסמך מס' 1 – כתב הצעה והתחייבות המציע

לכבוד:

עיריית _____

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי
החתימה בעירייה

הנדון : הצעה למכרז פומבי מס' ____/1723 למכירת זכויות במקרקעין בשטח של כ-3.2 דונם לצורך תכנון, פיתוח והקמת פרויקט מגורים.

אני/אנו הח"מ :

שם המציע _____ :

מס' תאגיד/ת"ז _____ :

כתובת _____ :

טלפון _____ :

דוא"ל _____ :

לאחר שעיינו בכל מסמכי המכרז, ביקרנו במקרקעין, בחנו את מצבם התכנוני, המשפטי והפיזי, וקיבלנו את כל המידע הדרוש לנו, מצהירים ומתחייבים כדלקמן :

1. הצעת המחיר

אנו מציעים לרכוש את המקרקעין תמורת הסך של :

₪ _____

(במילים) _____ :

הצעתנו אינה נמוכה מסכום המינימום שנקבע במכרז.

2. התחייבות

אנו מתחייבים כי אם נוכרז כזוכים :

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי החתימה בעירייה

א. נחתום על ההסכם במועד שייקבע.

ב. נפקיד את כל הערבויות הנדרשות.

ג. נעמוד בכל תנאי ההסכם והמכרז.

ד. נשלם את התמורה בהתאם ללוח התשלומים.

3. תוקף ההצעה

הצעתנו תהיה בתוקף למשך _____ ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות, או לתקופה אחרת שנקבעה במסמכי המכרז.

מסמך מס' 2 – הצהרת המציע

אני הח"מ מצהיר כי :

1. קראתי את כל מסמכי המכרז.
2. אני מבין את כל תנאי המכרז.
3. אין לי כל הסתייגות מהם.
4. אני מוותר על כל טענה של איידיעה או אייבהנה ביחס למסמכי המכרז, למעט טענה הנובעת ממידע מהותי שהוסתר בניגוד לדין.
5. בדקתי את המקרקעין ואת אפשרויות הפיתוח.
6. הצעתי מבוססת על בדיקותי ועל שיקול דעתי העסקי.

מסמך מס' 3 – רשימת מסמכים להגשה

על המציע לצרף להצעתו :

□ כתב הצעה חתום.

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי החתימה בעירייה

☐ ערבות השתתפות.

☐ תעודת התאגדות.

☐ אישור ניהול ספרים.

☐ אישור ניכוי מס במקור.

☐ אישור רו"ח.

☐ דוחות כספיים.

☐ תצהיר היעדר הרשעות.

☐ תצהיר היעדר ניגוד עניינים.

☐ ניסיון קודם.

☐ אישור מורשי חתימה.

☐ כל מסמך נוסף שנדרש במסמכי המכרז.

מסמך מס' 4 – טבלת ניסיון

מסמך מס' 4 – טבלת ניסיון

כרד ו'

תנאים מיוחדים למכרז ולהסכם

פרק 1 – מטרת ההתקשרות

1.1

מטרת המכרז היא בחירת יזם אשר ירכוש את זכויות העירייה במקרקעין, יקדם את התכנון, יישא במלוא האחריות להליכי התכנון והרישוי, יבצע את עבודות הפיתוח והבנייה, וישלים את הפרויקט בהתאם למסמכי המכרז, להסכם ולהוראות כל דין.

1.2

העירייה מדגישה כי התקשרות זו אינה נועדה אך למכירת מקרקעין, אלא להבטחת מימושו של פרויקט בעל חשיבות ציבורית ותכנונית.

פרק 2 – עקרונות יסוד

2.1

המציע מצהיר כי ידוע לו שהצעתו מבוססת על בדיקות עצמאיות שערך, וכי לא הסתמך על מצגים שלא נכללו במפורש במסמכי המכרז.

2.2

העירייה אינה אחראית לכדאיות הכלכלית של הפרויקט, לרווחיותו או להצלחתו העסקית.

פרק 3 – חובת תום לב ושיתוף פעולה

3.1

הצדדים יפעלו בתום לב ובדרך מקובלת לצורך קיום ההסכם והשגת מטרותיו.

3.2

היזם מתחייב לשאת פעולה עם העירייה, עם מוסדות התכנון ועם כל רשות מוסמכת לצורך קידום הפרויקט.

פרק 4 – איסור ספסרות בזכויות

4.1

היזם לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו במקרקעין לצד שלישי בטרם השלים את התחייבויותיו המהותיות לפי ההסכם, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב מאת העירייה ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

4.2

העירייה רשאית להתנות את אישורה בכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות היזם לפי ההסכם.

