



מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026
לרכישת זכויות חכירה
לצורך הקמה הפעלה וניהול של
מבנה לדיור מוגן
בקריית אונו (צומת סביון)



מאי 2026



עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

נוסח פרסום (שני)

1. עיריית קריית אונו (להלן – "העירייה" או "המזמינה") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות חכירה למשך 49 שנים עם אופציה ל-49 שנים במקרקעין שבבעלותה הידועים כחלק מחלקה 25 בגוש 7347 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בצומת סביון שבתחום שיפוטה של העירייה זאת בהתאם לתשריט המקרקעין המצ"ב למסמכי המכרז (להלן: "המקרקעין") לצורך תכנון, מימון, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו (להלן: "הפרויקט").
2. פרטי המקרקעין, היקף הזכויות, התוכנית החלה על המקרקעין ותנאי העירייה לאישור החכירה מפורטים בהרחבה בחוברת המכרז.
3. ניתן לעיין במסמכי ההליך ללא עלות באתר האינטרנט של העירייה בכתובת: <https://www.kiryatono.muni.il> תחת לשונית "מכרזים – החכרת /השכרת נכסי עירייה".
4. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש, תמורת סך של 5,000 ₪ (שלא יוחזרו) החל מיום 17.3.2026 ועד ליום 2.6.26 בשעה 12:00 באמצעות קישור מאתר האינטרנט של העירייה בכתובת: <https://www.kiryatono.muni.il> עיריית קריית אונו/ מכרזים/ החכרת /השכרת נכסי עירייה. לחילופין ניתן לרכוש את מסמכי המכרז בתשלום במזומן / אשראי. ניתן להגיע לאגף הגביה בעירייה רחוב יצחק רבין 41 קריית אונו בימים א', ב', ג', ה' בין השעות 08:00-12:30, יום ב' גם בשעות 16:00-18:00 או לשלם באשראי טלפוני, בטלפון 03-5311152 ולהצטייד במספר המכרז.
5. לאחר הרכישה יש להדפיס את מסמכי המכרז בשני עותקים. על המציע להדפיס בהדפסה רגילה את מסמכי המכרז בדף 4A רגיל {לא בהדפסה דו צדדית וללא כריכת העמודים} ולמלא את הצעתו בכתב יד קריא וברור או באמצעות הקלדה.
6. באחריות המציע לוודא את שלמות ההדפסה.
7. רכישת מסמכי המכרז הינה חובה ומהווה תנאי להגשת הצעה ולהשתתפות בהליך.
8. ההתקשרות עם הזוכה במכרז טעונה אישורים על פי דין, לרבות מועצת העיר ואישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות, הכולל כמפורט בתנאי המכרז וההסכם.
9. יש להגיש את הצעות על כל מסמכיהן ונספחיהן, כשהם חתומים ע"י המציע, בשני עותקים ודיסק און קי, במעטפה סגורה הנושאת את מספר המכרז ללא סימני זיהוי אחרים. יש לבצע ההגשה



- במסירה ידנית, לתיבת המכרזים העירונית, עד ליום **2.6.2026** בשעה **12:00** במחלקת מכרזים והתקשרויות, במשרדי עיריית קריית אונו, רחוב יצחק רבין 41, קומת קרקע.
10. ההצעה תוגש על גבי מסמכי המכרז בלבד בשני העתקים ובנוסף בעותק אחד על גבי דיסק און קי .
11. אין העיריה מתחייבת לקבל את ההצעה הטובה ביותר או הצעה כלשהיא.
12. ניתן לפנות בשאלות הבהרה לפי הפרטים במסמכי המכרז למייל: tsipyd@kiryatono.muni.il עד לתאריך **17.5.2026** בשעה 12:00. באחריות המציע לוודא קבלת השאלות בטל' 03-5311275.
13. עדכונים, הודעות, תשובות לשאלות הבהרה ופרטים לגבי ההליך, יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה כמצוין בסעיף 3 לעיל וחלה חובה על כל המציעים לעקוב אחר פרסומי העירייה כאמור.
14. על כל מציע לצרף קבלה המעידה על הרכישה ואת טופס ההצעה {טופס מס' ב'} וטופס הערבות הבנקאית להבטחת הצעתו { בהתאם למסמך מס' ג' } במקור + עותק בתוך ניילוןית משודכת בפתיח של מסמכי ההצעה, מסומנים באמצעות דגלון או מדבקה .
15. על הספק למלא את פרטיו במלואם בדף ההסכם הראשון ללא ציון מועד או תאריך, ולסמן בדגלון את דף ההסכם הראשון ודף ההסכם האחרון .
16. הצעה שלא תוגש במועד לא תובא לדיון .
17. העיריה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הטובה ביותר או כל הצעה שהיא, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדית של העירייה .

בכבוד רב,

מיכל רוזנשיין, ראש העיר

**עיריית קריית אונו**

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונודף ריכוז מועדים עדכני (פרסום שני)

הפעולה	המועד	הערות
פרסום מכרז	11.5.26	פרסום שני של המכרז לאחר עדכון (בעקבות שאלות הבהרה)
מועד הגשת שאלות (סבב שני)	ביום 17.5.2026 בשעה 12:00	מזיע המעוניין להעלות שאלות הבהרה מתבקש להפנותן בכתב, בעברית, ובאמצעות קובץ Word בלבד בהתאם למבנה המצורף במסמכי המכרז, באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת tsipyd@kiryatono.muni.il . באחריותו לוודא את קבלת הודעת הדואר האלקטרוני ושלמותה באמצעות מספר הטלפון 03-5311275. שאלות אשר תועברנה באמצעות קובץ PDF לא תענינה.
מענה לשאלות הבהרה יפורסם באתר העירייה וייחשב כחלק ממסמכי במכרז. לעירייה שמורה הזכות להאריך מועד זה בהתאם לשיקול דעתה ובלבד שמענה לשאלות הבהרה, כאמור המועדים יפורסמו באתר העירייה בסמוך למסמכי המכרז, חלה חובה על המציעים לעקוב אחר הפרסומים.		
מועד אחרון להגשת הצעות	ביום 2.6.2026 עד השעה 12:00	הצעות בהתאם לתנאי ההליך יש להגיש במסירה ידנית (אין לשלוח בדואר/בפקס/בדוא"ל) לתיבת המכרזים שבמשרדי העירייה ברח' יצחק רבין 41, קומת קרקע, קריית אונו - מח' מכרזים. הצעת המשתתף תהיה מוגשת כאמור בנוסח הפרסום במסמכי המכרז ובצירוף כלל הנספחים הרלוונטיים במעטפה סגורה הנושאת את הכיתוב "מכרז פומבי מס' 16/2026" ללא כל סימנים מזהים ו/או כיתוב אחר. מעטפה שתגיע לאחר המועד לא תתקבל.

**מסמך א'****עיריית קריית אונו**

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של**מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו****(פרסום שני)****מסמך הוראות למשתתפים**

1. עיריית קריית אונו (להלן – "העירייה" או "המזמינה") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות חכירה למשך 49 שנים עם זכות הארכה (אופציה) לזוכה ל-49 שנים נוספות, במקרקעין שבבעלותה הידועים בתוכנית מס' 508-0740456, המהווה חלק מחלקה 25 בגוש 7347, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, הממוקמים בצומת סביון שבתחום שיפוטה של העירייה, כמפורט בתשריט [נספח א' למסמך ד] בשטח של כ- 7.8 דונם להסכם החכירה (להלן: "המקרקעין") לצורך תכנון, מימון, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו, בהתאם לתנאי מכרז זה על נספחיו (להלן: "הפרויקט").

2. מסמכי המכרז

מסמכי המכרז כוללים את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהמכרז:

1.1. תנאי המכרז ומידע כללי למציע – **מסמך א'**.

1.1.1. פרטי המציע – **מסמך א'1**.

1.1.2. טבלת פירוט ניסיון קודם של המציע – **מסמך א2**.

1.1.3. נוסח תצהיר העדר הרשעה פלילית – **מסמך א3**.

1.1.4. הצהרות בדבר קיום הוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 –

מסמכים א4 - א6.

1.1.5. תצהיר בדבר העדר צו פירוק – **מסמך א7**.

1.1.6. התייחסות לסודות מסחריים בהצעה – **מסמך א8**.

1.1.7. הצהרה בדבר הימנעות מניגוד עניינים ושמירה על טוהר המידות בשרות הציבור

מסמך א9

1.1.8. תצהיר בדבר היעדר קרבה לעובד רשות ו/או חבר מועצה – **מסמך א10**.

1.1.9. תצהיר לעניין קיום החקיקה בתחום העסקת עובדים – **מסמך א11**.

1.2. הצעת המציע – **מסמך ב'**.

1.3. נוסח ערבות להצעה (ערבות מכרז) – **מסמך ג'**.

1.4. הסכם חכירה – **מסמך ד'**.



- 1.4.1. נספח א' – תשריט המקרקעין;
- 1.4.2. נספח ב' – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.
- 1.4.3. נספח ג' – נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה;
- 1.4.4. נספח ד' – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא;
- 1.4.5. נספח ה' – נסח רישום מקרקעין;
- 1.4.6. נספח ו' – נוסח ייפוי כח בלתי חוזר;
- 1.4.7. נספח ז' - לוח זמנים להשלמת הפרויקט;
- 1.4.8. נספח ח' – נוסח ערבות ביצוע;
- 1.4.9. נספח ט' – עקרונות התכנון
- 1.4.10. נספח י' – נספח דרישות ביטוח

העירייה תראה במשתתף במכרז כמי שהצהיר שברשותו נמצאים כל מסמכי המכרז המנויים לעיל והוא קראם, הבין את תוכנם וקיבל את כל ההסברים אשר ביקש ומתחייב לעמוד אחר הצעתו ולקיים את תנאי הסכם החכירה המצורף אם וככל שהצעתו תיבחר כזוכה במכרז.

העירייה שומרת לעצמה את הזכות לתקן את מסמכי ההליך ו/או להוסיף להם ו/או לעדכןם בכל שלב עד למועד האחרון להגשת הצעות. עדכונים ושינויים בהתייחס למכרז יופיעו באתר האינטרנט של העירייה ומחובתו של כל מציע ובאחריותו להתעדכן בשינויים אלו עד המועד האחרון להגשת הצעות.

העירייה תהיה רשאית לדחות את המועד שנקבע להגשת הצעות, זאת קודם למועד האחרון להגשתן, וזאת ללא כל הודעה מוקדמת למציעים.

פרק א' - מהות המכרז

3. עיריית קריית אונו (להלן – "העירייה" או "המזמינה") מבקשת לקדם הקמתו של פרויקט דירור מוגן בצומת סביון בעיר קריית אונו הכל כמפורט במסמכי המכרז להלן.
4. לצורך כך, העירייה מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות חכירה למשך 49 שנים עם זכות הארכת תקופת החכירה (אופציה) ב- 49 שנים נוספות במקרקעין שבבעלותה לצורך תכנון, מימון, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדירור מוגן בעיר קריית אונו, בהתאם לתנאי מכרז זה על נספחיו (להלן: "הפרויקט").
5. מכרז זה הינו לבחירת זוכה אשר יידרש לתכנן, לממן ולהקים את הפרויקט, ולאחר מכן להפעילו ולתחזקו, בכפוף להוראות מסמכי המכרז.
6. הזוכה יידרש להקצות 20% מיחידות הדירור המוגן בפרויקט לטובת תושבי העירייה במסגרת PRE-SALE שייערך על ידו. מחיר ה PRE SALE בשיעורי ההנחה כמקובל בשוק במכירות מסוג זה וכמפורט בהסכם החכירה.



7. הפרויקט יכלול, בין היתר:

- 7.1. בית הדיור המוגן שיוקם על ידי הזוכה יהיה בהיקף שלא יעלה על 60,000 מ"ר ברוטו מעל הקרקע, הכוללים מיני 250 יח' דיור ומחלקה סיעודית והכול בכפוף להנחיות ומגבלות התוכניות החלות על המקרקעין ולעקרונות התכנון המצורפים כנספח ט' למכרז. מובהר כי ככל שהזוכה לא ינצל את מלוא הזכויות שהוקנו לו על פי הסכם החכירה, יעמדו הזכויות הבלתי מנוצלות לרשות העירייה בלבד, ולזוכה לא תהיה כל זכאות להחזר כלשהו מן התמורה ששולמה בגינן (להלן: "השטח העילי").
- 7.2. על אף האמור בסעיף 7.1 לעיל, ומבלי לגרוע מהוראת התקרה המוחלטת של 60,000 מ"ר, הזוכה יהיה רשאי לבקש אישור לסטייה במספר יחידות הדיור בלבד, בשיעור שלא יעלה על 5% ממינימום 250 היחידות הנקוב בסעיף 7.1 לעיל. שינוי כאמור נתון לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, וטעון אישורו המוקדם בכתב של מהנדס העיר בלבד, ולא יקים לזוכה כל עילה לתביעה, לדרישה או להחזר כלשהו כלפי העירייה.
- 7.3. בית הדיור המוגן שיוקם על ידי הזוכה יכלול, בנוסף לכלל השטחים הנלווים (עיקרי ושירות) לתפקודו של דיור מוגן, אולם תרבות בהיקף של 700 מקומות ישיבה (לפחות) אשר יועמד לשימוש העירייה ללא תמורה בהיקף של 24 ימים בכל שנה קלנדרית - כמפורט בהסכם החכירה.
- הפרויקט יכלול חניון תת קרקעי שיתוכנן, יבנה, ימומן ויופעל על ידי הזוכה בהיקף מינימלי שלא יפחת מ-60 מקומות חניה ציבוריים (בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה) הכוללים את מקומות החניה הנדרשים לפי התקן בתקנות התכנון והבניה לאולם התרבות בעת הוצאת היתר הבניה. בנוסף יכלול החניון את מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן הבניה לדיור מוגן והכל בכפוף להנחיות ומגבלות התוכניות שחלות על המקרקעין ולעקרונות התכנון המצורפים כנספח ט' למכרז, הכל כמפורט לעניין זה בהסכם החכירה.
- 7.4. הזוכה יידרש לתפעל ולתחזק את הפרויקט על חשבונו לכל אורך תקופת החכירה. הפרויקט כולל, מבנה, שטחי מסחר, גינות חניונים וכל מה שיוקם על המקרקעין ויאושר ע"י העירייה.
- 7.5. הזוכה יתחייב לעמידה בלוח הזמנים להשלמת הפרויקט כמפורט בנספח ז' להסכם החכירה.
8. התכנון המוצע על ידי הזוכה יהיה כפוף לאישורה המוקדם של העירייה וזאת קודם לביצוע כל פעולה למול הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. בד בבד עם ביצוע התשלום הראשון, ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור מליאת מועצת העיר את ההתקשרות עם הזוכה, ימסור הזוכה לעירייה את ערבות הביצוע כמפורט בפרק ז' להלן, ותוחזר לידי ערבות המכרז.
10. בנוסף לערבות הביצוע ימציא הזוכה לעירייה את המסמכים הבאים בשני שלבים כמפורט להלן:

(א) כתנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בנייה, ימציא הזוכה לעירייה מכתב מתאגיד בנקאי מפקח כמשמעותו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, המאשר כי בכפוף לקבלת היתר בנייה ייחתם



- הסכם ליווי פיננסי לפרויקט (להלן – "מכתב הכוונות הבנקאי"), הכול כמפורט לעניין זה בהסכם החכירה ;
11. (ב) כתנאי מוקדם לתחילת עבודות הבנייה בפרויקט, ימציא הזוכה לעירייה הסכם ליווי פיננסי חתום ומלא מאת תאגיד בנקאי מפקח כאמור (להלן – "אישור ליווי בנקאי"), הכול כמפורט לעניין זה בהסכם החכירה". למען הסר ספק יובהר כי יאסר בתכלית האיסור על הזוכה למכור יח"ד ו/או שטחי מסחר בפרויקט לצדדים שלישיים ו/או בכלל. העברת זכויות הזוכה לצד ג' חלקן או כולן, תותר אך ורק בכפוף לתנאי הסכם החכירה.
12. כמו כן הזוכה יתחייב לבצע, בעצמו או על ידי מי מטעמו, אחזקה שוטפת של יחידות הדיור המוגן ושטחי המסחר בפרויקט, כמו גם את אולם התרבות והשטחים המשותפים בפרויקט, לרבות החניון והגינות וכל מה שיהיה על המקרקעין.
13. הזוכה יישא במלוא ההוצאות בקשר לתכנון, רישוי, מימון ההקמה וההפעלה של פרויקט הדיור המוגן, וכן אולם תרבות הכולל לפחות 700 מקומות ישיבה לשימוש משותף של הזוכה והעירייה, כאמור בהוראות הסכם החכירה המצורף למכרז.
14. הזוכה יחכור את המקרקעין מהעירייה לצורך הקמת הפרויקט לתקופה של 49 שנים ממועד אישור העסקה כמפורט בתנאי המכרז, עם אופציה להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים (להלן: "תקופת החכירה").
15. ההתקשרות עם הזוכה במכרז זה מותנית באישור ועדת המכרזים של העירייה את ההצעה הזוכה ובאישור מועצת העיר קריית אונו להתקשרות עם הזוכה ולהחכרת המקרקעין. הסכם החכירה ייחתם רק לאחר קבלת אישורים אלה. ההסכם החתום מותנה בתנאי מתלה – אישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן – "התנאי המתלה").
16. לא התקיים התנאי המתלה בתוך 18 חודשים ממועד קבלת הודעת הזכייה, מכל סיבה שהיא, יהיה המכרז בטל ומבוטל ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה (כספית או אחרת) כלפי עיריית קריית אונו ו/או מי מטעמה בגין השתתפותו במכרז ו/או ההוצאה או נזק שנגרמו לו עקב כך.
17. באפשרות העירייה להאריך את המועד האמור בסעיף 15, לפי שיקול דעתה, בששה חודשים נוספים ובלבד שנתנה על כך הודעה לזוכה 30 יום לפני תום המועד המקורי.
18. "מועד אישור העסקה" לצורך מכרז זה – המועד בו התקיים התנאי המתלה כהגדרתו לעיל.
19. מובהר וידוע לזוכה כי קבלת אישור על פי התנאי המתלה תלויה בגורמים החיצוניים לעירייה וקבלתו יכולה לארוך פרק זמן אשר לא ניתן להערכה. המציע הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה הנובעת ממועד התחלת ביצוע העבודות מחמת המתנה לקבלת אישור על התקיימות התנאי המתלה.



