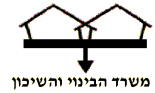


מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור



מסמכי מכרז מס' 6/2011

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

מכרז מס': 6 / 2011

**ניהול פרויקט בניית דירות
במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן"**

יוני 2011

ניהול פרויקט בניית דירות
במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן"

תוכן העניינים

מספר מסמך	הפרק
מסמך 1	נוסח המכרז
מסמך 2	טופס הצעה, הצעת המחיר, התחייבויות ואישורים
מסמך 3	ערבות מכרז
מסמך 4	אישור ר"ח
מסמך 5	התחייבויות המציע
מסמך 6	מערכת מידע ACCESS
מסמך 7	הצהרה בדבר ניגוד עניינים
מסמך 8	נוסח החוזה
נספח א'	התחייבויות החברה
נספח א1	שכר טרחה
נספח ב'	פירוט אנשי הצוות
נספח ג'	דו"ח פעילות חודשית
נספח ד'	דו"ח חודשי בדבר סטטוס הפרוייקט
נספח ה'	התחייבות לשמירת סודיות
נספח ו'	כתב ערבות לביצוע
נספח ז'	הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים
נספח ח'	אישור על קיום ביטוחים
מסמך 9	נוהל מסלול – מחיר דירה למשתכן
מסמך 10	מפ"ל

סימוכין: 14050601157

מסמך 1

**מכרז מס' 6/2011 לניהול פרוייקט בניית דירות
במסגרת "מכרזי מחיר למשתכן"**

משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד הבינוי והשיכון" ו/או "המשרד") מזמין בזה תאגידיים לניהול פרוייקטים להם התמחות בתחומי הנדסת תעשייה וניהול ו/או ניהול פרוייקטים הנדסיים למתן הצעות לניהול פרוייקט בניית דירות במסגרת "מכרזי מחיר למשתכן".

1. פרוייקט "מחיר למשתכן" - הסבר כללי

פרוייקט בניית דירות במסגרת "מכרזי מחיר למשתכן" הוא פרוייקט של בנייה המתבצע במסגרת פרוגרמת משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להחלטות הממשלה מיום 5.6.94, 20.5.96 ו-18.6.97 וכל החלטה נוספת שתתקבל בעניין, באתרים שיקבעו על-ידי המשרד.

לגבי חלק מיחידות הדיור (בהתאם לתמהיל שיקבע שר הבינוי והשיכון) בכל אתר בהתאם להחלטת הממשלה מעת לעת, יקבע משרד הבינוי והשיכון גודל מקסימלי לשטח יחידות הדיור (להלן: "דירות קטנות").

הבנייה תבוצע ע"י חברות/קבלני בנייה (להלן: "חברות בנייה"), שיבחרו על-ידי משרד הבינוי והשיכון באמצעות מכרזים, כאשר התחרות היא על המחיר למ"ר בדירה שישולם ע"י המשתכן.

במסגרת הפרוייקט מופעלים שני מסלולים:

1.1. מסלול העיקרי/ 'הרגיל' - במסלול זה כל הדירות במתחם משווקות לחברות הבנייה במסגרת מכרז "מחיר למשתכן". כלומר, מחיר הזכייה למ"ר חל על כל הדירות במתחם. לפיכך, ניהול הפרוייקט ובכלל זה, השירותים נשוא המכרז הינם בנוגע לכל דירה ודירה (הן "הדירות הקטנות" והן יתר הדירות).

1.2. מסלול 'דירות קטנות' - במסלול זה הדירות במתחם משווקות לחברות הבנייה, כאשר התחרות במכרז הינה בנוגע למחיר למ"ר בדירות הקטנות בלבד. לפיכך, יחול ניהול הפרוייקט ובכלל זה, הפיקוח על מחירי הדירות לגבי הדירות הקטנות בלבד. יתר הדירות אינן כלולות במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן".

בהתאם לכללי המשרד, חייבות חברות הבנייה למכור את "הדירות הקטנות" לאוכלוסיית הזכאים, בהתאם לסדרי עדיפויות, קריטריונים ובדרך שייקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון בנהליו וזאת עד למועד שיקבע משרד הבינוי והשיכון (כיום – לאחר שנה ממועד פרסום הדירות למכירה).

לאחר המועד האמור רשאיות חברות הבנייה למכור את "הדירות הקטנות" לכל המעוניין במחיר שאושר.

יתרת הדירות (ללא מגבלת גודל הדירה) יימכרו על-ידי חברות הבנייה במכירה חופשית לכל המעוניין; כאשר במסגרת 'המסלול הרגיל' - במחיר הזכייה למ"ר ותחת פיקוח במסגרת "ניהול פרוייקט מחיר למשתכן", ואילו במסגרת 'מסלול דירות קטנות' - ללא מגבלה על המחיר.

בהתאם להחלטות הממשלה היקף הפרוייקט יעמוד על 28,500 יח"ד (הן ב'מסלול הרגיל' והן ב'מסלול דירות קטנות'). תיתכן אפשרות להוספת יח"ד לפרוייקט על פי החלטות נוספות, במידה ותתקבלנה.

כיום מצויות בתהליך כ- 25,500 יח"ד כאשר כ- 20,500 יח"ד כבר אוכלסו. יתרת יח"ד נמצאות בשלבים שונים: פרסום מכרזים, קביעת חברות הבנייה הזוכות, תחילת בנייה, מהלך הבנייה, סיום הבנייה ואכלוס משתכנים. יובהר, כי מתוך יח"ד המאוכלסות עדיין מטופלים כ- 50 פרויקטים בהם כ- 2300 יח"ד שבחלקן עדיין בבדיקות.

עוד יובהר, כי 25,511 יח"ד הללו שווקו באופן הדרגתי במהלך כשתים עשרה השנים האחרונות וצפוי כי שיווק יתר יחידות הדיור יעשה בשלבים גם בעתיד. יצוין גם כי במקביל יקטן היקף פעילות החברה ביחס לדירות אשר יאוכלסו במשתכנים.

לצורך הערכה כללית בלבד ולא כנתון מחייב, נציין, כי מדובר בשיווק של כ- 1,500 יח"ד לשנה במסגרת הפרוייקט.

למען הסר ספק, במכרז זה לא מבוקשים שירותי פיקוח הנדסי על הבנייה.

2. תנאי סף

רשאים להגיש הצעות למכרז חברות או שותפויות רשומות העומדות בתנאי הסף הבאים במצטבר:

- 2.1. על המציע להיות גוף משפטי מאוגד רשום במדינת ישראל.
- 2.2. למציע כל האישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ז 1976.
- 2.3. למציע ניסיון מוכח במשך חמש השנים האחרונות לפחות, בניהול פרויקטים.

2.4. למציע ניסיון מוכח, בחמש השנים האחרונות, בניהול של שלושה פרויקטים בתחומי הנדסת תעשייה וניהול ו/או פרויקטים הנדסיים, בהיקף של לפחות 500,000 ₪ בכל אחד מהפרויקטים.

2.5. למציע אין חובות אגרה שנתית לרשות התאגידיים לשנים קודמות. הוא לא נקבע ע"י הרשות כתאגיד מפר חוק ולא קבל ממנה התראה לפני רישום כתאגיד מפר חוק. (על פי המפורט בסעיף 10.3.4 למסמכי המכרז).

2.6. למציע מחזור כספי ע"פ מאזן מבוקר של 0.8 מיליון ₪ לכל הפחות (כולל מע"מ), בכל אחת מ- שלוש השנים האחרונות 2008-2010.

2.7. המציע מתחייב להעמיד צוות קבוע מטעמו לצורך מתן השירותים המבוקשים ואשר עומדים בתנאים הבאים:

מנהל צוות - בעל השכלה אקדמאית מבין התחומים הבאים: הנדסת תעשייה וניהול, מינהל עסקים, כלכלה, ראיית חשבון, הנדסה אזרחית ובנוסף, בעל ניסיון מוכח של שלוש שנים לפחות בניהול פרויקט בתחומים האמורים. (הנדסת תעשייה וניהול או הנדסה אזרחית).

מהנדס בניין - רשום כדין בפנקס המהנדסים והאדריכלים ובעל ניסיון מוכח של שנתיים האחרונות לפחות, בתחום ההנדסה האזרחית.

אדריכל - רשום כדין בפנקס המהנדסים והאדריכלים ובעל ניסיון של שנתיים (האחרונות) לפחות בתחום האדריכלות.

עו"ד - רשום כדין בלשכת עורכי הדין ובעל וותק וניסיון מקצועי של חמש שנים לפחות בתחום הבנייה.

2.8. המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית לקיום הצעתו במכרז בסך 20,000 (כולל מע"מ) בנוסח המצ"ב (מסמך 3). תוקף הערבות עד לתאריך: 18.10.11 (90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז).

3. השירותים הנדרשים:

תאגיד אשר יבחר לניהול הפרוייקט (להלן: "החברה"), יבצע, בין היתר, את השירותים הבאים:

3.1. תיאום בקרה ומעקב אחר תהליך ביצוע הפרוייקט וכל הכרוך בו בכל אחד מהאתרים ואחר כל אחד מהגורמים המעורבים, החל משלב הכנת המכרזים להקצאת הקרקע לחברות הבנייה וכלה במכירת כל הדירות בפרוייקט בהתאם למחירי ונוהלי מסלול

"מחיר למשתכן", לרבות תאום, בקרה, מעקב וכיוצ"ב אחר הפעולות הבאות:

- הכנת מכרזים להקצאת קרקע.
- פרסום המכרזים.
- חתימת חוזים בין המשרד לבין חברות הבנייה.
- התחלות הבנייה.
- אישור המשרד בדבר מחירי הדירות למכירה טרם יציאת חברות הבנייה למכירתן.
- פרסום הדירות ומכירתן ע"י חברות הבנייה בהתאם למסמכי המכרז והחוזה שנחתם בין כל חברות בנייה לבין המשרד.
- סדרי הרשמה והקצאה המבוצעים ע"י חברות הבנייה עפ"י הנוהלים והקריטריונים שיקבעו ע"י המשרד.
- אישור המשרד בדבר תוספת למחירי הדירות בגין שיפורי סטנדרט.
- התקדמות מכירת הדירות ומסירת הדירות.

3.2. הכנה וביצוע של הפעולות הבאות:

- בדיקת מחירי הדירות למכירה, טרם יציאת חברות הבנייה למכירתן, בהתאם להנחיות המנהל.
- בדיקה של התאמת פרסום הדירות לפני מכירתן ע"י חברות הבנייה כאמור במסמכי המכרז והחוזה שנחתם בין כל חברות בנייה לבין המשרד.
- השתתפות בסדרי המיון וההקצאה המבוצעים ע"י חברות הבנייה עפ"י הנוהלים והקריטריונים שיקבעו ע"י המשרד.
- בדיקת מפרט שיפורי סטנדרט המבוקש ע"י הרוכשים ומחירו.

3.3. פיקוח על מכירת הדירות בפועל ע"י חברות הבנייה על כל הכרוך בכך, הן לזכאי משרד הבינוי והשיכון (בשני המסלולים) והן לשאר הרוכשים (ב'מסלול רגיל' בלבד) על-פי המחירים המאושרים, בדיקת מפרט שיפורי סטנדרט ומחירים ואימות הנתונים בכל הדרכים הנדרשות, לרבות בדיקת החוזים שנחתמו בין חברות הבנייה לבין המשתכנים, על מנת לוודא קיום תנאי המכרז והחוזה בין הקבלן למשרד וקיום נוהל מחיר למשתכן. ובדיקת התמורה ששולמה בפועל, אשר תיערך גם לאחר מסירת הדירה למשתכן ("בדיקה לאחר אכלוס"). החברה תבצע בדיקות אצל חברות הבנייה בתדירות הנדרשת על מנת לבצע פיקוח זה.

3.4. איתור וריכוז בעיות בכל אחד משלבי ביצוע הפרוייקט, התראה מיידית והצעת פתרון לבעיות.

3.5. הפעלת מערך ממוחשב לתיאום, מעקב דיווח ובקרה להפעלת הפרוייקט. שינויים ושיפורים יעשו על-ידי החברה בעצה אחת עם המשרד הראשי והמחוזות ובתיאום עם יחידת המחשוב במשרד הראשי.

