

17 יוני 2024

לפנך:

הועדה לבניית שטחי רצפה מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת ים.

ד.א.

הנדון: אישור הסכם לבניית שטחי רצפה עיריית בת-ים – בני 532 החרושת 16

חנות דעתנו צנ' ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית שטחי רצפה עם חברת נוף חוף השנהב בע"מ בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות פיתוח להקמת מבנים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית בני 532 ;

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצב

- אומדן היטל השבחה
- אומדן של היטלי הפיתוח
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוות

להלן חוות דעתנו:

- מדובר בהריסת מבנה מסחרי קיים, במקומו יוקם מגדל בן 28 קומות מעורב שימושים הכולל מגורים (42 יח"ד), משרדים, מסחר ושטחים ציבוריים.
- שטחי הציבור הניתנים במסגרת הפרויקט הם:
 - 350 מ"ר שטח עיקרי + 140 מ"ר שטח שירות
 - 4 מקומות חנייה בתת הקרקע
 - 274 מ"ר דרך (בהתאם לחו"ד מהנדסת העיר, מדובר בהרחבה מינורית של שטח מדרכה א"ן לצד פתח לעלויות הפנתות).
- בכוננת העירייה להתקשר עם היסם בהסכם לבניית מבנה הציבור. הוא החסכם נשוא חוות דעת זו.

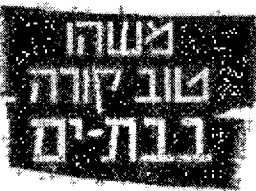
האומדן הכלכלי שנערך לביצוע תישוב עלויות בניית מבני הציבור – החניות:

- על פי האומדן עלות בניית מבני הציבור והחניות הציבוריות עומדת על סך של 2,890,764 ש"ח כולל מע"מ, רמת גימור מעטפת).

חיקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

¹ ככל ותקבל חכרעת השטח המכרז בגין תשלום היטלי ההשכחה ואומדן עלויות מבנה הציבור טרם תשלום האגרות והיטלים, האומדן יחוקן בהתאם להחלטת השמאי המכרז.





- אומדן היטל השבחה הינו 17,704,233 ש"ח (אחרי קיצוץ עלויות בליה מבי"צ וחננות ציבוריות).
- אומדן אגרות ותשלומים שיתקבלו מאת היום עומד על סך של 5,197,141 ש"ח.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית מצברים.

מסקנות:

אנו הח"מ מאשרים בזאת בדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות פקחות מטלות ציבוריות ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג הנ"ל המכדו.
- אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים והיטל השבחה כמפורט לעיל.
- אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה של מגורים ורק חברת הינס יכול לבצעו, ולאור המחירים הסבירים שנקבעו באומדן ש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- בנסיונות העינינו אנו ממליצים על התקשרות בהסכם עם חברת נוף סוף השנהב בע"מ.

מרדכי בר שישט
חבר העירייה

מרדכי בר שישט
חבר העירייה

אדר' מיכל מאיר
מוחזקת העיר
עיריית בת-ים

אדר' מיכל מאיר
מהקוסת העיר



פרוטוקול ישיבה מיום 7.8.2024 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת-ים עם חברת נוף חוף השנהב בע"מ. בפרויקט בי/532 החרושת 16 בת-ים

נוכחים: גב' יודית אפק-ארוזי – מנכ"לית יו"ר הועדה
מר מרדכי ברשילת – גזבר העירייה חבר ועדת
אדרי' מיכל מאיר – מהנדסת העיר – חברת ועדה
עו"ד חגית כהן – יועמ"ש – חברת ועדה
גב' דורית מוריה – מנהלת אגף מוניציפאלי
מר דורון עמית – מנהלת התחזקות עירונית

מהלך הדיון

נושא הדיון הוא התקשרות עיריית בת-ים (להלן: "העירייה") בהסכם עם חברת נוף חוף השנהב בע"מ לצורך הקמת מבני ציבור והנחות מקורות בהתאם לקבוע בתכנית בי/532 החרושת 16 בפני הועדה הנחה המשמכים הבאים:

- מסמכי התביע.
- טיוטת החוזת
- אומדן השבחה
- אומדן של היטלי הפיתוח

מהלך הדיון

להלן חוות דעתנו:

- מדובר בהריסת מבנה מסחרי קיים, במקומו יוקם מגדל בן 28 קומות מעורב שימושים הכולל מגורים (42 יח"ד), מסחר ושטחים ציבוריים.
- שטחי הציבור הניתנים במסגרת הפרויקט הנם:
 - 350 מ"ר שטח עיקרי + 140 מ"ר שטח שירות
 - 4 מקומות חנייה בתת הקרקע
 - 274 מ"ר דרך (בהתאם לחו"ד מהנדסת העיר, מדובר בהרחבה מינורית של שטח מדרכה; אין לצרפה לעלויות הפיתוח.)
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית מבנה הציבור הוא ההסכם נשוא חנות דעת

תיק מס' 16

חוזה להקמת מבנה ציבורי - חרושת 16 בת ים (מגדל השנהב)

נערך ונחתם בבת- ים ביום _____ לחודש _____ לשנת _____

ב י ן

עיריית בת- ים
מרחוב נורדאו 17 בת- ים
(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

ל ב י ן

1. _____
באמצעות מורשה החתימה בשמה:
נבקש לקבל מורשי חתימה בחברה באמצעות אישור עו"ד
(שתיהן יחדיו יקראו להלן: " החברה")

מצד שני;

והואיל וביום 5.12.2016 אושרה תוכנית-בניין ע"פ בי / 532 (מס' 502-0149179) (להלן: "התב"ע"), במקרקעין הידועים בגוש 7129 חלקה 110 - כמפורט בהוראות התב"ע (להלן: "המקרקעין");

והואיל ובתכנית הנ"ל נקבע כי נוקם מבנה ציבורי ברמת מעטפת לשימוש העירייה בשטח של 350 מ"ר עיקרי + 140 מ"ר שטחי שירות 44 מקומות חניה וכי הזכויות במקרקעין בשטח המבנה הציבורי יהיו בבעלות העירייה (להלן: "המטלה התבע"ית");

והואיל והחברה מחויבת לביצוע המטלה התבע"ית על-בנות, על חשבונתה והוצאותיה, עבור העירייה, את שטחי הציבור כהגדרתם לעיל, ולמלא אחר כל התחייבותיה על-פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את התחייבות החברה לבניית שטחי הציבור ורישום על שם העירייה, כמפורט בחוזה זה;

והואיל וידוע לצדדים כי חוזה זה כפוף לאישור המוסדות המוסכמים בעירייה;

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- | מבוא | 1. |
|-------|--|
| 1.1 | המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו |
| 1.2 | כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס 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. |
| 1.5 | <u>נספחים:</u> |
| 1.5.1 | נספח א'- נסח רישום המקרקעין |
| 1.5.2 | נספח ב'- תשריט המבנה הציבורי |
| 1.5.3 | נספח ג'- בוטל |

1.5.4	נספח ו'- תעודת השלמה לשטחי הציבור
1.5.5	נספח ז- כתב ערבות לרישום
1.5.6	נספח ח'- ייפוי כח לטובת העירייה להבטחת רישום שטחי הציבור
1.5.7	נספח ט'- נוסח ביטוח עבודות קבלניות
1.5.8	נספח י - ערבות ביצוע
1.5.9	נספח יא - ערבות בדק
1.5.10	נספח יב - כתב התחייבות להעברת זכויות החברה לצד ג'
1.5.11	נספח יג - אומדן עלויות בניית המבנה הציבורי

2. הגדרות

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

2.1	"הבניין" או "הפרויקט" - מבנה/מבנים שייבנה/ייבנו, על המקרקעין;
2.2	"המבנה הציבורי" - מבנה בגודל 350 מ"ר מ"ר שטח עיקרי + 140 מ"ר שטחי שירות + 4 מקומות חניה והכל בהתאם לתשריט המצורף <u>כנספת ב' להסכם זה ולמפרט טכני המצורף כנספת ג' לחוזה זה</u>
2.3	"
2.4	"עלות הביצוע" - בגין העלות של ביצוע מבנה הציבור ברמת מעטפת תקנון מההשבחה וההשבחה.
2.5	"המהנדס" - מהנדס העיר בת-ים;
2.6	"המנהל" - מנהל אגף מונציפאלי בבת-ים
2.7	"המקרקעין" - גוש 7129 חלקה 110
2.8	"
2.9	"העבודות" - כל העבודות, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, לתכנון והקמת שטחי הציבור, לרבות רישום המבנה הציבורי וחניות העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין;
2.10	"הקרקע למבנה הציבור" - חלק מן המקרקעין אשר עליו יבנה המבנה הציבורי וחניות העירייה כמוגדר כמטלה התביעתית;
2.11	"שטחי הציבור" - מבנה הציבור, הכיכר וחניות העירייה;
2.12	"התביעה" - תוכנית בניין עיר מס' 502-0149179
2.13	"תאריך תחילת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8.2 להלן;
2.14	"תקופת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8.3 להלן;
2.15	"מדד הבסיס" - המדד שחל ביום חתימת חוזה זה;

2.16 "מדד קובע" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

2.17 "הפרשי הצמדה"

למדד המחירים לצרכן" -

שיעור עליית או ירידת המדד הקובע 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;

2.18 "ריבית" - ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;

3. ההתקשרות:

3.1 החברה תבצע את עבודות בניית שטחי הציבור (ברמת מעטפת) כמתחייב מהמטלה התב"עית אשר עפ"י התב"ע יבוצעו בשטחים שהזכויות בהם בבעלות העירייה על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות בהתאם להוראות חוזה זה. החברה לא תהיה זכאית לדרוש ו/או לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות והכל בהתאם להוראות חוזה זה עלויות הביצוע של בניית מבנה הציבורי בסך של 2,890,764 ₪ יקוזז מההשבחה.

3.2 לאחר סיום ביצוע העבודות לבניית שטחי הציבור בהתאם להוראות חוזה זה, מתחייבת החברה למסור את שטחי הציבור, על רמת מעטפת חזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה ולגרום לקישורם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לחתימת העירייה על כל מסמך שיידרש לשם השלמת העבודות והרישום, ללא כל תמורה מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קניזו ו/או הפחתה מאגרות או היטלים. למעט הפחתת עלות הביצוע מההשבחה בהתאם לאמון נספח י"ג.

4. הצהרות החברה

4.1 כי בדקה את שטחי הציבור וכי הינה מכירה את מהותן, היקפן וטיבן של העבודות וכן, כי בדקה את כל הנספחים המצורפים לחוזה זה וכל מסמך שנכלל בו על דרך האזכור וכי מצאה את כל אלה מתאימים לצרכיהן ולצורך חוזה זה.

4.2 כי בדקה את המקרקעין עליהם ייבנו בין היתר, שטחי הציבור, ולא תהא לה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה. מובהר בזאת כי במידה וייתגלה כל זיהום קרקע שהוא במקרקעין יהא זה באחריות החברה בלבד לדאוג לנקות את המקרקעין מכל זיהום קרקע שהוא, על חשבונה והוצאותיה בלבד, ולא תהיה לה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה.

ניקוי הזיהום, ככל שיימצא כזה, יעשה להנחת דעתם של המשרד להגנת הסביבה ושל הרשות לאיכות עיריית בת ים הסביבה ובהתאם להנחיותיהם, לרבות כל פעולה סבירה שהיא אשר תידרש על ידם לפתרון הזיהום שנמצא במקרקעי הפרוייקט.

החברה מצהירה שידוע לה כי מילוי הוראות סעיף זה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה עיריית בת ים, הינם תנאי לקבלת היתר הפירה ודיפון.

4.3 כי היא ו/או מי שיועסק על ידיהן, הינם ויהיו בכל הזמנים הרלוונטיים לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור, בעלי המיומנות והניסיון לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור במועד, בכמות ובאיכות הנדרשים על פי הוראות חוזה זה, תוך עמידה בכל תנאי חוזה זה ונספחיו.

4.4 כי חתימתה על חוזה זה אושרה על ידי כל הגורמים המוסמכים שאישורם נדרש להתחייבויותיה הכלולות חוזה זה.

4.5 סעיף 4 לעיל, על תני סעיפיו הינו סעיף יסודי, שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5.1

- 5.1.1 החברה תגיש לאישור המפקח, כהגדרתו בסעיף 6 להלן, בקשות להיתרי בנייה לבניין, לרבות לשטחי הציבור (להלן: "הבקשות").
- 5.1.2 הבקשות תתאמנה לתב"ע ולהוראות החוזה ונספחיו. כן תעמודנה הבקשות בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן לביצוע העבודות נדרש על פי הדין. לא יהיה במעורבותם של העירייה, המנהל והמפקח ו/או מי מטעמם, בשלב הכנת הבקשות ואישורן, משום התחייבות מטעם העירייה ו/או המפקח ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמם, למתן היתרי הבנייה.
- 5.1.3 החברה מתחייבת לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות בהתאם לדרישות המפקח, תוך שלושים (60) ימים ממועד קבלת דרישה לכך (להלן: "הבקשות המתוקנות").
- 5.1.4 הבקשות המתוקנות, לאחר אישורן על ידי המפקח, תוגשנה לרשויות התכנון המוסמכות, וזאת תוך שישים (60) ימים ממועד אישורן על ידי המפקח.
- 5.1.5 הצדדים מסכימים כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו כי ירשם בהיתר הבניה שתנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה, כמפורט בסעיף 22 להלן.

5.2

- 5.2.1 החברה תכין תכניות לבניית שטחי הציבור ותגיש אותן לאישור המפקח (כהגדרתו בסעיף 6 להלן), תוך שלושה (3) חודשים ממועד קבלת הנחיות התכנון מהעירייה (להלן: "התכניות המפורטות לביצוע").
- 5.2.2 המפקח יאשר את התכניות המפורטות לביצוע או יורה על עריכת שינויים בהן בתוך שישים (60) ימים מיום קבלתן. החברה תבצע את השינויים בתכניות המפורטות לביצוע, ככל שיתבקשו, בהתאם להוראת המפקח, ותגיש תכניות מתוקנות לאישור המפקח, תוך 30 יום מדרישת המפקח לביצוע השינויים.
- 5.2.3 ככל שהתוכניות תוקנו לשביעות רצון המפקח, לאשה המפקח את התכניות שתוקנו לפי דרישתו בתוך שלושים (30) ימים נוספים ממועד קבלת התכניות המתוקנות (להלן: "התוכניות המאושרות").

- 5.3 החברה תהא האחראית הבלעדית לתכנון המפורט של שטחי הציבור, פנן כן, להוצאת כל אישור ו/או היתר בניה הנדרש לצורך ביצוע העבודות. הוצאת האישורים ו/או היתרי הבניה יעשו על ידי החברה, באחריותה ועל חשבונה בלבד.
- 5.4 החברה תהיה האחראית הבלעדית על התכנון. אישור הבקשות ע"י המנהל ו/או המפקח אינו משחרר את החברה מאחריות לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הוועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתרי הבנייה.
- 5.5 החברה תעסיק אדריכלים, קבלנים, מהנדסים ויועצים שונים הרשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח - 1958, ו/או בכל מירשם אחר המתנהל על פי דין, ככל שהדין מחייב זאת, לצורך ביצוע העבודות.
- 5.6 סעיף 5 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

6. המפקח

- 6.1 העירייה תמנה מפקח/ים מטעמה ועל חשבונה, להיות המפקח/ים על תכנון וביצוע העבודות וכן על ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה (לעיל ולהלן: "המפקח"). זהות המפקח תימסר לחברה בכתב על ידי העירייה, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה.
- 6.2 העירייה שומרת על זכותה להחליף את המפקח, בכל עת, כראות עיניה בתנאי שהודעה על כך תימסר בכתב לחברה.
- 6.3 המפקח הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה.
- 6.4 המפקח רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לצורך בדיקת ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה והחברה מתחייבת לפעול בהתאם להוראות המפקח.

המצאת המפקח באתר ביצוע העבודות, או מתן הוראות על ידו, בהתאם לחוזה זה, אינה פוטרת את החברה מאחריותה המלאה לטיב העבודות ולביצוע תנאי החוזה על פי כל דין ועל פי הוראות החוזה ומסמכיו, לרבות אחריות החברה להעסקת כל בעלי המקצוע הנדרשים, לרבות מהנדס בצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות החברה לביצוע ביקורות ובפיקוח באמצעות מהנדסים/מעבדות מורשים בכל תחום, כנדרש על פי הדין, אחריות החברה לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות החברה להעסקת מודד מוסמך, אחריות החברה להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים והכל כנדרש על פי הדין.