פרק 5 – שמירת האינטרס הציבורי

5.1

היזם מצהיר כי ידוע לו שהפרויקט נועד לשרת גם אינטרס ציבורי, וכי עליו לפעול באופן שלא יפגע בתושבי העיר, בשטחים הציבוריים או בפיתוח הסביבתי.

5.2

היזם יפעל בשיתוף פעולה עם העירייה לצמצום מטרדים במהלך ביצוע הפרויקט.

פרק 6 – מנגנון בקרה ציבורית

6.1

העירייה תהיה רשאית לדרוש מהיזם אחת לחצי שנה דו"ח התקדמות מפורט, הכולל:

*מצב התכנון.

*מצב הביצוע.

*עמידה בלוחות הזמנים.

*סטטוס עבודות הפיתוח.

*סיכונים מהותיים.

*פעולות מתקנות.

6.2

העירייה תהיה רשאית לפרסם מידע כללי על התקדמות הפרויקט, בכפוף להוראות הדין ובכפוף לשמירה על סודות מסחריים.

פרק 7 – שינויים רגולטוריים

7.1

אם במהלך תקופת ההתקשרות יחול שינוי בדין המחייב התאמות בתכנון או בביצוע, יפעל היזם ליישום הדרישות החדשות בהתאם לדין.

7.2

ככל שהשינוי משליך באופן מהותי על ביצוע ההסכם, ינהלו הצדדים משא ומתן בתום לב להתאמת הוראות ההסכם, ככל שהדבר נדרש ומותר לפי דין.

פרק 8 – זכויות העירייה במקרה של אי-השלמת הפרויקט

8.1

אם היזם לא השלים את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם, ולאחר שניתנה לו התראה והזדמנות סבירה לתקן את ההפרה, תהיה העירייה רשאית, בהתאם לדין ולהוראות ההסכם:

א. לממש ערבויות.

ב. לעכב רישום זכויות שטרם נרשמו.

ג. לדרוש תוכנית הבראה.

ד. לנקוט בכל סעד אחר העומד לרשותה לפי ההסכם או לפי הדין.

פרק 9 – הוראות לעניין שמירת מסמכים

היזם ישמור את כלל המסמכים הקשורים לפרויקט, לרבות מסמכי תכנון, רישוי, ביצוע ובקרה, לתקופה שלא תפחת מהקבוע בדין, ויאפשר לעירייה לעיין בהם במידה הדרושה לבדיקת קיום התחייבויותיו.

פרק 10 – הוראות סופיות

כל מסמכי המכרז, ההסכם, המפרטים והנספחים יהיו מכלול אחד ויפורשו כמסמך אחד, תוך מתן עדיפות לפרשנות המגשימה את מטרות ההתקשרות ואת הוראות הדין.

המלצה מקצועית

לאחר כל מה שכתבנו, אני סבור שהשלב הבא כבר אינו כתיבת פרקים חדשים, אלא הפיכת הטיוטה למסמך עבודה אמיתי.

הייתי מבצע:

1. מספור מחדש של כל הסעיפים והנספחים.
2. איחוד כפילויות (ביטוחים, ערבויות, פיקוח, מסירה וכו').
3. התאמה לדיני המכרזים, דיני הרשויות המקומיות, חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה ותקנות חובת המכרזים.
4. השלמת פרטי העסקה הספציפיים (גוש, חלקה, תב"ע, סכומי ערבויות, לוחות זמנים וכו').
5. הוספת הנספחים המקצועיים (תשריטים, חוות דעת שמאית, מפרטים הנדסיים, נוסחי אישורי ביטוח וכדומה).

כך תתקבל טיוטה מקצועית שניתן יהיה להעבירה לבחינה משפטית ולהכנה לקראת פרסום.

בשמחה. נמשיך ברמה של ספר מכרז מקצועי. כעת נוסיף כרך שמעט מאוד רשויות כוללות, אך הוא חשוב ביותר – כרך ז' – ניהול הפרויקט, בקרה, איכות וניהול סיכונים.

הערה: מדובר בטיוטה כללית המחייבת התאמה לעסקה הספציפית, לדין ולהחלטות העירייה.

כרך ז'

ניהול הפרויקט, בקרה וניהול סיכונים

פרק 1 – מטרת כרך זה

מטרת כרך זה לקבוע את מנגנוני הפיקוח, הבקרה, ניהול הסיכונים, הדיווח והבקרה הכספית שיחולו על היזם לאורך כל חיי הפרויקט, החל ממועד הזכייה במכרז ועד לתום תקופת הבדק והאחריות.

פרק 2 – מנהל הפרויקט

2.1

היזם ימנה מנהל פרויקט בעל ניסיון של לפחות עשר שנים בניהול פרויקטים למגורים בהיקף שלא יפחת מ-100 יחידות דיור.

