

**נספח א – טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור באתרים**

**(ללא "שבס")**

שנת שיווק				מס' תוכנית	מתחם	מס'ד של האתר/ מתחם
8-2019	2017	2016	2015+2014			
			632	222/03/200/5	נווה מנחם שלב א' + ב'	1
			652	223/03/200/5		
			1,502	129/122/02/5	מבואה מערבית מתחם האצטדיון "ומשרדים"	2 3
			2,000	114/102/02/5		
			996	98/102/02/5	פלח 5 נווה זאב רמות אצבעות א'	4 5
		1,424		122/102/02/5		
		1,202		148/102/02/5	רמות אצבעות ב'	6 7
		1,088		128/102/02/5		
			420	-	פרויקט רגר *** מבואה צפונית/מרת"ח	8 9
4,088				-		
	4,136			605-022-5284	שכונת הפארק סה"כ	10
4,088	4,136	3,711	6,202			

1.1      80      420      22      3.4  
 .) .  
 .) .)

**נספח ד' - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים  
מהמשרד לעיריה לרבות הנחיות לענין הרשאות לתכנון.**

**א. כללי:**

1. מרגע קבלת החומר לפרסום מכרז שהועבר מהעירייה לבדיקת המשרד, על המשרד להוציא תגובה לאישור החומר או לאי אישורו (כולל נימוקים במידה ולא מאושר) בתוך 21 ימי עבודה.
2. מחלוקות בנושאים האמורים להלן יובאו לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי בתוך 7 ימי עבודה. החלטות ועדת ההיגוי בנושאים האמורים להלן נשוא נספח זה בלבד יתקבלו בהסכמת כל החברים וככל שלא תהא הסכמה, תועבר המחלוקת להכרעתם של מנכ"ל עיריית באר שבע ומנהל אגף תיקצוב ובקרה.

**ב. הכנת מכרז ופרסומו**

1. העירייה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות שיוגשו לבדיקה ואישור המשרד (להלן "האומדן המאושר").
2. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:
  - 2.1. המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה לפי מחירון המשרד שבתוקף ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
  - 2.2. הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה או תוספת שיציעו למכרז לפי כללי המשרד הנהוגים לאותה העת.
  - 2.3. מכרזי מוס"צ יהיו בשיטת משכ"ל (מכרזי מסגרת למדידה או פאושלי).
3. במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז לביצוע תשתיות ועבודות פיתוח במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש ובכתב על ידי מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה במשרד. מנהל האגף יעביר התייחסותו לעיריה בתוך 10 ימי עבודה. ככל שלא תאושר הבקשה, ינמק מנהל האגף את החלטתו והחלטתו תהיה סופית ללא כל זכות ערעור מצד העירייה ולא תובא להכרעת וועדת ההיגוי.
4. במקביל וטרם פרסום מכרז כלשהוא, יש לקבל אישור בכתב מחשב המשרד על קיום תקציב לעבודה נשוא המכרז. לצורך כך, המחוז ימציא לעירייה תוך 21 ימי עבודה, הרשאה תקציבית חתומה על ידי מורשי החתימה במשרד בגובה האומדן המאושר בתוספת 10% בצ"מ (להלן "ההרשאה התקציבית"). ההרשאה התקציבית תהא, ככל הניתן, למספר מכרזים ולא לכל מכרז בנפרד.
5. כל תנאי הסף במכרזים ו/או בהצעות מחיר יאושרו על ידי המשרד בטרם פרסום המכרז ויהוו תנאי לפרסום מכרזים פומביים ובכלל זה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים.
6. בכל המכרזים וההתקשרויות, העירייה תזמן נציג מטעם המשרד כמשקיף. מינוי הנציג יעשה ע"י מנהל אגף תיקצוב

ובקרה מהמשרד. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר למשרד לפחות 7 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.

### ג. אישור המכרז, חתימת חוזה עם קבלן מבצע ואופן ביצוע העבודה

7. העירייה ו/או מי מטעמה תחתום חוזה עם קבלני עבודות התשתיות, הפיתוח והמבנים, בהתאם לתוצאות המכרז ותמסור צו התחלת עבודות לקבלן וזאת בהתאם להרשאה התקציבית (להלן "הקבלן").
8. העירייה לא תחתום חוזה עם הקבלן, במידה והצעת הקבלן גבוהה מההרשאה התקציבית.
9. ככל שיעשה שימוש על ידי העירייה בבצ"מ הכלול בהרשאה התקציבית, במלואו או בחלק ממנו, וזאת לצורך ביצוע ההתקשרות עם הקבלן, תפנה העירייה בסמוך למועד החתימה על ההסכם עם הקבלן, בבקשה בכתב למנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד, לצורך הגדלת ההרשאה התקציבית בשיעור בו נעשה שימוש בהתקשרות עם הקבלן, באופן שהיקף ההרשאה התקציבית המעודכנת תעמוד על סך סכום ההתקשרות עם הקבלן בתוספת 10% בצ"מ מסכום ההתקשרות עם הקבלן (התוספת בשיעור של 10% מסכום ההתקשרות עם הקבלן תיקרא להלן - **הבצ"מ החדש**).
10. השימוש בבצ"מ החדש, יעשה באופן שהשימוש במחצית מהבצ"מ החדש יעשה באישור גזבר העירייה ואילו שימוש במחצית השניה של הבצ"מ החדש יעשה בכפוף לאישור מראש ובכתב של מנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד.
11. למען הסר ספק, יובהר כי בבצ"מ החדש, יעשה שימוש רק לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה עם הקבלן.

### ד. הגשת חשבונות שוטפים למשרד וביצוע תשלומים לעירייה

12. בסוף כל חודש קלנדרי תגיש העירייה לבקרה ואישור של המשרד, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה לקבלן בגין החודש השוטף כולל דו"ח על פעילות המנהלה בהתאם לדוגמת דו"ח שתועבר לעירייה על ידי המשרד לאחר חתימת ההסכם נשוא נספח זה.
13. המשרד יבצע העברה של הסכום כפי שאושר על ידי המשרד, לחשבון היעודי בעירייה תוך לא יותר מ-45 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו (כמפורט בנספח המצ"ב) על ידי העירייה למחוז דרום במשרד.
14. אחת לשנה בחציון הראשון של חודש פברואר, תיערך ישיבה באגף בכיר תיקצוב ובקרה בשיתוף גזבר העירייה להצגה ואישור של מאזן האתר. לאחר אישור האגף לנתונים, יועבר המאזן לאישור וועדת ההיגוי.
15. אחת לרבעון ו/או ע"פ דרישת חשב המשרד, יועבר דיווח תקופתי על חשבונות הבנק היעודיים, ההתקשרויות ותשלומי

1.1 f.c      ז"ל      28      f.c      f.c

הספקים של הפרויקט לעיון חשב המשרד ומנהל אגף בכיר לתקצוב ובקרה ע"פ פורמט שיועבר לעירייה.

16. החשבונות יוגשו במתכונת של חשבונות "מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים.

17. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה, והסכום הכללי לתשלום.

18. המשרד יבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידו, לחשבון היעודי בעירייה תוך לא יותר מ-45 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו (כמפורט להלן) על ידי העירייה. יצויין, כי ככל שלא יוגש מסמך מהמסמכים המפורטים להלן, יהיה המשרד רשאי לאשר חשבון חלקי בהתאם למסמכים שהוגשו.

**19. רשימת המסמכים המצורפים לחשבונות:**

א. - ריכוז דף חשבון במצטבר  
ב. - תכניות AS MADE עם חתימת מודד מוסמך (העירייה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה לצרף לחלק מהחשבונות החלקיים סקיצות חתומות ע"י מודד מוסמך מטעם הקבלן כחלופה להגשת תוכנית AS MADE).

- ג. - חישובי כמויות
- ד. - חשבונות של ספקים
- ה. - בדיקות מעבדה לאיכות המוצרים
- ו. - ניתוחי מחיר לסעיפים החריגים
- ז. - חישוב התייקרויות
- ח. - כל המסמכים ההנדסיים הנוספים שנבדקו ואושרו על ידי המפקח באתר לצורך אישור החשבון.

20. במקרה בו הועברה מקדמה, העירייה תשלם לספק במועד שנקבע גם אם לא הועברו הכספים בזמן ממשרד וזאת עד לגובה המקדמה לכל הפחות.

21. בכל הנוגע להרשאות תכנון, תכין העירייה בקשה שתוגש לאישור המשרד במסגרתה תפרט העירייה עבודות התכנון הנדרשות בהתאם לתעריפי התכנון המקובלים במשרד. מחוז דרום במשרד יבדוק את הבקשה ויעבירה לאגף בכיר תיקצוב ובקרה לצורך הוצאת הרשאה לתכנון בתוך 21 ימי עבודה מיום הגשת הבקשה.

22. כל שינוי מנוהל זה מחייב אישור חשב המשרד.

**נספח א' -**

להסכם פיתוח לאתר נווה מנחם ב'

**הסכם שירותי ניהול מסגרת בין החברה המנהלת ובין משרד הבינוי**

**מיום 19.12.2012**

וכן:

**מכתב התחייבות מהמשרד לחברה המנהלת**

ג.י.

lc

נווה

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
אגף בכיר תקצוב ובקרה



ירושלים, י" בטבת תשע"ו  
22 בדצמבר 2015  
סימוכין 2015122202115

לכבוד,  
עיריית באר שבע

שלום רב,

הנדון: מכתב התחייבות בנוגע להתקשרות משרד הבינוי והשיכון עם חברת CPM

הרינו מאשרים כי חברת CPM מונתה לחברה המנהלת מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") באתר נווה מנחם ב' (שכונת הכלניות). חברת CPM מספקת שירותי ניהול ופיקוח עבור אתר זה. החברה מוסמכת מטעמנו לחתום על הסכם פיתוח אל מול הרשות המקומית לאתר זה בכפוף לעקרונות ולכללים שיקבעו על ידי המשרד.

בכבוד רב,  
גדי מארק  
מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות



ירושלים, ו' בטבת תשע"ג  
19 בדצמבר 2012  
סימוכין 2012121902162

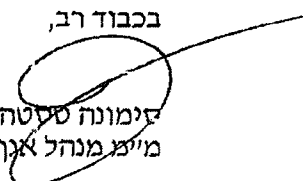
לכבוד:  
חברת CPM ניהול ובניה בע"מ

שלום רב,

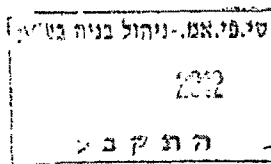
הנדון: תזמנה עבור מוזן שינוני ניהול עבודות פיתוח ותכנון וסיוע בשיווק

מצ"ב חוזה מסגרת חתום ע"י מורשי הוועימה של המשרד עפ"י מכרז מאגר לחברות מנהלות.  
שכר הטרחה שנקבע במכרז לחברות שבמאגר הינו 5.025%.  
לידיעתכם, בקרוב נצא עם המכרז הפרטי לאתרים השונים.  
להמשך עבודה משותפת, פרייה ומוצלחת.

בכבוד רב,

  
סימונה סלטה  
מ"מ מנהל אגף פרוגרמות

העתק: גר מרדכי מרדכי המנהל הכללי  
גר אלון שלזינגר, השב המשרד  
גבי מלי שרביט, ראש תחום בכיר (רכש ותמיכה ודיווח ופיקוח תקציב)  
גבי מאיה שכיין, מנהלת תהום ניהול



השם 1415223  
ט.פ.ל: etc

**מדינת ישראל**  
משרד הבינוי והשיכון



**ח ו ז ה**

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2012

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי המורשים לחתום בשמה כדין  
(להלן: "משרד הבינוי והשיכון" או "המשרד")

C.P.M. ניו אפנה אפנה לבין  
מרחוב (התלמנה) 100 ת"ל 67133  
(להלן: "החברה המנהלת" או "החברה")

- |  |        |
|--|--------|
| והמשרד פרסם מכרז מסגרת מס' 3/2012 להקמת מאגר למתן שירותי ניהול עבודות פיתוח, סיוע בשיווק ושירותי תכנון עבור המשרד באתרים שונים בארץ; | הואיל  |
| והואיל והחברה זכתה להיכלל במאגר על סמך ההצעה שהגישה למכרז ובהתאם לתנאי המכרז.  | והואיל |
| והחברה מעוניינת לבצע את השירותים כקבלן עצמאי בתנאי חוזה זה, לרבות תנאי ההליך הפרטני לאתר ספציפי כמפורט במכרז ובחוזה זה.              | והואיל |
| וברצון הצדדים להסדיר את יחסיהם המשפטיים כמפורט בהוראות חוזה זה להלן;   | והואיל |

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

**1. הגדרות**

בחוזה זה לעיל ולהלן תינתן למונחים שלהלן המשמעות המפורטת בצידם:

"המכרז" מכרז מסגרת פומבי מס' 13/2012 שפרסם משרד הבינוי והשיכון, על נספחיו, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1

סי.פי.אם - ניו אפנה בנייה בע"מ

ל

י.י.י.י.



מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון



<p>תנאים ודברי ההסבר למשתתפים במכרז, על נספחיהם שנמסרו למשתתפים במכרז במסגרת מסמכי המכרז.</p>	<p>"דברי ההסבר"</p>
<p>כתב ההצעה שהגישה החברה למשרד על כל נספחיה בהיענות למכרז, ולרבות כל שינוי או תוספת לו שנעשו, אם נעשו, לבקשת המשרד או בהסכמתו שבכתב.</p>	<p>"ההצעה"</p>
<p>הליך של פנייה לקבלת הצעות למתן שירותי ניהול באתר ספציפי מהחברות אשר נכללות במאגר, הכל בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי המשרד.</p>	<p>"הליך הפרטני"</p>
<p>תכנון מפורט לביצוע של תשתיות וניהולו, ניהול ביצוע עבודות פיתוח, התקשרויות עם גורמי חוץ וסיוע בשיווק וכל יתר המטלות, העבודות והשירותים שהותחייבה החברה לבצע עבור המשרד, כמפורט בהוראות חוזה זה ובהזמנת השירותים על פי ההליך הפרטני.</p>	<p>"שירותי ניהול"</p>
<p>חטיבת קרקע שתוגדר בהליך הפרטני על ידי המשרד ושביחס אליה, או איזשהו חלק ממנה (שיוגדר אף הוא בהליך הפרטני) תיתן החברה שירותי ניהול למשרד.</p>	<p>"אתר"</p>
<p>תכנון מפורט לביצוע וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בשטחים הציבוריים של אתר, לרבות אך לא רק, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, כבישים, נוף, תנועה, עבודות עפר, תשתיות חשמל, תקשורת וכיו"ב, וכן התקשרויות עם גורמי חוץ, הכל כמפורט בפסקה 3.2 להלן.</p>	<p>"עבודות פיתוח"</p>
<p>ניהול וביצוע תכנון מפורט לביצוע, הכל כמפורט בפסקה 3 להלן.</p>	<p>"עבודות תכנון מפורט"</p>
<p>ניהול וביצוע תכנון סטאטוטורי לתב"ע חדשה ו/או שינוי תב"ע, הכל כמפורט בפסקה 3 להלן.</p>	<p>"עבודות תכנון סטאטוטורי"</p>
<p>הזמנת שירותי ניהול מהחברה ביחס לאתר מסוים כתוצאה מההליך הפרטני, כמפורט בחוזה זה.</p>	<p>"הזמנת שירותים"</p>
<p>כל אדם או גוף משפטי שיקבע על ידי המשרד ושהתקשר או שאמור להתקשר עם המשרד בחוזה בנייה ועם המינהל בחוזה לפיו יוקנו לו זכויות באתר או בכל חלק ממנו (הסכם בגין הקרקע).</p>	<p>"יזם"</p>
<p>מנהל אגף פרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו.</p>	<p>"מנהל"</p>
<p>ועדה בראשות מנכ"ל המשרד וחבריה הינם מנהלת אגף פרוגרמות, מנהל מינהל תכנון והנדסה, חשב המשרד ונציג משרד האוצר.</p>	<p>"ועדת פרויקטים"</p>

סי.מי.אם. ניהול בנייה בע"מ

ל.כ.

י.י. י.כ.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



אדריכלים, מהנדסים, מודדים, מפקחים, יועצים ובעלי מקצוע אחרים אשר יועסקו ע"י החברה לבצוע שרותי הניהול.

"נותני שירותים"

קבלנים וגורמים אחרים, לרבות ייעודיים, לביצוע עבודות פיתוח ועבודות קבלניות דרושות אחרות, שיועסקו על ידי החברה, לצורך ביצוע עבודות הפיתוח שבניהול החברה.

"קבלנים"

כל עלויות ביצוע בפועל של החברה בגין עבודות הפיתוח המשרתות אתר ספציפי שבניהול החברה, אשר בוצעו ויבוצעו, בתוך האתר ומחוצה לו ושאושרו לענין זה על ידי המשרד, לרבות תשלומים לקבלנים, לנותני שירותים ולרשויות מקומיות ורשויות מוסמכות אחרות.

"עלויות עבודות פיתוח"

אמדן כלל העלויות באתר ספציפי שבניהול החברה כפי שאושר מראש על ידי וועדת פרויקטים.

"אמדן אתר"

כל הוצאות התכנון המפורט של החברה באתר שיימסר לניהולה, לרבות שכר מתכננים זיועצים וכל הוצאה אחרת שתידרש לבצוע עבודות התכנון כמפורט בסעיף 5 להלן, למעט עמלת זוכה בגין ניהול התכנון.

"הוצאות תכנון מפורט"

גורם בתוך המשרד, או מחוץ למשרד שמונה על ידי המשרד, מפעם לפעם, לענין זה.

"בקרת המשרד"

מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"מדד"

מדד שיקבע ע"י המשרד (אם ידרש) עפ"י אפיון ספציפי של עבודה.

"מדד פרויקטאלי"

הסכם בין חברה המנהלת לבין היזם בגין עבודות הפיתוח והתשלומים מהיזם.

"הסכם תשתית"

הסכם שיחתם בין המשרד לבין היזם בהתאם למכרזי השיווק של המשרד.

"הסכם בניה"

הסכם בין המינהל לבין היזם לקבלת זכויות בקרקע.

"הסכם בגין הקרקע"

נוהל המשרד מס' 03/11 בנושא חברה מנהלת וכפי שיעודכן מעת לעת.

"נוהל חברה מנהלת"

2. בללי

2.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו.

2.2 חוזה זה מהווה חלק ממסמכי המכרז. לפיכך כל התנאים, ההסכמות וההתחייבויות של החברה כאמור בדברי ההסבר ובהצעה יחשבו לכל דבר וענין כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיה והסכמותיה לפי חוזה זה, וכל הפרה שלהם תחשב כהפרת התחייבויות החברה לפי חוזה זה.

3

סי.פי.אם - יעמ"ל בניה בע"מ

h/c

י.ס.

2.3 המשרד רשאי על פי תנאי המכרז וחוזו זה, לקיים הליך פרטני ובהתאם לתנאי אותו הליך פרטני ליתן לחברה הזמנת שירותים בה יפורטו האתר או האתרים (או כל חלק מהם) ורשימת המטלות אותן על החברה לבצע.

המשרד יהיה רשאי לפרט בהזמנת השירותים רק חלק מן המטלות אותן על החברה לבצע, או לחלקן לשלבים, הכל לפי שיקול דעתו וכפי שנקבע בהזמנת השירותים, וכן לעדכן, לתקן, להרחיב, לצמצמן, לשנותן או לבטלן מפעם לפעם, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשרד.

מתן הזמנת השירותים לחברה יטיל עליה את החובה ליתן את שירותי הניהול ביחס לאתר הספציפי ולמטלות שפורטו בהזמנת השירותים, בתנאים המפורטים בחוזה זה.

מובהר ומודגש, כי המשרד רשאי להוציא מהמאגר חברה שלא תגיש הצעה לפנית המשרד בהליך הפרטני, פעמיים ברציפות.

2.4 אין בזכיית החברת במכרז המסגרת ו/או בהתקשרות המשרד בחוזה זה, כדי להטיל חובה על המשרד ליתן הזמנת שירותים לחברה בהיקף מסויים או בכלל, והמשרד יהיה חפשי לפעול בענין זה לפי שיקול דעתו המוחלט.

2.5 חוזה זה נערך לתקופה של שלוש שנים ממועד הזכייה במכרז והמשרד רשאי לקצר את תקופת המאגר או להאריכה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ולתקנות חובת המכרזים. בתקופת תוקפו של המאגר יהיה המשרד רשאי לקיים הליך פרטני ובהתאם לתנאיו ליתן לחברה הזמנת שירותים כאמור בפסקה 2.3 לעיל.

הוראות חוזה זה יחולו על יחסי הצדדים בקשר לכל שירותי הניהול שהחברה תיתן או יהיה עליה לתת על פי פרטי הזמנת השירותים שימסרו לחברה בתקופה האמורה, גם אם מועד ביצוע שירותי הניהול כולם או חלקם, יהיה, או צריך יהיה להיות, לאחר המועד האמור.

2.6 חוזה זה וכן הזמנות השירותים שיוצאו, לא יהוו ולא יתפרשו בשום מקרה כיפוי כוח או כהרשאה לחברה להציג עצמה כמוסמכת לקבל או לקבל על עצמה התחייבויות משפטיות, כספיות או אחרות בשם המשרד, ובשום מקרה ובשום נסיבות לא תקבל על עצמה החברה התחייבויות כאמור בשם המשרד, או תציג את עצמה כמי שמוסמכת לכך.

### 3. שירותי הניהול

החברה מתחייבת ליתן למשרד שרותי ניהול כאמור בחוזה זה ובהזמנות השירותים, שימסרו לחברה, ככל שיימסרו, כמפורט להלן.

#### 3.1 ניהול וביצוע תכנון

3.1.1 תכנון מפורט : הכנת תכנון מפורט לביצוע של עבודות הפיתוח, בכלל זה עבודות מיפוי, מדידה ורישום, בהתאם לעקרונות תכנון שיקבע המשרד, לרבות לעניין תכולת השירותים והתוצרים המבוקשים.

# מדינת ישראל

## משרד הבינוי והשיכון



תכנון מפורט יכול, בין היתר, ניהול הכנת תוכניות ביצוע מפורטות לביצוע של עבודות הפיתוח, תאום התכנון כאמור בין המתכננים, בינם לבין עצמם ובינם לבין הגורמים השונים ואישור התכנון כאמור במידת הצורך ברשויות התכנון המוסמכות וברשויות הנוגעות ( ח"ח, רשות העתיקות וכו').

**3.1.2 תכנון סטטוטורי:** ככלל קיימת תביע מאושרת לאתרים נשוא החליך הפרטני, ברם בהתאם לצורך ועל-פי דרישת המשרד עשויה החברה להידרש לתת שירותי ניהול וביצוע תכנון סטטוטורי לתביע חדשה ואו לשינויי תביע.

לעניין זה, תכנון סטטוטורי כולל הכנת תוכניות מפורטות בקנה מידה 1:1250 ונספחי בניו לפיתוח בקנה מידה 1:500, בכלל זה שינויי תביע, עד לאישורן ברשויות התכנון המוסמכות וזמתן תוקף, בהתאם לצורך ולבקשת המשרד, הכל בהתאם לנהלי המשרד ולהנחיותיו.

**3.1.3** בחירת נותני השירותים לעניין התכנון תעשה, בהתאם לעקרונות שייקבע המשרד, וככל הניתן בהליך תחרותי, בוועדת המכרזים של החברה. הרכב ועדת המכרזים יכול לכלול בנוסף לאנשי המקצוע, עו"ד ור"ח של החברה, וישתתף בהן ס/ מנהל החטיבה הטכנית לתכנון במחוז הרלוונטי כחבר ועדת המכרזים. כן ישתתף בוועדה כמשקיף נציג בקרת המשרד. שכר נותני השירותים לענין התכנון יקבע על-פי הנחה מתעריפים שיקבע המשרד שלא תעלה על 15%, ויכלול את שלבי התכנון כפי שיפורט בהזמנת השירותים בהליך הפרטני.

**3.1.4** ביצוע התקשרות עם נותני השירותים בהתאם לעקרונות ההתקשרות שקבע המשרד, לרבות תכולת השירותים, התוצרים המבוקשים ומנגנוני דיווח, לרבות ביצוע פיקוח עליון, מעקב ובקרה על הביצוע ע"י נותני השירותים.

**3.1.5** שינויים/הגדלות בהסכם שחתמה החברה עם נותן שירותים בגין תכנון, ככל שיתחייבו, יידונו ויאושרו בוועדת מכרזים של החברה בהתאם לכללים הקבועים בנוהל הפעלת הפיתוח באמצעות חברה מנהלת, לרבות הבאתם לאישור במשרד.

**3.1.6** בדיקת הביטוחים המקצועיים של נותני השירותים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות המשרד. מעקב אחר הכסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף ומעקב אחר תשלומי פרמיות הביטוח ע"י נותני השירותים.

**3.1.7** הגשת לבקרת המשרד חשבונות שנבדקו ונחתמו ע"י החברה, עפ"י אבני הדרך שנקבעו ע"י המשרד ובהתאם לנוהל הפעלת הפיתוח באמצעות חברה מנהלת.

**3.1.8** תשלום שוטף לנותני השירותים במהלך התכנון, עפ"י אבני הדרך שייקבעו ע"י המשרד ובהתאם לנוהל חברה מנהלת.

**3.1.9** ניהול התכנון והכנתו, לרבות הנחיית נותני השירותים, תיאום בין נותני השירותים, ניהול מגעים שוטפים עם נותני השירותים, תיאום עם כל הרשויות הנוגעות לעניין לרבות, אך לא רק, משרדי ממשלה, רשויות מקומיות, חברת חשמל, רשות הנמלים והרכבות רשויות ניקוז, רשות העתיקות נציבות המים וכד' וכל זאת תוך דיווח שוטף למשרד.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



- 3.1.10 ניהול התכנון מול רשויות התכנון המוסמכות לצורך הכנת התכניות שיוגשו למוסדות התכנון וטיפול בהליכי אישורן עד לאישורן הסופי כדין ברשויות התכנון המוסמכות.
- 3.1.11 טיפול בהכנת מפה לצורכי רישום ואישורה ברשויות התכנון המוסמכות ובמרכז למיפוי ישראל כמפה הכשרה לרישום, לפי הצורך.
- 3.1.12 טיפול ברישומה של המפה לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין, לפי הצורך.

3.2 ניהול וביצוע עבודות הפיתוח.

החברה תפעל לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתקנים והחוקים הרלבנטיים, כמומחיות, במקצועיות ובדיוק הדרושים. ותבצע את כל הפעולות והבדיקות המקדמיות הנדרשות לפני ובמהלך ביצוע העבודה, ובכלל זה:

3.2.1 הכנת אומדן עלויות הפתוח באתר והגשתו לאישור ועדת פרויקטים בהתאם לנוהל הפעלת פיתוח כללי במשק סגור, ונהל הפעלת הפתוח באמצעות חברה מנהלת, כפי שיתעדכנו מעת לעת ע"י המשרד.

3.2.2 ניהול מו"מ עם הרשות המקומית ותאגיד המים וביוב הרלבנטי (ככל שקיים), אם קיים, והתקשרות בהסכם עימם על כל הכרוך והקשור בביצוע עבודות הפיתוח באתר לרבות חלוקת ביצוע עבודות הפיתוח בין החברה, הרשות ותאגיד, קביעת מנגנון גבייה מתאים של אגרות והיטלים. קביעת כללים שיהיו חלק מההסכם האמור בדבר מסירת עבודות הפיתוח בשלבים עד למסירתם הסופית בהתאם לעקרונות שיקבע המשרד. החברה תעביר למשרד לאישור את הכללים שנקבעו לגבי אופן גביית היטלים ואגרות ושיעורם וחלוקת ביצוע עבודות הפיתוח בין החברה והרשות המקומית והתאגיד.

הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית והתאגיד, ככל שקיים, מצד אחד וביחוד ולחוד והחברה מצד שני. נוסח ההסכם יועבר לידיעת המשרד טרם חתימתו. המשרד רשאי לפי החלטתו להודיע על הצטרפותו כצד להסכם.

3.2.3 להביא בשלב ראשון לאישור המתוזז ובקרת המשרד את אומדן עלויות הפתוח של האתר. בשלב שני להביא באמצעות המתוזז ובקרת המשרד את האומדן לאישור המטה (מנהל תכנון והנדסה ואגף פרוגרמות) ובאמצעות אגף פרוגרמות לדין ואישור ועדת הפרויקטים, הכל כמפורט בנהל חברה מנהלת.

3.2.4 החברה תנהל את תקציב האתר במתכונת של משק כספי סגור ותערוך מעקב אחר מאזן ההוצאות וההכנסות (להלן: "מאזן אתרי") לאורך תקופת ביצוע הפיתוח והשיווק על פי הוראות אגף פרוגרמות, לרבות ניהול עמלות החברה באתר וביחס לקדמי המימון שניתנו.

## מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון



- 3.2.5 טיפול בערבויות שיתקבלו מהיזמים ומקבלנים להבטחת שמירת תשתיות קיימות (ערבות נזקים), מעקב אחריהן, טיפול בגבייתן וחידושן בעוד מועד או לחילוטן בהסכמת המשרד. יובהר כי כספי החילוט יועברו מיידית למשרד.
- 3.2.6 קבלת אישור בכתב מהמנהל לתחילת ביצוע עבודות הפיתוח והפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים.
- 3.2.7 הגשת הצעה לתוכנית עבודה שנתית בהתאם לנוהל חברה מנהלת, לרבות הסדרת ההיבטים התקציביים הנדרשים, בהתבסס על קצב השיווק ומאזן האתר שיתעדכנו מעת לעת.
- 3.2.8 הוצאת היתרים כדין לכל עבודה הטעונה היתר.
- 3.2.9 הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח השונות, כולל הכנת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות, והעקרונות שייקבעו על ידי המשרד, לרבות בכל הקשור לקביעת קבלן זוכה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- ביצוע העתקות אור לצורך הכנת תיקי המכרזים, יעשה ע"פ הנחיות המשרד.
- 3.2.10 החברה תחייב את הקבלנים בתשלום בגין רכישת מסמכי המכרז, באמצעות שובר תשלום ישירות לתשבונו של המשרד, בסכום כדלקמן: במכרז שהיקפו עד 5 מליון ש"ח ייגבה סך של 2000 ₪; במכרז שהיקפו מעל ל- 5 מליון ₪ ייגבה סך של 3000 ש"ח.
- 3.2.11 קיום וניהול ועדות מכרזים בהן, בין היתר, תתקבל ההחלטה בעניין פרסום מכרז, נוסח המכרז, וכן לעניין בחירת הקבלנים המבצעים בהתאם לתנאי המכרז והוראותיו בכל הקשור לקביעת קבלן זוכה, לרבות עריכת טבלת השוואת הצעות, ניתוח התוצאות וניהול מו"מ עם הקבלן הזוכה. הרכב ועדות המכרזים האמורות יכלול בנוסף לאנשי המקצוע, עו"ד ור"ח של החברה, ישותף בהן מנהל החטיבה הטכנית במחוז הרלוונטי כחבר ועדת המכרזים. כן ישתתף בוועדה כמשקיף נציג בקרת המשרד.
- יובהר כי, קיימות מגבלות על קביעת הזוכה, לרבות במקרה של חריגה מאומדן המכרז, הכל כמפורט בנוהל חברה מנהלת והחברה מחויבת לפעול בהתאם לכך.
- כמו כן, כל התקשרות עם גופים ייעודיים, כגון חברת חשמל, רשות העתיקות, רשות הטבע והגנים, קרן קיימת לישראל וכו', יש לקבל מראש אישור המשרד ולפעול בהתאם למפורט בנוהל חברה מנהלת.
- 3.2.12 התקשרות עם קבלן זוכה על פי נוסח ההסכם הנהוג במשרדי הממשלה, או כל נוסח אחר שיקבע על ידי המשרד. הצדדים להסכם יהיו החברה מצד אחד והקבלן מצד שני, ובכפוף לזכותו של המשרד, שתהווה חלק מן ההסכם האמור, להסב אליו את זכויות וחובות החברה לפי הסכם. מודגש בזה כי הצמדת התשלומים לקבלנים תהיה עפ"י נוסחת הצמדה אשר תקבע ע"י המשרד, והמשרד לא יהיה חייב בתשלומים בגין הצמדה אשר נקבעה שלא עפ"י הנוסחה כאמור, ובהתאם להוראות החשב הכללי שיועברו לחברה מעת לעת.

לע  
1.7  
ת.ב.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



שינויים/הגדלות בהסכם שחתמה החברה עם הקבלן, ככל שיתחייבו, יידונו ויאושרו בוועדת המכרזים של החברה המנהלת ובהתאם לכללים הקבועים בנוהל חברה מנהלת, לרבות הבאתם לאישור במשרד.

3.2.13 הגשת חשבונות חלקיים וסופיים באמצעות בקרת המשרד, בהתאם לסעיף 6 להלן ולקבוע בנוהל חברה מנהלת.

3.2.14 פיקוח ושמירה בשטח האתר, לרבות למניעת הסגות גבול ומתן התראה באופן מיידי למשרד ולרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) על פלישות. במקרים מסוימים ובהתאם לדרישת המשרד, החברה תנהל מו"מ לפינויים בהתאם להנחיות וכללי המשרד והמינהל. יובהר כי, ניהול המו"מ הינו חלק ממטלות החברה על-פי חוזה זה וכלול בעמלת הניהול של עבודות הפיתוח, אולם ההוצאות הכרוכות בביצוע הפינוי בפועל ישולמו בנפרד ע"י המשרד בכפוף לאישורו בכתב ומראש ובלבד שהחברה מילאה חובתה על-פי החוזה בכל הנוגע לשמירה והתראה.

החברה תהיה חייבת לזווח למשרד ולרמ"י בכתב לאלתר ולהסב את תשומת ליבם בכל מקרה שבו יתגלו לה מקרים של הסגות גבול באתר, תפיסות וכיו"ב או שיהיה קיים תשש מפני אירועים מסוג זה.

3.2.15 מינוי מפקחים צמודים, בעלי השכלה בתחומי ההנדסה האזרחית או האדריכלות הרשומים בפנקס המקצועי המתנהל על-פי דין. תנאים נוספים בדבר כישורי המפקחים, ניסיונם ומספרם הנדרש ייקבעו כאמור בהליך הפרטני, לפי שיקול דעת המשרד, בהתאם להיקף ואופי העבודה לכל אתר. מובהר בזאת כי המפקחים לא יהיו עובדי החברה. שכר המפקחים שיופעלו על ידי החברה ישולם על ידה. מובהר ומוסכם כי, מימון המשרד לשכר המפקחים יהיה 2.5% מהיקף כל עבודה מבין העבודות המבוצעות בהפעלה ישירה של החברה.

מובהר בזה כי החברה הזוכה תהיה מחויבת להעמיד אנשי צוות ונותני שירותים נוספים, לרבות מנהל אתר ( מהנדס או אדריכל רשום בעל ניסיון בניהול ופיקוח על ביצוע עבודות פיתוח כללי של לפחות 50% מהיקף האתר הפרטני), הכל כפי שיידרש ע"י המשרד בהליך הפרטני בהתאם להיקף העבודה וגודל האתר הספציפי ושיקולים רלבנטיים אחרים לאתר.

3.2.16 פיקוח צמוד אחר ביצוע עבודות הפיתוח על ידי הקבלנים ומעקב אחר קיום התחייבויותיהם החוזיות ביחס לביצוע באתר לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמנים, התאמה למפרטים ולתוכניות, איכות הביצוע, איכות החומרים וכיו"ב.

התקשרות עם מעבדות מאושרות/מוסמכות על פי דין, לביצוע בדיקות איכות וטיב והתקשרות לביצוע קידוחי ניסיון, בהתאם להנחיות המשרד.

3.2.17 הפעלת השלמת ביצוע כל עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה במועדן ומסירת מגרשים ליזמים.

3.2.18 מעקב שוטף וצמוד אחר עמידה במסגרת התקציבית והשוואת עלויות הפיתוח בפועל לאומדנים ולתקציב המאושר.

סי.פי.אם - ניהול גניה בע"מ

## מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון



- 3.2.19 טיפול בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הבטוח והתאמתן לדרישות, מעקב אחר הכסוי הביטוחי, ושמירתו בתוקף ואחר תשלומי הפרמיות על ידי הקבלנים וכיו"ב.
- 3.2.20 דיווח תקופתי שוטף לבקרת המשרד בלוחות זמנים ובמתכונת שיקבע המשרד, ודיווחים מיידיים מיוחדים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר ומלוחות הזמנים שנקבעו.
- 3.2.21 מסירת עבודות הפיתוח לרשויות בשלבים עד למסירתן הסופית.
- 3.2.22 רישום פעולות איחוד וחלוקה במרשם המקרקעין (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בפסקאות 3.1.10 – 3.1.11 לעיל)
- 3.2.23 ניהול ופיקוח אחר ביצוע עבודות בדק ותיקונים במשך כל תקופת הבדק, וככל שיידרש בתיאום עם הרשות המקומית הרלבנטית ובקרת המשרד, עד למסירה סופית של העבודות בתום תקופת הבדק. ביצוע כל תפקידי המעקב, הפיקוח והדיווח כאמור בחוזה זה גם ביחס לתיקוני בדק ואחריות.
- 3.2.24 טיפול בחשבונות חלקיים וסופיים עם הרשויות, הקבלנים, נותני השירותים והיזמים.
- 3.2.25 החברה תקים משרד בכל אתר שבניהולה בהתאם לדרישות הקבועות בנספח "שירותים כלליים" לחוזה זה.
- 3.2.26 הקמת תחנות טראנספורמציה (השנאה) באתר הינה באחריות החברה ותיעשה מול חברת חשמל ובהתאם לכלליה, לרבות הסדרת הקצאת הקרקע בגין התחנה בין חברת חשמל והמינהל וככל שתמומן ישירות מקופת המשרד, תשלום הכספים מחברת חשמל והעברתם לקופת המשרד, לא יאוחר משלוש שנים מסיום הקמת המבנה עבור התחנה. במידה ובהתאם לתנאי האתר ואישור המשרד תוטל חובת הקמת התחנה ומימונה על היזם או על קבלן לביצוע עבודות הפיתוח, יובהר הדבר ע"י החברה המנהלת במסמכי המכרז והחוזה, לרבות אחריות היזם/קבלן לבוא בדברים עם חברת החשמל לביצוע התחנה ולקבלת ההחזר הכספי ממנה בהתאם לתנאיה.
- 3.2.27 בנוגע לעבודות שמבוצעות באמצעות גורמים ייעודיים/אחרים שאינם החברה, החברה תתקשר ישירות עם אותם גורמים (כגון – חברת חשמל, רשות העתיקות ורשויות מקומיות) בנוגע לביצוע העבודות ותבצע ניהול, תיאום, פיקוח עליון, בדיקת חשבונות אישורם ותשלומם וכן הכנת כל החומר הדרוש והכרוך בכך, לרבות חישוב כמויות, בדיקה הנדסית, הכנת אומדני עלויות ביצוע וכל החומר הנדרש לביצוע ההתקשרות והבאתו לאישור המשרד לפני ביצוע ההתקשרות עם אותם גורמים.

סניף א.א. - ניהול בניה בע"מ



### 3.3 ניהול השיווק

3.3.1 הכנת הצעה לתוכנית עבודה שנתית לשיווק בתאום עם המחוז ומנהל אגף נכסים ודיור, בהתחשב בעבודות הפיתוח הנדרשות לכל שלב.

3.3.2 החברה תכין עבור המחוז תיק שיווק, על פי נוהלי המשרד, בכללו: נתוני התביע, מתחמי שיווק, חיובי פיתוח לכל מתחם, וכל חומר תכנוני הנדרש במסמכי המכרז, לרבות ביצוע העתקות אור ונוסח מכרז לאישור המשרד. החברה תכין בסיוע המחוז את המסמכים לצורך השיווק להלן: מדידה מאושרת, חוות דעת תכנונית, נסחים מלשכת הרישום והעתק מספר הנכסים של רמ"י, אישור המפקח כי הקרקע פנויה (קבלת שומות), ויתרת האישורים שידרשו לצורך השיווק. כמו כן החברה תבצע את החרשמה וההגרלה (עם נציגי המחוז) בהתאם לצורך, רק בשיווקי "בנה ביתך", ותלווה את היזמים עד לסוף תקופת הפיתוח.

3.3.3 החברה תנפיק ליזמים הודעת תשלום עבור עבודות הפיתוח עפ"י הוראות המשרד שישולם ישירות ע"י היזמים לחשבון שיקבע המשרד.

3.3.4 החברה תפעל מול היזמים שזכו במכרזי הקרקע, כמפורט:

א. החברה תחתום על "הסכם תשתית" בינה לבין היזם בנוסח המצ"ב.

ב. החברה תפנה את היזם לחתימת "הסכם בניה" בין המשרד והיזם לפי הנוסח שיצורף לכל מכרז שיווק ותקיים מעקב אחר ביצוע ההתקשרות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו במכרז השיווק.

ג. החברה תפנה את היזם לחתימת הסכם בגין הקרקע בין המינהל והיזם בנוסח שיצורף לכל מכרז שיווק ותקיים מעקב אחר ביצוע ההתקשרות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו במכרז השיווק.

3.3.5 החברה תבצע תהליך ליווי תכנון ואישור תכניות ליזמים בהתאם לעקרונות והנחיות שיקבעו ע"י המשרד, בין היתר, בהתבסס על נוהל המשרד "ליווי תכניות יזמים/קבלנים ודיווח על התקדמות הבנייה בהתאם לפרוגראמת שנתית לשיווק (בנייה ללא מימון משב"ש)" ובשיתוף עם אדריכל המחוז במשרד, תוך התייחסות פרטנית למסלול שיווק מחיר למשתכן וכפי שייקבע ע"י המשרד.

3.3.6 החברה תמנה מתאם מטעמה שיבצע תיאום ליווי, לרבות טיפול בנושאים הבאים: תיאום בין יזמים לבין קבלני פיתוח; דיווח על התקדמות הבנייה לאגפים השונים במשרד; וכל שיידרש בהתאם להסכם הבנייה שיחתום המשרד עם היזמים.

### 4. הוראות נוספות בקשר לשירותי הניהול

4.1 החברה תבצע את שירותי הניהול כמפורט בסעיף 3 לעיל על פי הוראות המשרד ועל פי נהליו והנחיותיו.

המשרד יהיה רשאי לשנות ולעדכן את הוראותיו, נהליו והנחיותיו והחברה תמלא אחר אלו כפי שהודעו לה, שונו או עודכנו מפעם לפעם.

# מדינת ישראל

## משרד הבינוי והשיכון



בכל מקרה של ספק או של סתירה בין האמור במסמכי המכרז לבין תוכן של הוראות המשרד, נהליו והנחיותיו, תפנה החברה למנהל לקבלת הבהרות. הבהרות המשרד תחייבנה לכל דבר וענין את החברה, והחברה תמלא אתריחן כאילו היו חלק מהאמור בחוזה זה מלכתחילה.

4.2 מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 4.1 לעיל תבצע החברה את שירותי הניהול עפ"י נהלי והנחיות המשרד ותעריפיו ובתאום עם בקרת המשרד, בהתאם לקביעת המשרד בנושאים שונים: תכנונים, כספיים, תקציבים, לוחות זמנים, נושאי ביצוע ופיתוח אתרים. מובהר בזה, כי שירותי הניהול כוללים ביצוע פרסום בעיתונות, ככל שיידרש ע"י המשרד ועל-פי הנחיותיו והתשלום עבורם יהיה כנגד תשלום בפועל.

4.3 למען הסר ספק, כל המטלות המפורטות בסעיף 3 לעיל מהוות חלק מהגדרת שירותי הניהול לפי חוזה זה לכל דבר וענין.

המשרד יהיה רשאי לקבוע ו/או לשנות מפעם לפעם את סדר ביצוע המטלות לפי שיקול דעתו המוחלט.

4.4 החברה לא תבצע שירותי ניהול השייכים לשלב ביצוע עבודות הפיתוח (פסקה 3.2 דלעיל), אלא רק לאחר אישור אומדן עבודות פיתוח ע"י המשרד בהתאם לנוהל המשרד, קבלת הוראה בכתב מאת המנהל ובכפוף לקיום הזמנה חתומה ע"י מורשי החתימה של המשרד.

ידוע לחברה כי, בכפוף לאמור להלן, ביצוע עבודות הפיתוח באתר יהיה בהתאם לתוכנית עבודה שנתית שתוגש על ידה ותאושר ע"י המשרד, בהתבסס על קצב השיווק והבניה וביחס למאזן האתר.

המשרד רשאי, לפי שיקול דעתו ובהתאם להחלטת וועדת פרויקטים, להורות בכתב על הקדמת ביצוע עבודות מסויימות השייכות לשלב ביצוע עבודות הפיתוח עוד בטרם השיווק (להלן: "עבודות קדם מימון לתכנון ו/או לפיתוח"). במקרה כזה, ואך ורק על פי הוראה מפורשת בכתב של המנהל לעשות כן, תבצע החברה את שירותי הניהול שיתבקשו בכתב על ידי המנהל בגין עבודות קדם פיתוח כאמור.

4.5 החברה תבצע את שירותי הניהול המפורטות בחוזה זה במקצועיות, ברמה גבוהה בנאמנות מוחלטת כלפי המשרד ותוך הקפדה ושמירה על האינטרס של המשרד וענייניו.

4.6 החברה תנהל תיק לכל חוזה והתקשרות, שבו יתויקו כל המסמכים וההתכתבויות הקשורות וזאת למשך 7 שנים לאחר סיום ביצוע מתן מלוא השירותים באתר ספציפי. לאחר התקופה האמורה או קודם לפי דרישת המשרד, תעביר החברה למשרד את מלוא המסמכים ו/או חלקם, הכל בהתאם להנחיות המשרד.

למשרד תוקנה בכל עת זכות עיון בכל המסמכים אשר יש להם קשר ישיר או עקיף לפעילותה של החברה עבור המשרד, המצויים בחזקתה של החברה או בחזקת מי מטעמה, לרבות, חוזים, אומדנים, הצעות מכרזים, תכניות, מפרטים, מסמכי הנהלת חשבונות וכיו"ב של החברה. החברה תמציא למשרד מייד עם דרישתו הראשונה עותק מכל מסמך כאמור.

כל התכניות, השרטוטים, התרשימים והמסמכים האחרים שיוכנו על ידי החברה ו/או עבורה ו/או על ידי צדדים שלישיים, במסגרת שרותי הניהול יחשבו לקניינו של

ל.ל. 1.1

## מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון



המשרד וכל זכויות היוצרים בהם יהיו שייכים למשרד. החברה תעביר למשרד לפי דרישתו בכל עת ובאופן בו יידרש, עותקים או מקורות של תכניות, שרטוטים, תרשימים ומסמכים כאמור, והמשרד או כל מי מטעמו יהיו רשאים לנהוג בהם כראות עיניהם, לרבות, אך לא רק לערוך בהם שינויים ותיקונים, ולעשות בהם כל שימוש שימצא המשרד לנכון.  
בנוסף תפעל החברה בהתאם לקבוע בנספח "שירותים כלליים".

- 4.7. א. החברה מצהירה כי היא משמשת כקבלן עצמאי בכל הקשור לביצוע חוזה זה וכי היחסים בין המשרד לבניה או מי מטעמה לפי חוזה זה הם יחסים שבין מזמין לקבלן עצמאי הנותן שירותים.
- ב. מוסכם ומודגש בזאת כי אין בין המשרד לבין החברה ו/או מי מטעמו יחסי עובד מעביד לכל מטרה שהיא.
- ג. מובהר בזה כי על החברה יתולו כל המיסים ותשלומי חובה אחרים שמעביד חייב לשלם בהתאם לדין ולנוהג, לרבות התשלומים לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר הזכויות הסוציאליות וכי החברה בלבד תהיה אחראית לכל תביעה של עובד מעובדיה הנובעת מיחסי העבודה שבינה ובין עובדיה.
- ד. מוסכם כי החברה תהיה אחראית כלפי השלטונות, המשרדים הממשלתיים, הרשויות המקומיות וכל רשויות מוסמכות אחרות כל שהן, עבור כל החובות המוטלות/שתוטלנה על ידי הרשויות האמורות על פי הוראות כל דין בקשר לשירותים כאמור בחוזה זה.
- ה. החברה מצהירה כי היא יודעת כי המשרד ינכה משכר טרחתה מס הכנסה כמקובל לגבי קבלנים עצמאיים וכי המשרד לא ינכה או יפריש כל סכום שהוא לביטוח לאומי עבורה או עבור נותני השירותים.
- ו. אם מכל סיבה שהיא יחויב המשרד בתשלום כלשהו בגין תביעת המועסקים על ידי החברה או מי מנותני השירותים תשפה החברה את משרד הבינוי והשיכון בכל סכום בו יחויב כאמור.

4.8. יחסי המשרד והחברה יהיו לכל דבר ועניין יחסי מזמין וקבלן עצמאי. המשרד לא יחשב לשום מטרה ולשום ענין כמעביד של החברה או מי מעובדיה או מנהליה או מי שיתנו לה שירותים.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת כי אם, מכל סיבה שהיא, ועל אף האמור לעיל יקבע בעתיד, בכל מועד שהוא, כי למרות כוונת הצדדים שבאה לידי ביטוי בחוזה זה, רואים את העסקתה של החברה ו/או מי מעובדיה, ו/או מי מנותני השירותים ו/או מי מהיועצים המועסקים על ידה כהעסקת עובד, וכי חלים על הענין, הדינים והתנאים החלים על עובד, הרי מוסכם ומותנה בזה בין הצדדים כי שכרם של הנ"ל כעובד, בשל העסקתם בעקבות הסכם זה, יחושב בהתאם לקבוע לענין זה לגבי עובדי מדינה בתפקיד ודרגה זהים או דומים כאמור, ובאין תפקיד זה או דומה כאמור יחושב השכר לפי הקבוע לענין זה בהסכמי העבודה הקיבוציים החלים על עובדים מסוג זה או בהעדר הסכם כאמור לפי הסכם העבודה הקיבוצי הקרוב לענין לדעת נציב שירות המדינה. חישוב השכר ייעשה למפרע מיום תחילתו של חוזה זה, וכל החיובים והזיכויים על פי חוזה זה מחד גיסא, והחישוב החדש האמור, מאידך גיסא, יקוּוּזוּ הדדית.

בכל מקרה, לא יהא שכרם הכולל של החברה ושל כל מי שייחשב כ"עובדי" כאמור, גבוה יותר מעמלת החברה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי והשיכון**



4.9 החברה מתחייבת לבצע את שירותי הניהול כמותנה בחוזה זה באמצעות ממלאי התפקידים והצוות המקצועי שפורט על ידה בהצעה למכרז המסגרת ובהליך הפרטני, כשכל העוסקים מטעמה במסגרת שרותי הניהול מגויסים ומיומנים ובעלי רמה מקצועית גבוהה לשביעות רצונו המוחלט של המשרד.

מבלי לגרוע מתוקף האמור לעיל, החברה מסכימה ויודעת כי בהליך הפרטני ייתכן ותידרש להוסיף כוח אדם ונותני שירותים, הכל כפי שייקבע ע"י המשרד בהליך הפרטני, בין היתר לאור היקף האתר ואופי העבודה.

מבלי לגרוע מתוקף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי המשרד יהיה רשאי לדרוש החלפת מי ממלאי התפקידים מאנשי הצוות המקצועי ונותני השירותים לרבות מנהל אתראי והמפקחים בכל אחד מהאתרים שבניהול החברה והחברה תהיה חייבת להענות לדרישת המשרד כאמור, תוך 21 יום מיום הדרישה.

4.10 בכל מקרה בו תבקש החברה להחליף מי ממלאי התפקידים או מחברי הצוות המקצועי שפורט על ידה בהצעה יהיה עליה לפנות למשרד בכתב בבקשה לאישור החילוף לפחות 30 יום מראש, וכל החלפה כאמור תהיה טעונה אישורו של המשרד מראש ובכתב. המשרד יהיה רשאי ליתן את אישורו, או להימנע מכך, לפי שיקול דעתו המוחלט. בעלי המקצוע וממלאי התפקידים המנויים בסעיפים 3.3 א', ב' ו-ג' למכרז יהיו **עובדים קבועים** של החברה ולא ניתן יהיה להחליפם לתקופה שלא תפחת משנה מיום הכניסה למאגר.

4.11 החברה תחשב כמי שסיימה את שירותי הניהול בגין אתר מסויים עם קבלת אישור בכתב מהמנהל בכפוף להמלצת המחוז ובקרת המשרד על סיום כל עבודות הפיתוח באותו אתר ומסירתן לרשויות הנוגעות בדבר, ומבלי לגרוע מאחריותה של החברה ותובתה להמשיך וליתן שירותי ניהול ביחס למטלות שטרם בוצעו או הסתיימו, לרבות, אך לא רק, ביחס לרישום איחוד וחלוקה במרשם המקרקעין, לניהול עבודות בדיק ותיקוני אחריות, לניהול הליכים משפטיים שטרם החלו או טרם הסתיימו (אם תתבקש לעשות כן ע"י המשרד), וכיו"ב.

4.12 החברה תהיה חייבת להתאים את עצמה לדרישות המשרד והנחיותיו בקשר לעבודה באמצעות תוכנות מחשב, ודיווחים שיותאמו לדרישות המשרד בהקשר זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, וככל שיבקש זאת המשרד תהא החברה חייבת לעבוד, להזין נתונים ולשמור על עדכון שוטף באמצעות תכנת ניהול שתקבע, אם תקבע, על ידי המשרד ועל פי האפיונים והנהלים שיקבעו על ידי המשרד.

בנוסף, החברה תהיה חייבת, אם תתבקש על ידי המשרד, לרכוש על חשבונה תכנת מדף או תכנה אחרת שתקבע על ידי המשרד, אם תקבע, לניהול פרויקטים ולאפיין את אופן העבודה על פי דרישות המשרד. למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות הכרוכות בבצוע סעיף זה יהיו על חשבון החברה.

4.13 ניהול וטיפול בתביעות של צדדים שלישיים הקשורות ו/או נובעות משירותי ניהול האתר על-פי חוזה זה, בתיאום עם המשרד. כל תביעה כאמור, שהמשרד צד לה או שיש למשרד ענין בה, תנוהל ותטופל על ידי החברה על פי הנחיית היועץ המשפטי למשרד והוראותיו, לרבות ייצוג המשרד בתביעה, על חשבונה של החברה ועל-פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. החברה תישא בכל ההוצאות הישירות והעקיפות הקשורות בכך לרבות שכ"ט עו"ד, וכן תישא על חשבונה בעלות תוצאות המשפט, בין שנקבעו בפשרה ובין בפסי"ד.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

5. תשלום עבור עבודות התכנון

החברה תהיה אחראית לשאת במלואן ובמועדן בכל עלויות עבודות התכנון שבניהולה ובבצועה, ולשלם את כל התשלומים וההוצאות הנוגעים לתכנון, לרבות תשלומים לנותני שירותים, רשויות ולכל צד ג' אחר, על פי החוזים בהם תתקשר עם גופים אלו או מכוח כל עילה אחרת שהיא.

5.1 עמלת ניהול תכנון מפורט לביצוע:

5.1.1 עמלת התכנון לאתר שאומדנו הראשוני שייקבע ע"י המשרד נמוך מ- 25 מיליון ש"ח תעמוד על 10% משכר התכנון בפועל.

5.1.2 עמלת התכנון לאתר שאומדנו הראשוני כפי שייקבע ע"י המשרד מעל 25 מיליון ש"ח תהיה 7.5% משכר התכנון בפועל ובכל מקרה עמלת התכנון הכוללת לאתר לא תפחת מ- 175,000 ₪ לאותו אתר.

העמלה בגין ניהול ביצוע התכנון המפורט, תשולם מהוצאות התכנון המפורט בפועל, באתר שניהולו יימסר לזוכה בהליך הפרטני.

מובהר בזה, כי עלות הוצאות התכנון לעניין חישוב העמלה כאמור לעיל, כוללת את הוצאות התכנון המפורט באתר שיימסר לניהול בהליך הפרטני, לרבות שכר נותני שירותים, בהתאם לנוהלי המשרד ואינה כוללת את עמלת הזוכה, מע"מ ובצ"מ, אם קיים.

תשלום העמלה כאמור מהווה תשלום סופי לחברה כנגד כל ההוצאות הכרוכות בניהול התכנון המפורט, והזוכה לא יהיה זכאי לתשלום נפרד או נוסף כלשהוא. תשלום שכר נותני השירותים יהיה עפ"י אבני דרך שייקבעו ע"י המשרד. יובהר כי, עמלת הניהול בגין התכנון המפורט תשולם לחברה ביחד עם העברת כל כספי חשבון בגין שכר נותני השירותים, מאושר ע"י המשרד בהתאם לנהליו.

5.2 עמלת ניהול וביצוע תכנון סטאטוטורי:

העמלה לחברה הזוכה עבור ניהול התכנון הסטאטוטורי באתר ספציפי, ככל שיידרש ע"י המשרד, תהיה 7% משכר נותני השירותים בפועל ותהווה תשלום סופי כנגד כל ההוצאות שתידרשנה עבור ניהול התכנון הסטאטוטורי והזוכה לא יהיה זכאי לתשלום נפרד או נוסף כלשהוא. (להלן - "עמלת הניהול הסטאטוטורי").

תשלום שכר נותני השירותים יהיה עפ"י אבני דרך שייקבעו ע"י המשרד. יובהר כי, עמלת הניהול הסטאטוטורי תשולם לחברה ביחד עם העברת כל כספי חשבון בגין שכר נותני השירותים, מאושר ע"י המשרד בהתאם לנהליו.

6. תשלום עבור עבודות הפיתוח.

6.1 החברה תהיה אחראית לשאת במלואן ובמועדן בכל עלויות עבודות הפיתוח ולשלם את כל התשלומים וההוצאות הנוגעים לניהול עבודות הפיתוח וביצוען, לרבות

# מדינת ישראל

## משרד הבינוי והשיכון



תשלומים ל קבלנים, רשויות וכל צד ג' אחר על פי החוזים בהם תתקשר עם גופים אלה או מכוח כל עילה אחרת שהיא.