20. הזוכה יתחייב לסיים את ביצוע עבודות התכנון, קבלת היתר הבניה וההקמה של פרויקט הדיור המוגן על פי התכנון שיאושר, קבלת תעודת גמר ורישיון עסק וכל רישיון והיתר אחר הדרוש לצורך הפעלת פרויקט הדיור המוגן, בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בנספח ז' להסכם החכירה.
21. מובהר כי עמידה בלוח הזמנים מהווה תנאי יסודי בהתקשרות עם הזוכה וכי אי עמידה בלוחות הזמנים, תביא לקיצור תקופת החכירה ועלולה אף להביא לביטול ההתקשרות עם הזוכה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, הכל כמפורט בהסכם החכירה.
22. מובהר כי בכל מקרה הזוכה לא יהיה רשאי להוסיף שטחי מסחר מעבר ל-20% מהשטח העילי והכל בכפוף ובהתאם לעקרונות התכנון המצורפים כנספח ט' למכרז.
23. הזוכה יישא באופן בלעדי ועל חשבונו הוא, החל ממועד אישור העסקה, בכל תשלומי החובה ובכלל זה (אך לא רק): אגרות בנייה ו/או אגרות והיטלי פיתוח המוניציפאליים כמפורט בסעיף 16.3 להסכם החכירה וכן תשלום דמי הקמה על פי דין לתאגיד המים והביוב "מי אונו" בע"מ ו/או המיסים החלים על המקרקעין ועל כלל המבנים בפרויקט לרבות בגין הפעלת המתחם, כולל תשלום ארנונה בהתאם לצו הארנונה של עיריית קריית אונו וכן כל יתר המיסים ו/או האגרות ו/או תשלומי החובה והוצאות אחרות הכרוכים ו/או נובעים בין במישרין בין בעקיפין מההסכם שיחתם עם הזוכה ו/או ביצועו בין הידועים כיום ו/או בעתיד.
- מובהר בזאת, כי האמור לעיל אינו חל על היטל השבחה בגין זכויות הבניה הכלולות במטרת החכירה המקורית כמפורטת במכרז זה, אשר חבותו תחול על העירייה בלבד, והכול כמפורט בהסכם החכירה.
- יובהר ויודגש ברחל ביתך הקטנה כי האחריות המלאה והבלעדית לבדיקת כלל החבויות במיסים העירוניים ו/או הממשלתיים הינה אך ורק של המציע והוא מוותר בעניין זה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.**

פרק ב' - תמצית נתוני המקרקעין

24. השטח המיועד להקמת הפרויקט ממוקם במקרקעין הידועים כגוש 7347 חלקה 25 בקריית אונו כמסומן בתשריט המקרקעין (נספח א' להסכם החכירה) (להלן – "החלקה" ו/או "המקרקעין").
25. **שטח החלקה:** שטח המקרקעין נושא המכרז, הינו שטח בגודל של כ-7.8 דונם, הזמין לניצול מתוך כלל החלקה שהינה בשטח כולל של 30.426 דונם שבבעלות העירייה.
26. **זכויות הבניה בחלקה:** יתרת זכויות הבניה לניצול מעל הקרקע בחלקה: 148,978 מ"ר (500% משטח החלקה הכולל, 151,230 מ"ר, בניכוי זכויות בניה שנוצלו בהיקף של 2,252 מ"ר), במגבלת בנייה של עד 13 קומות.



27. ככלל, לא ניתן יהיה לחרוג ממכסת זכויות הבניה העיליות המפורטת במסמכי מכרז זה, דהיינו 60,000 מ"ר ברוטו מעל הקרקע מתוכן 1,500 מ"ר בלבד לייעוד מסחרי.
28. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי כל זכויות בניה שהוקצו במסגרת מכרז זה לזוכה (60,000 מ"ר ברוטו מעל הקרקע) ושלא ינוצלו על ידי הזוכה יהיו שייכות לעירייה אשר תהיה רשאית להשתמש בהן כרצונה, לרבות ניוון לחלקות אחרות והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי ולזוכה לא תהיינה כל טענות בנושא כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.
29. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המקרקעין, מיקומם, סביבתם והשטחים הגובלים עימם כולל שטחים תפוסים ככל שיש (לרבות האצטדיון הקיים), מחוברים הקיימים במקרקעין (ככל שיש), המטרדים/ממצאים הקיימים במקרקעין, לרבות מטרדים/ממצאים/מחברים הנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, לרבות עצים ועתיקות, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, תשתיות, דרכי הגישה, מצבו המשפטי של המקרקעין והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין, ולא יבוא לעירייה בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל לרבות ביחס לכל מה שגלוי ו/או לא גלוי בעת הבדיקה ובהתחשב בכך כי עבודות הפיתוח יבוצעו על ידו ובכל מקרה יוחזק המשתתף ע"י העירייה כמי שביקר במקרקעין טרם הגשת הצעתו, וכי על סמך כל הנ"ל קבע את הצעתו במכרז.
30. יתר על כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו ועל אחריותו הבלעדית את כל הנתונים הקשורים למקרקעין אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המקרקעין, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המקרקעין, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במקרקעין.
31. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המתוארים במכרז בקשר עם המקרקעין הינם בגדר מידע כללי ובלתי ממצה, מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם ו/או על שלמותם ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני, המשפטי והפיזי החל על המקרקעין וזאת מבלי לגרוע מן האמור לעיל ולהלן.
32. בעצם הגשת הצעתו למכרז מאשר המשתתף כי לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר למצגי העירייה (מכל מין ו/או סוג שהם) ביחס למקרקעין והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם כלשהו.
33. מובהר כי כל ההוצאות הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז, יחולו על המשתתף. המשתתפים לא יהיו זכאים לכל השבה ו/או פיצוי בגין הוצאותיהם כאמור.

**פרק ג' – תנאי הסף להשתתפות במכרז**

34. רשאים להשתתף במכרז המציעים, אשר רכשו את מסמכי המכרז והעונים **לכל** הדרישות המפורטות להלן:

א. תנאי סף מנהליים:

מס"ד	תנאי סף	מסמכים נדרשים	סימון
1	המציע הינו תאגיד רשום בישראל כדין.	להוכחת עמידתו בתנאי זה יצרף המציע להצעתו: אישור עדכני למועד ההגשה מטעמו של עוה"ד של המציע לגבי רישום המציע, זכויות החותמים בשם המציע וסמכותם לחייב את המציע בחתימתם, ובכלל זה סמכותם לחייב את המציע בהתחייבויות נושא הליך זה, בנוסח המצ"ב כמסמך א1 למסמכי ההליך. אם המציע הוא שותפות לא רשומה, ימולא וייחתם הנספח ע"י כל אחד מהשותפים בנוסח המיועד ליחיד. תעודת התאגדות מאת רשם החברות (או השותפויות או האגודות השיתופיות); נסח עדכני של המציע מרשם החברות נכון למועד הגשת ההצעה, הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים.	<input type="checkbox"/>
2	המציע מנהל את ספריו כדין.	להוכחת עמידתו בתנאי זה יצרף המציע אישור מרואה חשבון מוסמך או מפקיד השומה, כי הינו עוסק מורשה ומנהל ספרים כחוק או שהוא פטור מלנהלם ו/או כל אישור אחר הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי חובת מס) התשל"ו – 1976 וכן יספק את מספרו אצל רשויות המס ואישור מאת פקיד שומה על ניכוי מס במקור.	<input type="checkbox"/>
3	המציע ו/או מי ממנהליו וממורשי החתימה שלו, לא הורשעו בפלילים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה, בעבירה שהיא פשע ו/או בעבירה שיש עמה קלון או כרוכה	להוכחת עמידתו בתנאי זה יצרף המשתתף להצעה הצהרה של המציע / מנהלי המציע, בדבר העדר רישום פלילי שלהם, בנוסח מסמך א4 למסמכי המכרז.	<input type="checkbox"/>



מס"ד	תנאי סף	מסמכים נדרשים	סימון
	באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, למעט הרשעות שהתיישנו או נמחקו בהתאם לסעיפים 19 – 20 (בהתאמה) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.		
4	מציע אשר הגיש הצהרה כי מתקיימים בו תנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 בדבר תשלום שכר מינימום, והעסקת עובדים זרים כדין ועמידה בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.	תצהיר מאומת על ידי עו"ד בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף כמסמכים א 4 ו-א 5 למסמכי המכרז.	<input type="checkbox"/>
5	מציע שלא הוצא נגדו צו פירוק ו/או צו פרוק זמני ו/או צו כינוס נכסים זמני ו/או כי לא הוכרז כפושט רגל וכי אינו צפוי לקבל צווים כאמור.	להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף המשתתף תצהיר בדבר העדר צו פירוק בנוסח המצורף כמסמך א 7 למסמכי המכרז.	<input type="checkbox"/>
6	המציע רכש את מסמכי המכרז כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות וצרף להצעתו את אישור העירייה על הרכישה.	להוכחת עמידתו בתנאי זה יצרף המשתתף צילום הקבלה על רכישת מסמכי המכרז.	<input type="checkbox"/>



ב. תנאי סף מקצועיים:

מס"ד	תנאי סף	מסמכים נדרשים	סימון
1	<p>המציע הינו בעל ניסיון ביזום הפעלה וניהול של שני פרויקטים לדיור מוגן לפחות, העומדים במצטבר בכל התנאים הבאים:</p> <p>1. כל פרויקט כולל 150 יחידות דיור לפחות; לפחות אחד מהפרויקטים כולל מחלקה סיעודית; 3. שני הפרויקטים הופעלו ונוהלו על ידי המציע במשך 5 שנים רציפות לפחות בין השנים 2010- ועד למועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות לפחות.</p> <p>הניסיון יוכח על שם המציע או חברת האם או חברת הבת, לפי העניין.</p> <p>לעניין סעיף זה: "חברת אם" - חברה המחזיקה, במועד הגשת ההצעות, ב-51% לפחות מהון המניות המונפק של המציע, או חברה המוגדרת כבעלת השליטה בו כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.</p> <p>"חברת בת" - חברה המוחזקת, במועד הגשת ההצעות, ב-51%</p>	<p>א. הצהרה חתומה בדבר ניסיון ביזום, הפעלה וניהול בנוסח המצורף כמסמך א'2 למסמכי המכרז.</p> <p>ב. אסמכתא המעידה על יזום הפרויקט על שם המציע או חברת האם/בת, לפי העניין - כגון: היתר בנייה, הסכם חכירה או הסכם רכישת קרקע.</p> <p>ג. טופס אכלוס (טופס 4 / תעודת גמר) לכל פרויקט שהוצהר, על שם בעל הניסיון הנטען.</p> <p>ד. אסמכתאות המעידות על הפעלה וניהול רציפים של 5 שנים לפחות לכל פרויקט שהוצהר - כגון רישיון עסק בתוקף לתקופה הנטענת, הסכמי ניהול, או אישורים מטעם הרשות המקומית הרלוונטית.</p> <p>ה. לגבי הפרויקט הכולל מחלקה סיעודית - אסמכתא המעידה על קיומה וניהולה, כגון אישור משרד הבריאות או רישיון עסק הכולל את הרכיב הסיעודי.</p>	<input type="checkbox"/>



מס"ד	תנאי סף	מסמכים נדרשים	סימון
	לפחות מהון המניות המונפק שלה על ידי המציע, או חברה אשר המציע מוגדר כבעל השליטה בה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968		
2	המציע צירף להצעתו ערבות הגשה (ערבות מכרז) ערבות בנקאית אוטונומית בסך 5,000,000 ₪ (במילים: חמישה מיליון ₪).	להוכחת עמידתו בתנאי זה יצרף המציע להצעתו כתב ערבות הגשה בנוסח המצ"ב כמסמך ג' . במקרה של הצעה משותפת, ערבות המכרז תכלול כנערב את שמו של לפחות אחד מהגורמים המרכיבים את ההצעה המשותפת, ותהיה ניתנת לחילוט על ידי המזמינה בהתאם לתנאי המכרז.	<input type="checkbox"/>

פרק ד' – המסמכים שיצורפו להצעה

35. מבלי לגרוע מן האמור בפרק ג' לעיל, על כל מציע לצרף להצעתו גם את המסמכים הבאים:

35.1. כל מסמכי המכרז מלאים וחתומים בשולי כל דף בחתימה מחייבת של המציע (חתימות +חותמת התאגיד).

35.2. מסמך הבהרות, לרבות תיקונים ו/או שינויים ו/או הבהרות שיוספו למסמכי המכרז עד למועד הגשת ההצעה, אם יוספו, חתום בחתימה מחייבת על ידי המציע.

35.3. התייחסות בדבר סודות מסחריים **בנוסח המצורף א8** למסמכי המכרז.

35.4. אישור על קיום ביטוחים בנוסח **המצורף כנספח י'** במסמכי המכרז חתומים על ידו כאישור לכך שיקיים ביטוחים אלו במלואם לו תבחר הצעתו כהצעה הזוכה. ככל שתוכרז הצעתו של המציע כזוכה במכרז, ימציא המציע את האישורים האמורים חתומים על ידי חברת הביטוח לידי העיריה כמפורט במסמכי המכרז.

36. ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול כל הצעה שלא יצורפו אליה המסמכים לעיל.

פרק ה' - התמורה

37. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית (**מסמך ב' למסמכי המכרז**) את התמורה שתשולם על ידו לעירייה עבור החכירה של המקרקעין, לא כולל מע"מ.



38. הצעתו הכספית של המשתתף במכרז, עבור המקרקעין לא תפחת מסך של 125,000,000 (ובמילים: מאה ועשרים וחמישה מיליון) ש"ח לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר המינימום").

39. התמורה שתוצע על ידי המציע הזוכה תשולם לעירייה בשני תשלומים כמפורט להלן:

התשלום הראשון, בשיעור 35% מסך התמורה, ישולם בתוך 30 ימים ממועד אישור מליאת מועצת העיר את ההתקשרות עם הזוכה, ובד בבד עם חתימת העירייה על הסכם החכירה ועם המצאת ערבות הביצוע כמפורט בסעיף 48 להלן.

עם ביצוע התשלום הראשון יהיה הזוכה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בפנקס המקרקעין, הכל בהתאם להוראות כל דין ובכפוף לאמור בהסכם החכירה.

התשלום השני, בשיעור 65% מיתרת התמורה, ישולם בתוך 30 ימים ממועד אישור שר הפנים את ההסכם בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן ריבית בגין התקופה שממועד חתימת הסכם החכירה ועד למועד התשלום בפועל, הכול כמפורט לעניין זה בהסכם החכירה.

40. כל התשלומים האמורים יישאו תוספת מע"מ כדין. יתר התנאים, המנגנונים וההוראות בעניין התמורה ותשלומה מפורטים בהסכם החכירה (מסמך ד' למכרז).

41. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה כפי שתוצע על ידו במסגרת הצעתו במכרז, בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה החכירה, בתוספת מע"מ כחוק.

42. בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר ישולם לה ויפרע בפועל העירייה תנפיק לזוכה טופס עסקת אקראי.

פרק ו' – ערבות מכרז

43. המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית לטובת העירייה חתומה בנוסח המצ"ב **במסמך ג'** בסך 5,000,000 ש"ח (להלן – "ערבות המכרז").

44. על הערבות להיות צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

45. הערבות תעמוד בתוקפה עד לתום 12 חודשים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. העירייה תהיה רשאית לדרוש מהזוכה במכרז את הארכת ערבות המכרז לתקופה של עד 6 חודשים נוספים בכל פעם וזאת עד להחלפת ערבות המכרז בערבות הביצוע כמפורט בהוראות מכרז זה.

46. הערבות תהא בלתי מותנית וניתנת על פי תנאיה לחילוט על פי פניה חד-צדדית של העירייה.

47. ערבות המכרז תשמש כבטוחה לכך שהמציע יחתום על הסכם החכירה כאשר יידרש לעשות כן, וכן תשמש כבטוחה למילוי התחייבויותיו של המציע כלפי העירייה, עד להמצאת הערבויות לביצוע כמפורט להלן.



- 47.1. מציע במכרז שלא יצרף את ערבות המכרז כנדרש לעיל, ועדת המכרזים לא תדון בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 47.2. העיריה תהא רשאית לחלט את ערבות ההצעה במידה ומציע לא עמד באיזה מהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, ללא כל התראה, ובין היתר, אם המציע יימנע מלחתום על החוזה בתוך שבעה ימים מהיום שקיבל על כך דרישה בכתב מהעירייה.
- 47.3. בחילוט ערבות ההצעה - כולה או חלקה - על ידי העיריה אין כדי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית לעירייה במקרה של הפרת איזה מהתחייבויות המציע על פי תנאי המכרז ו/או על פי כל דין לרבות הזכות לתבוע את קיום ההסכם על ידו ו/או לתבוע כל נזק שייגרם לה העולה על סכום הערבות.
- 47.4. מציע במכרז שהצעתו נתקבלה יידרש עובר לחתימה על החוזה וכתנאי לכניסתו לתוקף להמיר את ערבות ההצעה בערבות לביצוע הסכם החכירה כמפורט בפרק ז' להלן. אי הפקדה של ערבות הביצוע במועד, דינה כדין הימנעות מלחתום על חוזה החכירה.
48. בוטל.
49. יובהר ויודגש כי במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
50. מציע שלא זכה במכרז ולא הוכרז ככשיר שני כמפורט בפרק י"ד להלן - תוחזר לו ערבות המכרז בתוך 7 ימים ממועד מסירת מכתב החלטה בעניינו, ואילו מציע שהוכרז ככשיר שני - תוחזר לו ערבות המכרז בתוך 90 ימים ממועד מסירת הודעת בחירתו ככשיר שני, ובלבד שבמהלך תקופה זו לא התקבלה החלטה על בחירתו כזוכה במכרז; התקבלה החלטה כאמור, תיוותר ערבות המכרז בידי העירייה בהתאם להוראות פרק י"ד להלן.

פרק ז' - ערבות לביצוע הסכם החכירה

51. בד בבד עם ביצוע התשלום הראשון, ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור מליאת מועצת העיר את ההתקשרות עם הזוכה, ובד בבד עם ביצוע התשלום הראשון, ימסור הזוכה לעירייה ערבות ביצוע כמפורט להלן, ובכפוף לכך תוחזר לידי ערבות המכרז:
- 51.1. בד בבד עם ביצוע התשלום הראשון, ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור מליאת מועצת העיר, ימסור הזוכה לעירייה ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס 2,500,000 ₪ (שני מיליון וחמש מאות שקלים חדשים) להבטחת ביצוע התחייבויות הזוכה על פי הסכם החכירה (נספח ח' להסכם החכירה) (להלן – "ערבות הביצוע") צמודה למדד המחירים לצרכן שתעמוד בתוקפה



למשך כל התקופה שמיום החתימה על החוזה ועד ל 30 יום לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט.