7. העבודות

- 7.1 החברה תבצע את העבודות על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות, בהתאם להוראות החוזה ונספחיו. החברה לא תהא זכאית לקבל כל תשלום מהעירייה בעד ביצוע העבודות. עלות העבודות תקוזז משווי השבחה ו/בהתאם לאומדן עלויות המצב לחוזה זה כנספח י"ג
- 7.2 החברה מתחייבת בנייתו של המבנה הציבורי והחניית תהיה בהתאם לתשריט המסומן כנספחים ב לחוזה זה, וכדלקמן:
- 7.2.1 החברה מתחייבת כל בתחום המבנה העירוני לא יועברו כל תשתיות אופקיות ו/או אנכיות עבוד הפרויקט למעט מערכות העוברות בגרעין הבניין. על אף האמור בסעיף זה, היה ולא ניתן יהיה להפריד את כל התשתיות האנכיות המשרתות את הפרויקט מהמבנה העירוני, הבי שאלו יועברו במקומות שהוגדרו מראש, והכל בכפוף לתיאום ואישור מראש בכתב של המפקח מטעם העירייה.
- 7.2.2 הקבוצה תבנה את המבנה הציבורי עפ"י המפרט הטכני והפברגמרמה נספחים ג הנ"ל, באיכות גבוהה ובהתאם לדרישות העירייה ולתנאי העירייה.
- 7.2.3 המבנה הציבורי יתוכנן וייבנה באופן בו תהיה לו כניסה נפרדת ומערכות נפרדות מיתר הפרויקט.
- 7.2.1 החברה תבצע את חיבור מבנה הציבור למערכות תשתית שונות, מערכת המחשוב העירוני וכיוצ"ב, והכל לאחר תאום עם העירייה לרבות עם אגף המחשוב בעירייה ויתר הרשויות המוסמכות ועל חשבונה. החברה תתחייב להבטיח למבנה הציבורי חיבורי תשתית רציפים בסיום העבודות, הכל בתיאום עם העירייה ויתר הרשויות המוסמכות.
- 7.2.2 חזקה במבנה העירוני תימסר לעירייה עם סיום בנייתו כשהוא בנוי וראוי לשימוש לשביעות רצון העירייה, כך שניתן יהיה לעשות בו שימוש מיד עם מסירת החזקה לידי העירייה. המבנה הציבורי יימסר לעירייה כשהוא מתובר לרשת החשמל המים והביוב.
- 7.3 החברה תספק על חשבונה את כוח העבודה הדרוש וכן את הציוד, המתקנים, החומרים והכלים אשר דרושים לביצוע נכון ויעיל של העבודות.
- 7.4 החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע העבודות ובתיאומים הנדרשים לביצוען וכן, תישא בכל התשלומים, האגרות וההיטלים לכל רשות או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות אך לא רק, חברת החשמל, חברת הבזק, משרד התחבורה וכל רשות אחרת או גוף הנוגע לביצוע העבודות, לרבות התקנת מוני חשמל ומוני

- מים נפרדים לשטחי הציבור. עלות המבנה הציבורי תקוזז מההשבחה שתוטל על החברה במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 7.5 החברה מתחייבת לפעול לאיטום ראוי של השטחים המהווים את תקרות המבנה הציבורי ו/או רצפת המבנה הציבורי, לרבות הפלטה העליונה של המבנה הציבורי.
- 7.6 חזקה בשטחי הציבור תימסר לעירייה עם סיום בנייתם, שטחי הציבור יימסרו לעירייה כשהם מחוברים לרשת החשמל המים והביוב.
- 7.7 סעיף 7 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

8. לוחות זמנים

- 8.1 תוך שלשה (6) ימים מאישור המפקח את התכניות המאושרות ולא יאוחר מתום שנים עשר (12) חודשים מתאריך הודעת הוועדה המקומית, כי ניתן להוציא את היתרי הבנייה לביצוע העבודות, מתחייבת החברה להתחיל בביצוע עבודות הקמת המבנה הציבורי לא מקובל
- 8.2 החברה מתחייבת להשלים את ביצוע העבודות, לא יאוחר מתום ארבעים ושמונה (48) חודשים מתאריך תחילת ביצוע העבודות.
- 8.3 מובהר בזאת כי במידה ולא יתאפשר לחברה להתחיל בביצוע העבודות עקב הליכים משפטיים נגד בעלים סרבנים לפרויקט, המועד להתחלת העבודות ידחה בהתאם לתקופת העיכוב בגין ההליכים המשפטיים כאמור.
- 8.4 סעיף 8 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

9. השלמת ביצוע העבודות ומסירת החזקה במבנה הציבורי וחניית העירייה לעירייה

- 9.1 כשלושה (3) חודשים לפני מועד מסירת החזקה של המבנה הציבורי וחניית העירייה או במועד סמוך לכך ולאחר שהסתיימו העבודות במבנה הציבורי ובחניית העירייה, יפגשו הצדדים ויקיימו סיור במבנה הציבורי ובחניית העירייה ובהתאם לכך יערכו הצדדים פרוטוקול קדם מסירה שילחתם ע"י שני הצדדים (להלן: "פרוטוקול קדם מסירה ראשון").
- 9.2 החברה תבצע את תיקון הליקויים אשר פורטו בפרוטוקול קדם המסירה הראשון, תוך התקופה שתיקבע לכך על ידי המפקח ו/או המנהל ובהתחשב במהות הליקוי. חושלם ביצוע העבודות, לדעת החברה, ולאחר שתוקנו הליקויים בפרוטוקול קדם מסירה הראשון, תודיע על כך החברה למפקח בכתב (במצעות הודעה לנייד), ותזמן את נציגי העירייה לסיור נוסף במבנה הציבורי לצורך קבלת אישור אודות השלמתם וזאת בתוך 14 ימים מהודעת החברה, בכתב, למפקח, כאמור.
- 9.3 העירייה ו/או מי מטעמה תעביר את התייחסותה, בכתב, בתוך 14 ימי עסקים מהמועד בו התקיים פרוטוקול קדם המסירה הראשון וחוזר חלילה עד אשר יתוקנו כל הליקויים שצוינו בפרוטוקול קדם מסירה הראשון ובכל פרוטוקול נוסף שיתקיים בעקבות הסיורים בין הצדדים ויתקבל אישור המפקח אודות השלמתם.
- 9.4 כחודש לפני מועד מסירת החזקה במבנה הציבורי וחניית העירייה לעירייה או בסמוך לכך, ולאחר חיבור המבנה הציבורי ולמערכות ותשתיות המים, הביוב, החשמל והגז, יפגשו הצדדים ויקיימו סיור נוסף במבנה הציבורי ובהתאם לכך יערכו הצדדים פרוטוקול קדם מסירה לאחר חיבורים שילחתם ע"י שני הצדדים (להלן: "ליקויים בפרוטוקול קדם המסירה לאחר חיבורים"). על סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 9.2-9.3 לעיל בשינויים המחויבים. מובהר, כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר לא יהוו עילה מוצדקת לדחיית קבלת החזקה במבנה הציבורי אך גם לא פוטרים את החברה מתיקונים בשנת הבדק.
- 9.5 לא ביצעה החברה את תיקון הליקויים בהתאם לפרוטוקולים האמורים בס"ק 9.1-9.4 לעיל, תהא העירייה רשאית לבצע את תיקון הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון בכפוף למתן התראה בכתב לחברה לתיקון הליקויים והחברה לא פעלה לתיקונם. הוצאות ביצוע תיקון הליקויים יהיו על חשבון הקבוצה והעירייה תהא זכאית לגבות את מלוא ההוצאות הנ"ל, בתוספת 10% מהן בתוספת מע"מ כחוק, כהוצאות תקורה מכל ערבות

שנמסרה לה על ידי הקבוצה על פי החוזה המוחזקת על ידה וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית העירייה על פי החוזה ו/או על פי הדין.

9.6 המפקח יעניק לחברה, במועד מסירת החזקה לעירייה, תעודת השלמה של ביצוע שטחי הציבור, בנוסח המצ"ב לחוזה ומסומן **כנספת 1**, והחברה תחשב כמי שהשלמה את ביצוע העבודות, לאחר שביצעה את כל האמור להלן:

9.6.1 ביצוען של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה ולשביעות רצון המפקח. יובהר כי העבודות יחשבו ככאלה אף אם יוכן פרוטוקול ליקויים של עבודות אשר אינן גורעות משימוש סביר במבנה הציבורי למטרה לשמה נועד או אם אין השימוש הסביר נפגע משיקולי בטיחות. במקרה של מחלוקת בין הצדדים בקשר עם ליקויים במבנה ימונה בורר מוסכם ו/או מהנדס שימונה ע"י יו"ר לשכת האדריכלים והמהנדסים

9.6.2 תיקון הליקויים בפרוטוקולים האמורים בס"ק 9.1-9.4 לעיל.

9.6.3 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאתר מורשה כדן.

9.6.4 קבלת "תעודת אכלוס" לשטחי הציבור (המהווה תעודת גמר).

9.6.5 המצאת ערבות הבדק, כהגדרתה בסעיף 24 להלן, למפקח.

9.7 לאחר קיום התנאים הקבועים בס"ק 9.6 על תתי סעיפיו על ידי החברה, החזקה בשטחי הציבור יימסרו במועד מתן תעודת ההשלמה על ידי המפקח, לידי העירייה, כשכל מערכותיהם מחוברות ופועלות. במעמד מסירת החזקה של שטחי הציבור לעירייה, יחתמו הצדדים על טופס "קבלה/מסירת נכס" בהתאם לנהלי העירייה המצ"ב ועל טופס העברת צרכן להעברת מוני מים וחשמל על שם העירייה ובהתאם לנוסח הנהוג בעירייה המצ"ב.

9.8 לאחר קבלת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה, ולאחר עמידת החברה בכל התנאים לקבלת "תעודת אכלוס", יינתן אישור עקרוני על ידי אגף הנכסים לקבלת "תעודת אכלוס" (המהווה תעודת גמר) לפרוייקט כולו. למען הסר ספק, מובהר כי אישור זה לא מהווה אישור למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרוייקט

9.9 לאחר מתן תעודת השלמה על ידי המפקח לבעלים ומסירת החזקה במבנה הציבורי, ובחניות העירייה לידי העירייה, יינתן אישור עקרוני על ידי אגף נכסי העירייה לקבלת "תעודת אכלוס" לפרוייקט (המהווה תעודת גמר)

9.10 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, מתחייבת העירייה לקבל לידיה את החזקה במבנה הציבור, וחניות העירייה, אף אם הושלמה בנייתם לפני המועד האחרון הקבוע בהסכם זה למסירתם.

10. גידור, שמירה ואמצעי בטיחות

10.1 תוך 30 ימים מהמועד בו קיבלה החברה הודעה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפיה ניתן להוציא היתר בניה, על החברה להגיש תוכנית אגרון אתר (הכולל גידור ומשד למפקח), ובהמשך להקים בגבולות המגרש גדר ארעית, הכוללת שערים עפ"י הנחיות העירייה ו/או המפקח ו/או הדין וכל זאת, רק לאחר קבלת אישורם לתוואי הגדר בכתב

10.2 על החברה להחזיק את הגדר והשערים במצב תקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות ולסלקם לאחר השלמת העבודות.

10.3 אין להניח חומרי הבנייה וכלי עבודה אלא בתוך גבולות הגדר.

10.4 החברה תתחזק ותתקן בכל פעם, לפי הצורך, כל פגם בגדר, הכל כדי שהגדר תהיה שלמה בכל מהלך תקופת העבודות.

10.5 החברה תמלא, על חשבונה והוצאותיה, אחר כל דרישות הדין, אגף הנדסה בת- ים בדבר התקנת גידור, שמירה, שילוט ואמצעי זהירות וכיוצ"ב בשטחי הציבור.

10.6 מבלי לפגוע בשאר התחייבויות החברה על פי החוזה והדין, תתקין החברה אמצעי תאורה בהתאם לדרישות הדין.

10.7 סעיף 10 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

11. רישום שטחי הציבור על שם העירייה וזיקות ההנאה לטובת הציבור

11.1 במועד הראשון שיתאפשר ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים בהם לשכת המקרקעין פועלת מיום קבלת המסמכים הנדרשים מהעירייה, מתחייבת החברה להגיש בקשה רשום הערת אזהרה בגין הייעוד או השימוש במקרקעין ו/או על הוראה של תכנית ו/או תנאי בהיתר שניתנו לפי חוק התכנון לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של העירייה לרשום הערת אזהרה, ככל שהחברה לא תעשה כן.

מובהר כי רישום הערת האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון) לפרויקט.

11.2 החברה מצהירה שידוע לה שעל מנת לבצע את רישום השטחים הציבוריים **בבעלות העירייה**, יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "**איחוד וחלוקה**") במקרקעין, וכי האחריות על ביצוע איחוד וחלוקה מוטלת עליה ועל חשבונה, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.7 לתב"ע ולהוראות חוזה זה.

החברה מתחייבת לשאת באחריות לביצוע הליך איחוד וחלוקה, על כל המשתמע מכך, לרבות כל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה ע"י רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, יבוצע ע"י החברה ועל חשבונה לא מקובל.

11.3 החברה מתחייבת להגיש לרישום על שם העירייה ובבעלותה את השטחים הציבוריים במסגרת הליך האיחוד והחלוקה כאמור, שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, וזאת בתוך זמן סביר.

מובהר כי רישומן, בפועל, של שטחי הציבור ושטחי הציבור, כאמור, יהוו אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

11.4 להבטחת קיום התחייבות זו, הפקידה החברה בידי העירייה כתב ערבות בסך 30,000 ₪ אשר העתקו מצורף **כנספת 1** לחוזה זה. כתב הערבות יוחזר לחברה לאחר סיום ביצוע רישום שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"י העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן החברה תפקיד בידי העירייה יפוי בת, בהתאם לנוסח המצ"ב לחוזה זה **כנספת 2** לשם ביצוע פעולות הרישום. העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח במידה והחברה לא תקיים התחייבותיה ע"פ סעיף זה, והחברה, בהתייחסה על חוזה זה, מאשרת ומסכימה לשימוש בייפוי הכוח כאמור.

11.5 החברה מתחייבת להגיש בקשה לרישום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונה והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כנחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט ובכפוף לקבלת כל המסמכים הנדרשים לכך מהעירייה ומצד ג' שתידרש הסכמתו.

11.6 החברה מתחייבת להעביר לעיון ואישור העירייה את תקנון הבית המשותף בטרם הגשתו לרישום בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להבטיח את התחייבות החברה על פי סעיף 12.2 להלן.

11.7 סעיף 11 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

12. תחזוקה ודמי ניהול של המבנה הציבורי וחניית העירייה

12.1 מוסכם כי העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולו ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחוייבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כד, תשלומים מכל מין וסוג. **העירייה תחוייב** בתשלום דמי ניהול עבור השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי, לרבות אך לא רק מעליות שבהן העירייה עושה שימוש

(ככל שיש כאלו) מערכת אוורור, ספרינקלרים, צילרים, מפוחים, תאורה, ניקיון, ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה למבנה הציבורי. מובהר כי כל האמור לעיל אינו כולל נזק לשטח ו/או הרכוש המשותף (לרבות המתקנים כמפורט לעיל), במישרין או בעקיפין, אשר ייגרם ע"י העירייה ו/או מי מטעמה.

12.2 מובהר לחברה והיא מתחייבת כי הוראות סעיף 12.1 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט, וכי לא תהיה לה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בבניין שייבנה בפרויקט טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של המבנה הציבורי כלפי העירייה ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי.

קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המקנה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאה את התחייבותה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, תצהיר המאשר כי בכל החוזים של רוכשי היחידות בבנין קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות בסעיף 12.1 כאמור, וכן תציג העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

12.3 העירייה מתחייבת לדאוג לתחזוקה השוטפת, לרבות ניקיון, של כל המתקנים במבנה הציבורי.

13. בטיחות בביצוע העבודות

13.1 החברה מצהירה, כי היא מכירה ויודעת את חוקי הבטיחות בעבודות לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשי"ל – 1970 וכי היא מקבלת על עצמה לנהוג לפי השבוע בהם ובהתאם לכל דין.

13.2 בכל מהלך ביצוע העבודות, תנקוט החברה, על חשבונה, בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים להבטחת חיים ורכוש, במבנה הציבורי ובסביבתו, וכן את כל האמצעים הנדרשים להבטחת העבודות, כולן או חלקן, הכל על פי הנחיות המנהל, הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.

13.3 החברה תשא באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), תשי"ל – 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988. החברה תקבל על עצמה את האחריות הפוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על החברה לנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת לשמור על בטיחות העובדים, ובכלל זה לדאוג לכך, שכל העובדים במקום ביצוע העבודות יצויידו בכלי עבודה ובציוד מגן תקינים, שהציוד ו/או המתקנים שיובאו ו/או יותקנו על ידם במקום ביצוע העבודות יהיו תקינים ובעלי תעודות בדיקה עדכניות ותקפות, ויופעלו אך ורק על ידי עובדים המורשים ומוסמכים לכך.

13.4 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לעניין זה במסמכי החוזה, החברה תהא האחראית על פי דין לכל הנעשה והמתרחש במבנה הציבורי ו/או בכל מקום אחר בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות כל הנוגע לבטיחות וזאת, בין אם הביצוע נעשה על ידי במישרין ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמה.

13.5 כל החוצאות הכרוכות בנקיטת אמצעי בטיחות וזהירות כאמור, וכל הנחיה של המנהל ו/או המפקח בנושא בטיחות תחולנה על החברה ותבוצענה על ידה, ללא תוספת תשלום כלשהי.

14. מניעת פגיעה בציבור

בתקופת ביצוע העבודות החברה מתחייבת בזאת, כדלקמן:

14.1 החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את כל הנדרש כדי לאפשר פעילות סדירה בסמוך למבנה הציבורי ובכלל זה, לאפשר מעבר חופשי ברחובות הסמוכים למבנה הציבורי, הכל לפי הוראות ואישורים של העירייה והרשויות המוסמכות, כפוף להוראות היתרי הבניה והנחיות המהנדס. כמו כן, מתחייבת החברה לבצע אחזקה שוטפת ומסודרת וניקיון של דרכי הגישה, המדרכות והמעברים הציבוריים, לרבות דרכי הגישה והמעברים הזמניים, מסביב למבנה הציבורי ולשאת בכל החוצאות בקשר לכך. כי לא תהא פגיעה בנחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים שלישיים, אשר בעת ביצוע העבודות יעבדו ו/או ימצאו בתחומי המבנה הציבורי ו/או בסמוך

להם, ובמידת הצורך ובלית ברירה תדאג להקטנת אי נוחות כאמור ככל הניתן בהתאם להנחיות ולשביעות רצונו של המפקח.

14.2 כי לא תניע תומרים, ציוד, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים על כל דרך או מדרכה, אלא על פי היתר ובהתאם לתנאי ההיתר.