2.2

מנהל הפרויקט יהיה איש הקשר הראשי מול העירייה.

2.3

כל החלפת מנהל הפרויקט טעונה אישור מראש ובכתב של העירייה, אשר לא תסרב מטעמים בלתי סבירים.

פרק 9 – בקרת בטיחות

היום יקיים :

*סקרי סיכונים.

*הדרכות.

*תחקירי אירועים.

*ביקורות בטיחות.

*ישיבות בטיחות.

פרק 10 – ביקורות העירייה

העירייה רשאית לבצע :

*ביקורת הנדסית.

*ביקורת כספית.

*ביקורת תפעולית.

*ביקורת סביבתית.

*ביקורת בטיחות.

פרק 14 – טיפול בחריגות

כל חריגה תחייב :

1. דיווח מיידי.

2. ניתוח הסיבות.

3. תוכנית תיקון.

4. לוח זמנים.

5. אישור העירייה ככל שנדרש לפי ההסכם.

פרק 12 – סיום הפרויקט

עם השלמת הפרויקט יוגש לעירייה דו"ח מסכם הכולל:

* כל התוכניות המעודכנות.

* כל האישורים.

* כל הבדיקות.

* החשבון הסופי.

* רשימת הליקויים שתוקנו.

* רשימת הערבויות.

* רשימת המסמכים שנמסרו.

כרך ז'

פרק 7 – תוכנית עבודה מפורטת

7.1 הגשת תוכנית העבודה

היזם יגיש לעירייה בתוך 44 ימים ממועד חתימת ההסכם תוכנית עבודה מפורטת לביצוע הפרויקט (Master Project Plan), אשר תהיה טעונה אישור מהנדס העיר. אישור התוכנית לא יגרע מאחריותו הבלעדית של היזם לעמידה בהתחייבויותיו לפי ההסכם.

7.2 מטרות תוכנית העבודה

תוכנית העבודה תשמש כלי ניהולי לבקרה על התקדמות הפרויקט, עמידה בלוחות הזמנים, בקרה תקציבית, ניהול סיכונים, תיאום בין כלל היועצים והקבלנים, ומעקב אחר אבני הדרך שנקבעו בהסכם.

7.3 מבנה תוכנית העבודה

תוכנית העבודה תכלול לפחות את הפרקים הבאים :

א. שלב ההיערכות

- * קבלת החזקה במקרקעין.
- * גידור האתר.
- * סקרי קרקע.
- * מדידות.
- * התקשרות עם היועצים.
- * הכנת תוכנית ניהול הפרויקט.

ב. שלב התכנון

- * הכנת תוכנית אדריכלית.
- * הכנת תוכניות תשתית.
- * תיאום מערכות.
- * הגשת תוכניות לוועדה המקומית.
- * טיפול בהערות הוועדה.
- * הכנת תוכניות לביצוע.

ג. שלב הרישוי

- * הגשת בקשה להיתר בנייה.
- * השלמת מסמכים.
- * קבלת אישורי הרשויות.
- * תשלום אגרות והיטלים.
- * קבלת היתר בנייה.

ד. שלב הפיתוח

לעיריית כפר קאסם מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים. אין כל תוקף להסכם ללא חתימת החשב המלווה לצד חתימות מורשי החתימה בעירייה

*עבודות עפר.

*עבודות ניקוז.

*הנחת קווי מים.

*הנחת קווי ביוב.

*סלילת כבישים.

*הקמת מדרכות.

*תאורה.

*גינון.

ה. שלב הבנייה

*עבודות שלד.

*עבודות גמר.

*התקנת מערכות.

*בדיקות איכות.

*בדיקות בטיחות.

*קבלת טופס 4 ותעודת גמר.

ו. שלב המסירה

*מסירת השטחים הציבוריים.

*מסירת תוכניות As-Made.

*מסירת תיק מתקן.

*רישום הבית המשותף.

*רישום הזכויות.

7.4 לוח זמנים (Gantt)

תוכנית העבודה תכלול תרשים גאנט מפורט, שבו יופיעו :

*כל המשימות.

*משך כל משימה.

*מועדי התחלה וסיום.

*אבני הדרך.

*תלות בין משימות.

*הנתיב הקריטי (Critical Path), ככל שניתן לזהותו.

7.5 תוכנית משאבים

היזם יפרט את המשאבים שיוקצו לכל שלב, לרבות :

*כוח אדם.

*ציוד.

*קבלני משנה.

*יועצים.

*מקורות מימון.

7.6 תוכנית רכש

תוכנית העבודה תכלול תוכנית רכש שתפרט :

*חומרים עיקריים.

*מועדי הזמנה.

*מועדי אספקה.

*ספקים עיקריים.