מערך זה נותן בין היתר מענה למערכת נתונים ארצית ומחוזית. החברה תעביר את הנתונים והמידע המבוקש למשרד הבינוי והשיכון באמצעים מקוונים (באמצעות דוא"ל).

ברשות המשרד מצוי בסיס נתונים ביחס לרוב הדירות ששווקו, המופעל באמצעות מערכת ממוחשבת בסביבה (WORD , EXCEL ,ACCESS).

החברה הזוכה תהיה רשאית להשתמש בבסיס נתונים זה.

רצ"ב (מסמך 6) המפרט את תיעוד המערכת. חברות אשר יהיו מעוניינות לראות את המערכת – יתאמו זאת מראש עם נציג אגף נכסים ודירור.

החברה הזוכה אחראית לקליטה תקינה של מאגר המידע והמערכות הממוחשבות המפעילות אותו, לרבות התיעוד וההדרכה הנדרשים להפעלתם ולאחזקתם במשרד הבינוי והשיכון. החברה הזוכה מתחייבת לסיים ביצוע ההעברה והקליטה האמורים תוך שבועיים מיום חתימת החוזה עימה.

החברה הזוכה מתחייבת כי עם סיום ההתקשרות עמה תעביר את מאגר המידע המעודכן, לרבות המערכות הממוחשבות המפעילות אותו (למעט חומרה) בשלמותם למשרד הבינוי והשיכון, או למי שהמשרד יורה.

3.6. מתן דיווח שוטף בכתב למנהל על התקדמות הפרויקט וביצוע השירותים בכל אתר ואתר, ודיווח חודשי מפורט בראשית כל חודש ב- 3 עותקים כרוכים או בפורמט אלקטרוני כפי שיחליט המנהל (ע"פ רשימת תפוצה שתינתן). הדיווח החודשי יכלול גרפים, טבלאות, דיווח מילולי, רכוז בעיות של כל הנתונים לרבות נתוני הזכייה במכרזים, השיווק, המכירה, וכן כל נתון נוסף אשר יידרש ע"י המנהל.

לעניין זה יובהר, כי המשרד מעסיק מנהל פרוייקט הנדסי וחברה מנהלת/מפתחת בכל אתר אשר בידו מצויים הנתונים הנדרשים בנוגע לאתר שבניהולו. באחריות הזוכה לקבל ולרכז הנתונים הנוגעים לפרוייקט ממנהלי הפרוייקטים ההנדסיים/חברות מנהלות השונים.

3.7. כל הדרוש בהתאם לנוהל המשרד בעניין פרויקט "מחיר למשתכן" הקיים במשרד. לרבות שינויים ועדכונים שיוכנסו בנוהל ע"י משרד הבינוי והשיכון מעת לעת.

רצ"ב נוהל המשרד (מסמך 9) התקף כיום.

3.8. שירותים נוספים כמפורט בנספח א' לחוזה.

3.9. שירותים נוספים כפי שיידרש ע"י המנהל בכל הנוגע לפרוייקט מחיר למשתכן.

4. תקופת ההתקשרות

א. משך ביצוע השירותים הנדרשים הינו לתקופה של שנה ממועד חתימתו ע"י חשב המשרד. הכל, בהתאם להחלטת וועדת המכרזים ובכפוף למגבלות התקציב, חוק התקציב ותקנותיו.

ב. למשרד הבינוי והשיכון שמורה זכות ברירה (אופציה) להאריך תוקף החוזה וביצוע השירותים לתקופות של עד שלוש שנים נוספות, כפי שיקבע המשרד מעת לעת, הכל, בהתאם להחלטת וועדת המכרזים ובכפוף למגבלות תקציב מעת לעת ולחוק התקציב ותקנותיו.

5. צוות החברה לפרוייקט:

על המציע לתת פירוט כוח האדם שיועסק בחברה, כישוריו, ניסיונו תוך ציון שמות האנשים, מקצועם ניסיונם בצירוף קורות חיים והמלצות.

6. שכר הטרחה

6.1 על המציע לנקוב בהצעתו את שכר הטרחה המקסימאלי המבוקש לחודש, לביצוע מכלול השירותים הנדרשים (ללא מע"מ). שכר הטרחה המבוקש יהיה סופי ויכלול את כל הוצאות החברה לרבות הוצאות ניהול, הוצאות סוציאליות וכל הנדרש לביצוע השירותים למעט הצמדות כנדרש בחוזה.

6.2 מובהר כי במשך 30 הימים הראשונים של ביצוע השירותים ע"פ החוזה - המשרד ישלם לחברה הזוכה, שכ"ט בשיעור של 30% משכר הטרחה המלא. בתקופה זו מתחייבת החברה לבצע חפיפה עם החברה אשר מבצעת כיום את השירותים ולבצע כל השירותים הנדרשים. חובת החפיפה כאמור, לרבות התשלום בגינה, לא תחול במקרה והחברה הזוכה היא החברה המבצעת היום את השירותים.

6.3 מובהר בזה, כי התשלום החודשי לחברה הזוכה יתבסס על היקף הפעילות בפועל, בהתבסס על הדרישות המפורטות בסעיף 5 לעיל ובהתאם לכוח האדם שייקבע מעת לעת ע"י המשרד הכל כאמור במסמכי המכרז ובתנאי החוזה.

6.4 יובהר, כי אם שיווק יחידות הדיור החדשות במסגרת הפרוייקט יהא בין 1500-1800, יח"ד, בשנה, לא תנתן כל תוספת לשכר הטרחה שיקבע בהסכם עם החברה הזוכה.

ברם, אם שיווק יחידות הדיור החדשות במסגרת הפרוייקט יהא בין 1,800-3,000 יח"ד בשנה, במקרה זה, תשולם לחברה הזוכה תוספת לשכ"ט בשיעור 10% משכ"ט שיקבע בחוזה עמה.

עוד יובהר, כי אם שיווק יחידות הדיור החדשות במסגרת הפרויקט יעלה על 3,000 יח"ד בשנה, במקרה זה, תשולם לחברה הזוכה תוספת בשיעור של 15% משכ"ט שיקבע בחוזה עמה.

7. אמות המידה לבחירה:

7.1 אמות המידה לבחירת ההצעה הזוכה הינם:

א. איכות המציע והצעה – 50%.

ב. מחיר ההצעה – 50%.

7.2 בבחינת איכות ההצעה ייקח המשרד בחשבון את הקריטריונים הבאים כמפורט במסמכי המפ"ל המצ"ב.

8. הליך בחירת ההצעה הזוכה במכרז:

א. תנאי הכרחי להערכתה של הצעה הינו עמידת המציע בתנאי הסף שנקבעו. בשלב הראשון תפסלנה הצעות אשר אינן עומדות בתנאי הסף.

ב. בשלב השני, תבחנה ההצעות בהתאם לאמות מידה המפורטות לעיל. ההצעות תוערכנה בציונים בין 0-100. רק הצעה שקיבלה ציון הגבוה מ-75 תעלה לשלב הבא.

המשרד יהא רשאי לראיין, לבדוק ולהשתמש בכל שיטה הנראית לו לבדיקת איכותם, ניסיונם וכישוריהם של החברה והצוות המוצע.

מובהר בזאת, כי במקרה בו מספר ההצעות שציון איכות ההצעה שלהם גבוה מ-75 יהיה נמוך משלוש, יהיה רשאי המשרד, על פי שקול דעתו, להעלות לשלב ההצעה הכספית את שלושת ההצעות בעלות ציון האיכות הגבוה ביותר (אף אם הוא נמוך מ-75) ובלבד שציון האיכות שקבלו לא נמוך מ-65.

ג. בשלב השלישי, יערך דרוג ההצעות מבחינת עלות/תועלת: יקבע ציון להצעת המחיר, יחושב הציון המשוקלל של כל הצעה (איכות + מחיר) ויקבע דרוג המציעים.

המדד לדרוג זה הינו ביחס בין איכות ועלות. בתום השלב, יקבע כזוכה מציע

שקיבל הציון המיטבי למשרד. במקרה של הצעות שוות ביחס בין איכות ועלות, תבחר ההצעה בה המחיר נמוך יותר.

9. אין להגיש הצעה משותפת ע"י מספר משתתפים.

10. אופן הגשת ההצעה:

10.1 ההצעה תוגש בנוסח טופס ההצעה המצ"ב ותכלול, בנוסף להצעת המחיר, את הפרטים, ההתחייבויות, האישורים והמסמכים וכמפורט להלן:

10.1.1 פרטים על המציע, כמפורט בנספח 2.
המציע ימציא תיאור מפורט שלו ותחומי התמחותו (לא יותר מ- 3 עמודים) ופירוט ניסיונו הן בחמש השנים האחרונות בניהול פרויקטים והן בניהול שלושה פרויקטים במשך חמש השנים האחרונות בתחומים המבוקשים ובהיקף הנדרש בתנאי הסף לפחות והמלצות (יש לצרף מסמכים).

10.1.2 המציע יפרט בהצעתו את השמות, הפרטים, הניסיון והכישורים של אנשי צוות החברה המיועדים לביצוע הפרוייקט, כנדרש לעיל, בסעיף 5 ויצרף את קורות החיים שלהם.

10.2 אישור ר"ח לגבי:

10.2.1 עמידה בדרישות המכרז להיקף המחזור הכספי של המציע בכל אחת מהשנים 2008, 2009, 2010,

10.2.2 עמידה בדרישות המכרז להיקף הפעילות הכספית בכל אחד משלוש הפרוייקטים המוזכרים בתנאי הסף.

10.3 המציע יצרף להצעתו את האישורים כמפורט בגוף ההצעה. אישורים אלה הינם:

10.3.1 תעודת רישום תאגיד (לתאגיד בלבד).

10.3.2 כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות

מס – התשל"ו (1976). שני אישורים או אישור משולב של:

* אישור מס הכנסה על ניהול ספרי חשבונות.
* אישור מע"מ לעוסק מורשה

10.3.3 שובר בנק הדואר על רכישת מסמכי המכרז.
10.3.4 אישור עדכני מרשות התאגידים בו מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים קודמות וכן מצוין אם התאגיד/חברה הינה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה").

10.4 המציע יצרף להצעתו את ההתחייבויות הבאות (בנוסח המצ"ב – מסמך 5):

10.4.1 התחייבות כי תוקף ההצעה יהיה למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

10.4.2 התחייבות לחתום על נוסח החוזה לניהול הפרוייקט .

10.4.3 התחייבות כי יעשה שימוש לצורך מכרז זה, אך ורק בתוכנות המקוריות.

10.5 ערבות בנקאית בסך 20,000 ₪ (כולל מע"מ) בנוסח המצ"ב (מסמך 3). תוקף הערבות עד לתאריך 18.10.11 (90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז).

10.6 פרוטוקול מפגש הבהרות חתום ע"י המציע.

11. המציע יפרט את הצעתו הכספית.

11.1 הגשת ההצעה תעשה בהתאם למכרז זה. כל שינוי שיעשה במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לזואי או בכל דרך אחרת, לא יובאו בחשבון בעת הדיון בהצעה כאילו לא נכתבו ואף עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

11.2 משרד הבינוי והשיכון יהא רשאי לפי שיקול דעתו, לפסול הצעות אשר לא יצורפו אליהן כל המסמכים המפורטים לעיל.

12.1 החברה הזוכה תתחייב לא לבצע במהלך תקופת ניהול הפרוייקט ושנה לאחר מכן עבודות ו/או מתן שירותים כלשהם לכל גוף שהוא המעורב במישרין, או בעקיפין או שותף בדרך כלשהי בפרוייקט בניית דירות במסגרת "מכרזי מחיר למשתכן", לרבות גופים, חברות בנייה, קבלנים, מתכננים, קבלנים, מתכננים, יועצים, קבלני משנה, משתכנים, רשויות וכיוצ"ב.

12.2 החברה הזוכה תפרט שמות חברות בנייה או גופים אחרים בתחום הבנייה אשר החברה מבצעת עבורם עבודות או שירותים במישרין או בעקיפין.

13. מהזוכה במכרז יידרש:

13.1 לחתום על חוזה בדבר ביצוע השירותים בהתאם לדרישות המכרז ופרטי ההצעה שיאושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

13.2 להמציא ערבות בנקאית או ערבות של חברת ביטוח לביצוע השירותים, בנוסח המובא בנספח לחוזה, בשיעור של 5% מסה"כ היקף ההתקשרות לשנה (כולל מע"מ) הערבות תהייה בתוקף למשך תקופת מתן השירותים+שישה חודשים ולהמציא אישור על קיום ביטוחים כנדרש בחוזה.