51.2. הזוכה מתחייב להאריך את תוקף ערבות הביצוע מעת לעת, בכל פעם לתקופה של שנה, לפחות 30 יום לפני מועד פקיעת הערבות שנמסרה לעירייה כך שהערבות תעמוד בתוקפה למשך כל התקופה האמורה בסעיף זה לעיל. לא עשה כן המפעיל, תהיה העיריה רשאית להורות על מימוש ערבות הביצוע ותחזיק את סכומה להבטחת ביצוע התחייבויות הזוכה על פי הסכם החכירה.

פרק ח' - הצהרות המציע

52. הגשת הצעתו של המציע כמוה כאישור וכהצהרה שכל פרטי המכרז ומסמכיו ידועים ונהירים לו, כי הוא בעל כל הידיעות, הכישורים המקצועיים והאחרים, וכי הוא מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את כל העבודות נשוא המכרז - הכול כמפורט במסמכי המכרז.

53. כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז - לא תתקבל לאחר הגשת הצעת המציע.

פרק ט' - הגשת הצעות ומועדים

54. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש, תמורת סך של 5,000 ₪ (שלא יוחזרו) החל ממועד פרסום המכרז, זאת באמצעות קישור מאתר האינטרנט של העירייה בכתובת: <https://www.kiryatono.muni.il> עיריית קריית אונו/ מכרזים/ החכרת/ השכרת נכסי עירייה. את המכרז ניתן לרכוש באמצעות לינק שנמצא באתר העיריה בסמוך למכרז, לחילופין לתשלום במזומן / אשראי ניתן להגיע לאגף הגביה בעירייה רחוב יצחק רבין 41 קריית אונו בימים א',ב',ג',ה' בין השעות 08:00-12:30, יום ב' גם בשעות 16:00-18:00 או לשלם באשראי טלפוני, בטלפון 03-5311152 ולהצטייד במספר המכרז.

55. יוכל להשתתף במכרז רק מי שירכוש את מסמכי המכרז.

56. הצעות יוגשו לתיבת המכרזים במשרדי העיריה כאמור בנוסח הפרסום במסמכי המכרז.

57. על המציע להגיש את הצעתו בשני עותקים אשר יכללו את כל המסמכים, שיודפסו על ידו וכן להגיש את ההצעה על גבי החסן נייד (disk-on-key). ההחסן הנייד (disk-on-key) ו-2 העתקים מודפסים שיוגשו במעטפת ההצעה, ועליה יצוין: "הצעה למכרז מס' 16/2026".

58. המציע יחתום על העותקים המודפסים וכן על כל המסמכים שיצרף להצעתו בראשי תיבות של חתימתו וכן חותמת החברה בראש כל דף, וכן חתימה מלאה במקום המיועד לכך בכל מסמכי המכרז.



59. בנוסף על המציע לצרף לעותקים שידפוס (לרבות כל מסמכי התשובות וההבהרות שנשלחו למשתתפים במכרז) כאשר הם חתומים על ידי המציע, את הערבות הבנקאית, ויתר האישורים והמסמכים כנדרש בתנאי המכרז. על המציע לוודא שעותק המקור וכל המופיע על גבי הזיכרון הנייד של ההצעה שהוגשה על ידו יהיו זהים. בכל מקרה של סתירה בין עותק המקור (המודפס) לבין הזיכרון הנייד יקבע האמור בעותק המקור (המודפס) לצורך שיכלול הצעתו ובדיקתה לצורך קביעת הזוכה.

60. מובהר בזאת, כי כל אימת שעל המציע למלא פרטים כאלה ואחרים בנספחי המכרז ואין המקום שהוקצה עבורם מספיק, רשאי הוא לצרף מסמך נילוה חתום ומאומת, בנוסח נספחי המכרז, אשר יפרט את הפרטים הדרושים.

61. המציע ימלא את הצעתו במסמך הצעת המציע (מסמך ב' למסמכי המכרז). ההצעה בנוגע לתשלום לעירייה תוצע בספרות ובמילים. במקרה של אי התאמה/סתירה בין ההצעה בספרות לבין ההצעה במילים, תינתן עדיפות לגבוה מבניהם, והעירייה תהא רשאית לתקן את הכתוב בהתאם. המציע מוותר על כל טענה ו/או תביעה לעניין זה.

62. ההצעה תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.

63. הצעות שלא יצורפו להן כל האישורים הנדרשים במסמך א' זה ו/או ערבות בנקאית לא תובאנה כלל לדיון.

64. ההצעה במכרז תהא בתוקף למשך 18 חודשים לאחר המועד האחרון להגשת ההצעה. העירייה תהיה רשאית לדרוש מהזוכה במכרז להאריך את תוקף הצעתו לתקופה של עד 6 חודשים נוספים וזאת עד לקבלת אישור שר הפנים לעסקה ובלבד שנתנה על כך הודעה לזוכה 30 יום לפני תום המועד המקורי.

65. העירייה תהא זכאית לאכוף על המציע שהצעתו תיקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז בהתאם לתנאי המכרז.

פרק י' - איסור הכנסת שינויים והסתייגויות

66. אסור למציע למחוק, לתקן או לשנות את מסמכי המכרז.

67. העירייה תהא רשאית לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור, משום הסתייגות המציע מתנאי המכרז/ההסכם, ולפסול את הצעת המציע.

פרק יא' - מתן הבהרות למסמכי המכרז ומפגש מציעים

68. מפגש מציעים שאיננו חובה נערך ביום 12.4.2026.

69. המציעים הוזמנו והתבקשו להעלות במפגש כאמור את כל השאלות, ההבהרות וההסברים הדרושים והנחוצים להם לצורך הגשת ההצעה.



70. פרוטוקול הכנס יפורסם באתר העירייה בלשונית המכרזים על המציע לצרף את פרוטוקול המפגש להצעתו, כשהוא חתום על ידו והוא יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה. מובהר, כי אין באמור בע"פ במסגרת מפגש זה כדי לחייב את העירייה וכי רק נוסח מסמכי המכרז יחייבו את העירייה.

71. במידה והמציע ימצא סתירות, שגיאות, אי התאמות לחוקים ותקנות, או שיהיה לו איזה ספק בקשר לתוכנו המדויק של איזה סעיף או פרט, או שהוא יהיה מעוניין בקבלת הבהרות בנוגע למכרז, ניתן לפנות לחברה בכתב בדוא"ל tsipyd@kiryatono.muni.il במסמך word עד לא יאוחר מיום 17.5.2026 בשעה 12:00, בהתאם למבנה שלהלן:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת הבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה

72. לא תענינה ולא תתקבלנה פניות טלפוניות או אחרות.

73. לא תתקבל כל טענה בדבר טענות ו/או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו במסמכי המכרז ו/או בהסכם על נספחיהם ו/או מידע שנמסר בע"פ, לאחר הגשת הצעת המציע.

74. הפניות ייענו ויפורסמו באתר העירייה ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה. העירייה לא תהיה אחראית להסברים בע"פ שיינתנו על ידי מי מטעמה בקשר לתנאי המכרז ו/או להצעה. לא התייחסה העירייה לפני ו/או להשגה עד למועד הנקבע לצורך הגשת ההצעות, יראו בכך דחיית פניית המציע.

75. העירייה רשאית בכל עת, להכניס שינויים ותיקונים, מכל סוג שהוא, במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות רוכשי המכרז. השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז והחווה ויצורפו, כשהם חתומים ע"י המציע, למסמכי המכרז.

76. השינויים והתיקונים יובאו בכתב לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז, בפרסום באתר העירייה וייחשבו כחלק ממסמכי המכרז. חלה חובה על המציעים לעקוב אחר הפרסומים.

77. לעירייה שמורה הזכות להאריך המועד לעריכת שינויים ותיקונים, במסמכי המכרז, בהתאם לשיקול דעתה ובלבד שהמועדים יפורסמו באתר העירייה בסמוך למסמכי המכרז. חלה כאמור חובה על המציעים לעקוב אחר הפרסומים. כל תשובה של העירייה ו/או של נציגה תהא בכתב בלבד ואין כל תוקף לתשובה שתינתן בדרך אחרת.

78. במידה שיתגלו סתירות בין מסמכי המכרז/החווה, יהא מנכ"ל העירייה הפוסק הבלעדי ויקבע את ההנחיה המחייבת. לצורך הגשת ההצעה, רואים את המציע כאילו לקח בחשבון את ההוראה המחמירה מבין ההוראות הסותרות.



פרק יב - קריטריונים לבחירת הזוכה במכרז

79. הדיון בהצעות וקביעת הזוכה יתבצע בוועדת מכרזים של עיריית קריית אונו (אין מדובר במכרז דו-שלבי והתיאור מטה הינו לצרכי נוחות בלבד).

80. שלב ראשון – בחינת עמידת המציעים בתנאי הסף:

בשלב זה תיבדק עמידת ההצעות בדרישות הסף כפי שהוגדרו במכרז, כאשר הצעה שלא תעמוד בדרישות הסף – תפסל על הסף.

81. שלב שני – בדיקת הצעות המחיר – 100% מניקוד ההצעה:

בשלב זה ידורגו ההצעות שעמדו בתנאי הסף על בסיס התמורה שהוצעה על ידי המציע לעירייה, כמפורט במסמך ב' למכרז. ההצעה בעלת התמורה הגבוהה ביותר לעירייה תוכרז כהצעה הזוכה.

פרק יג – בדיקת ההצעות והחלטות העיריה

82. אין העיריה מתחייבת לקבל את הצעתו של המציע שיציע את ההצעה בעלת התמורה המוצעת הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי.

83. ועדת המכרזים רשאית, ללא כל נימוק נוסף, לפסול כל הצעה שתהיה שונה באופן בלתי סביר מתנאי המכרז.

84. ועדת המכרזים תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון ו/או לזמן לראיון אישי ו/או לדרוש מכל מציע פרטים, הבהרות, השלמת פרטים וכל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרו והתאמתו של המציע לבצע את התחייבויות על פי המכרז לרבות בדבר חוסנו הכלכלי, איתנותו הפיננסית, מצבו המשפטי, ניסיונו המקצועי המוכח, לרבות היקפו וטיבו, ועמידתו באיזה מתנאי הסף בפרט ומתנאי המכרז בכלל ולהתחשב באיזה מנתונים אלה לרבות אלה העולים מן הבדיקה. העיריה רשאית, אך לא חייבת, לפנות לנציגי ממליצים או כל גוף אחר על פי שיקול דעתה.

85. ועדת המכרזים או מי מטעמה, תהיה רשאית לבקר באתרים ובפרויקטים שבוצעו על ידי המציעים על מנת לקבל המלצות או חוות דעת בנוגע למציעים.

המציע יהיה חייב לתת לעירייה את מלוא המידע להנחת דעתה. אם יסרב המציע למסור הסבר ו/או מצג כאמור, רשאית העיריה להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול הצעתו.

86. ועדת המכרזים רשאית להזמין את המציעים על מנת להציג בפניה את התכנון המוצע על ידם והדמייה של הפרויקט על ידי צוות תכנון מטעמם. למען הסר ספק יובהר שאין בהדמייה ובהתרשמות ועדת המכרזים מההדמייה או התכנון המוצעים בכדי לקבוע מסמרות באשר לאישור התכנון הסופי.

87. במסגרת שיקוליה לבחירת הזוכה, לרבות במקרה של שוויון בין ההצעות, רשאית ועדת המכרזים להתחשב גם ביכולתו הכלכלית של המציע, בניסיונו המקצועי בביצוע עבודות נשוא המכרז, בהמלצות שקיבל מרשויות מקומיות, בניסיונה הקודם עמו, ובכל מסמך או פרט אחר שנדרש



- המציע להציג בהתאם לתנאי המכרז והוראותיו, לרבות מקום עסקיו ופניה לממליצים ובמידע ונתונים שקיבלה כאמור לעיל.
88. ככל שבדיקת הצעת מציע במכרז תעלה כי המציע כלל בהצעתו פרטים מטעים, או שיש בהם כדי להטעות, או השמיט פרטים שהיה עליו לכלול בהצעתו, רשאית ועדת המכרזים, לאחר שמיעת טיעוני המציע, לפסול את הצעת המציע במכרז.
89. ועדת המכרזים תפסול כל הצעה שהוגשה בתיאום עם מציעים אחרים אם יוכח לכאורה קשר זה.
90. מבלי לגרוע מסמכויות ועדת המכרזים כאמור במכרז זה, ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעתו של מציע או להתנות את המשך השתתפותו במכרז בתנאים לפי שיקול דעתה, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:
- 90.1. חל שינוי במבנה האחזקות של המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעות, אשר לא אושר מראש על ידי ועדת המכרזים.
- 90.2. ננקטו נגד המציע, או שהמציע נקט בעצמו, בהליכי פשיטת רגל או הליכי פירוק, או הוצא נגדו צו כינוס נכסים, או מונה לו כונס נכסים זמני או קבוע, או שהמציע הגיע להסדר עם נושים או הציע להם להגיע להסדר, או כל הליך בעל אופי דומה.
91. ידוע למציע כי ההתקשרות עם המציע בהסכם החכירה כפופה לקבלת כל התנאים המתלים כאמור בסעיף 14 לעיל.
92. היה ולא התקבל מי מהתנאים המתלים, לא ייחשב הדבר כהפרת הסכם מטעם העירייה, ולמציע לא תהא זכות לקבלת סעד כלשהו כנגד העירייה.
93. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת ההסכם עם הזוכה (בין שהזוכה הצעה זוכה על ידי ועדת המכרזים ובין אם לאו), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
94. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהם, הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת הצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המציע ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

פרק יד' - כשיר שני

95. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לעירייה, ובנוסף לכל זכות העומדת לה על פי כל דין ועל פי תנאי המכרז, העירייה תהא רשאית אך לא חייבת, לבחור כשיר שני, אשר מתחייב במהלך 12 החודשים לאחר מועד קבלת ההודעה על בחירתו ככשיר שני, להתקשר עם העירייה על פי תנאי המכרז וההסכם לכל מקרה בו ההתקשרות עם הזוכה לא תצא לפועל ו/או תופסק מכל סיבה שהיא (להלן: "כשיר שני").



96. היה ותפעל העירייה לממש את זכותה לבחירת כשיר שני, תיוותר ערבות המכרז של הכשיר השני בידי העירייה וזו תפעל למשלוח הודעה למשתתף על בחירתו ככשיר שני וזה במקביל להודעה לזוכה על זכייתו. הכשיר השני מתחייב להאריך את תוקף הצעתו במכרז ובמידת הצורך את ערבות המכרז שצורפה להצעתו למשך שישה חודשים נוספים ממועד תום תוקף ערבות המכרז. על אף האמור, ככל שחלפו 90 ימים ממועד מסירת הודעת בחירתו ככשיר שני ולא התקבלה החלטה על בחירתו כזוכה תוחזר ערבות המכרז לכשיר השני בתוך 7 ימים ממועד פקיעת 90 הימים האמורים.

97. בכל מקרה בו הזוכה או הכשיר השני, לפי העניין לא יקיימו אחר תנאי המכרז ו/או תנאי ההסכם מכל סיבה שהיא, תהא רשאית העירייה לפנות למשתתפים אשר הצעותיהם עמדו בתנאי הסף של המכרז, לפי סדר דירוג הצעתם, בכדי להציע להם להתקשר עמה בחוזה על פי הצעתם במכרז, המשתתפים ישיבו לחברה תוך 5 ימי עסקים בדבר רצונם או אי רצונם בהתקשרות בחוזה עמה.

פרק טו- חובת הזוכה במכרז

98. זכה המציע במכרז (לעיל ולהלן – 'הזוכה'), יהא עליו להמציא ערבות בנקאית להבטחת ביצוע הפרויקט (נספח ח' להסכם החכירה) עפ"י הוראות מסמכי המכרז וכן את אישורי הביטוח (נספח י' להסכם החכירה) חתומים כדן, וזאת בד בבד עם ביצוע התשלום הראשון ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור מליאת מועצת העיר את ההתקשרות עם הזוכה, כמפורט בסעיף 48 לעיל.

99. לא ימלא הזוכה אחר התנאי שבסעיף 96, תבוטל הזכייה והעירייה תהא רשאית לפרסם מכרז חדש וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב התקשרותה של העירייה עם גורם אחר במקומו.

100. התקשרה העירייה עם גורם אחר כאמור – מתחייב הזוכה לפצות את העירייה בגין ההפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידה לבין הצעתו הוא, והעירייה תהיה רשאית לצורך זה לחלט את הערבות המצורפת להצעת המציע. הפרש ההצעות יקבע ע"י מהנדס העיר או מי שימונה מטעמו. היה ההפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידי העירייה לבין הצעתו של הזוכה קטן מסכום הערבות, ישמש סכום הערבות פיצוי קבוע ומוסכם מראש, והעירייה תהינה רשאית לחלט את הערבות במלואה.

101. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות העירייה כנגד הזוכה עקב הפרת ההתחייבויות שנטל על עצמו עם הגשת הצעתו למכרז.

פרק טז – אחריות וביטוח

102. הזוכה יהיה האחראי הבלעדי כלפי העירייה ו/או כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של הזוכה במקרקעין ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים הקשורים להסכם החכירה, הקמתו והפעלתו של הפרויקט, ויהיה חייב בתשלום כל נזק ו/או קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת



מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של הזוכה, כאמור ו/או כתוצאה מהם.

103. מבלי לגרוע מאחריות הזוכה על פי דין ו/או על פי מכרז זה, ומבלי להגביל את גובה אחריות הזוכה, מתחייב הזוכה לערוך ולקיים בין בעצמו ובין מי מטעמו את כל הביטוחים כמפורט בהרחבה בנספח דרישות הביטוח המצורף להסכם החכירה המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

פרק יז' - עיון במסמכי ההצעה

104. בהתאם לכללי המכרזים, כל משתתף במכרז יהא רשאי לעיין בהחלטה הסופית של ועדת המכרזים, בנימוקיה ובהצעת הזוכה במכרז, זאת בתוך 30 יום מקבלת ההודעה על תוצאות המכרז.