14.3 כי תתקין מנורות, פיגומים, מחיצות, שלטי אזהרה וכיוצא בזה כפי שיידרש מעת לעת על ידי המנהל לשם הגנה מספקת על הציבור, לרבות הגורמים האחרים המצויים במבנה הציבורי ובסמוך לו.

14.4 כי לא תהיה הפרעה שאינה סבירה בהתחשב בגודל הפרויקט ובמיקומו לתנועה בדרכים המובילות למבנה הציבורי, ולצורך הובלתם של משאות מיוחדים, יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מכל רשות מוסמכת. כמו כן, תדאג החברה לקבל רישיון לדרכי גישה למבנה הציבורי מכל רשות מוסמכת על פי כל דין.

15. בוטל

16. אחריות החברה בקשר עם ביצוע העבודות

16.1 אחריות לנזק לרכוש ציבורי

16.1.1 לפני תחילת העבודות, על החברה לפנות לחברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברת הטלוויזיה בכבלים, עיריית – בת ים ויתר הרשויות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלוויזיה בכבלים, כיבוי אש, מים, ניקוז או ביוב, בשטח המקרקעין ובסביבתם, וכן תכנית הפיתוח שלהם, ולשם תאום מוקדם של העבודה עם הרשויות הנ"ל. על החברה לוודא כי אין במקרקעין כבלים או צנרת כגון: כבלי חשמל, צינורות מים, ביוב, בזק וכד', ובמידה ואכן קיימים - באחריותו להעתיקם בתאום ובאישור עם כל הרשויות המתאימות.

16.1.2 ידוע לחברה כי היא מבצעת עבודות בקרבה למבנים ולמתקנים קיימים החברה תהא אחראית לשלמות המבנים והמתקנים הקיימים. עם גילוי מתקן המפריע למהלך החופשי של עבודת החברה, על החברה להודיע מיד על כך למפקח, ולקבל ממנו הוראה על אופן הטיפול בו.

16.1.3 בוטל

16.1.4 ידוע לחברה כי העירייה ו/או מי מטעמה, אינה אחראית לכל נזק שייגרם לאותם מבנים ומתקנים קיימים וכן, שהיא בלבד אחראית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים ותקשורת, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעים ו/או תת קרקעיים וכיוצא בזה, תוך כדי ובגין ביצוע המבנה הציבורי, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע המבנה הציבורי. החברה מתחייבת לתקן כל נזק שייגרם על חשבונה, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצון המפקח, ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול ברכוש שניזוק כאמור. החברה תשא בכל ההוצאות, הן הישירות והן העקיפות, שייגרמו כתוצאה מהנזק הנ"ל ו/או תיקונו. על החברה לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכנית עדכנית על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במקרקעין.

16.1.5 החברה מתחייבת במשך התקופה שתחל במשך כל תקופת ביצוע העבודות, לנהל ולהחזיק את הקרקע למבנה הציבורי וסביבתה במצב תקין ולשמור עליה כמנהג בעלים השומר על רכושו, ולמלא אחר הוראת כל דין. החברה תשא באחריות בלעדית ומלאה כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי על כל פעולותיה ו/או מחדליה של החברה בקרקע למבנה הציבורי ובדרכים הגובלות בו ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה. החברה תשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיה ו/או מחדליה של החברה, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

עם השלמת העבודות כמפורט בסעיף 9 לחוזה זה, תעביר החברה לעירייה כתיב אחריות לגבי טיבן של העבודות והמתקנים שבוצעו על ידה במבנה הציבורי. תוקפם של כתיב האחריות לכל העבודות הנ"ל, יהיה לתקופה של שנים עשר (12) חודשים קלנדריים, ממועד השלמת העבודות כמפורט בסעיף 9 לחוזה.

16.2 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 18 להלן.

16.3 אחריות לנזק גוף או רכוש

16.3.1 החברה האחראית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם, ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלני המשנה ו/או לכל מבנה ורכוש אחר המצוי במקום ביצוע העבודות ו/או מחוץ למקום ביצוע העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע המבנה הציבורי על ידי החברה ו/או על ידי עובדיה ו/או שלוחיה ו/או קבלני המשנה ו/או המועסקים על ידה ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית בביצוע העבודות, לרבות מחדל של החברה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או קבלני המשנה שלה, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק ובפיקוח לכך שהחברה אחראית על פי דין לנזק ו/או האובדן ו/או התאונה.

16.3.2 החברה תשא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטל ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן תהא החברה אחראית לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ובגין ביצוע העבודות וביצוע תיקונים בתקופת הבדק.

16.3.3 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 18 להלן.

16.4 אחריות לנזק לעובדים

16.4.1 החברה אחראית באחריות על פי דין, בכל מקרה של נזק או הפסד שיקרו או ייגרמו לעובדיה ו/או למי מטעמה, תוך כדי או עקב ביצוע או מחדל מהתחייבותיה של החברה על פי החוזה והינה אחראית לשלומם ולביטחונם של כל עובדיה ו/או המועסקים על ידה ו/או הנמצאים בשרותה ו/או מי מטעמה.

16.4.2 החברה מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שייגיעו ממנה על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשרותה, לרבות קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמה, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע המבנה הציבורי ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

16.4.3 החברה מתחייבת לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 18 להלן.

16.5 היעדר אחריות מצד העירייה

16.5.1 על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות שתעשה במשך כל תקופת ביצוע העבודות ובמקרה שהעירייה ו/או מי מטעמה ישאו בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל, כאמור ו/או כתוצאה מהם, בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובת העירייה, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה חלוטים שלא עוכב ביצועם וכיובי, תפצה החברה את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל תשלום, כאמור, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שבצעה תשלום כאמור, ובלבד שהודע לחברה על כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור וניתנה לחברה אפשרות סבירה להתגונן ובלבד שהחברה אחראית על פי דין לתשלום. מובהר, כי העירייה לא תהיה רשאית להתפשר בשם החברה וכל פעולה של העירייה בקשר עם האמור תעשה אך ורק בתיאום ובאישור החברה בכתב ומראש.

16.5.2 מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות החוזה, או מכל דין, תהא החברה אחראית אחריות מלאה, לרבות אחריות מקצועית, לכל ההוצאות ו/או ההפסדים שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי שהוא, כתוצאה ממעשה רשלני או מחדל של החברה, של עובד מעובדיה או מי מטעמה, בקשר עם החוזה.

16.6 **אחריות החברה לנזק לעבודות, למבנה הציבורי ולתכולתו:**

16.6.1 מיום תחילת ביצוע העבודות ועד השלמת ביצוע העבודות, תהא החברה אחראית לשמירה ולשלמות העבודות במקרקעין, לרבות כל ציוד וחומרים שהובאו על ידה למקרקעין למטרת ביצוע העבודות, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו באתר והשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק, מסיבה כלשהי יהא על החברה לתקן את הנזק על חשבונה בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות מתאימות בכל פרטיהן להוראות החוזה ונספחיו.

16.6.2 הוראות סעיף 16.6.1 לעיל, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי החברה תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידה, בתקופת הבדק.

17. **פיצוי ושיפוי על ידי החברה**

17.1 החברה מתחייבת לנקוט, על חשבונה והוצאותיה, בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר הבעלים אחראים להם על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין.

17.2 אם תידרש העירייה ו/או מי מטעמה, לשלם לאדם או גוף כלשהו, פיצויים על נזק, בין במעשה ובין במחדל, שהאחריות לגביו חלה לפי הוראות חוזה זה על החברה ו/או תידרש להוציא הוצאה מכל סוג שהוא בקשר עם חוזה זה, לרבות במקרה של ביטול חוזה זה בהתאם להוראות סעיף 28 להלן, מתחייבת החברה לפצות את העירייה ו/או את מי מטעמה, על כל סכום שתידרש העירייה לשלמו, בין אם הוגשה תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין תשלום כזה ובין אם בוצעו תשלומים ונדרשו הוצאות כאלו ללא תביעה משפטית ובכפוף לקבלת פס"ד חלוט.

17.3 החברה מתחייבת כי ככל שיהיו לצד שלישי כל תביעות ו/או טענות כנגד העירייה בגין מעשה רשלני ו/או מחדל על ידי כל אדם ו/או גוף שהם מטעם החברה, בקשר עם הוראות חוזה זה, הרי שהחברה תפעל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והנחיתותיה של העירייה באחת משתי הדרכים הבאות:

17.3.1 החברה ותכנס בנעלי העירייה על כל המשתמע מכך, ותישא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, וכן תשלם, על חשבונה והוצאותיה, כל סכום בו תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, החלטה חלוטה וכיוב'. למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.

או

17.3.2 העירייה מתחייבת להודיע לחברה על כל תביעה, כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר לחברה להתגונן בשם העירייה ו/או מי מטעמה. החברה תשא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, וכן תשלם, על חשבונה והוצאותיה, כל סכום בו תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין חלוט, החלטה וכיוב'. למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.

17.4 החברה מתחייבת, לשפות ו/או לפצות, באופן מלא ובתוך 30 יום מיום עם קבלת דרישת תשלום מהעירייה בכתב (למעט מקום בו נדרשה העירייה לשלם את הסכום האמור בפרק זמן קצר יותר) את העירייה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש בגין ביצוע העבודות ע"י החברה, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדה ו/או נגד כל מי מעובדיה, שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל מעשה ו/או מחדל לו אחראית החברה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או סכום ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או נזק שייגרמו לעירייה ו/או מי מטעמה, עקב או כתוצאה ממעשי ו/או מחדלי החברה ו/או מי מטעמה על פי חוזה זה, ולרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות

המשפטיות שייגרמו לעירייה, במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין שלא עוכב ביצועו לחובתה בקשר לכל נזק, אשר החברה אחראית לו על פי חוזה זה. העירייה תודיע לחברה, מיד לאחר קבלת דרישה או תביעה כאמור, על דבר קבלתן ותשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, לשם ניהול הליך משפטי בגין דרישה ו/או תביעה, כאמור.

17.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מביצוע עבודה כלשהי של החברה בניגוד לחוזה זה ו/או לכל דין, יוצא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, צו מאת בית משפט, תהא החברה אחראית לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק בין ישיר ובין עקיף שנגרם באחריותה של החברה וזאת, מבלי לגרוע מחובתה של החברה לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את החברה בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות כתוצאה מצו כנ"ל.

17.6 היה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי הוראות סעיף זה על תתי סעיפיו, תהיה העירייה רשאית לחלט בהתאם, אחת, או יותר מהערבויות הנמצאות בידיה על פי חוזה זה בכפוף למתן התראה בכתב בת 30 ימים. חילוט כזה אם יבוצע לא יפגע בזכות העירייה לפעול לקבלת סכומים-אלה מהחברה בכל האמצעים העומדים לרשותה על פי חוזה זה ועל פי כל דין. העירייה תקבע על פי שיקול דעתה, את סדר זקיפת הסכומים שיתקבלו מחילוט ערבויות כאמור.

17.7 מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה בחוזה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהחברה אחראית לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון החברה והחברה תשא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 110% ובלבד, שהעירייה תודיע לקבוצה, על הנזקים והחברה לא תיקנה נזקים אלו תוך שלושים (30) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה.

17.8 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החברה כל סכום שתשלומו חל על החברה על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרתה לחברה בהודעה, בכתב, לשלמו והחברה לא שילמה אותו תוך 30 יום מיום שנדרשה לכך. שילמה העירייה סכום כלשהו כאמור, תהיה העירייה זכאית לדרוש השבתו מהחברה. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרש הצמדה למזדד המחירים-לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

18. ביטוח העבודות

18.1 מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוזה זה או על פני כל דין, על החברה לערוך בעצמה ו/או באמצעות (לפי העניין) קבלן ו/או חברת ניהול מטעמה ככל ותמונה (להלן: "חברת הניהול") ולקיים בחברת ביטוח מורשית כדין, את כלל הביטוחים המפורטים להלן:

18.1.1 החל מיום תחילת ביצוע העבודות ועד להשלמתן ומסירתו המלאה של הפרויקט - פוליסת ביטוח עבודות קבלנית (להלן: "ביטוח העבודות") בהתאם למפורט במסגרת אישור עריכת הביטוח הרצ"ב בנספח ט והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "אישור עריכת ביטוח העבודות")

18.2 מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי החברה, הוגדרו בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החברה, שאינה פוטרת את החברה ממלוא החבות על פי חוזה זה, ולחברה ו/או למי מטעם החברה לא תהיה כל טענה כלפי העירייה או מי מטעם העירייה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

18.3 לעירייה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי הביטוח, שיומצאו על ידי החברה כאמור לעיל, ועל החברה לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי החברה, להתחייבויות החברה על פי חוזה זה.

18.4 מוצהר ומוסכם, כי זכויות העירייה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל, אינן מטילות על העירייה או על מי מטעם העירייה כל חובה או כל אחריות שהיא, לגבי ביטוחי החברה, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא

המוטלת על החברה על פי חוזה זה או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם נבדקו אישורי עריכת הביטוח ובין אם לאו.

18.5 הוראות סעיף 18 זה על כל סעיפי המשנה שבו, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין ואין בהן כדי לשחרר את החברה מאחריות כלשהי בגין נזק/אובדן/הפסד וכד', המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי החברה.

18.6 החברה פוטר את העירייה ו/או גופים ו/או תאגידים מטעם העירייה ו/או המפקח ו/או הבאים מטעם הגופים לעיל, מאחריות –

18.6.1 לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו המובא על ידי החברה או מי מטעם החברה למקרקעין והמשמש לצורך ביצוע העבודות.

18.6.2 בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאיות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיף 1 לאישור עריכת ביטוחי הקבע ו/או סעיף 18.9 להלן, ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות).

הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

18.7 אם לדעת החברה ו/או מי מטעמה, לרבות חברת הניהול, יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי החברה, תינתן לחברה הרשות לערוך ולקיים את הביטוחים הנוספים או המשלימים כאמור, ובלבד שבכל ביטוח רכוש נוסף או משלים לביטוחי החברה ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי העירייה הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

18.8 סעיף 18 לחוזה זה, על תתי סעיפיו, אינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרת יסודית של החוזה.

19. ציות להוראות החוק ורישיונות

19.1 החברה מתחייבת לבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין ו/או הוראות של הרשויות המוסמכות.

19.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת החברה להשיג על חשבונה כל אישור ו/או היתר ולעמוד בדרישות כל דין ו/או חוקים ו/או תקן החלים על סוג העבודות המבוצעות על ידה על פי החוזה.

19.3 החברה תהא אחראית לביצוע כל הליכים עליה על פי כל דין ולהעברתם ו/או לתשלומם לשלטונות ו/או לרשויות ו/או למוסדות המוסכמים, הכל לפי העניין ולפי כל הוראה הנובעת מהחוזה ו/או מכל הוראות דין.

19.4 החברה תהא אחראית כלפי העירייה וכלפי הרשויות והמשרדים הממשלתיים, העירוניים, המקומיים ו/או רשויות מוסמכות אחרות כלשהן, בגין אופן ביצוען של העבודות והשלמתן לרבות מתן כל ההודעות וקבלת כל הרישיונות הדרושים ו/או שידרשו לביצוען, למעט רישיון הבניה, וכן למילוי כל החובות המוטלות ו/או שיוטלו על ידי הרשויות האמורות על פי כל דין בהקשר לביצוע העבודות על פי החוזה.

20. כוח אדם

20.1 החברה מתחייבת לספק על חשבונה היא את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה עליו, אמצעי התחבורה, לינה ומזון עבורם, וכן כל צורך אחר שלהם. לעירייה לא תהיה מחוייבות כל שהיא כלפי המועסקים על ידי החברה.

20.2 החברה מתחייבת להעסיק בכל העבודות עובדים מקצועיים ומנוסים לביצוע עבודות באיכות הגבוהה ביותר ובמועדים שנקבעו בחוזה.

21. תנאי עבודה

- 21.1 קבלת העובדים לעבודה על ידי החברה תעשה בהתאם להוראות כל דין. החברה תשלם שכר עבודה לעובדים שיעסקו על ידה בביצוע העבודות ותקיים את הוראות החוק בנוגע לתנאי העבודה, לרבות תשלום מיסים הנדרשים על פי דין, לקרנות ביטוח סוציאלי בהתאם לקבוע על ידי האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף עבור עבודה דומה באותו אזור.
- 21.2 החברה מתחייבת למלא את הוראות חוק הביטוח הלאומי והתקנות שהותקנו על פיו ולחמציא למנהל, להנחת דעתו אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיימה את התחייבויותיה, כמפורט בסעיף זה.
- 21.3 הנאמר בסעיף זה בא להוסיף על חובותיה של החברה ולא לגרוע מהן, ולא יתפרש בשום מקרה כמטיל על העירייה כלפי האנשים המועסקים על ידי החברה חובה כלשהי.
- 21.4 החברה מתחייבת להבטיח תנאי בטיחות לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל ידי רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לכך.

22. תנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט

- 22.1 מבוטל.
- 22.2 **סיום עבודות בניית המבנה הציבורי ברמת מעטפת (למעט חניות ברמת גמר) מהווה תנאי לאכלוס מבנה המגורים, תנאי זה יהיה חלק מתנאי היתר הבניה למבנה סעיף 22 לחוזה זה, על תתי סעיפיו. הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.**

23. ערבות לביצוע העבודות

- 23.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות חוזה זה, במלואן, בגין ביצוע והשלמת העבודות במלואן, על פי תנאי החוזה, תמציא החברה לעירייה במעמד חתימת החוזה, על ידה, ערבות בנקאית אנטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 10% משווי העבודות עבור העירייה.
- 23.2 ערבות הביצוע תהא בנוסח המצ"ב כנספת י לחוזה.
- 23.3 ערבות הביצוע תהא בתוקף עד מועד קבלת תעודת השלמה והמצאת ערבות הבדק על ידי החברה לעירייה.
- 23.4 החברה תמציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הביצוע כך שזו תהיה בתוקף עד מועד קבלת תעודת השלמה והמצאת ערבות הבדק לעירייה.
- 23.5 כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על החברה וישולמו על ידה.
- 23.6 אין במתן ערבות הביצוע הנ"ל ו/או במימושה על ידי העירייה כדי לגרוע מחיוביה של החברה כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 23.7 במקרה של מימוש ערבות הביצוע כולה או חלקה, חייבת החברה להמציא מיד לעירייה ערבות ביצוע חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הביצוע.
- 23.8 העירייה תהא זכאי לגבות מהחברה כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה מהחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, על ידי מימוש ערבות הביצוע.
- 23.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והחברה תפר תנאי מתנאי החוזה, יהא על החברה לתקן ההפרה תוך 30 ימים מהודעת העירייה לחברה בכתב על קיומה של הפרה. היה וההפרה לא תוקנה ע"י החברה תוך מסגרת הזמנים כאמור, תהא העירייה רשאית מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לחלט את סכום ערבות הביצוע כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי מבלי שהחברה תוכל להתנגד לחילוט האמור.

- 23.10 במקרה של חילוט הערבות, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט הערבות.
- 23.11 סעיף 23 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

24. ערבות לתקופת הבדק

- 24.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות החוזה, במלואן ובמועדן, בתקופת הבדק, תמציא החברה לעירייה במועד קבלת תעודת ההשלמה, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "**ערבות הבדק**"), על סך השווה ל- 3% משווי העבודות עברו העירייה.
- 24.2 ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד תום 13 חודשים ממועד קבלת החזקה במבנה הציבורי.
- 24.3 ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב **כנספח יא** לחוזה.
- 24.4 על ערבות הבדק יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיפים 23.4-23.10 לעיל, בשינויים המחויבים.
- 24.5 סעיף 24 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

25. בדק ותיקונים

- 25.1 על החוזה תחולנה הוראות חוק המכר (דירות) התש"לג – 1973 ו/או כל שינוי שיחול בו ו/או כל תקנה שתתקף מפוחו. המונחים הקבועים בחוזה על נספחיו, יפורשו בהתאם להגדרתם בחוק המכר (דירות) התש"לג – 1973 אלא אם נקבע אחרת במפורש בחוזה ובנספחיו.
- 25.2 תקופת הבדק תחל מיום השלמת ביצוע העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה. תקופות האחריות תהיינה כמפורט בחוק המכר (דירות), התש"לג – 1973 ובתוספת לו.
- 25.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אם פגם או ליקוי כלשהם, אינם ניתנים לתיקון, תהא החברה חייבת בתשלום פיצויים לעירייה והכל בכפוף לחוק המכר דירות. נתהוו ו/או נתגלו בעבודות תוך כדי תקופת הבדק פגמים ו/או ליקויים ו/או קלקולים ו/או נזקים ו/או כל פגם אחר מכל מין ו/או סוג הנובעים, לדעת המפקח כתוצאה מעבודה לקויה ו/או בלתי מדויקת ו/או שלא בהתאם להוראות החוזה כתוצאה משנימוש בחומרים פגומים ו/או לקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או כתוצאה מביצוע עבודה בלתי מיומנת ובין מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בעירייה (להלן ביחד ולחוד: "**הפגמים**") חליבת החברה לפקן את הפגמים על חשבונה לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי המפקח ובתאום עם כל גורם אחר אשר ישתמש בעבודות מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימלית למשתמשים בעבודות.

26. אגרות, היטלים, תשלומים ומיסים

- 26.1 החברה תשא בכל האגרות, ההיטלים, תשלומי הפיתוח, הוצאות היסות מבנים ובכל שאר התשלומים הכרוכים בבניית שטחי הציבור ו/או בהוצאתו של כל היתר הבניה ו/או הוצאתו של היתר הריסה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בנייה בקשר להקמת שטחי הציבור. אולם כאמור בגין החלקים הנבנים עבור העירייה לא חלים אגרות והיטלים כמו כן עלות הבניה תקוזז משווי ההשבתה על פי אומדן שיערך על ידי העירייה
- 26.2 תשלומי מס ערך מוסף, אם וככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על החברה וישולמו על ידה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או החברה ישולם על ידי החברה והיא לא תהיה רשאית לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו. בנוסף לאמור לעיל כל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר חוזה זה ובקשר להקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, מוסכם על הצדדים כי יחול וישולם על ידי החברה בלבד.

26.3 למען הסר ספק, בכל מקרה בו העירייה או מי מטעמה ידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מחוזה זה או מיישומו מתחייבת בזה החברה להשיב ו/או לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל סכום שהעירייה ו/או מי מטעמה ידרשו לשלמו בצרוף כל הוצאה ריבית וקנס שידרש או ישולם. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא ריבית בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

27. פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על איחורים

27.1 אם החברה לא תבצע את עבודות השטחים הציבוריים ו/או לא תשלם את ביצוע עבודות השטחים הציבוריים תוך תקופת ביצוע העבודות, כמפורט בסעיפים 8.2-8.3 לעיל, ויגרם לעירייה נזק מוכח בגין האיחור כאמור, לפי אישור המנהל בדבר הנזק הנ"ל, אזי תשלם החברה לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 100 ₪ (שקלים חדשים), בגין כל יום של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה (להלן: "**הפיצויים המוסכמים בגין איחור**") בתוספת מע"מ כחוק. חובתה של החברה לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים בגין איחור הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה ולכל זכות ו/או סעד אחרים של העירייה על פי הוראות החוזה ועל פי הוראות כל דין.

על אף האמור לעיל, איחור של עד שנים עשר (12) חודשים בהשלמת ביצוע השטחים הציבוריים, לא יחווה הפרה יסודית ולא יזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין האיחור. איחור של מעל שלושה (3) חודשים בהשלמת ביצוע השטחים הציבוריים, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה אשר יזכה את העירייה בפיצויים המוסכמים בגין איחור וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית.

27.2 הופר החוזה על-ידי החברה בהפרה יסודית זכאית תהיה העירייה לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 100,000 ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "**הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית**") בתוספת מע"מ כחוק. האמור לעיל אינו גורע מיתר זכויות העירייה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין ומזכותה לפיצויים בסכום גבוה מהסכום האמור.

27.3 העירייה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או את סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לחברה מהעירייה בכל זמן שהוא וכן, תהא העירייה רשאית לגבותם מהחברה בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש ערבות הביצוע. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית כשעצמם, ו/או בניכויים מהחברה, משום שחרור החברה מהתחייבותיה להשלים את ביצוע המבנה הציבורי או מכל התחייבות אחרת המוטלת על החברה על פי החוזה.

27.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לפיצויים בגין כל נזק שנגרם לה עקב הפרת החוזה על ידי החברה, לרבות הוצאות מימון ואובדן רווחים.

27.5 הפיצויים המוסכמים בגין האיחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי החוזה או לפי כל דין.

27.6 הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בין מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד חתימת חוזה זה לבין מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד התשלום בפועל.

27.7 מובהר ומוסכם בזאת, כי עיכוב בביצוע העבודה שאיננו בשליטת החברה ובמיוחד עיכוב של חברת החשמל לא יחשב כעיכוב לצורך סעיף זה והמועד לסיום העבודות יווארך בהתאם לתקופה בה נגרם העיכוב שאיננו בשליטת החברה

28. ביטול החוזה בגין הפרתו על ידי החברה

מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של העירייה לפי חוזה זה ולפי הדין, העירייה תהא זכאית לבטל את החוזה בכל אחד מן המקרים הבאים:

28.1 החברה הפרה את החוזה או הוראה מהוראותיו הפרה יסודית.

28.2 החברה הפרה את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקנו את ההפרה תוך זמן שנקבע לשם כך על ידי העירייה.

28.3 הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם החברה, פירוק החברה, להכרזתה כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיה, עיקול חלק מהותי מנכסיה וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים (30) יום מהגשתה לבית המשפט.

29. שיעבוד זכויות החברה

29.1 החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה זה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

29.2 העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שיעבוד זכויות העירייה בפרוקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמך השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

30. העברת זכויות

במידה והחברה תעביר את זכויותיה לצד ג' (להלן: "הנעבר") מתחייבת החברה, כי כתנאי להעברת הזכויות יובהר לנעבר כי זכויות העירייה על פי חוזה זה, מוחרגות מזכויות החברה, ואזי יראו את הנעבר כמי שמקבל על עצמו לבצע את התחייבויות החברה על פי חוזה זה, ובלבד שהחברה קבלה את אישור העירייה לכך מראש ובכתב או לחילופין תיוותר החברה חייבת על פי חוזה זה, ובלבד שקיימה את התנאים המצטברים הבאים:

30.1.1 בגין כל העברת זכויות תימסר על ידי החברה הודעה מפורטת לעירייה, בדבר פרטי העברת זכויותינו לנעבר, לרבות פרטי הנעבר והמצאת החוזה להעברת הזכויות לנעבר (להלן: "החוזה להעברת הזכויות"), וזאת תוך 30 (שלושים) יום מיום חתימת החוזה להעברת הזכויות על ידי הנעבר.

30.1.2 בכל חנזה להעברת זכויות תיכלל הוראה מפורשת, לפיה, הנעבר קרא את כל הוראות חוזה זה והינו מסכים להן וכי הוא נכנס בנעלי החברה לצורך מילוי כל התחייבויות המעביר על פי הוראות כתב התחייבות זה באופן מלא ולכל דבר וענין.

30.1.3 החוזה להעברת הזכויות לנעבר יכלול נספח כתב התחייבות בנוסח המצ"ב כנספח יב לחוזה זה.

31. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

32. הדין החל

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

33. כללי

33.1 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 הטוב ביותר.

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

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

33.4 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייבת החברה לשפות את העירייה בגין כל סכום שהעירייה תידרש לשלמו, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החברה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שתדרש לכך בכתב ע"י העירייה. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

33.5 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החברה כל סכום שתשלומו חל על החברה על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרתה לחברה בהודעה בכתב לשלמו והחברה לא שילמה אותו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילמה העירייה סכום כלשהו כאמור, תהיה העירייה זכאית לדרוש השבתו מהחברה. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

33.6 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החברה בלבד.

33.7 הסכם זה טעון אישור מועצת העיר.

34. כתובות והודעות

34.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 34.5 לחוזה זה.

34.2 כל הודעה שנמסרה בזה על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

34.3 כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס המצוין בסעיף 34.5 לחוזה זה ותוך ציון הנמען המצוין בכותרת חוזה זה - תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת השליחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות עד השעה 16:00 ואם לא - תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה.

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

34.5 פתובות הצדדים

העירייה - עיריית בת-ים דחוב נורדאו 17 בת-ים

החברה -

בע"מ, ח.פ.

אצל _____ מרחוב _____

טלפון: _____; פקסימיליה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

העירייה

אישור

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

עו"ד, _____

נספח לחוזה ההקמה

נוסח תעודת השלמה

לכבוד

ג.א.נ.

הנדון: תעודת השלמה

1. על פי הוראות החוזה אני מאשר בזה, כי ביום _____ הושלמו העבודות לבניית שטחי הציבור וכמפורט להלן:
- 1.1 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאתר מורשה כדן.
 - 1.2 קבלת "תעודה לאכלוס" מבנה הציבור (המהונה תעודת גמר) מאת העירייה /הועדה המקומית לתכנון לבנייה בת ים.
 - 1.3 המצאת ערבות הבדק למנהל.
2. האמור לעיל אינו גורע מאחריותכם לטיב העבודות ולביצוע עבודות הבדק.

תאריך: _____

חתימה: _____

3. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
5. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
6. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבוצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
7. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל פעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
8. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה ההקמה.
9. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
10. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומו.
11. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בבת- יום היום:

אישור עו"ד

אנו הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמה קבוצת השותפים כמפורט בנספח א' על ידי מורשי החתימה מטעמה: ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, שזהותם הוכחה לי לנחת בעיני עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על יפוי הכח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי תזכירה, תקנונה והחלטותיה של הקבוצה.

חתימה

תאריך

תאריך				נספח 2 - אישור קיום ביטוחים			
<p>הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.</p>							
מקבל האישור		מעמדו		המבוטח / בעל הפוליסה		מעמדו	
<p>שם: _____</p> <p>עיריית בת-ים ו/או תאגידים עירוניים</p> <p>כתובת: _____</p> <p>נורדאו 17 בת ים</p>		<p>שם: _____</p> <p>בעלת שטחי ציבור בפרויקט</p> <p>אחר: <input type="checkbox"/></p> <p>כתובת: _____</p>		<p>שם: _____</p> <p>כתובת: _____</p>		<p>יזם <input type="checkbox"/></p> <p>חברת ניהול <input type="checkbox"/></p> <p>אחר: <input type="checkbox"/></p>	
<p>אישור ביטוח בקשר עם כלל המבנים, צמודות מבנים, רכוש משותף ומערכות המשמשות את המבנים, לרבות מבנים בבעלות העירייה, המצויים בפרויקט המקרקעין הידועים</p>							
<p>בקשר ל- <input checked="" type="checkbox"/> חוזה מס' _____ מיום _____ פירוט נוסף:</p>							
הכיסויים							
סוג	מספר פוליסה	גבול האחריות / סכום ביטוח \$ <input type="checkbox"/> ₪ <input checked="" type="checkbox"/>	תקופת הביטוח	סעיפים מיוחדים לטובת מקבל האישור			
1	רכוש <input checked="" type="checkbox"/> רכוש <input checked="" type="checkbox"/> אובדן דמי ניהול <input checked="" type="checkbox"/> אובדן רווחים / דמ"ש <input checked="" type="checkbox"/>	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	<input checked="" type="checkbox"/> מבטוח נוסף <input type="checkbox"/> מוטב לתגמולי ביטוח <input type="checkbox"/> סעיף שיעבוד <input checked="" type="checkbox"/> ויתור על תחלוף			
2	צד ג' <input checked="" type="checkbox"/>	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	<input type="checkbox"/> מבטוח נוסף <input checked="" type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input checked="" type="checkbox"/> "אחריות צולבת"			
<p>• הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור.</p> <p>• ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו <u>ולא יחול</u> סעיף השתתפות / כפל ביטוח.</p>							
חתימת האישור:				המבטח			

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד
עיריית בת-ים

בנק _____
סניף _____
רח' _____
עיר _____
מס' _____ מיקוד _____

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת חברת _____ ת.פ. _____ (להלן: "החברה") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשה עם ביצוע התחייבויות החברה, על פי חוזה ההקמה מיום _____ (להלן: "חוזה ההקמה")
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, בתנאים הבאים:
 - 2.1 "מדד תשומות הבנייה" - מדד תשומות הבנייה למגורים, 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;
 - 2.2 "מדד הבסיס" - מדד תשומות הבנייה, אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בגין חודש _____ שנת _____;
 - 2.3 "מדד קובע" - מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
 - 2.4 "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה, או ירד, לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, או מוקטן, בהתאם לעליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;
 - 2.5 "ריבית" - ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
3. כוחה של ערבות זו יפה למשך 12 חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות בתוקף ובהתאם להוראות חוזה ההקמה.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית בת-ים, או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסי"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

נוסח ערבות הבדק

לכבוד
עיריית בת-ים

בנק _____
סניף _____
רח' _____
עיר _____
מס' _____ מיקוד _____

הנדון: ערבות מס'

3. על פי בקשת חברת _____ בע"מ, ח.פ. _____ (להלן: "החברה") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשר עם ביצוע התחייבויות החברה, על פי חוזה הקמה מיום _____ (להלן: "חוזה ההקמה").
4. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, בתנאים הבאים:
 - 4.1 "מדד תשומות הבנייה" - מדד תשומות הבנייה למגורים, 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;
 - 4.2 "מדד הבסיס" - מדד תשומות הבנייה, אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בגין חודש _____ שנת _____;
 - 4.3 "מדד קובע" - מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החג הוצאה או תשלום;
 - 4.4 "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה, או ירד, לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, או מוקטן, בהתאם לעליית, או ירידת, המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;
 - 4.5 "ריבית" - ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
5. כוחה של ערבות זו יפה למשך 12 חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות בתוקף ובהתאם להוראות חוזה ההקמה.
6. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית בת-ים או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
7. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק
נספח לחוזה ההקמה

לכבוד
עיריית בת-ים

א.ג.ג.,

הנדון: בקשה לקבלת אישור להעברת זכויות במקרקעין הידועים כחלקות בגוש _____

הואיל וה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן: "המוכרים"), הינם הבעלים הרשומים/ זכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ וחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין");

והואיל וביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכרים חוזה הקמה, לפיו, התחייבו המוכרים כלפיכם, בין היתר, להקים ולרשום את המבנה הציבורי וחניות העירייה על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור על חשבונם והוצאותיהם, בהתאם לתכנית מתאר מס' _____ – "_____" (להלן: "חוזה ההקמה");
העתק חוזה ההקמה מצויב לכתב התחייבות זה **כנספח א'** ומחוזה חלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל וכל עלויות ההקמה והרישום בקשר עם המבנה הציבורי, חניות העירייה והשטחים הציבוריים הוסכמו והוסדרו בין המוכרים לבין העירייה, והובהר לנו כי עלויות אלו נלקחו בחשבון בעת חקנת חוזה ההקמה;

והואיל וביום _____ נרשמה לטובתכם הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה על המקרקעין ע"פ שטר מס' _____;

והואיל וביום _____ אנו, הח"מ _____ (ת.ז. _____), חתמנו על חוזה מכר לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין (להלן: "מקבלי ההעברה");

והואיל ובהתאם לסעיף 30 לחוזה ההקמה על כל מאן דהוא אשר רוכש את זכויות המוכרים במקרקעין /או בחלק מהם להצהיר ולהתחייב כלפי העירייה בדלקמן:

הננו מאשרים ומצהירים בזאת, כדלקמן:

(א) אנו מקבלים בזאת על עצמנו, את כל החובות והתחייבויות של המוכרים על פי כתב התחייבות וחוזה ההקמה, על כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המוכרים לכל דבר ועניין ביחס לכתב התחייבות וחוזה ההקמה ומתחייבים בזאת למלא אחר כל תנאי כתב התחייבות וחוזה ההקמה, לרבות לעניין עלויות ההקמה של המבנה הציבורי וחניות כאמור לעיל.