13.3 הזוכה יגיש למשרד הבינוי והשיכון את הערבות והביטוחים הנ"ל, בצרף החוזה החתום על ידי המורשים מטעמו, תוך שבעה ימים מקבלת החוזה לחתימה.

14 פגישה להבהרות, שאלות ותשובות תתקיים ביום 13.7.11 בשעה **11:00** בחדר הישיבות בקומת מרתף של בניין א' במשרד הבינוי והשיכון, רח' קלרמון גאנו, שייח ג'ארח, ירושלים.

15 שאלות בכתב יש להפנות עד ליום 11.7.11, בשעה **10:00** לפקס מס' 02-5847569 לידי גב' צימרמן מנהלת אגף נכסים ודיור. או לדוא"ל אלקטרוני sarit@moch.gov.il יש לוודא הגעת השאלות בטלפון

16 פרוטוקול הפגישה יחתם ע"י המציע ויהווה חלק ממסמכי ההתקשרות עם החברה.

17 קבלת מסמכי המכרז

את מסמכי המכרז, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי שכתובתו: www.mr.gov.il או לקבלו במשרד הבינוי והשיכון, בניין א', אגף נכסים ודיור – חדר **283**, טל': **02-5847570**, בימי א'-ה' בין השעות 09:00-13:00.

18 על גורם המבקש להיכלל ברשימת המציעים, לרכוש את המכרז באמצעות תשלום סכום של 500 שקלים לזכות משרד הבינוי והשיכון, חשבון בנק הדואר מס' 0-05036-4 עבור מכרז 6/2011 תוך ציון מספר המכרז על גבי טופס התשלום.

19 העתק של אישור תשלום דמי הרכישה, יש לשלוח לפקס מספר 02-5847857, בליווי מכתב המציין את שם החברה, שם נציגה לצורך מכרז זה, מס' טלפון, מס' פקס וכתובת דואר אלקטרוני. יש לוודא הגעה באיכות מתאימה של האישור באמצעות טלפון 02-5847653.

20 רכישת מסמכי המכרז הינה תנאי להשתתפות במכרז. זכות זאת אינה ניתנת להעברה. דמי הרכישה לא יוחזרו.

21 המעוניין להשתתף במכרז, יגיש למשרד הבינוי והשיכון את הצעתו חתומה מלאה ושלמה בשלושה עותקים מודפסים ומאוגדים. עותק אחד יסומן כמקור ויכלול את כל המסמכים המקוריים שבהצעה למכרז לרבות הערבות הבנקאית.

את הצעות יש למסור במעטפה חתומה כפולה כשעל גוף המעטפה החיצונית יצוין מספר המכרז. על גב המעטפה הפנימית יצוין שם המציע, כתובתו ומספר הטלפון שלו.

הצעת המחיר תוגש בתוך מעטפת המכרז במעטפה נפרדת.

על המעטפה להימצא בתיבת המכרזים בחדר הדואר בקומת קרקע במשרד הבינוי והשיכון, קריית הממשלה, מזרח ירושלים - בניין א' קומת כניסה חדר 37 לא יאוחר מהתאריך 21.7.11 ועד לשעה 12:00.

הצעה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים במועד האחרון הנ"ל שנקבע להגשת הצעות מכל סיבה שהיא לא תדון.

משלוח ההצעה בדואר או ע"י שירות הובלה כלשהיא, יהיה באחריות הבלעדית של המציע.

22. משרד הבינוי והשיכון רשאי:

22.1 לבטל את המכרז בין היתר, בשל קבלת הצעה אחת בלבד ולצאת במכרז חדש.

22.2 משרד הבינוי והשיכון אינו מתחייב לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.

22.3 המשרד שומר לעצמו את הזכות לקבל חלק מן ההצעה בלבד.

22.4 כמו כן יובהר, כי למשרד הזכות הבלעדית, להפסיק או להקטין את היקף השירותים או להאריכם לפי הצורך ובהתאם לאמור בהסכם המצ"ב.

ועדת המכרזים, משרד הבינוי והשיכון

מסמך 2

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון
קריית הממשלה מזרח ירושלים

טופס הצעה למכרז 6/2011 לניהול פרוייקט בניית דירות במסגרת "מכרזי מחיר למשתכן"

אנו החתומים מטה מציעים בזה את שירותינו לביצוע השירותים שבנדון בהתאם לתנאי המכרז.

הננו מצהירים ומאשרים, שקראנו והבנו את כל התנאים המפורטים והנדרשים במסמכי המכרז הנ"ל על כל נספחיו ואנו מתחייבים בזה למלא אחר כל התנאים והדרישות לשביעות רצונכם המלאה.

אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז על כל נספחיו ולא יהיו לנו כל תביעות או דרישות או טענות לעניין אי הבנה או אי ידיעה של תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה על מסמכיהם ונספחיהם.

להלן הצעתנו המפורטת בהתאם לנדרש במכרז:

1. פרטי המציע

א. שם המציע _____ איש קשר להבהרות _____ נייד: _____

דוא"ל: _____

1. מספר מזהה (מספר החברה/שותפות רשומה) _____

2. כתובת המשרד הרשום של החברה/שותפות רשומה (בציון שם הרחוב ומספר): _____

3. מיקוד _____

4. מספר טל" _____

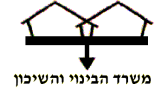
5. מספר פקס _____

6. שמותיהם הבעלים/השותפים:

א. _____

ב. _____

ג. _____



7. שם המנהל הכללי _____

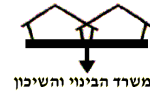
8. המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד ומספרי תעודות הזהות שלהם הינם (ביחד/לחוד, נדרש חותמת חברה):

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



מסמכי מכרז מס' 6/2011

אגף נכסים ודיוור

ב. פירוט גורמים עבורם ביצע המציע ניהול פרוייקטים ב- 5 השנים האחרונות (לפחות):

מס' טלפון	שם הלקוח	תקופת הפרוייקט (מועד התחלה וגמר)	תיאור הפרוייקט

יש לצרף המלצות.

ג. פירוט גורמים עבורם ביצע המציע בחמש השנים האחרונות פרויקטים (לפחות שלושה) בתחומים הנדרשים בהיקף של 500,000 ₪ לפחות, בכל פרוייקט.

מספר טלפון	שם הלקוח	היקף כספי	תקופת הפרוייקט (מועד התחלה וגמר)	תאור הפרוייקט

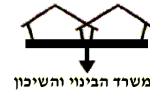
ד. שמות ממליצים בדבר ניסיון והתמחות החברה.

שם _____ מס' טלפון _____

ה. רצ"ב תיאור מפורט של המציע ותחומי התמחותו (לא יותר מ-3 עמודים).

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



מסמכי מכרז מס' 6/2011

אגף נכסים ודיור

2. הצוות המוצע

בטבלאות יצוין עבור כל אחד מאנשי הצוות, פירוט מספר הפרויקטים ועבור כל פרויקט יצויין: הניסיון, שם הלקוח, שם איש הקשר ומספר הטלפון של איש הקשר.

א. מנהל הצוות

שם _____

תואר אקדמאי _____ מתאריך: _____

הכשרה וניסיון מקצועי רלוונטי:

מצורף בזה קורות חיים, המלצות, תעודות על השכלה (תואר רלוונטי מוכר בארץ בלבד).

מס' פרויקט	השנה	פרוט הניסיון	הלקוח	איש הקשר	טלפון
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיוור



מסמכי מכרז מס' 6/2011

ב. אדריכל

שם _____

תואר אקדמאי ו/או מקצועי _____ מתאריך _____
הכשרה וניסיון מקצועי רלוונטי:

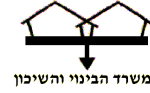
מצורף בזה קורות חיים, המלצות, תעודות על השכלה (תואר רלוונטי מוכר בארץ בלבד).

מס' פרויקט	השנה	פרוט הניסיון	הלקוח	איש הקשר	טלפון
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור



מסמכי מכרז מס' 6/2011

ג. מהנדס

שם _____

תואר אקדמאי ו/או מקצועי _____ מתאריך _____
הכשרה וניסיון מקצועי רלוונטי:

מצורף בזה קורות חיים, המלצות, תעודות על השכלה (תואר רלוונטי מוכר בארץ בלבד).

מס' פרויקט	השנה	פרוט הניסיון	הלקוח	איש הקשר	טלפון
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					

ד. עובדים שוטפים (לפחות 2 אנשים)

שם _____

תואר אקדמאי ו/או מקצועי _____ מתאריך _____
הכשרה וניסיון מקצועי רלוונטי:

מצורף בזה קורות חיים, המלצות, תעודות על השכלה (תואר רלוונטי מוכר בארץ בלבד).

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור



מסמכי מכרז מס' 6/2011

ה. עורך הדין

שם: _____ שנת לידה: _____

תואר אקדמאי מתאריך: _____ חברות בלשכה מתאריך: _____

מספר שנות נסיון: _____.

הכשרה וניסיון מקצועי רלוונטי:

מצורף בזה קורות חיים, המלצות, תעודות על השכלה.

פירוט הניסיון מה – 1/1/2007 ועד מועד הגשת ההצעה בתחום האזרחי – מסחרי:

השנה	הפרוייקט	הלקוח	איש הקשר	טלפון

3. הצעת מחיר

א. שכר טרחה מקסימלי מבוקש לחודש: _____ ש"ח (ללא מע"מ). (אשר ישולם כמפורט בתנאי המכרז והחוזה ובין היתר לאחר תום תקופת החפיפה).

ב. שכר הטרחה הינו סופי לביצוע כל המטלות הנדרשות וכולל את כל ההוצאות לרבות נסיעות, אש"ל, הוצאות סוציאליות וכל הנדרש לביצוע השירותים.

ג. שכר הטרחה לא ישא כל הצמדה למעט כמפורט בתנאי המכרז והחוזה.

4. התחייבויות ואישורים מצורפים

א. התחייבות כי תוקף ההצעה הינו למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
כן/לא

ב. התחייבות לחתום על נוסח החוזה לניהול הפרוייקט (בנוסח המצ"ב) המהווה חלק בלתי נפרד מן ההצעה.
כן/לא

ג. ערבות בנקאית בסך 67,500 ₪ תוקף הערבות כנדרש במסמכי המכרז.
כן/לא

ד. כל האישורים הנדרשים לפי חוק העסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו – 1976, שני אישורים או אישור משולב של:

- אישור מס הכנסה על ניהול ספרי חשבונות.
 - אישור מע"מ לעוסק מורשה.
- כן/לא

1. העתק שובר תשלום חתום ע"י בנק הדואר לרכישת מסמכי המכרז.

כן/לא

ה. פרוטוקול מפגש הבהרות חתום ע"י המציע.

כן/לא

ו. תעודת תאגיד

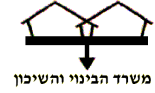
כן/לא

ז. אישור עדכני מרשות התאגידים בו מצויינים חובות אגרה שנתית לשנים קודמות וכן מצוין אם תאגיד/חברה הינה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

חותמת מגיש ההצעה

חותמת מגיש ההצעה

תאריך



אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מרחוב _____ מאשר בזאת כי ההצעה למכרז לניהול פרוייקט בניית דירות במסגרת "מחיר למשתכן" נחתמה ע"י המציע באמצעות המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמו כדין (בצירוף חותמת התאגיד).

_____ חתימת עו"ד

_____ תאריך

מסמך 3

נוסח ערבות לקיום ההצעה

נוסח כתב ערבות לקיום תנאי חוזה מס' 6/2011

שם הבנק/חברת הביטוח _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד _____
הנדון: ערבות מס' _____
אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 20,000 ₪
(במילים : עשרים אלף ש"ח)
שיוצמד למדד*) _____ מתאריך _____
(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב")
בקשר עם הזמנה/חוזה _____
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב
בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא
שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.
ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____
שם הבנק/חב' הביטוח _____

_____ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

_____ מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ חתימה וחותמת

_____ שם מלא

_____ תאריך

(* אם נדרשת ערבות צמודה.)

