

5

3.11.2024

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

ג.א.ג.,

הנדון: חוות דעת משפטית – הסכם פיתוח לביצוע עבודות פיתוח – תשתיות – סלילת כביש, קו ניקוז
ופיתוח שצ"פ – מתחם מצדה (תכנית בי/ 529 / 1)

חוות דעתי זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לפי הוראות סעיף 198 א
לפקודת העיריות לביצוע עבודות פיתוח הכוללות פיתוח שצ"פ, הקמת קו ניקוז, וסלילת כביש (להלן: "
עבודות פיתוח ו/ או עבודות תשתיות") עם חברת "קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ" וחברת "קרדן נדל"ן
ייזום ופיתוח בע"מ" בפטור ממכרז בהתאם לתכנית בי/ 529 ו-בי/ 1/529 מתחם מצדה.

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפני המסמכים המצ"ב

- אומדן של אגרות והיטלים
- אומדן עלויות עבודות הפיתוח נשוא החוזה
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה

להלן חוות דעתי:

- מדובר בתכנית פיננסי בינוי במתחם מצדה 2-4.
- על פי התכנית קיימות 64 יח"ד שעתידות להיחרס ותחתן יוקמו 300 יח"ד.
- בתחום התכנית מוצע שצ"פ חדש, הרחבת מדרכה, דרך חדשה המחברת את רחוב מצדה עם רחוב
רזיאל, וקו ניקוז חדש ברחוב מצדה כדלקמן:
 - שצ"פ: 465 מ"ר – מגרש 301
 - דרך מוצעת (הרחבת מדרכה): 179 מ"ר – מגרש 402
 - דרך מוצעת (חיבור לרחוב רזיאל): 208 מ"ר – מגרש 404
 - קו ניקוז ברחוב מצדה: 130 מ"א, קיטר 60.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם להקמת התשתיות המצוינות לעיל, הוא ההסכם נשוא
חוות דעת זו.
- עלות עבודות הפיתוח והקמת התשתיות תקווזו במלואה מהאגרות והיטלי פיתוח שיוטלו על היזם.

בחינת הפטור ממכרז

1. סעיף 197 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע את הכלל לפיו עירייה אינה רשאית להתקשר בחוזה לביצוע עבודות אלא במכרז. עם זאת, מכוח סעיף 198 לפקודת העיריות הותקנו תקנות העיריות (מכרזים), התשמי"ח-1987, שבחן נקבעו, בין היתר, פטורים שונים מחובת המכרזים הכללית.
2. סוגיית התקשרותה של עירייה עם יזם לצורך ביצוע עבודות פיתוח בפטור ממכרז (במקרה דנא הרחבת מדרכות) כחלק מהעבודות המבוצעות על ידיו במסגרת פרויקט בניה זה או אחר, נדונה בפסיקה זה מכבר (ראה: ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' עיריית יבנה [פורסם בבנו], ניתן ביום 27.6.2011) (להלן: "הלכת דירות יוקרה").
3. בהלכת דירות יוקרה נידונה סוגיית התקשרות חוזית בין יזם לרשות מקומית, המשחררת את היזם מחובתו לשלם לרשות המקומית היטלי פיתוח כנגד התחייבותו לבצע ללא תמורה עבודות פיתוח שהחובה לבצען מוטלת על פי דין על הרשות המקומית.
4. בית המשפט העליון קבע בהלכת דירות יוקרה למעשה כי מדובר בהתקשרות פסולה אשר סותרת את הוראות החוק, כך שמוטלת על הרשות החובה לגבות את היטלי הפיתוח מהנישומים בהתאם להוראות הדין. עוד נקבע באותו עניין כי, חובתה של הרשות המקומית לבצע את עבודות הפיתוח בהתאם לכללי המנהל התקין, ובכלל זה עמידה בחובות הקבועות בחוק חובת מכרזים לעניין ביצוע העבודות באמצעות אחר.
5. נציין, כי בעקבות הלכת דירות יוקרה, פורסם ביום 30.11.2015 למתן תוקף תיקון מס' 138 לפקודת העיריות (סעיף 198A שהתווסף לפקודת העיריות בעקבות תיקון זה) אשר קבע לראשונה פטור מותנה ממכרז לביצוע עבודות פיתוח ע"י החברה היזמית על מנת להתגבר על "כשל השוק" שנקבע בהלכת דירות יוקרה.
6. סעיף 198A לפקודת העיריות מאפשר לבצע התקשרות בהסכם פיתוח בין יזם לבין הרשות המקומית בפטור ממכרז בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף, כך שישולמו הוצאות הפיתוח ליזם בדרך של תשלום בפועל, או בדרך של קיזוז כנגד חשבון אגרות והיטלים לפי חוקי העזר של הרשות, או בדרך של קיזוז כנגד שומת היטל השבחה לפי סעיף 196A לחוק התכנון והבניה.
7. בשל חשיבותו, ולצורך בחינת עמידת המקרה מושא חוות הדעת בהוראות סעיף 198A לפקודת העיריות נביאו במלואו:

"198A. (א) בסעיף זה –

"הסכם פיתוח" – הסכם לביצוע עבודות פיתוח;

"הוועדה המקצועית" – ועדה שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, ובאין מנהל כללי – מזכיר העירייה, והוא יהיה היושב ראש, גזבר העירייה, מהנדס העירייה והיועץ המשפטי לעירייה;

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"יזם" – מי שמחזיק לבדו בזכויות לגבי מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, המאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח, או מי שמחזיקים בזכויות כאמור לגבי מגרשים, שסך שטחם הוא מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, שהתקשרו ביניהם בהסכם בכתב לעניין כריתת הסכם פיתוח אחר עם העירייה; לעניין זה, "מחזיק בזכויות", לגבי שטח מגרשים – אחד מאלה:

(1) בעל הקרקע, החוכר לדורות בה או מי שזכאי להירשם כבעלים או חוכר לדורות כאמור;

(2) מי שהתקשר עם אדם כאמור בפסקה (1) בהסכם שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה, והוא זכאי מכוח ההסכם להפיק הכנסה מהקרקע או ליהנות מפירותיה של הקרקע כבעלים;

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 2158(א) לחוק התכנון והבנייה;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור בעבור העירייה אף אם הם מחוץ לשטח תכנית לפיתוח;

"תכנית לפיתוח" – תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יחידות דיור חדשות לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או לתעסוקה;

"תשתיות" – כבישים, מדרכות, גשרים, מנהרות, מערכות ניקוז, תיעול, תקשורת, תאורה, רמזורים וכן מערכות בקרה לתשתיות וכל מיתקן הנדרש במושג לצורך הפעלת התשתיות ומהווה חלק בלתי נפרד מהן, ואשר הקמתם הוא מתפקידי העירייה, ולעניין עירייה המספקת שירותי מים וביוב – גם מיתקני מים וביוב, לרבות מאגרים.

(ב) על אף האמור בסעיף 197, עירייה רשאית לתקשר בלא מכרז עם יזם בהסכם פיתוח, לפי החלטת המועצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(1) עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ייעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית;

(2) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור בפסקה (4)(א) לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק;

(3) תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;

(4) גזבר העירייה ומהנדס העירייה הציגו לפני הוועדה המקצועית והמועצה את אלה:

(א) אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית, של עלות עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ושל התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור; האומדנים האמורים יתבססו, בין השאר וככל הניתן על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו על ידי העירייה או על ידי עיריות בעלות מאפיינים דומים או בעברן או שניתן לגביהם אישור לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), התשל"ב-1972, והכול אם תוצאותיהם פורסמו ב-18 החודשים שקדמו לעריכת האומדנים;

(ב) אישור בדבר התקיימות התנאי האמור בפסקה (2);

- (ג) חוות דעת שלפיה תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;
- (ד) אומדן של היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה האמורים בסעיף קטן (ג);
- (5) הסכם הפיתוח יכלול תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן;
- (6) הוועדה המקצועית המליצה למועצה ברוב חבריה לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח לאחר ששוכנעה בהתקיימות התנאים האמורים בסעיף קטן זה וכי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי היסכון ויעילות, והתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.
- (ג) העירייה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח בתשלום בכסף או בתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העירייה שהיזם חב לעירייה עקב הבנייה על ידו בתחום התכנית (להלן – היטלי פיתוח), וכן כנגד היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה שהיזם חב לעירייה בשל מימוש זכויות כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק האמור, ובלבד –
- (1) שתמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל פיתוח תשמש לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלשם מימון הוטל אותו היטל פיתוח;
- (2) שתמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל השבחה תשמש למטרות המפורטות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
- (ד) (1) החלטות הוועדה המקצועית וחוות הדעת לפי סעיף קטן (ב)(4) ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה, שבעה ימים לפחות לפני הבאת הנושא לאישור המועצה;
- (2) הסכם פיתוח שנערך לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של העירייה לא יאוחר משבעה ימים מיום כריתתו.
- (ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע משאר הוראות הפקודה והוראות כל דין לעניין התקשרות העירייה בחוזה.

8. אס כן, התנאים העיקריים להחלת הפטור ממכרז הקבוע בהוראת סעיף 198א הינם כדלקמן:

- 8.1 מדובר בהסכם לביצוע עבודות פיתוח בין העירייה לבין יזם, המחזיק בזכויות של לפחות ממחצית המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח – היא תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יח"ד חדשות לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או תעסוקה.
- 8.2 ההסכם דן בביצוע עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור בעבור העירייה, אשר נדרשות לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית.
- 8.3 במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן של עלות כלל העבודות, או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק.
- 8.4 תמורת עבודות הפיתוח העירייה לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

א. יישום הדברים ביחס למקרה הנדון

9. בהתאם לאמור לעיל, נבחן את התקיימות התנאים הקבועים בסעיף לצורך ביצוע ההתקשרות בפטור ממכרז.
 10. ראשית, עסקינן בתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית למעלה מ-100 יחידות דיור חדשות.
 11. שנית, באשר לתנאים המתייחסים לזום, על פי הוראת הפטור "זום" הינו מי שמחזיק לבדו בזכויות של מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, המאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח. מההוראה עולה כי "החזקה בזכויות" הינה לא רק מסוג בעלות או חכירה, אלא כוללת גם מי שהתקשר עם בעל קרקע "בהסכם שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה, והוא זכאי מכוח ההסכם להפיק הכנסה מהקרקע או ליהנות מפירותיה של הקרקע כבעלים." (הגדרת "זום" בסעיף 198א).
 12. במקרה דנן הזום – לטובת החברה יש הערות אזהרה מטעם הדיירים היוצאים בשיעור של כמעט 100% מהמקרקעין.
 13. שלישית, מדובר בעניינינו בביצוע עבודות פיתוח אשר נועדו לשם יישומה של התכנית ומשרתת בעיקר את המגרשים בתחום התכנית.
 14. יתר התנאים לתחולת הסעיף מתקיימים גם הם: שכן טרם נחתמו הסכמי פיתוח אל מול יזמים/קבלנים אחרים וכן במסגרת הסכם הפיתוח תיקבע תמורה שלא תחרוג מהמקובל בעבודות אלו וזאת בהתאם לאומדן אשר מצורף לחוות דעת זו, המתבסס על מכרזים דומים ו/או עבודות בהיקף דומה.
- א. כמו כן, הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.
- ב. ביצוע עבודות פיתוח על ידי הקבלן בשטח יחסוך זמן ותקורות לעירייה וימנע עיכוב אכלוס הבניינים ולכן מן הראוי למסור לחברה ביצוע עבודות אלו הקבועות בתב"ע.
15. לאור האמור, ישנו בסיס משפטי מוצק להחלתו של פטור ממכרז על התקשרות העירייה עם הזום לצורך ביצוע עבודות הפיתוח וזאת כאמור משיקולי יעילות כלכלית וניהולית.

ב. סיכום

16. לסיכום, סעיף 198א מאפשר למעשה לזום בעל זכויות לבצע את עבודות הבניה והפיתוח לטובת העירייה בפטור ממכרז בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף, ומנגד העירייה רוכשת את הסמכות לשלם לו את התמורה בעבור ביצוע עבודות הפיתוח בדרך של קיזוז מאגרות והיטלים שהזום חב לעירייה בשל מימוש זכויות בפרויקט.
17. טרם התקשרות בהסכם כאמור, על העירייה באמצעות מהנדסת העיר וגזבר/ית העירייה להציג חוות דעת שלפיה תמורת עבודות הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות דומות. בנוסף,

יש להציג אומדן של ההיטלים הצפויים להיגבות – כשהמטרה להראות שהערכים הם סבירים ומקובלים.