(ב) נודה על קבלת הסכמתכם להעברת זכויות המוכרים על שמנו וכן על קבלת הסכמתכם המופנית ללשכת רישום המקרקעין הדרושה לצורך השלמת רישום העברת זכויותיהם של המוכרים על שמנו.

(מקבלי ההעברה)

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיעו בפני _____ נושא _____ ת.ז. _____ ו- _____ נושא _____ ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות זהות חתמו בפני על בקשה זו.

עו"ד,

מחירי שירותים (SVC COSTS)		מחירי חומרים (MTC COSTS)	
שירות (SVC)	כמות (QTY)	חומר (MTC)	כמות (QTY)
1.00	1	1.00	1
2.00	1	2.00	1
3.00	1	3.00	1
4.00	1	4.00	1
5.00	1	5.00	1
6.00	1	6.00	1
7.00	1	7.00	1
8.00	1	8.00	1
9.00	1	9.00	1
10.00	1	10.00	1
11.00	1	11.00	1
12.00	1	12.00	1
13.00	1	13.00	1
14.00	1	14.00	1
15.00	1	15.00	1
16.00	1	16.00	1
17.00	1	17.00	1
18.00	1	18.00	1
19.00	1	19.00	1
20.00	1	20.00	1
21.00	1	21.00	1
22.00	1	22.00	1
23.00	1	23.00	1
24.00	1	24.00	1
25.00	1	25.00	1
26.00	1	26.00	1
27.00	1	27.00	1
28.00	1	28.00	1
29.00	1	29.00	1
30.00	1	30.00	1
31.00	1	31.00	1
32.00	1	32.00	1
33.00	1	33.00	1
34.00	1	34.00	1
35.00	1	35.00	1
36.00	1	36.00	1
37.00	1	37.00	1
38.00	1	38.00	1
39.00	1	39.00	1
40.00	1	40.00	1
41.00	1	41.00	1
42.00	1	42.00	1
43.00	1	43.00	1
44.00	1	44.00	1
45.00	1	45.00	1
46.00	1	46.00	1
47.00	1	47.00	1
48.00	1	48.00	1
49.00	1	49.00	1
50.00	1	50.00	1

מחירי חומרים ושירותים

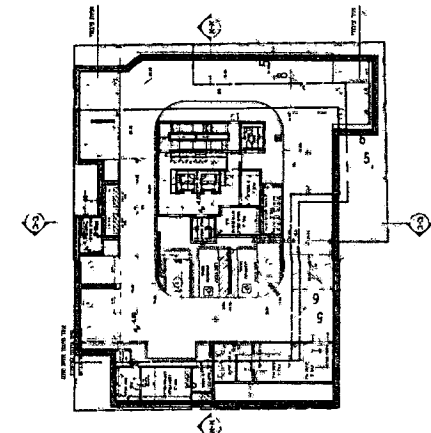
שם הפרויקט: _____

תאריך: _____

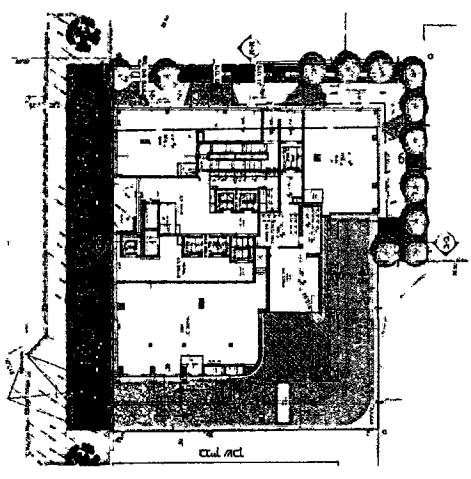
מחירי חומרים ושירותים:

קוד	תיאור	כמות	מחיר
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

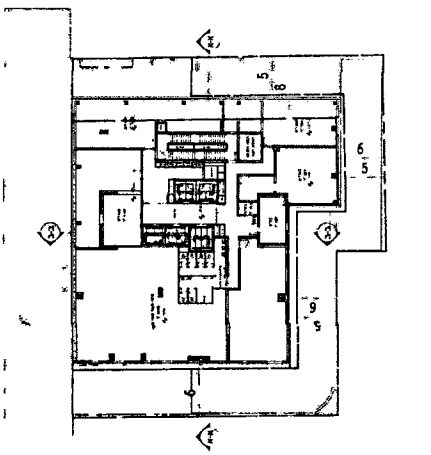
סך הכל: _____



1st floor - 1:200



2nd floor - 1:200



3rd floor - 1:200



מחירי חומרים ושירותים

חיים
שיון



19 ביוני, 2024
י"ג סיוון, תשפ"ד
עבודה מס' 23683

גדי דגני

שמאי מקרקעין
בוגר מתמטיקה ומדעי המחשב (B.sc)

ניר בני

שמאי מקרקעין
כלכלן (B.A)
מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

אדוה סתיו

שמאית מקרקעין

שיר בני

שמאית מקרקעין
מוסמכת במנהל עסקים (MBA)
בוגרת מדעי המחשב (B.sc)

בני מבורך ברבי

שמאי מקרקעין
בנקאות ושוק ההון (B.A)

רפאל ממון

שמאי מקרקעין
כלכלן (B.A)

בר דונסקי

שמאית מקרקעין
כלכלנית (B.A)

סאלי דאוד

שמאית מקרקעין
בוגרת מתמטיקה וסטטיסטיקה (B.sc)

אור רשף

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ניצן אנקונה

שמאית מקרקעין
בוגרת הוראה במתמטיקה (B.ed)

עוז אייל

שמאי מקרקעין
כלכלן (B.A)

אלחנן אביב

בוגר הנדסה אזרחית (B.sc)
מוסמך במנהל עסקים (MBA)

שמואל לנדאו

מנהל עסקים בהתמחות נדל"ן (B.A)

1951

תיק בניין

20221460

בקשה להיתר

10000180673

רישוי זמין

נוף חוף השנהב בע"מ

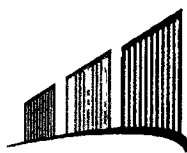
מבקש

הערכת השבחה במקרקעין
גוש 7129 חלקה 110
מגדל השנהב,
רחוב החרושת 16,
אזה"ת בת ים

כתובת ראשית: פארק העסקים קיסריה ☎ 04-6277303 📧 04-6277306

כתובת משנית: חיים גלעד 35, פתח תקווה ☎ 03-6748799 📧

www.gadi-degani.co.il 🌐 Office@gadi-degani.co.il 📧



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
בתים

1. מטרת השומה

הערכת ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון והמתוארים מטה עם אישור בקשה מס' 20221460, המהווה מימוש חלקי לתכנית בי/ 532 (502-0149179) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7485 מיום 18.04.2017 ובעיתונים מיום 26.04.2017. כמו כן, הבקשה כוללת הקלות כמפורט מטה.

השומה נערכה למימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

28 במאי 2024, ע"י ניר בני, שמאי מקרקעין.

3. בללי

גוש	:	7129
חלקה	:	110
שטח חלקה רשום	:	1,936 מ"ר (1,669 מ"ר נטו עפ"י תכנית בי/532)
זכויות במקרקעין	:	זכות בעלות רשומה בספרי המקרקעין.
מהות הנכס	:	מגרש שבשטחו ממוקם מבנה תעשייה המיועד להריסה.
כתובת	:	רחוב החרושת 16, אזה"ת בתים.

4. תיאור הסביבה והנכס

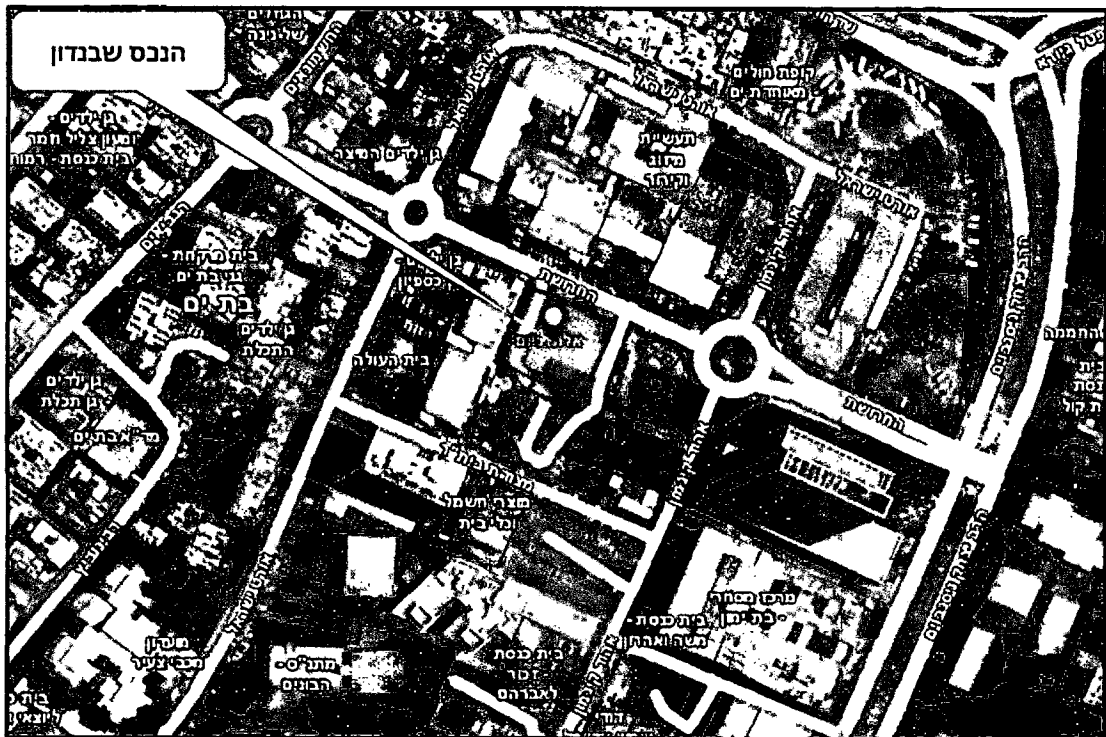
מיקום הנכס שבנדון ברח' החרושת באזור התעשייה בת ים. רחוב החרושת מסתעף מרחוב בר אילן ממערב ומסתיים ברחוב ניסנבוים ממזרח.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת ברובה ע"י בנייני תעשייה בני 4-1 קומות, בתי מלאכה, מבני מסחר (קניון בת ימון) ומבני ציבור. אזור התעשייה בבת ים עובר תהליך התחדשות עירונית ומוקמים בו מגדלי מגורים משולבים עם תעסוקה.

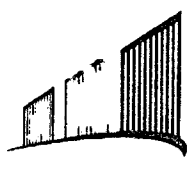
לחלקה 110 שבנדון צורה רגולרית דמוית שני מלבנים צמודים ומידותיה כדלקמן:
חזית צפונית מזרחית של כ-46 מ' לרח' החרושת,
עומק ממוצע של כ-42 מ',
ובסה"כ מסתכם שטח החלקה הרשום ב-1,936 מ"ר.
הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאה.

על המקרקעין שבנדון ניצב מבנה תעשייה המשמש כסופרמרקט בשטח רשוי של כ-1,118 מ"ר¹.

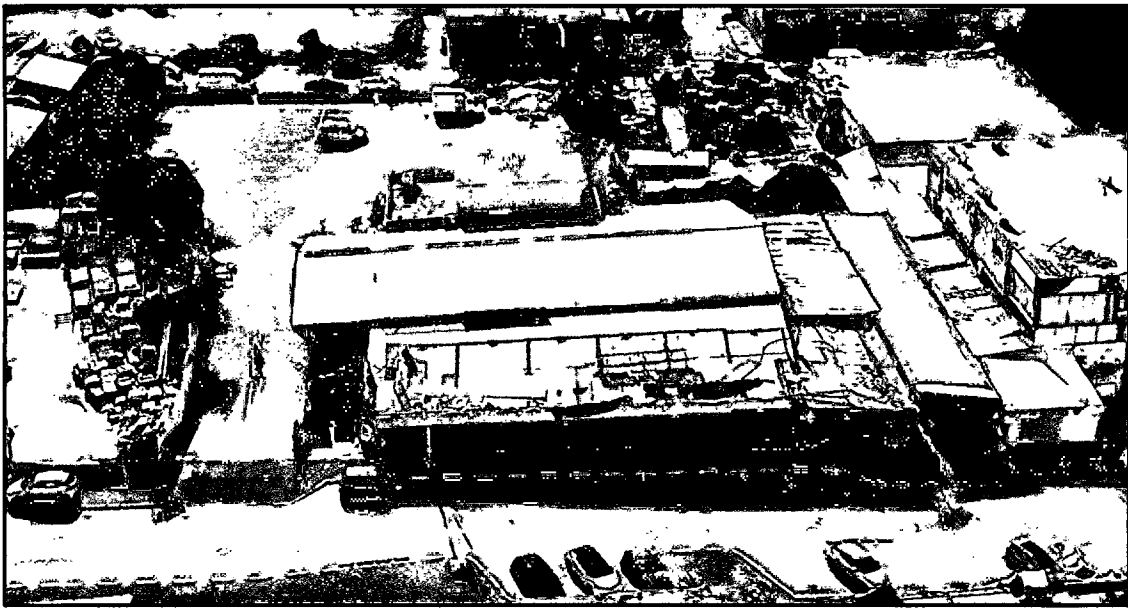
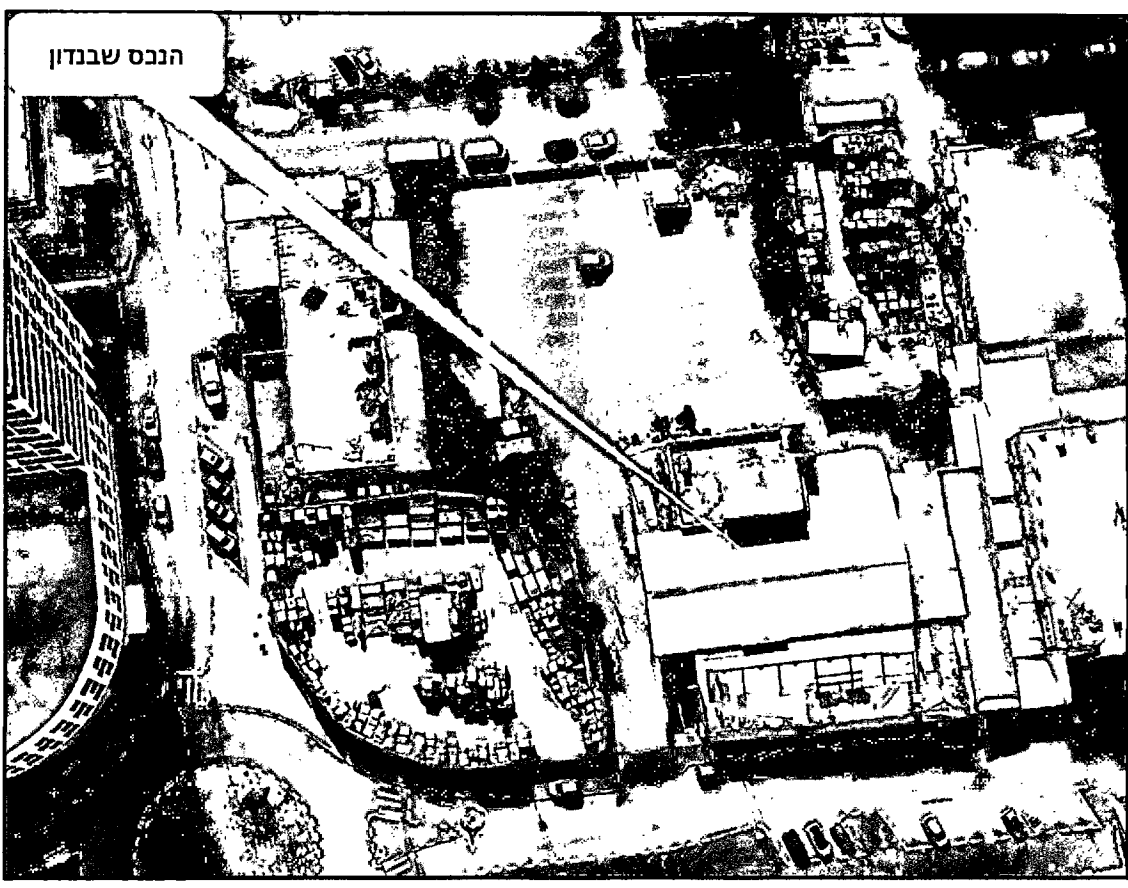
להלן צילום אוויר של הנכס נשוא השומה וסביבתו:



¹ עפ"י היתר בניה מס' 9587 מיום 19.07.1974



להלן תצלום חזית הנכס מהמערכת הגיאוגרפית SIMPLEX:



5. מצב משפטי

5.1 מעיון מפלט מידע/העתק נסח רישום היסטורי (כולל רשומות מבוטלות) מפנקס הזכויות המתנהל

בלשכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק באינטרנט ביום 21/05/2024, עולים הנתונים הבאים:

גוש - 7129

חלקה - 110

שטח החלקה הרשום - 1,936 מ"ר.