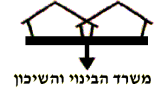
נסמך 4

אישורי רואה חשבון
(יודפס על נייר לוגו של משרד רו"ח)

לכבוד:

לבקשתכם וכרואי החשבון של המציע, הרינו לאשר כדלקמן:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של _____ משנת _____
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של _____ ליום 31.12.2008, וליום 31.12.2009, וליום 31.12.2010, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.
- ג. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים / סקורים ליום 31.12.2008, וליום 31.12.2009, וליום 31.12.2010, המחזור הכספי של התאגיד לשנים 2008, 2009, 2010 שווה ל: _____
- שנת 2008 _____
- שנת 2009 _____
- שנת 2010 _____



ד. בנוסף הרינו לאשר כי היקף כספי של כל אחד מהפרויקטים שצוינו בסעיף ג' בטופס ההצעה עומד על 500,000 ₪ לפחות.

חתימה וחותמת

שם ר"ח

תאריך

טלפון

כתובת

מסמך 5

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

הנדון: מכרז 6/2011

התחייבות לעניין תוקף ההצעה

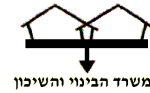
הריני מתחייב כי הצעתי זו תהא בתוקף ל – 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות, וידוע לי כי המשרד יהא רשאי לחלט הערבות שצורפה להצעתי, באם לא אעמוד בהתחייבות זו.

התחייבות לעניין העמדת כח אדם המוצע

הריני מתחייב כי אם אזכה במכרז, אעמיד לרשות משרד הבינוי והשיכון את אנשי הצוות שהוצעו על ידי . ידוע לי, כי אם לא אעשה כן, רשאי המשרד לבטל את זכייתי, ו/או את החוזה שחתמתי עם המשרד, ויהיה עלי לשאת בכל הנזקים וההוצאות שיגרמו למשרד הבינוי והשיכון עקב ביטול הזכייה ו/או החוזה וכל הכרוך בכך. בנוסף, ידוע לי כי המשרד יהיה רשאי במקרה זה לחלט הערבות הבנקאית שצורפה לחוזה.

התחייבות המציע לחתום על חוזה שירותים

קראתי את נוסח החוזה למתן שירותי לניהול פרוייקט נשוא המכרז אני מסכים לאמור בו ומודיע כי החוזה מהווה חלק בלתי נפרד מהצעתי זו, ומתחייב לחתום על החוזה ועל נספחיו, תוך שבעה ימים מקבלת החוזה החתום בראשי תיבות על ידי אחד המורשים מטעם משרד הבינוי והשיכון.



התחייבות המציע לעשות שימוש בתוכנות מקוריות

הריני מתחייב כי אם אזכה במכרז, אעשה שימוש לצורך מכרז זה, אך ורק בתוכנות מקוריות.

חתימת המציע

חותמת המציע

תאריך

מסמך 6

מערכת המידע – ACCESS

כללי

במסגרת פרוייקט "מחיר למשתכן" נדרשת החברה לתחזק ולשפר באופן שוטף מערכת מידע כוללת המתואמת לדרישות המשרד. המערכת כוללת כיום את המאפיינים המקובלים לפרוייקט בתחום הבנייה ומודולים נוספים ייעודיים לפרוייקט "מחיר למשתכן" (ב – 2 המסלולים).

מבנה המערכת

א. נתוני הפרוייקט:

- 1) מיקום גיאופיזי - כתובת עירונית, גוש/חלקה, מתחם שיווק משב"ש, אתר משב"ש, שיוך מחוזי משב"ש וכיוצ"ב.
- 2) אנשי קשר- קבלן - מנכ"ל, מהנדס, אדריכל, מודד, עו"ד, שיווק, מכירות, הנהח"ש, רו"ח וכיוצ"ב.
- משב"ש - רפרנטים מחוזיים, מרכז הבקרה, אגפים בהנהלה וכיוצ"ב.
- גורמי חוץ - רשות מקומית, ולתו"ב, ממ"י, רשויות תשתית ופיתוח וכיוצ"ב.
- 3) היתרים / אישורים - היתרי בנייה, אישורי תכנון וליווי התכנון, תוספות בנייה וכיוצ"ב.
- 4) תכנון - תב"ע ותקנון, תוכנית בינוי, תוכנית הגשה, פרטים, מפרטים, תוכנית פיתוח, טופוגרפיה, תוכניות עדות וכיוצ"ב.

- (5) לו"ז - לוחות זמנים עם אבני דרך במשב"ש, לוחות זמנים לשלבי ביצוע (בנייה) וכיוצ"ב.

ב. מודול ראשון – מחיר למשתכן:

- (1) הקמה - מסמכי מכרז, קרקע ופיתוח, סוג מסלול וכיוצ"ב.
- (2) קבלן - נתוני רישום ורישוי, תאריך זכייה, מחיר זכייה, מדד זכייה, מספר חוזה משב"ש וכיוצ"ב.
- (3) דירות - היקף כולל של יח"ד, היקף יח"ד לזכאים, מועד אישור לפרסום, מועד מיון/הגרלה, מועד אישור מחירים, מחירי אלמנטים בדירה ומחיר הדירה הכולל וכיוצ"ב.
- (4) דיירים/משתכנים - אישור חוזה, תאריך חוזה, מס' דירה/בניין, שם ומשפחה, ת.ז., ת.זכאות, נספח תשלומים, הצמדות וכיוצ"ב.
- (5) שיפורי סטנדרט - מחירון פריטים, מועד אישור, פירוט שיפורים לדירה/משתכן, עלות השיפורים וכיוצ"ב.
- (6) סטטוס שיווק - דירות לזכאים, דירות לשוק החופשי, תוספות בנייה, קצב השיווק (מועדים), מלאי לשיווק וכיוצ"ב.
- (7) סטטוס בנייה - שלבי בנייה (לפי אבני דרך) לכל דירה, תאריכי הביצוע וכיוצ"ב.
- (8) סטטוס אכלוס - טופס 4, אכלוס הדירות, פרצלציה, צו במ"ש, רישום זכויות ורישום מקרקעין וכיוצ"ב.
- (9) ערביות - ערביות ביצוע, שחרורים, מספרי ערביות, יתרות וכיוצ"ב.

ג. מודול שני – מחיר למשתכן:

- 1) יומן פרוייקט - לכל פרוייקט (חוזה משב"ש עם הקבלן) יתנהל באופן ממוחשב יומן כרונולוגי מפורט.
- 2) אירוע - כל פעילות הקשורה לפרוייקט ובכלל זאת פעילויות מסעיפים א + ב לעיל, שיחות טלפון עם גורמי הפרוייקט, פקסים, דואר, דוא"ל, בדיקות, פגישות, סיורים וכיוצ"ב.
- 3) תיעוד - כל אירוע במודול זה יתועד בתיקי הפרוייקט בפורמט פיזי (COPY HARD).

ד. תכונות נוספות:

- 1) דוחות - נתוני הפרוייקט, מודול ראשון, מודול שני: מבנה הדו"חות ותכולתם יעוצבו באופן דינמי ע"פ הגדרות המזמין ובתיאום עם הגורמים המעורבים בפרוייקט. הדו"חות יהיו זמינים ומעודכנים באופן שוטף.
- 2) דוחות בקרה - נתוני הפרוייקט, מודול ראשון, מודול שני: מבנה הדו"חות ותכולתם יעוצבו באופן דינמי ע"פ הגדרות המזמין ובתיאום עם הגורמים המעורבים בפרוייקט. הדו"חות יהיו זמינים ומעודכנים באופן שוטף.
- 3) מחולל דו"חות - דו"ח מנהלים, דו"ח אירועים, דו"ח בדיקת חוזים, דו"ח בדיקת חוזים, מכירה וכיוצ"ב: מבנה הדו"חות ותכולתם יעוצבו באופן דינמי ע"פ הגדרות המזמין ובתיאום עם הגורמים המעורבים בפרוייקט. הדו"חות יהיו זמינים ומעודכנים באופן שוטף.
- 4) קליטת נתונים - מערכת המידע תאפשר קליטת נתונים ממערכות חיצוניות (קבלן, משב"ש, ממ"י ורשויות).
- 5) ניהול משתמשים ונתונים - המערכת תאפשר גישה למשתמשים מרובים (גם מאתרים מרוחקים) תוך הגדרת אבטחה ורמות הרשאה משתנות. עדכון נתונים במערכת לא יפגע

- במידע הקיים באופן שיאפשר שליפת מידע הסטורי בהתאם לתאריך המבוקש.
- (6) גיבוי ואבטחה - המערכת תנהל מודול גיבוי ואבטחת מידע ב- 2 אופרציות שונות (לכל הפחות).
- (7) הפקה וייצוא נתונים - הפקת דו"חות ונתונים תאפשר תיעוד ותוצאה באופן פיזי (HARD COPY) ובאופן אלקטרוני תואם (מדיה מגנטית, דוא"ל וכו'). יצוא דו"חות ונתונים מהמערכת יאפשר תאימות ליישומים נפוצים כדוגמת WINDOWS – OFFICE.
- (8) פלטפורמה - המערכת תאפשר קישור, עיבוד נתונים והתאמה לטכניקת GIS.
- (אופציונלי) - המערכת תאפשר קישור, עיבוד נתונים, התאמה ואבטחה לפעילות באתר אינטרנט.

מסמך 7

הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

הנדון: מכרז מספר 6/2011

1. הנני מתחייב כי במועד הגשת הצעה זו, אין לי כל ניגוד עניינים בין השירותים הנדרשים במכרז זה לבין יתר עיסוקי.
2. הריני מתחייב כי אם אזכה במכרז לא אעסוק ולא אטפל במישרין או בעקיפין בכל עניין אשר עלול ליצור מצב של ניגוד עניינים כאמור, עד תום שישה חודשים מסיום ההתקשרות עם משרד הבינוי והשיכון.
3. האמור לעיל יחול גם על כל אנשי הצוות שיועסקו מטעמי במסגרת מתן השירותים.

ולראיה באתי על החתום:

חתימת המציע

חותמת המציע

תאריך

מסמך 8

_____ מס' הזמנה:
_____ סעיף תקציבי:
_____ היקף התחייבות:
_____ מע"מ:
_____ סה"כ:

חוזה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנה 2011

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי משרד הבינוי והשיכון באמצעות מורשי החתימה שהורשו לחתום בשמה כדין. (להלן: "משרד הבינוי והשיכון/המשרד").

מצד אחד

לבין

_____ שכתובתה _____ מס' חברה/שותפות _____ באמצעות המורשים לחתום בשמה כדין. (להלן: "החברה")

מצד שני

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון מעוניין בקבלת שירותים לניהול פרויקט בניית דירות במסגרת "מכרזי מחיר למשתכן".

- והואיל והחברה זכתה במכרז 6/2011 לניהול פרויקט בניית דירות במסגרת "מכרזי מחיר למשתכן".
- והואיל והחברה, לאחר שעיינה במכרז מס' 6/2011 הגישה הצעתה ואושרה כזוכה במכרז (המכרז וההצעה מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה).
- והואיל ולאחר בדיקה ובחינה של הצעת החברה ועל בסיס נכונות הצהרותיה ובהתבסס על הנתונים שבהצעתה, נבחרה הצעת החברה.
- והואיל והחברה מצהירה כי יש לה ולמועסקים על ידה, לצורך חוזה זה, הידע והכישורים לביצוע השירותים בהתאם לחוזה זה, והינה בעלת אמצעים ויכולת ארגונית ומיחשובית מתאימה.

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
א. לעניין סעיף זה "הנספחים", בין אלה שצורפו לחוזה ובין אלה שאינם מצורפים אך אוזכרו בחוזה.
ב. כל אימת שיתגלו בהוראות חוזה זה או במסמכי החוזה אי בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכו', רשאי המנהל למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך לחברה. כל אימת שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין עצמן, בין הוראה בחוזה לבין הוראה במסמך ממסמכיו, או בין הוראה במסמך אחד לבין הוראה במסמך אחר, או בין הוראות באותו מסמך לבין עצמן, יקבע המנהל את ההוראה המחייבת ויודיע על כך לחברה.
2. בחוזה זה (פרט אם משתמעת כוונה אחרת מגופו של עניין):
"המנהל" - מנהל אגף נכסים ודיוור במשרד הבינוי והשיכון או מי שהוסמך על - ידו בכתב לעניין חוזה זה או חלק ממנו בין מראש ובין בדיעבד.
"המינהל" - מינהל מקרקעי ישראל.
"הגורם המפתח" - הגורם המבצע את עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בשבילים ובכל השטחים הציבוריים באתר הספציפי הנבנה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן".