18. לאור האמור לעיל, ניתן להתקשר בפטור ממכרז בהסכם לביצוע עבודות פיתוח ככל שהמקרה נופל בגדר המקרים המנויים דלעיל ובהתאם להוראות החוק והדין ובכפוף לביצוע הפעולות הכרוכות בכך כמפורט לעיל.

19. מכל האמור לעיל, עולה כי המקרה דנן עומד בתנאי סעיף 198א וניתן להתקשר עם היזם לביצוע העבודות כאמור בפטור ממכרז.

20. התקשרות זו טעונה אישור מועצת העיר.

בכבוד רב,

חנה כהן, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה

4.11.2024

לכבוד:

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

א.נ.

הנדון: אישור הסכם פיתוח לביצוע עבודות פיתוח – תשתיות - סלילת כביש, קו ניקוז ופיתוח שצ"פ – מתחם מצדה (תכנית בי/529 / 1)

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לפי הוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות לביצוע עבודות פיתוח הכוללות פיתוח שצ"פ, הקמת קו ניקוז, וסלילת כביש (להלן: "עבודות פיתוח ו/או עבודות תשתיות") עם חברת "קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ" וחברת "קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ" בפטור ממכרו בהתאם לתכנית בי/529 ו-בי/1/529 מתחם מצדה.

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצ"ב

- אומדן של אגרות והיטלים
- אומדן עלויות עבודות הפיתוח נשוא החוזה
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה

להלן חוות דעתנו:

- מדובר בתכנית פינוי בינוי במתחם מצדה 2-4.
- על פי התכנית קיימות 64 יח"ד שעתידות להיהרס ותחתן יוקמו 300 יח"ד.
- בתחום התכנית מוצע שצ"פ חדש, הרחבת מדרכה, דרך חדשה המחברת את רחוב מצדה עם רחוב רויאל, וקו ניקוז חדש ברחוב מצדה כדלקמן:
 - שצ"פ: 465 מ"ר – מגרש 301
 - דרך מוצעת (הרחבת מדרכה): 179 מ"ר – מגרש 402
 - דרך מוצעת (חיבור לרחוב רזיאל): 208 מ"ר – מגרש 404
 - קו ניקוז ברחוב מצדה: 130 מ"א, קוטר 60.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם להקמת התשתיות המצוינות לעיל, הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.
- עלות עבודות הפיתוח והקמת התשתיות תקוזה במלואה מהאגרות והיטלי פיתוח שיוטלו על היזם.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- על פי האומדן עלות מלאה של עבודות התשתיות קרי הקמת השצ"פ ופיתוחו, הרחבת המדרכה, חיבור בין רחבי מצדה לרחוב רוזאל והטמנת קו ניקוז, היא 2,689,371 ₪ כולל מע"מ.
- עלות זו כוללת בתוכה הנחה של 15% ממחירון דקל וזאת לאור תוצאות מכרז פומבי בעירייה בנוגע לביצוע עבודות פיתוח.
- הקבלן הסכים לבצע את עבודות הפיתוח במחיר זה שהוא כאמור מחיר סביר התואם את מחירי השוק ואף פחות ממנו.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- אומדן אגרות והיטלים בנייה שיתקבלו מאת היזם עומד על סך של 14,391,385 ₪
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות ביצוע עבודות תשתית ופיתוח.

מסקנות:

אנו הח"מ מאשרים בזאת את ההסכם כדלקמן:

- אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות ביצוע עבודות פיתוח ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
 - אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים כמפורט לעיל.
 - אנו מאשרים כי יש בביצוע העבודות על ידי קבלן פרטי משום יעילות כלכלית ומינהלית כמפורט בחוות דעתנו:
- 1) אנו מאשרים כי ביצוע עבודות פיתוח נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מתחם של עבודות הפיתוח, שהוא מתחם מגודר. במקום ששני קבלנים יבצעו עבודות (אחד עבודות פיתוח ושני עבודות בנייה של מגדל מגורים וחפירת חניון) דבר שיקשה על ביצוע תכלול ותאום – יהיה קבלן אחד שמבצע את כלל העבודה וכך ימנעו טעויות תכנוניות לגבי גובה הכביש ופיתוח השצ"פ ותהיה רציפות בניה בין השטח הציבורי לשטח הפרטי.
 - 2) מעבר לאמור יש בביצוע העבודות על ידי קבלן פרטי משום יעילות ומהירות לאור עומס העבודה הקיים בעירייה הכולל עבודות פיתוח בחיקף של מאות מליוני שקלים ומיעוט כ"א העוסק בכך. יתרה מכך עבודות פיתוח אלו מהוות תנאי לאכלוס מבנה המגורים, ולכן כדי להבטיח שהעבודות יבוצעו במועד ולא יהיה עיכוב באכלוס במגדל שכן לזים יש אינטרס לסיים את עבודות הפיתוח כמה שיותר מהר.
 - 3) המחירים שנקבעו באומדן הינם מחירים סבירים ויעילים ולכן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
 - 4) אנו מאשרים כי ההסכם לביצוע עבודות תשתית כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.



- 5) בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם להקמת התשתיות עם חברת "קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ" וחברת "קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ".
- 6) הסכם זה טעון אישור מועצת העיר בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות.

מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

ישי ולנסי

מהנדס-העיר

ומהנדס הועדה המקומית לתכנון
ב-ת-ים

אדרי ישי ולנסי
מהנדס העיר

פרוטוקול ישיבה מיום 3.11.2024 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת-ים עם חברת "קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ" וחברת "קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ" בסרויקט ב/י 529 + ב/י 1/529 מתחם מצדה.

נוכחים:

- מר רני רוזנהיים – מנכ"ל העירייה
- מר מרדכי ברשישת – גזבר העירייה חבר ועדה
- אדרי' ישי ולנסי – מהנדס העיר – חברת-ועדה
- טי"ד חנה כהן- יועמ"ש – חברת ועדה
- מר עמית בן שחר – סמנכ"ל תשתיות ופיתוח
- אדר שירה שפרבר – אדריכלית העיר
- גבי דורית מוריה – מנהלת אגף מוניציפאלי
- מר עומר זיו – מנהלת מינהלת התחדשות עירונית
- מר דורון עמית – מנהלת התחדשות עירונית

מתלך הדיון

נושא הדיון הוא בחינת התקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לפי הוראות סעיף 198 א' לפקודת העיריות לביצוע עבודות מיתוח הכוללות מיתוח שצ"פ. הקמת קו ניקוז, וסלילת כביש (להלן: "עבודות מיתוח ו/או עבודות תשתיות") עם חברת "קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ" וחברת "קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ" כפטור ממכרז בהתאם לתכנית ב/י 529 ו-ב/י 1/529 מתחם מצדה.

בפני הועדה עמדו המסמכים המצ"ב

- אומדן של אגרות והיטלים
- אומדן עלויות עבודות הפיתוח נשוא החוזה
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה

מתלך הדיון

- מדובר בתכנית פיני בינוי במתחם מצדה 2-4 על פי התכנית קיימות 64 יחיד שעתידות לתיהרס ותחתן יוקמו 300 יחיד.
- בתחום התכנית מוצע שצ"פ חדש, הרחבת מדרכה, דרך חדשה המחברת את רחוב מצדה עם רחוב רויאל, וקו ניקוז חדש ברחוב מצדה כדלקמן:
 - שצ"פ: 465 מ"ר – מגרש 301
 - דרך מוצעת (הרחבת מדרכה): 179 מ"ר – מגרש 402
 - דרך מוצעת (חיבור לרחוב רויאל): 208 מ"ר – מגרש 404
 - קו ניקוז ברחוב מצדה: 130 מ"א, קוטר 60.

- כוונת העירייה להתקשר עם חיום בהסכם להקמת התשתיות המצוינות לעיל.
- עלות עבודות הפיתוח והקמת התשתיות תקיזו במלואה מהאגרות והיטלי פיתוח שיוטלו על חיום.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- על פי האומדן עלות מלאה של עבודות התשתיות קרוי הקמת השצ"פ ופיתוחו, הרחבת המדרגה, חיבור בין רחבי מצדה לרחוב רויאל והטמנת קו ניסוז, היא 2,689,371 ₪ כולל מע"מ.
- עלות זו כוללת בתוכה הנחה של 15% ממחירון דקל וזאת לאור תוצאות מכרז פומבי בעירייה בנוגע לביצוע עבודות פיתוח.
- הקבלן הסכים לבצע את עבודות הפיתוח במחיר זה שהוא כאמור מחיר סביר התואם את מחירי השוק ואף מחות ממנו.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- אומדן אגרות והיטלים בנייה שיתקבלו מאת חיום עומד על סך של 14,391,385 ₪
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות ביצוע עבודות תשתית ופיתוח.

החלטה

הועדה מחליטה בזאת לאשר את ההתקשרות עם חברת ליסטינגן וקרדן לביצוע עבודות הפיתוח המפורטות לעיל ואת מנימוקים הבאים:

- א. אומדן של עלויות ביצוע עבודות פיתוח נבדק על ידי סמוכ"ל תשתיות מר עמית בן שחר על ידי גובר העירייה ומהנדס העיר ונמצא כי התנורה עבור ביצוע עבודות הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- ב. נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים כמפורט לעיל.
- ג. אנו מאשרים כי יש בביצוע העבודות על ידי קבלן פרטי משום יעילות כלכלית ומונהלית.

1) ביצוע עבודות פיתוח נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מתחם של עבודות הפיתוח, שהוא מתחם מגודר.

במקום ששני קבלנים יבצעו עבודות (אחד עבודות פיתוח ושני עבודות בנייה של מגדל מגורים ופירית הניזון) דבר שיקשה על ביצוע תכלול ותאום – יהיה קבלן אחד שמבצע את כלל העבודה וכך ימנעו טעויות תכנוניות לגבי גובה הכביש ופיתוח השצ"פ ותהיה רציפות בנייה בין השטח הציבורי לשטח הפרטי.

2) מעבר לאמור יש בביצוע העבודות על ידי קבלן פרטי משום יעילות ומחירות לאור עומס העבודה הקיים בעירייה הכולל עבודות פיתוח בהיקף של מאות מיליוני שקלים ומיעוט כ"א העוסק בכך.

יתרה מכך עבודות פיתוח אלו מהוות תנאי לאכלוס מבנה המגורים, ולכן כדי להבטיח שהעבודות יבוצעו במועד ולא יהיה עיכוב באכלוס במגדל שכן ליוזם יש אינטרס לסיים את עבודות הפיתוח כמה שיותר מהר.

- 3 הועדה מאשרת כי המחירים שנקבעו באומדן הינם מחירים סבירים ויעילים ולכן יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- 4 הועדה מאשרת כי ההסכם לביצוע עבודות תשתית כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- 5 בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם להקמת התשתיות עם חברת "קיס לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ וחברת "קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ".
- 6 הסכם זה טעון אישור מועצת העיר בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות.