בעלויות:

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר	שטר מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
20188/2009/1	09/08/2009	רישום שוטף	5592/1979, X	20/06/1979	מכר	מרצפות בת-ים בע"מ	חברה		החלק בנכס בשלמות
15978/2013/2	04/07/2013	רישום שוטף	20188/2009/1, X	09/08/2009	תיקון טעות סופר	מרצפות בת-ים בע"מ	חברה	510579782	החלק בנכס בשלמות
15978/2013/3	04/07/2013	רישום שוטף	15978/2013/2, X	04/07/2013	מכר	יוחנן חסון ונביו חברה לבנין וחברה ולהשקעות בע"מ	חברה	512260167	החלק בנכס בשלמות
15978/2013/3	04/07/2013	רישום שוטף	15978/2013/3	04/07/2013	מכר ללא תמורה	ינוף חוף השנהב בע"מ	חברה	514522606	החלק בנכס בשלמות

5.2 הנכס שבנדון נרכש בתאריך 15.12.2010 עפ"י דף מידע מאתר רשות המיסים, בתמורה של 6,600,000 ש"ח.

5.3 הוצג בפנינו הסכם שכירות לנכס שבנדון אשר נערך ונחתם בראשון לציון בתאריך 06.04.2017 בין חברת נוף חוף השנהב בע"מ (להלן - "המשכיר") לבין סופר שוק החרושת 17 בת ים בע"מ (להלן - "השוכר"), תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 56,385 ש"ח בתוספת מע"מ.

6. מצב תכנוני

6.1. עפ"י תכנית בי/55/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1242 מיום 09.12.1965, סווגה החלקה שבנדון ביעוד אזור תעשייה.

6.2. עפ"י תכנית בי/2/א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.7.1971, פורטו תכליות המותרות באזור תעשייה.

להלן זכויות הבניה בהתאם לתקנון התכנית:

שטח מגרש מיני' : 1000 מ"ר

גובה מקסימלי : 14 מ'

אחוז בניה : 45%

נספח : 15%

הועדה המקומית נהגה לפרש את הוראות הבניה בבניינים בני 4 קומות בשטח של 45% לקומה, סה"כ 180%.

6.3. עפ"י תכנית בי/221 לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2395 מיום 15.12.1977, המקרקעין שבנדון ביעוד אזור תעשייה והוראות הבניה עפ"י תכנית בי/2/א'.

6.4. עפ"י תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/400 "תכנית ראשית - מרכז עסקים ובידור" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4508 מיום 30.03.1997, החלקה שבנדון סווגה כאזור עסקים ובידור.

להלן שימושים מותרים בהתאם להוראות התכנית:

מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשייה עתירת ידע, משרדים, תעשייה ומלאכה.

הותר שימוש למסחר לחניות מכירה, כאשר כל מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.

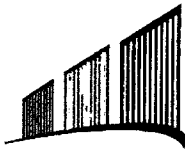
זכויות בניה לתעשייה : 150% עיקרי.

זכויות בניה לעסקים ובידור : 135% בניצול תוך 3 שנים ממתן תוקף לתב"ע.

שטחי שירות תת קרקעיים : 390% ב- 4 קומות.

שטחי שירות עיליים : 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין, לא כולל מעברים אם אותה קומה מיועדת למסחר, אזי 40% מהשטח העיקרי.

תכסית : 68% (עיקרי + שירות) לקומה המיועדת למסחר.



תכליות בקומות : בקומות המרתף התחתונות חניה בלבד.
 בקומת מרתף עליון חניה, אחסנה ושטחים טכניים.
 בקומת בניסה מותר מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ובידור.
 בקומות אחרונות מותר משרדים, תעשייה עתירת ידע, בידור ומסחר.
 בקומת גג – גג טכני.
 גובה הבניין : עד 5 קומות ממפלס הכניסה הראשית לבניין.
 מס' קומות מרתף : 4.

להלן תקן חניה ע"פ הוראות התכנית :

שמוש	מקום חניה אחד לרכב פרטי
למשרדים מכל הסוגים: א. עד 5,000 מ"ר ב. בין 5,000 מ"ר ל-15,000 מ"ר ג. מעל 15,000 מ"ר	לכל 20 מ"ר לכל 20 מ"ר עד 35 מ"ר בהתאמה (עבור ערכי בנייים תערך אינטרפולציה) לכל 35 מ"ר
תעשייה ומלאכה	לכל 60 מ"ר
תעשייה עתירת ידע	לכל 35 מ"ר
מוסך	לפי סעיף 11.1.5 ס"ק ב'
לחנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות: א. עד 2,000 מ"ר ב. בין 2,000 מ"ר ל-12,000 מ"ר ג. מעל 12,000 מ"ר	לכל 25 מ"ר יחושב ע"י ערכי בנייים (אינטרפולציה) מקום חניה לכל בין 15 מ"ר ל-25 מ"ר. לכל 15 מ"ר
בתי אוכל מכל הסוגים	לכל 10 מ"ר
בידור: א. תאטרון או אודיטוריום ב. בית קולנוע ג. אולמות לשמחות, כינוסים, מועדונים	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ"ר של האולם, לפי הגדול ביניהם לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר של האולם, לפי הגדול ביניהם לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר של האולם, לפי הגדול ביניהם

הערות:

השטח במ"ר מתייחס לשטחים עיקריים.
 לרכב תפעולי יקבעו מקומות החניה לפי התקן התקף.

6.5 עפ"י תכנית בי/400 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4871 מיום 11.04.2000, הותרה תוספת זכויות בניה והוספת הוראה בדבר חלוקה למגרשים.
 כך שבהתאם להוראות התכנית, זכויות בניה למטרות עיקריות באזור התעשייה לא יעלו על 180% משטח המגרש.
 הוראות נספח א' לתכנית בי/400 לא יחולו על שימוש תעשייה.

6.6. בהתאם לתכנית בי/400 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5003 מיום 17.07.2001.

להלן מטרות התכנית:

- א. שינוי טבלת לוח זכויות הבניה (שטחים עיקריים) - נספח א' בתכנית בי/ 400.
- ב. תיקון סעיף 11.1.1 (ג) בתכנית בי/ 400 באופן שימחקו המילים "באותה קומה".

להלן זכויות הבניה באזור עסקים ובידור לפי הוראות התכנית:

מ	ר	צ	ע
שטח חלקה ברונם	שטח עיקרי ב% משטח החלקה לפי מספר שנים עד אישור הבניה		
		עד 7 שנים	7 שנים ואילך
עד 3 ד'	135	135	
5 ד'	155	140	
7 ד'	220	180	
9 עד 15 ד'	250	200	
15 ד' ומעלה	300	220	

פרק הזמן המצוין בטבלה הוא מתאריך מתן התוקף לתכנית ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בניה למבנה הכולל ניצול זכויות הבניה בחלקה הנתונה.
היתר בניה שלא הוצא או שלא מומש, תוך שנה מיום בהחלטת הועדה יחולו עליו הוראות הטבלה לעניין הפחתת השטחים.

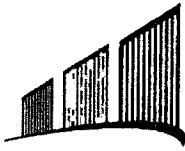
6.7. בהתאם לתכנית בי/300 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5237 מיום 16.11.2003.

להלן מטרות התכנית:

- א. ביטול נספח ב' (תקן מקומות חניה) בת.ב.ע. בי/400.
- ב. תיקון הוראות התכנית הראשית לענין חניה והריסת מבנים בשטח המיועד לצרכי ציבור.

להלן הוראות רלוונטיות בהתאם לתכנית:

א. מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה ינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. כל פתרונות החניב הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבניה.



ב. תיקון סעי' 21 ב' (2) לתכנית הראשית:

במקומו יבוא – " על החלק הפנוי יותר מבנה בהתאם לתכליות ולשימושים המותרים עפ"י ת.ב.ע. בי/400, זאת בתנאי שבוצעו או יבוצעו כל מקומות החניה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. וכן מבלי שיהיה בכך כדי להוסיף על זכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית בי/400 ושעדיים לא נוצלו".

6.8. בהתאם לתכנית בי/400 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5640 מיום 13.03.2007,

בוטל איסור עירוב שימושים, קרי ביטול סעי' 11.1.6 (ב) בתכנית הראשית (בי/400): "לא יהיה שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש, לא תותר ביצוע פעולת מכירה קמעונית, כולל בשטחי האחסנה".

שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת ים.

6.9. בהתאם לתכנית בי/400 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6193 מיום 26.01.2011, בוצע שינוי

לטבלת זכויות הבניה (שטחים עיקריים) – נספח א' בתכנית מאושרת בי/2/400, באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבניה המרביות לאזור עסקים ובידור שנקבעה בטבלת זכויות הבניה טור ב' וזאת למשך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

ועוד קביעת הוראות נוספות בנושא חניה ודרכים בתחום התכנית.

6.10. עפ"י תכנית בי/400 (502-0222596) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7401 מיום

15.12.2016, הוארך תוקף טבלת הזכויות בתכנית בי/2/400 עבור אזור עסקים ובידור.

6.11. תכנית נקודתית בי/532 (502-0149179) – מגדל השנהב ברחוב החרושת, אשר פורסמה למתן

תוקף בי.פ. 7485 מיום 18.04.2017 ובעיתונים מיום 26.04.2017.

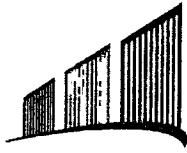
בהתאם לתכנית, חלק מהחלקה שבנדון בסך של 1,669.48 מ"ר מסווג כאזור מגורים, מסחר ותעסוקה והיתרה בייעוד דרך בסך של 273 מ"ר.

להלן מטרת התכנית:

מדובר בתכנית של **התחדשות עירונית** למתחם בהתאם למדיניות התכנון לאזור העסקים, וזאת ע"י:

א. מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש של מגדל בן 28 קומות סה"כ מגורים,

דיור מוגן, מלונאות, מסחר, תעסוקה וחניון תת קרקעי.



ב. שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.

ג. קביעת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.

להלן ייעודי הקרקע והשימושים באזור מגורים, מסחר ותעסוקה בהתאם להוראות התכנית:

1. מגורים – בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים לרבות דיור מוגן וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים.
2. תעסוקה ומסחר – בשטחי התעסוקה והמסחר יותרו שימושים לחנויות, משרדים, מרפאות, מלונאות, בנקים, מכוני כושר ובריאות, מרכזים רפואיים ודיור מוגן סיעודי. לא יותר דיור מוגן.
3. שטח לצורכי ציבור לתכליות של חינוך, בריאות, תרבות, קהילה ומשרדי עירייה.
4. חניון תת-קרקעי.

להלן חלק מהוראות התכנית למגורים, מסחר ותעסוקה:

א. הוראות בינוי

1. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה כגון מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכו').
2. תכסית הבניין לא תעלה על 60% משטח המגרש. תכסית החניון לא תעלה על 85% משטח המגרש לטובת חלחול מים.
3. חזית הבניין בקומת הכניסה הקובעת לרח' החרושת תהיה נגישה ומזמינה לציבור ותכלול מסחר או מבואות כניסה לבניין.
4. במידה וישולבו שטחי מלונאות, הם יתוכננו כחטיבה אחת.
5. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול של מקסימום 7 מ'.
6. לא תותר הקמת כל מתקנים טכניים במפלס קומת הקרקע.
7. לא יתאפשר עירוב בין מגורים לשימושים אחרים באותה קומה.
8. מספר הקומות המירבי יהיה 28 כולל קומת הקרקע וקומה טכנית.
9. מספר הקומות לתעסוקה 12.
10. מספר הקומות למגורים יהיה 12 והן תמוקמנה מעל קומת התעסוקה.
11. מיקום השטח הציבורי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ב. חניה

1. יבנה חניון תת קרקעי. מס' קומות החניון יהיה בהתאם לאמור בסעיף 6.7 (1) בתכנית.
2. חניות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה, לא תותר חניה תפעולית, בקומת הקרקע.
3. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר דרמים וכן לכניסת משאיות לפינוי אשפה ורכב תפעולי.
4. במידה ויוצא היתר בניה באותה עת, יש לאפשר רמפה משותפת לכניסה ויציאה לחניון תת קרקעי עם החלקות הגבולות. בסמכות מהנדס העיר לבטל הוראה זו בעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי טרם קבלת היתר בניה.
5. קו בניין תת קרקעי למרתפים – אפס, תוך שמירה על 15% שטח תכסית פינוי לחלחול.

ג. מסחר

המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.

להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יחיד מספר	גובה מבנה-מעל הקומות הכניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
				מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		
				עיקרי	שירות			עיקרי	שירות	
דרך מוצעת		701	273							
מגורים מסחר ותעסוקה ציבור	מגורים ומסחר ותעסוקה	201	1669	350	140					
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	201	1669	3900 (3)	2200	42				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201	1669	2000	900					
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	1669	6546 (5)	2666					
מגורים מסחר ותעסוקה	סך הכל	201	1669	12796	5906	42	100 (8)	28 (9)	6 (10)	

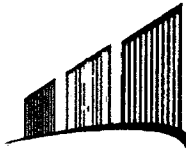
הערות ברמת הטבלה:

ניוד זכויות

- א. ניתן להעביר שטחי שירות ממגורים למסחר ותעסוקה מבלי לשנות את סך כל שטחי השירות המותרים. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.12 (7) א, מיגון מפני גדי קרקע.
- ב. השימוש בשטחי המרפסות למטרה אחרת או העברת שטחי מרפסות בין היעודים השונים, יהיה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה:

- (1) קו בניין תת קרקעי למרתפים – אפס.



- (2) בקומות 0-1, ב-15 מ' ראשונים במגרש, קו בניין אפס כמסומן בתשריט.
- (3) 504 (12*42) מ"ר מתוך השטחים מיועדים למרפסות ולא יוכלו להצטרף לשטח הדירה. ניתן להמיר לשימוש דיור מוגן סיעודי.
- (4) המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.
- (5) מתוך שטחים עיקריים אלו, 622 מ"ר מיועדים לשימוש מרפסות בלבד לתעסוקה. ניתן להמיר לשימוש מלונאות.
- (6) שטחי שירות שונים כגון: אחסנה, חניה, מערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות ואשפה לצרכי כלל השימושים בבניין.
- (7) תכסית תת"ק תהיה 85%.
- (8) הגובה הכולל, לרבות המתקנים הטכניים, יקבע ממפלס המדרכה הראשית (רחוב החרושת).
- (9) מס' קומות כולל קומה טכנית.
- (10) מספר הקומות מוערך. מספר הקומות הסופי יקבע בהתאם לאמור בסעי' 6.7 (1).

להלן חלק מהוראות נוספות לתכנית :

תקן חניה:

1. מספר החניות יהיה בהתאם לתקן התקף שיהיה תקן מירבי לעת הוצאת היתר בניה. תקן לרכב דו גלגלי לפי החלטת היערה המחוזית מיוני 2012.
2. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.
3. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.
4. תותר הצמדת החניות לדירות מגורים. תותר הצמדת חניות עד 30% משטחי תעסוקה.

מימוש התכנית:

אם תוך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף לא ייצא היתר בניה יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו. הארכת מועד זה, במסגרת תקופת תוקפה של התכנית, תתאפשר באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. הסכמת הועדה המחוזית תידרש עד לאישורה של תכנית בי/600.

7. רישוי

באתר עיריית בת ים אגף הנדסה נמצאו מס' היתרים, להלן הרלוונטיים מבניהם:

7.1. היתר בניה מס' 9587 לבקשה מס' 19710279 מיום 19.07.1974 לתכנית שינויים והוספת זכויות בניה, כך שבסה"כ שטח המבנה הינו כ- 1,118 מ"ר. (הרלוונטי)

7.2. היתר בניה שלא מומש מס' 5728 מיום 07.04.2002 להריסת בניין והקמת תחנת דלק.

7.3. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אישרה בישיבה מס' 20240002, מיום 16.05.2024 את בקשה מס' 20221460, הכוללת: הריסת מבניה קיים לפי היתר מס' 19710279 + חפירה ודיפון ללא החדרת עוגנים + גידור זמני לתקופת הבניה.

הקמת מגדל בן 28 קומות מעל ל- 6 קומות מרתף.

קומות:

- קומת קרקע וקומה 1 מיועדות למסחר.
- קומות 2 עד 15 מיועדות למשרדים וציבורי.
- קומות 16 עד 26 מיועדות למגורים סה"כ 42 יח"ד.
- קומה 27 גג טכני.

כמו כן, הבקשה שבנדון כוללת הקלות כדלקמן:

א. הקלה בגובה הבניין 109 מ' במקום 100 מ' לפי ת.ב.ע.

נימוק – גובה של 100 מ' לא מאפשר תכנון מספר הקומות לפי תב"ע.

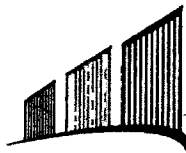
ב. תוספת קומת משרדים על חשבון קומות מגורים ללא תוספת קומות מסך הקומות המותר – 11 קומות מגורים, 13.5 קומות משרדים.

לפי ת.ב.ע. – חצי מבנה ציבור במקום קומה ציבורית, 12 קומות מגורים ו-12 קומות תעסוקה.

נימוק – על מנת להגיע לניצול מירבי של שטח תעסוקה לפי זכויות הת.ב.ע.