- "חברת בניה" - חברת בניה שהמשרד התקשר עימה בחוזה לביצוע הבנייה במסגרת הפרוייקט.
- "המשתכן" - מי שרכש דירה במסגרת הפרוייקט מחברת הבניה.
- "פרוייקט" - כלל האתרים בהם יבנו דירות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן".

3. משרד הבינוי והשיכון מוסר לחברה והחברה מתחייבת לבצע את ניהול הפרוייקט ובין היתר, ביצוע השירותים כדלקמן וכמפורט בנספח א' לחוזה. (להלן "השירותים").

א. תיאום בקרה ומעקב אחר תהליך ביצוע הפרוייקט וכל הכרוך בו בכל אחד מהאתרים ואחר כל אחד מהגורמים המעורבים, החל משלב הכנת המכרזים להקצאת הקרקע לחברות הבנייה וכלה במכירת כל הדירות בפרוייקט בהתאם למחירי ונוהלי מסלול "מחיר למשתכן", לרבות, תאום, בקרה, מעקב וכיוצ"ב אחר הפעולות הבאות:

- הכנת מכרזים להקצאת קרקע.
- פרסום המכרזים.
- חתימת חוזים בין המשרד לבין חברות הבנייה.
- התחלות הבנייה.
- אישור המשרד בדבר מחירי הדירות למכירה טרם יציאת חברות הבנייה למכירתן.
- פרסום הדירות ומכירתן ע"י חברות הבנייה בהתאם למסמכי המכרז והחוזה שנחתם בין כל חברות בנייה לבין המשרד.
- סדרי הרשמה והקצאה המבוצעים ע"י חברות הבנייה עפ"י הנוהלים והקריטריונים שיקבעו ע"י המשרד.
- אישור המשרד בדבר תוספת למחירי הדירות בגין שיפורי סטנדרט.
- התקדמות מכירת הדירות ומסירת הדירות.

ב. הכנה וביצוע של הפעולות הבאות:

- בדיקת מחירי הדירות למכירה טרם יציאת חברות הבנייה למכירתן, בהתאם להנחיות המנהל.
- בדיקה של התאמת פרסום הדירות לפני מכירתן ע"י חברות הבנייה כאמור במסמכי המכרז והחזזה שנחתם בין כל חברת בנייה לבין המשרד.
- השתתפות בסדרי המיון וההקצאה המבוצעים ע"י חברות הבנייה עפ"י הנוהלים והקריטריונים שיקבעו ע"י המשרד.
- בדיקת מפרט שיפורי סטנדרט המבוקש ע"י הרוכשים ומחירו.

ג. פיקוח על מכירת הדירות בפועל ע"י חברות הבנייה על כל הכרוך בכך, הן לזכאי משרד הבינוי והשיכון (בשני המסלולים) והן לשאר הרוכשים (ב"מסלול רגיל" בלבד) על-פי המחירים המאושרים, בדיקת מפרט שיפורי סטנדרט ומחירים ואימות הנתונים בכל הדרכים הנדרשות, לרבות בדיקת החוזים שנחתמו בין חברות הבנייה לבין המשתכנים, על מנת לוודא קיום תנאי המכרז והחזזה בין הקבלן למשרד וקיום נוהל מחיר למשתכן. ובדיקת התמורה ששולמה בפועל, אשר תיערך גם לאחר מסירת הדירה למשתכן ("בדיקה לאחר אכלוס"). החברה תבצע בדיקות אצל חברות הבנייה בתדירות הנדרשת על מנת לבצע פיקוח זה.

ד. איתור וריכוז בעיות בכל אחד משלבי ביצוע הפרוייקט, התראה מיידית והצעת פתרון לבעיות.

ה. הפעלת מערך ממוחשב לתיאום, מעקב דיווח ובקרה להפעלת הפרוייקט. שינויים ושיפורים יעשו על-ידי החברה בעצה אחת עם המשרד הראשי והמחוזות ובתיאום עם יחידת המחשוב במשרד הראשי. מערך זה נותן בין היתר מענה למערכת נתונים ארצית ומחוזית. החברה תעביר את הנתונים והמידע המבוקש למשרד הבינוי והשיכון באמצעים מקוונים (באמצעות דוא"ל).

ברשות המשרד מצוי בסיס נתונים ביחס לרוב הדירות ששווקו, המופעל באמצעות מערכת ממוחשבת בסביבה (WORD, EXCEL, ACCESS). החברה תהיה רשאית להשתמש בסיס נתונים זה. החברה מתחייבת לבצע כל הדרוש לקליטה תקינה של מאגר המידע והמערכות הממוחשבות המפעילות אותו, לרבות התיעוד וההדרכה הנדרשים להפעלתם ולאחזקתם במשרד הבינוי והשיכון. החברה מתחייבת לסיים ביצוע ההעברה והקליטה האמורים תוך שבועיים מחתימת חוזה זה.

החברה מתחייבת כי עם סיום ההתקשרות תעביר את מאגר המידע המעודכן, לרבות המערכות הממוחשבות המפעילות אותו (למעט חומרה) בשלמותם למשרד הבינוי והשיכון, או למי שהמשרד יורה.

1. מתן דיווח שוטף בכתב למנהל על התקדמות הפרויקט וביצוע השירותים בכל אתר ואתר, ודיווח חודשי מפורט בראשית כל חודש ב-3 עותקים כרוכים או בפורמט אלקטרוני כפי שיחליט המנהל (ע"פ רשימת תפוצה שתינתן). הדיווח החודשי יכלול גרפים, טבלאות, דיווח מילולי, רכוז בעיות של כל הנתונים לרבות נתוני הזכייה במכרזים, השיווק, המכירה, וכן כל נתון נוסף אשר יידרש ע"י המנהל.

לעניין זה יובהר כי המשרד מעסיק מנהל פרוייקט הנדסי/חברה מנהלת/מפתחת בכל אתר אשר בידו מצויים הנתונים הנדרשים בנוגע לאתר שבניהולו. באחריות החברה לקבל ולרכז הנתונים הנוגעים לפרוייקט ממנהלי הפרוייקטים ההנדסיים/חברות מנהלות השונים.

2. כל הדרוש בהתאם לנוהל המשרד בעניין פרויקט "מחיר למשתכן" הקיים במשרד. לרבות שינויים ועדכונים שיוכנסו בנוהל ע"י משרד הבינוי והשיכון מעת לעת.

רצ"ב נוהל המשרד (מסמך 9) התקף כיום.

ח. שירותים נוספים כמפורט בנספח א' לחוזה.

ט. שירותים נוספים כפי שיידרש ע"י המנהל בכל הנוגע לפרוייקט מחיר למשתכן.

4. א. החברה מתחייבת לבצע את השירותים והפעולות הכרוכות בכך לפי מיטב הנהג המקצועי, במומחיות, במקצועיות, במהירות ובדיוק הדרושים, בהתאם לכל דין ולשביעות רצונו המוחלטת של המנהל ולשם כך למלא אחר כל הוראותיו של המנהל בין שהן מפורטות בחוזה זה ובין שאינן מפורטות בו.

ב. מבלי לגרוע מכללי האמור בס"ק (א) לעיל, מתחייבת החברה לפעול בכל הדרכים ההכרחיות והאפשריות לביצוע השירותים ולקידום הפרוייקט בזריזות וביעילות לרבות נסיעות, קיום פגישות וכיוצ"ב.

ג. החברה מתחייבת לבצע מחדש ועל חשבונה ולשביעות רצון המנהל, את השירותים ו/או חלקם - בהם נתגלו לדעת המנהל שגיאות ו/או ליקויים.

5. א. החברה מסכימה בזה כי משרד הבינוי והשיכון יפעיל מערכת בקרה על פעילות החברה לאורך כל תקופת הפעילות. החברה מתחייבת לאפשר למשרד הבינוי והשיכון לבצע בקרה ובין היתר לבדוק את המערכת התקציבית והנהלת החשבונות של החברה - בסעיפים הנוגעים לחוזה זה.

ב. החברה מתחייבת לפתוח חשבון בנק מיוחד שייועד לצורך ניהול הפרוייקט ולבצע ניהול חשבונאי נפרד לכל ההוצאות וההכנסות הקשורים בניהול הפרוייקט ובביצוע פעולותיה על-פי חוזה זה.

ג. החברה תמסור למנהל לפי דרישתו או לפי הצורך, דו"ח על התקדמות ביצוע השירותים, המנהל רשאי לבדוק את התקדמות ביצוע השירותים ואופן ביצועם ולשם כך רשאי אף לבקר במשרד החברה, והחברה מתחייבת לאפשר ולסייע למנהל לבצע את הבדיקות בכל עת.

6. א. לצורך ביצוע השירותים תעסיק החברה כח אדם כמפורט:

1. מנהל צוות אשר יעסוק אישית בניהול הפרוייקט וזאת בנוסף להתחייבויות החברה ע"פ חוזה זה.

2. צוות כמפורט בנספח א'.

החברה מתחייבת לדאוג לכך כי תעמיד לצורך ביצוע השירותים צוות מקצועי ומיומן ובהיקף מתאים לביצוע השירותים.

ב. החברה תמציא למשרד את שמות אנשי הצוות שיועסקו על ידה לצורך חוזה זה ותקבל אישור להעסקתם.

ג. החברה תדווח למנהל מראש ובכתב במידה וברצונה להחליף מועסק כמפורט בסעיף 6 ב' לעיל ותקבל את אישור המנהל מראש ובכתב, כתנאי להחלפתו במועסק אחר.

ד. החברה מתחייבת להציע למשרד מועמד שכישרויו מתאימים לנדרש במכרז 6/2011 ואשר אינם נופלים מכישרויו אנשי הצוות שהוצעו על ידה. מובהר כי, המשרד יהא רשאי לראיין המועמדים המוצעים מטעם החברה וכן לברר בכל דרך אחרת את רמת מיומנותם, ניסיונם ובקיאיותם.

ה. המשרד יהיה רשאי לדרוש החלפת מי מבעלי התפקידים האמורים. החברה מתחייבת להיענות לדרישות המשרד ותפעל כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל. המשרד לא יהיה אחראי על פיצוי נותן השירותים בדרך כל שהיא בגין הפסדים או נזקים העלולים להיגרם לו בשל החלפה כאמור.

ו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בחוזה, מובהר ומוסכם בזה כי המנהל רשאי להורות בכל עת ולתקופות קצובות על הקטנת היקף כח האדם הנדרש, והחברה מתחייבת למלא אחר הוראות המנהל. במקרה זה ישלם המשרד לחברה שכר טרחה בגין הביצוע בפועל המוקטן, ובאופן יחסי למפורט בנספח א'1.

7. א. בגין ביצוע ניהול הפרויקט וביצוע השירותים וכל התחייבויות החברה כאמור בחוזה זה, לשביעות רצון המנהל ועל פי הוראות המנהל בין היתר לעניין היקף השירותים וכח האדם, ישלם משרד הבינוי והשיכון לחברה שכר הטרחה על - פי המפורט בנספח א'1 לחוזה (להלן: "שכר הטרחה"), ובכפוף לאמור להלן;

ב. מחירי התקשרויות לרכישת טובין, שירותים ועבודות, למעט עבודות בתחום התשתיות הבנייה [ראה הוראת תכ"ם, "כללים להצמדות במכרזי הממשלה בתחומי התשתיות והבנייה", מס' 7.17.4],

שכר הטרחה של החברה במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות אינו צמוד למדד המחירים לצרכן או לכל מדד אחר. בתום 18 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות, כפי שנקבע במכרז. תיווסף הצמדה החל מהחודש ה - 19 להתקשרות ותחול על יתרת הסכום שטרם שולמה, בהתאם להפרש בין מדד הבסיס, שיהווה המדד הנקוב בתום 18 חודשים של ההתקשרות לבין המדד הקובע - האחרון הידוע במועד הגשת החשבונית. אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד האחרון להגשת הצעות, כפי שנקבע במכרז, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה

ג. שכר הטרחה כאמור הינו סופי וכולל את כל ההוצאות מכל סוג שהוא, לרבות נסיעות, אש"ל, הוצאות ניהול, הוצאות סוציאליות וכל הדרוש לביצוע השירותים, אך אינו כולל מע"מ. ההוצאות בגין התשלומים האמורים יחולו על החברה.