עו"ד חגית כהן
יועמ"שית

עו"ד חגית כהן
יועמ"שית

מרדכי בר עושים
מרדכי בר עושים

מרדכי בר עושים
מרדכי בר עושים

רוזנהיים רני
מנכ"ל עיריית בת-ים

מר רני רוזנהיים מנכ"ל
העירייה ויו"ר הועדה
ישי ולנסי
מנהל העיר
מנהל השירות המשפטי

מר רני רוזנהיים מנכ"ל
העירייה ויו"ר הועדה
ישי ולנסי
מנהל העיר
מנהל השירות המשפטי



LIBROWSKI

ניהול פרויקטים

13.09.2024

לכבוד

גב' קיינובסקי מרינה

עיריית בת-ים

הנידון: אומדן עלויות למטלות ציבוריות מצדה 2-4 בת-ים

שלום רב

התבקשנו להכין אומדן לביצוע מטלות ציבורים ברחוב מצדה 2-4 בת-ים

החומרים שנמסרו הינם:

1. תשריט מטלות

2. תוכנית פיתוח

להלן המטלות הציבוריות לאומדן עלויות:

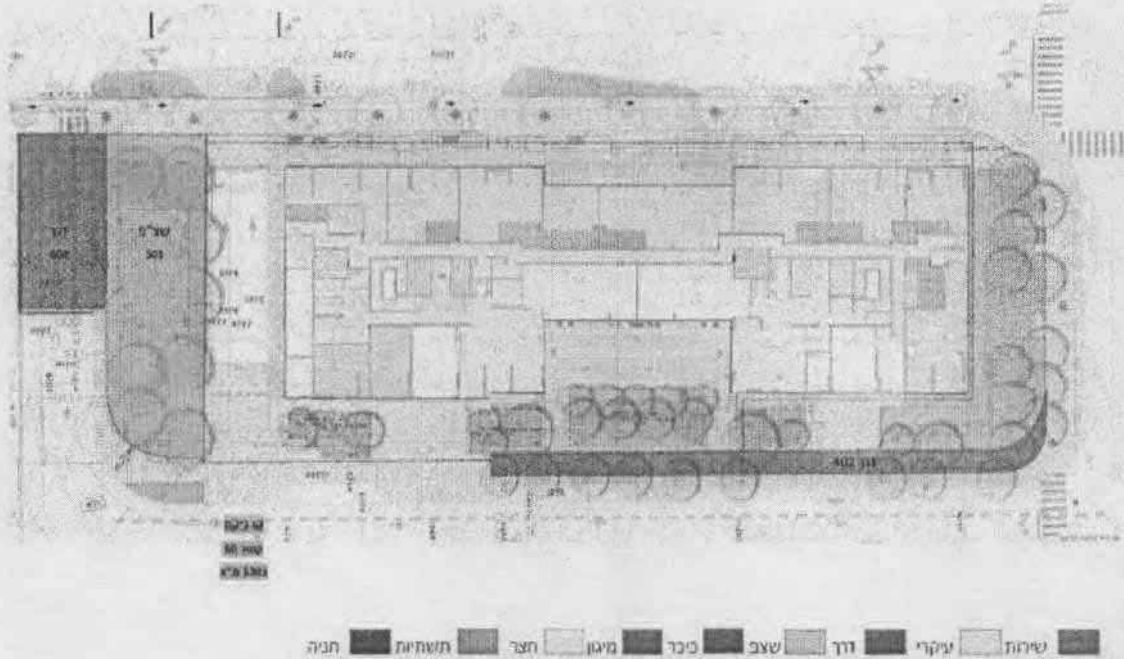
שטח לפי התבע	שטח מבונה (כחלק ממבנה)	שטח בנוי (מבנה עצמאי המיועד לצרכי ציבור)	שטח קרקע	
				סה"כ שטח רצפות לצרכי ציבור
				שטח עיקרי
				שטח שירות לרבות מעברים משותפים
				שטחי חצרות/גגות מוצמדים לא מקורים
				שטחי רחבות ציבוריות
				חניות תת קרקעיות
				חניות עליות
				זיקת הנאה (לרישום)
			465 מ"ר	שצ"פ - מגרש 301 (לא שייך לבקשה)
			179 מ"ר	דרך מוצעת - מגרש 402 (לא שייך לבקשה)
			208 מ"ר	דרך מוצעת - מגרש 404 (לא שייך לבקשה)
				תשתיות ציבוריות - קו ניקוז (קוטר 60 כ"מ 130 מ"א)
				ברח' מצדה
				עבודות מיוחדות הנדרשות בתבע

ליברובסקי י.א. ניהול ופיקוח אתרי בנייה בע"מ



פרק 4 | תכניות מצב מוצע

תכנית קרקע + פיתוח



מכיוון שהפירוט הקיים בשלב זה אינו מאפשר הכנת כתב כמויות מפורט לתמחור העבודות האומדן הוכן על ידי מחירי דקל ומחירים מקובלים בשוק.

1. יצ"פ מגרש 301 (465 מ"ר)

הערות	סה"כ	מחיר	כמות	יחידה	סעיף
מחירון דקל (1)	186,000	400	465	מ"ר	עבודות פיתוח בסיסיות לרבות גיטון
מחירון דקל (2)	61,500	410	150	מ"ר	משטח בלימה למתקני משחק
הערכה	150,000	150,000	1	קומפ'	מתקני משחק
מחירון דקל (3)	46,800	260	180	מ"ר	הצללה
הערכה	90,000	15,000	6	יח'	תאורת רחוב
הערכה	60,000	60,000	1	קומפ'	ריהוט רחוב
ברדיה כולל חשמל וניקוז	15,000	15,000	1	יח'	ברזיות
	609,300		סה"כ		
	-44,145		הנחה 15% לסעיפי דקל		
	565,155		סה"כ		



LIBROWSKI

ניהול פרויקטים

2. דרך מוצעת מגרש 402

הערות	סה"כ	מחיר	כמות	יחידה	סעיף
מחירון דקל (4)	322,200	1,800	179	מ"ר	ביצוע דרך לרבות מסעות אספלט ומדרכות מאבן משתלבת
הערכה	60,000	15,000	4	יח'	תאורת רחוב
הערכה	20,000	20,000	1	קומפ'	גיבון ושתילה
הערכה	40,000	40,000	1	קומפ'	ניקוז
	442,200	סה"כ			
	-48,330	הנחה 15% לסעיפי דקל			
	393,870	סה"כ			

3. דרך מוצעת 404

הערות	סה"כ	מחיר	כמות	יחידה	סעיף
מחירון דקל (4)	374,400	1,800	208	מ"ר	ביצוע דרך לרבות מסעות אספלט ומדרכות מאבן משתלבת
הערכה	60,000	15,000	4	יח'	תאורת רחוב
הערכה	20,000	20,000	1	קומפ'	גיבון ושתילה
הערכה	40,000	40,000	1	קומפ'	ניקוז
	494,400	סה"כ			
	-56,160	הנחה 15% לסעיפי דקל			
	438,240	סה"כ			

4. קו ניקוז ברחוב מצדה

הערות	סה"כ	מחיר	כמות	יחידה	סעיף
הערכה	325,000	2,500	130	מ"א	קו ניקוז בקוטר 60 ס"מ מניקוז לרבות קולטנים
הערכה	60,000	500	120	מ"א	תוספת למילוי CLSM
הערכה	26,950	26,950	1	קומפ'	הסדרי תנועה 7%
	411,950	סה"כ			

ליברובסקי י.א. ניהול ופיקוח אתרי בנייה בע"מ



LIBROWSKI

ניהול פרויקטים

להלן ריכוז העלויות

565,155	שצ"פ מגרש 301
393,870	דרך מוצעת 402
438,240	דרך מוצעת 404
411,950	קו ניקוז ברחוב מצדה
1,809,215	סה"כ
90,461	הסדרי תנועה 5%
1,899,676	סה"כ
189,968	תכנון, ניהול ופיקוח 10%
2,089,644	סה"כ
208,964	בלתי נחזה מראש 10%
2,298,608	סה"כ כולל בלתי נחזה מראש
390,763	מע"מ 17%
2,689,371	סה"כ כולל מע"מ

להלן פירוט הסעיפים שתומחרו לפי מחירון דקל

1. עלויות פיתוח למבנה מגורים

		בתים גבוהים 16-24 קומות	4.
5,565	שי"ח/מ"ר	מחיר בניה עילית כולל: שטח עיקרי + ממ"ד +	
		חדר מדרגות+מחסן	
1,730	שי"ח/מ"ר	מרפסת תלויה לא מקורה -	
3,050	שי"ח/מ"ר	חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה בכל עומק) -	
400	שי"ח/מ"ר	פיתוח חצר (לרבות גינון) -	

2. משטח בלימה למתקני משחק

ליברובסקי י.א. ניהול ופיקוח אתרי בניה בע"מ



LIBROWSKI

ניהול פרויקטים

מהדורה: מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת אוגוסט 2024

פרק 42 רחוב חרין, מתחם "מגדלי משה" תל-אביב, תחילת עבודות הבניה ליתרונם משותף, 47.068.0022

ד"ר מרסל מילר, א. א. ניסל ושות' אחרים בע"מ

מ"מ

שנת 1 מחנך 1

מחיר	כמות	יחידה	תאור	סעיף
410.00	1	מ"ר	גוש - מוסטת גומי למתקני משחקים, תוצרת "פוליסט ספורט" או ש"י, המורכב מפרוימר PII, שכבה עליונה המורכבת מ-70% EPDM ו-30% SBR שחור, כעובי 4-10 מ"מ, שכבה תחתונה מתיי SHK בעובי מוטנה כמתאם לתוצאות יצרן המתקנים וטבלת גובה נפילה מאושרת ע"י מכון התקנים (הציקה התבצע ע"י בטון או אספלט שיטולטו בגמר). המחיר כולל ע"י של 10 מ"ר למרות	42.067.0020

3. הצללה

מהדורה: מחירון דקל לבניה ותשתיות מהדורת אוגוסט 2024

פרק 42 רחוב חרין, מתחם "מגדלי משה" תל-אביב, תחילת עבודות הבניה ליתרונם משותף, 42.068.0022

ד"ר מרסל מילר, א. א. ניסל ושות' אחרים בע"מ

מ"מ

שנת 1 מחנך 1

מחיר	כמות	יחידה	תאור	סעיף
260.00	1	מ"ר	סככה מרשתת על מדגם "מפרש" או "מגבר אגוד" הרשת עשויה מחוט מוליאלחילי בצביעות נבחרת, האריג אינו נרקב וזוחל שבש, העללה 78%-74% עמודה במ"מ U.V, הרשת עשויה מחומרים מעכבי בשרה לתי 5093, לרבות קונסטרוקציות עמודי פלדת באורך 1"0"0 נובח ועול הומנו עמ"י תוכנית ואזור מוגנים יצוקים טיפוסיים בקרקע הרשת מאושרת ע"י משרד הרינון, משרד הבריאות וכינוי אש לתתקנה בסביבה של ילדים ונוגרים. המחיר הנו סככה בשטח מעל 160 מ"ר	42.068.0022

4. מחיר לרחוב הכולל אספלט ומדרכות

אומדן עלות כביש למ"א

1. רחוב מקומי	
1.1	רחוב מאספלט הכולל: מסעה ברוחב 5.0 מ', מפרץ לחניה בניצב ברוחב 5.0 מ' בצד אחד, מדרכות בשני הצדדים ברוחב 2.0 מ' כל אחת. סה"כ רוחב - 14.0 מ' ש"ח/מ"א 1,819
1.2	רחוב מאספלט הכולל: מסעה ברוחב 5.0 מ', מפרץ לחניה במקביל ברוחב 2.0 מ' בצד אחד, מדרכות בשני הצדדים ברוחב 2.0 מ' כל אחת. סה"כ רוחב - 11.0 מ' ש"ח/מ"א 1,431
1.3	רחוב מאספלט הכולל: מסעה ברוחב 6.0 מ', מפרצים לחניה במקביל בכל צד ברוחב 2.0 מ', מדרכות בשני הצדדים ברוחב 2.0 מ' כל אחת. סה"כ רוחב - 14.0 מ' ש"ח/מ"א 1,802
1.4	רחוב משולב ("הולנדי") הכולל: מסעה ברוחב 4.0 מ' עם חניית ציבוריות ואזורי גינון (החניית משרד התחבורה) מרוצף באבן משתלבת צבעונית (מלכן, ריבוע, אוני, שילובית, נויית ודומה). סה"כ רוחב - 10.0 מ' ש"ח/מ"א 1,958

בכבוד רב
אוהד ליברובסקי
מהנדס אזרחי

ליברובסקי י.א. ניהול ופיקוח אתרי בנייה בע"מ

חוזה לפיתוח שצ"פ, סלילת דרכים והתקנת קו ניקוז

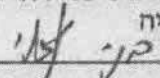
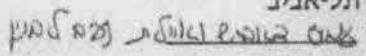
נערך ונחתם בבת-ים ביום 16 לחודש 12 לשנת 2024

כ י ן

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

מצד אחד:

ל ב י ן

1. קים לוסינגמן ייזום ובניה בע"מ, ח"פ 51-099401-5
מרח' משכית 27, הרצליה
באמצעות מורשה החתימה בשמה: 
2. קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ, ח"פ 52-004100-5
מרח' דרך מנחם בנין 154, תל-אביב
באמצעות מורשה החתימה בשמה:  (שתייהן יחדיו יקראו להלן: "החברה")

מצד שני:

- והואיל וביום 16.11.2018 אושרה תוכנית בניין עיר מס' 502-0143628 במ' 529 - פינוי בינוי מצדה (להלן: "התב"ע"), שמטרתה הריסת 2 מבנים קיימים ובניית 2 מגדלי מגורים במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקות 68, 69 וחלקות נוספות כמפורט בהוראות התב"ע;
- והחברה מקדמת אישר תוכנית איחוד וחלוקה מכוח התב"ע (להלן: "תוכנית איחוד וחלוקה");
- והועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים (להלן: "הועדה המקומית") אישרה את תוכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה על פי הוראות התכנית (להלן: "תכנית בינוי");
- והחברה התחייבה לפתח עבור העירייה, את שטחי הציבור כהגדרתם בחוזה זה ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;
- 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'- בוטל. |

קים לוסינגמן
ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 510994015

קרדן נדל"ן
ייזום ובניה בע"מ

1.5.2	נספח ב' - תשריט שצ"פ במגרש 301, תשריט דרך במגרש 404, תשריט דרך במגרש 402, תשריט קו ניקוז ברחוב מצדה
1.5.3	נספח ג' - בוטל
1.5.4	נספח ג' - בוטל
1.5.5	נספח ד' - בוטל
1.5.6	נספח ה' - בוטל
1.5.7	נספח ו' - בוטל
1.5.8	נספח ז' - פרוטוקול מסירה + תעודת השלמה לשטחי הציבור
1.5.9	נספח ח' - בוטל
1.5.10	נספח ט' - בוטל
1.5.11	נספח י' - נוסח ביטוח עבודות קבלניות
1.5.12	נספח יא' - ערבות ביצוע
1.5.13	נספח יב' - ערבות בדק
1.5.14	נספח יג' - כתב התחייבות להעברת זכויות החברה לצד ג'
1.5.15	נספח י"ד - אומדן עלויות פיתוח שטחי ציבור כהגדרתם בחוזה זה.