6.2 המשרד ישלם לחברה את עלויות עבודות הפיתוח שבוצעו בפועל אשר אושרו על ידי המחוז ובקרת המשרד ובכפוף לתנאים דלקמן:

6.2.1 החברה תגיש חשבונות בגין כל אתר בנפרד לאישור בקרת המשרד והמחוז, בליווי האסמכתאות שיתבקשו ע"י בקרת המשרד במתכונת שיקבע המשרד.

אישור החשבונות ותשלומם ע"י המשרד לחברה ייעשה בהתאם לנוהל חברה מנהלת ותוך 45 יום מקבלת החשבון ע"י בקרת המשרד.

6.2.2 מבלי לגרוע מאחריותה של החברה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, החברה תשלם את התשלומים בגין ביצוע עבודות פיתוח לקבלנים, לרשויות ולכל צד ג' אחר, תוך 3 ימי עסקים לכל היותר, מיום קבלת התשלום מהמשרד. החברה תגיש לבקרת המשרד באופן שוטף אישור ר"ח על כל ההעברות הכספיות בגין כל אתר בנפרד תוך ציון מספר החוזה, הכל בהתאם לדרישת בקרת המשרד.

6.3 עמלה בגין ניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק :

6.3.1 בגין ניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק ישלם המשרד לחברה עמלה ששיעורה ייקבע בהליך הפרטני לאתר ספציפי, כמפורט במכרז ובדברי ההסבר ואשר תחושב מתוך עלות עבודות הפיתוח בפועל בניכוי התשלומים המפורטים להלן.

6.3.2 למען הסר ספק, עמלת החברה בגין ניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק תכלול את כל ההוצאות הכרוכות בניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק, לרבות שכר צוות העובדים המועסק על ידו, והחברה לא תהיה זכאית לתשלום נפרד או נוסף כלשהו.

6.3.3 עמלת החברה לא תילקח בחשבון כחלק מעלות עבודות הפיתוח ממנה תחושב עמלת החברה.

6.3.4 מובהר ומסכם בזה, כי שכר המפקחים בשיעור של עד 2.5% מהיקף העבודות המבוצעות בהפעלה ישירה של החברה, יילקח בחשבון כחלק מעלות עבודות הפיתוח ממנה תחושב עמלת החברה.

6.3.5 הוצאות בלתי צפויות מראש (בצ"מ) ומע"מ לא יילקחו בחשבון כחלק מעלות עבודות הפיתוח ממנה תחושב עמלת החברה.

6.3.6 עבודות שמבוצעות באמצעות גורמים ייעודיים/אחרים שאינם החברה, (כגון - חברת חשמל, רשות העתיקות ורשויות מקומיות) לא ילקחו בחשבון כחלק מעלות עבודות הפיתוח ממנה תחושב עמלת החברה. במקרה זה עמלת החברה בגין ניהול, תיאום ופיקוח עליון וכיו"ב תהיה 1% מהיקף ביצוע אותן עבודות בפועל.

## מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון



יובהר כי, עמלת הניהול בגין עבודות אלו תשולם לחברה ביחד עם העברת כספי חשבון בגין עבודות אלו, מאושר ע"י המשרד בהתאם לנהליו.

6.3.7 העמלה תשולם לחברה על ידי המשרד ביחד עם העברת כספי כל חשבון בגין עלויות ביצוע עבודות הפיתוח, מאושר ע"י המשרד בהתאם לנהליו.

6.3.8 לכל תשלום בגין שירותי הניהול עמלת החברה יצורף מס ערך מוסף בשיעור החוקי וכנגד קבלת חשבונית מס כחוק.

6.3.9 עמלת החברה שתשולם כאמור לעיל תהווה תמורה מלאה וסופית וכוללת בגין שירותי הניהול וקיום כל התחייבויות החברה והחברה לא תהיה זכאית לכל תוספת או שינוי לה מכל סיבה שהיא.

למרות האמור בסעיף זה, המשרד רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לקבוע בתנאי החליף הפרטני מנגנון לתשלום בונים, בהתאם למפורט במסמכי המכרז.

6.3.10 שינויים בתקופות הביצוע ובהיקפי העבודה: אם משך ביצוע עבודות הפיתוח באתר ספציפי יעלה על תקופת הביצוע שנקבעה בהליך הפרטני לאותו אתר מעבר ל 6 חודשים, רק מסיבות שאינן נובעות מאחריות החברה, על פי קביעת המשרד, ישלם המשרד תוספת לעמלה בסכום המסומן A בנוסחה המפורטת להלן, עבור יתרת העבודות שיבוצעו בתקופה מתום תקופת הביצוע החוזית עד גמר העבודה, בניכוי העמלה המשולמת כתוצאה מהגדלת היקף העבודה, הכל בכפוף להוראות החוזה.

הנוסחה:  $A=(F-6)*[0.5p*D/B-(p*(E-D)/(F))]$

A	תוספת כוללת לשכ"ט בש"ח
B	תקופת ביצוע מקורית בחוזה עם החברה (בחודשים)
C	מספר חודשי עבודה בפועל
D	ערך ביצוע הפרויקט הנקוב בחוזה החברה
E	התמורה הכוללת שתגיע לחברה עבור ביצוע הפרויקט (ח-ן סופי ללא התייקרות)
F	כמות חודשים להתמשכות הפרויקט C-B
P	אתר שכ"ט בסיסי לפי חוזה

1. הנוסחה מחשבת תוספת לשכ"ט ומשקללת את השפעת התמשכות הפרויקט והגדלת החוזה. הערות:
2. עבור 6 החודשים הראשונים להתמשכות הפרויקט לא ייערך חישוב ולא תשולם כל תוספת.
3. בגין התמשכות הפרויקט מעבר ל-6 חודשים ישולם פיצוי עפ"י הנוסחה דלעיל.

לדוגמא:

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



- תקופת ביצוע מקורית בחוזה החברה (B) 72 חודשים.  
מספר חודשי העבודה בפועל (C) 84 חודשים.  
ערך ביצוע הפרויקט הנקוב בחוזה החברה (D) 100 מ"ח.  
התמורה הכוללת שתגיע לחברה בגין ביצוע הפרויקט (E) 105 מ"ח.  
אחוז שכ"ט בסיסי (p) 3.0%  
שיעור התוספת הכוללת (A):

$$A = (84 - 72 - 6) \times (0.5 \times 3.0 \% \times 100 / 72) - [3.0 \% \times (105 - 100) / (84 - 72)] = 0.050 \text{ מ"ח}$$

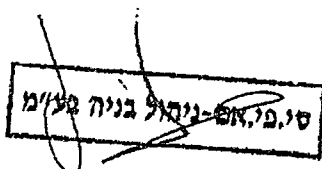
A = 50 א"ח

הערה: התוספת לשכר תחושב רק במקרה בו A גדול מאפס

הפסקת עבודה זמנית שניתנה בכתב לא תחשב במניין תוספת תקופת הביצוע לעניין שכר הטרחה במקרה של הפסקת עבודה לצמיתות יערך חשבון סופי לחברה, הכל בהתאם לקבוע בחוזה.

7. אחריות, פיצוי ושיפוי

- א. החברה תישא באחריות מלאה ובלעדית בגין כל נזק או הפסד מכל מין וסוג, לגוף או לרכוש, לרבות מתאונת עבודה, שייגרמו במישרין, או בעקיפין לכל אדם או גוף משפטי, לרבות המשרד, עובדיו וכל הפועלים בשמו או מטעמו, החברה עצמה, עובדיה, כל הפועלים בשמה או מטעמה, הקבלנים ונותני השירותים, וכל צד שלישי, בשל כל מעשה או מחדל של החברה, עובדיה, כל הפועלים בשמה או מטעמה לרבות הקבלנים או נותני השירותים, שנגרם במישרין או בעקיפין, בקשר או עקב השירותי ניהול ו/או ביצוע יתר התחייבויות החברה על פי חוזה זה.
- ב. החברה משחררת את המשרד מכל אחריות לכל נזק או הפסד שהיא אתראית לו על פי סעיף קטן (א) לעיל.
- ג. בכל מקרה של דרישה או תביעה שתוגש כנגד המשרד, בגין נזק או הפסד כאמור, מתחייבת החברה לפצות ו/או לשפות את המשרד במלוא סכום חבותו, ובכלל זה - על פי פשרה שהמשרד יגיע אליה, לרבות תשלומים והוצאות מסוג כלשהו, וזאת מיד עם דרישתו הראשונה של המשרד, ולרבות כל ההוצאות הנלוות ושכ"ט עו"ד. במקרה זה תהא רשאית החברה לנקוט בכל הליך משפטי כנגד הקבלן המבצע, ו/או מפקחים מטעמה וכל מאן זהו אחר הקשור בביצוע העבודות. המשרד יודיע לחברה תוך זמן סביר על כל דרישה או תביעה כאמור.
- ד. שום הוראה מהוראות חוזה זה לא תפורש כעושה את המשרד, עובדיו או כל מי מטעמו אתראים או חייבים י בגין כל נזק או הפסד לחברה, עובדיה וכל הפועלים בשמה או מטעמה, הקבלנים ונותני השירותים, או כל צד שלישי, מחמת מעשה או מחדל, אסון, או כל סיבה אחרת, הקשורים או נובעים, במישרין או בעקיפין, מביצוע חוזה זה או אופן ביצועו.





מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



החברה מתחייבת לפצות את המשרד על כל סכום שהמשרד יחויב, אם יחויב, לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות עליו חלה כאמור על החברה לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

8. ביטוח

א. עם זכיית החברה בהליך הפרטני מתחייבת החברה לקיומן של פוליסות ביטוח כמפורט בנספח אישור על קיום ביטוחים של חברות מנהלות המצורף לחוזה.

החברה תשלם ותדאג לתשלום כל פרמיות הבטוח בגין הפוליסות האמורות במלואן ובמועדן, ותמציא למשרד מפעם לפעם לפי דרישתו הראשונה, העתק מהפוליסות ו/או אישורי המבטחים על קיומן, והוכחות על תשלום הפרמיות במועד.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת החברה כי במסגרת ההתקשרות שלה עם קבלנים ונותני שירותים ייכלל סעיף ביטוח בו יתחייב כל אחד מהם לרכוש, לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בהתאם ובהתאמה לעבודות והשירותים הניתנים על ידם, - לטובתם, לטובת החברה ולטובת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, להציג למשרד את פוליסות הביטוח המכללות את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין בנספח ביטוח מס' 2 המצורף לחוזה.

9. העברת זכויות

החברה לא תהא רשאית להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד לטובת צד כלשהו את זכויותיה ו/או חובותיה לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, אלא באישורו מראש ובכתב של המשרד.

העברת מניות או זכויות אחרות בחברה, במישרין או בעקיפין (ולרבות העברת זכויות בתאגיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, זכויות בחברה), בשיעור (בעסקה אחת או במצטבר) העולה על 24%, תחשב כהעברת זכויות אסורה לענין זה.

10. שינוי בהיקף עבודות התכנון או עבודות הפיתוח או שירותי הניהול

10.1 החברה תפסיק את ביצוע העבודות או תדאג כי מבצעי העבודות מטעמה יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המשרד ובהתאם לתנאים ולתקופה שצוינו בהוראה. המשרד רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

הוצאות שנגרמו לחברה או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראת המשרד כאמור בסעיף זה, לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי, יחולו על המשרד ובלבד שהחברה לא תהא רשאית לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרשה את תשלומן. שיעור ההוצאות ייקבע ע"י המשרד לאחר שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע את טענותיה.

תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות החברה, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לה וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



10.2 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה מוסכם בזה כי המשרד יהיה רשאי, מפעם לפעם ובכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט לצמצם את היקף עבודות התכנון ו/או הפיתוח בכל אתר ו/או להרחיבן ו/או לבטל את תכנון ו/או בצווען וכן לצמצם את היקף שירותי הניהול שיתבקשו מהחברה ביחס לאתר כלשהו, ו/או להרחיבן ו/או לבטל את שירותי הניהול שיתבקשו מהחברה ביחס לאותו אתר ו/או את המשך ביצועם, ו/או להעביר את המשך מתן שירותי הניהול באותו אתר לחברה אחרת ו/או למשרד עצמו, הכל לפי שיקול דעתו של המשרד, ולחברה לא תהא כל תביעה או טענה כלפי המשרד בקשר לכך למעט לתשלום יתרת עמלת החברה המגיעים לחברה על פי הוראות חוזה זה בקשר לשירותי הניהול שניתנו על ידה בפועל לבקשת המשרד בכפוף לאישורן בהתאם לנהלי המשרד.

10.3 בכל מקרה של ביטול או צמצום שירותי הניהול ביחס לאתר מסויים או בכלל ו/או העברת המשך ביצועם של שירותי הניהול לחברה אחרת או למשרד עצמו, על פי סעיף 10 זה או מכל סיבה אחרת שהיא, תעביר החברה, לבקשת המשרד את המשך ביצוע שירותי הניהול, כולם או חלקם, הכל כפי שיוורה המשרד, למשרד או לחברה אחרת, לפי הענין, באופן מסודר ובשיתוף פעולה מלא, תוך מסירת כל המידע וכל המסמכים שיידרשו על ידי המשרד לענין זה, והחברה תעמוד לרשות המשרד או לרשות מי שהוא יורה גם לאחר מכן לצורך מסירת כל מידע, מסמך או שירות שיתבקשו בהקשר זה על ידי המשרד.

11. מביעת ניגוד אינטרסים

החברה מתחייבת כי ממועד הגשת הצעתה להליך הפרטני ועד לסיום מתן שירותי הניהול על ידה על פי חוזה זה ועל פי הזמנות השירותים שיוצאו לה בהתאם להליך הפרטני, החברה וכן בעלי המניות בחברה וחברי מועצת המנהלים בחברה וכן חברות שבשליטת החברה או בשליטת מי שהם בעלי השליטה בחברה וכן בעלי המקצוע וממלאי התפקידים שפורטו על ידי החברה במסגרת מסמכי המכרז וכן מי שיועסקו על ידי החברה במתן השירותים, אינם מצויים ולא ימצאו במצב של ניגוד אינטרסים קיים או פוטנציאלי עם מילוי תפקידה של החברה על פי חוזה זה והזמנת השירותים בהליך הפרטני.

הערך "מצב של ניגוד אינטרסים" לענין זה, לרבות, אך לא רק:

11.1 לחברה ולכל המנויים לעיל אין ולא תהיינה, במישרין ו/או בעקיפין, זכויות כלשהן לגבי המקרקעין באתרים לגביהם תספק החברה שירותי ניהול.

11.2 לחברה ולכל המנויים לעיל אין ולא יהיה עניין כלשהו משל עצמם או עניין אחר כלשהו זולת ענינו של המשרד באתר כלשהו לגביו יינתנו ע"י החברה שירותי ניהול, ו/או בעבודות הפיתוח המתוכננות ו/או המבוצעות בו ו/או בהתקשרות שבין החברה ו/או המשרד לבין צד שלישי כלשהו בהקשר אליהם.

11.3 החברה אינה עוסקת ולא תעסוק בביצוע עבודות קבלניות, לרבות, אך לא רק, עבודות פיתוח, ואף אחד מבין המנויים לעיל איננו במישרין או בעקיפין בעל מניות, שותף או בעל זכויות כלשהן בחברה קבלנית כאמור, ואיננו מועסק ולא יהיה מועסק על ידי חברה קבלנית כאמור.  
לגבי נותני שירותים עצמאיים האמור לעיל יחול רק ביחס לחברה קבלנית שיהיה לה עניין כלשהו באתרים לגביהם יינתנו על ידי החברה שירותי ניהול.

11.4 החברה וכל המנויים לעיל לא יעסקו במתן שירותים כלשהם, במישרין או בעקיפין ליזמים שיירכשו זכויות באתרים בהם תיתן החברה שירותי ניהול, או לקבלנים שיבצעו בהם עבודות כלשהן.

11.5 החברה וכל המנויים לעיל לא יעסקו במתן שירותים כלשהם, במישרין או בעקיפין, לאיזשהו צד שלישי אשר עלול להיות במצב של ניגוד עניינים עם ביצוע תפקידיה של החברה על פי חוזה זה או עם המשרד בכלל, אלא אם כן ניתן לכך אישור המשרד מראש ובכתב.

11.6 החברה מתחייבת שהיא, וכל המנויים לעיל יודיעו למשרד לאלתר ובכתב על כל חשש להיווצרות מצב של ניגוד עניינים בין החברה או מי מהמנויים לעיל, לפי העניין, לבין ביצוע תפקידיה של החברה לפי חוזה זה.

"שליטה" לענין סעיף 11 זה, החזקה, במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחרים הפועלים בתאום ביניהם של 51% לפחות מהון המניות המוצא מכל הסוגים של התאגיד או מהזכות למנות את מרבית חברי מועצת המשרדים בתאגיד.

## 12. סעדים ותרופות

מבלי לגרוע מהסעדים והתרופות המוקנים למשרד לפי הוראות חוזה זה ו/או הזמנת השירותים ו/או לפי חוק החוזים תרופות בגין הפרת חוזה תשל"א 1970 ו/או לפי מסמכי המכרז ו/או ההליך הפרטני, מוסכם בזאת כדלקמן:

12.1 המעשים והמחודלים האמורים להלן יחשבו כהפרה יסודית של חוזה זה:

12.1.1 אי מילוי אחר הנחיה או הוראה כלשהי של המשרד או מי שהוסמך מטעמו, אשר לא תוקנה בתוך 7 ימים ממועד דרישת המנהל.

12.1.2 הפרה על ידי החברה של סעיף 9 או סעיף 11 לחוזה זה לעיל, על כל סעיפי המשנה שבהם.

12.1.3 הפרת אמונו של המשרד או כל מעשה או מחלל הנוגד את עניינו של המשרד או את האינטרסים שלו.

12.2 בכל אחד מן המקרים שיימנו להלן, יהיה המשרד רשאי בכל עת, בין אם מייד כשיתגלו לו העובדות הנוגעות לעניין ובין אם בכל מועד שהוא לאחר מכן, לבטל חוזה זה בהודעה בכתב לחברה:

12.2.1 אם הוגשה נגד החברה בקשה לפירוק זמני או קבוע, למינוי כונס נכסים, זמני או קבוע, או להטלת עיקול על חלק מהותי מנכסיו, וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא נדחתה או בוטלה בתוך 90 יום מהגשתה.

12.2.2 אם החברה הפרה חוזה זה הפרה יסודית, או אם החברה הפרה חוזה זה הפרה שאינה יסודית אך לא תיקן את ההפרה בתוך 30 יום מעת שנדרש לכך ע"י המשרד.

12.2.3 אם יתברר כי הצהרה או מצג כלשהם של החברה שניתנה במסמכי המכרז או בהליך בפרטני ו/או במסגרת חוזה זה, אינה נכונה ו/או אינה מדויקת, ו/או אינה שלמה ו/או כי מצב הדברים ביחס לאמור באותו מצג השתנה לאחר חתימת חוזה זה.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



12.3 במקרה של ביטול חוזה זה על ידי המשרד, תהיה החברה חייבת, בין היתר, לפעול כאמור בפסקה 10.2 לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל.

12.4 בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו על ידי המשרד של עמלת החברה או של עלויות התכנון ועבודות הפיתוח או של כל תשלום אחר שיגיע לחברה, אם יגיע, תהיה החברה זכאית לריבית בגין סכום הפיגור ותקופת הפיגור בשיעור של ריבית החשב הכללי (רגילה בלבד), ובמקרה של פיגור שאינו עולה על 120 יום, יהא זה הסעד היחיד לו תהיה החברה זכאית בגין הפיגור האמור. מובהר ומוסכם כי פיגור מעבר ל-10 ימי איחור לא יחשב כפיגור המזכה בתשלום או בסעד כלשהוא.

13. ערבות בנקאית

13.1 ערבות בנקאית לקיום תנאי חוזה המסגרת:

להבטחת התחייבויות החברה על פי חוזה המסגרת, משמשת הערבות הבנקאית על סך של 100,000 ש"ח אשר הוגשה מטעם החברה לצורך קיום הצעתה למכרז המסגרת.

הערבות הבנקאית לקיום תנאי חוזה המסגרת תהיה בתוקף לכל תקופת המאגר והיא ניתנת לחידוש מפעם לפעם לפי דרישת המשרד.

המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש בערבות הבנקאית לקיום תנאי חוזה זה, לגבותה, כולה או חלקה, בכל מקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי תנאי המכרז, ההליך הפרטני, החוזה והזמנת השירותים או שיגיעו לו כספים כלשהם מהחברה מכל עילה שהיא, או במקרה בו לא דאגה החברה לחדש את תוקפה של הערבות הבנקאית לפחות 30 יום לפני שתוקפה הסתיים.

13.2 ערבות בנקאית לקיום התחייבויות החברה בהליך הפרטני:

לאחר זכייה בהליך הפרטני, תיזדרש החברה להמציא למשרד ערבות בנקאית לקיום תנאי החוזה והזמנת השירותים לאתר הספציפי בשיעור 1.5% מאומדן האתר הראשוני כפי שיפורסם בהליך הפרטני ולא פחות מ-1 מליון ₪ ועפ"י הנוסח שיצורף להליך הפרטני. הערבות תהיה בתוקף עד 6 חודשים לאחר השלמת מלוא ביצוע השירותים בהליך הפרטני לפי חוזה זה והזמנת השירותים.

המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש בערבות הבנקאית לקיום תנאי חוזה זה, ולגבותה, כולה או חלקה, בכל מקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי המכרז, החוזה והזמנת השירותים או שיגיעו לו כספים כלשהם מהחברה מכל עילה שהיא, או במקרה בו לא דאגה החברה לחדש את תוקפה של הערבות הבנקאית לפחות 30 יום לפני שתוקפה הסתיים.

14. שמירה על סודיות

החברה מתחייבת כי היא ו/או מי מטעמה ישמרו בסוד, לא יעבירו, לא ימסרו או יביאו לידיעת כל אדם שהוא כל ידיעה וכל נתון שהגיע אליהם בקשר עם שירותי הניהול ו/או עם ביצועם הן בעת ביצוע שירותי הניהול והן לפני או אחרי ביצועם. החברה מצהירה בזה כי ידוע לה כי אי מילוי ההתחייבות על פי סעיף זה מהווה עבירה על חוק העונשין תשל"ז - 1977. כמו כן מתחייבת החברה כי היא ו/או מי מטעמה ישמרו בסודיות את כל הנתונים שימסרו לה ושיהיו ברשותה עקב ותוך כדי ביצוע שירותי

הניחול וביצוע העבודות.

מוסכם ומוצהר כי התחייבויות החברה וכל מי מטעמה לעניין אבטחת מידע ושמירה על סודיות אינן מוגבלות בזמן והן תעמודנה בתוקפן אף במקרה של ביטול חוזה ו/או ההתקשרות ו/או הזמנת השירותים מסיבה כלשהי.

לצורך הבטחת התחייבויות אלה תחתום החברה על התחייבות לשמירה על סודיות בנוסח המצ"ב לחוזה זה.

החברה מתחייבת להביא לידיעת עובדיה ו/או מי מטעמה העוסקים בביצוע השירותים את האמור בסעיף זה, לדאוג לכך כי יפעלו כאמור, ולהחתימם על ההתחייבות.

### 15. שונות

- 15.1 קיבלה החברה תשלומים מעל למגיע לה עפ"י חוזה זה, תחזירם למשרד תוך 15 יום ממועד דרישתו בכתב, בתוספת ריבית חשב כללי במשרד האוצר, מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותו של המשרד לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, מכל סכום המגיע ממנו לחברה או לגבותם בכל דרך אחרת, לרבות חילוט ערבות שהומצאה לחוזה זה ו/או במסגרת החליף הפרטני ו/או בכל התקשרות בין המשרד ובין החברה.
- 15.2 המשרד יהיה רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה כל חוב המגיע לו בין אם הוא נובע מחוזה זה ובין בדרך אחרת וכן כל חוב המגיע מן הממשלה לחברה.  
הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת, לרבות חילוט ערבות בנקאית שניתנה ע"י החברה בחוזה זה או בחוזה אחר של המשרד.
- 15.3 מודגש בזאת כי אין לחברה המנהלת זכות קנויה לביצוע השירותים למשך כל תיי הפרויקט באתר ספציפי וכי אם יבוטל החוזה/הזמנת השירותים עימה או יצומצם מכל סיבה שהיא - לא תהיינה לה טענה או תביעה כלשהן בעניין זה.
- 15.4 חוזה זה משקף נאמנה ובאופן מלא את כל המוסכם בין הצדדים. כל שינוי לחוזה זה, או ויתור על זכות שעל פיו יהיה בר תוקף מחייב רק אם יערך בכתב ויחתם כדין.
- 15.5 שיהיו או הימנעות מפעולה או הימנעות משימוש בזכות לכל תקופה שהיא לא יחשבו, בשום מקרה ובשום נסיבות, כויתור או כמצג מצד המשרד או כתקדים המחייב למקרים אחרים.
- בכל מקרה בו זכאי המשרד לבטל חוזה זה, הוא יהיה זכאי לעשות כן בכל עת שימצא לנכון לאחר שנודע לו על העובדות המשמשות יסוד לזכות הביטול שלו, תהא מאוחרת ככל שתהא, מבלי שזכות זו תפקע או תתיישן על פי הדין.
- 15.6 סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל חילוקי הדעות בין הצדדים בכל הנוגע לפירוש, ביצוע או הפרתו של חוזה זה תוקנה לבתי המשפט בירושלים או תל אביב בלבד.
- 15.7 כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה כמפורט במבוא לחוזה זה, אלא אם כן הודיע אחד הצדדים למשנהו על כתובת אחרת בישראל שאז תשמש אותה כתובת לצורך מתן הודעות לאותו צד כאמור.

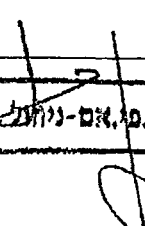
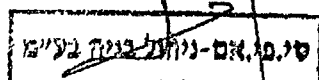
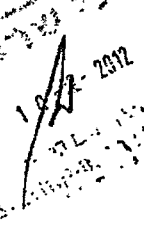
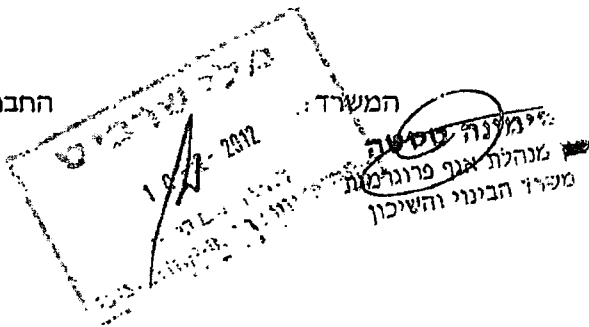
מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



כל הודעה שתשלח בדואר רשום לאיזו מן הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר ולידיעתו בתוך 4 ימים משגורה, ובמקרה של מסירה ביד עם המסירה.

15.8 כתאריך חתימת חוזה זה יחשב התאריך בו נחתם החוזה עיני מורשי החתימה של המשרד.

ולראיה באו הצדדים על החתום;

החברה:   
  
המשרד:   


נספח לחוזה חברות מנהלות - הצהרה על הימנעות מממצב של אפשרות לניגוד

עניינים

[נוסח זה ייחתם על-ידי החברה ונותני השירותים מטעמה]

הנני מתחייב כי אני וכל מי מטעמי, לא נעשה כל דבר שיש בו משום ניגוד עניינים עם פעולותינו לפי הסכם זה וכי אני ואו מי מטעמי איננו נמצאים במצב של חשש לניגוד עניינים עם פעולותינו או פעולותי ואו פעולות מי מטעמי, על פי הסכם זה, הן באופן ישיר והן באופן עקיף.

בנוסף, הנני מתחייב שלא לעסוק או לטפל במישרין או בעקיפין בכל עניין שהיה עולה כדי להקים ניגוד עניינים כאמור ואו בכל נושא או עניין שהמשרד הוא צד לו אשר עלול ליצור מצב של ניגוד עניינים כאמור, בכל תקופת ביצוע השירותים על-פי החוזה עם משרד הבינוי והשיכון ועל-פי הזמנת השירותים בהליך הפרטני, ועד תום שישה חודשים מסיום ההתקשרות עם משרד הבינוי והשיכון, לפי המאוחר מביניהם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנני מצהיר ומתחייב כדלקמן:

1. אינני נמצא בקשרי עבודה או מתן שירותים מקצועיים עם הרשות המקומית שבתחומה האתר אשר בקשר אליו מבוצעים השירותים לפי ההסכם (להלן – הרשות המקומית), או עם תאגיד שבשליטתה.

2. אינני נושא משרה ברשות המקומית או בתאגיד בשליטתה.

3. אינני חבר מועצת הרשות המקומית.

בכל מקרה בו יחול אחד מהמקרים האמורים לעיל במהלך ביצוע השירותים, אדווח על כך למשרד ואפעל כאמור להלן לגבי מקרה של חשש לניגוד עניינים.