ד. החברה מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה כי המחירים המפורטים בנספח א'1 הינם המחירים החודשיים המקסימליים לתשלום ע"י המשרד, אך אין בכך כדי לגרוע מהתחייבות החברה לעמוד במילוי כל התחייבותיה ע"פ החוזה ולבצע השירותים הנדרשים בחוזה, במלואם, אף אם תאלץ להוסיף מעת לעת על חשבונה כח אדם ו/או לשאת בהוצאות נוספות לשם כך.

למרות האמור לעיל, מובהר ומוסכם כי לא ישולם לחברה תשלום עבור ביצוע שירותים בהם נתגלו שגיאות או שבוצעו ברשלנות או שלא בוצעו בשלמות לרבות עבור טעויות בלתי סבירות, מחסור באמצעים ו/או בכח אדם הנדרש לביצוע השירותים, חוסר תגובה נאותה לפניות המשרד, חוסר ידע של אנשי הצוות, אי עמידה בלוח זמנים שנדרש על ידי המנהל וכדומה. קביעת המנהל כי השירותים לא בוצעו כנדרש, תיעשה לאחר שמיעת עמדת החברה ותהא סופית ותחייב את הצדדים.

ה. החברה מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה בזה כי המנהל רשאי להורות בכל עת ולתקופות קצובות על הקטנת היקף כח האדם הנדרש, והחברה מתחייבת למלא אחר הוראות המנהל. במקרה זה ישלם משרד הבינוי והשיכון לחברה שכר טרחה בגין הביצוע בפועל ובאופן יחסי למפורט בנספח א'1.

1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם ומובהר בזה כי במשך 30 הימים הראשונים של ביצוע השירותים ע"פ החוזה - המשרד ישלם לחברה שכ"ט בשיעור של 30% בלבד משכר הטרחה המלא. בתקופה זו מתחייבת החברה לבצע חפיפה עם החברה שביצעה השירותים עד כה ולבצע עימה כל השירותים הנדרשים.

2. חובת החפיפה כאמור, לרבות התשלום בגינה, לא תחול במקרה והחברה היא החברה המבצעת היום את השירותים

8. א. החברה תגיש לאישור המנהל חשבון בו יפורטו השירותים שבוצעו ומספר שעות מתן השירותים שבוצעו ע"י כל אחד מאנשי הצוות. פירוט השירותים יהיה בנוסח המצ"ב בנספח ב' לחוזה זה. החשבון יוגש לאישור המנהל בתום כל חודש בו בוצעו השירותים אך לא יותר מפעם אחת לחודש. התשלום יבוצע בהתאם לכללי התשלום של החשב הכללי כדלקמן:

התמורה תשולם לחברה "במועד התשלום הממשלתי" תוך 24-45 יום מיום קבלת חשבונית מס כדין מאת החברה, ובלבד שחשבונית זו מאושרת על ידי נציג המשרד לצורך מתן שירותים אלו, כי נתקבלו השירותים לשביעות רצונו המלאה של נציג המשרד. מספר ימי האשראי יקבע עפ"י תאריך הגשת החשבונית ע"י החברה בכל חודש כמפורט להלן:

חשבוניות שיוגשו למשרד במחצית הראשונה של כל חודש (בימים 1-15): ישולמו בתחילת "מועד התשלום הממשלתי" של החודש העוקב, כלומר ביום העסקים הראשון הבא לאחר ה- 15 לחודש העוקב. במקרה זה יעמדו מספר ימי האשראי על 30-45 ימים ממועד הגשת החשבונית למשרד.

חשבוניות שיוגשו למשרד בין התאריכים 16-24 לכל חודש (כולל שני ימים



אלו): ישולמו בין התאריכים 16-24 של החודש העוקב. במקרה זה יעמדו מספר ימי האשראי על 30 ימים בדיוק ממועד הגשת החשבונית למשרד.

חשבוניות שיוגשו למשרד בין התאריכים 25-31 לכל חודש (כולל שני ימים אלו): ישולמו ביום ה- 24 לחודש העוקב. במקרה זה יעמדו מספר ימי האשראי על כ- 24-29 ימי אשראי.

ב. למען הסר ספק, מובהר בזה כי לשכר הטרחה, בהתאם לחשבון שיוגש, לא יתווספו כל הפרשים נוספים ולא יישאו הפרשי הצמדה מעבר לאמור בסעיף 7 ב' לעיל או תוספות אחרות לתשלום בפועל.

9. א. החברה תישא באחריות לכל נזק ו/או הפסד שיגרם למשרד כתוצאה מביצוע רשלני של עבודתה ו/או המועסקים מטעמה.

ב. בכל מקרה והחברה תגרום לנזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות מיותרות או אחרות למשרד הבינוי והשיכון ו/או הבאים מכוחו כתוצאה מהפרת חוזה זה או אחד מסעיפיו ו/או בגלל אי קיומו ו/או כתוצאה מרשלנות, ו/או הזנחה ו/או ביצוע השירותים בצורה בלתי מקצועית, אזי מתחייבת החברה לשלם את כל ההפסדים, הנזקים ו/או ההוצאות שיגרמו למשרד הבינוי והשיכון ולכל מי שמשרד הבינוי והשיכון יחוייב לפצותו ו/או לשלם לו סכום כלשהוא.

ג. אין האמור לעיל גורע מזכותו של משרד הבינוי והשיכון לקזז את הנזק ו/או ההפסד כאמור, מכל סכום המגיע למשרד מהחברה או לגבותם באמצעות חילוט ערבות שהומצאה להסכם זה או לכל התקשרות בין המשרד לבין החברה, או לגבותם בכל דרך אחרת.

10. משרד הבינוי והשיכון לא ישא בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא, שיגרמו לחברה ו/או לעובדיה ו/או לעוסקים מטעמה בביצוע השירותים ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע חוזה זה.

11. א. החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי מנותני השירותים מתחייבים לשמור בסוד, לא להעביר, לא להודיע, לא למסור או להביא לידיעת כל אדם כל ידיעה וכל נתון שיגיעו אליה או אל מי מהם בקשר עם השירותים ו/או ביצועם הן בעת ביצוע השירותים והן לפני או אחרי ביצועם.

ב. החברה מצהירה בזה כי ידוע לה כי מילוי ההתחייבויות על פי סעיף זה מהווה עבירה לפי חוק העונשין תשל"ז - 1977.

ג. כמו כן החברה מתחייבת כי היא וכל מי מטעמה ישמור בסודיות את כל הנתונים שימסרו לו ושיהיו ברשותה עקב ותוך כדי ביצוע השירותים.

החברה מתחייבת כי היא וכל מי מטעמה ישמור בסוד כל מידע שיגיע לידיה ממאגרי מידע ממוחשבים ולקיים המתחייב מחוק הגנת הפרטיות תשמ"א - 1981. החברה מצהירה כי ידוע לה שאי מילוי התחייבות ע"פ סעיף זה מהווה עבירה לפי חוק הגנת הפרטיות תשמ"א - 1981.

ד. החברה מתחייבת להביא לידיעת עובדיה ו/או מי מאנשי הצוות העוסקים בביצוע השירותים את האמור בסעיף א' דלעיל, לדאוג לכך כי יפעלו כאמור, ולהחתימם על ההצהרה המצורפת לחוזה זה ומסומנת כנספח ד'.

12. החברה תבטח את עצמה ואת המשרד כמוטב נוסף על חשבונה, את עובדיה, את משרד הבינוי והשיכון וכל צד ג' מפני כל אובדן, הפסד ו/או נזק מכל סוג שהוא העלולים להיגרם להם או לרכושם תוך כדי ו/או בקשר ישיר או עקיף לביצוע השירותים ו/או לביצוע חוזה זה. למען הסר ספק, אין הביטוח גורע מאחריות החברה לפי חוזה זה. החברה מתחייבת להמציא למשרד את האישורים לקיום ביטוח מקצועי, ביטוח צד ג' וביטוח חבות מעבידים למציע ולכל אנשי הצוות, על פי הדרישות ובנוסח המפורטים בנספח ח' לחוזה.

א) עובר לחתימת הסכם זה וכתנאי מוקדם לתחילת עבודתו ולתשלום התמורה תמציא החברה למשרד אישור על קיום ביטוחים מאת חברת הביטוח מטעמה (כמובא בנספח ?? לחוזה זה). החברה תשוב ותמציא, מידי שנה, למשרד את טופס האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום ותקין מטעם חברת הביטוח מטעמה, וזאת ללא צורך בקבלת פנייה כלשהי מטעם המשרד.

ב) החברה מתחייבת להמציא למשרד אישור על קיום ביטוחים תקף בכל עת על פי דרישת המשרד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא למשרד אישור על קיום ביטוחים חליפי, חתום בידי מבטחיה, בכל מקרה בו תודיע חברת הביטוח על ביטול הביטוחים או חלקם ו/או על אי חידושם. האישור החליפי יכלול את כל הביטוחים המפורטים לעיל וכן את כיסויי אחריותו המקצועית של החברה בקשר עם ביצוע השירותים מתחילתם.

ג) כמו כן, מוסכם בזאת כי במעמד עריכת חשבון הסופי/ האחרון בין הצדדים וביצוע תשלום יתרת התמורה לנותן השירותים עבור ביצוע השירותים, וכתנאי לכך, ימסור נותן השירותים למשרד באותו מעמד אישור על קיום ביטוחים לתקופה בת 12 חודשים המתחילה מסמוך לאותו מועד, הכולל גם, לגבי ביטוח אחריות מקצועית, תקופת גילוי בת 6 חודשים ממועד סיום תקופת הביטוח האמורה. ביצועו של סעיף קטן זה הינו תנאי יסודי בהסכם.

- (ד) אם יבקש זאת המשרד, תהיה החברה חייבת להמציא למשרד, לפי דרישתו הראשונה, את פוליסת הביטוח ואת קבלות התשלום בגין פרמיות הביטוח המשולמות על ידו בגין הפוליסות.
- (ה) החברה מתחייבת בזאת לשלם כסדרם את כל התשלומים הנדרשים כדי שפוליסות הביטוח הנ"ל תהינה בתוקף מלא, אם לא תעשה כן החברה יהיה המשרד רשאי (אך לא חייב) לשלם את כל הסכומים הנ"ל במקום החברה ולנכותם מכל סכום כסף אשר יגיע ממנו לחברה, ו/או לתבוע ממנה את השבתם. קבלות המעידות על תשלום סכומי כסף כאמור על ידי המשרד יהוו ראייה חלוטה לתשלומם.
- (ו) אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למשרד כנגד החברה על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את החברה מהתחייבויותיה לפי חוזה זה.
- (ז) מובהר, כי נותן השירותים אחראי לנזקים שאינם מבוטחים, מכל סיבה שהיא, שהם באחריותו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, ולרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
13. החברה מתחייבת כי היא ו/או מי מטעמה לא יעשה כל דבר שיש בו משום ניגוד אינטרסים עם פעולותיו לפי חוזה זה ולא ימצא במצב בו קיימת אפשרות ממשית לניגוד עניינים עם פעולותיו לפי חוזה זה.
14. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 13 לעיל מוסכם בין הצדדים כדלקמן:
- א. החברה תודיע בכתב למשרד הבינוי והשיכון על כל התקשרות עם גורמים מחוץ למשרד.
- ב. החברה ו/או מנהל הצוות ו/או מי מטעם החברה לפי חוזה זה מתחייבים שלא לייצג במישרין או בעקיפין כל חברה, מוסד, רשות, אדם או גוף כלשהו (להלן: "גוף") בפני ו/או כלפי משרד הבינוי והשיכון, למעט מינהל מקרקעי ישראל.
- ג. החברה ו/או מנהל הצוות ו/או מי מטעם החברה לפי חוזה זה, מתחייבים לא לבצע במהלך תקופת ניהול הפרויקט ושנה לאחר מכן עבודות ו/או שירותים כלשהם עבור כל גוף המעורב במישרין או בעקיפין או שותף להפעלת הפרויקט (בין היתר: רשויות מקומיות, קבלנים מבצעים, משתכנים וכד'), למעט מינהל מקרקעי ישראל).