105. משתתף במכרז לא יהא רשאי לעיין בחלקים של החלטת ועדת המכרזים, או בחלקים של ההצעה הזוכה, אשר העיון בהם עלול לדעת ועדת המכרזים לחשוף סוד מסחרי, או סוד מקצועי, או לפגוע בביטחון המדינה, ביחסי החוץ שלה, בכלכלתה או בביטחון הציבור.

106. מציע המעוניין כי לא יתאפשר עיון למציע אחר בפרט או בפרטים מסוימים שצוינו או שצורפו כחלק מהצעתו, למשל משיקולים של סוד מסחרי – חייב לצרף לעניין זה כחלק מהצעתו בקשה מנומקת (מוקלדת) בחתימתו. במקרה ולא תצורף בקשה כאמור – תהא רשאית העירייה לאפשר עיון מלא בכלל פרטי הצעת המשתתף על כל צרופותיה. בכל מקרה, העירייה לא תהא מחויבת לקבל בקשה זו, והיא תהא רשאית לפעול לפי שיקול דעתה והחלטתה בעניין. מובהר כי מציע אשר ביקש לחסות פרט כאמור ממשותפים אחרים בהליך, לא יהיה רשאי לעיין בפרטים אלו בהצעות האחרות שהתקבלו בהליך. העירייה אינה ולא תהיה חייבת לפנות למציע בהליך על מנת לברר קיומם של פרטים חסויים כאמור, עובר למתן זכות העיון. העירייה תהא רשאית לפנות למציע לקבלת הבהרות או פרטים נוספים, בכל מקרה של קבלת בקשה כאמור.

בכבוד רב,

מיכל רוזנשיין, ראש העיר



מסמך א' 1

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

טופס פרטי המציע

סוג ההצעה

מציע בודד הצעה משותפת

פרטי המציע / המציע הראשי

שם התאגיד: _____

ח.פ./ע.מ.: _____

כתובת: _____

עיר: _____ מיקוד: _____

טלפון: _____ פקס: _____

דוא"ל: _____

איש קשר מטעם המציע:

שם מלא: _____

תפקיד: _____

טלפון נייד: _____ דוא"ל: _____

מורשי חתימה: (שמות מלאים ותפקידים)

תפקיד: _____

תפקיד: _____

הגורם המבצע (בהתאם להוראות סעיף 2.ב.33 לתנאי הסף)

שם התאגיד: _____

ח.פ./ע.מ.: _____

כתובת: _____

טלפון: _____ דוא"ל: _____

איש קשר: _____ טלפון נייד: _____

צורך הסכם שיתוף חתום על ידי המציע הראשי והמציע הנוסף

חתימה וחותמת המציע _____

עמוד 24 מתוך 84



פרטי השירותים שיבוצעו על ידי הגורם המבצע :

יזום והקמה של פרויקטים לדיור מוגן

ניהול והפעלה של דיור מוגן

אופן ההתקשרות:

הגורם המבצע הוא בעל מניות במציע - שיעור החזקה: _____ %

הגורם המבצע הוא קבלן משנה צורף הסכם התקשרות חתום

בעלי מניות מהותיים (המחזיקים 25% ומעלה במציע)

שם: _____ ח.פ./ת.ז.: _____ החזקה: _____ %

שם: _____ ח.פ./ת.ז.: _____ החזקה: _____ %

שם: _____ ח.פ./ת.ז.: _____ החזקה: _____ %

צורף אישור רו"ח/עו"ד על מבנה הבעלות (נדרש אם הניסיון מבוסס על בעלי מניות)

תאריך: _____

שם מורשה החתימה: _____

תפקיד: _____

חתימה וחותמת: _____



מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

מסמך א' 2

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה להקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

טבלת פירוט ניסיון קודם של המציע

(להוכחת עמידת המציע בתנאי הסף המקצועי)

_____	שם המציע
_____	ח.פ.
<input type="checkbox"/> המציע עצמו: _____ חברת האם <input type="checkbox"/> _____	הניסיון הוא של

הנחיה: יש להגיש שני פרויקטי ייחוס. לפחות אחד מהם חייב לכלול מחלקה סיעודית. יש לצרף לכל פרויקט את כל האסמכתאות הנדרשות.

<u>פרויקט מס' 1'</u>	
<u>פרטי הפרויקט</u>	
_____	שם הפרויקט
_____	מיקום הפרויקט (עיר, רחוב)
_____	שם הלקוח / המזמין
<u>יזום הפרויקט</u>	
להוכחת היות המציע יזום הפרויקט יש לצרף אחד מהמסמכים הבאים:	
<input type="checkbox"/> היתר בנייה <input type="checkbox"/> הסכם חכירה <input type="checkbox"/> הסכם רכישת קרקע	<u>אסמכתא ליזום</u>
תאריך: _____ מס': _____	<u>מספר / תאריך האסמכתא</u>
<u>השלמת הקמת הפרויקט</u>	

חתימה וחותמת המציע _____

עמוד 26 מתוך 84



מועד סיום ההקמה) לפי תעודת (גמר טופס 4)	_____ / _____
מספר יחידות דיור בפרויקט	יחידות) (מינימום נדרש: 150 יחידות) _____
תעודת הגמר / טופס 4 חייב להיות על שם המציע או חברת האם	
הפעלה וניהול	
מועד תחילת הניהול	תאריך: _____
מועד סיום / מצב נוכחי	תאריך _____: <input type="checkbox"/> מתנהל עד היום
משך תקופת הניהול הרציפה	שנים) (מינימום נדרש 5 שנים) _____
תקופת הניהול חייבת להיות בין השנים 2010–2026	
מחלקה סיעודית	
הנחיה: לפחות אחד מפרויקטי הייחוס חייב לכלול מחלקה סיעודית	
האם הפרויקט כולל מחלקה סיעודית	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>
אסמכתא לקיום המחלקה (יש לצרף)	<input type="checkbox"/> אישור משרד הבריאות <input type="checkbox"/> רישיון עסק <input type="checkbox"/> אחר
פרטי איש קשר אצל הלקוח / המזמין	
שם	_____
תפקיד	_____
טלפון	דוא"ל: _____ _____
<input type="checkbox"/> אסמכתאות מצורפות: <input type="checkbox"/> תעודת גמר / טופס 4 <input type="checkbox"/> אסמכתא ליזום <input type="checkbox"/> רישיון עסק <input type="checkbox"/> הסכם ניהול אחר	

סיכום ניסיון יזמי — פרויקט 1: סה"כ יחידות דיור _____ יחידות

חתימה וחותמת המציע _____

עמוד 27 מתוך 84



פרויקט מס' 2	
פרטי הפרויקט	
שם הפרויקט	_____
מיקום הפרויקט (עיר, רחוב)	_____
שם הלקוח / המזמין	_____
יזום הפרויקט	
להוכחת היות המציע יזום הפרויקט יש לצרף אחד מהמסמכים הבאים:	
אסמכתא ליזום	<input type="checkbox"/> היתר בנייה <input type="checkbox"/> הסכם חכירה <input type="checkbox"/> הסכם רכישת קרקע
מספר / תאריך האסמכתא	תאריך: _____ מס': _____
השלמת הקמת הפרויקט	
מועד סיום ההקמה (לפי תעודת גמר טופס 4)	_____ / _____
מספר יחידות דיור בפרויקט	יחידות (מינימום נדרש: 150 יחידות) _____
תעודת הגמר / טופס 4 חייב להיות על שם המציע או חברת האם	
הפעלה וניהול	
מועד תחילת הניהול	תאריך: _____
מועד סיום / מצב נוכחי	תאריך _____: <input type="checkbox"/> מתנהל עד היום
משך תקופת הניהול הרציפה	_____ שנים (מינימום נדרש 5 שנים)
תקופת הניהול חייבת להיות בין השנים 2010–2026	
מחלקה סיעודית	
הנחיה: לפחות אחד מפרויקטי הייחוס חייב לכלול מחלקה סיעודית	
האם הפרויקט כולל מחלקה סיעודית	כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>
אסמכתא לקיום המחלקה (יש לצרף)	<input type="checkbox"/> אישור משרד הבריאות



<input type="checkbox"/> רישיון עסק <input type="checkbox"/> אחר	
פרטי איש קשר אצל הלקוח / המזמין	
שם	_____
תפקיד	_____
טלפון	דוא"ל: _____ _____
<input type="checkbox"/> אסמכתאות מצורפות: <input type="checkbox"/> תעודת גמר / טופס 4 <input type="checkbox"/> אסמכתא ליזום <input type="checkbox"/> רישיון עסק <input type="checkbox"/> הסכם ניהול <input type="checkbox"/> אחר	

סיכום ניסיון יזמי — פרויקט 2 :סה"כ יחידות דיור _____ יחידות

הצהרת המציע

אני הח"מ ת.ז. _____, מורשה חתימה בשם המציע, _____, ח.פ. _____, מצהיר בזאת כי כל הפרטים המפורטים לעיל _____ נכונים ומלאים, וכי המציע עומד בתנאי הסף המקצועי הנדרש במכרז

הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת:

תאריך: _____

חתימה וחותמת המציע: _____



מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

טופס א-2-1

בוטל



מסמך א3

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

הצהרה בדבר העדר הרשעה ו/או חקירה בעבירות שיש עימן קלון ו/או שנושאן פיסקאלי

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

- הנני מצהיר ומתחייב בזה כי המשתתף _____ מס' זיהוי/ח.פ.ח.צ.ע.ר. _____ (להלן: "המשתתף") ו/או מי מבעלי השליטה בו ו/או מי ממנהליו לא הורשע ו/או לא מתנהלת לגביו חקירה בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות שנושאן פיסקאלי, כגון אי העברת ניכויים, אי דיווח לרשויות המס, אי מתן קבלות רשמיות וכד', זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות, לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א-1981; בתצהיר זה – "בעל שליטה" – מי שהוא בעל זכות הצבעה באסיפה הכללית או בעל הזכות מנות דירקטורים או את המנהל הכללי בתאגיד, ככל שהמשתתף הינו תאגיד.
- הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד/רו"ח

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת המציע



מסמך א'4

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

- א. החברה או בעל זיקה* אליה, לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;
- ב. החברה או בעל זיקה* אליה הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

[על החברה למחוק את הסעיף שאינו רלוונטי]

- * "בעל זיקה" - כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;
- ** "הורשעו" - הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;
- *** "עבירה" - עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991;

הנני מצהיר כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור עורך הדין על הצהרת והתחייבויות המציע לעיל:

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

חתימה + חותמת

מספר רישיון

חתימה וחותמת המציע

עמוד 32 מתוך 84



מסמך א'5

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

תצהיר בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

תאריך _____

לכבוד
עיריית קריית אונו

א.ג.נ.,

הנדון: הצהרה בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

1. הנני מצהיר בזאת כי אנו ו/או התאגיד אשר אנוכי מייצג ו/או כל בעל זיקה לתאגיד אותו אני מייצג, המשתתף במכרז זה, לא הורשע ו/או הורשעו ביותר משתי עבירות על פי סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 ו/או כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
2. הנני מצהיר בזאת כי אני בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד והנני מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד.
3. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

שם המציע	שם נותן התצהיר
מספר ת.ז.ח.פ.	מס. תעודת זהות
חתימת המציע	חתימת נותן התצהיר

אישור עו"ד

1. אני משמש כעורך הדין של _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן – "המציע").
2. הנני מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ הינו בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד _____ ח.פ. _____.
3. הנני מאשר בזאת כי _____ נושא ת.ז. _____ לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

חתימה + חותמת עוה"ד _____

חתימה וחותמת המציע _____



מסמך א'6

עיריית קריית אונו**מכרז פומבי מס' 16/2026 - לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של****מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו****תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976****סעיף 1ב2 - ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות - תנאי לעסקה עם גוף ציבורי****(תיקון 11) תשע"ו - 2016**

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן: הנני נציג _____ (להלן: "המציע") ומוסמך להצהיר בשם המציע. (סמן X במשבצת המתאימה)

- הוראות סעיף 9¹ לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע;
- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע והוא מקיים אותן. ככל שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר הוא נדרש גם לסמן X במשבצת המתאימה להלן:
- המציע מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
- המציע פנה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בהתאם להתחייבותו לפי הוראות פסקת משנה 1ב2 (א)(2)(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, במסגרת התקשרות שנעשתה עמו בעבר וטרם קיבל הנחיות/ופועל לביצוע ההנחיות (מחק את המיותר) ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות.
- אני מצהיר כי ככל שהמציע יזכה במכרז, יעביר המציע העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

חתימת המציע

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני, במקום _____, מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ המוכר/ת לי אישית ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, חתם/ה בפני על תצהירו/ה לעיל.

חתימה וחותמת עוה"ד

¹ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998 מגדירה: "מעסיק" - מעסיק המעסיק יותר מ-25 עובדים, למעט משרד הממשלתי או יחידת סמך שלו שהוראות סעיף 15א לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט - 1959, חלות עליהם;

חתימה וחותמת המציע

עמוד 34 מתוך 84



מסמך א7'

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

תצהיר בדבר היעדר צו פירוק

אני הח"מ _____, בעל/ת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני המציע/ * הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ.ח/צ. _____ המציע במכרז מס' 16/2026 לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו (להלן – "המכרז" ו"המציע") (* מחק את המיותר).
2. הנני מצהיר כי לא הוצא נגד המציע במכרז זה צו פירוק ו/או צו פרוק זמני ו/או צו כינוס נכסים זמני ו/או כי לא הוכרז כפושט רגל וכי אינו צפוי, למיטב ידיעתי, לקבל צווים כאמור.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני בכתובת _____ מר/גב' _____ המוכר/ת לי אישית ו/או שזיהיתיו/ה עפ"י ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת כי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה בפניי.

_____ עו"ד

_____ תאריך



מסמך א 8

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

הרינו להביא לידיעתכם כי אנו רואים בחלקים המפורטים להלן מתוך הצעתנו סודות מקצועיים או מסחריים של המציע שאנו מבקשים לא לחשוף בפני מציעים שלא זכו במכרז. ידוע לנו כי אין בבקשתנו זו כדי לגרוע מסמכותה של ועדת המכרזים של העיריה לקבל כל החלטה בעניין גילוי חלקים אלו של הצעתנו וזאת לפי שיקול דעתה המלא.

בשם המציע _____



מסמך א9

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של**מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו****הצהרה בדבר הימנעות מניגוד עניינים ושמירה על טוהר המידות בשרות הציבור**

- אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:
- הנני מצהיר ומתחייב בזה כי המשתתף _____ מס' זיהוי/ח.פ.ח.צ.ע.ר. _____ (להלן: "המשתתף") ו/או מי מבעלי השליטה בו ו/או מי ממנהליו _____ אינו נמצא, ומתחייב שלא להימצא, במצב של ניגוד עניינים בין ההתקשרות נשוא מכרז זה לבין ענייניו האחרים (ובכלל זה, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בין בפעולה, בין בהסכם ובין בהתקשרות חד צדדית, שהמשתתף ו/או מי מבעלי השליטה בו ו/או מי ממנהליו הינם צד להם ו/או כפופים להם, בין לבד ובין ביחד עם אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין).
 - הריני מתחייב לפעול לכך שהמשתתף ו/או בעלי השליטה בו ו/או מי ממנהליו יצהירו כי אינם נמצאים ויתחייבו שלא להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור. בתצהיר זה – "בעל שליטה" – מי שהוא בעל זכות הצבעה באסיפה הכללית או בעל הזכות למנות דירקטורים או את המנהל הכללי בתאגיד, ככל שהמשתתף הינו תאגיד.
 - כן הנני מתחייב למלא ולהקפיד אחר הכללים הקבועים בחוק לעידוד טוהר המידות בשרות הציבור, התשנ"ב-1992.
 - למען הגילוי הנאות הנני מצהיר כי - _____
 - זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד/רו"ח

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי היא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת המציע

עמוד 37 מתוך 84



מסמך א10

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של**מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו****תצהיר בדבר היעדר קרבה לעובד רשות ו/או חבר מועצה**

1. הנני, חב/שותפות _____ ח.צ./ ח.פ. _____ (להלן: "המשתתף") מצהיר בזאת כי עיריית קריית אונו הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:
- 1.1. סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן: "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם המועצה, לעניין זה, קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".
- 1.2. כלל 12 א' של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע: "חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית: לעניין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שיטה בו... בעלי שליטה" וקרוב" בסעיף 3 ;
- 1.3. סעיפים 174 ו-174א לפקודת העיריות(נוסח חדש) הקובע כי: "פקיד או עובד של הועדה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן -זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם הועדה ובשום עבודה המבוצעת למענה".
2. בהתאם לאמור, הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי הריני עומד בכל ההגבלות הקבועות בהוראות הדין וההנחיות המנויות לעיל, ובכלל, ואין כל מניעה להתקשרות בהסכם נושא נוהל זה.
3. מבלי למעט מהאמור, אצהיר בזה, כדלקמן:
- 3.1. בין חברי מועצת קרית אונו אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
- 3.2. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
- 3.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד בעירייה.
4. ידוע לי כי העירייה תפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
5. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א' 3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 3/2 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.
- יחד עם זאת, הריני להצהיר כי ידוע לנו כי נוכח דחיפות תחילת אספקת השירותים, במידה שקיימת קירבה כאמור, לא תנקוט העירייה ו/או העירייה בהליך האישור האמור לעיל, והצעתנו תיפסל;
7. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימה

חותמת

תאריך

חתימה וחותמת המציע

עמוד 38 מתוך 84



אישור

הריני _____, עו"ד לאשר בזאת כי גב' / מר _____ וגב' / מר _____, הם מורשי החתימה של התאגיד וכי ביום _____ חתמו בפני על תצהיר זה לאחר שהזהרתים כי עליהם לומר את האמת, שאם לא כן, צפויים הם לעונשים הקבועים בחוק.