הגדרות

2.

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

- 2.1 " הפרויקט" - פינוי והריסה של שני מבנים קיימים בחלקות 68, 69 בגוש 7128 ובניית מבנים חדשים בתאי שטח 101 ו- 102 לפי התב"ע, כהגדרתה להלן;
- 2.2 "המבנה הציבורי/ שטחי הציבור" - שצ"פ פתוח במגרש 301 בשטח של 465 מ"ר דרך בשטח של 208 מ"ר במגרש 404, דרך בשטח 179 מ"ר במגרש 402, קו ניקוז באורך 130 מ"א וקוטר 60 ברחוב מצדה
- 2.3 "עלות הביצוע" - בגין עבודות הקמת שטחי הציבור, תשלום העירייה לחברה עלות הקבועה כנספח י"ד לחווה זה בדרך של הפחתה מאגרות והיטלים וכל חיוב אחר, שתחויב החברה לשלם במסגרת הפרויקט, וזאת על פי הוראות סעיף 198א' לפקודת העירייה ובאישור המועצה.

מהנדס העיר בת- ים;

המהנדס

קים לוסטיגמן
יוזם ובניה בע"מ
ח.פ. 510994015

קידן נדל"ן
יוזם ופיתוח בניה

מנהל אגף מונציפאלי בבת-ים	"המנהל" -	2.5
גוש 7128 חלקה 68,69,139,140	"המקרקעין" -	2.6
תכנית בינוי ועיצוב הכוללת תשריט, המצורף לתכנית בינוי כנספח.	"תכנית בינוי" -	2.7
כל העבודות, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו לתכנון והקמת שטחי הציבור.	"העבודות" -	2.8
תוכנית בניין עיר מס' 502-0143628 ב/529 - פינוי בינוי מצדה, שאושרה למתן תוקף ביום 16.11.2018, י.פ. 7982;	"התב"ע" -	2.9
כמפורט בסעיף 8.2 להלן;	"תאריך תחילת ביצוע העבודות" -	2.10
כמפורט בסעיף 8.3 להלן;	"תקופת ביצוע העבודות" -	2.11
המדד שחל ביום חתימת חוזה זה;	"מדד הבסיס" -	2.12
המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;	"מדד קובע" -	2.13
	"הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן" -	2.14
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;		
ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;	"ריבית" -	2.15

3. התקשרות:

- 3.1 החברה תבצע את עבודות הקמת שטחי הציבור על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות בהתאם להוראות חוזה זה ותהיה זכאית להחזר עלויות הביצוע, כהגדרתן בסעיף 2.4 לעיל. מלבד עלויות הביצוע, החברה לא תהיה זכאית לדרוש ו/או לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות והכל בהתאם להוראות חוזה זה.
- 3.2 לאחר סיום ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור בהתאם להוראות חוזה זה, מתחייבת החברה למסור את שטחי הציבור, לחזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה ולגרום לרישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

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 האוכור וכי מצאה את כל אלה מתאימים לצרכיהן ולצורכי חוזה זה.
- 4.2 כי היא ו/או מי שיועסק על ידיה, 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 מדויקת בכל תנאי חוזה זה ונספחיו.
- 4.3 כי חתימתו על חוזה זה אושרה על ידי כל הגורמים המוסמכים שאישורם נדרש להתחייבויותיה הכלולות חוזה זה.

קים לוסטיגו
 יוזם זבלה בע"מ
 ח.פ. 510994015

דרור נדל
 יוזם זבלה בע"מ

4.4 סעיף 4 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. התכנון וקבלת היתרי הבניה

5.1

5.1.1 החברה תגיש לאישור המפקח, כהגדרתו בסעיף 6 להלן, בקשות לפיתוח שטחי הציבור (להלן: "הבקשות").

5.1.2 הבקשות תתאמנה לתב"ע ולחוראות 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 שישים (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 לפיתוח שטחי הציבור ותגיש אותן לאישור המפקח (כהגדרתו בסעיף 6 להלן), תוך שלושה (3) חודשים ממועד קבלת הנוחיות 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 לחוראות המפקח, ותגיש תכניות מתוקנות לאישור המפקח, תוך חמישה עשר (15) יום מדרישת המפקח לביצוע השינויים.

5.2.3 ככל שהתוכניות תוקנו לשביעות רצון המפקח, יאשר 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, כמו כן, להוצאת כל אישור ו/או היתר בניה הנדרש לצורך ביצוע העבודות. הוצאות 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, התשנ"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.

מרדכי גרמליץ
מנהל פיתוח ב"מ

- 6. המפקח**
- 6.1 העירייה תמנה מפקחים מטעמה ועל חשבונה, להיות המפקחים על תכנון וביצוע העבודות וכן על ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה (לעיל ולהלן: "המפקח"). והות המפקח תימסר לחברה בכתב על ידי העירייה, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה. ככל שלא ימונה המפקח יבצע סמנכ"ל תשתיות בעירייה את תפקידי המפקח בהסכם 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.
- המצאות 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 ביצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות החברה לביצוע ביקורות ובדיקות 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, למעט עלויות הביצוע על פי האמור בסעיף 7.4 להסכם זה.
- 7.2 החברה תספק על חשבונה את כוח העבודה הדרוש וכן את הציוד, המתקנים, החומרים והכלים אשר דרושים לביצוע נכון ויעיל של העבודות.
- 7.3 החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע העבודות ובתיאומים הנדרשים לביצוען וכן, תישא בכל התשלומים, האגרות והחיטלים 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 לשטחי הציבור.
- 7.4 חזקה בשטחי הציבור תימסר לעירייה עם סיום בנייתם כשהם בנויים וראויים לשימוש מידי לשביעות רצון העירייה.
- 7.5 סעיף 7 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

- 8. לוחות זמנים**
- 8.1 לא יאוחר מתום שנים עשר (12) חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה לביצוע העבודות, מתחייבת החברה להתחיל בביצוע עבודות הקמת המבנה הציבורי.
- 8.2 החברה מתחייבת להשלים את ביצוע העבודות, לא יאוחר מתום שלושים ושישה (36) חודשים מתאריך תחילת ביצוע העבודות.
- 8.3 מובהר בזאת כי במידה ולא יתאפשר לחברה להתחיל בביצוע העבודות עקב חליכים משפטיים נגד בעלים סרבנים לפרויקט, המועד להתחלת העבודות ידחה בהתאם לתקופת העיכוב בגין החליכים 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**
- 9.1 כשלושה (3) חודשים לפני מועד המסירה של שטחי הציבור לעירייה או במועד סמוך לכך ושאחר שהסתיימו העבודות יפגשו הצדדים ויקיימו סיוורם במבני הציבור כהגדרתם בחוזה





זה ובהתאם לכך יערכו הצדדים פרוטוקולים של קדם מסירה שייחתמו 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 ע"י המפקח ו/או המנהל ובהתחשב במהות הליקוי. הושלם ביצוע העבודות, לדעת החברה, ולאחר שתוקנו הליקויים בפרוטוקול קדם מסירה ראשון, תודיע על כך החברה למפקח, בכתב, ותזמן את נציגי העירייה לסיור נוסף בשטחי הציבור לצורך קבלת אישור אודות השלמתם וזאת בתוך 14 ימי עסקים 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 ראשון ובכל פרוטוקול נוסף שיתקיים בעקבות הסיורים בין הצדדים ויתקבל אישור המפקח אודות השלמתם.

9.4 כחודש לפני מועד המסירה של השטחים הציבוריים לעירייה או בסמוך לכך, יפגשו הצדדים ויקיימו סיור נוסף ובהתאם לכך יערכו הצדדים פרוטוקול קדם מסירה (להלן: "ליקויים בפרוטוקול קדם המסירה לאחר חיבורים"). על סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 9.2-9.3 לעיל בשינויים המחויבים.

9.5 לא ביצעה החברה את תיקון הליקויים בהתאם לפרוטוקולים האמורים בס"ק 9.1-9.4 לעיל, תחא העירייה רשאית לבצע את תיקון הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון. הוצאות ביצוע תיקון הליקויים יהיו על חשבון החברה והעירייה תחא 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 כנספח ז' והחברה תחשב כמי שהשלימה 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 והכל בהתאם לשיקול דעתו של המנהל, הן לענין הסבירות והן לענין מועדי התיקון על ידי החברה.

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 תנאי סעיפיו על ידי החברה, שטחי הציבור יימסרו במועד מתן תעודת השלמה על ידי המפקח, לידי העירייה, כשכל מערכותיהם מחוברות ופועלות. במעמד מסירת החזקה של שטחי הציבור לעירייה, יחתמו הצדדים על טופס "קבלה/מסירת נכס" בהתאם לנחלי העירייה.

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.

10 גידור, שמירה ואמצעי בטיחות

10.1 תוך 14 ימים מהמועד בו קיבלה החברה הודעה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפיה ניתן להוציא היתר בניה לעבודות, על החברה להגיש תוכנית ארגון אתר (הכולל גידור ומשרד 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.

קים לוסיטוג'ו
יזום ופיקוח בע"מ
ח.פ. 51094015

קידון בטיחות
יזום ופיקוח בע"מ

- 10.2 על החברה להחזיק את הגדר והשערים כמצב 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 לשביעות רצון המפקח 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 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 חליץ 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.
- 11.2 החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את השטחים הציבוריים במסגרת הליך האיחוד והחלוקה כאמור, שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה.
- 11.3 להבטחת קיום התחייבות זו, הפקידה החברה בידי העירייה כתב ערבות בסך 30,000 ₪ כתב הערבות יוחזר לחברה לאחר סיום ביצוע רישום האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
- 11.4 סעיף 11 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

12. מבוטל.

13. נטיחות 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), תש"ל - 1970 וכי היא מקבלת על עצמה לנהוג לפי הקבוע בהם ובהתאם לכל דין.
- 13.2 ככל 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), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988. החברה תקבל על עצמה את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), 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 יצוידו 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.