ד. בנוסף לאמור להעיל, החברה ו/או מנהל הצוות ו/או מי מטעם החברה לפי חוזה זה, מתחייבים לא לבצע במהלך תקופת ניהול הפרויקט ושנה לאחר מכן עבודות ו/או שירותים כלשהם עבור כל גוף העונה על אחד מאלה:
(* תאגיד או יחיד הרשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בנייה.
(* תאגיד או יחיד היוזם בניית מבנים למכירה או להשכרה באמצעות קבלנים רשומים כדין.

ה. החברה רשאית לבצע שירותים ולהתקשר עם גופים אשר אינם מבצעים כל עבודה ו/או שרות במסגרת הפרוייקט ואינם מעורבים במישרין או בעקיפין במסגרת תוכנית "מכרזי מחיר למשתכן" ובתנאי שאין כל חשש לניגוד אינטרסים בין ההתקשרות לבין פעילות החברה עבור משרד הבינוי והשיכון במסגרת תוכנית "מכרזי מחיר למשתכן" ולאחר קבלת הסכמת המנהל בכתב.

ו. לצורך הדגשת והבטחת קיומם של סעיפים 13 ו-14 לחוזה, יחתום מנהל הפרוייקט וכן כל אנשי הצוות על תצהיר הימנעות מניגוד עניינים, אשר יוגש למנהל ביום חתימת החוזה.

15. החברה מתחייבת כי היא ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה ישתמשו בתוארם על-פי חוזה זה רק לצורך פעולותיהם במסגרת חוזה זה.

16. החברה מתחייבת לקיים בכל תקופת ההתקשרות, לגבי העובדים שיועסקו על ידה על מנת לבצע את השירותים לפי חוזה זה, אחר האמור בחוקי העבודה וכן אחר האמור בהוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים, שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות ו/או כל הסכם קיבוצי שנערך והוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלה יתוקנו בעתיד, לרבות צווי ההרחבה שהוצאו על פי הסכמים אלה.

17. א. החברה מצהירה כי היא משמשת כקבלן עצמאי בכל הקשור לביצוע חוזה זה וכי היחסים בין משרד הבינוי והשיכון לבין החברה ו/או מי מטעמה לפי חוזה זה, הם יחסים שבין מזמין לקבלן עצמאי המבצע את ההזמנה ו/או המוכר ידע ושרות.

ב. מוסכם בזאת כי אין בין משרד הבינוי והשיכון לבין החברה ו/או מי מטעמה יחסי עובד מעביד לכל מטרה שהיא.

ג. מובהר בזה, כי על החברה יחולו כל המסים ותשלומי חובה אחרים שמעביד חייב לשלם בהתאם לדין ולנוהג, לרבות התשלומים לביטוח לאומי, 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 בכל רשויות מוסכמות אחרות כלשהן 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 משרד הבינוי והשיכון ינכה משכר טרחתה מס הכנסה כמקובל לגבי קבלנים עצמאיים וכי משרד הבינוי והשיכון לא ינכה או יפריש כל סכום שהוא לביטוח לאומי עבורה או עבור נותני השירותים.

ו. אם מכל סיבה שהיא יחוייב משרד הבינוי והשיכון בתשלום כלשהוא בגין תביעת המועסקים על-ידי החברה או מי מנותני השירותים, תשפה החברה את משרד הבינוי והשיכון בכל סכום בו יחוייב כאמור.

18. על אף האמור בחוזה זה, רשאי משרד הבינוי והשיכון להביא חוזה זה כולו או מקצתו לידי גמר בכל עת ומכל סיבה שתראה בעיני המנהל וזאת בהודעה בכתב על כך לחברה.

ניתנה הודעה כאמור, יסתיים החוזה בתאריך שיהיה נקוב בהודעה ובלבד שההודעה תינתן לפחות 30 יום מראש.

19. החברה רשאית להודיע למשרד הבינוי והשיכון על רצונה להביא חוזה זה לידי גמר.

ניתנה הודעה כאמור יסתיים החוזה בתאריך אשר ייקבע ע"י המנהל, ובלבד שיארך 120 יום נוספים מיום קבלת ההודעה.

20. בנוסף לאמור בסעיפים 18 ו- 19 דלעיל רשאי משרד הבינוי והשיכון לבטל מיד את החוזה כאשר החברה הפרה אחת או יותר מהתחייבויותיה על פי חוזה זה ולא תיקנה את ההפרה לאחר שקיבלה התראה על כך תוך הזמן שנקבע בהתראה.

21. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה ובנוסף להלן, מסכימים הצדדים כי בקרות אחד המקרים המפורטים להלן יהא המשרד רשאי לבטל את ההתקשרות והחברה תחשב כמפרה הפרה יסודית את החוזה על כל המשתמע מכך.

א. כשהחברה לא החלה בביצוע החוזה או שהפסיקה ביצועו או שהסתלקה מביצוע בכל דרך אחרת.

ב. כשיש בידי המשרד הוכחות כי החברה מתרשלת בביצוע החוזה ולאחר התראה בכתב אשר לא נתנה תוצאות רצויות.

- ג. אם יוטל עיקול על נכסי החברה או חלק מהם, באופן שלדעת המשרד יש כדי לפגוע בהתחייבויות החברה עפ"י הסכם זה והעיקול לא הוסר תוך 30 יום.
- ד. אם יימצא כי החברה העבירה מידע השייך למשרד לגורם שלישי מבלי שקיבל מראש ובכתב אישור הגורמים המוסמכים במשרד.
22. הובא החוזה לידי גמר בסעיפים 18, 19, 20, 21, 25 ו- 26 לחוזה זה, רשאי משרד הבינוי והשיכון למסור ביצוע השירותים לאחר ולהשתמש לצורך כך בכל מסמך שהוכן ע"י החברה ללא תשלום.
23. הובא החוזה לידי גמר בסעיפים 18, 19, 21, 25 ו- 26 לחוזה זה, ישלם משרד הבינוי והשיכון לחברה את שכר הטרחה המגיע לה עד תאריך ההפסקה אולם יהיה פטור מלשלם לחברה כל שכר ו/או פיצוי ו/או תשלום נוסף.
24. במקרה של הפסקת ההתקשרות מכל סיבה שהיא מתחייבת החברה להעמיד את המשאבים הנדרשים ע"מ להמשיך לאפשר רציפות השירותים והמשך שמירה על רמת השירותים עד להכנסת גוף ממלא מקום. החברה מתחייבת לבצע חפיפה תוך הדרכה מלאה של הגוף הנכנס לביצוע השירותים וזאת במשך 30 יום לפחות (להלן "תקופת החפיפה"). מוסכם ומובהר כי בתקופת החפיפה ישולם לחברה 70% שכר טרחתה בלבד.
25. אם החברה פורקה, או הוצא נגדה צו לכינוס נכסים או מונה לה מנהל מיוחד ייחשב הדבר כאילו החוזה בוטל בקרות אותו אירוע. אם מנהל הפרוייקט פטור ו/או התפטר מן החברה, נפטר, נעשה בלתי כשיר לפעולות משפטיות, יחשב החוזה כבוטל לאחר מתן הודעת משרד הבינוי והשיכון על ביטול החוזה, בזמן שנקבע בהודעה.
26. בנוסף לאמור בחוזה אם החברה ו/או מנהל הצוות הורשעו בעבירה שיש עימה קלון או בעבירה על פקודת מס הכנסה רשאית הממשלה להפסיק חוזה זה במועד שייקבע ע"י המנהל ובלבד שמועד זה לא יפחת מחודש ממועד ההרשעה.
27. א. כל המצאה, ידע, מסקנות, ממצאים, תכניות מכל סוג שהוא ו/או תוצאות שיפותחו תוך ביצוע השירותים יהיו ו/או יועברו לבעלות משרד הבינוי והשיכון בלבד.

החברה לא תשתמש בהם ולא תתיר שימוש לאדם אחר כלשהוא ללא מתן הסכמה מראש בכתב לכך מאת המנהל.

ב. כל זכות על פטנט ו/או זכות יוצרים אשר ייווצרו תוך ביצוע השירותים, יהיו קנינו הבלעדי של משרד הבינוי והשיכון.

ג. החברה מצהירה כי כל הנתונים שיהיו מאוחסנים אצלה במסגרת ביצוע השירותים יהיו רכוש הבלעדי של משרד הבינוי והשיכון והחברה מתחייבת למסורם למשרד הבינוי והשיכון בכל עת, על-פי דרישת המנהל, כשהם רשומים על סרטים מגנטיים ו/או תקליטים ו/או על אמצעי אחסון אחרים - בהתאם לדרישת המנהל.

ד. החברה מתחייבת לשמור בקפדנות על כל חומר (מסמכים, נתונים וכיוצ"ב) שנמסר לה ע"י משרד הבינוי והשיכון או ע"י גורם אחר במסגרת הפרוייקט במקום ובאמצעים לשביעות רצונו של המנהל, ובהתאם לחוק ההגנה על הפרטיות תשמ"א - 1981 ותקנותיו, ככל שמדובר במאגרי מידע ממוחשבים.

28. משרד הבינוי והשיכון יהיה ראשי 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 אחר המגיע מן הממשלה לחברה. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

29. קיבלה החברה תשלומים מעל למגיע לה עפ"י חוזה זה, תחזירם למשרד הבינוי והשיכון תוך 15 יום ממועד דרישתו בכתב, בתוספת ריבית פיגורים המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותו של משרד הבינוי והשיכון לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, מכל סכום המגיע לחברה או לגבותם בדרך אחרת.

30. ויתר אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראות חוזה זה, לא ייחשב הויתור כויתור על כל הפרה שלאחר מכן של אותה הוראה או הוראה אחרת. כל שינוי, ויתור, אורכה או הנחה מטעם הצדדים לא יהיו תקפים אלא אם נעשו במפורש ונחתמו ע"י אותו צד.

31. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

32. א. שכר הטרחה איננו כולל מס ערך מוסף והוא יוחזר ע"י משרד הבינוי והשיכון לחברה בשיעורים שיהיו בתוקף במועד כל תשלום ותשלום.

ב. כל תשלום לחברה מותנה בהגשת חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976.

33. א. החברה אינה רשאית להסב לאחר חוזה זה או כל חלק ממנו ואינה רשאית להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה ע"פ חוזה זה, אלא בהסכמת המנהל מראש ובכתב. הסכמה כאמור לעיל, אינה פוטרת את החברה מאחריותה ומהתחייבויותיה ע"פ חוזה זה או ע"פ כל דין.

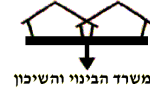
ב. העבירה החברה זכויותיה או חובותיה ע"פ חוזה זה או מסרה ביצוע השירותים לאחר, תישאר היא אחראית להתחייבויותיה ע"פ חוזה זה.

34. להבטחת התחייבויות החברה על פי חוזה זה מתחייבת החברה להמציא עם החתימה על חוזה זה ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן בגובה 5% מסה"כ היקף ההתקשרות לשנה (כולל מע"מ) ובנוסח שיקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון. במידה ותופעל זכות הברירה עפ"י תנאי המכרז יידרש הזוכה לתת תוספת של 5% מהיקף כל הגדלה להתקשרות שתהיה. תוקף הערבות יהא עד 6 חודשים לאחר תום תוקפה של ההתקשרות בין הצדדים, שחרור הערבות מותנה בהמלצה המנהל לאחר סיום העבודה לשביעות רצון המשרד, ביצוע תשלום חן' סופי וחתירת החברה על כתב העדר תביעות סופי ומוחלט.

מובהר בזה כי אין בערבות זו ו/או במימושה ו/או בחילוטה כדי לשחרר את החברה מאחריותה ומהתחייבויותיה בהתאם להוראות חוזה זה.

35. א. תוקף החוזה יהא לתקופה של שנה ממועד חתימתו ע"י חשב המשרד ועד ליום _____ בכפוף להחלטת וועדת המכרזים ובכפוף, למגבלות התקציב, לחוק התקציב ותקנותיו.

ב. למשרד הבינוי והשיכון שמורה זכות ברירה להאריך תוקף החוזה וביצוע השירותים לתקופות נוספות, של עד 3 שנים כפי שיקבע המשרד מעת לעת, בהתאם להחלטת ועדת המכרזים ובכפוף למגבלות תקציב, ולחוק התקציב ותקנותיו.