בכל מקרה של ניגוד עניינים, או חשש לניגוד עניינים, אפסיק את הטיפול בנושא שבגיניו מתעורר חשש באופן מיידי ואמסור על כך הודעה למשרד בתוך 3 ימים מעת שנודע לי על כך. היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, יחליט בנושא ובדרך הטיפול הנדרשת במסגרתו, לרבות על דרך הפסקת עבודתי והחלטתו תהיה סופית.

ידוע לי כי בכל שלב של ביצוע ההסכם, אם לדעת המשרד או מי מטעמו אני נמצא או עלול להימצא בניגוד עניינים, רשאי המשרד להורות על הפסקת מתן השירותים על ידי ועל סיום ההתקשרות עמי, מטעם זה בלבד.

סייג.אם-ניהול בניה בע"מ

**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי והשיכון**



האמור לעיל יחול גם על כל מי מטעמי במסגרת ביצוע השירותים, אשר ידרש ליתן הצהרה והתחייבות בדבר אי ניגוד עניינים כאמור בסמוך לחתימת ההסכם ובכל מקרה טרם תחילת עבודתו במסגרת מתן השירותים, הצהרותיו יהיו שמורות בידי, ואמסרם מיד למשרד לפי דרישתו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצהרה והתחייבות כאמור יינתנו בידי כל אחד מאלה: החברה המנהלת וכן נותני השירותים מטעמה במתן שירותי הניהול נשוא החוזה, וזאת בין אם הם עובדי החברה ובין אם הם נותני שירות חיצוניים עימם התקשרה החברה.

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_  
חתימה וחתימת

נותן השירותים: \_\_\_\_\_



נספח לחוזה חברות מנהלות – התחייבות לשמירה על סודיות

אני הח"מ \_\_\_\_\_ המועסק ו/או נותן שירותים מטעם החברה  
ב \_\_\_\_\_  
בתפקיד \_\_\_\_\_ בקשר לחוזה מס' \_\_\_\_\_

מתחייב לשמור בסוד, לא להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם, ידיעה שהגיע אלי  
בקשר עם השירותים ו/או ביצועם.

אני הח"מ מצהיר בזה כי ידוע לי כי אי מילוי התחייבותי זו מהווה עבירה לפי החוק לתיקון דיני  
עונשין (בטחון המדינה), התשי"ז-1957.

כמו כן, אני החתום מטה מתחייב לשמור בסודיות את כל הנתונים שיימסרו לי שיהיו ברשותי עקב  
ותוך ביצוע השירותים.

\_\_\_\_\_   
חתימה

\_\_\_\_\_   
תאריך

~~סי.מי.אם-ניהול מנהל בע"מ~~

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



אישור על קיום ביטוחים של חברות מנהלות

לכבוד,

משרד הבינוי והשיכון

(להלן - "המזמין")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ (להלן: "חברות מנהלות")  
בגין עבודות על פי הסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "השירותים")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו ליועץ פוליסות לביטוח בגין ביצוע השירותים ו/או כללנו את השירותים בפוליסות קיימות של היועץ, כמפורט להלן:
    - א. ביטוח אחריות חוקית כלפי הצבור ("ביטוח צד שלישי"), על פי דין, בגבולות אחריות בסך: 2,500,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה.
    - ב. ביטוח אחריות מקצועית על פי דין בגבולות אחריות בסך: 2,500,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה שנתית.
    - ג. ביטוח תבואת מעבידים עבור כל העובדים, המועסקים על ידי החברה המנהלת, בגבולות אחריות בסך: 5,000,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה.
  2. תקופת הביטוח היא החל מ- \_\_\_\_\_ ועד \_\_\_\_\_ (כולל).
  3. למטרות הפוליסות הנ"ל "המבוטח" בפוליסות יהיה - החברה ו/או המזמין (הפוליסות יכסו אחריות כלשהי של המזמין ועובדיו בגין מעשיה ו/או מחדליה של החברה בביצוע השירותים).
- ה"מזמין" לעניין אישור זה - משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות המקומית שבתחומה מצוי האתר.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



4. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:
- א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המזמין ועובדיו, למעט כלפי מי שגרם לנזק במתכוון.
  - ב. סעיף אחריות צולבת, אולם ביטוח אחריות מקצועית אינו מכסה את אחריות המזמין כלפי החברה.
  - ג. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת החברה ו/או ביזמתנו ו/או לשנוי תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור לחברה ולמזמין הודעה בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
  - ד. היקף הכיסוי בפוליסות לביטוח צד שלישי ולבטוח חבות מעבידים לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח (או, בהתאם לזהות המבטחים: פוליסות "אש-כל" של חברת מגדל או "מנוביט" של חברת מנורה או "פסגה" של חברת הפניקס/הדר או "מפעלים" של חברת הראל) (מחק את המיותר).
  - ה. הודעות למזמין על-פי אישור זה ימסרו למשרד הבינוי והשיכון בלבד.

5. תנאים מיוחדים לעניין ביטוח אחריות מקצועית: -

- (1) הביטוח מכסה את אחריותה של החברה ועובדיה בגין נזקים לגוף, נזקים לרכוש ונזקים כספיים שאינם נובעים מנזקים לגוף ו/או לרכוש כתוצאה מהפר חובה מקצועית שמקורה במעשה ו/או מתדל טעות או השמטה במסגרת תפקידיה ואחריותה של החברה.
- (2) הננו מאשרים כי אם פוליסת הביטוח הינה על בסיס "מועד הגשת תביעה", יראו תביעה כאילו הוגשה במועד אם המבוטח הודיע לנו במהלך תקופת הביטוח על קבלת תובענה, או מכתב תביעה או מידע ממקור כלשהו בדבר קרות מקרה ביטוח לרבות הודעה על נסיבות העלולות להוות בעתיד עילה להגשת תביעה נגד החברה בעתיד.
- (3) לאחר תום תקופת הביטוח או ביטול הביטוח בחברתנו, על-ידי המבטח שלא עקב אי תשלום פרמיה, תחול תקופת גילוי ודיווח מוארכת בת 6 חודשים, ויראו כל תביעה ו/או אירוע עליהם תימסר הודעה במהלך תקופה זאת, בגין אירוע שקרה לאחר התאריך הרטרואקטיבי ולפני תום תקופת הביטוח המקורית, כאילו נמסרה עליהם הודעה במהלך תקופת הביטוח המקורית. סעיף זה לא יחול אם התביעה כנגד החברה מכוסה בפוליסה אחרת שנערכה עבורה. על-אף האמור לעיל, לעניין תקופת הגילוי במקרה של ביטול הביטוח מתמת אי תשלום הפרמיה, יהיה המזמין רשאי לרכוש עבור עצמו את תקופת הגילוי במקרה כאמור על-ידי תשלום בגין חוב הפרמיה בהתאם לסיכום שיוסכם בין המזמין לבינונו. הודעת המזמין על הפעלת הזכות תימסר לנו תוך 30 יום ממועד כניקת ביטול הביטוח לתוקף.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



- מסר לנו המזמין הודעה כאמור תהיה תקופת הגילוי בתוקף ממועד כניסת ביטול הביטוח לתוקף.
- (4) הביטוח כולל כיסוי רטרואקטיבי מהמועד בו החלה החברה בביצוע השירותים עבור המזמין.
- (5) ההשתתפות העצמית של החברה בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת אינה עולה על \$ 10,000.
- (6) פוליסת הביטוח אינה מחריגה אחריות הנובעת מאי יושר של עובדי החברה, חריגה מסמכות בודיעין של עובדי החברה, מעשה במתכוון מצד עובדי החברה.
- (7) פוליסת הביטוח אינה מחריגה אחריות הנובעת מאובדן מסמכים ו/או אמצעי מידע אחרים שנמסרו לחברה.
6. היועץ לבדו אחראי לתשלום דמי הבטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.
7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המזמין וכלפי מבטחיו, ולגבי המזמין הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בבטוחי המזמין מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי המזמין להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המזמין וכלפי מבטחיו.
8. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה.
9. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב היועץ בקשר עם ביצוע השירותים, ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות שינוי לרעה אלא לאחר מתן הודעה כאמור בסעיף 4(ג) לעיל.

חתימת חברת הביטוח

תאריך

סי.מ.א.ש - ייחול בניה בע"מ

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון



רשימת הפוליסות:

פוליסת אחריות חוקית כלפי הציבור \_\_\_\_\_

פוליסה לאחריות מקצועית \_\_\_\_\_

פוליסת חבות מעבידים \_\_\_\_\_

פרטי סוכן הביטוח:

שם \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_

אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופה, כדלקמן:

מס'	מתאריך	עד תאריך	חתימה הווענמת חברות הביטוח

סי.מי.אם-נחול בניה בע"מ

1-10  
 י.י.י.י.

נספח ביטוח מס' 2

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה

הקבלן ירכוש ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה בגין ביצוע כל עבודות הפיתוח של הפרויקט, אשר יכלול:-

פרק א' - ביטוח הרכוש

ערכו המלא של כל הפרויקט הכולל את כל העבודות הזמניות והקבועות כולל כל החומרים. סכום הביטוח המלא של כל פרויקט מבוטח עלות הפרויקט המושלם הכולל את כל החומרים ופרטי הציוד בו וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם הקבלן מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם.

הכיסוי יכלול גם:

- ציוד קל, מתקנים קלים וציוד עזר הנמצאים באתר העבודות על פי ערכם.
- גבול אחריות לפינוי הריסות באתר לא יפחת מ-250,000 דולר ארה"ב.
- מבני עזר זמניים (לרבות מחסנים, משרדים, גדרות וכדומה אשר אינם מהווים חלק מהפרויקט הסופי המושלם) הנמצאים באתר על פי ערכם.
- רכוש סמוך - על בסיס נזק ראשון לא כפוף לביטוח חסר- הנמצא באתר המבוטח או בקרבתו המיידית לא יפחת מ-1,000,000 דולר ארה"ב.
- רכוש עליו מתבצע הפרויקט על בסיס נזק ראשון לא כפוף לביטוח חסר - לא יפחת מ 500,000 דולר ארה"ב.
- רכוש בהעברה לא יפחת מ 100,000 דולר ארה"ב.
- שכר טרחת מהנדסים, אדריכלים ויועצים לא יפחת מ-100,000 דולר ארה"ב.
- הוצאות מיוחדות 100,000 דולר ארה"ב.
- כיסוי לנזק טבע כולל רעידת אדמה, פריצה ו/או גניבה, שוד.
- חריגי הוצאות לתיקונים או החלפה הנובעים מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה לא יוגבלו לאבדן או נזק הנובעים מתאונות אשר תגרמנה בגלל תכנון לקוי, חומרים לקויים עבודה לקויה.
- תגמולי הביטוח המגיעים למבוטח על פי פרק זה, בגין עבודות החוזה משועבדים לטובת מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון וישולמו להם אלא אם יורה המשרד בכתב אחרת.

פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות חוקית כלפי צד שלישי על פי כל דין, בגבולות האחריות שלא יפחתו מ- 3,000,000 דולר ארה"ב בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת -  
CROSS LIABILITY

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויבראציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מ-250,000 דולר ארה"ב.

פרק ג' - ביטוח חבות המעבידים

כל העובדים הקשורים בביצוע עבודות הפרויקט, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם. גבולות האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחתו מ-5,000,000 דולר ארה"ב.

הפוליסה תכלול:

1. הרחבת לתקופת אחזקה רגילה + מורחבת של לפחות 24 חודש לאחר סיום העבודות.
2. לשם המבוטח יתווספו מבוטחים נוספים: החברה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון.
3. תנאי הכיסוי לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
4. תחום טריטוריאלי י כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. ביטוח כלי רכב

כלי הרכב, הנגררים וציוד הנדסי אשר ישמשו ו/או ימצאו באתר עבודות הפרויקט יבוטחו בביטוח חובה, רכוש וצד שלישי כמקובל.

3. ביטוח אחריות מקצועית מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מודדים, רואי חשבון עורכי דין

א. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של בעלי המקצוע וכל הפועלים מטעמם בקשר לפרויקט, ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית, שנעשו בתום לב במהלך עבודתם בקשר לפרויקט.

ב. גבולות האחריות למקרה ולשנה לא יפחת מ-1,000,000.

ג. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת.

ד. לשם המבוטח לצורך העבודות הקשורות לפרויקט יתווספו במבוטחים נוספים: החברה ו/או מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.

מ. פ. א. - ניהול בניה בע"מ

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



ה. בפוליסה יכללו ההרחבות הבאות:

- מרמה ואי יושר של עובדים;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או עיכוב;

4. ביטוח חבות המעבידים

- א. נותן השרות יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים. גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מ - 1,500,000 דולר ארה"ב לעובד ו 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולשנה.
- ב. בפוליסה יצוין כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותה החוקית של נותן. כלפי עובדיה בביצוע עבודות ושירותים לפי חוזה עם החברה.

5. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- א. נותן השירות יבטח את אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש בגין פעילותו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- ב. בפוליסה יצוין כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של נותן השרות לנזקי צד שלישי שייגרמו מביצוע עבודות ושירותים לפי חוזה עם החברה.
- ג. גבול האחריות למקרה ולתקופה לא יפחת מ - 1,000,000 דולר ארה"ב.
- ד. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY)

6. כללי

1. בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים:
- (א) לשם המבוטח תתווסף כמבוטח נוסף מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון. למעט לגבי פוליסות רכב.
- (ב) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מפורשת של 60 יום לפחות במכתב רשום למשרד.
- (ג) המבטח מוותר על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או תזרה כלפי החברה המשרד, מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, עובדיהם וכל הפועלים מטעמם.
- (ד) הקבל/נותן השירות לבדו אחראי כלפי המבטח לתשלום הפרמיות עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



(ה) ההשתתפות העצמית הנקובה בכל פוליסה תחול בלעדית על הקבלן/נותן השירות.

(ו) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי החברה, מדינת ישראל- משרד הבינוי והשיכון והביטוח הוא בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי פוליסות הביטוח.

2. העתקי פוליסות הביטוח מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על ביצוע הביטוחים כאמור לעיל, יומצאו לחברה, עד למועד חתימת ההסכם.

3. תקופת הביטוח בפוליסות הביטוח תהיה חופפת את תקופת ההתקשרות החוזית עם החברה. הקבלן/נותן השירות מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד החוזה עם החברה בתוקף. הקבלן/נותן השירות מתחייב להציג את העתקי הפוליסות המתודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח לחברה לכל המאוחר שבועיים לפני סיום תקופת הביטוח.

4. מודגש בזה במפורש כי אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את הקבלן/נותן השירות מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי חוזה זה, ואין לפרש את האמור כוויתור של החברה, מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי החוזה. לשרותכם בכל הסבר וסיוע נוסף שיידרש.

סי.פי.א.י. תחול בניה בע"מ

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

נספח שירותים כלליים

- א. החברה תנהל תיק לכל חוזה וחווה בנפרד באתר, שבו תויקו כל המסמכים וההתכתבויות עד תום תקופת מתן השירותים, התיקים ישמרו אצלה ויעמדו לרשות המשרד בכל עת, כמפורט בחוזה.
- ב. החברה תפעיל, על חשבונה, מערכת ממוחשבת באמצעות אינטרנט, הכוללת: מתכננים, קבלנים, מזמין עבודה וכד'. תוכנת הניהול תוצע על ידה ותאושר מראש על ידי המשרד. למען הסר ספק יובהר כי החברה תישא בכל העלות של הקמת המערכת האמורה והפעלתה. כל קבצי התוכניות יועברו בין המתכננים, הקבלנים, היועצים והגורמים הרלוונטים במשרד באמצעות מערכת זו. החברה מתחייבת שמערכת המחשוב שבאמצעותה היא פועלת תאפשר את קריאת הקבצים על ידי המשרד.
- ג. עם סיום ביצוע מלוא השירותים באתר ומסירת האתר סופית לרשות המקומית לאחריות ותחזוקה, תעביר החברה למשרד במדיה מגנטית את כל קבצי תכניות העדות as made, אישורי רשויות נוגעות, ואישורי סיום ומסירה, כפי שייקבע ע"י המשרד.
- ד. בכל אתר החברה תחזיק על חשבונה משרד שימש למתן השירותים. כל ההוצאות הכרוכות בהקמה ובהחזקת המשרד, תפעולו השוטף הן לגבי כוח אדם והן בהצטיידות, לרבות סילוקן בגמר העבודות, יהיו על חשבונה ובאחריותה.

סי.מ.א.ס. - גמול בניה ג"מ

יומור ביטוח - חש"מ  
לדבר העירייה

1/2 C

## נספח ב - תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות שבהסכם

1. עבודות הפיתוח ראש שטח ועבודות צמודות (בנספח זה – עבודות הפיתוח) שבאחריות משרד הבינוי והשיכון הן כדלקמן:

באתר נווה זאב – פלח 5:

1.1 עבודות פיתוח שבוצעו בפועל עד למועד חתימת הסכם זה.

1.2 עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי המשרד לצורך אכלוס על פי הסכמות עבר בין הצדדים, ועל פי המפורט להלן:

1. כביש 30 מהחיבור לכביש 4 ועד לחיבור עם כביש מס' 1 בחתך מלא – מטלת

תב"ע בהתאם לתשריט המצ"ב לנספח י"א ומספרו **1**

2. השתתפות יחסית בהקמת פארק נחל באר שבע – לפי החלטת ממשלה

בהתאם לתוכנית מפורטת שמספרה 173-102-02-5

באתר נווה מנחם:

1.1 עבודות פיתוח שבוצעו בפועל עד למועד חתימת הסכם זה.

1.2 עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי המשרד על פי הסכם נווה מנחם המצורף כנספח י"ב להסכם זה, וכן על פי התשריטים כמפורט להלן:

1. טיפול והסדרת נחל כובשים, נחל עולים, פארק ניר דוד ונחל עשן במקטעים

סמוכי השכונה מטלת הסכם פיתוח נווה מנחם ב' בהתאם לתשריט המצ"ב

לנספח י"ב ומספרו **2**

2. כבישים 50 ו-51 מהקו הכחול עד להתחברות לכביש 25. מטלת תב"ע

בהתאם לתשריט המצ"ב לנספח י"ב ומספרו **3**

3. ביצוע עבודות פיתוח באתר נווה מנחם כמתחייב ע"פ התוכניות

המאושרות לרבות השלמת ביצוע שצ"פ מספר 1.

1.1 - 80 - ניח

7.4 . י.י  
c.c

2. עבודות ראש השטח/תשתיות על שיבוצו על ידי העירייה /או מי מטעמה.

- 2.1 סלילת רח האורגים, וביצוע גשר
- 2.2 שינוי חתך ומדרכות פנחס החוצב
- 2.3 סלילת רח המסילה
- 2.4 השלמת פיתוח טיילת נוה נוי
- 2.5 מובל ניקוז בן גוריון עד וינגייט
- 2.6 חתך עירוני כביש 25
- 2.7 סלילת מסלול לאורך רחוב מגידו
- 2.8 מובל ניקוז רחוב מקס נורדאוועד רחוב רוטשילד
- 2.9 מובל ניקוז רח' מלאכה
- 2.10 שינויים בחתכי רחובות שמשון, אחימאיר, ששת הימים
- 2.11 חתך כביש דרך חברון
- 2.12 סלילת רחוב הע"ל לרבות ביצוע שצ"פ המחבר בין רחוב צבר לרחוב הע"ל.
- 2.13 סלילת רח אפיקים
- 2.14 סלילת רח תוצרת הארץ
- 2.15 שינוי חתך ברחוב אצ"ג לרבות ביצוע מובל ניקוז בין רחוב אצ"ג לרחוב הדעת.
- 2.16 שינוי חתך בשד' בן גוריון
- 2.17 חתך כביש רגר
- 2.18 קווי קולחין על פי תוכנית אב
- 2.19 עבודות פיתוח ותשתיות בשדרות טוביהו
- 2.20 שצפ יהודה הלוי- איינשטיין
- 2.21 שצפ לאורך כביש 25 הגובל עם שכונת נווה מנחם.
- 2.22 פיתוח שצ"פ בשכונת מצדה.
- 2.23 השלמת פיתוח טיילת לאורך נחל באר שבע משכונת נווה נוי ועד פארק הנחל.
- 2.24 שצ"פים לאזור התעסוקה הגובל עם שכונת הפארק (אזור התעסוקה וכביש 25)
- 2.25 עבודות עפר ודיפון למתחם האגם הגובל עם שכונת הפארק מצפון
- 2.26 פיתוח שצ"פים מצפון לשכונת הפארק, בגבול עם פארק נחל באר שבע
- 2.27 הקמת גשר הולכי רגל מעל תוואי הנחל.
- 2.28 הקמת מתחם אופניים שלב שני לסקייטפארק בצמוד למבואה המערבית
- 2.29 פיתוח כביש הגישה הממוקם ממזרח למבואה המערבית
- 2.30 השלמות פיתוח בשכונת נאות לון עד לסיום השכונה ע"פ מטלות התב"ע
- 2.31 פינוי וטיפול במגבלות הקיימות במתחם "חוות הגז" לצורך עיבוי מתחמי תעסוקה ומשרדים בעיר.
- 2.32 תכנון שדרוג מערכת התחבורה הציבורית
- 2.33 השלמת שצ"פ בין הרחובות התבונה ויוסף הרמלין.
- 2.34 עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות מרכז אורן
- 2.35 תכנון וביצוע הנגשות במרחב הציבורי
- 2.36 תכנון וביצוע פארק המחצבה
- 2.37 יתרת העבודות שבמסגרת הסכם רגר לרבות :
1. השלמת רחוב מצדה
2. צומת רחוב שזר
3. פירוק והעתקת רמזורים
4. שכבת אספלט אחרונה, השלמת כביש מס' 1
5. השלמת ביצוע מת"צ צומת רחוב שזר-רחוב אלי כהן
6. השלמת רחוב ביאליק
7. השלמות ביצוע בכביש מס' 9.
8. שצ"פים בתוכנית רגר
9. השלמות פיתוח בתוכנית רגר
10. השלמות גיבון בתוכנית רגר
11. תשלום לחברת בזק לחיבור בקטעים
12. תאורה סופית בכביש מס' 1 עד לצומת אלי כהן

1080 101  
 1010  
 1010  
 1010

2.38 מעגלי תנועה וצמתים . מצ"ב פירוט :

מס"ד	שם הצומת	הסדר הנדסי
1.	יצחק שדה- הפלמ"ח – הרצפלד	מעגל
2.	הגנה – ראובן-הגדודים-דינה	מעגל
3.	הגנה – סמילנסקי	מעגל
4.	יעקב פיכמן – שלום אש – אברהם מאפו	מעגל
5.	אליעזר שמואלי – סמולנסקי – דוד פרישמן	מעגל
6.	הרצל – רוזנבלום – נפתלי הרץ – אימבר	מעגל דו נתיבי
7.	אביגדור המאירי – דוד פרישמן – מיכאל אשבל	מעגל
8.	חטיבה שמונה – אביגדור מאירי – גולי קניה	מעגל דו נתיבי
9.	חשמונאים – חווה – אבשלום – פיינברג	מעגל
10.	המדע – הדעת – אלדרוף	מעגל
11.	גולדה מאיר – דקלה	מעגל
12.	בית הלוחם (מפגש רחובות שדי בניצ כרמל/האורגים)	מעגל

כללי :

1. בנוסף לכל האמור, מובהר בזאת כי העיריה תתכנן ותבצע את כל התשתיות הצמודות בכל האתרים, למעט האתרים נווה זאב-פלח 5 ונווה מנחם ב', בהם המשרד יתכנן ויבצע את התשתיות כאמור.
2. כמו כן, העירייה מקבלת לאחריותה ואחזקתה את שכונת נאות לון. מוסכם בין הצדדים כי עובר לשיווק יתרת 51 יחידות הדיור, העיריה תקבל קדם מימון בסך 30 מיליון על חשבון הסכום האמור בסעיף 16.9 להסכם וזאת לצורך ביצוע עבודות הפיתוח הנחוצות למסירת מגרשים. בנוסף הצדדים מסכימים כי השיווק יבוצע על ידי משרד הבינוי ועלויות הפיתוח של יתרת יחידות הדיור הנ"ל יקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון.
3. במסגרת עבודות ראש שטח של המבואה המערבית יועמס ביצוע השלמת כביש מס' 30 עד לחיבור עם רחוב ג'ו אלון.

א.ר.י. .י.י. .c/c .י.י. .י.י. .י.י.

1

000 377 500 377 500 377 500 178 500

גוש 3099  
גוש 12  
גוש 13

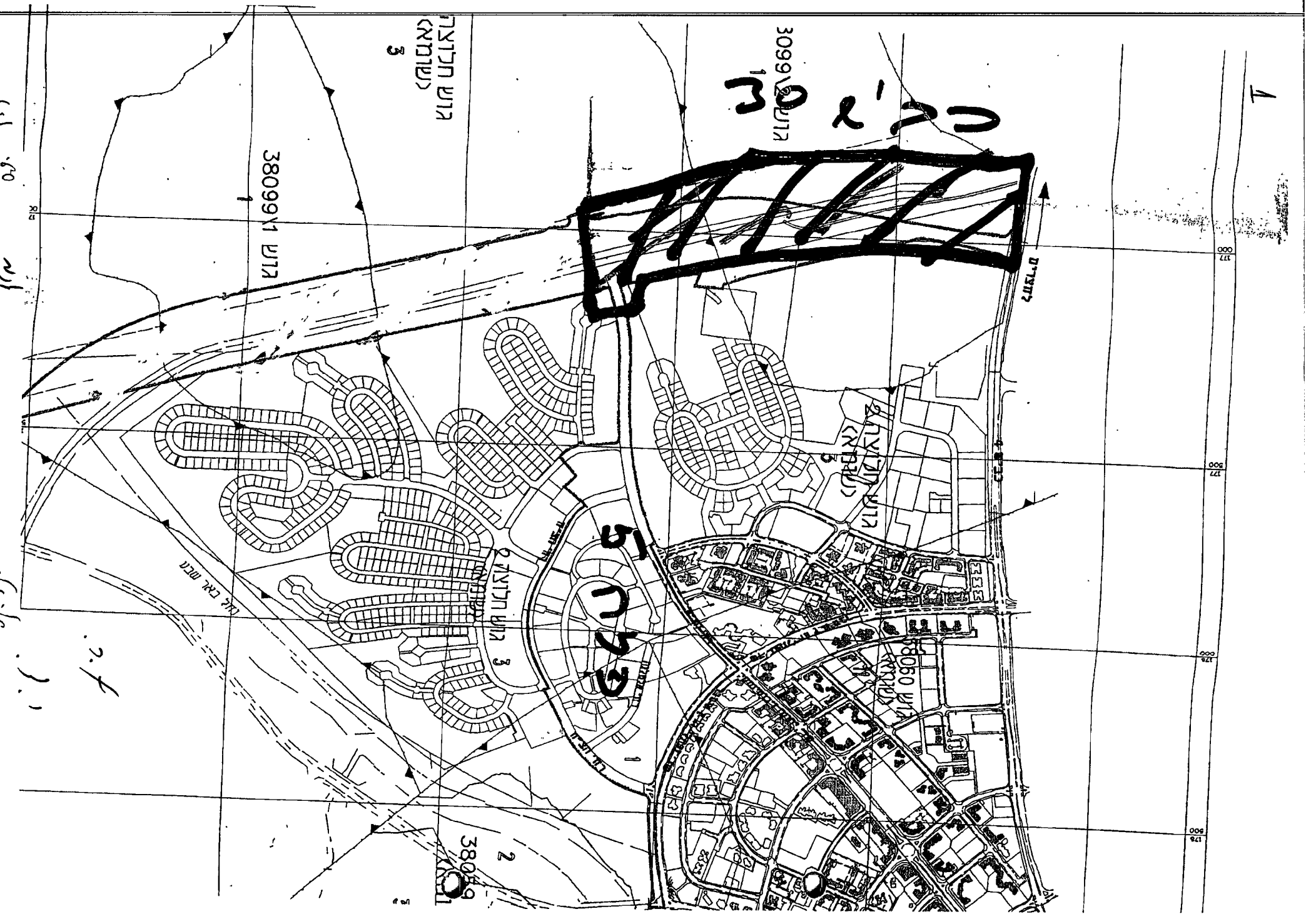


גוש תלוצה  
(שומרון)  
3

גוש 38099

1.1 50 21

scale . . . . .





הסדרת נחל כובשים

הסדרת נחל עשן

הסדרת נחל עולים

פארק ניר דוד

פארק ניר דוד

101-08-101



**הסדרת הצמתים ליד בנות הרמזורים  
(בכפוף לאישור מע"צ)**



**נספח ב' – בצרוף מפה המסומנת ב'**

להסכם פיתוח לאתר נווה מנחם ב'

**עבודות שבוצעו ויבוצעו ע"י החברה המנהלת**

# נספח ב'

## להסכם פיתוח לאתר נווה מנחם ב'

עבודות הפיתוח הכללי מחוץ ובגבול המגרשים הפרטיים כמוגדרים בת.ב.ע שבתוקף ועד לגבולות הקו הכחול של התב"ע כמסומן במפה ומחוצה להם, שיתוכנו, יבוצעו וימומנו ע"י משרד הבינוי והשיכון באמצעות החברה המנהלת והכל על פי הסטנדרט המקובל במשרד הבינוי והשיכון, ועל פי תכניות שיאושרו ע"י הרשות, כמפורט להלן:

### 1. עבודות בתוך השכונה

פיתוח המתחמים המוגדרים בתוכנית המפורטת תב"ע מס' 222/03/5 ו תב"ע מס' 223/03/5 בהתאם למפורט בהמשך:

#### 1. כבישים ומדרכות:

- א. ביצוע כבישים מאספלט.
- ב. ביצוע מדרכות ורחובות משולבים מאבנים משתלבות.
- ג. ביצוע קירות תומכים בהתאם לסיכום מול העירייה (מצ"ב סימון תוואי מוטכם)
- ד. ניקוז/תיעול מי גשם:
- ה. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצורת תת-קרקעית.