קים לוסיאגמן
 ייזום ובניית תע"מ
 ח.פ. 510994015

קידון נוימן
 ייזום ומיזוח ת"מ

- 13.4 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לעניין זה במסמכי החוזה, החברה תהא האחראית הבלעדית לכל הנעשה והמתרחש בשטח הציבור בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות כל הנוגע לבטיחות וזאת, בין אם הביצוע נעשה על ידה במישרין ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמה.
- 13.5 כל ההוצאות 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

תוך כדי ביצוע העבודות החברה מתחייבת בזאת, כדלקמן:

- 14.1 החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את כל הנדרש כדי לאפשר פעילות סדירה בסמוך לשטחי הציבור ובכלל זה, לאפשר מעבר חופשי ברחובות הסמוכים לשטחי הציבור, 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 לשטחי הציבור ולשאת בכל ההוצאות בקשר לכך. כי לא תהא פגיעה בנוחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים שלישיים, אשר בעת ביצוע העבודות יעבדו ו/או ימצאו בתחומי שטחי הציבור 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 חומרים, 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 לשטחי הציבור, ולצורך הובלתם של משאות מיוחדים, יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מכל רשות מוסמכת. כמו כן, תדאג החברה לקבל רישיון לדרכי גישה לשטחי הציבור, מכל רשות מוסמכת על פי כל דין.

15. זהירות מפני פגיעות במתקנים

- 15.1 החברה מתחייבת לנקוט, על חשבונה, בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע גרימת נזק למתקנים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים הנמצאים בשטחי הציבור או בסמוך לו, לרבות מבנים, מכונות, כבלים (חשמל, טלפון וכו') צינורות (מים, ביוב, תעול וכו') וכדומה. על החברה לברר מראש את מיקומם של מתקנים תת קרקעיים העלולים להיפגע תוך מהלך ביצוע העבודות.
- 15.2 החברה מצהירה בזאת כי היא משחררת את העירייה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק שיגרם על ידיה ו/או על ידי קבלני המשנה שלה לאותם מתקנים ומתחייבת לתקנם על חשבונה לשביעות רצון המפקח והרשויות המוסמכות.
- 15.3 סעיף 15 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

16. אחריות החברה בקשר עם ביצוע העבודות

16.1 אחריות לנזק לרכוש ציבורי

- 16.1.1 כל פגיעה במתקנים כלשהם ו/או בתשתיות כלשהן, הקיימות במבנה הציבורי שלא כמאושר עפ"י תוכניות ו/או על פי הוראות בכתב מאת המפקח, הרשויות והגורמים הנוגעים בדבר, תתוקן מיד על ידי ועל חשבון החברה לשביעות רצונם של המפקח ו/או הרשויות והנוגעים בדבר.
- 16.1.2 לפני תחילת העבודות, על החברה לפנות לחברת החשמל, בוק, 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 תכניות הפיתוח שלהם, ולשם תאום מוקדם של העבודה עם הרשויות הנ"ל. על החברה לוודא כי אין במקרקעין כבלים או צנרת כגון: כבלי חשמל, צינורות

קים לוסטיגמו
ייזום וצגה בע"מ
ח.פ. 51074015

הנדסן גדליהו
הנדסן ג'ורג' בע"מ

מיס, ביוב, בזק וכד', ובמידה ואכן קיימים - באחריותו להעתיקם בתאום ובאישור עם כל הרשויות המתאימות.

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

16.1.4 החברה תמנע מגרימת מפגעים פיזיים, כגון: הרס, זריקת אשפה, פסולת בנין, או כל דבר אחר ותמנע מעימותים עם באי המקום והאחראים לו. כמו כן תמנע ממטרדי רעש, זיהום אויר, וכד'. כן תתחשב בשעות הפעילות במקום. במקרה של תקלה תחזיר החברה את המצב מיד לקדמותו.)

16.1.5 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 מיס, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים ותקשורת, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים 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 תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במקרקעין.

16.1.6 החברה מתחייבת במשך התקופה שתחל במשך כל תקופת ביצוע העבודות, לנהל ולהחזיק את הקרקע לשטחי 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 לשטחי 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 כתבי אחריות לגבי טיבן של העבודות והמתקנים שבוצעו על ידה במבנה הציבורי. תוקפם של כתבי 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 הבלעדית 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 שטחי הציבור 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.

16.3.2 החברה תשא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו 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 הנויקין (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.

קיסטוסטיגמן
ויזום ובלה רע"מ
פ.נ. 510994015

דודן נד"מ
יחידת כ"מ

16.4 אחריות לנזק לעובדים

16.4.1 החברה אחראית באחריות מלאה, בלעדית ומוחלטת, 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 שיוגיעו 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 שטחי הציבור ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

16.4.3 החברה מתחייבת לדאוג לכיצוע 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 שתעשנה 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 וכיוב', 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. 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 מחוראות החוזה, או מכל דין, תחא החברה אחראית אחריות מלאה, לרבות אחריות מסוצעית, לכל הוצאות ו/או ההפסדים שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי שהוא, כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה, של עובד מעובדיה או מי מטעמה, בקשר עם החוזה.

16.6 אחריות החברה לנזק לעבודות:

16.6.1 מיום תחילת ביצוע העבודות ועד השלמת ביצוע העבודות, תחא החברה אחראית לשמירה ולשלמות העבודות במקרקעין, לרבות כל ציוד וחומרים שהובאו 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 פרטיון 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 חבדק.

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.

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

קים לוסטיגמן
יוזום בנקית צע"מ
510974015.פ.ח

הנדון גדלין
החובה בע"מ

- 17.3.1 החברה "תכנס בעל"י 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, החלטה וכיוב'. למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה.
- 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 בקשר עם העבודות, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדה ו/או נגד כל מי מעובדיה, שלוחיה ו/או 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, 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 שידרש, 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 עקב מתן הצו כאמור, 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. 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 10% ובלבד, שהעירייה תודיע לחברה, על הנזקים והחברה לא תיקנה נזקים אלו בתוך פרק זמן סביר לתיקון כל ליקוי שייקבע על ידי העירייה, בתחשב לסוג הליקוי.
- 17.8 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החברה כל סכום שתשלמו חל על החברה על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרתה בחברה 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.

קים לוסטיגמו
 ייזום וגינה בע"מ
 510994025 פ.ח

קדישן נדל"ג
 ייזום וגינה בע"מ

- 18.1 מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוזה זה או על פי 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 ומסירתן המלאה של הפרויקט - פוליסת ביטוח עבודות קבלניות (להלן: "ביטוח העבודות") בהתאם למפורט במסגרת אישור עריכת הביטוח המצ"ב לחוזה זה.
- כלל הביטוחים המפורטים בסעיף 18.1 זה לרבות באישורי הביטוח המצורפים לו, ייקראו להלן: "ביטוחי החברה".
- 18.2 מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי החברה, הינם בבחינת דרישה מוערית 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/חפסד וכד', המכוסה או שאינה מכוסה במסגרת ביטוחי החברה.
- 18.6 החברה פוטרת את העירייה ו/או גופים ו/או תאגידיים 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 זכאית 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, 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 נדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או גופים ו/או תאגידיים מטעם העירייה ו/או המפקח ו/או הבאים מטעם הגופים לעיל; חוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 18.8 סעיף 18 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה 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 חיקוק ו/או תקן החלים על סוג העבודות המבוצעות על ידה על פי החוזה.

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

19.4 החברה תהא האחראית הבלעדית כלפי העירייה וכלפי הרשויות והמשרדים הממשלתיים, העירוניים, המקומיים ו/או רשויות מוסמכות אחרות כלשהן בגין ביצוע העבודות, אופן ביצוען 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 יתר פעולות החברה על פי החווה.

20. כוח אדם

20.1 החברה מתחייבת לספק על חשבונה היא את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה עליו, אמצעי התחבורה, לינה ומוזון 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 בחווה.

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 שחותקנו על פיו ולהמציא 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 מובהר כי השלמת בניית שטחי הציבור ופיתוח השצ"פ והבטחת הרישום של שטחי הציבור ע"ש העירייה ע"י החברה מהווים חלק מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט על ידי העירייה לחברה.

22.2 הצדדים מסכימים כי התנאים האמורים בס"ק 22.1 לעיל יתווספו ברשימת התנאים לפתיחת תיק לקבלת היתר בנייה ראשון שבו ירשם כי חלק מן התנאים למתן תעודת אכלוס (ט' 4) לפרויקט הינו מילוי כל התחייבויות החברה על פי חווה זו, במלואן ובמועדן ולשביעות רצון העירייה.

22.3 סעיף 22 לחווה זו, על תני סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החווה.

23. ערבות לביצוע העבודות

23.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות חווה זו, במלואן ובמועדן, לרבות ביצוע והשלמת העבודות במלואן ובמועדן, על פי תנאי החווה, תמציא החברה לעירייה במעמד חתימת החווה, על ידה, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך השווה ל- 10% מעלות ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות כנספח י"ד לחווה.

23.2 ערבות הביצוע תהא כנוסח המצ"ב לחווה זו.

23.3 ערבות הביצוע תהא בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה 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 ההשלמה 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 שגייע 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 הוהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הביצוע.
- 23.8 העירייה תהא זכאי לגבות מהחברה כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שגייעו 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 על קיומה של ההפרה. היה וההפרה לא תוקנה ע"י החברה תוך מסגרת הזמנים כאמור, תחא 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, ולעשות שימוש בכספי מימוש הערבות לתיקון ההפרה.
- 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.
- 24.2 ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד תום שלושים (30) יום, מתום תקופת תוקפם של כל כתבי האחריות.
- 24.3 ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב לחוזה.
- 24.4 על ערבות הבדק יחולו כל החוראות 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 תקופת הבדק תחל מיום השלמת ביצוע העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה לתקופה של שנה.
- 25.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אם פגם או ליקוי כלשהם, אינם ניתנים לתיקון, לדעת המפקח, תהא החברה חייבת בתשלום פיצויים לעירייה.
- 25.3 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 משימוש 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") חייבת החברה לתקן 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.

- 26.1 עלות הפיתוח של שטחי הציבור (עלות המפורטת בנספח י"ד לחוזה) יקוזזו מאגרות והיטלים שתחויב החברה לשלם במסגרת הפרויקט, על פי הוראות סעיף 198 א' לפקודת העיריות ובאישור המועצה.
- 26.2 תשלומי מס ערך מוסף, ככל 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 יידרשו 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 בגין האיחור כאמור, לפי אישור המנהל בדבר הנזק הנ"ל, אזי תשלם החברה לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים), בגין כל יום של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה (להלן: "הפיצויים המוסכמים בגין איחור"). 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 שלושה (3) חודשים בהשלמת ביצוע השטחים הציבוריים, לא יהווה 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 ויזכה 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 חופר 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 כשלעצמם, ו/או בניכויים מהחברה, משום שחרור החברה מהתחייבותיה להשלים את ביצוע שטחי הציבור 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 שיחיה ידוע במועד חתימת חוזה זה לבין מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד התשלום בפועל.

28. ביטול החוזה בגין הפרתו על ידי החברה

מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של העירייה לפי חוזה זה ולפי הדין, העירייה תחא 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 תיקט 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. בוטל.

30. העברת זכויות

במידה והחברה תעביר את זכויותיה לצד ג' (להלן: "הנעבר") מתחייבת החברה, כי כתנאי להעברת הזכויות יקבל על עצמו הנעבר את התחייבויות החברה כלפי העירייה על פי חוזה זה, 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 14 (ארבע עשרה) יום מיום חתימת החוזה להעברת הזכויות על ידי הנעבר.
- 30.1.2 בכל חוזה 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 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, ביצועו 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 מובהר כי החברה לא תחשב כמי שמפרה חוזה זה או שלא קיימה תנאי מתנאיו ועירייה לא תהיה זכאית לסעד כלשהוא כלפי החברה, אם הסיבה להפרת החוזה או לאי קיום התנאי נבעה מכוח עליון ו/או בשל שריפה, גילוי עתיקות, התפוצצות, אסון טבע, שביתה, מלחמה, פעולות טרור, מצב חרום או צווי הפסקת עבודות.
- 33.3 השכמה 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

קים לוסטיגמו
ניזום ומבית בע"מ
510494015 .ג.ח

רדון גדליה
ייתוח בע"מ

- בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 33.4 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי /או ויתור /או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 33.5 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 בנינו חלה על החברה לפי הוראות חוזה זה /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.
- 33.6 מבלי לגרוע מההוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החברה כל סכום שתשלמו 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.
- 33.7 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החברה בלבד.
- 33.8 הסכם זה טעון אישור של הוועדה המקצועית לפי סעיף 198 א לפקודת העירויות ומועצת העיר.

34. כתובות והודעות

- 34.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 34.5 לחוזה זה.
- 34.2 כל הודעה שנמסרה ביד 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 כתובות הצדדים

העירייה - אגף מוניציפאלי עיריית בת- ים רחוב נורדאו 17 בת- ים.