חותמת

חתימה

**עיריית קריית אונו**

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של**מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו****תצהיר לעניין קיום החקיקה בתחום העסקת עובדים**

אנו הח"מ, בעלת ת"ז מס' _____, ו- בעלת ת"ז מס' _____, לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת, וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בכתב כדלקמן:

1. הננו מורשי החתימה ב: _____ מס' ח.פ.ח.צ. _____ (להלן "המציע").
2. מצהירים בזה, בדבר קיומם של תנאי העבודה המפורטים בהמשך, כי הם חלים על כל עובדי המועסקים על ידי המציע, כנדרש עפ"י דין.
3. מתחייבים בזה, כי במידה והמציע יזכה בהתקשרות, יקיים בכל תקופת ההסכם שיחתם בעקבות זכייתו, לגבי העובדים שיועסקו על ידי המציע את כל חוקי העבודה ובכללם החוקים המפורטים להלן.
4. פירוט החוקים והתקנות:

- א. פקודת תאונות ומחלות משלוח יד (הודעה) 1945
- ב. פקודת הבטיחות בעבודה 1946
- ג. חוק שעות עבודה ומנוחה – התשי"א 1951
- ד. חוק חופשה שנתית – התשי"א 1951
- ה. חוק החניכות – התשי"ג 1953
- ו. חוק עבודת הנוער – התשי"ג 1953
- ז. חוק עבודת נשים – התשי"ד 1954
- ח. חוק ארגון הפיקוח על העבודה – התשי"ד 1954
- ט. חוק הגנת השכר – התשי"ח 1958
- י. חוק שירות התעסוקה – התשי"ט 1959
- יא. חוק שירות עבודה בשעת חירום – התשכ"ח 1967
- יב. חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) – התשנ"ח 1995
- יג. חוק הסכמים קיבוציים – התשי"ח 1957
- יד. חוק שכר מינימום – התשמ"ז 1987
- טו. חוק שוויון הזדמנויות – התשמ"ח 1988
- טז. חוק עובדים זרים (העסקה שלא כדין) – התשנ"ב 1991
- יז. חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם- התשמ"ז 1996
- יח. פרק ד' לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- התשמ"ח 1998
- יט. סעיף 8 לחוק למניעת הטרדה מינית - התשמ"ח 1998
- כ. חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות - התשס"א 2001
- כא. סעיף 29 לחוק מידע גנטי – התשס"א 2000
- כב. חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה) – התשס"ב 2002
- כג. חוק הגנה על עובדים בשעת חירום - התשס"ו 2006
- כד. סעיף 5א לחוק הגנה על עובדים (חשיפת עבירות 1997 ופגיעה בטוהר המידות או במינהל התקין ולראיה באנו על החתום לאחר שהבנו את משמעותה המלאה של הצהרתנו זו:

_____ חתימת המצהיר/ה

_____ חתימת המצהיר/ה



אישור עו"ד

אישור
הריני _____, עו"ד לאשר בזאת כי גב' / מר _____ וגב' /
מר _____, הם מורשי החתימה של התאגיד וכי ביום _____ חתמו בפני
על תצהיר זה לאחר שהזהרתים כי עליהם לומר את האמת, שאם לא כן, צפויים הם לעונשים הקבועים
בחוק.

חותמת

חתימה



מסמך ב'

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של**מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו****הצעת המציע והצהרותיו**

אני/אנו הח"מ _____ ח.פ./ע.מ. _____ מרחוב _____ עיר _____
 טל: _____ פקס: _____ דוא"ל: _____

(להלן: "המציע"), מצהיר/ים, מסכים/ים ומתחייב/ים בזה כדלקמן:

- הנני מצהיר בזאת כי קראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז שבנדון, לרבות: הזמנה להציע הצעות, תנאי המכרז ומידע כללי למציע (מסמך א'), הסכם החכירה (מסמך ד') על כל נספחיו, ופרוטוקולי הבהרות (ככל שיהיו), וכי הבנתי אותם היטב.
- הנני מצהיר כי בדקתי ושקלתי כל דבר העשוי להשפיע על הצעתי, לרבות: מיקום המקרקעין, תנאי השטח, התכנון החל על המקרקעין, דרישות התכנון וההקמה, דרישות ההפעלה, והתחייבויות הזוכה על פי המכרז.
- הנני מצהיר כי ביקרתי במקרקעין נשוא המכרז, בחנתי את מצבם, מיקומם, סביבתם, השטחים הגובלים בהם, מצבם המשפטי, הרישום לגביהם, התב"ע החלה עליהם, ואת כל הנתונים הרלוונטיים הדרושים לי לצורך הגשת הצעתי.
- הנני מצהיר כי עמדתי בכל תנאי הסף המפורטים במסמך א' למכרז, לרבות: תנאי הסף המנהליים (סעיף 33.א), תנאי הסף המקצועיים (סעיף 33.ב).
- הנני מצהיר כי כל האישורים, המסמכים והתצהירים הנדרשים לשם הוכחת עמידתי בתנאי הסף צורפו להצעה זו במלואם.
- הנני מצהיר ומסכים כי אגיש את הצעתי כשהסכם החכירה חתום על ידי ואשלם את התשלום הראשון (35% מהתמורה) בתוך 30 ימים מיום שאקבל דרישה בכתב מהעירייה לעשות כן, לאחר אישור מועצת העיר את ההתקשרות, ובד בבד אמיר את ערבות המכרז בערבות ביצוע כנדרש במסגרת מסמכי המכרז. כמו כן, בתוך 7 ימים ממועד אישור העסקה על ידי שר הפנים, אמציא לעירייה את כל המסמכים, האישורים והערבויות הנוספים הנדרשים על פי מסמכי המכרז והסכם החכירה, לרבות אישורי ביטוח כנדרש במסמכי המכרז והסכם החכירה.
- הצעתי זו תהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שיחתם עמי אם אזכה במכרז. היה ולא אעמוד בהתחייבויותי, תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז או ערבות הביצוע, לפי העניין, וזאת מבלי ליתן לי הודעה ו/או התראה מראש ו/או להוכיח כל נזק או חיסרון כיס אשר נגרם

חתימה והותמת המציע _____

עמוד 42 מתוך 84



- לעיריה. הצעתי זו תעמוד בתוקפה למשך 18 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות, והיא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול במשך תקופה זו. הנני מסכים כי העיריה תהיה רשאית לדרוש הארכת תוקף הצעתי לתקופה נוספת של עד 6 חודשים, וכי אפעל בהתאם לדרישה זו.
8. הנני מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העיריה ו/או מי מטעמה בקשר למצגי העיריה ביחס למקרקעין, ועל כל טענות בדבר טעות, הטעייה, כפיה, מום או פגם כלשהו. ידוע לי כי כל ההוצאות הכרוכות בהגשת הצעה זו, לרבות הכנת המסמכים והאישורים, חלות עליי ולא יוחזרו לי בשום מקרה.
9. הנני מצהיר כי הבנתי את מודל החכירה המוצע במכרז לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות, לרבות: החובה לתכנן, להקים ולהפעיל את פרויקט הדיור המוגן ולהשלים את כל אלה על פי לוח הזמנים שהוגדר בהסכם; ידוע לי שההסכם מותנה בתנאי מתלה כמפורט במסמכי המכרז והסכם החכירה, וכי לא תהיה לי כל טענה כלפי העירייה היה ולא יתקיים התנאי המתלה; הצעתי הכספית מבוססת על הבנה מלאה של כל ההתחייבויות והמגבלות הנ"ל.
10. הנני מצהיר כי קראתי והבנתי את דרישות העיריה במכרז והנני מקבל על עצמי התחייבויות אלו במלואן במידה והצעתי שלהלן תיבחר כהצעה זוכה.

דמי החכירה המהוונים המוצעים לחכירת הזכויות לכל תקופת החכירה (49 שנה + 49 שנה) ביחס למקרקעין נשוא המכרז (ובהתאם לתשריט אשר צורף למסמכי המכרז) בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם החכירה המצורף למכרז על נספחיו הינם:

סך של _____ ₪ _____ שקלים חדשים, לא כלול מע"מ
 ביחס לכל תקופת החכירה + האופציה.

11. דמי החכירה המוצעים כוללים את מלוא התמורה לעירייה עבור זכויות החכירה במקרקעין, והם יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כמפורט בהסכם החכירה ובתוספת מע"מ כחוק.
12. ידוע לי כי במקרה של אי התאמה/סתירה בין ההצעה בספרות לבין ההצעה במילים, תינתן עדיפות לגבוה מבניהם, והעיריה תהא רשאית לתקן את הכתוב בהתאם, והנני מוותר על כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.
13. הנני מאשר כי כל הפרטים, ההצהרות והמחירים שנמסרו בהצעה זו הם נכונים, מלאים ומדויקים. הנני מתחייב לעמוד בכל התחייבויותי על פי מסמכי המכרז ועל פי ההצעה שהגשתי. חתימתי על מסמך זה מהווה אישור לכל האמור לעיל.



מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

פרטי המציע:

שם התאגיד: _____

מספר ח.פ./ע.מ.: _____

כתובת: _____

טלפון: _____ פקס: _____ דוא"ל: _____

שם מורשה החתימה: _____

תפקיד: _____

תאריך: _____

חתימה וחותמת: _____



מסמך ג'

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של**מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו****נוסח כתב ערבות להצעה**

לכבוד

עיריית קריית אונו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן - "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **5,000,000 ש"ח** (חמישה מליון שקלים חדשים) (להלן - "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם השתתפותו של המציע במכרז **מס' 16/2026 לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו** (להלן - "המכרז") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י המציע, של כל תנאי המכרז בכלל והחוזה שייחתם, ככל שייחתם, בעקבותיו ביניכם לבין המציע בפרט.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת המציע, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו - ואנו מתחייבים בזאת למלא דרישתכם - תשלום כל הכספים כאמור בפעם אחת, או במספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מאותם הכספים בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה.

בכתב זה "**מדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "**המדד החדש**") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש אפריל 2026 שפורסם ביום 15.5.2026 (להלן - "**המדד היסודי**") יהוו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התימה והותמת המציע

עמוד 45 מתוך 84



התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום **2.6.2027** (כולל).

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

דרישה למימוש הערבות שתגיע בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי הערבות ולא תיענה.

דרישה למימוש הערבות תופנה לסניף הבנק בכתובת: _____

תאריך: _____ בנק _____

חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.



מסמך ד'

עיריית קריית אונו

מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של

מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

הסכם חכירה

בין: עיריית קריית אונו

מרח' _____

(להלן "העירייה")

מצד אחד

לבין:

(להלן "היזם" או "הזוכה" או "החוכר")

מצד שני

והעירייה הינה הבעלים הרשום והמחזיקה הבלעדית של מקרקעין בשטח של כ-7.8 דונם מתוך חלקה 25 בגוש 7347 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בצומת סביון שבתחום שיפוטה של העירייה (להלן: "המקרקעין" ו/או "החלקה").

הואיל:

והעירייה מבקשת להקים על גבי שטח המקרקעין, כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה, פרויקט לדיור מוגן.

הואיל:

והעירייה פרסמה מכרז 16/2026 להחכרת המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם חכירה זה ותנאי והמכרז (להלן: "המכרז").

הואיל:

והחוכר הגיש הצעתו והעירייה קבעה, כי הצעתו של היזם, שהוגשה במסגרת המכרז האמור, הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטת ועדת המכרזים של העירייה שהתקיימה ביום _____ ובהתאם לאישור מליאת מועצת העיר מיום _____.

הואיל:



- והואיל:** והחוכר מצהיר ומאשר כי נמסרו לו כל המידע והנתונים הרלבנטיים לצורך התקשרותו בהסכם זה ומילוי התחייבויותיו על פיו, וכי צרכי הפרויקט, הנתונים הרלבנטיים ומסמכי ההסכם ברורים ונהירים לו ;
- והואיל:** והחוכר התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות במימונו, תכנונו, הקמתו והפעלתו של הפרויקט כמפורט בהסכם זה להלן, ללא יוצא מן הכלל ;
- והואיל:** והחוכר מצהיר כי התקשרותו בחוזה זה תואמת את מסמכי ההתאגדות שלו והוא מעוניין לקבל את הזכויות במוחכר במצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי כפי שהוא (AS IS) לצורך הקמת הפרויקט וקיום יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה ;
- והואיל:** והחוכר מצהיר ומתחייב כי אופי הפרויקט, הבניה והשימושים בפועל לא יחרגו מהשימושים הציבוריים הקבועים במקרקעין בהתאם לתכנית החלה במועד חתימת הסכם זה וכי התחייבות זו תעוגן בהתאם להוראות הסכם זה ;
- והואיל:** וההתקשרות כפופה לאישור מליאת מועצת העיר ולאישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) שכל אחד מהם מהווה תנאי מתלה לעסקה ;
- והואיל:** והעירייה מצהירה כי למיטב ידיעתה זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד, עיקול, משכון ו/או זכות צד ג' כלשהם וכי למיטב ידיעתה, אין כל מניעה על פי הסכם או על פי דין להתקשר בהסכם זה, ובכפוף לקיום כל התחייבויותיו של היזם בהסכם זה בשלמות ובמועד, להתיר שימוש בלעדי במקרקעין, כפי שהם לחוכר ;
- והואיל:** והחוכר מעוניין לקבל מהעירייה רשות שימוש בלעדית במקרקעין בכפוף וכמפורט בהסכם זה להלן ;
- והואיל:** והחוכר מוכן לקיים ולמלא אחר התחייבויותיו לפי המכרז והחוזה ;
- והואיל:** וברצון הצדדים להסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם, כמפורט בחוזה זה על נספחיו ;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין ליחס להן ערך פרשני.
- 1.3. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר- הוראות חוזה זה גוברות. מובהר כי האמור בסעיף זה חל על סתירות בין הוראות חוזה זה לבין מסמכי המכרז, אך בכל עניין שאינו מוסדר במפורש בחוזה זה ובמסמכי המכרז, תהא החלטת מנכ"ל העירייה מחייבת.
- 1.5. מסמכי המכרז מהווים חלק מהסכם זה.

**2. הגדרות**

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

"אולם התרבות" אולם בעל 700 מקומות ישיבה לפחות הכולל את כל הציוד, המערכות והשירותים הנדרשים להפעלתו התקינה והסבירה, שייבנה על ידי החוכר כחלק בלתי נפרד מהפרויקט, ואשר ישמש לשימוש משותף של החוכר והעירייה בהתאם להוראות סעיף 10 להסכם זה.

"אישור ליווי בנקאי" - אישור חתום מאת תאגיד בנקאי מפקח כמשמעותו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, המעיד על מתן ליווי פיננסי לפרויקט כמפורט בהסכם זה.

"מכתב כוונות בנקאי" - אישור חתום מאת תאגיד בנקאי מפקח כמשמעותו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, המעיד על כוונת התאגיד הבנקאי למתן ליווי פיננסי לפרויקט בכפוף לקבלת היתר בניה כמפורט בהסכם זה.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אונו.

**"הוועדה
המקומית"**

מקרקעין בשטח של כ 7.8 דונם הידועים בתכנית המהווים חלק מחלקה 25 בגוש 7347 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בצומת סביון שבתחום שיפוטה של העירייה. למען הסר ספק יובהר כי שטחה הסופי של החלקה הינו בהתאם לתשריט מדידה סופי שאושר על ידי המחכיר ומצורף למסמכי המכרז.

**"המקרקעין
/החלקה"**

עיריית קריית אונו;

כל הבנוי והמחובר למקרקעין חיבור של קבע במועד חתימת חוזה זה;

**"המחכיר
"המחוברים"**

תקופת החכירה ותקופת האופציה.

"התקופה"

כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1999.

"זיקת הנאה"

מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;

**"מדד המחירים
לצרכן"**

המדד שחל ביום חתימת הסכם זה;

"מדד הבסיס"



המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי הסכם זה;	"מדד החדש"
שיעור עליית או ירידת המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם יתברר לפני ביצועו של תשלום כלשהו כי המדד החדש גבוה ממדד הבסיס אזי יהיה הצד המשלם חייב לשלם למשנהו את אותו תשלום כשהוא מוגדל בהתאם לעליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס יהווה מדד הבסיס את המדד החדש	הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן"
הקמה, הפעלה וניהול של פרויקט לדיור מוגן על המקרקעין, הכולל את כל המרכיבים הבאים: מבנה דיור מוגן הכולל מינימום 250 יחידות דיור ומחלקה סיעודית, בהיקף שלא יעלה על 60,000 מ"ר ברוטו עילי, מעל מרתף; מובהר כי סמכות מהנדס העיר לאישור סטייה מוגבלת למספר יחידות הדיור בלבד בשיעור שלא יעלה על 5% (דהיינו לא פחות מ-238 יחידות דיור), אולם תרבות כהגדרתו בהסכם זה; חניון תת-קרקעי הכולל לא פחות מ-60 מקומות חניה ציבוריים כמפורט בסעיף 7.3 למכרז; שטחי מסחר בהתאם לתב"ע ולעקרונות התכנון המצורפים כנספח ט' למכרז ובמגבלה של עד 1,500 מ"ר; וכן שטחי שירות, גינון ופיתוח, והכול בכפוף להנחיות ולמגבלות התוכניות החלות על המקרקעין. מובהר כי ככל שהחוכר לא ינצל את מלוא הזכויות הכלולות במטרת החכירה, יעמדו הזכויות הבלתי מנוצלות לרשות העירייה בלבד, ולחוכר לא תהיה כל זכאות להחזר כלשהו מן התמורה ששולמה.	"מטרת החכירה"
ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי.	"ריבית"
ריבית פיגורים כהגדרתה על ידי החשב הכללי (חשכ"ל). הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;	"ריבית פיגורים"
שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965	"שימושים חורגים"
כל תכניות בניין העיר שבתוקף החלות על המקרקעין במועד האחרון להגשת הצעות למכרז ובכלל זה תכנית מס' 508-0740456 בהתאם לנספח ט'.	"תוכנית בניין עיר"



החל מיום קיום התנאים המתלים על פי ההסכם ולמשך 49 שנה .	"תקופת החכירה"
התקופה שמיום סיום תקופת החכירה ולמשך 49 שנים נוספות .	"תקופת האופציה"

3. הצהרות המחכיר

המחכיר מצהיר בזה כדלקמן :

- 3.1. כי הינו הבעלים של המוכר.
- 3.2. כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבור, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.
- 3.3. כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

4. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן :

- 4.1. כי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין, את תוכניות בנין עיר שחלו על המוכר במועד תחילת תקופת החכירה, את תוכניות בניין העיר החלות על המוכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסכמות בקשר למוכר, את זכויות המחכיר במוכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהייה לו כל טענה או תביעה כנגד המחכיר באשר למוכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת, מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.
- 4.2. כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלתם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 4.3. כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.
- 4.4. יש לו את הניסיון, היכולת הפיננסית, הכישורים המקצועיים וכוח האדם המתאים הדרושים לצורך התכנון, ההקמה והפעלה והניהול של בית דיור מוגן בהתאם לכל תנאי הסכם זה ומסמכי המכרז והוא מתחייב לבצעם ברמה גבוהה ובהתאם ללוח הזמנים הקבוע בנספח ז' להסכם.
- 4.5. כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.