#### 2. ביוב:

- א. ביצוע ביב ציבורי.
- ב. הטיית קוים מאספים כתוצאה מפיתוח השכונה.
- ג. התחברות לקוים מאספים קיימים.

#### 3. רשת מים:

- א. ביצוע רשת מים שכונתית לרבות הכנות לחיבורים.
- ב. ביצוע קו מים ראשי – עד לבריכות המים.
- ג. ביצוע בריכות המים בהיקף הנדרש.
- ד. התחברות לרשת העירונית.
- ה. מיצוע גומחות משולבות למים ואשפה.

סי.פי.אם- מהול בניה בע"מ

החלק המסומן  
ראש המי  
בגובה

תומר ביטון - רח"ת  
מנהל העירייה

ר/ל

4

4. תשתית תקשורת:

- א. תאום בלבד עם חברת "הוט" לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים.
- ב. תאום בלבד עם חברת "בזק" לביצוע תשתית תקשורת בשטחים הציבוריים.

5. רשת חשמל:

- א. גומחות לפילרים לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.
- ב. תאום בלבד מול חברת החשמל ביחס להנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל, אשר תבוצע על ידי חברת החשמל.

6. תאורת כבישים:

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות המקומית והמשרד.

7. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד, לרבות מתקני משחקים, שבילי אופניים, גינון, ספסלים וכו'.

8. הידרולוגיה:

טיפול והסדרת נחל כובשים, נחל עולים ונחל עשן במקטעים הרלוונטיים לפיתוח המתחמים הנ"ל ובהתאם לתוכניות מאושרות על ידי המשרד והעירייה.

II. פירוט עבודות מחוץ לשכונה

1. כבישים:

כבישים 50 ו-51 מהקו הכחול עד להתחברות לכביש 25.

2. קווי הולכה לביוב

בתחום פארק ניר דוד ועל פי המופיע בתוכניות המאושרות.

3. הסדרת נחלים ועבודות ראש שטח שונות:

3.1 טיפול והסדרת נחל כובשים, נחל עולים, פארק ניר דוד ונחל עשן במקטעים סמוכי השכונה

מטלת הסכם פיתוח נווה מנחם ב' בהתאם לתשריט המצ"ב לנספח י"ב ומספרו

פי.אם - גנרל בניה בע"מ

חברת המל"ב  
ראש העיר  
אשרת

הנמר בטון - רח"ו  
הוצר העירייה

aoV

3.2 כבישים 50 ו- 51 מהקו הכחול עד להתחברות לכביש 25. מטלת תב"ע בהתאם לתשריט המצ"ב לנספח י"ב ומספר \_\_\_\_\_

3.3 השלמת ביצוע שצ"פ מספר 1 - ככל שייחתם הסכם הגג בין עיריית ב"ש והמשרד יתווספו לעלויות הפיתוח, עלויות פיתוח שצ"פ מספר 1 - "פארק הילדים" המשמש כראש שטח של שכונת נווה מנחם, בהיקף של 35 מיליון ₪ הסכום כולל מע"מ.

התאגדות המועצה  
למשל העיר  
בגן-שבע

**דניאל בנטון - ראש**  
מועב העירייה

/c

סי.פי.אם - ניהול ביח בע"מ

לוי

**נספח בו' בצרוף מפה המסומנת בו**

להסכם פיתוח לאתר נווה מנחם ב'

**עבודות שבוצעו ויבוצעו ע"י הרשות ו/או התאגיד**

נספח ב- רשימת עבודות כלל עירוניות באחריות העירייה והתאגיד

עבודות מים וביוב – תאגיד

1. מעקף על המכון המערבי באמצעות קו סניקה מכון דרומי
2. שדרוג קווי סניקה מכון מערבי - מטי"ש
3. שדרוג מכון ביוב מערבי
4. החלפת מאסף ביוב קו 900

עבודות שצ"פ, סלילה, תיעול וניהוז – עירייה

1. ביצוע מובלי ניקוז כלל עירוניים
2. ביצוע חתך ברחובות ראשיים כלל עירוניים
3. סלילת רחובות ראשיים
4. ביצוע שצ"פ כלל עירוניים

הא

ת.פ. 057-3981-51  
מחלקת מינימום והמנוע בקושי

תומר בוסמן - רמ"מ  
מזכ"ל העירייה

עיריית באר שבע

### נספח ג' - מבנה מנהלת

מס"ד	תפקיד	כמות משרות	ניסיון נדרש
1	מנהל המנהלת	1	תכלול וניהול המנהלת על כל חלקיה
2	סגן מנהל מנהלת	1	ניהול פרויקטים
3	מנהל פרויקט - פיתוח תשתיות	1	ניסיון בניהול פרויקטים וליווי סטטוטורי
4	מנהל פרויקט - מבני ציבור	1	בעל ניסיון בתכנון לביצוע והקמת מוסדות ציבור.
5	מנהל פרויקט מוסדות חינוך	1	בעל ניסיון בתכנון לביצוע והקמת מוסדות חינוך.
4	ניהול כספים ובקרה תקציבית	2	
5	מנהל חוזים והתקשרויות	2	ניסיון במכרזים והסכמי תכנון
6	בקרת חשבונות	4	ניסיון בבדיקה ועריכת חשבונות.
7	יועץ משפטי	1	בעל ניסיון בתחום התכנון והבניה, התקשרויות וחוזים.
8	אדריכל	2	ניסיון בליווי תהליכי תכנון גדולים
9	מזכירות	3	בעלת ניסיון
10	מרכז צוות רישוי ומידע תכנוני	1	בעל ניסיון בתכנון מתחמי מגורים גדולים ו/או בניה רוויה
11	בודקי היתרים - רישוי	4	בעל ניסיון ברישוי בניה רוויה וידע בחוק התכנון והבניה.
12	יועץ נוף	1	בעל ניסיון בתכנון נוף לשכונות מגורים, מוסדות ציבור וכבישים.
13	מתאמי פיקוח	3	בעל ניסיון של 5 שנים לפחות
14	פקידי שומה	2	
15	מנהל תחום הנדסי	1	
16	מחלקת מדידות	2	
17	פניות הציבור	2	
18	תקציבי פיתוח	2	
19	יועץ חשמל/תקשורת/תאורה	1	בעל ניסיון בתכנון תשתיות.
20	מנהל פרויקטים לליווי תהליך תכנון וביצוע מבני ציבור כולל חוזים ומכרזים.	3	בעל ניסיון בניהול פרויקטים של מבני ציבור
21	יועץ תנועה	2	בעל ניסיון בתכנון תנועה.
22	פיקוח בניה	7	בעל ניסיון בעבודת פיקוח ברשות המקומית
23	מתאם מחשוב GIS	2	בעל ניסיון בניהול מערכות GIS.
24	מנהלת ליווי קהילתי וקשרי תושבים חדשים עד איכלוס של 50% מהאתר.	2	
25	שמירה	8	
	סה"כ משרות	48	

העיריה תהיה רשאית לשנות את הרכב המינהלת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית ובלבד שהמינהלת תבצע את כל התפקידים המוטלים עליה לטובת קיומו של הסכם זה.

1.1      80      ג'      26

. } .      . כ . פ

/c/c

## נספח ג'

להסכם פיתוח לאתר נווה מנחם ב'

מכתב "העדר תביעות" שיהיה חלק ממסמכי המכרז עליו

יחתום כל רוכש/משתכן

למ

ל

נווה



### כתב הצהרה והתחייבות

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מצהיר ומתחייב בזאת כלפי סי.פי.אם. ניהול בניה בע"מ [להלן: "החברה המנהלת"] עיריית באר שבע (להלן: "העירייה") חברת מי שבע בע"מ (להלן: "התאגיד") ומדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי (להלן: "המדינה") כדלקמן:

1. הנני מוסמך לחתום ולהתחייב את כל שאפרט להלן בשמי ואו בשמה ומטעמה של חברת \_\_\_\_\_ וזאת בהתאם להחלטות מוסדותיה התקפות ואו מסמכי התאגדות שלה (להלן: "המציע") (מחק את המיותר).
2. הנני מצהיר כי קראתי את מסמכי מכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המכרז") ואני מבין את תוכנם ומתחייב לפעול בהתאם להוראות המכרז על כל נספחיו, לרבות ההסכם על נספחיו.
3. על פי המוסכם בין העירייה והתאגיד לבין החברה המנהלת והמדינה, עבודות הפיתוח והתשתית במתחם נשוא המכרז יבוצעו ע"י המדינה באמצעות החברה המנהלת וזאת בתמורה לתשלום הוצאות פיתוח שישולמו למדינה על ידי המשתכנים/היזמים.
4. לאור זאת, יינתן לרוכשי הזכויות פטור חלקי מחבותם בהיטלי הפיתוח המוטלים בגין נכסיהם בשיעורים המפורטים במכתב העירייה והתאגיד המצ"ב למסמכי המכרז כחלק בלתי נפרד הימנו.
5. ידוע לנו כי העירייה והתאגיד עשויים לתבוע ממני סכומים נוספים בגין היטלים ואגרות פיתוח ולא תהיה לי כל טענה בעניין.
- לעניין סעיף זה והמסמך כולו: "היטלי הפיתוח" - היטל סלילת רחובות (כבישים ומדרכות), היטל תיעול, היטל פיתוח שצ"פ, היטל ביוב והיטל צנרת מים המוטלים מכוח חוקי העזר, חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, כללי תאגידי מים וביוב והחלטות מועצת רשות המים.  
"חוקי העזר" - חוקי העזר של העירייה בדבר סלילת רחובות, תיעול, פיתוח שצ"פ, ביוב ומים.
6. אני מצהיר בזאת כי אני מבין כי במידה והצעתי למכרז תתקבל, יוחל עלי ההסדר המפורט בסעיף 3 וכתוצאה ממנו וכתוצאה מהתחייבויותינו עפ"י המכרז אני אדרש לשלם למדינה סך של \_\_\_\_\_ דמי פיתוח, ובנוסף סך של \_\_\_\_\_ ש"ח לעירייה, ו \_\_\_\_\_ לתאגיד כהיטלי פיתוח בשיעור חלקי כמפורט לעיל.
7. הנני מצהיר בזאת, כי בדקתי את חובי העירייה והתאגיד בגין היטלי הפיתוח ונוכחתי לדעת כי הם חושבו בהתאם להסדר האמור ודרושים למימון נדבכים שונים בפיתוח הנדרש.

*(Handwritten signature)*  
**תומך ביטוח - ד"ר**  
**מזכר העירייה**



סיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר-שבע 84100 טלפון: 08-6463683/698, פקס: 08-6463709

[avishag@br7.org.il](mailto:avishag@br7.org.il)

*(Handwritten initials)*  
c  
v

8. כן הנני מצהיר, כי ההסדר האמור מקובל עלי, וכי ידוע לי שהמדינה העירייה והתאגיד הסתמכו על הסדר זה בפיתוח התשתיות הדרושות למתחם, ואני מוותר בזאת כלפי העירייה, התאגיד והמדינה על כל טענה כנגד ההסדר הן במישור חוקיותו, הן במישור סבירותו הן באשר לנכונות הסכומים הנייל במישור האריתמטי.
9. כפועל יוצא מהאמור, אני מתחייב שלא אעלה בעתיד כל טענה, דרישה ותביעה לשינוי ההסדר ולהשבת סכומים ששולמו מכוחו, ואנו מתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת לשפות את המדינה, העירייה והתאגיד בגין מלוא הנזקים ו/או העלויות שיגרמו להם, לרבות הוצאות משפטיות, כתוצאה מהפרת התחייבויותינו זו.
10. אנו מצהירים בזאת כי חתימתנו על כתב הצהרה והתחייבות זה מתבצעת מרצוננו החופשי שלא בכפייה ו/או עושק ובגמירת דעת מלאה.

תאריך: \_\_\_\_\_

על החתום: \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מ.ר. \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/ גבי \_\_\_\_\_, ואישור/ה בפני את האמור בכתב ויתור והצהרה זה, בחתמו עלי בפניו.

\_\_\_\_\_ חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_ תאריך

*(Handwritten signatures and stamps)*

תומר בסוק - רשמי  
מזכר העירייה

עיריית באר-שבע

מחלקת תכנון ובנייה

כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר-שבע 84100 טלפון: 08-6463683/698, פקס: 08-6463709

[avishag@br7.org.il](mailto:avishag@br7.org.il)

ג"ח

## נספח ג'1

להסכם פיתוח לאתר נווה מנחם ב'

מכתב שיפוי של הרשות והתאגיד לחברה המנהלת ולמשרד

ק"מ  
/c



לכבוד

סי.פי.אם. ניהול בניה בע"מ ו/או מדינת ישראל - משרד הבינוי

תאריך: \_\_\_\_\_

שלום,

הנדון: מכתב פיצוי/שיפוי

הסכם "נווה מנחם" ב' / סי.פי.אם. - עיריית כ"ש - תאגיד מי שבע בע"מ

בהמשך לחתימת סי פי אם ניהול בניה בע"מ ("סי.פי.אם") על ההסכם הנזכר בסימוכין שבנדון ("הסכם נווה מנחם ב'"), מאשרת ומתחייבת עיריית באר שבע ותאגיד מי שבע בע"מ (להלן: "התאגיד") כלפי סי.פי.אם ומדינת ישראל/ משרד הבינוי כדלקמן:

1. ידוע לנו כי משרד הבינוי יגבה הוצאות פיתוח מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק הקרקע בגין מלוא עבודות הפיתוח שיבוצעו במתחם ומחוצה לו, בהתאם להוראות הנזכרות בהסכם נווה מנחם ב' ופירוט העבודות הנזכרות בו. הוצאות הפיתוח שיגבו מוערכות בסך של כ- 500 מליון ₪.

2. גביית אגרות ו/או היטלי פיתוח שתכוצע על ידי העירייה והתאגיד בהתאם להוראות הסכם נווה מנחם ב', יעשה על אחריותנו בלבד, ואנו נפצה ו/או נשפה אתכם בגין כל תביעה שתוגש כנגדכם, ככל שתוגש על ידי מאן שהוא בשל גביית יתר ו/או גביה כפולה ו/או בשל כל תביעה אחרת שעילתה היא גביית אגרות והיטלי פיתוח נשוא ההסכם שבסימוכין, כל זאת בכפוף לכך שתימסר לעירייה ולתאגיד בלא דיחוי הודעה על כל תביעה כאמור ויתאפשר להם להתגונן מפניה, והמדינה/משרד הבינוי ו/או סי פי אם ישתפו פעולה באופן מלא עם העירייה והתאגיד ויספקו להם את כל המידע ו/או המסמכים הנדרשים להם לצורך הכנת הגנתם ע"פ דרישתם.

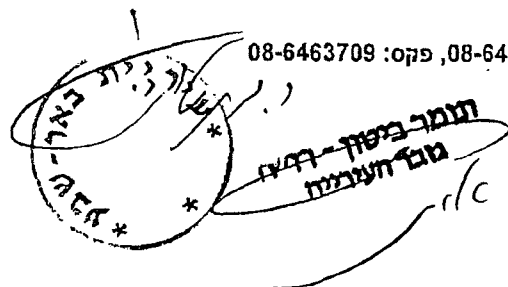
3. הצדדים מסכימים בזאת כי ככל שתוגש תביעה כאמור לעיל, תועבר התביעה לטיפולם של העירייה והתאגיד ואלה יפעלו למחיקתם של מדינת ישראל/משרד הבינוי ו/או סי פי אם מכתב התביעה, ככל שנתבעו במסגרתה:

א. ככל שבסופו של יום לא תימחק המדינה/משרד הבינוי מן התביעה וכפוף לאמור לעיל, אנו נפצה ו/או נשפה אתכם, בגין הוצאות המשפט שיגרמו לכם לרבות תשלומי שכר טרחה, וכל תשלום בו תחויבו במישרין או בעקיפין בקשר עם ההתדיינות המשפטית ואשר הוצאה על ידכם בפועל בכפוף להצגת אסמכתאות מתאימות.

ב. ככל שבסופו של יום לא תימחק סי פי אם מן התביעה וכפוף לאמור לעיל ולהלן יהיו העירייה והתאגיד רשאים למנות, ולממן עו"ד שיעניק ייצוג משפטי לסי.פי.אם.

כ"ר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר-שבע 84100 טלפון: 08-6463683/698, פקס: 08-6463709

[avishag@br7.org.il](mailto:avishag@br7.org.il)





4. בכפוף לאמור לעיל, אנו נפצה ו/או נשפה אתכם בגין כל תשלום בו חתויבו ביחד ו/או לחוד בפס"ד חלוט או בפסק דין שביצעו לא עוכב או על דרך פשרה, ובלבד שהפשרה תעשה בחאום עימנו ולאחר קבלת אישורנו מראש ובכתב.

5. התחייבויות עיריית באר שבע והתאגיד כלפי סי פי אם ומדינת ישראל/משרד הבינוי הנה בהתאם לשיעור חלקם היחסי על פי ההסכם, ובלבד שסך השיפוי של התאגיד והעירייה מלפני תאגיד אזורי למס הריבוי במס 51-398705-7 פ.נ. ת.א.

*תומר זכרון*  
 עיריית באר-שבע  
 \* עיריית באר-שבע \*

*[Signature]*  
 תאגיד מי שבע

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי מי שמוסמך לחתום ולהתחייב כדק בשם עיריית ב"ש, חתם על מכתב זה.

חאריך: \_\_\_\_\_ ע"ד.

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי מי שמוסמך לחתום ולהתחייב כדק בתאגיד מי שבע, חתם על מכתב זה.

חאריך: 10/12/15 ע"ד.

*לוח*

**נספח ד'**

להסכם פיתוח לאתר נווה מנחם ב'

**מכתב שיעורי ההיטלים שיגבו**

ל.מ.

---

ל.מ.

תאריך:

לכבוד  
משרד הבינוי והשיכון  
באר-שבע

הנדון: שכונת נווה מנחם ב'  
מגרשים מס'  
מכרז מס'

בהמשך לכנייתכם לשיווק המגרשים שבנדון, ובהמשך לבדיקות שנערכו ולהסכמות שגובשו בין עיריית באר-שבע (להלן: "העירייה"), תאגיד המים והביוב מי-שבע בע"מ (להלן: "התאגיד"), ומשרד הבינוי והשיכון, מוסכם כי התשתיות העירוניות המפורטות בהסכם פיתוח התשתיות המצורף למסמכי המכרז יפותחו עבור העירייה והתאגיד בידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמה, וכי כנגד זה יגבו העירייה והתאגיד היטלים חלקיים בהתאם לשיעורים המפורטים להלן:

שם ההיטל	חוק העזר (התקף במועד אישור זה)	שיעור החיוב החלקי מתוך התעריפים המלאים שבחוק העזר
עירייה	היטל סלילה (כביש ומדרכה)	25%
	היטל תיעול	25%
	היטל פיתוח שצ"פ	25%
תאגיד	היטל ביוב: בגין מרכיב ביב ציבורי בגין מרכיב ביב מאסף בגין מרכיב מתקנים אחרים	15%
	בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב	100%
	אגרת התקנת מד מים ו/או כל אגרה נלוות אחרת	100%

דמי אומיד-חשב  
מל שבע  
טל: 513987057

בית דין  
ראש העיר

מי

0.4

3.1

**נספח ה' – רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך**

מספר מבנים	סוג המוסד ציבור (רשות)
13	מעון יום
6	בית כנסת 150 מ"ר
11	בית כנסת 200 מ"ר
4	מתנ"ס 1,500 מ"ר
4	ספרייה 800 מ"ר
7	מגרש ספורט
6	אולם ספורט
3	מקווה נשים

תמהיל מוסדות הציבור כמפורט בטבלה ניתן לשינוי על פי צרכי העירייה, בהתחשב בהעברת התקציבים לעירייה לרבות כספים שהועברו לפי סעיף 16.1

מס' כיתות	סוג מבנה החינוך
135	גני ילדים
232	בי"ס יסודי
232	בי"ס על-יסודי
64	חינוך מיוחד

תמהיל מבני החינוך כמפורט בטבלה ניתן לשינוי על פי צרכי העירייה לפי כללי משרד החינוך.

1.1 40 גני ילדים } .י .א ר-ל



נספח ו'

יצורף תוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם

---

לגמ  
ל.ל.ל

.} . 4

נספח ז

צורף נושח במסמך סרוק

גדלדל זגל.  
ל.מ. ל.ל.ל



עיריית באר-שבע  
לשכת מהנדס העיר

13/8/2015

כ"ח/אב/תשע"ה

משרד הבנוי, תיק הסכמי גג

לכבוד  
מר אשל ארמוני  
מנהל כללי  
משרד הבנוי

א.נ.:

הנדון: הסכם גג באר שבע, הקלות לצורך הגדלת מס' יחידות דיור

לבקשתכם, הריני להעלות על הכתב את עמדתי המקצועית בנושא. כפי שנמסר לכם במהלך העבודה המשותפת לקידום התכנון והפתוח של העיר באר שבע במסגרת הסכם הגג, מצורפת בזה טבלה המפרטת את אחוזי תוספת יחידות הדיור במסגרת "שבס", כנייר עמדה עקרוני לפיו ימליץ הח"מ בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבניה על מתן הקלה, לצורך הגדלת מס' יחידות הדיור בבניין מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה) תשע"ד 2013 ("הקלת שבס"), במידה ובקשות אלה יוגשו על ידי יזמים.

מרחם	מס' תוכנית	בעלות קרקע	צמוד קרקע	בניה רווית	זיור מוגן	סה"כ	אחוז תוספת שבס(*)	סה"כ עם שבס
מבואה מערבית	129/122/02/5	מדינה	108	1,094	300	1,502	10% (לא כולל דיור מוגן)	1,611
קריית גנים	114/102/02/5	מדינה / עירייה		2,000		2,000	15%	2,300
פלח 5 נווה זאב	98/102/02/5	מדינה	51	619		670	תוספת שבס על פי היתרי בנייה	694
רמות אצבעות	122/102/02/5	מדינה		1,294	130	1,424	20% (לא כולל דיור מוגן)	4,431
	148/102/02/5	מדינה		1,202		1,202		
	128/102/02/5	מדינה		1,088		1,088		
		סה"כ		159	7297	430	7.886	9.036

לכבוד רב,

דימיטרי פיגלאנסקי  
מהנדס העיר

נ.ל

ל.ל

**באר שבע**  
בית ההזדהויות של ישראל

כיכר מנחם בגין 2 באר-שבע ת.ד. 15 מיקוד 84100 טלפון" 08-6463607

נספח ח'

חזרה מדרך ממשלתי 3210 כפי שיהיה בתוקף בכל עת

מס' - 10

*[Handwritten signature]*  
מס' - 10  
מס' - 10

מס' - 10

נספח ט'

צורף-תנד 60 יום ממועד חתימת ההסכם

---

א.נ.  
א.נ.

נספח י' - ליווי תכנון יזמים הזוכים במכרזי קרקע

צורף המסח כפי שסוכם בין הצדדים

[Redacted]

נורף בדאגה

לוי  
אלה

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
אגף בכיר לתכנון



ירושלים, י כסלו תשע"ה  
2 בדצמבר 2014  
סימוכין 2014111902036

הנחיות לתיאום ואישור תכנון תשתיות ופיתוח (תו"פ)  
של יזמים הזוכים במכרזי קרקע

1. כללי:  
משרד הבינוי מבצע תיאום תכנון תשתיות ופיתוח (תו"פ) של יזמים תוך בקרה על תפקוד מתחמי הבניה בהם זוכים יזמים במסגרת מכרזי קרקע. הליך תיאום התכנון יתבצע ע"י צוות מקצועי מהמשרד, ומהווה שלב מקדים להליך הגשת הבקשות להיתר בניה שכל יזם מבצע לאחר אישור תכנון תו"פ של המשרד, מול מוסד תכנון- ועדה מקומית.

2. מסמכי התכנון:  
תב"ע (תשריט ותקנון), נספחי בניוי ופיתוח ונספחי תשתיות הרלבנטיים למתחם, לרבות סימוני צירי תשתיות וגבולות המתחם באמצעות מודד האתר וחווה עם היזם.

3. רמת הבקרה שתדון ותאושר ע"י צוות התיאום:  
תיאום תכנון תו"פ של היזמים יתבצע לכל מתחם שיווק בקניימ 1:250, על בסיס טיפוס הבינוי ברמה של 1:100, הכול בכפוף להוראות התב"ע והתקנון על סמך מסמכי התכנון (ראה להלן סעיף 2).

הנושאים בהם יתרכזו צוות התיאום והאישור ברמת המתחם בקניימ 1:250 יהיו כדלקמן:  
(א) עמידה בהוראות מסמכי התכנון והחווה לגבי:

1. התאמה לעבודות ושלביות הפיתוח הכללי, לתכנית ונספחיה בדגש לתכנון המפלסים, חיבורי תשתיות, כניסות לחניה ושלביות הביצוע.
2. פיתוח המתחם והממשק התשתיתי עם מגרשים גובלים.

הליך תיאום ואישור תכנון תו"פ של היזם יתקיים מול צוות מתכננים מלא מטעם היזם, בהתאם לדרישות המכרז, קרי אדריכל, אדריכל נוף, מהנדס תנועה/כבישים.

(ב) גמישות ועלויות פיתוח:

במידה והתכנית המאושרת מאפשרת גמישות בבינוי ועדין קיימת עמידה בהוראותיה, יתאפשר ליזם לבצע שינויים בדגמי הבינוי אם רצונו בכך, ובתנאי שיישמרו עקרונות החלוקה למגרשים שיירשמו כחלקות וכבית משותף (מספרם והיקפם), ושהשינוי המוצע לא יגדיל את עלויות הפיתוח של מגרשים ציבוריים או הפיתוח הכללי בסמיכות למתחם

קריית הממשלה, מזרח ירושלים, ת"ד 18110, ירושלים 9118002

טלפון: 02-5847212 פקס: 02-5847073

<http://www.moch.gov.il>

gov  
www.gov.il

1.1  
2.2  
3.3  
4.4

**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי והשיכון**  
**אגף בכיר לתכנון**



הקבלני. כל שינוי שיחול בהתחברויות לתשתיות ולפיתוח הכללי כתוצאה מהשינויים המבוצעים ע"י היזם יחולו עליו, וזאת בתנאי שחיבורי כניסות ויציאות אפשריות מבחינת תזמון הביצוע, היררכית הדרכים והנספח התנועתי בקטע הרלבנטי לשינויים אלה.

**4. לוחית לתיאום ואישור תכנון תו"פ:**

צוות התיאום יתכנס בתוך שבועיים מהודעת הזכייה ובהתאם למוכנותו של היזם להצגת התכנון. על היזם לשלוח לידי צוות התיאום, עד שבוע ימים לפני מועד הישיבה, סט תכניות וכל חומר אחר אשר בכוונתו להציג בישיבה. במועד כינוס צוות התיאום, היזם יידרש להציג את כלל היבטי התכנון של הפרויקט. (בהתאם למפורט בסעיף 3 לעיל).  
בהתאם לכך, צוות התיאום יקבע בסיכום הישיבה, אחת משלושת האפשרויות הבאות להמשך קידום הפרויקט:

א. **תכנית היזם מאושרת** – צוות התיאום מאשר את התכנית. המשך תהליך האישורים, יתבצע מול הרשות המקומית ללא הצורך בנציג המחוז אך עם תמתכננים מטעם המשרד וניהול הפרויקט מטעם המשרד.

**תכנית היזם מאושרת עם הסתייגויות מקצועיות** - במקרה זה, היזם מציע שינוי מהותי בתכנון פריסת התשתיות, בתמהיל החניות ו/או תכנון הפיתוח, וזאת על אף ששינויים אלה, אינם בהכרח מהווים שינוי תביע. ככל ששינוי זה עשוי להביא לשינוי בעלויות הפיתוח, יאושר השינוי בכפוף להתחייבות היזם לתשלום העלויות הנוספות. צוות התיאום יעביר לידיעת היזם ולרשות המקומית, בתוך 10 ימי עבודה, סיכום ישיבת התיאום ובו מפורטים כלל ההערות של צוות התיאום.

מובא בזאת, שכלל ההערות המקצועיות של צוות התיאום, במקרה שתכנית היזם **"מאושרת עם הסתייגויות"**, הינם המלצה ולשיקול דעת הבלעדית של הרשות המקומית ואין בהן לחייב את היזם ו/או הרשות המקומית. המשך תהליך האישור, יתבצע כאמור בסעיף 1, מול הרשות המקומית.