החברה - בע"מ, ח.פ. _____
 אצל _____ מרחוב _____
 טלפון: _____; פקסימיליה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קידון נדל"ן
 יזום וניהול בע"מ
 החברה

העירייה

אישור

קים לויסזגמו
 יזום וניהול בע"מ
 ח.פ. 510994015

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

עו"ד,

~~קום לוסיטיגמן
ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 510994015~~

~~הרדן נדל"ן
ייזום ומיתוח בע"מ~~

מספרנו: _____

נספח ז' לחוזה ההקמה

נוסח תעודת השלמה

לכבוד

נ.א.ג.

הנדון: תעודת השלמה

1. על פי תוראות החוזה אני מאשר בזה, כי ביום _____ הושלמו העבודות להקמת שטחי הציבור וכמפורט להלן:

1.1 ניקוי ופינוי כל הפסולת מן האתר לאתר מורשח כדין.

1.2 קבלת "תעודה המעידה על עבודות פיתוח שטחי ציבור הסתיימו" (המהווה 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: _____

השם: _____

התפקיד: המפקח

ד"ר שוסטיגמן - 19
ייזום ובניה בע"מ
ח.פ. 510994015

קרן גדליהו
ייזום ובניה בע"מ

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: וביום _____ נחתם בין עיריית – בת ים (להלן: "העירייה") לבנינו, _____ כמפורט בנספח א' לייפוי כח זה, חוזה הקמה שעותק ממנו, ללא נספחיו מצ"ב נספח ב' לייפוי כוח בלתי חוזר זה (להלן: "חוזה ההקמה"), בקשר לפיתוח שטחי ציבור במקרקעין הידועים כחלקות 68,69,139,140 בגוש 7128, המסומנים כמגרש _____, בהתאם לתב"ע _____, וכן _____ מקומות חניה לשימוש השטח הבנוי (להלן: "שטחי הציבור"):

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותינו על פי חוזה ההקמה, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות בחוזה ההקמה;

אשר על כן, אנו מורשי החתימה הח"מ של החברה, ממנים ומייפיים בזה את כוחם של עו"ד חנה כהן מוצן ו/ או עו"ד קורניה מץ ו/ או עו"ד אחר מהשירות המשפטי של העירייה ו/או עוה"ד אייל ארנון, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות הבעלות ו/ או החכירה בשטחי הציבור, הכל על פי חוזה ההקמה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדיון, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות הנאה שיירשמו כאמור לעיל.
3. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבוננו 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.

קיים לו סטיגמן
מיזום וביצוע
510994015 .פ.ח
- 21 -

7. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו 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 תוזה ההקמה.
9. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
10. ייפוי כוח זה וחוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
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

נספח י' - אישור קיום ביטוחים			תאריך	
<p>הביטוחים המפורטים באישור זה חינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין כשנויים 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: נורדאו 17 בת ים</p>	<p>שם: _____</p> <p>בעלת שטחי ציבור במרוקט</p> <p>אחר: <input type="checkbox"/></p>	<p>שם: _____</p> <p>כתובת: _____</p>	<p>שם: _____</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, עמדות מבנים, רכוש משותף ומערכות המשמשות את המבנים, לרבות מבנים בבעלות העירייה, המצויים במרוקט המקרקעין הידועים כחטיבת בשטח של 52,500 מ"ר לערך הידועים בחלקות 264, 290 - 293 ולשעבר חלק מחלקות 225, 227, 229, 232, 244, 247 בגוש 6648</p>				
<p>בקשר ל- <input checked="" type="checkbox"/> חוזה מס' _____ מיום _____</p> <p>פירוט נוסף:</p>				
הניסויים				
סוג	מספר פוליסה	גבול האחריות / סכום ביטוח \$ <input type="checkbox"/> נה <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	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	<input 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'	לחץ להשלמת טקסט	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 וקדימת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח.</p>				
חתימת האישור:			המבטח	

קיום עיסתיגמו
ניזום ומנה בע"מ
ח.ב. 51899

קרדן נדל"ן
פיתוח ע"מ

נספח יא' לחוזה ההקמה

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד
עיריית בת- ים

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

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת חברת _____, ח.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 לחלן, בקשר 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 ידנו 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, פס"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,

בנק

נספח יב' לחוזה ההקמה

נוסח ערבות הבדק

לכבוד
עיריית בת-ים

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

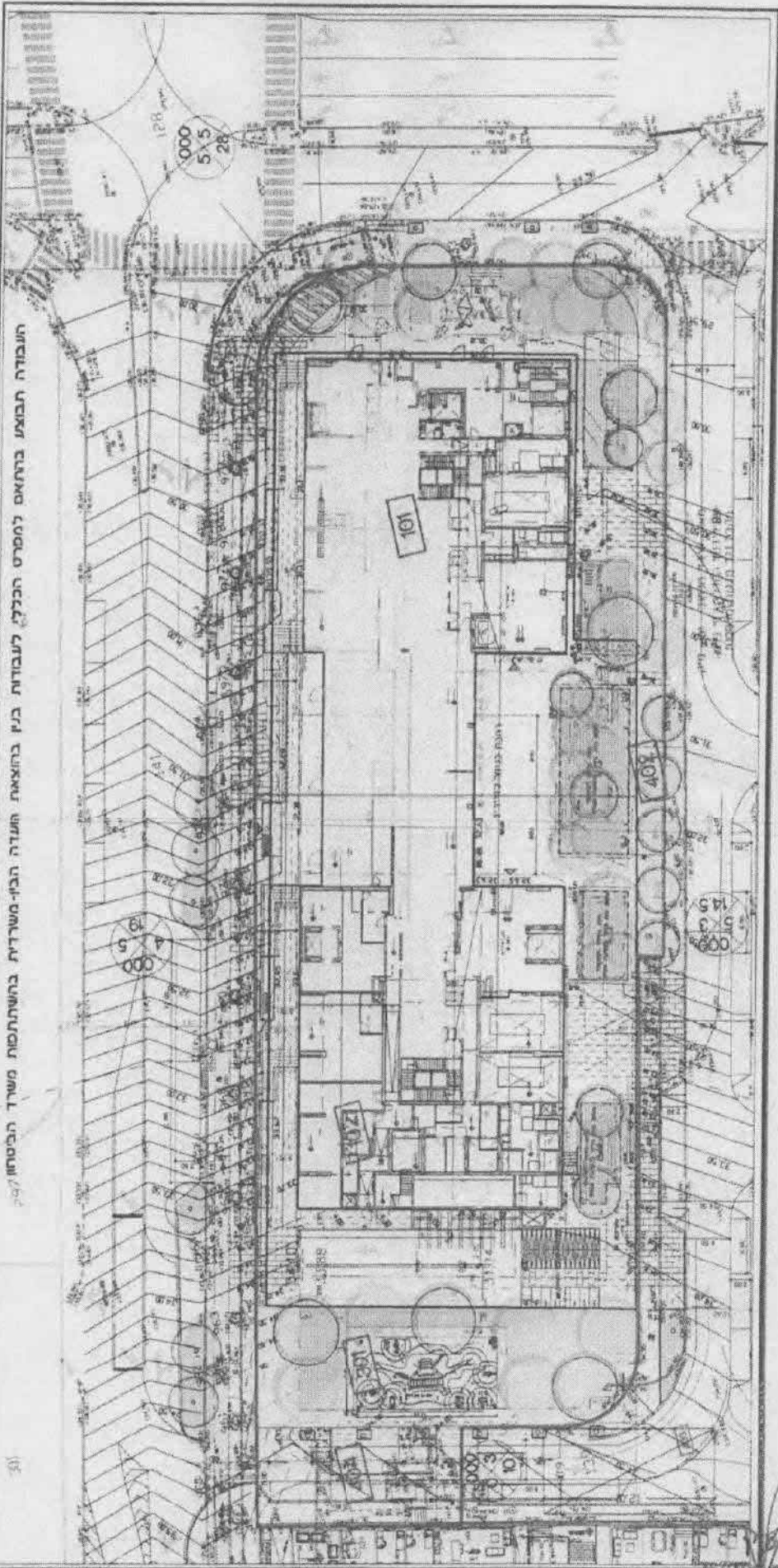
הנדון: ערבות מס'

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 החזר 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 כגובר 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, פסי"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,

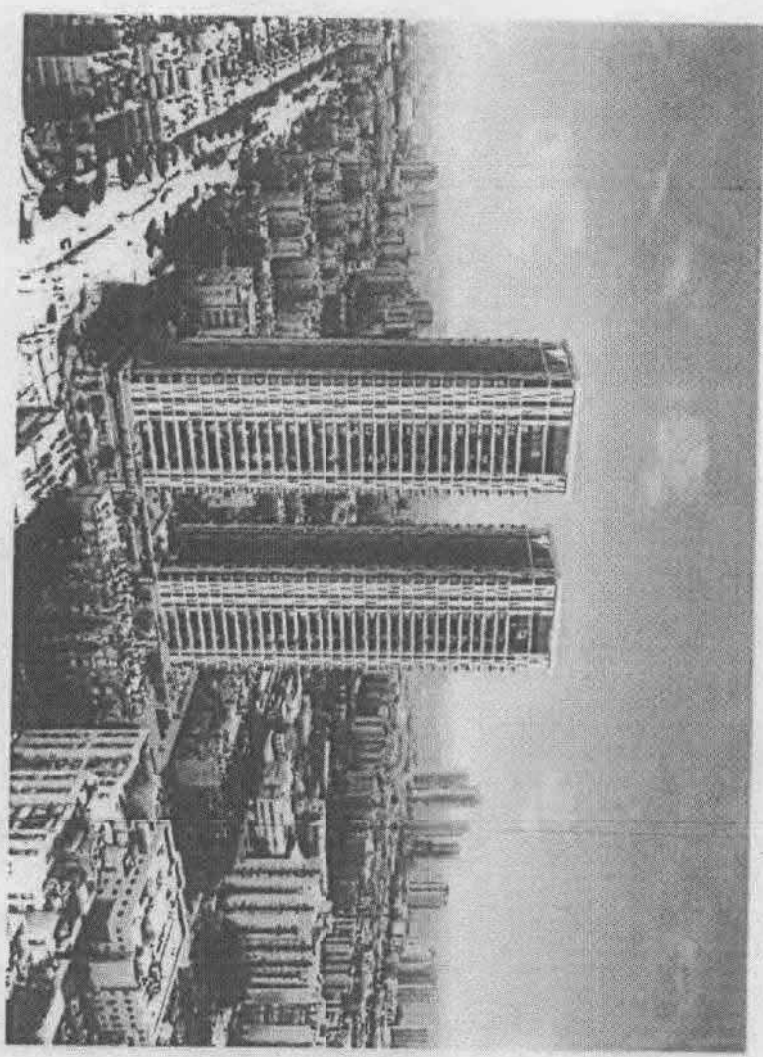
בנק

העבודה תבוצע בהתאם למפרט הכללי לעבודות בנין בהוצאת משרד הבינוי-משרדית בהשתתפות משרד הביטחון



<p>מספר תוכנית: 75411</p> <p>תאריך: 1952</p> <p>מחלקת: 100</p> <p>מספר: 100</p>		<p>מחלקת: 100</p> <p>מספר: 100</p>
<p>מחלקת: 100</p> <p>מספר: 100</p>		<p>מחלקת: 100</p> <p>מספר: 100</p>

קרדו נה
 ייזום אפיתור
 קים לוסטיג
 ירושלים בע"מ
 ת.פ. 510294025



מתימה מהנוסח/ת ש"ר	תאריך	מספר מהדורה
אד"ר העיר אדריכלות שיקה שפרבר	22/08/2024	05

מתתם מצודה 2-4 בת ים

ב"ו/529/1 /מק-איתוד וחלוקה

תשריט מסלות

קירדן בדל"ן ו קימ לוסטונמן יזום ובניה

מילוסלבסקי אדריכלים

קירדן בדל"ן
יזום ובניה
מילוסלבסקי אדריכלים
מס' ת.פ. 510094015
אמאסינגמ



פרק 2 | מצב מוצע למסלולת לשטחי ציבור

שטח לפי התב"ע	שטח מכוונה (כחלק ממבנה)	שטח בנוי (מבנה עצמאי המיועד לצרכי ציבור)	שטח קרקע	
				סד"כ שטח רצפות לצרכי ציבור
				שטח עיקרי
				שטח שירות לזכות מעבר'ים משותפים
				שטחי הצרות/גמות מוצמדים לא מקורים
				שטחי רחבות ציבוריות
				חניות תת קרקעיות
				חניות עיליות
				זיקת הנאה (לרישום)
			465 מ"ר	שצ"פ - מגרש 301 (לא שיוך לבקשה)
			179 מ"ר	זרד מוצעת - מגרש 402 (לא שיוך לבקשה)
			208 מ"ר	זרד מוצעת - מגרש 404 (לא שיוך לבקשה)
				תשתיות ציבוריות - קו ניקוז (קוטר 60 סמ"מ) מ"א
				ברח' מצדה
				עבודות מיוחדות המדרשות בתב"ע