- 4.6. כי הוא יבטח את המוכר את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכר.
- 4.7. כי ידוע לו שדמי החכירה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה.
- 4.8. כי ידוע לו שדמי החכירה, ככל שלא תשונה מטרת החכירה, הינם בהתאם להצעתו.
- 4.9. כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לנצל זכויות בנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או להשתמש במוכר ליעודים / לשימושים, הכלולים במטרת החכירה, יהיה עליו להמציא למחכיר, את הסכמת כל בעלי זכויות החכירה במקרקעין (השימוש), לניצול הזכויות ו/או לשימוש המבוקש.
- 4.10. כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל המוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי כל דין. מובהר כי אין ברישום זיקת הנאה כאמור כדי לגרוע מזכויות החוכר לשימוש במוכר למטרת החכירה.
- 4.11. כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי כל דין.
- 4.12. להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.10 ו- 4.11 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח 1** לחוזה זה. ייפוי הכוח הבלתי חוזר יופקד בנאמנות בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי אגף נכסי העירייה. מובהר בזאת כי השימוש בייפוי הכוח לעניין זה ייעשה באם לא יעשה כל רישום על פי הסכם זה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לביצוע הרישום.
- 4.13. סעיף 4 זה, על תת סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

44 המצאת אישור ליווי בנקאי

- (1) כתנאי מוקדם ומתלה להגשת בקשה להיתר בנייה, ימציא החוכר לעירייה מכתב כוונות בנקאי כהגדרתו בסעיף 2 לעיל. מכתב הכוונות הבנקאי ייערך בנוסח המקובל בישראל ויכלול, לכל הפחות, את הפרטים הבאים: שם התאגיד הבנקאי, אישור כי הבנק בחן את הפרויקט ואת התכנית העסקית שלו, וכן אישור עקרוני למתן ליווי פיננסי מלא בכפוף לקבלת היתר הבנייה.
- (2) למען הסר ספק, העירייה לא תיתן את הסכמתה להגשת בקשה להיתר בנייה ולא תמליץ על הוצאת היתר בנייה כל עוד לא הומצא מכתב הכוונות הבנקאי כאמור.



- (3) כתנאי מוקדם ומתלה לתחילת עבודות הבנייה בפרויקט, ימציא החוכר לעירייה אישור ליווי בנקאי חתום כהגדרתו בסעיף 2 לעיל. העירייה לא תאשר תחילת עבודות בנייה כל עוד לא הומצא אישור הליווי הבנקאי כאמור.
- (4) אישור הליווי הבנקאי ייערך בנוסח המקובל בישראל, ויכלול, לכל הפחות, את הפרטים הבאים: שם התאגיד הבנקאי המלווה, היקף הליווי המאושר, תיאור כללי של הפרויקט המלווה, ואישור כי הבנק בחן את התכנית העסקית של הפרויקט.
- (5) סעיף זה הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. חזקה במוכר

החוכר יהיה רשאי לתפוס חזקה בנכס עם אישור מלאית העירייה את ההסכם והעברת התשלום הראשון והמצאת ערבות הביצוע, וזאת לצורך שמירתו ואבטחתו בלבד (כולל גידור חיבור למים וחשמל ועמדת שומר) וללא בניה. החזקה המלאה במושכר תימסר רק לאחר קבלת מלוא התמורה על פי ההסכם ולאחר שניתנו כל האישורים על פי דין.

6. תקופת החכירה

- 6.1 המחכיר מחכיר בזה את המוכר לחוכר למשך תקופת החכירה. החל מיום אישור ההסכם על ידי שר הפנים ותשלום מלוא התמורה.
- 6.2 מובהר, כי הארכת תקופת החכירה בתקופת האופציה נתונה להחלטת החוכר בלבד, ובלבד שעמד בכל תנאי הסכם זה עד למועד מימוש האופציה. הודעה על אי-מימוש האופציה תימסר על ידי החוכר בכתב לעירייה עד 180 יום לפני תום תקופת החכירה. בהעדר הודעה כאמור, יראו את האופציה כממומשת.
- 6.3 מובהר, כי ככל שיחליט החוכר שלא לממש את האופציה, לא יהיה זכאי להחזר כלשהו מן התמורה ששולמה לעירייה, וויתורו על האופציה לא יקנה לו כל זכות תביעה או טענה כלפי העירייה.

7. מטרת החכירה

- 7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר למטרת החכירה בלבד.
- 7.2 מובהר כי מטרת החכירה כוללת, בנוסף לתכנונו, הקמתו והפעלתו של מבנה הדיור המוגן, גם הקמה והפעלה של אולם תרבות כהגדרתו בהסכם זה, וכי הקמת אולם התרבות מהווה חלק בלתי נפרד מהתחייבויות החוכר על פי הסכם זה ועל פי מסמכי המכרז.



- 7.3. החוכר, בין בעצמו ובין ע"י אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר ולאחר קבלת כל ההיתרים על פי כל דין.
- 7.4. סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. דמי חכירה

- 8.1. בתמורה להחכרת המוכר למשך תקופת החכירה ותקופת האופציה, ישלם החוכר לעירייה את מלוא התמורה לכל תקופת החכירה ותקופת האופציה בסך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעת החוכר למכרז (מסמך ב' למכרז) (להלן: "התמורה הכספית" או "התמורה") בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בתוספת ריבית ובתוספת מע"מ כדין, כמפורט להלן.
- 8.2. התמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בתוספת ריבית ובתוספת מע"מ כדין, כמפורט להלן תשולם על ידי החוכר לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
- 8.3. במעמד חתימת החוכר על הסכם זה ישלם החוכר לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-35% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום הראשון").
- 8.4. תוך 30 ימים ממועד הודעת העירייה שהסכם חכירה זה אושר על ידי שר הפנים, לפי המאוחר, ישלם החוכר לעירייה את יתרת התמורה, בסך השווה ל-65% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן בתוספת ריבית בגין התקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום השני").
- 8.5. לא שילם החוכר במועד את התשלום האמור בסעיף 8.4 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם החוכר לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית ובתוספת ריבית ופיגורים בגין התקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל לעירייה. למען הסר ספק מובהר, כי חיוב החוכר בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 8.6. העירייה תנפיק לחוכר עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ.

9. בנייה ושימוש במוכר ואחריות החוכר

- 9.1. החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי העירייה, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז או כל מוסד שלטוני אחר, בין אם פורטו



- במסגרת ההסכם ונספחיו ובין אם לאו, בקשר עם בניה במקרקעין, ככל שתתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.
- 9.2. כל בנייה שתבוצע על ידי החוכר במקרקעין תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.
- 9.3. החוכר מתחייב לבצע ולהשלים את הפרויקט בהתאם ללוח הזמנים שהוגדר ונקבע בנספח ז' להסכם זה. למען הסר ספק יובהר כי עמידה בלוח הזמנים הקבוע בהסכם זה על ידי החוכר הינה בעלת חשיבות עליונה לעירייה ותחשב כהתחייבות יסודית בהסכם זה. החוכר מצהיר ומאשר כי בחן בקפידה את לוח הזמנים כמפורט בהסכם זה ובנספח ז' וכי הוא מתחייב לעמוד בו ובאבני הדרך שנקבעו במסגרתו במלואם.

10. זכות שימוש באולם התרבות בפרויקט

- 10.1. החוכר מתחייב בפני העירייה כי בית הדירור המוגן שייבנה על ידו במקרקעין, יכלול אולם תרבות בעל 700 מקומות לפחות (להלן: "אולם התרבות"), כאשר במשך כל תקופת החכירה תהיה זכאית העירייה לעשות שימוש באולם התרבות במועדים שייבחרו על ידי העירייה ובתיאום עם החוכר, בהיקף של 24 ימים בכל שנה קלנדרית.
- 10.2. בימי השימוש של העירייה, יישא החוכר באחריות לתחזוקה השוטפת של האולם לרבות ניקיון, תקינות מערכות קול ותאורה ותחזוקת מערכות מיזוג אוויר.
- 10.3. **זכות השימוש של העירייה באולם התרבות כאמור בסעיף 10.1 לעיל תכלול שימוש מלא באולם על כל מערכותיו וכוח האדם התפעולי הנדרש להפעלתו התקינה, לרבות מערכות הגברה, תאורה ומיזוג אוויר, וכן כוח אדם תפעולי הנדרש באופן שגרתי לפעילות האולם ומערכותיו. החוכר יהיה אחראי להעמדת כל האמור לעיל לרשות העירייה בימי השימוש הקצובים לה, ללא תמורה נוספת, ובאותה רמה שבה מופעל האולם בימי פעילותו הרגילה.**
- 10.4. מעבר לימי השימוש הקצובים לעירייה, יהיה החוכר רשאי להפעיל את אולם התרבות על פי שימוש מקובל. החוכר לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד אולם התרבות או לבצע בו שינויים מהותיים ללא אישור מוקדם ובכתב של העירייה.
- 10.5. במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוחכר בהתאם למטרת החכירה כהגדרתה בחוזה זה ו/או בהתאם למטרת החכירה החדשה, אם יאושר שינוי מטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות קבלת הסכמת המחכיר בכתב ומראש, ובתנאי שיעשה שימוש בזכויותיו אך ורק בהתאם לתנאים המופרטים בחוזה זה. יובהר בזאת, כי החוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש במוחכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא
- 10.6. חוכר מתחייב להחזיק את המוחכר, על כל הבנוי והמחובר אליו מעל פני הקרקע, לרבות מבנה הדירור המוגן על כל יחידותיו, אולם התרבות, שטחי המסחר, שטחים משותפים, חניון, מערכות תשתית, שטחי גינון ופיתוח וכל מתקן או מבנה אחר שהוקם על ידו על גבי המקרקעין, במצב טוב



ותקין באופן תמידי ושוטף, ולתקן על חשבונו הבלעדי את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקם ברמה גבוהה, במצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה, לרבות ניקיון, תאורה, תחזוקה, גינון, תחזוקת מערכות מכניות וחשמליות, מעליות, מערכות כיבוי אש ומיזוג אוויר בכל שטח המוכר.

10.7. במשך תקופת החכירה ותקופת האופציה, ככל שתמומש, יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המקרקעין ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

10.8. החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי ולכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

10.9. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום המחכיר יחויב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר שישלם תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלו ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

10.10. החוכר מתחייב בזה לשמור על המוכר מפני השגת גבול במשך כל תקופת החכירה. במקרה של הסגת גבול, מתחייב החוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הסגת הגבול ואת מסיגי הגבול. כן מתחייב החוכר להודיע למחכיר לאלתר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור. אם לא ינקוט החוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המחכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר.

10.11. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בכל סכום שיישא בו המחכיר, בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת, תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום דרישה ועד ליום התשלום בפועל.

10.12. סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. מתן עדיפות לתושבי המחכיר

החוכר מתחייב כלפי העירייה, כי במסגרת הפעלת בית הדיור המוגן שיוקם על ידו תינתן עדיפות לתושבי העירייה כמפורט להלן:



11.1.1. לפני תחילת השיווק הכללי של הפרויקט יקצה הזוכה לתושבי העירייה, זאת במסגרת השיווק המקדים (PRE-SALE) 20% מסך יחידות הדיור בפרויקט במחיר התואם הנחת שיווק מקדים, וזאת למשך 3 חודשים לפחות, וזאת מבלי לגרוע מכל הטבת שיווק מוקדם שתוצע על ידו לרוכשים המקובלת במסגרת השיווק המקדים (כדוגמת ריהוט הדירה, מוצרי חשמל וכיוצ"ב).

11.1.2. החוכר יפטור את הרוכשים תושבי העירייה מדמי רישום/עמלות/דמי הרשמה ראשוניים.

11.1.3. החוכר מתחייב לקיים שיתוף פעולה שוטף עם מחלקת האזרח הוותיק, אגף הרווחה ואגף התרבות בעירייה, לצורך קיום פעילויות משותפות לתושבי העירייה הוותיקים באולם התרבות דוגמת הרצאות, סרטים, הצגות וחוגים במינימום של פעילות אחת לכל חודש קלנדרי.

12. בוטל

13. בוטל

14. ביטוח

14.1. מבלי לגרוע מאחריות החוכר/היזם על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר/היזם, לערוך ולקיים על חשבוננו או על חשבון מי מטעמו אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים בנספח דרישות הביטוח המצ"ב להסכם זה, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

14.2. בתוך 30 ימים לאחר חתימת ההסכם החוכר ימציא לעירייה אישורי קיום ביטוחים הרלוונטיים למועד זה, ובהמשך בהתאם להתפתחות ביצוע החלקים הרלוונטיים לפרויקט, ימציא אישורים נוספים כמפורט בהרחבה בנספח דרישות הביטוח.

14.3. נותני השירותים / הספקים ימציאו לעירייה תוך 30 יום לאחר ההתקשרות בינם לבין החוכר אישורי קיום ביטוחים הרלוונטיים לכל אחד מהם, כמפורט בהרחבה בנספח דרישות הביטוח.

14.3.1.1. בוטל

14.3.1.2. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כשלהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.

14.4. מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י החוכר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד. למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיתקבלו לא יספיקו לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מחברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.



14.5. סעיף 14 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. בוטל

16. מיסים ותשלומי חובה

16.1. במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין, או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוזה זה לפי העניין.

16.2. החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב ודמי הקמה למים ולביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.

16.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח/דמי הקמה : ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות, שצ"פ, לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, בקשר עם המקרקעין.
חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יערך כדלקמן :

16.3.1 בגין מלוא שטח המקרקעין (מרכיב קרקע).

16.3.2 בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבנייה (מרכיב בנוי).

16.3.3 בלא שיותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי בעירייה או על ידי אחרים.

16.3.4 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבנייה ושטח המקרקעין, יחול על החוכר במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.

16.3.5 למען הסר ספק, כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם תבוצענה, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא תגרענה מחובתו של החוכר, לשלם אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.

16.4. תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחרי, ישולמו על ידי החוכר.

16.5. תשלומי היטל השבחה בגין זכויות הבניה הכלולות במטרת החכירה המקורית כמפורטת בהסכם זה, ככל שיחולו, ישולמו על ידי העירייה בלבד.

16.6. תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחרי, ישולמו ע"י החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עסקת אקראיי" בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר.

16.7. למען הסר ספק כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר ו/או במוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר מיד עם דרישת המחכיר בכתב לכך.



16.8. סעיפים 16.1 – 16.7 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. העברת זכויות חכירה במוכר

17.1. החוכר אינו רשאי להעביר לצד שלישי ("מקבל ההעברה"), את זכויות בחכירה במוכר, אלא לאחר ובכפוף לקבלת הסכמתו של הממכר מראש ובכתב. בסעיף זה, "העברת זכויות" – כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

17.1.1 הענקת זכויות החכירה על פי חוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;

17.1.2 החכרת המוכר בחכירת משנה;

17.1.3 כל פעולה אחרת, שמכוחה מועברות למעשה זכויות החכירה על פי חוזה זה, ובתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

***** סעיף 17.1 הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.**

17.2. תנאים למתן הסכמת הממכר להעברת הזכויות:

17.2.1 הממכר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות לרבות, אך לא רק, בהתקיים כל התנאים שלהלן במצטבר:

17.2.1.1 החוכר פנה אל הממכר בכתב בבקשה להעברת הזכויות;

17.2.1.2 החוכר מילא אחר כל התנאים בחוזה זה, במלואם ובמועד;

17.2.1.3 החוכר ומקבל ההעברה ימציאו לממכר את כל המסמכים שידרשו על ידי הממכר בקשר להעברת הזכויות, כשהם חתומים על ידי החוכר ומקבל ההעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות, השטח המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים במפורטים בחוזה זה.

17.2.1.4 החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוכר שיערוך עם מקבל ההעברה, סעיף מפורש הקובע כי בכל הנוגע לזכויות שהועברו לו לוקח על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות החוכר כלפי הממכר על פי חוזה זה.

17.2.1.5 מקבל ההעברה יתחייב בכתב ישירות כלפי הממכר כי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה;

17.2.1.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובנוסף לכך, מקום בו מבוצעת העברה של מלוא זכויות החוכר בפרויקט למקבל ההעברה ו/או מקום בו מבוצעת העברה/מכירה של למעלה מ-49% ממניות הממכר למקבל ההעברה, יידרשו החוכר ומקבל ההעברה להוכיח לממכר את עמידת מקבל ההעברה בתנאי הסף לעניין דרישת הניסיון שנקבעה במכרז, כתנאי לקבלת אישור הממכר להעברה.



- 17.2.2 מובהר בזאת כי העברת זכויות במוכר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר וזאת, מבלי לפגוע או לגרוע בכל סעד העומד לזכות המחכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב כך.
- 17.3. מובהר בזאת, כי הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירת משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.
- 17.4. על אף האמור לעיל, השכרת שטחי המסחר בפרויקט, לא תדרוש אישור עירייה וזאת אך ורק במקרים בהם תקופת השכירות של שטחי המסחר כולם ו/או חלקם אינה עולה על 5 שנים (כולל תקופת אופציה).

18. שיעבוד זכויות החוכר במוכר

- 18.1. המחכיר ייתן את הסכמתו לשיעבוד זכויות החוכר במוכר ("השעבוד") ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשיעבוד, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המגיעים לחוכר, על פי חוזה זה, עד מועד מתן הסכמת המחכיר לשיעבוד ומילא אחר כל ההתחייבויות שעליו לקיימן עד אותו מועד על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.
- 18.2. בנוסף, תותנה הסכמת המחכיר לשיעבוד, בקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
- 18.2.1 המצאת מסמך למחכיר, במסגרתו יצהיר בעל השעבוד בכתב:
- 18.2.1.1. כי אם החוכר, לא ישלם את דמי החכירה, בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה זה, כסדרם ובמועדם, יהיה המחכיר זכאי, לבטל חוזה זה כמפורט בסעיף 26.6 להלן.
- 18.2.1.2. זכות החכירה תבוצע אך ורק ביחס לזכויות החוכר במקרקעין, היינו בהתאם ובכפוף לתשריט המקרקעין בלבד, כאשר עם רישום זכות החכירה מתחייב החוכר למחיקת הערת האזהרה שנרשמה במרשם המקרקעין.
- 18.2.1.3. כי הינו מסכים לכך, שאם לא יפעל כאמור לעיל, יהיה המחכיר זכאי להגיש בקשה לביטול רישום השעבוד בהתאם לייפוי הכוח נספח ד' לחוזה זה.
- 18.3. בהסכם השעבוד ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש השעבוד, יתחייב בעל השעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוכר לצד ג.