ב. **תכנית היזם אינה מאושרת** – היזם מציע שינויים בתכנית המאושרת, אשר מהווים אי-עמידה בתנאי המכרז. במצב כזה, יידרש זימון היזם לדיון ואישור וועדת מכרזים עליונה, ובכפוף לאישור אדריכל הראשי.

**5. תרכב צוות התיאום:**

צוות התיאום יורכב ממתכנן המחוז או מי מטעמו, מתכנני התביע (אדריכל, אדריכל נוף, מתכנן תנועה/כבישים). על מתכנני המחוזות לוודא לזמן לישיבת התיאום נציגים של הוועדה המקומית אשר בסופו של התהליך האחראים הבלעדיים על מתן היתרי הבניה.

י.י. (ע/ע) גיט. 101



**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי והשיכון**  
**אגף בכיר לתכנון**



**6. ביצוע חלקים של פיתוח כללי במסגרת המכרז למתחם קבלני:**

במקרים בהם במסגרת מכרזי הקרקע מוטל על הזיזם הזוכה, כחלק מודישות החוזה, לבצע חלקים מהפיתוח הכללי הסמוך למתחם הבניה, כגון שבילים ציבוריים, שצפיים וכד', יבוצע תיאום התכנון המפורט לביצוע של החלק של הפיתוח הכללי בצורה מעמיקה הדומה לפיתוח הכללי המבוצע ישירות ע"י המשרד, לרבות תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות עבודה לביצוע. זאת ע"מ להבטיח שרמת הפיתוח הכוללת של השכונה תישמר. ביצוע אלמנטים של פיתוח כללי אלה מתבצע במסגרת התחשבות על עלויות פיתוח של המתחם בכללותו. הליך זה יבוצע במקביל לשיבת התיאום אך ללא התניות בנוגע להתקדמות הליך היתר הבניה.

**7. ערעור על החלטת צוות התיאום:**

במקרה של אי הסכמה בין צוות התיאום לזיזם על התכנון המוצע, יוכל הזיזם לבקש ערעור ולהציג את התכניות בפני אדריכל הראשי. החלטה הסופית של אדריכל הראשי בנושא, תובא לידיעת צוות התיאום והזיזם תוך 10 ימי עבודה.

בברכה,

**יוסי שטיינברג**

אדריכל הראשי  
מנהל אגף בכיר תכנון

**העתקים:**

מנכ"ל משרד הבינוי	מר שלמה בן-אליהו
משנה למנכ"ל משרד הבינוי	מר יעקב שנרב
משרד הבינוי	הנהלה הבכירה
משרד הבינוי	מנהלי ומתכנני מחוזות

1.1 80 7.4

קריית הממשלה, מזרח ירושלים, ת"ד 18110, ירושלים 9118002

טלפון: 02-5847212 פקס: 02-5847073

<http://www.moch.gov.il>

**gov**  
www.gov.il

**נספח י"א - עקרונות למסירת עבודות באתר נווה זאב - פלח 5**

**יצורף הנוסח כפי שסוכם בין הצדדים**

ישראל 2015/12/3  
מר מלך מלך

ג.

**נספח י"ב – הסכם פיתוח לאתר נזה מנחם ב' מחודש ינואר 2015 בין החברה  
המנהלת לבין העיריה והתאגיד**

מצורף נוסח ההסכם

לנו.  
לעלה

תאריך:

לכבוד  
משרד הבינוי והשיכון  
באר-שבע

הנדון: שכונת נווה מנחם ב'  
מגרשים מס'  
מכרז מס'

בהמשך לפנייתכם לשיווק המגרשים שבנדון, ובהמשך לבדיקות שנערכו ולהסכמות שגובשו בין עיריית באר-שבע (להלן: "העירייה"), תאגיד המים והביוב מי-שבע בע"מ (להלן: "התאגיד"), ומשרד הבינוי והשיכון, מוסכם כי התשתיות העירוניות המפורטות בהסכם פיתוח התשתיות המצורף למסמכי המכרז יפותחו עבור העירייה והתאגיד בידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמה, וכי כנגד זה יגבו העירייה והתאגיד היטלים חלקיים בהתאם לשיעורים המפורטים להלן:

שם ההיטל	חוק העזר (התקף במועד אישור זה)	שיעור החיוב החלקי מתוך התעריפים המלאים שבחוק העזר
עירייה	היטל סלילה (כביש ומדרכה)	25%
	היטל תיעול	25%
	היטל פיתוח שצ"פ (שטחים ציבוריים פתוחים),	25%
תאגיד	היטל ביוב: בגין מרכיב ביב ציבורי בגין מרכיב ביב מאסף בגין מרכיב מתקנים אחרים	15%
	חוק העזר לבאר-שבע (ביוב), התשס"ב-2002, לפי שעודכן בהחלטות רשות המים	100%
	בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב	100%

דמי אומדן-חשב  
מל שבע  
מצוס אוור למוס וביוב מימ  
ח.פ. 513987057

בין דניס  
ראש ועדת  
המכרז

ל.ל.ל

פ.פ.פ

פ.פ.פ

פ.פ.פ

לאחר שבדקתי מבחינה משפטית את ההסכם  
**הסכם פיתוח לאתר נווה מנחם** למא מנוסח בצורה ראויה, מקיים  
את הוראות הדין, כללי המשפט המנהלי ותקנון  
הציבור, אני מאשרו והוא יכנס לתוקף לאחר  
השלמת כל הפרטים והנספחים וחתימת מורשה  
שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש ינואר 2019

תאריך: \_\_\_\_\_

מ.ר. 26079

בין

חברת סי.פי.אם ניהול הבניה בע"מ, באמצעות המורשים לחתום בשמה  
(להלן: "החברה" או "החברה  
מנהלת")

ל בין

עיריית באר שבע ע"י המורשים לחתום בשמה כדן

(להלן: "הרשות")

ול בין

מי שבע תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ ע"י המורשים לחתום בשמו כדן  
(להלן: "התאגיד")

הואיל: ומינהל מקרקעי ישראל הקצה למשרד הבינוי והשיכון (להלן  
"המשרד") קרקע לתכנון ופיתוח בשכונת נווה מנחם ב', המכילה כ  
1,280 יחידות דיור (יח"ד ושטחים נוספים בהתאם לתכנית מפורטת  
מס' 222/03/5 ו- 223/03/5 (להלן: "השכונה" או "האתר").

והואיל: והחברה משמשת כחברה מנהלת מטעם המשרד בקשר עם האתר;  
והואיל: וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין המשרד לבין החברה המנהלת, הסכם  
ניהול [להלן: "הסכם הניהול"] לפיו מוסמכת החברה המנהלת  
להתקשר עם הרשות והתאגיד בהסכם זה;

הסכם הניהול ומכתב התחייבות ממשרד השיכון על כך שהחברה פועלת מטעמו מצ"ב כנספח  
א' להסכם זה, וסהווה חלק בלתי ניפרד מסנו.

והואיל: והרשות והחברה המנהלת מעוניינות בביצוע עבודות פיתוח כלל  
באתר ומחוצה לו (להלן: "עבודות הפיתוח" או "העבודות")

ד"ר יואב חשבי  
מזכ"ל שבע  
משרד המים וביוב  
513987087

*[Handwritten signature]*

רוביק זמלוביץ  
(ראש העיר)  
באר שבע

תומר בטון - ר"מ  
מזכ"ל העירייה

סי.פי.אם-ניהול הבניה בע"מ

והואיל: והצדדים מסכימים כי עבודות הפיתוח בתוך ומחוץ לאתר יבוצעו ע"י החברה המנהלת ובחלקן ע"י העירייה והתאגיד הכלל כמפורט בנספחים ב' ו-ב' המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל: והמשרד חתם ויחתום על חוזה בנייה עם חברות בנייה ויזמים שזכו/ יזכו במכרזי מינהל מקרקעי ישראל, ו/או המשרד להקמת יחיד ו/או מסחר באתר (להלן: "היזמים");

והואיל: והחברה המנהלת תחתום על חוזה תשתית עם היזמים שיזכו במכרזי שיווק של המשרד ורשות המקרקעין להקמת יחיד ו/או מסחר באתר;

והואיל: והמשרד יחייב את היזמים בתשלום עבור עבודות הפיתוח שיבוצעו/בוצעו על ידי המשרד ו/או החברה המנהלת באתר לפי אומדן עלויות פיתוח המקובל במשרד הבינוי והשיכון ובהתאם להנחיותיו;

והואיל: והחברה המנהלת ביצעה, מבצעת ותבצע מתקציב המשרד עבודות פיתוח בתוך האתר ובחלקן מחוצה לו עפ"י הספורט בנספח ב'; ואילו הרשות והתאגיד ביצעו, מבצעים ויבצעו מתקציבם את כל יתר עבודות הפיתוח, המים והביוב אשר לא בוצעו ו/או לא יבוצעו ע"י המשרד ואשר אינן באחריות המשרד עפ"י הספורט בנספח ב'.

והואיל: והחברה המנהלת, הרשות והתאגיד מעוניינים להסדיר ביניהם את חלוקת ביצוע עבודות הפיתוח באתר, חלוקת התשלומים הנגבים מהיזמים, ליווי ופיקוח על הביצוע, קבלת עבודות הפיתוח ע"י הרשות והתאגיד ונושאים נוספים, הכל כמפורט בהסכם זה;

והואיל: והרשות והתאגיד מצהירים כי מולאו התנאים המוקדמים ע"פ דין לחתימה על הסכם זה;

### לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. **מבוא:**
  - א. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
  - ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי הסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה.

רמי אומיר-השב  
מל שבע  
תאריך אזורי למים וביוב בעימ' 4  
חבר 513987057

סי.פי.אס-ניהול בטיחות

א.ב

רוביק גילזון  
ראש תחיד  
בטיחות

lcl

תומר בנטון-רמון  
יו"ב העירייה

סחח

**2. בעלי תפקידים:**

- א. החברה המנהלת ממנה את מנהלת הפרויקט גב' גיינה שלגר או מי מטעמה להיות ממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה.
- ב. הרשות ממנה את מהנדס העיר מר דימיטרי פיגליאנסקי או מי מטעמו \_\_\_\_\_ להיות ממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה.
- ג. התאגיד ממנה את מהנדס בתאגיד מר מאיר חווט או מי מטעמו \_\_\_\_\_ להיות ממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה.
- ד. כל צד רשאי להחליף את הממונה מטעמו בכל עת וללא הסכמת הצד השני.
- ה. כל ממונה רשאי למנות בא כוח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיו או מקצתן לפי הסכם זה.

**3. הצהרות הצדדים:**

החברה המנהלת, הרשות והתאגיד מסכימים בזה כדלקמן:

- א. עבודות הפיתוח שעל הרשות והתאגיד לבצע, בחלקן מחוץ לשכונה ובחלקן בתוך השכונה, מפורטות בנספח ב' להסכם זה בצירוף מפה המסומנת ב'1, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. עבודות הפיתוח שעל החברה המנהלת לבצע בתוך השכונה ובחלקן מחוץ לשכונה מפורטות בנספח ב' להסכם זה בצירוף מפה המסומנת ב' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ג. למען הסר ספק, מובהר כי גבול האתר הינו הקו הכחול בהתאם לתוכנית בנין עיר מסי 222/03/5 ו 223/03/5 ועל פי התשריט המצ"ב. זאת מלבד מערכות המים והביוב, אשר לגביהם גבולות ההסכם הינם הגבולות הקבועים בהיתרי הבנייה המאושרים לחברה על ידי הרשות והתאגיד.
- ד. הרשות מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך ששיווק יח"ד ע"י המשרד יתבצע בהתאם לקצב ולכללים הנהוגים במשרד מעת לעת.
- ה. החברה המנהלת, הרשות, והתאגיד מתחייבים כי עבודות פיתוח והתשתית (כל אחד לפי תחום אחריותו הוא) יבוצעו בהלימה לקצב השיווקים כך שלא יגרמו עיכובים במתן היתרי בניה ובאכלוס.

רמי אמיר - חשב  
מי שביצע  
תאריך אוויר למסמך מס' 513987057  
ח.ג. -

סי.פי.אם-ניהול בניה בע"מ

ד"ר חיים חניני  
ראש חניני  
ב"ר שמואל  
ד"ר חיים חניני  
ראש חניני  
ב"ר שמואל  
ד"ר חיים חניני  
ראש חניני  
ב"ר שמואל



**4. עבודות הפיתוח:**

החברה המנהלת, הרשות והתאגיד מסכימים בזה כי חלוקת ביצוע עבודות הפיתוח והתשלומים הנגבים מהחברות ע"י הרשות והתאגיד עפ"י חוקי העזר העירוניים וע"י המשרד בהתאם לאומדן עלויות הפיתוח תיעשה כדלקמן:

**א. מים:**

- א. החברה המנהלת תבצע עבודות הנחת צנרת המים באתר לרבות הקמת 2 בריכות מים, בהתאם למפורט בנספח ב'.
- ב. בגין עבודות אלה יגבה המשרד תשלום עפ"י אומדן עלויות הפיתוח ובהתאם לכללים בדבר גביית הוצאות פיתוח כללי המקובלים במשרד.
- ג. בגין גביית הוצאות הפיתוח ע"י המשרד עפ"י האומדן האמור ובגין ביצוע העבודות האמורות על ידו יינתן פטור מלא ליזמים ע"י התאגיד בגין היטל הנחת תשתיות מים. למען הסר ספק, מובהר בזאת שהתאגיד יהיה רשאי לגבות אגרות והיטלים עבור התקנת מדי מים ועבודות נוספות שאינן קשורות לעבודות הנחת הצנרת, התאגיד אינו רשאי לגבות עבור ביצוע קו מים ראשי ובריכה/ בריכות מים.

**ב. ביוב:**

- א. החברה המנהלת תבצע את העבודות בנושא הביוב בתוך האתר כמפורט בנספח ב'.
- ב. בגין עבודות אלו יגבה המשרד תשלום הוצאות פיתוח כללי על פי אומדן עלויות בהתאם לכללים בדבר גביית הוצאות פיתוח כלליים המקובלים במשרד. בגין גביית הוצאות הפיתוח ע"י המשרד עפ"י האומדן האמור ובגין ביצוע העבודות האמורות על ידו (בפועל) יקוז התאגיד מהיזמים סך של 85% מסכום האגרות וההיטלים הקבועים בחוק העזר לבאר-שבע (ניוב) התשס"ב-2002, כפי שעודכן בהחלטות רשות המים, ביחס לביב הציבורי והביב המאסף, וביחס לרכיב מתקנים אחרים התאגיד יגבה באופן מלא וזאת בכפוף וכמפורט בהרחבה בנספח ד' להסכם זה.

רמי אומיד-חשב  
מנכ"ל  
תאגיד אזורי המים וניוב במים  
ח.פ. 513987057

סי.פי.אם-ניהול מים בע"מ

לוח

תומר ביטון - רח"ח  
חברת המנהל





- ג. התאגיד ביצע ו/או יבצע את כל יתר העבודות בנושא הביוב מחוץ לשכונה שלא בוצעו או יבוצעו על ידי החברה המנהלת.
- ד. התאגיד מתחייב כי במידת הצורך ביצוע הקווים המאספים והמתקנים המתחברים למכון הטיהור, לרבות מכון הטיהור, אשר תאפשר את הזרמת שפכי השכונה למכון הטיהור ונמצאים באחריות התאגיד, הושלמו/יושלמו בהלימה לקצב אכלוס השכונה זאת ככל שיש בכך צורך.

**ג. כבישים והסדרי תנועה**

- א. החברה המנהלת תבצע את עבודות סלילת הכבישים שבתוך השכונה כמפורט בנספח ב' והכל ע"פ שלבי הביצוע התחבורתיים, כפי שיוחלט ע"י החברה המנהלת ו/או המשרד. בגין עבודות אלו יגבה המשרד מהחברות תשלום על פי אומדן עלויות כמקובל במשרד.
- ב. בגין גביית הוצאות הפיתוח ע"י המשרד עפ"י האומדן האמור ובגין ביצוע העבודות האמורות על ידו תקוז הרשות מהיזמים את האגרות והיטלי חוק העזר בנושא כבישים, סלילת מדרכות וכל הקשור לנושא זה בשיעור של 75 אחוזים מהאגרה/ההיטל. ככל שייחתמו הסכמי הגג בגין הגבייה הנ"ל, יקוזו סכום הגבייה מעלות תשתיות העל המתייחסות לשכונה הנ"ל, בהתאם לרשימה שהגישה העירייה בנוגע לתשתיות אלה.

**ד. ניקוז תיעול**

- א. החברה המנהלת תבצע את עבודות ניקוז בתוך האתר וכן מחוץ לשכונה כמפורט בנספח ב'.
- ב. בגין עבודות אלו יגבה המשרד מהחברות תשלום עפ"י אומדן עלויות כמקובל במשרד.
- ג. במידת הצורך הרשות תבצע את העבודות בנושא הניקוז מחוץ לשכונה, למעט האמור בס' 1 לעיל, ובכלל זה כל העבודות הנדרשות באזורים הבנויים בעיר, להבטחת זרימת מי הניקוז כמפורט בנספח ב'.
- ד. בגין גביית הוצאות הפיתוח ע"י המשרד עפ"י האומדן האמור ובגין ביצוע העבודות האמורות על ידו תקוז הרשות מהיזמים את האגרות והיטלי חוק העזר בנושא תיעול וכל הקשור לנושא זה בשיעור של 75 אחוזים מהאגרה/ההיטל. ככל שייחתמו הסכמי הגג בגין הגבייה הנ"ל, יקוזו סכום הגבייה מעלות תשתיות העל

סי.פי.אס-ניהול בניה בע"מ

רמז אומדן-חשבון  
מקל שבע  
המשרד  
513987057

החברה המנהלת  
התאגיד  
מקל שבע

תומר כהן - רמז  
מזכיר העירייה



המתייחסות לשכונה הנ"ל, בהתאם לרשימה שהגישה העירייה בנוגע לתשתיות אלה.

**ה. שצ"פים**

א. החברה המנהלת תבצע את עבודות הפיתוח (שצ"פים) באתר בהתאם לתוכנית בנין עיר מפורטת מס' 222/03/5 ו- 223/03/5. בגין עבודות אלו יגבה המשרד מהחברות תשלום עפ"י אומדן עלויות כמקובל במשרד.

ב. בגין גביית הוצאות הפיתוח ע"י המשרד עפ"י האומדן האמור ובגין ביצוע העבודות האמורות על ידו תקוז הרשות מהיזמים את האגרות והיטלי חוק העזר בנושא שצ"פ וכל הקשור לנושא זה בשיעור של 75 אחוזים מהאגרה/ההיטל. ככל שייחתמו הסכמי הגג בגין הגבייה הנ"ל, יקוזו סכום הגבייה מעלות תשתיות העל המתייחסות לשכונה הנ"ל, בהתאם לרשימה שהגישה העירייה בנוגע לתשתיות אלה.

**ו. מוסדות ציבור:**

א. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1223- מיום 6/12/10 יגבה המשרד מהחברות סך של 4,500 ₪ ליח"ד בתוספת מפתח עלות, לצורך הקמת מבני רווחה וקהילה בשכונה ע"י הרשות הכל בהתאם לאמור בהחלטה, כחלף היטל מוסדות ציבור ועפ"י כללי תקן מוס"צ.

ב. הרשות מתחייבת להקים מבני רווחה וקהילה בשכונה בהתאם להחלטה המועצה וכללי התקן ובכפוף לתקציב מאושר

ג. במכרזי השיווק של המשרד יצוין, בין היתר, כי הסכום האמור אשר יגבה כחלק מהוצאות הפיתוח, יועבר לרשות לצורך הקמת מוס"צ בשכונה, במקביל לבניית יח"ד, בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטת המועצה.

ד. במידה ויחולו שינויים בהוראות הדין לעניין מימון בניית מוס"צ, יפעלו הצדדים בהתאם להסדר החוקי התקף.

**ז. הוראות כלליות להסדרת עבודות הפיתוח**

א. מובהר בזה כי המשרד יגבה את התשלום מהחברות עפ"י אומדן עלויות כמקובל במשרד, בין אם נוצלו מלוא הזכויות ובין אם לא.

רמן אומיר-חשב  
מל שבע  
תאריך אישור למס' וריבוי בצי"מ  
ת.פ. 513987057

סי.פי.אם-ניהול פניה בע"מ

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

תומר בלטון - רח"ח  
מזכ"ל העירייה



ב. למען הסר ספק, מוסכם כי כל גבייה של כל אחד מהצדדים עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו תהיה על אחריותו המלאה ולא יהיה בה לחייב את הצד השני בכל דרך שהיא.

ג. הרשות והתאגיד מתחייבים כי במקרה של התקנת חוקי עזר חדשים או תיקון חוקי עזר שעניינם נושאים שלא מוסדרים בחוקי העזר הקיימים, אך כלולים בהסכם זה – יפעלו הרשות והתאגיד בהתאם לשיעורי ההנחה ו/או הקיזוז הקבועים בהסכם זה בלבד וזאת אף ביחס לחוקי העזר החדשים או המתוקנים במועד הוצאת היתרי הבנייה על ידי הבונים.

למען הסר ספק יובהר כי שיעורי ההנחה ו/או הקיזוז הקבועים בהסכם זה יחולו אך ורק על מרכיב הקרקע ומרכיב הבנייה הראשונה באתר ולא יחולו על תוספות בניה מעבר לזכויות הבנייה ע"פ התב"עות המאושרות ביום חתימת הסכם זה שמספרם \_\_\_\_\_ אשר בגינה יגבו מן הבונים בשכונה היטלים על פי דין ובשיעור מלא (100%).

ד. במכרזי השיווק יובא לידיעת המשתתפים במכרזים כי בנוסף על הוצאות הפיתוח שעל הזוכים במכרז לשלם למשרד, תחול עליהם חובת תשלום היטלים ואגרות לרשות ולתאגיד בשיעור ובתנאים שנקבעו בהסכם זה בנושא מים, ביוב, ניקוז וסלילה וכיו"ב. מובהר כי תשלום בגין אגרות והיטלים הן בגין רכיב הקרקע והן בגין רכיב הבניה, יחושב לפי שטח המגרש ומלוא שטחי הבניה כפי שייכללו בבקשה להיתר ועל פי תעריפי ההיטלים העדכניים אשר יהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר. כמו כן, במסגרת מכרזי השיווק יובהר למשתתפים במכרזים כי עליהם לשלם אגרות והיטלים בגין רכיב הקרקע תוך 180 ימים מיום הכרזה על הזכייה במגרש או בעת קבלת היתר הבניה (לרבות התשלום בגין מרכיב השטח הבנוי), המוקדם מביניהם. כמפורט במכתב הרשות והתאגיד המצ"ב בנספח ד' להסכם זה.

ה. הרשות והתאגיד מתחייבים לפעול בהתאם לקבוע בהסכם זה ולגבות מהחברות שיזכו במכרזי רמ"י והמשרד באגרות והיטלים בסכומים שלא יעלו על הקבוע בהסכם זה והכול בכפוף לאמור בסעיף ג' לעיל.

5. תיאום תוכניות ואישורן

רמי אמיר-חשב  
מלשכת  
תשד"ר אזורי לתום ומיזם מים  
ת.ד. 51398/057

סי.פי.אם-ניהול בניה בע"מ

אנח

החבר המייסד  
לשכת  
מלשכת

תומר בטון - רח"ח  
מזכ"ר העירייה

סחח

א. החברה המנהלת תמציא לאישור הרשות והתאגיד את תוכניות הפיתוח, בכפוף לאומדנים של עבודות הפיתוח, שנעשו ע"י החברה המנהלת. אישור זה יינתן בכתב ע"י מהנדסי הרשות והתאגיד תוך 45 יום מיום המצאת התכניות.

ב. למען הסר ספק יובהר כי החברה המנהלת מתחייבת לבצע כל התיקונים בתוכניות הפיתוח על פי הנחיות והוראות התאגיד והרשות ובתאום עמם, ובלבד שאין בהם חריגה מתקציב הפיתוח המאושר על ידי המשרד והמטלות המאושרות בו.

ג. לעניין המגבלה התקציבית הקבועה במסגרת סעיף זה, הרי שזו לא תחול על "תיקון", הנובע מטעות ו/או מחדל של החברה. ההכרעה אם נדרש תיקון הנובע מטעות או מחדל של החברה, תתקבל במשותף ע"י נציג המחלקה הטכנית במשרד הבינוי במשותף עם מהנדס העיר ו/או מהנדס התאגיד.

ד. הרשות והתאגיד מצהירים בהתאמה, כי למיטב ידיעתם במועד חתימת הסכם זה אין כל מניעה להוצאת היתרי בניה לביצוע העבודות ע"פ תוכניות בנין ערים החלות.

ה. הרשות והתאגיד מתחייבים ליתן ו/או לגרום למתן כל אישור ו/או היתר ו/או רישיון הנדרש ע"פ דין לצורך ביצוע עבודות הפיתוח ע"י החברה המנהלת מהרשות ו/או הוועדה המקומית, והכל בכפוף לכל דין ובהקדם האפשרי. הצדדים מסכימים ומצהירים כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על הרשות ו/או התאגיד חובה מכל מין וסוג שהיא במידה ויתברר כי קיימת מניעה בחוק או בצו שיפוטי. להוצאת היתרי הבנייה.

ו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרשות מסכימה להעמיד לרשות החברה המנהלת, את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לצורך ביצוע העבודות בצורה רצופה 24 שעות ביממה, ככל שיידרש ע"י החברה המנהלת והכל בכפוף לכל דין.

ז. הרשות תסייע באיתור שטח התארגנות עבור הקבלן/ים לביצוע העבודות מטעם החברה המנהלת, ואשר יכלול מקום לחניית כלים, מיקום משרדי הקבלן/ים באתר ומשרדי מנהל הפרויקט. ככל שיש צורך בקבלת היתר להקמת מבני שירות לקבלן ו/או למפקח - הרשות, תסייע ככל הניתן לקבלת היתר כאמור.

מובהר, כי ככל ששטח ההתארגנות כאמור יהיה בבעלותה של הרשות, הקבלן המבצע ישא בעלויות השימוש בקרקע לרבות ארנונה במשך כל

רמ"ל אומ"ד-חשב  
מ"ל שבע  
תאריך אזורי למ"ס ומ"ב בע"מ  
ח.פ. 513987057

סי.פי.אס-ניהול בניה בע"מ

תומר בטמן - רח"ח  
מ"ב תעודות

שחה

רמ"ל אומ"ד-חשב  
מ"ל שבע  
תאריך אזורי למ"ס ומ"ב בע"מ  
ח.פ. 513987057

תקופת הביצוע בהתאם לחוק. במידה ושטח ההתארגנות יופעל גם ללא הימצאותו של קבלן מבצע, על החברה המנהלת לשאת בעלויות השימוש בקרקע לרבות ארנונה.

**6. ליווי הביצוע ע"י הרשות והתאגיד**

- א. הרשות והתאגיד מתחייבים ללוות באופן שוטף את הליך ביצוע עבודות הפיתוח וכל הכרוך בכך. כן, מתחייבים הרשות והתאגיד לבצע "בקרת על" במהלך שלבי העבודה השונים, לרבות בדיקת ביצוע ע"פ התוכניות, בחינת טיב העבודה במהלך הביצוע, השתתפות בישיבות התיאום וכל הדרוש לצורך הבקרה.
- ב. הרשות והתאגיד באמצעות נציגיהם ו/או מי מטעמם, יהיו רשאים לבדוק את העבודות ולהשגיח על כל שלב בביצועם או בהכנות לביצוע כל אחד משלבי העבודות, וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשת בהם החברה ו/או מי מטעמה במהלך הביצוע וכן את טיב המלאכה שנעשית ע"י המשרד/החברה בעת ביצוע העבודה.
- ג. החברה תבצע את העבודות והבדיקות הנלוות אליהן על פי הסטנדרטים של העירייה ו/או התאגיד והוראות הדין הקיים, כל אחד בתחומו הוא, בדגש על שטיפות קווי הביוב, צילומים, אישורי מכון תקנים, AS MADE ועוד.
- ד. נציגים מטעם הרשות ו/או התאגיד יהיו רשאי לעיין ביומני העבודה ולקבל מידע מהחברה המנהלת באשר לקצב התקדמות העבודות.
- ה. המשרד/החברה מתחייבים לפעול הן בעצמם הן באמצעות הקבלנים מטעמם בהתאם להוראות המיוחדות מטעם הרשות ו/או התאגיד, ולפעול להטמעתם במסגרת ההסכמים שיכרתו, ככל שיכרתו עם קבלני המשנה מטעמם.
- ו. נציגי הרשות והתאגיד יהיו נוכחים, בתיאום מראש, בישיבות התיאום ו/או בכל ישיבה אחרת הנדרשת לצורך בקרתם על אופן ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

ד"רני אומיד-חשב  
מי שבע  
תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ  
ח.פ. 513987057

סי.פי.אם-ניהול בניה בע"מ

אני

רובין דניאל  
ראש מערך  
בני-טוב

תומר בטון - דריח  
מנהל מעקבות

shah

ז. התאגיד יעדכן את החברה אם על חובת נוכחות נציגו במספר אבני דרך בביצוע העבודות כגון: ביצוע מבחני לחץ לקווי מים, צילום וידאו לקווי ביוב ועוד. על החברה לוודא הזמנת נציג התאגיד בבדיקות אלו, בהתאם לרשימה שתועבר לחברה על ידי התאגיד.