שימושים מוצעים אפשריים: שטחי רצפות מבונים, קרקע עירונית, כיכר עירונית, תוספת קו ניקוז, זרד חדשה, חניות ציבוריות ופיצ"ב

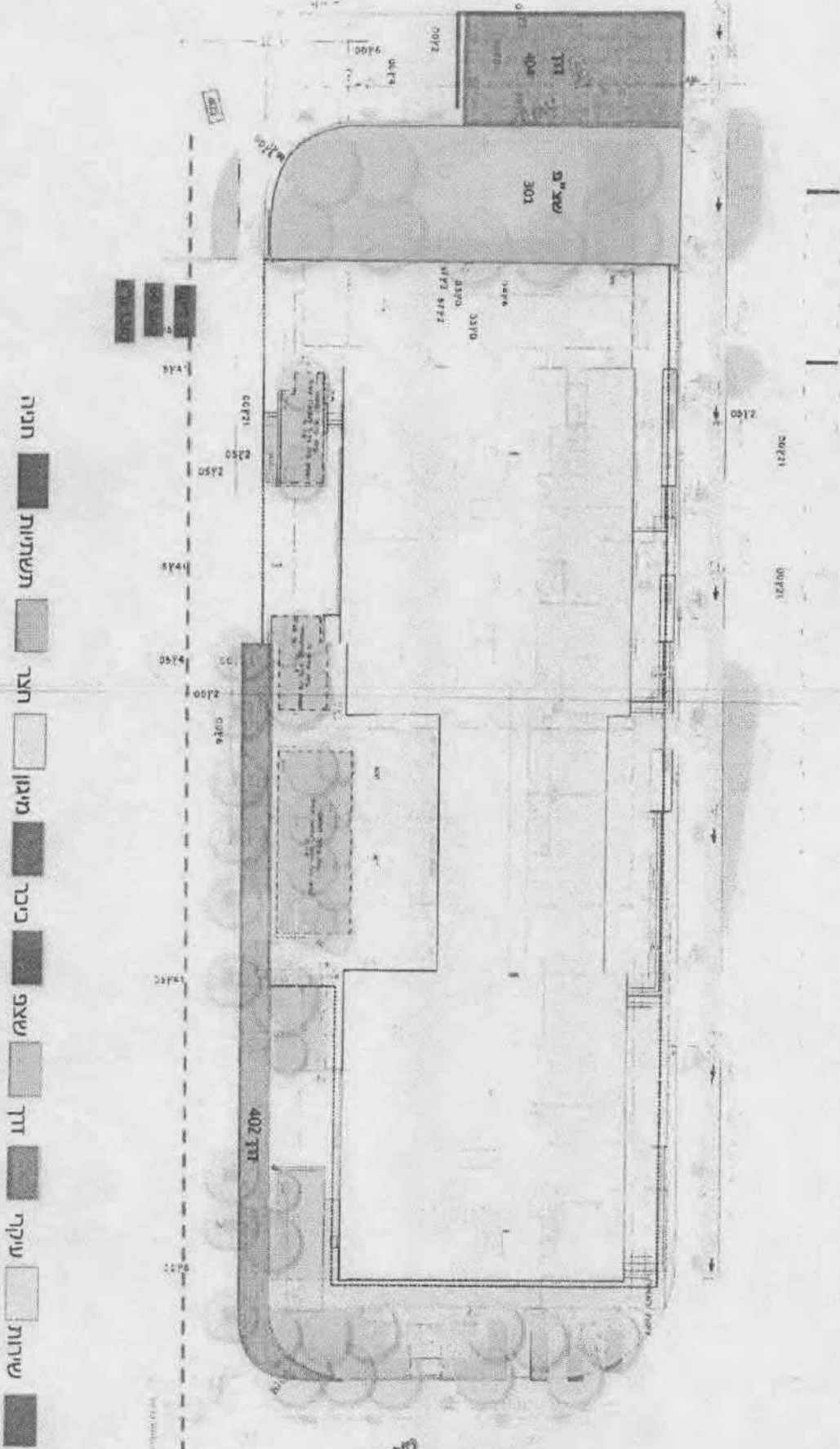
יזום ופיתוח תוכנית
 ד"ר נדבך
 א.א.א. נדבך
 א.א.א. נדבך
 א.א.א. נדבך



תשריט מטלות
 מספר תב"ע-ב' / 529 / 1 / מק - או"ח
 שם הפרויקט-מתחם מצודה 2-4 בת ים מגרשים 101, 102

פרק 4 | תכניות מצב מוצע

תכנית קרקע + פיתוח



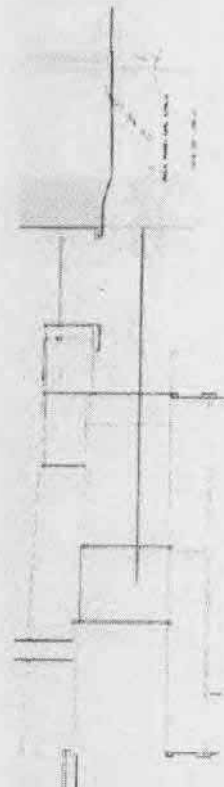
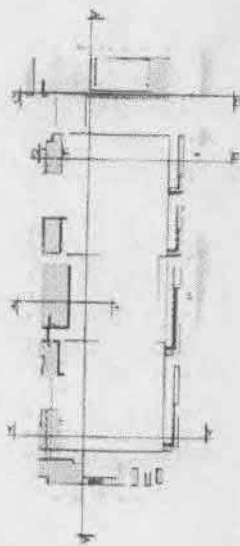
קודו של התוכנית
 5100/015
 ואיגוד המבנים
 ת"ת



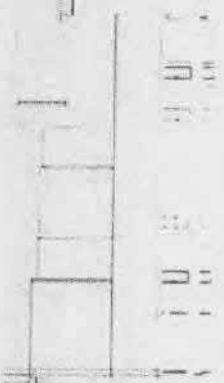
תשריט מסלול
 מספר תב"ע-בי/529/1 / מק - א"ח
 שם הפרויקט-מתחם מצודה 2-4 בת ים מגרשים 101,102

פרק 4 | תכניות מצב מועצ

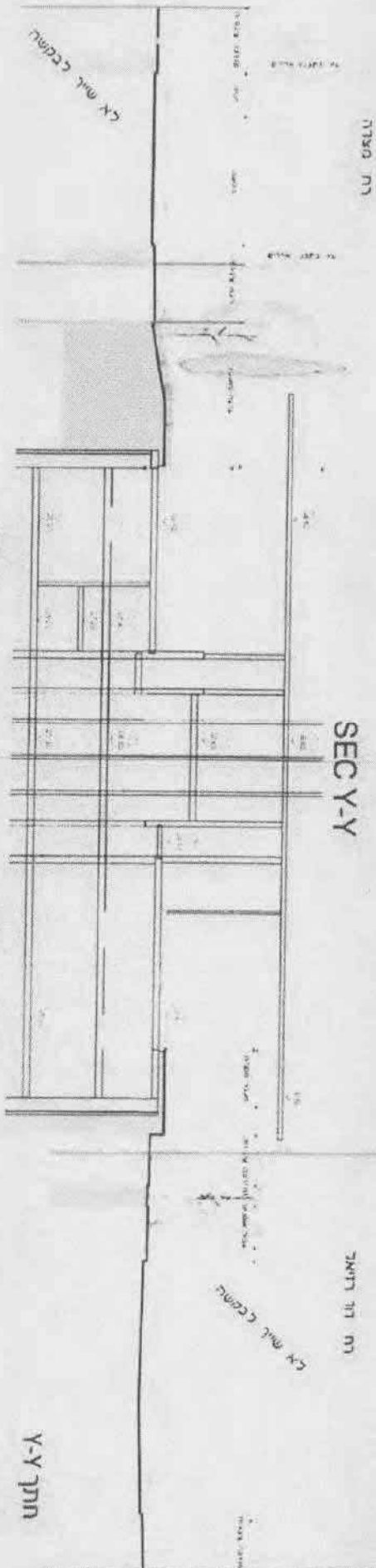
חתכי פיתוח



SEC A-A



חתך A-A



SEC Y-Y

- חניה
- תשתיות
- מזגן
- מיגון
- פוכר
- שצפ
- דוד
- עיקוי
- שירות
- חתך Y-Y

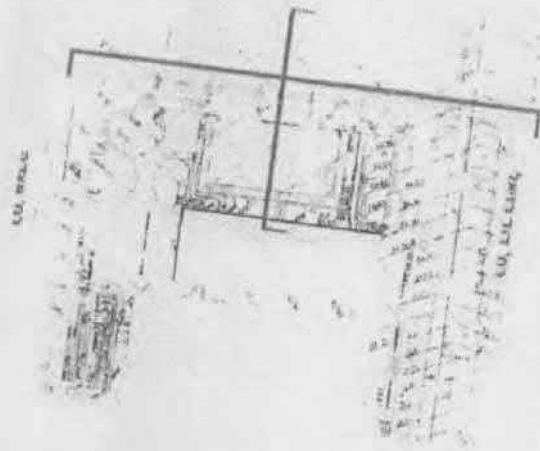
משרד הביטחון והגנה
 מ"א 510466015
 510994015

תשריט חטלות
 ת"מ - א"ח / 1/529 / מק - א"ח
 מספר תכ"ע-ב/1-2/4 בת"מ מגרשים 101, 102
 שם הפרויקט-מתחם מצדה 2-4 בת"מ מגרשים 101, 102