*אמצעי בקרה על אספקות.

7.7 עדכון תוכנית העבודה

היזם יעדכן את תוכנית העבודה אחת לרבעון לפחות, או בכל מקרה של שינוי מהותי בלוחות הזמנים, בהיקף העבודות או בנתיב הקריטי.

7.8 חריגה מתוכנית העבודה

אם התברר כי קיים פיגור העלול להשפיע על השלמת הפרויקט במועד, יגיש היזם בתוך 14 ימים תוכנית הבראה מפורטת, הכוללת :

- *ניתוח הגורמים לפיגור.
- *הצעדים לתיקונו.
- *לוח זמנים מעודכן.
- *תוספת משאבים, ככל שנדרשת.
- *הערכת ההשפעה על אבני הדרך.

7.9 בקרה ואישור

העירייה תהיה רשאית להעיר הערות לתוכנית העבודה ולדרוש תיקונים סבירים, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להעביר אליה אחריות לניהול הפרויקט או לביצועו.

פרק 14 – בקרה משפטית

היזם ימנה עורך דין מטעמו אשר יהיה אחראי, בין היתר, על:

- *רישום הערות אזהרה.
- *טיפול בהסכמים.
- *רישום בית משותף.
- *רישום זכויות.
- *טיפול במסמכי הטאבו.
- *ליווי הליכים משפטיים הקשורים לפרויקט.

פרק 12 – בקרה הנדסית

היזם ימנה מהנדס ראשי אשר יהיה אחראי על:

- *תיאום כלל היועצים.
- *בקרת תכנון.

*בקרת ביצוע.

*אישור חשבונות קבלנים.

*בדיקות איכות.

*מסירת הפרויקט.

כרך ט'

הוראות לרישום, מסירה והשלמת העסקה

פרק 1 – עקרונות הרישום

1.1

היזם מתחייב לבצע, על חשבונו ובאחריותו, את כל הפעולות הדרושות להשלמת רישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין, במרכז למיפוי ישראל, ברשות מקרקעי ישראל (אם רלוונטי), ובכל מרשם אחר הנדרש לפי דין.

1.2

כל פעולה שתידרש לצורך רישום הזכויות תבוצע במועדים שנקבעו בהסכם ובתיאום עם העירייה.

פרק 2 – מדידות ותצ"ר

2.1

היזם יזמין מודד מוסמך אשר יכין:

*מפת מדידה.

*תשריט לצורכי רישום (תצ"ר), ככל שיידרש.

*סימון גבולות.

*סימון שטחים ציבוריים.

*סימון זכויות מעבר וזיקות הנאה.

2.2

כל המדידות תהיינה בהתאם להנחיות המרכז למיפוי ישראל ולהוראות הדין.

פרק 3 – איחוד וחלוקה

ככל שהשלמת הפרויקט תחייב ביצוע איחוד וחלוקה, היזם יישא באחריות להכנת כל המסמכים הדרושים, להגשתם ולליווי ההליך עד להשלמתו.

פרק 4 – רישום הערות

היזם ידאג לרישום כל הערה הנדרשת לצורך הבטחת ביצוע ההסכם, לרבות:

*הערות אזהרה.

*זיקות הנאה.

*הערות לטובת העירייה, ככל שנקבעו בהסכם.

פרק 5 – רישום בית משותף

5.1

היזם יפעל לרישום הבית המשותף בתוך המועד שנקבע בהסכם, לאחר השלמת הבנייה וקבלת האישורים הנדרשים.

5.2

התקנון המוסכם יכלול הוראות בדבר :

- *הרכוש המשותף.
- *זכויות השימוש.
- *תחזוקת המערכות.
- *זכויות העירייה בשטחים הציבוריים, ככל שרלוונטי.

פרק 6 – מסירת מסמכי רישום

היזם ימסור לעירייה, בין היתר :

- *העתקי שטרי מכר.
- *אישורי מסים.
- *אישורי רישום.
- *נסחי רישום מעודכנים.
- *תשריטים מאושרים.
- *אישורי המרכז למיפוי ישראל, ככל שנדרשו.

כרך י'

הוראות לניהול התכנון והרישוי

פרק 1 – כללי

1.1

היזם מתחייב לנהל את הליכי התכנון, הרישוי והבנייה במקצועיות, ביעילות ותוך שיתוף פעולה מלא עם העירייה, מוסדות התכנון וכל רשות מוסמכת.

1.2

היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בהליכי התכנון, הרישוי, המדידות, הייעוץ, ההיטלים, האגרות, ההפקדות והבדיקות, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם או בדין.

1.3

היזם יהיה אחראי לתיאום מלא בין כלל היועצים, המתכננים, הרשויות, בעלי התשתיות והקבלנים.