ח. מוסכם בין הצדדים כי לטובת פיקוח מיוחד שיבוצע ע"י העירייה באמצעים מיוחדים לרבות פקוח ומניעת שפיכת פסולת ועודפי חפירה בשכונת נווה מנחם ב' (תב"ע 222/03/5 ו-223/03/5) בכל מחלך הפיתוח והבניה של כ-1,200 יח"ד, ישתתף המשרד באמצעות החברה המנהלת בתקציב שלא יעלה על סך של 500,000 ₪.

### 7. ביצוע בשלבים

העבודות באתר תבוצענה, ככל שהדבר יתאפשר, בשלבים ובתנאים דלהלן ובהתאמה למתחמי השיווק באתר:

#### א. חלק א' - ביצוע עבודות הפיתוח

שלב ראשון - פרסום מכרז לביצוע עבודות (עבודות עפר, תשתיות תת קרקעיות, מבנה, כבישים, שכבת אספלט ראשונה ואספלט זמני ברחובות משולבים) ראשון בתוך פרק זמן של עד \_\_\_\_\_ ממועד מתן היתר הבניה או אישור תקציב הפרויקט ע"י המשרד או חתימת הסכם זה - לפי המאוחר מבניהם.

שלב שני - לאחר אכלוס של 70% של מתחם מסוים (תכולת המתחם תתואם עם העירייה) - ביצוע עבודות גמר במתחם, ובכלל זה: ביצוע ריצוף מדרכות, תאורת רחובות, ערוגות, גינון, ריצוף רחובות משולבים, גינון הערוגות, שתילה ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים, שכבת אספלט שנייה בכבישים ועבודות השלמה שונות.

העירייה תוכל לבקש מהחברה לבצע את עבודות השלב שני גם במתחמים בהם אחוז האכלוס יהיה נמוך יותר, והיא תסכים לקבל את האזורים הנ"ל לאחזקתה. זאת, ובלבד שתיאום המתחם והבקשה לכך יעשו שלושה חודשים מראש לפחות על-מנת להותיר לחברה המנהלת זמן מספיק לצורך התארגנות.

ב. יובהר כי על אף הקבוע בהסכם זה להלן, החברה רשאית לבצע את עבודות הפיתוח בשלבים ו/או בחלקים, בהתחשב, בין היתר, בקצב שיווק יח"ד ובנייתן ועל פי שיקול דעתה ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת הרשות והתאגיד.

סי.פי.אס-תדל"ג מ"ה בע"מ

ד"ר רגובי אומוד-חשבון  
מ"ר שבע  
מאגיד אווירי לחים וביוב בע"מ  
ח.פ. 513987057

מ"ר

התאגיד  
ראש ועד  
מ"ר

המזכיר  
מ"ר

סמ"ר

- ג. לעניין זה, "שלבנים או חלקים" - לרבות ביצוע עבודות במקטע מסוים באתר שכונה ו/או ביצוע עבודות פיתוח מסוימת מכלל עבודות הפיתוח (מיס/ביוב/כבישים/שצ"פ וכד') ו/או חלק או שלב בהם.
- ד. למען הסר ספק, מוסכם בזה, כי הקבוע בהסכם זה לעניין עבודות הפיתוח חל גם על "שלבנים או חלקים", כמוגדר לעיל.

### 8. מסירת עבודות הפיתוח לרשות ולתאגיד

- א. עם סיום ביצוע של עבודה/עבודות מעבודות הפיתוח, הכלולים בחוזה שנחתם בין החברה המנהלת לבין קבלן מבצע מטעמה, תודיע החברה המנהלת על כך לרשות ולתאגיד ותתאם עימם סיור למסירת העבודות (להלן: "סיור המסירה"). ההודעה לעירייה ולתאגיד תלווה בתוכניות עדות, בדיקות איכות ביצוע ושאר המסמכים הרלוונטיים לסוג העבודות אשר תימסרנה. קבלת המסמכים הנ"ל תהווה תנאי לקיום סיור המסירה.
- ב. מהנדס הרשות (ובהתאמה מהנדס התאגיד) יבקר את העבודה, יערוך קבלה מוקדמת, תוך שבוע ימים מתאריך הודעת החברה, ויערוך פרוטוקול בו ירשם אם נגמרה העבודה ורשימת התיקונים שיש לעשותם, אם ישנם כאלה, ויקבע זמן לביצועם. יום עריכת הסיור ייקבע למועד שלא יהא מאוחר מ- 14 יום לאתר הודעת החברה המנהלת על סיום הביצוע. במידה והעירייה לא הגיעה לסיור הראשון, יקבע סיור נוסף תוך 7 ימים, לא תגיע גם לזה, יקבע סיור נוסף תוך 7 ימים נוספים. רק אם העירייה לא הגיעה גם לסיור אזי תתבצע מסירה חד צדדית של העבודות.
- ג. לא הגיעו נציגי הרשות והתאגיד לסיור המסירה, יחשבו הרשות והתאגיד כמסכימים לקבל העבודות, לרבות לאחריותן, ואחזקתן וכד'.
- ד. מוסכם ומובהר בזה, כי במקרה והרשות ו/או התאגיד מסרבים לקבל את העבודות ו/או לא נוכחו באף סיור מסירה שנקבע על פי המוגדר למעלה, רשאית החברה המנהלת לבצע מסירה חד-צדדית של עבודות הפיתוח לרשות והתאגיד.
- ה. הרשות והתאגיד מסכימים בזה, כי מיום קבלת הודעת החברה המנהלת בדבר ביצוע המסירה החד-צדדית, יטפלו הרשות והתאגיד, בהתאמה, באופן שוטף בעבודות ובכל הקשור בכך לרבות באחזקתן וישאו באחריות המלאה לעבודות ולכל נזק שייגרם לגוף ו/או לרכוש.

רמי למיד-חשב :  
מ"ש שבע  
תאגיד אוורל למים וביוב בע"מ  
ח.פ. 513987057

למש

ד"ר רמי למיד-חשב  
ראש תחום  
מ"ש שבע

תומר בטון - ד"ר  
מנהל תחום



סי.פי.אם-ניהול מים בע"מ

1. יובהר כי במקרה שיתגלו ליקויים בעבודות, הרשות לא תיתן כל אישור ו/או הסכמה במישרין או בעקיפין לפתיחתו של הכביש, לרבות טופס 4, וזאת עד לתיקון הליקויים לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. אם הרשות ו/או התאגיד ו/או החברה המנהלת יגלו הצורך בתיקונים ו/או השלמות שעל הקבלן לתקנם, יפורטו אלה בפרוטוקול המסירה שייכתב בסיוור המסירה, והללו יתקנו, לפי לוחות הזמנים שיקבעו בפרוטוקול המסירה האמור.
3. עם השלמת התיקונים יערך סיוור נוסף (להלן: "סיוור מסירה סופי"), שרק לאחריו תחתום החברה המנהלת על "תעודת השלמת מבנה" לקבלן. מיום סיוור המסירה הסופי ואילך ישאו הרשות והתאגיד בהתאמה באחריות המלאה לעבודות, לרבות לביצוע אחזקה שוטפת, ובאחריות לכל נזק שייגרם לגוף ו/או לרכוש בשטח.
4. למען הסר ספק, ממועד המסירה הסופי ואילך תטפל הרשות באופן שוטף בעבודות ובכל הקשור בהן, לרבות ביצוע פעולות תחזוקה.
5. מוסכם בין הצדדים כי לגבי עבודות, אשר החברה המנהלת תמצא לנכון בכל שלב שהוא, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, כי לא ניתן מטעמים מקצועיים לבצע מסירתן לאחריות הרשות ו/או התאגיד כמפורט לעיל, ייחתם נספח להסכם זה, אשר בו יפורטו ההסדרים המיוחדים שתקבע החברה המנהלת לעניין המסירה.
6. מוסכם ומובהר בזאת, כי לגבי העבודות על שלביהן השונים אשר יכללו בנספח הנ"ל מתחייבים הרשות והתאגיד לבדוק כל הדרוש לרבות השתתפות בסיוור המסירה למשרד ולאשר כי העבודות בוצעו לשביעות רצונה המלאה וזאת בטרם החברה המנהלת יוציא "תעודת השלמת מבנה" לקבלן מטעמו.
7. בסיום ביצוע העבודות לשביעות רצון התאגיד מתחייבת החברה להמציא לידי התאגיד בתוך 30 ימים ממועד השלמתן, כתבי כמויות הופכי

חברת אומיד-חשב  
מ"ל שבע  
תפקיד אזורי ניהול פרויקטים  
ח.פ. 513987057

סי.פי.אם-ניהול פרויקטים

שחר  
תומר בטון - רח"ו  
בניין העירייה

יו"ר דירקטור  
השטח  
מ"ל

ל"ח



לביצוע וחשבונות סופיים ו/או כל מסמך אחר הנדרש לצורך הכרת תשתיות המים והביוב הצמודות נשוא הסכם זה בנכסי ובספרי התאגיד.

## 9. תקופת הבדק

א. למרות האמור מוצהר במפורש, כי במהלך תקופת הבדק, כמשמעותה בחוזים שבין החברה המנהלת לבין הקבלנים (דהיינו, שנה מיום תעודת השלמת מבנה ולעניין מערכות המים והביוב תהא תקופת הבדק 24 חודשים ממועד תעודת השלמת המערכת), יודיעו הרשות והתאגיד לחברה המנהלת אודות כל פגם, ליקוי, קלקול, מגרעת, שגיאה וטעות בעבודות (כל אחד מאלה, ביחד או לחוד להלן: "פגם"), והחברה המנהלת תעשה ככל שביכולתה על מנת לאכוף את חובת הקבלן לתקן כל פגם כאמור, בהתאם לחוזה בין החברה המנהלת לבין הקבלן, ככל שינבעו לדעת החברה המנהלת ונציג הרשות והתאגיד, מביצוע העבודות שלא בהתאם לחוזה.

ב. ערבות הבדק תשוחרר לקבלן בתום שנת הבדק.

ג. שלושים יום טרם פקיעת מועד ערבות הבדק, באחריות החברה המנהלת לקיים סיור מסירה בנוכחות הקבלן ונציגי הרשות והתאגיד. במסגרת אותו סיור ייקבע לוח זמנים להשלמת הליקויים.

ד. רק לאחר תיקון הליקויים וקבלת אישור מצד הרשות / תאגיד על השלמת הטיפול בליקויים תשוחרר הערבות לקבלן.

ה. אין באמור בסעיף לעיל כדי לפגוע בחובת הקבלנים אשר יבצעו את העבודות לתקן כל פגם הנובע מביצוען שלא בהתאם לחוים בינם לבין החברה המנהלת ו/או לתוכניות. מובהר בזאת, כי לאחר תקופת הבדק החברה המנהלת ו/או המשרד ממחים לרשות ולתאגיד את כל הזכויות מול קבלני הביצוע והרשות או התאגיד יהיו רשאים לבוא בתביעות ו/או בדרישות לקבלני הביצוע לתיקון פגמים שהתגלו.

ו. במידה ולא נעשה שימוש בפועל בתשתיות שנמסרו לעירייה בתקופת הבדק ולאחר תקופת הבדק, וכתוצאה מאי שימוש בתשתית (ולא כתוצאה מנזקי הבניה של המשתכנים) נגרמו נזקים לתשתית שנמסרה לעירייה או

רמ"ל אומיד-חשב  
מ"ל שבע  
תאגיד אזורי למים וביוב במ"מ  
ח.פ. 513987057

סי.פי.אם-ניהול ב"ה בע"מ

רמ"ל אומיד-חשב  
מ"ל שבע  
תאגיד אזורי למים וביוב במ"מ  
ח.פ. 513987057

תומר ביטון - רח"ח  
ראש העירייה

שחה

שנתגלו ליקויים שלא ניתן היה לגלותם בשל אי השימוש, המשרד יתקצב באמצעות החברה המנהלת, את תיקון הליקויים הנ"ל.

**ז. לוח הזמנים לתיקונים:**

- 1] תוך 14 ימי עבודה, מרישום פרוטוקול הליקויים ובמידה ומדובר בליקויים המונעים בפועל שימוש בתשתית – 7 ימי עבודה.
- 2] ככל שהקבלן מטעם החברה לא יתקן את הליקויים בפרק הזמן שנקבע לעיל, תהיה רשאית החברה בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה לקבל ארכה, נוספת, בת 30 יום לתיקון הליקויים.
- 3] ככל שהחברה ו/או מי מטעמה החלו בתיקון הליקויים תוך פרק הזמן המפורט בסעיפים 11-21, אולם מדובר בליקויים הדורשים זמן עבודה רב - בהסכמת מהנדס הרשות ו/או מהנדס התאגיד ניתן יהיה לקבל ארכה נוספת [שתיקבע עם מהנדס הרשות/התאגיד לפי העניין] לצורך סיום תיקון הליקויים.
- 4] נמנעה החברה ו/או מי מטעמה לתקן את הליקויים בלוח הזמנים המפורט לעיל, אזי יהיו רשאים, בתיאום מראש ככל האפשר, העירייה ו/או התאגיד לתקן את הליקויים במקום החברה. במקרה כזה, על החברה יהיה לפצות את העירייה ו/או התאגיד בגין עלות העבודות שבוצעו על ידם זאת בתוספת תקורה עירונית רלוונטית.
- 5] אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של החברה לביצוע העבודות השלמתן ומסירתן לידי הרשות והתאגיד, כמו גם לתיקון הפגמים והליקויים שימצאו בעבודות (ככל שימצאו) במהלך תקופת העבודות ו/או הבדק, בעצמה ועל חשבונה ככל שאלה לא יבוצעו על ידי הקבלנים מטעמה בתוך פרקי הזמן שנקבעו על ידי העירייה והתאגיד.

**10. שונות**

- א. מבלי לפגוע בזכויות החברה המנהלת ע"פ כל דין, הרשות והתאגיד מתחייבים לשפות את החברה המנהלת ו/או המשרד בגין כל תשלום שיחויבו החברה המנהלת ו/או המשרד לשלם לחברות ו/או יזמים ו/או צד ג' כתוצאה מהפרת הסכם זה או תנאי מתנאיו ע"י הרשות ו/או התאגיד לרבות גביית אגרות והיטלים שלא על פי התחייבויותיהם בהסכם זה, או בגין תביעה ו/או טענה ו/או דרישה הקשורה ו/או הנובעת ממעשים או מחדלים של הרשות ו/או התאגיד לרבות הוצאות משפטיות של החברה המנהלת ו/או המשרד במסגרת תביעה.

תומר אומיד-חשב  
מ"ש  
תאריך יציאת דוח: 15.05.2017  
ח.מ. 513987057

סי.פי.אם-ניהול בניה בע"מ

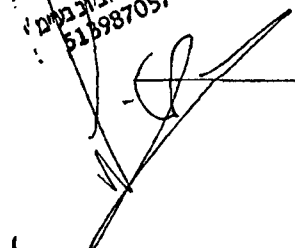


תומר דמון - רדיין  
מנהל העירייה

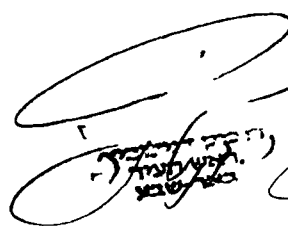
החברה המנהלת ו/או המשרד מתחייבים, באופן הדדי, לשפות את העירייה ו/או התאגיד בגין כל תשלום שיחויבו הרשות ו/או התאגיד לשלם לחברות ו/או יזמים ו/או צד ג' כתוצאה מהפרת הסכם זה או תנאי מתנאיו ע"י החברה המנהלת ו/או המשרד. או בגין תביעה ו/או טענה ו/או דרישה הקשורה ו/או הנובעת ממעשים או מחדלים של המשרד ו/או החברה המנהלת לרבות הוצאות משפטיות של העירייה ו/או התאגיד במסגרת תביעה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל החברה מתחייבת לפעול מול הקבלנים להוספת העירייה והתאגיד כמוטבים נוספים בכל הביטוחים שיערכו על ידם.

- ב. כל יזם ו/או חברה ו/או צד ג' הנדרש לשלם כספים לרשות ו/או לתאגיד יחתום על כתב העדר תביעות המשמש **כנספח ג'** להסכם זה.
- ג. במקביל הרשות והתאגיד יוציאו לחברה ולמשרד מכתב שיפוי, המצורף **כנספח ג'** להסכם זה. לפיו הם מתחייבים לשפות את המשרד ו/או החברה בגין טענות/תביעה על כפל גביה וזאת עד לסכום הגבייה של הרשות והתאגיד בגין אגרות והיטלים.
- ד. לא יהא תוקף לכל שינוי בהסכם זה או בתנאי מתנאיו או לכל ויתור, אורכת, או הנחה אלא אם נעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.
- ה. כל ויתור, אורכה או הימנעות מפעולה ע"י צד מהצדדים, לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ע"פ הסכם זה או ע"פ כל דין.
- ו. הסכם זה, על נספחיו מהווים את כלל הסכמת הצדדים והוא מבטל כל הסכם ו/או הסכמה קודמת בין הצדדי בעניינים נושא הסכם זה.
- ז. למעט ההוראות המתייחסות למשרד, הוראות הסכם זה בין בע"פ ובין בכתב אינן באות להקנות ומכותן לא תוקנה זכות כלשהי לצד שלישי. הוראות ההסכם מחייבות או מזכות לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו.
- ח. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה ולצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.

רמי זאמיר-חשב  
מל שבע  
תאריך אזורי-למים ובילוי מש"מ  
ח.פ. 518987057



ר.ז.



תומר בטון - רח"ח  
ר"מ העירייה

סי.פי.אם-ניהול ב"מ ר"מ



- ט. על הסכם זה חלים דיני מדינת ישראל ומקום השיפוט יהיה בתי המשפט המוסמכים על פי כל דין.
- י. ההרשאה להתחייב וביצוע ההוצאה ע"י המשרד הכרוכים בהסכם זה, כפופים למגבלות התקציב ולאמור בחוק יסודות התקציב.
- יא. ידוע לצדדים כי הסכם זה כפוף לאישורו של הממונה על תאגידי המים והביוב וללא הסכמתו לא יהא הסכם זה בר תוקף.
- יב. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

רמל אומוד-חשב  
מל שבע  
תאגיד אזורי מים וביוב בע"מ  
ח.פ. 513987057

עיריית כאר שבע \_\_\_\_\_  
תאגיד מי שבע בע"מ \_\_\_\_\_  
החברה המנהלת, סי.פי.אם. ניהול בניה בע"מ, רח' המעיין 2, מודיעין.

ולראייה באו הצדדים על החתום: \_\_\_\_\_  
עיריית כאר שבע \_\_\_\_\_  
וביוב בע"מ \_\_\_\_\_  
סי.פי.אם. ניהול בניה בע"מ \_\_\_\_\_

**אישור חתימה החברה המנהלת**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי מי שמוסמך לחתום ולהתחייב כדין בשם החברה המנהלת, חתם על הסכם זה.  
תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_

**אישור חתימה הרשות המקומית**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי מי שמוסמך לחתום ולהתחייב כדין בשם עיריית ב"ש, חתם על הסכם זה.  
תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_

**אישור חתימה תאגיד המים**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי מי שמוסמך לחתום ולהתחייב כדין בשם תאגיד המים "מי שבע", חתם על הסכם זה.  
תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_

לש

lc



נספח י"ג – הסכם בדבר פיתוח שדרות רגר

יצורף נוסח ההסכם

י"ט בתשרי התשע"ו  
2 באוקטובר 2015  
תק. 2015-23314

לנו  
/c

לאחר שבדקתי מבחינה משפטית את החסכם ונחה דעתי שהוא מנוסח בצורה ראויה, מקיים את הוראות הדין, כללי המשפט המנהלי ותקנון הציבור, אני מאשרו והוא יכנס לתוקף לאחר השלמת כל הפרטים והנספחים וחתימת מורשו החתימה.

### הסכם

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_

תאריך: 15/10/11 חתימה

חיים טורקל, מיייד

מ.ר. 26079

### בין

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

(להלן - "המשרד")

באמצעות מורשי החתימה במשרד

### לבין

עיריית באר שבע

(להלן - "העירייה")

באמצעות מורשי החתימה בעירייה

(להלן ביחד - "הצדדים")

וביום 28.2.2000 חתמו הצדדים על הסכם לביצוע עבודות פיתוח בשטח תב"ע 33/102/02/5 א', במתחם הכניסה לעיר באר שבע (להלן - "מתחם רגר") ומימון ביצוע אותן עבודות, באמצעות גביית הוצאות פיתוח על ידי המשרד וגביית אגרות והיטלים על ידי העירייה (להלן - "הסכם רגר");

הואיל

• העתק הסכם רגר מיום 28.2.2000 מצורף כנספח א' להסכם זה.

וביום 4.1.2012 חתמו הצדדים על תוספת להסכם רגר (להלן - "תוספת להסכם רגר");

הואיל

• העתק התוספת להסכם רגר מיום 4.1.2012 מצורפת כנספח ב' להסכם זה.

ובהסכם רגר ובתוספת להסכם רגר התחייבה העירייה, בין היתר, להעביר את חלקם של הקרקעות המצויות במתחם רגר, ואינן בבעלות המדינה, בפיתוח תשתיות מתחם רגר, וזאת באמצעות גביית אגרות והיטלים מגורמים פרטיים שהינם בעלי הזכויות בקרקעות אלה המוגדרות בהסכם רגר כ"מגרשי העירייה" (להלן - "מגרשי העירייה" המפורטים בנספח א' להסכם רגר במספר סידורי 1 עד 6), וכן נקבע כי העירייה תגבה אגרות והיטלים בשיעור חלקי מהזוכים במכרזי קרקע המדינה, והכל כמפורט בהסכמים האמורים;

והואיל

ובהסכם רגר הוסכם, בין היתר, כי חלקם היחסי של מגרשי העירייה בפיתוח התשתיות במתחם רגר, מתוך כלל תקציב פיתוח המתחם, הינו 43.69%, וזאת בהתאם לאומדן עלויות הפיתוח שהיה קיים באותה עת במשרד;

הואיל

טו ק.י. טל. כ.י. פ.י.

והואיל ובהסכם רגר הוסכם, בין היתר, כי העיריה תעביר למשרד את חלקם היחסי של מגרשי העיריה בפיתוח התשתיות במתחם רגר ללא תלות בגביית הכספים בפועל מבעלי המגרשים האמורים (באמצעות אגרות והיטלים) על ידי העיריה;

והואיל ובהסכם רגר הוסכם, בין היתר, כי ככל שיתקבלו במשרד כספים מטעם גורם אחר מלבד העיריה, לצורך פיתוח מתחם רגר, יחשבו כספים אלה כהשתתפות של העיריה בפיתוח מתחם רגר ויופחתו מהסכום אותו על העיריה להעביר למשרד על חשבון הפיתוח;

והואיל ובהתאם לאמור בתוספת להסכם רגר, קיבל המשרד התחייבות ממשרד התחבורה בסך של 27,949,370 ₪ (נכון למודד תשומות הבנייה 8/2011), כהשתתפות משרד התחבורה בפיתוח מתחם רגר;

והואיל ובחלוף השנים, כמקובל במשרד, עודכן אומדן עלויות פיתוח מתחם רגר באופן שעודכנו עלויות הפיתוח בהתאם להוצאות בפועל, וכן נעשתה על ידי המשרד התאמה למציאות התכנונית העדכנית במסגרתה מקדמת המדינה תוכניות לבניית עשרות אלפי יחידות דיור נוספות בעיר באר שבע, אשר יחזקו את מעמדה כמטרופולין, ואשר עושות שימוש, או שהן צפויות לעשות שימוש בתשתיות מתחם רגר, ואשר שיוקן יעשה בהתאם להסדרים שיקבעו בהסכם-גג שיחתם לעניין זה בין המדינה לעיריה;

והואיל ובהתאם לחישוב עלויות הפיתוח המעודכן שביצע המשרד, חלקם היחסי של המגרשים שאינם בבעלות מדינה, בהם גם מגרשי העיריה, בפיתוח התשתיות במתחם רגר הנו 7.7% מכלל יחידות הדיור בתכנית המתאר הנתמכות על ידי תשתיות אלה;

והואיל ובהתאם לחישוב עלויות הפיתוח המעודכן, ובהתחשב בכספים שהועברו למשרד ממשרד התחבורה, מילאה העיריה באופן מלא את התחייבותה הכספית כלפי המשרד כפי שהיא נובעת מהסכם רגר ומהתוספת להסכם רגר, לאחר שחלקם היחסי של המגרשים שאינם בבעלות המדינה עודכן כאמור;

• חישוב עלויות פיתוח מעודכן, וכן חישוב חלקם היחסי של המגרשים שאינם בבעלות המדינה בפיתוח תשתיות מתחם רגר, מצורף כנספח ג' להסכם זה.

והואיל ובד בבד עם החתימה על הסכם זה, חותמים הצדדים על הסכם גג ובו הסדרים לעניין תכנון, שיווק ופיתוח קרקעות בהיקף של כ-20,000 יחידות דיור בעיר באר שבע, כנזכר לעיל (להלן - "הסכם הגג"), במסגרתו מוסכם, בין היתר, כי האחריות לתכנון ופיתוח מתחם רגר, אשר הוטלה בהסכם רגר על המשרד, תעבור לידי העיריה, בכפוף להעברת כספים על ידי המשרד כמפורט בהסכם-הגג;

### לפיכך הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. על אף האמור בכל מקום אחר, לרבות ובמיוחד בהסכם רגר ובתוספת להסכם רגר, מסכימים הצדדים כי העיריה מילאה באופן מלא את התחייבותה הכספית כלפי המשרד הנובעת מהסכם רגר ומהתוספת להסכם רגר, בהתאם לחישוב עלויות הפיתוח המעודכן, ובהתחשב בכספים שהועברו למשרד ממשרד התחבורה, כמפורט לעיל. המשרד מצהיר, כי לאור האמור אין לו כל טענה/דרישה/תביעה מהעיריה בגין התחייבות העיריה כאמור, והעיריה מצהירה כי אין לה כל טענה/דרישה/תביעה כספית מהמשרד בגין הסכם רגר או התוספת להסכם רגר. עם זאת, יובהר ויודגש כי לעניין תביעת חברת " ארזי הנגב בע"מ " כנגד העירייה והמשרד כל אחד מהצדדים שומר על טענותיו.

8.6

ז"א

ל' ע'

י.י

7.4

2. בנוסף, על אף האמור בהסכם רגר ובתוספת להסכם רגר, לרבות בסעיף 5 ב (1) להסכם רגר, מתחייבת העיריה לקזז קיזוז מלא את מלוא סכום האגרות וההיטלים המוטלים מכוח חוקי עזר עירוניים, וזאת ביחס לקרקעות המדינה שישווקו החל ממועד חתימת הסכם זה במתחם רגר, באופן שהעיריה לא תגבה מהזוכים במכרזי הקרקעות כאמור כספים כלשהם בגין היטלי פיתוח.

• פירוט המתחמים שהם קרקעות מדינה, הכלולים בהסכם רגר, לגביהם יבוצע על ידי העיריה קיזוז מלא מאגרות והיטלים, מצורף כנספח ד' להסכם זה.

3. מוסכם, כי העיריה והמשרד ימנו רו"ח מטעמם לצורך בדיקת סך האגרות וההיטלים הסכום שגבתה העיריה ממגרשי העיריה, ככל שגבתה, החל ממועד חתימת הסכם רגר ועד ליום חתימת ההסכם. הבדיקה תושלם בתוך 60 יום, ובסיומה תעביר העיריה למשרד את הסכום שיקבע כאמור מוצמד למדד המחירים לצרכן מיום גבייתו ועד למועד העברתו למשרד.

4. הצדדים מצהירים על הסכמתם, כי גביית כספי היטלי פיתוח על ידי העיריה ממגרשי העיריה, החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך, תעשה בהתאם לחוקי העזר ולכל דין, וכי לא יחולו לעניין זה הכללים שנקבעו בהסכם רגר, או בתוספת להסכם רגר. לצד זאת מוסכם, כי ככל שיגבו כספים כאמור, תעביר אותם העיריה לידי המשרד תוך 60 יום ממועד גבייתם, לצורך מימון תשתיות-על המפורטות בהסכם הגג, שיוגדרו באופן מדויק קודם העברת הכספים כאמור. לחילופין, רשאים הצדדים לסכם כי הסכום האמור ישאר בידי העיריה וישמש אותה למימון תשתיות-על המפורטות בהסכם הגג, כנגד הפחתת סכום שווה מהוצאות הפיתוח שיגבה המשרד בעת שיווק המתחמים שבהסכם הגג. באשר לסעיף זה, מוסכם כי כספים שגבתה העיריה כהיטל שצ"פ, ישמשו אך ורק למימון הקמת שצ"פים, במסגרת תשתיות העל שבהסכם הגג. אחת לשנה יועבר דיווח מהעירייה בנושא זה לחשב המשרד ולמנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה במשרד.