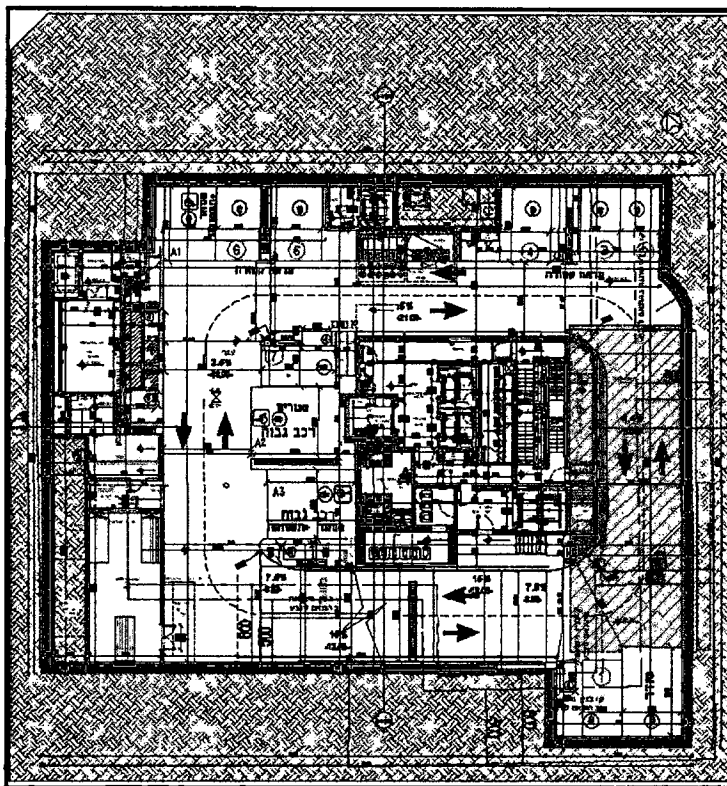
ג. הקלה לקו בנין מזרחי של 5%, באופן שיתקבל 4.5 מ' במקום 5 מ' לפי ת.ב.ע.

נימוק – גיאומטריית המגרש אינה אורתוגונלית.

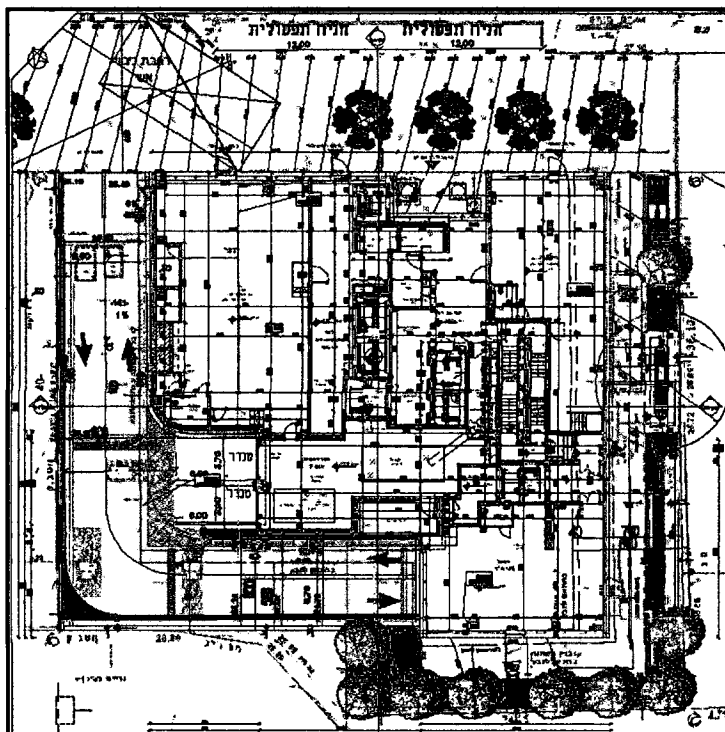


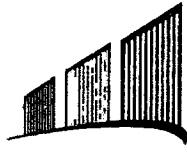
להלן חלקים רלוונטיים מתכנית הבקשה להיתר:

תכנית קומת מרתף 1 -

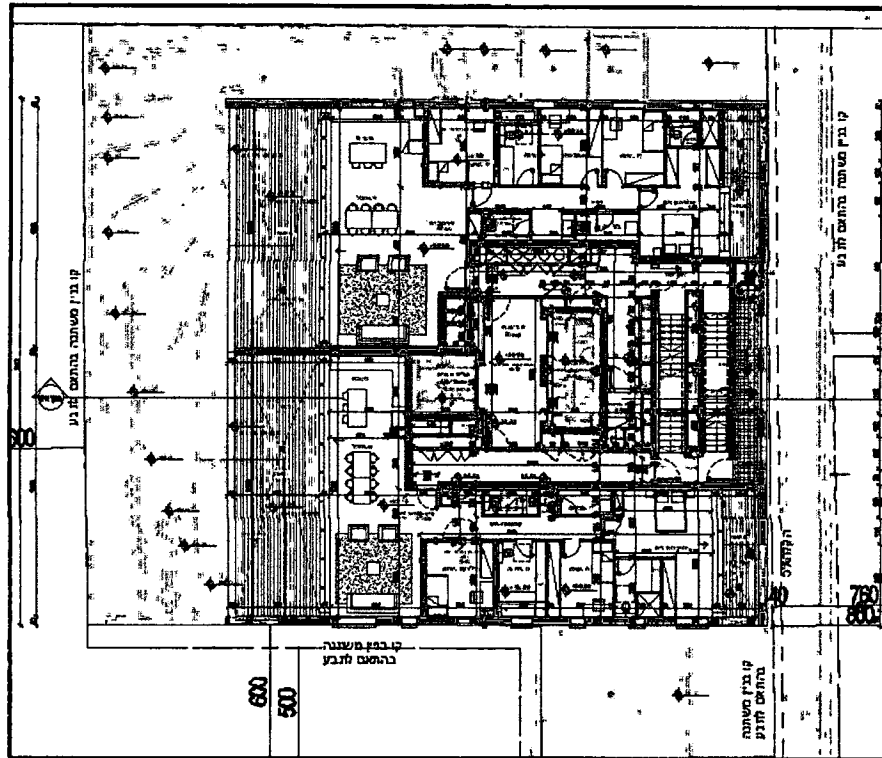


תכנית קומת הקרקע מסחר

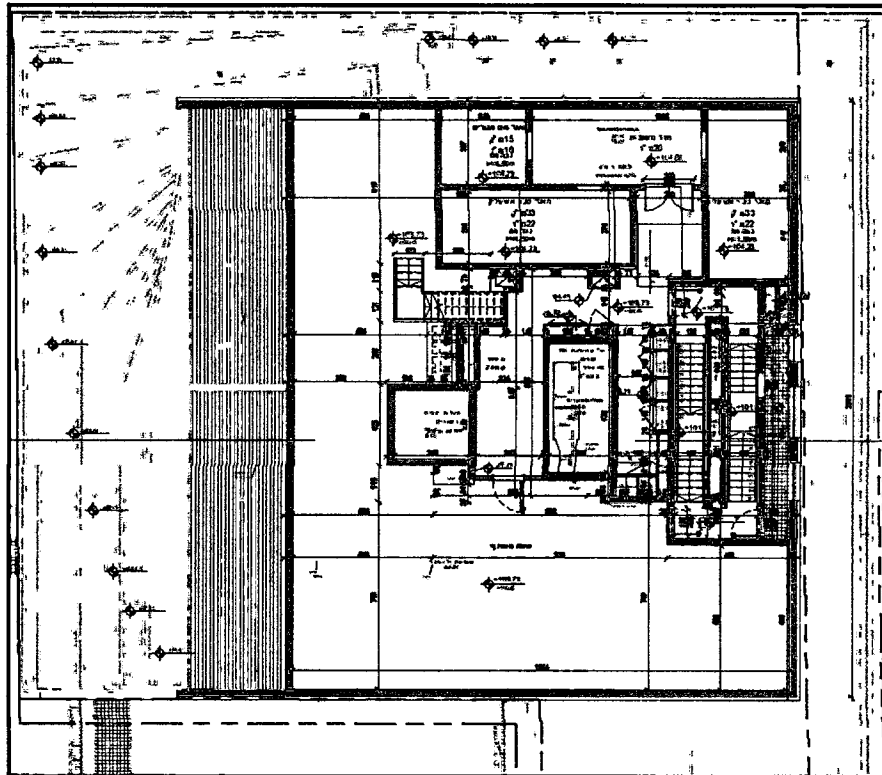


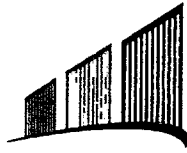


תכנית קומה טיפוסית למגורים בקומות 18-26

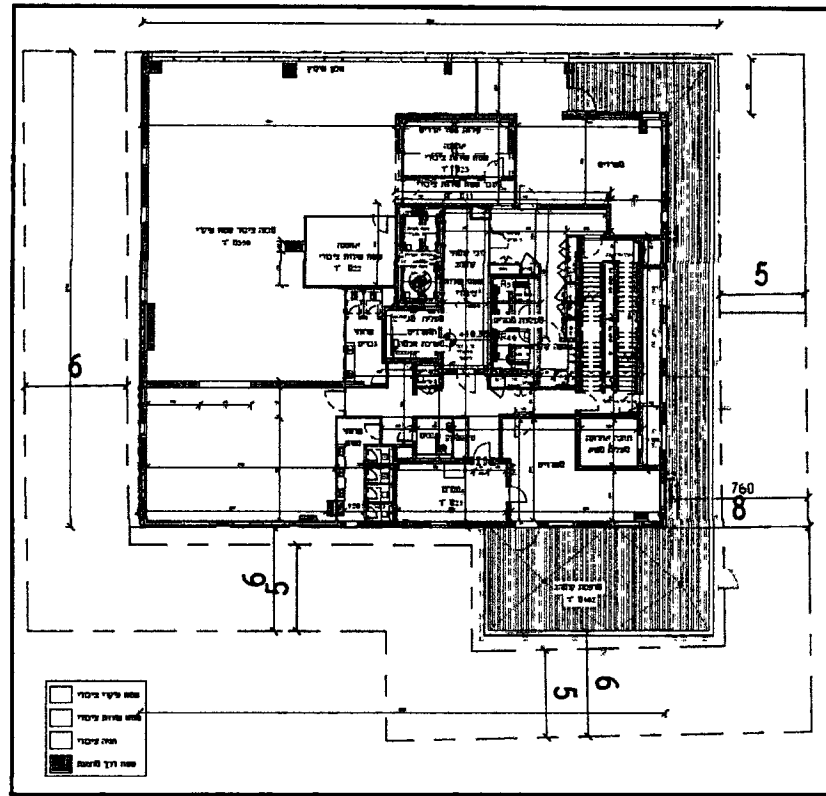


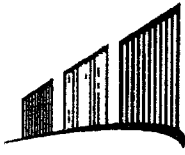
תכנית קומת גג טכני - קומה 27





להלן תשריט קומה ציבורית (קומה 02) שהוצגה לפנינו





8. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת ההשבחה לנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. מיקום הנכס שבנדון ברח' החרושת באזור התעשייה בת ים.

8.2. שטח החלקה והמגרש נשוא השומה וצורתם.

8.3. הבינוי הקיים בחלקה שבנדון.

8.4. אפשרות הניצול במצב תכנוני קודם אל מול מצב חדש.

8.5. לעניין תכניות בי/400 ו- בי/640:

התכניות אינן מוסיפות זכויות בנייה אלא מגדירות ונותנות תוקף לתכניות קיימות. אנו סבורים כי לא קיימת השבחה בגין תכניות אלה. הנ"ל מתבסס בין היתר על הכרעות שמאים מכריעים.

8.6. מהות ההשבחה עפ"י בקשה מס' 20221460 המהווה מימוש חלקי לתכנית 502-0149179 (בי/

532):

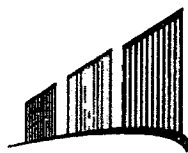
8.6.1 מצב קודם עפ"י תכנית בי/400

- הובא בחשבון שימוש ביעוד מסחרי – סופרמרקט.
- הובאו בחשבון מצב קיים - שטח בנוי עפ"י היתר מאושר² בקשה מס' 19710279 לאחר בחינת השימוש היעיל והטוב בשתי חלופות (כמפורט בסע' 10.1.1).

8.6.2 מצב חדש עפ"י תכנית 502-0149179 (בי/ 532)

- התכנית שינתה את יעוד החלקה מעסקים ובידור ומגורים, מסחר ותעסוקה.
- התכנית הגדילה את אחוזי הבניה בכך שנוספו שטחים עיקרים ושטחי שירות.
- התכנית התירה קומת קרקע + א' למסחר, מעליה 12 קומות תעסוקה ו- 42 יח"ד בקומות 16 עד 26, סה"כ 28 קומות כולל קומות גג.
- הובא בחשבון מחירון דקל מרץ 2017 לצורך קביעת עלויות המטלה הציבורית.

² בהסתמך על פרוטוקול הוועדה שהוצג בפנינו לבקשה שהוגשה ברישוי זמין מס' 10000287128 מיום 28.05.2024.



8.7. לעניין ההשבחה בגין ההקלות המאושרות בבקשה מס' 20221460 :

- הקלה בגובה הבניין 109 מ' במקום 100 מ' לפי ת.ב.ע.

שאר ההקלות שנתבקשו אינן משביחות/ההשבחה בגיבן זניחה.

8.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאם לעסקאות ההשוואה והחלטות שמאים מכריעים בתאריכים

הקובעים.

9. נתוני השוואה:

9.1. בגין תכנית נקודתית 502-0149179 (בי/ 532) – למועד קובע ה- 11.05.2017

9.1.1 להלן נתוני השוואה לדמ"ש לסופרמרקט:

- בהתאם להסכם השכירות לנכס נשוא השומה אשר נערך ונחתם בראשון לציון מיום 06.04.2017 עולה כי הנכס הושכר בדמי שכירות חודשיים בסך של 56,385 ₪ ללא מע"מ, מתקבל כי דמ"ש למ"ר בסך של 55 ₪ / מ"ר.

- מבדיקה שערכנו עם סוכני נדל"ן המתעסקים בהשכרת נכסים לקמעונאות עולה כי דמ"ש לסופרמרקט באזורי תעשייה בסביבת העיר בת ים נכון למועד הקובע נעים בגבולות 50-70 ₪ למ"ר.

- השמאי המכריע מר יהודה פלד בשומתו המכרעת בעיר נתניה מיום 24.06.2021, גוש 9904 חלקה 6 בשכונת קרית השרון, קבע דמי שכירות ראויים למרכול בשטח של כ-992 מ"ר ברוטו בסך של 60 ₪ / מ"ר ברוטו נכון למועד קובע ה- 17.02.2020 ועוד הציג בשומה – סקירת נתונים נוספים ולוונטיים לדמי שכירות למסחר בדלקמן:

מקור	מועד קובע	גריד	כתובת	שטח	דמיים חודשיים למ"ר	הערות
הכרעה בהשמה ראשונה (רמיים)	2016	7961/63	המלאכה 32 אזוריית ספיר	1,273 מ"ר	72 ₪	דמו"ש הינם ממוצע לשטח כולל של 5 תנויות
דיווח לרשות לניירות ערך	2019		כפר סבא	כ-5,200 מ"ר + 500 מ"ר גלריה	75 ₪	רני צים מרכזי קניות בעימ (מרכול יאשר עדי). פרויקט בהקמה יצים אורבן לייף כפר סבא
שומת IFRS לברק, פרידמן ושות'	6.2020	7962/57	מתחם י"SOHO אזוריית ספיר	3,524 מ"ר	88 ₪	מרכול בקומה 1-
שומת IFRS לברק, פרידמן ושות'	6.2018	7962/57	מתחם י"SOHO אזוריית ספיר	3,524 מ"ר	88 ₪	מרכול בקומה 1-
שומת IFRS להאגשטר מלול שבאים	3.2020	9901/6	יאלון קרית השרון	1.412.9	108.7 ₪	עבור ריבוע כחול נדל"ן (מרכול - מרכול)
שומת IFRS להאגשטר מלול שבאים	12.2019	7613/96	רחוב עזרי ידע אזוריית כפי"ס	6,060 מ"ר	72 ₪	עבור ריבוע כחול נדל"ן (סופרמרקט - ירחנוף)
חוזה שכירות	8.2017	9070/45,46	י"MOKE SHOP חריש	3,172 מ"ר	64.54 ₪	שומרסל בעימ (96 חודשים, החל מהשנה הרביעית - 66.54 ₪ לנ"ר)
חוזה שכירות	1.2016	6226/32	אזוריית אור יהודה	5,000 מ"ר	72 ₪	סניף ירחנוף (ממוצע דמי השכירות 360,000 ₪ לחודש בגין 10 שנים ראשונות)
שומת IFRS לברק, פרידמן ושות'	6.2018	7957/21,63	מתחם תנפורט, בית יהושע	כ-4,674 מ"ר	70 ₪	מתחם למסחר ותעשייה (ממוצע דמי השכירות המשולמים)
שומת IFRS לברק, פרידמן ושות'	2.2019	7957/21,63	מתחם תנפורט, בית יהושע	כ-5,181 מ"ר	70 ₪	דמיים ממוצעים
שומת מכרעת (יעקב ט)	6.2019	7937/86	אזוריית קדימה- צורן	371 מ"ר מ"ר	70 ₪	
שומת מכרעת (יעקב ט)	7.2017	7800/371	א.ת. תל מונד	871 מ"ר אקוי	68 ₪	סניף רשת ייטת ביק"ן

משקלול כלל הנתונים והתאמה לשימוש הנכס שבנדון, הגענו למסקנה כי דמי שכירות ראויים לנכס מסחרי בשימוש סופרמרקט בסך של 55 ₪ / מ"ר במוצע נכון למועד הקובע.