פרק 4 | תכניות מצב מוצע

חרכי פיתוח נוספים

חתך עקרתי דרך מתוכננת
 מברש 404
 1:50



חתך עקרתי דרך מתוכננת
 מברש 404
 1:50

מ"מ

- חניה
- תשתיות
- מצר
- מיגון
- כיכר
- שפץ
- דרך
- עיקרי
- שירות

מ"מ

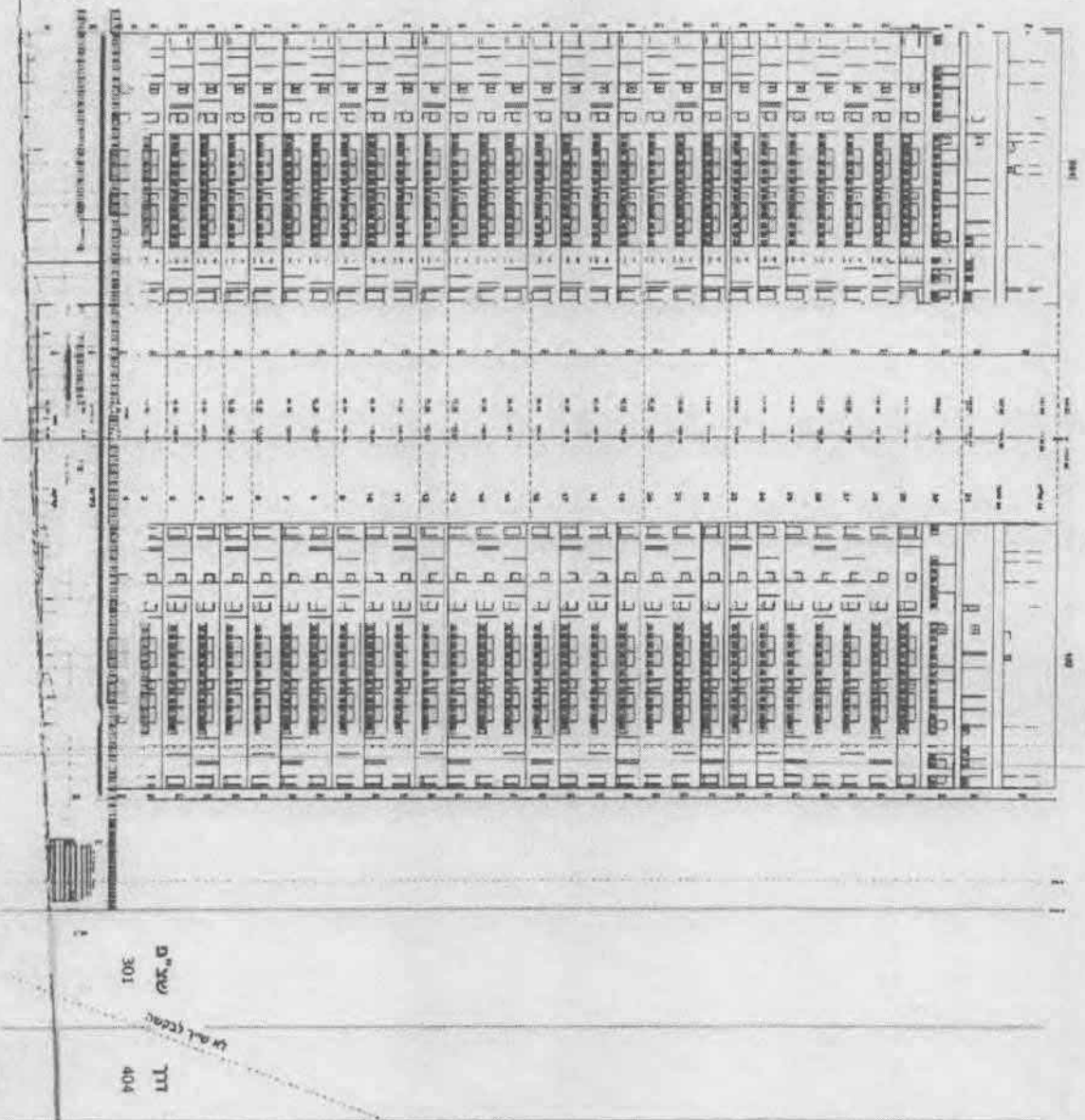
משרד הנדסה
 הנדסה אזרחית
 הנדסה תשתית
 הנדסה סביבתית
 הנדסה אדריכלות
 הנדסה מכניקה
 הנדסה חשמל
 הנדסה כימיה
 הנדסה אזרחית
 הנדסה תשתית
 הנדסה סביבתית
 הנדסה אדריכלות
 הנדסה מכניקה
 הנדסה חשמל
 הנדסה כימיה



תשריט חטלות
 מספר תב"ע-י/י 529 / 1 / מקר - או"ח
 שם והפרויקט-מתחם מצודה 2-4 בת ים מגרשים 101,102

פרק 4 | תכניות מצב מוצע

חזית צפונית - לרחוב דוד רזיאל



- תפיה
- תשתיות
- תצר
- מיגון
- כיכר
- שאפ
- דוד
- שיקרי
- שיהת

ש"פ 301
 דוד 404

רדון גדליהו
 יז"ג ופיתוח כ"מ

קום לוסטטיגמן
 עזום ובניה בע"מ
 ת.פ. 510994015

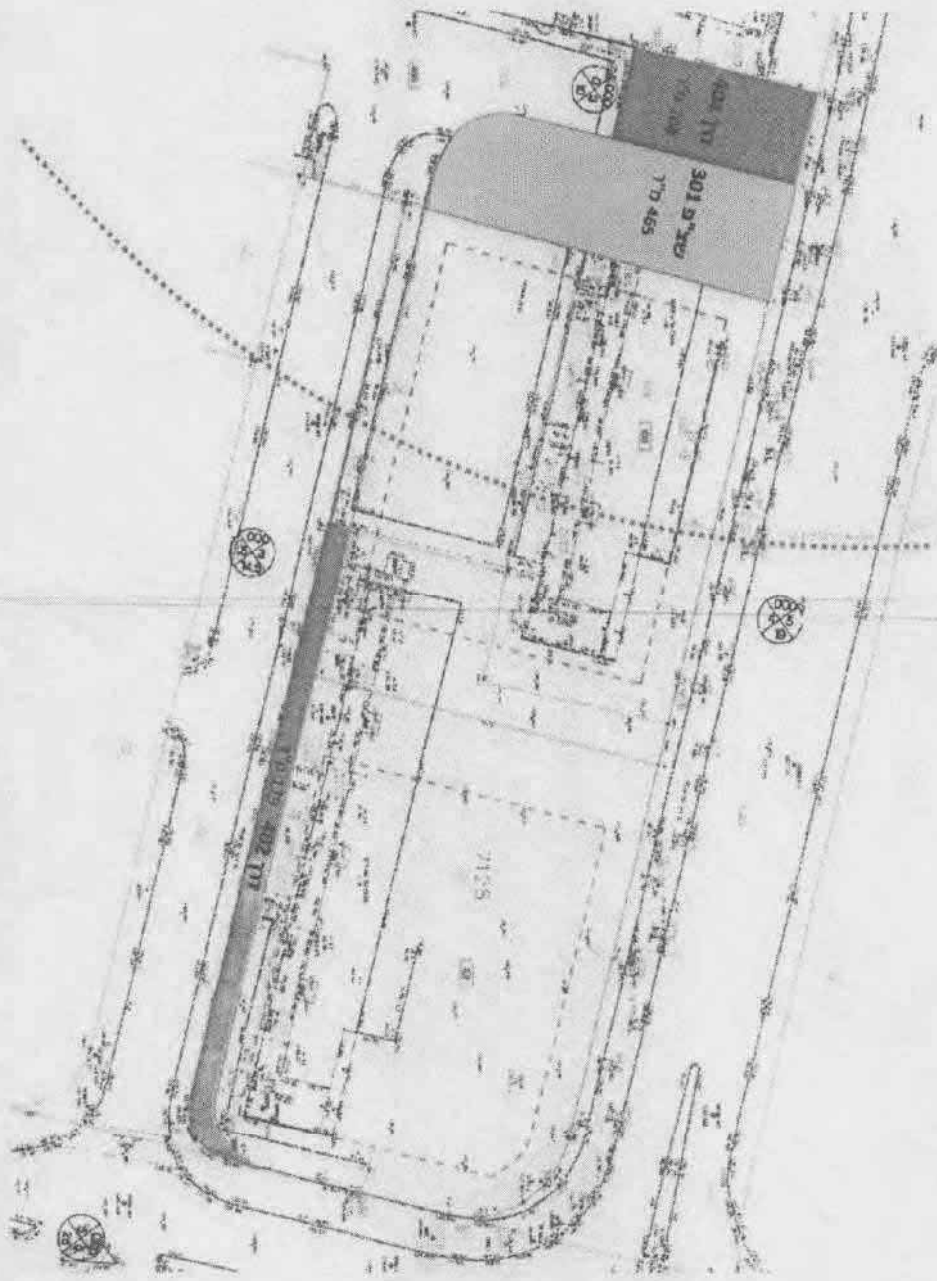


תשריט חטלות

מספר תב"ע-ב/י/529 / 1 / מק - א"י ח
שם הפרויקט-מתחם מצדה 2-4 בתים ממוזגים 101, 102

פרק 5 | סימון ומדידת שטחי הציבור ע"ג תכנית

סימון ושטחים ע"פ מודד



- חניה
- תשתיות
- חצר
- מוגן
- כיכר
- שצפ
- דרך
- עיקרי
- שירות

קיס אסטריגמן
 ייזום ומנהל בע"מ
 ח.פ. 510994015



LIBROWSKI

ניהול פרויקטים

13.09.2024

לכבוד

גב' קיידנובסקי מרינה

עיריית בת-ים

הנידון: אומדן עלויות למטלות ציבוריות מצדה 2-4 בת-ים

שלום רב

התבקשנו להכין אומדן לביצוע מטלות ציבורים ברחוב מצדה 2-4 בת-ים

החומרים שנמסרו הינם:

1. תשריט מטלות

2. תוכנית פיתוח

להלן המטלות הציבוריות לאומדן עלויות:

שטח לפי התב	שטח מבונה (בחלק ממבנה)	שטח בנוי (מבנה עצמאי המיועד לצרכי ציבור)	שטח קרקע	
				סה"כ שטח רצפות לצרכי ציבור
				שטח עיקרי
				שטח שירות לרבות מעברים משותפים
				שטחי חצרות/גגות מוצמדים לא מקורים
				שטחי רחבות ציבוריות
				חניות תת קרקעיות
				חניות עליות
				זיקת הנאה (לרישום)
			465 מ"ר	שצ"ם - מגרש 301 (לא שייך לבקשה)
			179 מ"ר	דרך מוצעת - מגרש 402 (לא שייך לבקשה)
			208 מ"ר	דרך מוצעת - מגרש 404 (לא שייך לבקשה)
				תשתיות ציבוריות - קו ניקוז (קוטר 60 כ"מ 1300 מ"א)
				ברח' מצדה
				עבודות מיוחדות הנדרשות בתב

קיים לוסטיגמן
ייזום/במיה בע"מ
5109940151 פ.ח

קרדן גדליץ
ר"ר ופיתוח כפ"ס

ליברובסקי י.א. ניהול ופיקוח אתרי בנייה בע"מ



LIBROWSKI

ניהול פרוייקטים

2. דרך מוצעת מגרש 402

הערות	סה"כ	מחיר	כמות	יחידה	סעיף
מחירון דקל (4)	322,200	1,800	179	מ"ר	ביצוע דרך לרבות מסעות אספלט ומדרכות מאבן משתלבת
הערכה	60,000	15,000	4	יח'	תאורת רחוב
הערכה	20,000	20,000	1	קומפ'	גיטן ושטילה
הערכה	40,000	40,000	1	קומפ'	ניקוז
	442,200	סה"כ			
	-48,330	הנחה 15% לסעיפי דקל			
	393,870	סה"כ			

3. דרך מוצעת 404

הערות	סה"כ	מחיר	כמות	יחידה	סעיף
מחירון דקל (4)	374,400	1,800	208	מ"ר	ביצוע דרך לרבות מסעות אספלט ומדרכות מאבן משתלבת
הערכה	60,000	15,000	4	יח'	תאורת רחוב
הערכה	20,000	20,000	1	קומפ'	גיטן ושטילה
הערכה	40,000	40,000	1	קומפ'	ניקוז
	494,400	סה"כ			
	-56,160	הנחה 15% לסעיפי דקל			
	438,240	סה"כ			

4. קו ניקוז ברחוב מצדה

הערות	סה"כ	מחיר	כמות	יחידה	סעיף
הערכה	325,000	2,500	130	מ"א	קו ניקוז בקוטר 60 ס"מ מניקוז לרבות קולטנים
הערכה	60,000	500	120	מ"א	תוספת למילוי CLSM
הערכה	26,950	26,950	1	קומפ'	הסדרי תנועה 7%
	411,950	סה"כ			

מדין ניהול
 קיים ברוטיגמן
 ייתוח מע' נגוס ובניה בע"מ
 ח.פ. 510994015

ליברובסקי י.א. ניהול ופיקוח אתרי בנייה בע"מ



LIBROWSKI

ניהול פרויקטים

להלן ריכוז העלויות

565,155	שצ"פ מגרש 301
393,870	דרך מוצעת 402
438,240	דרך מוצעת 404
411,950	קו ניקוז ברחוב מצדה
1,809,215	סה"כ
90,461	הסדרי תנועה 5%
1,899,676	סה"כ
189,968	תכנון, ניהול ופיקוח 10%
2,089,644	סה"כ
208,964	בלתי נחזה מראש 10%
2,298,608	סה"כ כולל בלתי נחזה מראש
390,763	מע"מ 17%
2,689,371	סה"כ כולל מע"מ

להלן פירוט הסעיפים שתומחרו לפי מחירון דקל

1. עלויות פיתוח למבנה מגורים

5,565	ש"ח/מ"ר	4	<u>בתים גבוהים 16-24 קומות</u> מחיר בניה עילית כולל: שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן מרפסת תלויה לא מקורה - תניון תת-קרקעי (לרבות חפירה בכל עומק) - פיתוח חצר (לרבות ניטון) -
1,730	ש"ח/מ"ר		
3,050	ש"ח/מ"ר		
400	ש"ח/מ"ר		

2. משטח בלימה למתקני משחק

קיים לוסטיגמן
קרדן נושא
ייזום פיתוח בע"מ יזום ובניה בע"מ
ח.פ. 510994015

ליברובסקי י.א. ניהול ופיקוח אתרי בניה בע"מ