המשרד ישיב לעירייה סכום שהעבירה לו לפי הסכם זה במקרה בו יתקבל פסק דין חלוט של בית משפט הקובע כי גבייתו נעשתה ללא בסיס בדין. העיריה תעדכן את המשרד על הגשת תביעה כאמור, ולבקשת המשרד, תצרף את המשרד כצד להליך.

5. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעיריה בלבד, ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התשלי"ג-1973, או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העירייה מצהירה בזאת כי חתימתה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

איו"ח  
משרד הבינוי והשיכון  
ויקטור וויס  
סגן בכיר - לחשבת הכללות  
גיו"ח

תומר כהן - רו"ח  
מזכר העבודה  
ירינה כהן  
אליזבת באר  
אשר - רא"ח



Handwritten scribbles and lines in the top left corner.

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום 28 בחודש 2 ב שנת 1999 2000  
כב' גאון א' ע"ס

בין

ממשלת ישראל/משרד הבינוי והשיכון בשם  
מהינת ישראל המיוצגת על ידי  
(שיקרא. להלן - משרד השיכון)

לבין

עיריית באר - שבע (שתיקרא להלן - העירייה)

והועדה המחוזית לבאר - שבע אישורה: תוכנית בניין ערים לדרך רגל  
בבאר - שבע שמספרה 33/102/02/5 א' המשתרעת על שטח של 417,100 מ"ר  
והכוללת שטח סחיר של 164,166 מ"ר שבו זכויות בנייה של 414,625 מ"ר  
ליעורים: מגורים, מסחר, מוסדות ומוסדות ציבור (להלן "הת.ב.ע. המאושרת או  
"שטח הפרוייקט").

והואיל:

ומשרד השיכון ועיריית באר - שבע מעוניינים לפתח את התשתיות שבתחום  
הפרוייקט באופן שמשרד השיכון יבצע את הפיתוח הכללי כדי לאפשר בניית כל מבני  
המגורים המסחר, המשרדים ומבני הציבור שבתחום הת.ב.ע. המאושרת, וכדי לשווק את  
חלקו של משרד השיכון.

והואיל:

ומספר יחידות הדירור הכולל שניתן לבנות על מי הת.ב.ע. המאושרת הינו 1,620 יח"ד  
הזכויות הבנייה למסחר ומשרדים הינם 206,080 מ"ר, וכדי לבנות מכנה משותף לזכויות  
בנייה לפרוייקט כולו מוסכם שלעניין הסכם זה - 80 מ"ר מסחר ומשרדים הינם שו"ע  
ליחידת דירור אחת, ולכן סך כל זכויות הבנייה למסחר ומשרדים שווה 2,576 יח"ד שו"ע,  
ולכן בתחום הפרוייקט כולו 4,196 יח"ד שו"ע.

והואיל:

ומטרתו של הסכם זה להסדיר בין השותפים את נושא כימון הפרוייקט ואת  
דרך החזר הוצאות הפיתוח למשרד השיכון ואת כל הכרוך בביצוע הפרוייקט.

והואיל:

משרד הבינוי והשיכון  
עיריית באר - שבע  
עיריית באר - שבע

עיריית באר-שבע  
יעקב טייכר  
ראש העיר

מנהל המכרז  
לפי צו של משרד הבינוי והשיכון

Handwritten mark or signature.

Large handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.

לפיכך הוצהר והוחלט כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד ממנו.

2. נתוני הפרוייקט; מיקומו, שטחו ואומדן עלויותיו מפורטים בנספחים.

נספח א' - טבלת ריכוז נתוני ת.ב.ע. דרך רגל.  
נספח ב' - מפת הפרוייקט בחתך מגרשי מ.מ.י. ומגרשים אחרים.  
נספח ג' - אומדן עלות ביצוע הפרוייקט.

3. פיתוח הפרוייקט ושיווקו

א. משרד השיכון יתכנן את כל התשתיות הנדרשות בפרוייקט כולל: מים, ביוב, ניקוז, כבישים; חשמל, תאורה, סילוק והעברת מטרים, מדרכות, שצ"פים ועוד, לפי רשימת עבודות ואומדן (נספח ג').

ב. משרד השיכון יבצע ויפקח על ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות והמפורטות בסעיף קטן (א) לעיל וכן יעביר לעירייה את כל התשתיות במדורג; עם סיומה של כל עבודה ועבודה במהלך ביצוע הפרוייקט.

ג. משרד השיכון יהיה אחראי על מערכות התשתיות והפיחוח הגובלות במגרשים, וימסרם לבעלי המגרשים, שבגינם שולמו מלא הוצאות הפיתוח למשרד השיכון, עד למסירתם לעיריית באר - שבע.

ד. התכניות לביצוע הפרוייקט יתואמו עם מהנדס העירייה ויאושרו על ידו.

ה. משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עם מ.מ.י. ישווק את המגרשים שבעלות מ.מ.י. כמפורט בנספח א' וכמתואר בנספח ב' בצבע ירוק - (להלן "מגרשי מ.מ.י."). השיווק יבוצע בשלבים, בהתאם עם מ.מ.י. ובהתאם לקצב התקדמות עבודות הפיתוח.

ו. משרד השיכון יעדכן באופן שוטף את סך ההשקעות בפרוייקט בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון, ויעדכן את עיריית באר-שבע אחת לשנה.

4. מימון הפרוייקט

מימון הפרוייקט יבוצע על ידי משרד השיכון ועיריית באר - שבע בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד בפרוייקט כמפורט להלן:

א. מימון משרד השיכון

משרד השיכון ישווק את מגרשי מ.מ.י., בהתאם עם מ.מ.י., שבהם ניתן לבנות 1117 יח"ד וכן 99,790 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים שהינם 1,247 יח"ד שו"ע. סך הכל במגרשי מ.מ.י. 2,364 יח"ד שו"ע.

תלקו של משרד השיכון במימון הוצאות הפיתוח של הפרוייקט יהיה בטיעור חלקם היחסי של מגרשים אלה מסך כל פירוט הבמות בהתאם לת.ב.ע. המאושרת.

עיריית באר-שבע  
יעקב טהרמן  
ראש העיר

התאגדות מגרשי מ.מ.י.  
עיריית באר-שבע

אשר

lc

183 000

אשר על כן, חלקו של משרד השיכון במימון הוצאות הפיתוח יהיה בשיעור 56.31% מסך ההוצאות בפרוייקט. על פי אומדן הפיתוח הכללי - המפורט בנספח ג', חלקו של משרד השיכון במימון הפרוייקט יהיה 104.09 מליון ש"ח, על בסיס מדד בחירי תשומות לבניה 7/99.

ג. מימון עיריית באר - שבע

עיריית באר - שבע תישא בעלות מימון הוצאות הפיתוח של הפרוייקט בשיעור חלקם היחסי של המגרשים שאינם משווקים במישרין על ידי מ.מ.י. כמפורט בנספח א' וכמתואר בצבע צהוב בנספח ב' (להלן "מגרשי העירייה").

אשר על כן, חלקה של העירייה במימון הוצאות הפיתוח יהיה בשיעור 43.69% מסך ההוצאות בפועל. על פי אומדן הפיתוח הכללי - המפורט בנספח ג', חלקה של העירייה במימון הפרוייקט יהיה 80.76 מליון ש"ח, על בסיס מדד מחירי תשומות לבניה 7/99.

ד. התחייבויות העירייה

העירייה מתחייבת לשלם למשרד השיכון 43.69% מסך ההוצאות בפועל לביצוע פיתוח הפרוייקט שעל פי אומדן המפורט לעיל הינם כ - 80.76 מליון ש"ח, על בסיס מדד מחירי תשומות לבניה 7/99. העירייה תהזיר למשרד השיכון את הוצאות הפיתוח כפי שיפורט להלן:

א. החזר הוצאות הפיתוח - הסדר תשלומים

1. העירייה מתחייבת שלא לאפשר ולא לאשר בניה במגרשי העירייה שבתחום הפרוייקט בטרם תוודא שכל בעל מגרש ישלם את מלוא התשלומים שאותם עליו לשלם על פי החוק וחוקי העזר. העירייה תימנע מלאשר היתרי בניה בטרם ישולמו תשלומים אלו.

2. העירייה מתחייבת להעביר למשרד השיכון את התקבולים מהיטלי פיתוח והיוב בעלים, שקיבלה מהמבקשים לבנות במגרשי העירייה - מייד עם קבלתם, באופן מיידי ורציף ושוטף. תקבולים נוספים יועברו על ידי העירייה למשהב"ש כמובהר בסעיפים 5.א.4 ו- 5.א.5.

3. במידה והעירייה תקבל סיוע מימון לפרוייקט מגורמים אחרים (כגון: משרד התחבורה) - יועבר המימון ישירות למשרד השיכון על השבון חלקה של עיריית באר - שבע במימון הפרוייקט.

4. במידה והתקבולים השוטפים שתשלם העירייה למשרד השיכון (על פי סעיפים 1.2, (לע"ל), במשך 4 השנים הראשונות לקיום ההסכם, (החל כמועד כריתתו) יקטנו מ - 27 מליון ש"ח - תשלם העירייה למשרד השיכון בתום השנה הרביעית את הסכום החסר כדי שסך כל תשלומי העירייה בתום השנה הרביעית לא יפחתו מ - 27 מליון ש"ח במחירי ההסכם כשהם צמודים למועד התשלום.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the right and several official stamps on the left and bottom center.

למען הסר ספק, מובהר בזאת שהערייה בהחייבת לפעול על פי סעיפים 1,2,3 דלע"ל ותשלום המינימום בסך 27 מליון ש"ח כאמור בסעיף 4 נועד רק למקרה שבו ההכנסות השוטפות יקטנו מתשלום המינימום הנ"ל.

5. במידה והתשלומים השוטפים שתשלם העירייה למשרד השיכון (על פי סעיפים 1,2,3 לע"ל) במשך 10 שנים, מיום חתימת הסכם זה, יקטנו מסך כל ההוצאות בפועל של משרד השיכון לפיתוח הפרוייקט - תשלם העירייה למשרד השיכון את הסכומים החסרים (על פי חלקה היהסי שהינו 43.69% מסך כל ההוצאות) בחום השנה ה- 10 לחתימה על הסכם זה.

6. מוסכם ומובהר בזאת שהעירייה תשלם למשהב"ש תשלומים שוטפים ומיידים בכל עת שתאשר לבעל/מחזיקי מגרשי העירייה לנצל את זכויות הבניה.

ב. תשלומי אגרות והיסלי פיתוח לעיריית באר - שבע

1. מכיוון שמשרד השיכון מבצע את כל עבודות הפיתוח (לכל הפרוייקט) מוסכם בזאת שהיזמים שירכשו את המגרשים מ.מ.י. - במסגרת שיווק מגרשי מ.מ.י. - יקבלו פטור של 75% מאגרות והיסלי פיתוח: ביוב, מים, כבישים וכל היטל אחר הנוגע לעבודות פיתוח באופן שישלמו רק 25% משיעורם המלא.

2. כמו כן מוסכם שבעל/מחזיקי מגרשי העירייה - יחוייבו במלא האגרות והיסלי הפיתוח שיועברו למשרד השיכון על"ח החזר הוצאות פיתוח.

6. לוח זמנים

א. הפרוייקט מתוכנן להתבצע במשך כ- 12 שנים במועד החתימה על הסכם זה, כאשר הפיתוח יבוצע בשלבים עד לסיומו המוחלט וכללית כמפורט להלן.

שיווק מגרשי מ.מ.י. יהיה בהתאם לביקוש וכפי שיוחלט על"י משרד השיכון ומ.מ.י.

ב. הפיתוח יבוצע בשלבים בהתאם לאילוצים ההנדסיים וקצבי השיווק.

ג. שלבי ביצוע הפיתוח יהיו כדלהלן:

שלב א' - ביצוע כביש מס' 3 ופינוי מטרדים.

שלב ב' - ביצוע כביש מס' 1 - שדרות הגר ופינוי מטרדים (תיעול מים, ביוב ותאורה).

שלב ג' - ביצוע עבודות פיתוח בכבישים 3 + 1 וביצוע שצ"פים.

7. הוראות כלליות

1. בכל הקשור והכרך בביצוע הסכם זה יפעלו הצדדים לפי מיטב הידע המקצועי והנוהג המקצועי בענף הבניה וכמקובל בהסכם שבין 2 דשויות גדולות ומרכזיות בענף הבניה

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. A circular stamp contains the text: "המחלקה לתכנון ולבניה" (Planning and Construction Department). There are several handwritten signatures and initials, including a large "3" and a signature that appears to be "אור" (Ora).

בארץ תוך הפעלה אמות מידה ציבוריות ביחסים שבין

2. הצדדים מצהירים כי ידוע להם כי נושא המימון של הפרוייקט והעברת מלוא הכספים למימון הפרוייקט באופן מיידי ושוטף הם מנשמת אפו של ההסכם ומתחייבים להקפיד ולבצעו כלשונו וזכרותו.

3. אומדני עלות הפיתוח וההכנסות הצפויות, ולוחות הזמנים ושלבי הביצוע נעשו לפי מיטב הידע המקצועי אך אינם בגדר התחייבות אלא בבחינת תכנית שבכוונת הצדדים להגשימה במועדה.

4. כל שינוי להסכם זה יעשה רק בכתב כשהוא חתום על ידי 2 הצדדים.



*[Handwritten signature]*

משרד הבינוי ואשיכון  
*[Handwritten signature]*

עיריית ב"ש

*[Handwritten note: אחרון באר-שבע פגום הוא סליחו]*

עיריית באר-שבע  
פגום סליחו  
איש העיר

הצדדים  
מכר  
עיריית באר-שבע

אביה אמרת  
מנהל אגף פרוגרמות

עיריית באר-שבע  
\* \* \*  
באר-שבע

*[Handwritten signature]*

נספח ג'

אומדן עלויות פיתוח

שדרות רגל

באר - שבע

מס' סידור	מיקום	פרוט העבודה	אומדן ביצוע
1.	כביש מס' 3 (17 מ' רוחב) מערב	<p>א. כביש + תעול</p> <p>ב. הכנות לבזק העתקת קווים</p> <p>ג. הכנות לח"ח</p> <p>ד. תשלום לבזק עבור חיבורים מחדש</p> <p>ה. תשלום לח"ח (עבור העתקות)</p> <p>ו. תאורת רחובות</p> <p>ז. קו מים</p> <p>ח. קו ביוב</p>	<p>4.818.390</p> <p>2.173.786</p> <p>845.361</p> <p>1.086.893</p> <p>1.509.574</p> <p>1.569.956</p> <p>1.227.468</p> <p>1.479.845</p>
	סה"כ		14.711.273
2.	כביש מס' 1 כולל שינויים בכבישים צמודים + חיבורים דרך מצדה, ביאלק, שז"ר	<p>א. כביש</p> <p>ב. תעול (מובל ראשי)</p> <p>ג. מים</p> <p>ד. ביוב</p> <p>ה. תאורת רחובות</p> <p>ו. הכנת לבזק, עתקת קווים</p> <p>ז. הכנת לח"ח</p> <p>ח. תשלום לבזק עבור חיבורים חדשים</p> <p>ט. העברת קווים קיימים</p> <p>י. תשלום לח"ח (העתקת כבלי פיקוח)</p> <p>יא. מסרדים (קווי מים)</p> <p>יב. מסרדים (קווי ביוב)</p>	<p>20.478.159</p> <p>31.319.537</p> <p>1.376.600</p> <p>6.538.849</p> <p>3.864.508</p> <p>6.002.064</p> <p>3.019.147</p> <p>6.098.677</p> <p>2.536.084</p> <p>401.508</p> <p>917.733</p>
	סה"כ		82.552.866

ציליה אפרתי  
מנהל גנני פרוג'מון  
שכ המערה

עיריית באר-שבע  
יחידת טכני  
ראש העיר

אוי

א

724.550	א. שצ"פ מס' 23	פיתוח ושצ"פים	3.	
873.685	ב. שצ"פ מס' 13			
313.807	ג. מעבדים שביל והולכי רגל			
539.742	ה. שצ"פים מס' 25,26,28			
996.222	ו. צומת תפן קטע אוניברסיטה + שצ"פ מס' 33			
900.927	ז. שצ"פ מס' 31			
665.873	ח. שצ"פים 16+24, שצ"פ חזיתי מסביב ליד לבנים			
7.687.163	ט. מדרכות: מ"א 5500 רוחב ממוצע 4.50 מ', א" תנועה: 4300 מ"א רוחב ממוצע 4.00 מ'			
12.641.969				סה"כ
3.019.147	א. התאמת פיתוח והעתקת תשתיות שכונה ג'			עבודות מחוץ לאתר (לראש השטח)
3.622.976	ב. התאמת פיתוח והעתקת תשתיות שכונה ב'			
3.019.147	ג. התאמת פיתוח והעתקת תשתיות שכונה ד'			
2.415.318	ד. התאמת פיתוח והעתקת תשתיות שכונה מרכז אזורי			
3.260.679	ה. פירוק רמזורים קיימים והתקנת 9 רמזורים חדשים			
483.064	ו. כניסה לבית חולים סורוקה			
15.820.331		סה"כ		

5. ב.נ.מ. והעמסות

125.726.442 ש"ח	סה"כ כללי -
12.572.644 ש"ח	ב.נ.מ. (10%) -
138.299.087 ש"ח	סה"כ כולל ב.נ.מ. -
2.765.982 ש"ח	מדידות 2% -
8.297.945 ש"ח	תכנון 6% -
5.531.963 ש"ח	ניהול 4% -
3.097.900 ש"ח	פרצלציה -
157.992.877 ש"ח	סה"כ כללי
26.858.789 ש"ח	מע"מ
184.851.666 ש"ח	סה"כ כולל מע"מ

6. מדד 7/99

ר ש ם

אבי הר - שגיא  
מנהל הפרוייקט

עיריית באר-שבע  
יסקב טרנר  
ראש תעלה

יצחק אלגיש  
ראש המשרד

מי

lc

15000

טבלת ריבוי נהוגי ת.ב.ע.מסי 33/102/02/5 א

שנת הדיו ממוצע נתיב	יחיד	הגבילה	ה.ב. ויקר	ה.ב. מנדים	שעה	מנרש משנה	מ"י הנרש	פעולה	נתיב סיפורי
139	79	10,950	-	10,950	2,174	א	957	שכון ומחוק	1
105	25	22,245	19,620	2,625	12,145	ב			
130	150	35,350	15,850	19,500	5,554	1			
	254	68,545	35,470	33,075	19,773			התי"ב	
137	69	10,250	800	9,450	4,979		211	רפ"ש	2
		16,000	45,000	-	39,991		214	בית הלוי סדוקה	3
		520	520	-	1,332		955	התנה דלק	4
51	90	7,510	2,100	5,410	3,355		205	אנויברסית	5
51	90	7,510	2,100	5,410	4,812		207		
					3,175		33		
	180	15,220	4,200	11,020	13,337			התי"ב	
		19,300	19,300		8,579		945	קדוניה	6
136	160	20,300	20,300	-	6,169		953	מנהל	7
		27,800	6,000	21,800	6,633		954		
136	160	29,300	7,500	21,800	8,469		955		
		1,500	1,500	-	2,532		217		
138	219	33,350	3,160	30,200	8,529		208+208א		
138	192	29,450	2,950	26,500	8,258		209+209א		
138	192	29,720	3,280	26,500	8,936		210+210א		
143	84	12,000	-	12,000	4,812		212		
140	42	5,900	-	5,900	2,967		213		
		20,200	20,200	-	6,355		349		
		14,600	14,600	-	4,091		959		
		3,000	3,000	-	2,500		960		
151	68	11,300	1,000	10,300	4,300		201		
		11,100	11,100	-	2,593		951		
	1,117	254,590	99,530	155,060	76,075			התי"ב	
	1,520	414,425	205,880	208,545	164,156			התי"ב	


  
 ערנית באר-עמ"ש  
 נעקב ט"ש  
 ראש העיר



# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות



ירושלים, כ"ג בטבת תשע"ב  
18 בינואר 2012  
סימוכין 2012011802070

אל: גבי אבישג אבטובי – מנכ"לית עיריית באר שבע  
מר מוטי קלרמן – מנהל מחוז דרום

## הנדון: תוספת להסכם מיום 28.2.2000 שד' רג' באר שבע

רצ"ב תוספת להסכם שנחתם בין המשרד לבין העירייה מיום 28.2.2000 חתומה על ידי מורשי החתימה של המשרד והעירייה.

אנא צרפו הסכם זה להסכם המקורי שנחתם בין הצדדים.

תודה לכל אלה שעסקו במלאכה.

  
מברכה,  
צביה אפרתי  
מנהלת אגף פרוגרמות

העתק: מר מרדכי מרדכי, המנהל הכללי  
גבי ציפי בירן, היועצת המשפטית  
מר אלון שלזינגר, חשב המשרד  
גבי חנה גבאי, ס/בכירה ליועצת המשפטית  
גבי מאיה שטיין, מנהלת תחום פיתוח  
גבי טל לוטוק, עו"ד לשכה משפטית  
גבי אלה קונטורר, אגף פרוגרמות

**אישור הלשכה המשפטית**  
 תוספת לחסכם מיום 28/2/2000 אשר נחתם בין משרד הבינוי והשיכון לבין עיריית באר-שבע  
 הנתקנת זו נערכה לאחר קבלת  
 מות דעת היובית של הלשכה המשפטית  
 ועלויות באר-שבע, כי ניתן לחתום על הסכם זה  
 תאריך: 4/11/12  
 חתמה והותמת  
 עיריית באר-שבע

בין

ממשלת ישראל / משרד הבינוי והשיכון בשם

מדינת ישראל המיתגת ע"י המורשים לחתום בשמה כדין

(להלן: "משרד השיכון" או "המשרד")

לבין

עיריית באר-שבע

המיתגת ע"י המורשים לחתום בשמה כדין

(להלן: "העירייה")

- והועדה המחוזית לבאר שבע אישרה תוכנית בניין ערים לדרך רג'ר בבאר שבע שמספרה 33/102/02/5 אי המשתרעת על שטח של 417,100 מ"ר והכוללת שטח סחיר של 164,166 מ"ר שבו זכויות בניה של 414,625 מ"ר ליעודים של: מגרשים, מסחר, משרדים ומוסדות ציבור (להלן: "ה ת.ב.ע המאושרת" או "שטח הפרויקט"). **והואיל;**
- והצדדים היו מעוניינים לפתח התשתיות בשטח הפרויקט, באופן שהמשרד יבצע את הפיתוח הכללי כזי לאפשר בניית כל מבני המגורים, המסחר, המשרדים ומבני הציבור שבתחום ה- ת.ב.ע המאושרת וכדי לשווק חלקו של המשרד. **והואיל;**
- ולצורך פיתוח התשתיות כאמור חתמו הצדדים על הסכם בתאריך 28/2/2000 כיב באדר אי תשי"ס (להלן: "ההסכם"), הרצ"ב כנספת בי והמהווה חלק בלתי נפרד מתוספת זו; **והואיל;**
- ומטרת ההסכם והאמור הייתה, להסדיר את נושא מימון הפרויקט ואת אופן נשיאת הצדדים בעלויות ההסכם וחלוקת העלויות ביניהם ואת כל הכרוך בביצוע הפרויקט, לרבות את משך ביצועו; **והואיל;**
- ולאור השפל המתמשך בשוק הנדל"ן בכלל ובבאר שבע בפרט, לא יכלו בעלי הקרקע לפעול למימוש זכויותיהם ואף, לא צלחו השיווקים בשטח הפרויקט. זאת, בניגוד לציפיות הצדדים אשר עוגנו בהסכם. **והואיל;**
- וברצון הצדדים לקיים את ההסכם, בכפוף להארכת לוחות הזמנים הקבועים בהסכם, תן באשר לביצוע ההסכם ותן לצורך התאמת לוחות הזמנים למימון הפרויקט למציאות בפועל והסדרת התשלום על ידי העירייה, תוך הארכת לוחות הזמנים שנקבעו בהסכם.

לפיכך הוצהר והוחלט בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא לתוספת זו ונספחיה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם מיום 28/2/2000.

2. סעיף 4.א.5 - יבוטל ובמקומו יבוא: "במודה (התקבולים השוטפים ששילמה או שתשלם העירייה למשרד (על פי סעיפים 5 א(1) ו-5 א(2), להסכם), במשך ועד תום 5 השנים הראשונות, ממועד חתימת תוספת זו, יקטנו מ- 27 מליון ₪, במחירי ההסכם (צמוד למדד תשומות הבניה 7/99),

תומך ביינוף רח"ח  
 תאריך: 4/11/12  
 ראש העיר  
 (מגור-שבע)  
 c

תשלם העירייה למשרד בתום השנה החמישית, לרבות הסכומים שכבר שולמו במועד חתימת תוספת זו, את הסכום החסר כשהסכום צמוד למדד היוזע במועד התשלום, כדי שסך כל תשלומי העירייה בתום השנה החמישית, לא יפחתו מ-27 מיליון ₪ במחירי ההסכם (נכון למדד 7/99) כשהם צמודים למדד היוזע במועד התשלום.


3. סעיף 5.א.5) להסכם יבוטל ובמקומו יבוא: "במידה והתשלומים השוטפים ששולמו ושתשלם העירייה למשרד (על פי סעיפים 5 א'1,2,3) להסכם) במשך 7 שנים מיום החתימה על תוספת זו, יקטנו מסך חלקה היחסי (שהינו 43.69%), מסך כל ההוצאות בפועל של המשרד לפיתוח הפרויקט-תשלם העירייה למשרד את הסכומים החסרים בתום השנה ה-7 לחתימת תוספת זו.
4. חרישא של סעיף 6 א' תתוקן באופן הבא: במקום המילים: "הפרויקט מתוכנן להתבצע במשך 12 שנים ממועד החתימה על הסכם זה", יבאו המילים: "הפרויקט מתוכנן להתבצע במשך כ-7 שנים נוספות ממועד החתימה על תוספת זו".
5. בהתאם לסעיף 5 א' (3) להסכם, מובהר בין הצדדים כי ממועד חתימת ההסכם, התקבלו במשרד כספי משרד התחבורה אשר בערכים נומינאליים עומדים על סך של 21,018,000 ₪ ונכון למדד 8/2011, עומדים על סך של 27,949,370 ₪. כפי המפורט בטבלה המצורפת כנספת א' לתוספת זו.
6. למען הסר ספק, מובהר ונוסכם בזה, כי תוספת זו אינה גורעת מהוראות ההסכם ונספחיו ובה להוסיף עליהם. בכל מקרה של סתירה בין הסעיפים האמורים בתוספת להסכם לבין ההסכם יגברו סעיפי התוספת.
7. יתר הסעיפים בהסכם על נספחיו, יישארו בתוקפם.
8. תוספת זו תחייב את הצדדים לאחר חתימתה ע"י מורשי החתימה של הצדדים ותהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

ולראיה באו הצדדים על ההתם

צביה אפרתי  
מנהלת אגף מרוג'מון  
אלון שניידר  
2012  
חשב משרד הביטוי והשיכון  
העירייה  
תומך/תומכת  
גובר/גוברת

4/11/12

מ/



**נספח א' - העברות משרד התחבורה**

1. בהתאם לסעיף 5 א' (3) להסכם, העביר משרד התחבורה בתאריך 10/4/2002, התחייבות כספית על סך של 25,000,000 ₪ לטובת משרד הבינוי והשיכון.

2. שיעור העברות ומועדם כפי שיפורט בטבלה להלן:

מזד העברה	סכום	מועד העברה	
11/2002	738,000	2002	1.
11/2002	3,280,000	2002	2.
11/2003	10,000,000	2003	3.
11/2004	7,000,000	2004	4.
	<b>*21,018,000</b>	<b>סה"כ</b>	
	<b>27,949,370</b>	<b>סה"כ נכון למזד 8/11</b>	

\*בערכים נומינאליים.

3. יתרת ההתחייבות הכספית של משרד התחבורה, בערכים נומינאליים עומדת על סך של כ- 4 מלייש. צמוד למזד תשומות הבנייה (מ- 10/4/2002 ועד 8/11) עומדת ההתחייבות הכספית על סך של 8,189,360 ₪.

**נספח ד - להסכם שדרות רגר 11/2015**

פירוט המתחמים שהם קרקעות מדינה, הכלולים בהסכם רגר, לגביהם יבוצע על ידי העירייה קיזוז מלא מאגרות והיטלים:

שטח עיקרי	קומות	יעוד	גודל	מיקום	מס' מגרש
מיועד לשיווק עם שינוי יעוד למגורים, כ- 420 יח"ד					<b>953,954,955</b>
13,500 מ"ר	21 קומות מעל הקרקע	מסחר, משרדים וחנייה	6.3 דונם	ליד משכן לאומנויות הבמה	<b>949</b>
7,300 מ"ר	13 קומות מעל הקרקע	מסחר, משרדים וחנייה	2.6 דונם	פינת רחוב וינגייט	<b>951</b>
9,200 מ"ר	בין 8 ל 16 קומות מעל הקרקע	מסחר, משרדים וחנייה	4.1 דונם	צמוד למרכז מורים	<b>959</b>
5,100 מ"ר	8 קומות מעל הקרקע	מסחר, משרדים וחנייה	2.5 דונם	צומת דרך מצדה	<b>960</b>

י. קניאני

**תומר כהן - רשות**  
**סגן המנהל**

ר/א