9.1.2 להלן עסקאות השוואה למכר משרדים בניינים, בגו"ח 7129/21 רח' ניסנבאום 35 :

חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח ברוטו במ"ר	קומה	מ"ר בני משרדים
21	7129	20/08/2017	₪ 865,070	91	6	9,506
21	7129	14/08/2017	₪ 605,530	64	8	9,461
21	7129	13/08/2017	₪ 467,115	49	6	9,533
21	7129	30/07/2017	₪ 561,308	50	7	11,226
21	7129	18/07/2017	₪ 605,530	64	6	9,461
21	7129	13/07/2017	₪ 470,060	50	6	9,401
21	7129	11/07/2017	₪ 960,165	101	7	9,507
21	7129	10/07/2017	₪ 960,165	101	8	9,507
21	7129	22/05/2017	₪ 1,203,459	126	7	9,551
21	7129	22/05/2017	₪ 937,175	98	8	9,563
21	7129	22/05/2017	₪ 937,175	99	7	9,466
21	7129	07/05/2017	₪ 14,858,000	1,564	2	9,500
שווי ממוצע למ"ר ברוטו תעסוקה						
						9,640

עסקאות אלו משקפות שווי מ"ר ברוטו ממוצע למ"ר משרדים בניינים בסך של 9,640 ₪.

להלן תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה משווי בבניינים בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בניינים ברוטו	=	9,640 ₪
בניינים רווח יזמי 20%	=	8,034 ₪
עלויות בניה ³ למ"ר משרד ברוטו	=	5,000 ₪ -
שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו (במעוגל)	=	3,000 ₪

³ הובא בחשבון עלות לפי מחירון דקל מרץ 2017.

9.1.3 להלן עסקאות השוואה למסחר בסביבת הנכס :

- להלן עסקאות מכר לחנויות שאותרו באתר רשות המיסים – נדלן, הממוקמות באזור התעשייה, בת ים ובסביבה הקרובה:

שווי מ"ר בני למסחר						
ג"ח	תאריך עסקה	כתובת	חלק נמכר	שווי מכירה	שטח נמכר במ"ר	שווי מ"ר בני
7129/112/42	3/23/2017	ניסנבאוס 29	1.000	₪ 450,000	39	₪ 11,538
7123/123	10/20/2016	העמל 7	0.250	₪ 1,000,000	82.5	₪ 12,121
7123/123	8/15/2016	העמל 7	0.750	₪ 2,900,000	247.5	₪ 11,717
שווי ממוצע למ"ר ברוטו						
						₪ 11,792

עסקאות אלו משקפות שווי מ"ר ברוטו מסחר בני בסך של 11,800 ₪.

להלן תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה משווי בבנוי בגישת החילוץ:

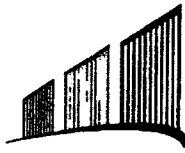
שווי מ"ר בני ברוטו	=	₪ 11,800
בניכוי רווח יזמי 20%	=	₪ 9,833
עלויות בניה ⁴ למ"ר מסחר ברוטו	=	₪ 5,000
שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו (במעוגל)	=	₪ 4,800

9.1.4 להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה (מסחר ותעסוקה):

- השמאי המכריע מר בועז קוט בשומתו המכרעת מיום 30.09.2020, גוש 7129 חלקה 66 באזור התעשייה, קבע בגין תכנית בי/559 למועד קובע ה- 12.02.2016 כדלקמן:
 שווי מ"ר עיקרי לתעסוקה כ- 2,450 ₪,
 שווי מ"ר עיקרי מסחרי כ- 5,000 ₪.

- השמאי המכריע מר גיל הרצברג בשומתו המכרעת מיום 04.04.2021, גוש 7129 חלקות 31,33,35 באזור התעשייה, קבע בגין תכנית בי/647 למועד קובע ה- 22.10.2019 כדלקמן:
 שווי מ"ר עיקרי לתעסוקה כ- 2,100 ₪,
 שווי מ"ר עיקרי מסחרי כ- 7,500 ₪.

⁴ הובא בחשבון עלות לפי מחירון דקל מרץ 2017.



- השמאי המכריע מר דוד דדון בשומתו המכרעת מיום 14.07.2021, גוש 7129 חלקות 29-30 באזור התעשייה, קבע בגין תכנית בי/400/6 למועד קובע ה- 14.01.2017 כדלקמן:
שווי מ"ר עיקרי לתעסוקה כ- 2,250 ₪,
שווי מ"ר עיקרי מסחרי כ- 5,250 ₪.
- השמאי המכריע מר שלומי יפה בשומתו המכרעת מיום 23.12.2018, גוש 7123 חלקה 127 באזור התעשייה, קבע בגין תכנית בי/400/6 ו- בי/537 לשנת 2016-2017 כדלקמן:
שווי מ"ר עיקרי למשרדים כ- 3,325 ₪,
שווי מ"ר עיקרי מסחרי כ- 7,890 ₪.
- השמאי המכריע מר ארז כהן בשומתו המכרעת מיום 26.12.2018, גוש 7122 חלקה 88 באזור התעשייה, קבע בגין תכנית בי/434 למועד קובע ה- 17.11.2015 כדלקמן:
שווי מ"ר עיקרי למגורים כ- 4,200 ₪,
שווי מ"ר עיקרי לתעסוקה כ- 1,850 ₪.

9.1.5 להלן נתוני השוואה לדירות חדשות בבניה רוויה בגו"ח 61-60/7129 :

חלקה	גוש	תאריך עסקה	שיר	רחוב	מחיר מוערך	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שווי מ"ר בני
60	7129	30/04/2017	בתים	העבודה	2,065,000 ₪	105.00	4	27	46	19,667 ₪
60	7129	14/02/2017	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	2,300,000 ₪	102.00	4	20	46	22,549 ₪
61	7129	06/11/2016	בתים	ניסנבוים	2,100,000 ₪	102.00	4	12	46	20,588 ₪
60	7129	30/10/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	2,415,000 ₪	105.00	4	27	46	23,000 ₪
61	7129	05/10/2016	בתים	העבודה	2,202,000 ₪	105.00	4	27	46	20,971 ₪
61	7129	29/09/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	2,195,000 ₪	105.00	4	27	46	20,905 ₪
60	7129	25/08/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	2,194,999 ₪	105.00	4	26	46	20,905 ₪
61	7129	01/08/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	1,609,999 ₪	87.00	3	3	46	18,506 ₪
60	7129	18/07/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	1,760,002 ₪	87.00	3	23	46	20,230 ₪
60	7129	19/06/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	1,750,850 ₪	87.00	3	22	46	20,125 ₪
60	7129	15/06/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	1,835,000 ₪	87.00	3	19	46	21,092 ₪
60	7129	22/05/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	1,428,000 ₪	87.00	3	5	46	16,414 ₪
60	7129	11/05/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	1,625,000 ₪	87.00	3	15	46	18,678 ₪
60	7129	17/04/2016	בתים	הרב ניסנבוים יצחק	1,965,000 ₪	87.00	3	21	46	22,586 ₪
60	7129	17/04/2016	בתים	ניסנבאום	1,980,000 ₪	87.00	3	22	46	22,759 ₪
60	7129	04/04/2016	בתים	העבודה	2,350,000 ₪	105.00	4	26	46	22,381 ₪
60	7129	28/03/2016	בתים	העבודה	2,180,000 ₪	105.00	4	26	46	20,762 ₪
60	7129	20/03/2016	בתים	העבודה	1,775,000 ₪	87.00	3	15	46	20,402 ₪
60	7129	17/03/2016	בתים	העבודה	1,645,000 ₪	87.00	3	6	46	18,908 ₪
60	7129	14/03/2016	בתים	העבודה	1,550,000 ₪	87.00	3	3	46	17,816 ₪
60	7129	10/03/2016	בתים	העבודה	1,775,000 ₪	87.00	3	14	46	20,402 ₪
60	7129	21/02/2016	בתים	ניסנבאום	1,710,000 ₪	87.00	3	22	46	19,655 ₪
60	7129	17/01/2016	בתים	העבודה	1,700,000 ₪	87.00	3	10	46	19,540 ₪
60	7129	12/01/2016	בתים	העבודה	1,890,000 ₪	102.00	4	12	46	18,529 ₪
60	7129	04/01/2016	בתים	ניסנבאום יצחק	1,670,002 ₪	87.00	3	19	46	19,195 ₪

להלן תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה משווי כבנוי בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בני ברוטו	=	20,200 ₪
בניכוי מע"מ 17%	=	17,265 ₪
בניכוי רווח יזמי 18%	=	14,631 ₪
עלויות בניה למ"ר מגורים	=	8,500 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו (במעוגל)	=	6,100 ₪

לאור כל המפורט לעיל, מצאנו לנכון לאמוד השוויים במצב החדש כדלקמן :

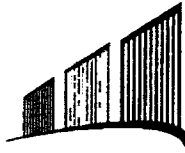
- שווי מ"ר מסחר בנוי לשימוש כסופרמרקט:

תחשיב שווי מ"ר בני לשימוש סופרמרקט	
דמי שכירות חודשיים ראויים למ"ר - סופרמרקט	55 ₪
דמי שכירות שנתיים ראויים למ"ר - סופרמרקט	660 ₪
שיעור היוון	7.2%
שווי מ"ר בני לשימוש סופרמרקט	9,167 ₪

- שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסך של 2,500 ₪,

- שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 5,000 ₪,

- שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 6,100 ₪ נכון למועד הקובע בגין תכנית בי/532.



9.2. בגין אישור ההקלות בבקשה מס' 20221460 – מועד קובע ה- 16.05.2024

להלן מס' עסקאות מכר למשרדים באזור התעשייה

גוש	חלקה	תאריך העסקה	שטח רשום	שנת בניה	תפקוד הבנין	מהות הזכות	מחיר	שווי מ"ר
7123	179	21/09/2023	100	1980	משרד	בעלות	₪ 1,050,000	₪ 10,500
7129	131	12/03/2023	591	1990	משרד	בעלות	₪ 7,591,051	₪ 12,844
7121	54	16/02/2023	987	2020	משרד	בעלות	₪ 17,260,000	₪ 17,487
7129	134	05/02/2023	66	2020	משרד	בעלות	₪ 1,368,000	₪ 12,324
7129	21	02/02/2023	40	2018	משרד	בעלות	₪ 770,000	₪ 12,419
7140	156	23/01/2023	28	2011	משרד	בעלות	₪ 350,000	₪ 12,500
7129	134	16/01/2023	58	2022	משרד	בעלות	₪ 820,000	₪ 14,138
7147	164	28/12/2022	77	2008	משרד	בעלות כפופה לחכירה	₪ 920,000	₪ 11,948

מתקבל, שווי מ"ר ברוטו ממוצע למ"ר משרדים בני בסך של 13,020 ₪.

להלן תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה משווי בבני בגישת החילוך:

שווי מ"ר בני ברוטו = 13,020 ₪

בניכוי רווח יזמי 20% = 10,850 ₪

עלויות בניה⁵ למ"ר משרד ברוטו = 6,500 ₪ -

שווי מ"ר קרקע מבונה בחטו = 4,350 ₪

9.3. מקדם הקלה בקומה:

- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע מר יגאל יוסף מיום 03.04.2023 בגוש 7940/328 נתניה. הגבהת קומה תורמת ליוקרתיות הבניין ומהווה שיפור תכנוני, כך שמקדם התרומה בשומתו נקבע כאחוז של 20% משיעור הגידול בנפח הפנים המביא בחשבון את הגידול בעלויות הבניה עקב הגדלת גובה הפנים.

דוגמא להבהרה:

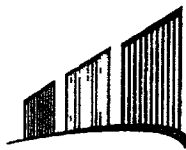
בהנחה כי גובה קומה במצב קודם בסך של 3.2 מ' וגובה קומה במצב חדש בסך של 3.91 מ', התוספת של 0.71 מ' מאפשרת הגדלת הנפח בשיעור של 21.8%. שביחס אליה מתקבל עליית שווי של 20% המתבטא במקדם השבחה של 4.3%.

⁵ הובא בחשבון עלות לפי מחירון דקל מאי 2024.

- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט מיום 24.01.2021 בגוש 7146/313 בת ים. ההקלה לגובה ברוטו, משפיעה על גובה הנטו שכן עובי התקרה הוא נתון קבוע והתוספת לכל 10 ס"מ הפרש גובה התבטא במקדם השבחה של 1%.

- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 23.08.2021 בגוש 7136/378 בת ים, הטווח המקובל לכל 1 ס"מ הגבהה למגורים הינו כ- 0.08% - 0.12%.

לאור האמור לעיל החלטנו להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5% על השטחים העיקריים בקומת המשרדים.



10. תחשיבים

10.1. ההשבחה בגין תכנית נקודתית 502-0149179 (בי/ 532):

10.1.1 שווי מצב קודם נקבע דרך מבחן HBU כדלקמן:

להלן תחשיב חלופה ראשונה – שווי הנכס בבנוי עפ"י היתר מאושר:

מהות	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי מסחר	סה"כ שווי בנוי
קומת קרקע	950	9,167 ₪	8,708,333 ₪
קומה א'	167	4,583 ₪	765,417 ₪
סה"כ שווי בנוי			9,473,750 ₪

להלן תחשיב חלופה שנייה – שווי זכויות בניה עפ"י תכניות תקפות:

תחשיב מצב קודם - עפ"י תכניות תקיפות			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח מגרש במ"ר	1936		
סה"כ תכנית קומת מסחר מותרת (עיקרי + שירות) במ"ר	1316	1	1316.48
סה"כ שטח מסחר עיקרי בקומת קרקע במ"ר	1013		
סה"כ שטח בקומה א' לתעשייה / מלאכה במ"ר	588	0.5	294
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			1611
שווי מ"ר מבונה מסחר			5,000 ₪
סה"כ שווי במצב הקודם			8,053,015 ₪

מתקבל כי שווי הנכס בבנוי הינו השימוש היעיל והטוב לחישוב שווי הנכס במצב הקודם.

10.1.2 שווי מצב חדש⁶:

מצב חדש							
ייעוד	שטח מגרש במ"ר	שימוש	קומה	שטח עיקרי/סחיר במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי	
מגורים, מסחר ותעסוקה	1669	מסחר	קומת קרקע - קומה 1	1,458	5,000 ₪	7,287,670 ₪	
		תעסוקה	קומות 2-15	7,405	2,500 ₪	18,512,281 ₪	
		מגורים	קומות 16-26	3,390	6,100 ₪	20,679,000 ₪	
		סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות					46,478,951 ₪
		בהפחתת עלויות מטלה ציבורית			461	5,616 ₪	-2,590,764 ₪
		בהפחתת עלות בנייה של 4 מקומות חניה (75,000 ₪ למקום חניה)					-300,000 ₪
שווי מצב חדש לאחר הפחתות						43,588,188 ₪	
שווי מצב קודם (חלופה א')						9,473,750 ₪	
השבחה						34,114,438 ₪	
היטל השבחה						17,060,000 ₪	

⁶ הזכויות שהובאו בחשבון הינם בהתאם לבקשה להיתר.

הערות:

- בחישוב שטח ציבורי, הובא בחשבון שטח שירות ציבורי משותף (לובי קומתי ומעבר) בשיעור יחסי לשטח ציבורי עיקרי בקומה לבין כלל השטח העיקרי בקומה.
- הובא בחשבון עלויות בניה ישירה למטלה ציבורית בסך של 4000 ₪/מ"ר + העמסת עלויות עקיפות 20% + מע"מ.

10.2. ההשבחה בגין הקלה בגובה בניין:

בהתחלה נחשב גובה קומה ממוצעת במצב הקודם:
גובה בניין במצב הקודם הינו 100 מ' ל- 28 קומות כולל קומות טכניות.
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שבנדון מוצע כדלקמן:
גובה מוצע לקומות המגורים מהווה 3.2 מ',

סה"כ גובה ל- 11 קומות מגורים	=	35.2 מ'
סה"כ גובה קומות המסחר (קרקע + א')	=	<u>10.1 מ'</u>
סה"כ גובה לקומות מסחר ומגורים	=	45.3 מ'

גובה נותר לקומות המשרדים

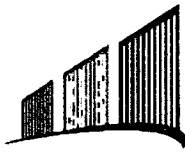
גובה בניין ללא קומות טכניות	=	93 מ'
בהפחתת גובה קומות מגורים ומסחר	=	45.3 מ'
סה"כ גובה נותר לשימוש משרדים	=	47 מ' במעוגל
סה"כ קומות משרדים בבניין	=	14 קומות

מתקבל כי גובה קומת משרדים במצב הקודם כאשר גובה הבניין עומד על 100 מ', הינו כ- 3.3 מ' לקומה.

מצב חדש - גובה קומת משרדים מוצע עפ"י בקשה להיתר הינו 4.1 מ' לקומה פער של 0.8 מ' בין שני המצבים.

להלן תחשיב ההקלה:

* תחשיב להקלה בגובה קומה	
גובה ממוצע במצב קודם	3.3
גובה מבוקש לקומות משרדים	4.1
שטח עיקרי בקומות המשרדים במ"ר במצב קודם	5924
מקדם השבחה בגובה קומה	0.05
שטח אקו' נוסף מהגבהת מבנה	296
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים	₪ 4,350
השבחה בגין הקלה	₪ 1,288,466
היטל השבחה	₪ 644,233



11. שומה

לאור האמור לעיל, הרינו מעריכים את ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון עם אישור בקשה להיתר מס' 20221460 בדלקמן:

11.1. ההשבחה שנוצרה בגין תכנית 502-0149179 (בי/ 532), נכון למועד קובע ה- 11.05.2017

ש	34,114,438	-	בסכום של
ש	17,060,000	-	היטל השבחה 50% מהנ"ל

11.2. ההשבחה שנוצרה בגין אישור ההקלות נכון למועד קובע ה- 16.05.2024

ש	1,288,466	-	בסכום של
ש	644,233	-	היטל השבחה 50% מהנ"ל

הערה:

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות בלשהי באמור".

הצהרת השמאי:

הריני מצהיר כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותי המקצועיות, ובי אין לי עניין אישי בבנס שבנדון.

ובאנו על החתום,



גדי דגני
שמאי מקרקעין



ניר בני
שמאי מקרקעין