18.4. במקרה בו תועברנה זכויות החכירה במוכר, לצד שלישי, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי, תהיה העברת הזכויות כפופה תמיד לכל הוראות חוזה זה ולא תפגע בזכויות המחכיר לפי חוזה זה ובנוסף, יתחייב הצד השלישי, בכתב, ישירות כלפי המחכיר, כי קרא את הוראות חוזה זה וכי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

18.5. להבטחת האמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר במועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח נספח ו' לחוזה זה.

18.6. מובהר כי רישום זכות החכירה של החוכר בפנקס המקרקעין יתאפשר רק לאחר קיום התנאי המתלה, דהיינו לאחר קבלת אישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. על כן, ועד לביצוע רישום החכירה כאמור, יחולו הוראות המיוחדות הבאות לעניין מתן בטוחה לבנק המלווה:

18.6.1 על אף האמור בסעיפים 18.1 עד 18.5 לעיל, בתקופה שממועד חתימת הסכם זה ועד לרישום זכות החכירה בפנקס המקרקעין, תשמש כבטוחה לבנק המלווה הסכמת העירייה לרישום משכנתא עתידית על זכויות החוכר במוכר, בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם זה.

18.6.2 כתנאי מוקדם לחתימת הסכם הליווי הפיננסי המלא כמפורט בסעיף 4א(3) להסכם זה, תנפיק העירייה לבנק המלווה כתב הסכמה לרישום משכנתא עתידית על זכויות החוכר במוכר, בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם זה (להלן: "כתב ההסכמה"), וזאת בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר: (1) החוכר ביצע את התשלום הראשון ומסר לעירייה את ערבות הביצוע בהתאם לסעיף 8.3 להסכם זה; (2) החוכר מילא אחר כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה עד למועד הגשת הבקשה; (3) זהות הבנק המלווה אושרה על ידי העירייה, אישור שלא יימנע שלא מטעם סביר.

18.6.3 כתב ההסכמה יאפשר לבנק המלווה לרשום משכנתא על זכויות החוכר במוכר מיד עם השלמת רישום החכירה בפנקס המקרקעין, ולא לפני כן. מובהר כי כתב ההסכמה כשלעצמו אינו מקנה לבנק המלווה זכות קניינית כלשהי בטרם נרשמה החכירה, וכל זכויות העירייה על פי הסכם זה נשמרות במלואן בתקופת הביניים.

18.6.4 עם רישום החכירה בפנקס המקרקעין, יחולו הוראות סעיפים 18.1 עד 18.5 לעיל על כל שעבוד שייוצר מכוח כתב ההסכמה, כאילו ניתנה הסכמת המחכיר לשעבוד במועד רישום המשכנתא בפועל.

18.6.5 סעיף זה הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

19. בוטל



20. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

- 20.1. החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו בקרקע של המוכר הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.
- 20.2. החוכר לא יבצע חפירות במקרקעין מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

21. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

- המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

22. זכות כניסה למוכר

- 22.1. בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, תיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוכר, בתוכו או מעל לו, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.
- 22.2. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל.
- 22.3. מובהר כי האמור בסעיפים 22.1 ו-22.2 לעיל אינו מקנה למחכיר זכות מעבר או זכות להנחת תשתיות שאינן מוקנות לו מכוח הדין, ואין בו כדי לגרוע מזכויות החוכר לשימוש במוכר למטרת החכירה.

23. תום תקופת החכירה

- 23.1. בתום תקופת החכירה או תקופת האופציה, ככל שתמומש, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר. סעיף זה הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 23.2. למען הסר ספק, יובהר כי החזרת המוכר כוללת את אולם התרבות, שטחי המסחר, החניון וכל מתקן ומבנה שהוקמו על גבי המקרקעין, כשהם במצב תקין ופעיל בהתאם לרמת התחזוקה הנדרשת כאמור בהסכם זה.
- 23.3. למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה ותקופת האופציה, ככל שתמומש,



קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או ישולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע במקרקעין ובפרויקט והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

24. זכות קיזוז

- 24.1. החוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שהוא חייב למחכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמחכיר והחוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור, למרות האמור בכל דין.
- 24.2. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המחכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יהיה המחכיר רשאי לקזז כל סכום שהוא חייב לחוכר, מכוח חוזה חכירה זה ו/או מכל מקור אחר, כנגד כל חוב של החוכר למחכיר, יהיו מקורותיו ו/או עילותיו אשר יהיו, ובכלל זה, יהיה המחכיר רשאי לקזז חיוב שראינו קצוב ו/או עתידי.
- 24.3. קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבצע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.

25. עיכבון

החוכר מצהיר ומתחייב בזה, כי לעניין כל טענה, תביעה או דרישה, מכל סוג שהוא, שתהיינה לו לפי חוזה זה או מכוחו או בקשר אליו, במישרין או בעקיפין, הינו מוותר ולא יהיה זכאי, לזכות עיכבון במוחכר, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב וצו מניעה, במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוחכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

26. הפרות וסעדים

- 26.1. מבלי לגרוע מיתר הפרות היסודיות המפורטות בהסכם זה, מובהר כי אי עמידה בלוח הזמנים הקבוע בנספח ז' להסכם, לרבות אי עמידה באבני הדרך שנקבעו בו, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, המזכה את העירייה בכל הסעדים הקבועים בסעיף 26 להלן, לרבות ביטול ההסכם. בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד אחר, יישא החוכר בפיצוי מוסכם בגין כל חודש איחור או חלק ממנו, בהתאם לטבלה המפורטת להלן, לפי אבן הדרך שהופרה;

פיצוי מוסכם לכל חודש איחור	אבן דרך
₪10,000	הגשת תוכנית בינוי לוועדה המקומית
₪25,000	הגשת בקשה להיתר בנייה
₪40,000	מילוי תנאי היתר הבנייה
₪70,000	עלייה על הקרקע והתחלת בנייה
₪100,000	השלמת בנייה וקבלת תעודת גמר



26.2. הסכומים הנקובים בטבלה לעיל צמודים למדד תשומות הבנייה המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, והם יעודכנו בהתאם לשינויים במדד האמור ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד התשלום בפועל.

26.3. על אף האמור בסעיף 26.1 לעיל, המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר הארכה של לוח הזמנים הקבוע בנספח ז' להסכם זה, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: החוכר הגיש למחכיר בקשה מנומקת בכתב לפני מועד פקיעת אבן הדרך הרלוונטית; סך כל ההארכות המאושרות לכל שלבי הפרויקט לא יעלה על שישה (6) חודשים במצטבר; וההארכה אושרה בכתב על ידי מורשה חתימה בעירייה.

26.4. מובהר, כי אישור הארכה כאמור בסעיף 26.3 לעיל אינו מהווה ויתור על זכויות המחכיר בגין כל הפרה קודמת ואין בו כדי לגרוע מכל סעד העומד לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

26.5. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1971 יחול על הוראות חוזה זה.

26.6. המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:

- א. החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- ב. החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- ג. הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- ד. אם החוכר יתקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או אם תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- ה. אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 26.6 ד לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- ו. ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- ז. החוכר המחח ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.
- ח. החוכר נטש את המוכר.

26.7. תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:

- א. לפנות מיד את המוכר.
- ב. להחזיר את המוכר מיד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ חופשי, מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה



- ולנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע כנספח ו' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח אם החוכר לא יפעל כאמור.
- ג. אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר לעלות על המקרקעין, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המקרקעין מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר ובלבד, אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, עקב תפיסת המוכר ע"י המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- ד. לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל רישום זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכר על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל האגרות, המיסים וההוצאות האחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע כנספח ב' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו, והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח האמור אם החוכר לא יפעל כאמור.
- ה. במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 25% מההצעה של החוכר, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר על פי החוזה ו/או הדין.
- ו. מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 26.7.ה לעיל, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.
- ז. במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 26.7.ד לעיל, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- ח. במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם או תאגיד.
- ט. תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים, ככל ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר (להלן: "סכומי החזר"). סכומי החזר ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.
- 26.8. הוראות סעיף 26.7 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.

26.9. דמי שימוש

בכל מקרה של אי פינוי המוכר, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למחכיר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למחכיר ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150%



(מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד פינוי המוחכר בפועל.

27. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך במחוז מרכז תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל בנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

28. הדין החל

על חוזה זה, ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

29. כללי

29.1. הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד בטוב ביותר.

29.2. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוחכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במקרקעין, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

29.3. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תוכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוחכר. מובהר בזאת כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוחכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדן ו/או חיוב על פי דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.

29.4. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויותיו שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

29.5. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטיה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

29.6. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינה חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין – וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא



ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

29.7. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלמו חל על החוכר על פי חוזה זה, וזאת לאחר שהתרה בחוכר בהודעה בכתב לשלמו והחוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המחכיר סכום כלשהו כאמור, יהיה המחכיר זכאי לדרוש השבתו מהחוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

29.8. כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

30. כתובות והודעות

30.1. כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 30.4 לחוזה זה.

30.2. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

30.3. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד הישלחה מבית דואר בישראל.

30.4. כתובות הצדדים:

המחכיר- עיריית קריית אונו, מרחוב _____ באמצעות מנהל מחלקת נכסי העירייה.
 החוכר- _____, רחוב _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

המחכיר

אישור

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

עו"ד



נספח א - תשריט המקרקעין

יצורף בנפרד למכרז



נספח ב - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה

אני/ו החתום/ים מטה: _____ ח.פ.ח.צ. _____ (להלן — "החוכר"),
מייפה/ים בזה את כוחו של היועץ המשפטי לעיריית קריית אונו ו/או כל עורך דין אחר מטעם העירייה
(להלן — "מיופה הכוח"), לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את הפעולות המפורטות להלן, כולן או מקצתן,
ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 25 בגוש 7347, קריית אונו (להלן — "המקרקעין"):

- למחוק בלשכת רישום המקרקעין כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת החוכר בקשר עם הסכם
החכירה שנחתם בין עיריית קריית אונו לבין החוכר במסגרת מכרז פומבי מס' 16/2026 (להלן
— "ההסכם"), וזאת במקרה של ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא.
- לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, תצהיר, הצהרה ומסמך הדרושים לביצוע המחיקה
האמורה.
- לייצג אותי/נו בפני לשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ו/או גורם אחר הנדרש לצורך ביצוע
האמור בייפוי כוח זה.

מובהר בזאת כי ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, ניתן להבטחת זכויות צד שלישי (עיריית קריית אונו), ולא
יהיה ניתן לביטול ללא הסכמת העירייה בכתב.

תאריך: _____ חתימת החוכר _____ :

אישור נוטריוני :

אני הח"מ, _____, נוטריון, מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני _____, שזיהיתי לפי
_____ וחתם/ו על ייפוי כוח זה לאחר שהבין/ו את תוכנו ומשמעותו.
חתימה וחותמת הנוטריון _____ :



נספח ג - נוסח פרוטוקול למחיקת וייחוד הערת אזהרה

אנו החתומים מטה, מורשי החתימה של _____ ח.פ.ח.צ. _____ (להלן — "החוכר"), מצהירים ומאשרים בזאת כדלקמן:

1. הערת האזהרה הרשומה לטובת החוכר בלשכת רישום המקרקעין ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 25 בגוש 7347, קריית אונו, בגין הסכם החכירה שנחתם עם עיריית קריית אונו במסגרת מכרז פומבי מס' 16/2026 — **תימח/תייחוד** בהתאם לייפוי הכוח הנוטריוני שניתן לעירייה.

2. אנו מסכימים ומאשרים את מחיקת/ייחוד הערת האזהרה האמורה ומורים ללשכת רישום המקרקעין לפעול בהתאם.

3. אין לנו ולא תהיינה לנו כל טענה ו/או תביעה כנגד עיריית קריית אונו ו/או מי מטעמה בגין ביצוע המחיקה/ייחוד כאמור.

תאריך: _____ חתימות מורשי החתימה _____ :

אימות חתימות עורך דין:

אני החתום מטה, עו"ד _____, מאשר כי מורשי החתימה לעיל הופיעו בפני, זוהו על ידי כדין, והבינו את תוכן מסמך זה ומשמעותו.

חתימה וחותמת: _____ :



נספח ד - נוסח מכתב התחייבות לעירייה לרישום משכנתא

לכבוד עיריית קריית אונו אגף נכסים

הנדון: כתב התחייבות לרישום משכנתא — מכרז פומבי מס' 16/2026

אנו _____ (שם הבנק/גוף המממן) (להלן — "הגורם המממן"), מתכבדים להודיעכם כי אנו עומדים להעמיד לזכות _____ ח.פ.ח.צ. _____ (להלן — "החוכר") הלוואה בסך של _____ ש"ח לצורך מימון הפרויקט מכוח הסכם החכירה שנחתם בינכם לבין החוכר במסגרת מכרז פומבי מס' 16/2026 (להלן — "ההסכם"). לשם הבטחת ההלוואה האמורה, אנו מבקשים את הסכמתכם לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן על זכויות החוכר מכוח ההסכם, והננו מתחייבים כדלקמן:

1. במקרה של מימוש המשכנתא, יתחייב הגורם הרוכש מכוחה לקבל על עצמו את מלוא התחייבויות החוכר כלפיכם על פי ההסכם.
2. אם תבחרו לבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית של החוכר, ותמסרו לנו הודעה בכתב, נפעל לסילוק המשכנתא מהמקרקעין בתוך שישים (60) יום ממועד קבלת ההודעה.
3. לא נאשר העברת זכויות החוכר מכוח ההסכם לצד שלישי ללא הסכמתכם המוקדמת ובכתב.
4. הסכמתכם זו תהא בדרגה ראשונה בלבד, ולא תינתן ממנה כל עדיפות לכל גורם מממן אחר.

בכבוד רב,

שם הגורם המממן: _____ חתימה וחותמת: _____ :

הסכמת העירייה: עיריית קריית אונו מאשרת בזאת את הרישום המבוקש בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ולהוראות הסכם החכירה.

חתימת מורשה חתימה בעירייה: _____ תאריך: _____ :



מכרז פומבי מס' 16/2026

לרכישת זכויות חכירה, הקמה, הפעלה וניהול של מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו

נספח ה' – נסח רישום מקרקעין

יצורף בנפרד למכרז



נספח ו - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ו החתום/ים מטה: _____ ח.פ.ח.צ. _____ (להלן — "החוכר"),
 מייפה/ים בזה את כוחו של היועץ המשפטי לעיריית קריית אונו ו/או כל עורך דין אחר מטעם העירייה
 (להלן — "מיופה הכוח"), לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את הפעולות המפורטות להלן, כולן או מקצתן,
 ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 25 בגוש 7347, קריית אונו (להלן — "המקרקעין"), וזאת
 להבטחת ביצוע התחייבויות החוכר על פי הסכם החכירה שנחתם עם עיריית קריית אונו במסגרת מכרז
 פומבי מס' 16/2026 (להלן — "ההסכם"):

1. לרשום בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה לטובת הציבור ו/או לטובת העירייה, ככל שיידרש
 על פי תוכנית בניין עיר ו/או על פי כל דין.
2. להפריש ו/או לייחד חלקים מהמקרקעין לצרכי ציבור, דרכים, תשתיות וכיוצ"ב, ככל שיידרש
 על פי תוכנית בניין עיר ו/או על פי כל דין.
3. לחתום בשמי/נו על כל מסמך, בקשה, תצהיר והסכם הדרושים לביצוע האמור לעיל.
4. לייצג אותי/נו בפני לשכת רישום המקרקעין, ועדות התכנון, ובפני כל רשות ו/או גורם אחר
 הנדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.
5. ייפוי כוח זה ניתן להבטחת זכויות הציבור ועיריית קריית אונו, ועל כן הינו בלתי חוזר ולא ניתן
 לביטול ללא הסכמת העירייה בכתב.

מובהר כי מיופה הכוח יהיה רשאי להשתמש בייפוי כוח זה אך ורק אם החוכר לא יפעל לביצוע הנדרש
 ממנו בתוך תשעים (90) יום מיום דרישת העירייה בכתב.
 תאריך: _____ חתימות מורשי החתימה / _____ :

אימות חתימות עורך דין: אני החתום מטה, עו"ד _____, מאשר כי מורשי החתימה לעיל הופיעו
 בפני, זוהו על ידי כדין, והבינו את תוכן מסמך זה ומשמעותו.

חתימה וחתימת: _____ :



נספח ז' - לוח זמנים להשלמת הפרויקט;

הזוכה מתחייב לבצע את התחייבויותיו על פי תנאי המכרז בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן:

1. הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה - עד 9 חודשים ממועד מסירת הודעת אישור העסקה ו/או מועד נדחה ככל שאושר על ידי העירייה.
2. הגשת בקשה להיתר בניה – עד 12 חודשים ממועד מסירת הודעת אישור העסקה.
3. מילוי כל התנאים שנקבעו בהיתר הבניה – עד 18 חודשים ממועד קבלת החלטת הוועדה.
4. עליה על הקרקע והתחלת בניה - עד 3 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.
5. השלמת בניה, הוצאת תעודת גמר לפרויקט (מגורים ומסחר) ורישיון עסק כדין – עד 48 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה.

מובהר, כי אי עמידה באבן דרך כלשהי מן המפורטות לעיל תזכה את העירייה בפיצוי מוסכם בהתאם לטבלה הקבועה בסעיף 26.1 להסכם החכירה, המהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה:

פיצוי מוסכם לכל חודש איחור	אבן דרך
₪10,000	הגשת תוכנית בינוי לוועדה המקומית
₪25,000	הגשת בקשה להיתר בנייה
₪40,000	מילוי תנאי היתר הבנייה
₪70,000	עלייה על הקרקע והתחלת בנייה
₪100,000	השלמת בנייה וקבלת תעודת גמר

הסכומים צמודים למדד תשומות הבנייה ממועד חתימת הסכם החכירה.

על אף האמור לעיל, מורשה חתימה בעירייה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר בכתב הארכה של מועד אבן דרך כלשהי, ובלבד שהחוכר הגיש בקשה מנומקת בכתב לפני מועד פקיעתה וסך כל ההארכות לכל שלבי הפרויקט לא יעלה על שישה (6) חודשים במצטבר, והכל כמפורט לעניין זה בהסכם החכירה.

“מועד אישור העסקה” – המועד בו התקיימו כל התנאים המתלים לעסקה כהגדרתם במכרז.

מובהר כי עמידה בלוח הזמנים מהווה תנאי יסודי בהתקשרות עם הזוכה וכי אי עמידה בלוחות הזמנים, בנוסף לאמור לעיל, תגרור קיצור בתקופת ההתקשרות ועלולה להביא לביטול ההתקשרות עם הזוכה, הכל כמפורט בהסכם החכירה.

**נספח ח'****נוסח ערבות ביצוע;**

לכבוד

עיריית קריית אונו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ. _____ (להלן - "היזם") אנו ערבים בזאת כלפיכן לסילוק כל סכום עד לסך של 2,500,000 ש"ח (שני מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם הסכם החכירה שנחתם בין עיריית קריית אונו לבין היזם בעקבות מכרז פומבי מס' 16/2026 **לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של בית דיור מוגן בקריית אונו** (להלן: "החוזה") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י היזם של כל תנאי חוזה החכירה.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת היזם, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל. בכתב זה "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "המדד היסודי") יהוו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____ (כולל).

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

דרישה למימוש הערבות שתגיע בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי הערבות ולא תיענה. דרישה למימוש הערבות תופנה לסניף הבנק בכתובת: _____

תאריך: _____ בנק _____

חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.



נספח ט' – עקרונות תכנון

מסמך עקרונות התכנון כולל את הנספחים הבאים:

- מדיניות צומת סביון
- הנחיות לתכנון ועיצוב חזיתות מסחריות
- מדיניות הועדה המקומית קריית אונו לדרישות בניה ירוקה
- הנחיות להצבת שילוט
- חוברת פרטי פיתוח למרחב הציבורי
- הצבת אזורי ישיבה ופרגודים לבתי עסק

קווי בניין:

- קו בניין דרומי- 5 מ' על פי הוראות התב"ע.
- קו בניין מזרחי- 0 על פי הוראות התב"ע.
- קו בניין צפוני- 5 מ' לטובת השארית דרך מילוט ממגרשי הכדורגל. בקומות שמעל קומת הקרקע ניתן יהיה לצמצם את קו הבניין הצפוני כחלק מהליך תיאום התכנון באישור מהנדס העירייה (קו בניין מכח המכרז).
- קו בניין מערבי- 15 מ' הכולל את שביל הגישה לאצטדיון + שטח לרחבה (קו בניין מכח המכרז). ניתן יהיה להציע חלופת תכנון שונה אשר תשמר את עקרון הרחבה הציבורית, בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס העירייה.

תכנון אולם התרבות

- לפחות 700 מושבים
- שימוש רב תכליתי התואם להופעות/ הצגות/ טקסים/ כנסים וכיוצ"ב.
- אולם התרבות ימוקם בחלק המערבי של המקרקעין, וכניסתו תהיה מכיוון הרחבה שנוצרת מקווי הבניין.
- יש לתכנן את פיתוח הרחבה בשילוב עם שביל הגישה לאצטדיון.
- הכניסה לאולם התרבות תהיה נפרדת מהכניסה לדיור המוגן.
- יש לשלב חדרי הלבשה, הנהלה, מחסנים.
- יש לשלב אולם קבלה וקופות מכירת כרטיסים.

תכנון דיור מוגן

- הכניסה לדיור המוגן תהיה מהרחוב מדרום.



כללי:

- יש לשמור על מינימום 15% תכסית פנויה לחלחול.
- קומת הקרקע תהיה מסחרית עם חזית פעילה לרחוב מדרום.
- לדיור המוגן ולאולם התרבות יתוכננו גרעיני מדרגות/ מעליות נפרדים.
- כלל החניות יהיו בחניון תת קרקעי, לרבות חניות תפעוליות, נגישות וכיוצ"ב.
- יתוכנן חניון תת קרקעי אחד לדיור המוגן, לאולם התרבות ולחניות הציבוריות.
- כניסת הרכבים לחניון התת קרקעי תהיה מדרום.



נספח י' – נספח דרישות ביטוח

עיריית קריית אונו- נספח דרישות ביטוח בקשר להסכם/חוזה לרכישת זכויות חכירה לצורך הקמה, הפעלה וניהול של מבנה ציבור לדיור מוגן בקריית אונו (צומת סביון) והפעלת הנכס כדיור מוגןא. דרישות הביטוח מהיזם/הזוכה/החוכר(להלן: "היזם")

היזם מתחייב לבצע ולקיים בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, על חשבונו ו/או על חשבון מי מטעמו את הביטוחים המפורטים להלן ולהציג לעיריית קריית אונו (להלן: "העירייה") אישור קיום ביטוחים בגין כל הביטוחים המפורטים בהמשך ועל פי המועדים שבהם עליו להציגם. הביטוחים יהיו למשך כל התקופה הנדרשת בהמשך, וכן לחדשם על פי הדרישות שבהמשך.

ב. כללי

הגדרת "העירייה" במסמך זה משמע: "עיריית קריית אונו ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות עירוניות ו/או גופי סמך רשתיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהלים ו/או עובדיהם".

א. כל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו את התנאים הבאים:

(1) לשם המבוטח תתווסף העירייה כמבוטח נוסף בגין מעשה או מחדל של היזם/החוכר ו/או נותן השירותים ו/או הפועלים מטעמם בכל הביטוחים שיבוצעו על ידם.

בביטוח עבודות קבלניות תתווסף העירייה כמבוטח נוסף.

(2) בכל מקרה של צמצום ו/או שינוי לרעה ו/או ביטול של כל אחד מהביטוחים שנערכו ע"י מי מהצדדים, לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לעיריית קריית אונו לכתובת יצחק רבין 41 קרית אונו.

(3) כל הביטוחים יכללו את הסעיפים הבאים:

א. סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה.
ב. סעיף הקובע כי הביטוח הינו ראשוני וקודם לכל ביטוח אחר הנערך ע"י העירייה, אשר לא תידרש להפעיל את ביטוחיה, קביעה זו לא תחול כלפי גורם שגרם לנזק בכוונת זדון.

(4) היזם לבדו אחראי למילוי כל החובות המוטלות על מבוטח על פי תנאי הפוליסות.

(5) ההשתתפות העצמית הנקובה בכל פוליסה תחול בלעדית על היזם.

(6) היזם / החוכר ידרוש מכל אחד מנותני השירותים / הספקים עימם הוא מתקשר ביטוחים מתאימים בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות עם כל אחד

התימה והותמת המציע

עמוד 78 מתוך 84



מהם ובהתאם לדרישות הביטוח בנספח זה, כאשר כל אחד מביטוחים אלו יכלול את העירייה כמבוטח נוסף בגין מעשה ו/או מחדל נותן השירותים/הספק, סעיף שיפוי כלפי העירייה, ויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה, וקביעה כי ביטוחים אלו ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה.

ב. אישורי ביטוח חתומים על ידי המבטחים של כל אחד ממבצעי הביטוחים על פי נספח זה יומצאו לעירייה עפ"י כתובתה יצחק רבין 41 קריית אונו לידי מחלקת מכרזים, עד למועד חתימת ההסכם או עד למועד תחילת מתן השירותים לפי העניין, וללא כל דרישה מצד העירייה. מבלי שהעירייה תדרוש זאת, תוקף האישורים יהא עפ"י המפורט בהמשך ויוררך על ידי כל אחד ממבצעי הביטוחים, לפני תום תוקפו של כל אישור, וכן למשך תקופה נוספת כדלהלן:

1. ביטוח עבודות קבלניות (3 הפרקים) – החל מתחילת עבודות הפרויקט ועד להשלמה מלאה של הפרויקט, לרבות עבודות הפיתוח והתשתיות.
2. ביטוחי רכוש – החל מתחילת שימוש שוטף חלקי ו/או מלא בנכס ועד לתום מועד תקופת ההתקשרות בין הצדדים.
3. ביטוחי צד שלישי ואחריות מעבידים – הן של היזם/ החוכר והן של נותני השירותים. א. ביטוחי היזם / החוכר - החל מתחילת שימוש שוטף חלקי ו/או מלא בנכס וועד לתום מועד תקופת ההתקשרות בין הצדדים.
- ב. ביטוחי נותני השירותים - החל מתחילת ההתקשרות עם כל אחד מהם ועד למועד תום תקופת ההתקשרות עם כל אחד מהם.

4. ביטוחי אחריות מקצועית-

- א. בכל הקשור לתכנון, הקמה ובניית הנכס- בין היתר, בגין העיסוקים ו/או המקצועות הבאים: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מודדים, רואי חשבון עורכי דין ומתכננים חיצוניים אחרים – החל ממועד ההתקשרות עם כל אחד מהם, ועד למועד תום ההתקשרות עם כל אחד מהם, וכן כל עוד קיימת לכל אחד מהם אחריות על פי דין, ולכל הפחות למשך תקופה של 7 שנים לאחר מועד תום ההתקשרות.
- ב. בכל הקשור לתקופת ההפעלה, ניהול הנכס והפעלת מערך הדיור המוגן – החל ממועד תחילת ההפעלה והניהול של היזם ו/או מי מטעמו:

1. ביטוחי היזם/החוכר – עד למועד תום תקופת ההתקשרות בין הצדדים, וכן כל עוד קיימת לו אחריות על פי דין, ולכל הפחות למשך תקופה של 7 שנים לאחר מועד תום ההתקשרות.
2. ביטוחי נותני השירותים - עד למועד תום ההתקשרות עם כל אחד מהם, וכן כל עוד קיימת לכל אחד מהם אחריות על פי דין, ולכל הפחות למשך תקופה של 7 שנים לאחר מועד תום ההתקשרות.

**5. ביטוח חבות המוצר-****א. ביטוחי היזם/החוכר –**

1. בכל הקשור להקמה ובניית הנכס - החל מסיום הבנייה, וכן כל עוד קיימת לו אחריות על פי דין, ולכל הפחות למשך תקופה של 7 שנים ממועד סיום הבנייה.
2. בכל הקשור לתקופת הפעלה, ניהול הנכס והפעלת מערך הדירור המוגן – החל ממועד תחילת הפעלה והניהול של היזם ו/או מי מטעמו, וכן כל עוד קיימת לו אחריות על פי דין, ולכל הפחות למשך תקופה של 7 שנים לאחר מועד תום ההתקשרות.

ב. ביטוחי נותני השירותים / ספקים – אשר בגין המוצרים המסופקים על ידם חל**חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס - 1980**

החל ממועד תחילת אספקת המוצרים על ידם ועד למועד תום ההתקשרות עם כל אחד מהם, וכן כל עוד קיימת לכל אחד מהם אחריות על פי דין, ולכל הפחות למשך תקופה של 7 שנים לאחר מועד תום ההתקשרות.

- ג. מודגש בזה במפורש כי אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה על פי דין ועל פי חוזה זה, ואין לפרש את האמור כוויתור של עיריית קריית אונו על כל זכות או סעד המוקנים לה על פי דין ועל פי חוזה זה.

הביטוחים הנדרשים:**בתקופת הבנייה וההקמה:****1. ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות/הקמה**

ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות בגין הקמת ובניית המבנה, לרבות כל עבודות הפיתוח והתשתיות של הפרויקט, על שם היזם/החוכר ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מכל דרגה שהיא ו/או העירייה, אשר יכלול 3 פרקים כמפורט מטה:

הפוליסה תכלול את כל ההרחבות הנדרשות בהתאם לשיקול דעתו של היזם / החוכר ויועץ הביטוח שלו.

הפוליסה:

1. תכלול הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של לפחות 24 חודש לאחר סיום העבודות.
2. תנאי הכיסוי לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" או נוסח מקביל אחר שאינו פחות מנוסח זה.



3. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

פרק א' - ביטוח הרכוש

סכום הביטוח יהא עפ"י ערכו המלא של כל הפרויקט, לרבות עבודות פיתוח ותשתיות, כולל את כל החומרים ופרטי ציוד המהווים חלק מהפרויקט, בהתאם לערכו בעת שיושלם.

פרק זה יכסה גם נזקי טבע, רעידת אדמה, שביתות פרעות ומהומות אזרחיות ונזק בזדון.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בדבר חובתו של היזם / החוכר לבצע את כל ההרחבות הנדרשות: פרק זה יכלול הרחבה בגין נזק ישיר הנובע מתכנון / חומרים / עבודה לקויים בסכום ביטוח שלא יפחת מ-40,000,000 ₪. תקופת הכינון תהא "48 חודשים".

תגמולי הביטוח המגיעים ליזם/החוכר על פי פרק זה, בגין נזק המכוסה עפ"י פרק זה ישמשו אך ורק לקימום ותיקון נזקים שנגרמו לעבודות ולא יחול עליהם שעבוד או עקול מטעם צד כלשהו למעט שיעבוד קבוע לטובת העירייה. העירייה תאשר שחרור תגמולי ביטוח בכפוף לביצוע תיקונים / שיקום הנזק. תגמולי ביטוח בגין נזק שלא תוקן ולא קומם מסיבה כלשהי ישולמו לעירייה.

פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות חוקית כלפי צד שלישי על פי כל דין, בגבולות האחריות שלא יפחתו מ-40,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו-80,000,000 ₪ לתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעידות, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מ-20,000,000 ₪ למקרה ביטוח. הביטוח יורחב לכסות נזקי גוף בגין שימוש בכלי רכב מנועי הפטור מעריכת ביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מ-4,000,000 ₪.

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים

בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-40,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו-80,000,000 ₪ לתקופת הביטוח.



2. ביטוח אחריות מקצועית של היזם בגין עבודות ההקמה, הבנייה והפיתוח

הפוליסה תכלול את כל ההרחבות הנדרשות בהתאם לשיקול דעתו של היזם / החוכר ויועץ הביטוח שלו.

גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מ-15,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו-30,000,000 ₪ לתקופת ביטוח שנתית.

בתקופת ההפעלה, ניהול הנכס והפעלת מערך הדיור המוגן

א. ביטוחים שיבוצעו ע"י היזם / החוכר

כל הפוליסות תכלולנה את כל ההרחבות הנדרשות בהתאם לשיקול דעתו של היזם / החוכר ויועץ הביטוח שלו, ותנאי הכיסוי לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" או נוסח מקביל אחר שאינו פחות מנוסח זה.

1. ביטוח הנכס ותכולתו

היזם יבטח את המבנה עפ"י ערכו בערך כינון מותאם לסכומים הנדרשים בעת כל חידוש, וכן את כל תכולתו כנדרש מעת לעת בביטוח "אש מורחב" כולל נזקי טבע, רעידת אדמה, שביתות פרעות ומהומות אזרחיות, נזק בזדון, וכן ביטוח פריצה לתכולה. תקופת הכינון תהא "48 חודשים".

ביטוח המבנה יכלול סעיף שעבוד לטובת העירייה. העירייה תאשר שחרור תגמולי ביטוח בכפוף לביצוע תיקונים / שיקום הנזק. תגמולי ביטוח בגין נזק שלא תוקן ולא קומם מסיבה כלשהי ישולמו לעירייה.

2. ביטוח אובדן הכנסות/הפסד רווחים

בהתאם לסכומי הביטוח הנדרשים עבור כל חידוש. היזם רשאי שלא לבצע ביטוח זה במלואו ו/או בחלקו, אך הוא פוטר מאחריות את העירייה לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו בין אם נערך ביטוח זה ובין אם לאו.

3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות חוקית כלפי צד שלישי על פי כל דין, בגבולות האחריות שלא יפחתו מ-40,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו-80,000,000 ₪ לתקופת ביטוח שנתית, כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY.



4. ביטוח אחריות מעבידים

בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-40,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו-80,000,000 ₪ לתקופת ביטוח שנתית.

5. ביטוח אחריות מקצועית של היזם בגין הפעלה, ניהול ואחזקת הנכס וכן בגין הפעלת מערך הדיור המוגן, לרבות מתן שירותים רפואיים ופרא רפואיים, שירותי סיעוד ושירותים סוציאליים

הפוליסה תכלול את כל בעלי המקצוע הרלוונטיים המועסקים לצורך הפעלת מערך הדיור המוגן, ותכלול את כל ההרחבות הנדרשות בהתאם לשיקול דעתו של היזם / החוכר ויועץ הביטוח שלו. גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מ-15,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו-30,000,000 ₪ לתקופת ביטוח שנתית.

6. ביטוח תבות המוצר של היזם בגין מוצרים המסופקים על ידו ואשר עליהם חל חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס - 1980.

גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מ-10,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו-20,000,000 ₪ לתקופת ביטוח שנתית.

ב. ביטוחים שיבוצעו ע"י נותני השירותים/הספקים

כל הפוליסות תכלולנה את כל ההרחבות הנדרשות בהתאם לשיקול דעתו של כל אחד מנותני השירותים / הספקים ויועץ הביטוח של כל אחד מהם. תנאי הכיסוי לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" או נוסח מקביל אחר שאינו פחות מנוסח זה.

1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות חוקית כלפי צד שלישי על פי כל דין, בגבולות האחריות שלא יפחתו מ-4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח שנתית, כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY.

2. ביטוח אחריות מעבידים

בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-20,000,000 ₪ למקרה ביטוח ולתקופת ביטוח שנתית.

3. ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים בהתאם לשירות הניתן על ידו

גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מ-4,000,000 ₪ למקרה ביטוח ולתקופת ביטוח שנתית.



4. ביטוח חבות המוצר של נותני השירותים בגין מוצרים המסופקים על ידם ואשר עליהם חל חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס - 1980

גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מ-4,000,000 ₪ למקרה ביטוח ולתקופת ביטוח שנתית.

ביטוחים במהלך כל תקופת ההסכם

ביטוח כלי רכב

על היזם לוודא שכל כלי הרכב, הנגררים וציוד הנדסי (להלן "רכב") אשר ישמשו ו/או ימצאו באתר עבודות הפרויקט ו/או ישמשו את היזם ו/או נותני השירותים / הספקים לצורך מתן השירותים על ידם יבוטחו בביטוח חובה (ככל ונדרש על-פי החוק), רכוש וצד שלישי כמקובל. ככל שכלים אלו לא יבוטחו בביטוח מקיף או ציוד מכני הנדסי, היזם פוטר את העירייה מכל אחריות לנזק מכל סיבה שהיא. הפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.