36. כתובת הצדדים לצורך חוזה זה הן :

משרד הבינוי והשיכון

החברה

כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות הנ"ל תיחשב כאילו נתקבלה בתוך 48 שעות לאחר שנשלחה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום

החברה

משרד הבינוי והשיכון

נספח א'

החברה מתחייבת לבצע השירותים המפורטים כלהלן:

מובהר כי אין במפורט להלן, כדי לגרוע מהאמור בסעיף 2 ו-3 למסמכי המכרז ובסעיף 3 לחוזה.

1. השתתפות בסיורי חברות הבנייה על מנת להציג את שיטת מחיר למשתכן.
 2. הדרכת חברות הבנייה לעבודה עם המשרד על פי נוהלי הפרויקט הן במפגשים עמם והן בייעוץ טלפוני שוטף.
 3. מעקב פרטני אחר שלבי ההתקשרות, התשלומים והקצאת הקרקע, במינהל מקרקעי ישראל.
 4. בדיקה הנדסית של שטחי כל הדירות ע"פ תוכניות, לאישור מחירים על פי נוהלי מחיר למשתכן לפני פרסום הדירות למכירה.
 5. בדיקה לקיום כל האישורים והתנאים החוזיים ואחרים הנדרשים על פי החוזה עם חברת הבנייה וע"פ הנוהל, לצורך אישור מחירי הדירות ובדיקת מודעות הקבלנים לפני פרסומן למכירה, ולאחר מכן מעקב אחר הפרסומים בעיתונות על מנת לוודא שהפרסום מתבצע על פי הנוהל.
 6. הכנת הטפסים למיון, והשתתפות במיון נרשמים לקראת הקצאה ורישום הזכאים ע"פ הנוהל, עם יחידת האכלוס שבמחוז.
 7. השתתפות בהקצאה לקביעת התור לבחירת דירה בהתאם לנוהלי המשרד.
 8. מעקב אחר המכירות של הדירות ע"י חברות הבנייה, ודיווח למשרד.
 9. בדיקת החוזים בין חברת הבנייה לרוכשים על מנת לוודא קיום תנאי המכרז והחוזה בין חברת הבנייה למשרד וקיום נוהל מחיר למשתכן. בכל חוזה עם קונה יבדקו האלמנטים הבאים:
- מכירה במחיר שנבדק ואושר מראש בהתאם למדד הידוע ביום מכירת הדירה, או ביום החתימה על זיכרון הדברים (כל הדירות, לזכאים ולאחרים).

- מכירת דירות "קטנות" לזכאים אשר עונים על הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון בלבד.
 - נוסח החוזה עם המשתכן תואם את מה שנדרש מהקבלן בחוזה עם משרד הבינוי והשיכון (כולל סיוע בייעוץ משפטי).
 - תוספות ושיפורי הסטנדרט נמכרו לפי מחירון שנבדק ואושר מראש, ולפי נוהלי מחיר למשתכן.
10. חישובים בדיקה ואישור מחירון (תוך שימוש בייעוץ הנדסי של מהנדס בניין בכיר) לשיפורי סטנדרט לכל הפריטים אשר מבקשת חברת הבנייה למכור מעל הסטנדרט הנדרש בפרויקט, או לשיפורים שנמצא שהקבלן מכר ללא אישור.
11. הוצאת דו"ח בדיקה לאחר כל בדיקה של תיקי חוזים אצל חברת הבנייה, הכולל טבלת השוואה של מחירי הדירות בפועל לאלה המאושרים, ואת כל הנדרש לתיקון. העברת הדו"ח באמצעים אלקטרוניים למשרד, ווידוי הפצתו על ידי המשרד.
12. מעקב שוטף וטיפול בכל הבעיות שיש עם חברות הבנייה בכל הנוגע לדרישות המשרד לשינויי חוזים עם רוכשים, החזרי כספים (כולל העברת שמות הרוכשים לזיכוי למשרד ואימות ההחזרים עם הרוכשים), ובעיות אחרות עם חברות הבנייה הטעונות בירור ותיקון. פעילות זו כוללת ניסוח הדפסה הגהה והעברה למשרד (באמצעים אלקטרוניים) של מכתבי הפניה, הזירוז, וההתראות לפני חלוטים אשר יצאו בשם המשרד.
13. סקירה תקופתית חוזרת לחוזים שנבדקו בעבר על מנת לוודא תיוק של תיקון הליקויים שהתגלו בתיקים אלה (תיק רוכש במשרדי חברת הבנייה).
14. בדיקה מסכמת של כל חוזי הדיירים לאחר אכלוס, כולל בדיקת ההתחשבות הסופית בין הדייר לחברת הבנייה, על מנת לוודא באם היו שינויים ותוספות לא מאושרים בחוזה (כולל בדיקת הנהח"ש הקבלן בפרויקט במידת הצורך).
15. הוצאת דיווח חודשי (כ- 3 העתקים) לגורמים שונים בהנהלת המשרד ובמחוזות הכולל גרפים, טבלאות, דיווח מילולי, ריכוז בעיות של כל הנתונים לרבות נתוני הזכייה במכרזים, השיווק, המכירה, התקדמות הבנייה לפי חתכים של חברה/מחוז/ישוב וכד'.
16. אחזקה שוטפת של בסיס נתונים המכיל בין היתר את פריטי המידע הבאים:

- חברות בנייה: כל פרטי המידע על חברת הבנייה הזוכה, כולל כתובות, אנשי קשר, טלפונים, מחירים ותאריכי זכייה, אתרי בנייה, מדדים, מספרי חוזים, מספרי מכרזים, כמויות דירות ("קטנות" גדולות, תוספת שבס), וכדומה.
 - מפקחים מטעם המשרד, יחידות טכניות ויחידות אכלוס במחוזות, רשימות תפוצה לדוחות וכדומה.
 - על כל דירה (דייר): מספר בניין, מספר דירה, סוג דירה ("קטנה" או גדולה) שטח דירה (לאחר שאושר), שטח גינה, שטח מרפסת, שטח מחסן, מחיר מאושר, מע"מ, תאריך מכירה, מדד מכירה, מחיר מאושר לאחר הצמדה, הפרש בין מחיר מאושר למחיר מכירה, תוספות סטנדרט שנמכרו, תוספות סטנדרט שאושרו, הפרש בין תוספות שאושרו לתוספות שנמכרו, סכום הדרישה לזיכוי, סכום הזיכוי בפועל, אישור דייר לזיכוי.
 - תאריכים: התאריכים החוזיים לביצוע כל שלבי הבנייה, הפרסום, המכירה, האכלוס, הרישום, התקדמות כל שלבי ההתקשרות עם מינהל מקרקעי ישראל, תאריכי פרסום זכייה וחתימות חוזים עם דיירים ותאריכי ביצוע בפועל.
 - פרויקטים: התקדמות שלבי אישור המחירים (מספר דירות שאושרו מחיריהן עד כה, כמה פורסמו למכירה, תאריך תחילת הפרסום, תאריך המיון וההגרלה), התקדמות המכירות בפועל ("קטנות" וגדולות), סטטוס התקדמות הפרויקטים לפי שלבי בנייה אכלוס ורישום (מספר הדירות בכל שלב בכל פרויקט).
 - בעיות בחוזים עם דיירים אצל כל אחד מחברות הבנייה, תוך תיעוד מהלך כל השתלשלות האירועים של הטיפול בבעיות.
17. יזום והשתתפות שוטפת בדיונים חודשיים על מצב התקדמות הפרוייקט ודיונים ייעודיים אחרים לקידום הטיפול בבעיות ספציפיות בפרוייקטים, עם אנשי המשרד.
18. ניהול ושמירה של ארכיון כל ההתכתבויות שבין כל הגורמים בפרוייקט.
19. סיוע בטיפול פניות של דיירים הפונים בעניין פרויקט "מחיר למשתכן" אל המשרד בתלונות על חברת הבנייה.
20. הגשת הצעות לעדכון נוהל "מחיר למשתכן" באופן שוטף
21. סיוע במענה לפניות אזרחים הפונים בנוגע לפרוייקט "מחיר למשתכן"

נספח א'1

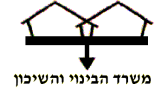
1. בגין ביצוע ניהול פרויקט בניית דירות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" וביצוע השירותים וכל התחייבות החברה בהתאם לחוזה זה, לשביעות רצונו המלאה של המנהל - ובכפוף לסעיף 7 בחוזה, ישלם משב"ש לחברה את שכר הטרחה כאמור בסעיף הבא.

2. שכר טרחה מקסמלי לחודש _____ ש"ח (ללא מע"מ).

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

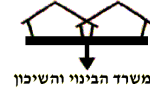
אגף נכסים ודיוור



מסמכי מכרז מס' 6/2011

נספח ב'

פרוט אנשי הצוות



**נספח ג'
דו"ח פעילות חודשי**

דו"ח פעילות חודשי, ימולא בנפרד למנהל הצוות ולכל איש צוות					
תאריך	יום	משעה:	עד שעה:	סה"כ שעות	תאור פעילות
			סה"כ		

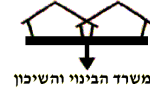
אני מצהיר בזאת כי בתאריכים הנ"ל ובשעות הנקובות, עסקתי בפעילות המתוארת לעיל.

תאריך _____ שם איש הצוות _____ חתימה _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני עו"ד, מר _____, שהזדהה בפני ע"י ת.ז. מס' _____, וכי לאחר שהזרתיו כי עליו לומר את האמת וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה

נספח ד'דו"ח חודשי בדבר סטטוס הפרוייקט

הנתונים הנדרשים הינם:

אתר	הכנת מכרז	מעקב אחר התקדמות חוזים, תכנון ע"י החברה, התחלות בנייה ושלבי בנייה	אישור מחירי דירות	פיקוח הרשמה והגרלה	בדיקת מכירת הדירות ומחיריהן בהתאם לחוזה	מעקב מכירות	אחר

למען הסר ספק, מבנה דו"ח זה הינו מבנה כללי בלבד וידרשו נתונים נוספים בהתאם לדרישת המנהל.

נספח ה'

התחייבות לשמירת סודיות – אנשי צוות לניהול "פרוייקט מחיר למשתכן"

הואיל ואני מועסק על ידי חברת _____ בניהול "פרוייקט מחיר למשתכן".
והואיל והוסבר לי כי במהלך מתן שירותי למשרד הבינוי והשיכון ו/או בקשר אליהם
יתכן כי אקבל לחזקתי ו/או יבוא לידיעתי מידע מסוגים שונים, בין בעל פה ובין בכתב,
בין ישיר ובין עקיף, השייך למשרד ו/או הנודע למשרד ו/או לפעילותיו בכל צורה ואופן
(להלן: "המידע").

והואיל והוסבר לי כי גילוי המידע בכל צורה שהיא או לכל אדם או גוף מלבדכם, עלול
לגרום לכם ו/או לצדדים נזק מרובה ועלול להוות עבירה פלילית.

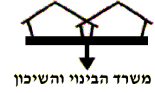
אי לזאת אני הח"מ מצהיר ומתחייב כלפיכם כדלקמן:

1. אני מצהיר כי קראתי את ההוראות בדבר שמירה על סודיות כמפורט להלן והנני
מסכים כי ההוראות האמורות יחולו עלי.
 - א. חוק העונשין התשל"ז – 1977 קובע הוראות בדבר החובות הקשורים בביטחון
המדינה ובשמירת ידיעות.
 - ב. סעיף 117 לחוק קובע הוראות בדבר מסירת ידיעות רשמיות שהגיעו לעובד
בתוקף תפקידו, התרשלות בשמירתן ובהחזקתן, והוא מטיל עונשים חמורים
על העוברים על הוראות אלו.
 - ג. סעיף 117 (א) לחוק קובע:
"עובד הציבור שמסר ללא סמכות כדין, ידיעה שהגיעה אליו בתוקף תפקידו,
לאדם שלא היה מוסמך לקבלה וכן מי שהגיעה אליו ידיעה בתוקף תפקידו
כעובד הציבור, ולאחר שחדל מהיות עובד הציבור מסרה, ללא סמכות כדין
לאדם שלא היה מוסמך לקבלה, דינו – מאסר שלוש שנים".
 - ד. "ידיעה" – מוגדר בסעיף 91 לחוק כולל: ידיעה שאינה נכונה, וכל תיאור,
תוכנית, סיסמה, סמל, נוסחה, חפץ או חלק מהם המכילים ידיעה או העשויים
לשמש מקור לידיעה.
מובהר כי איסור מסירת "ידיעה", אינו חל איפוא על ידיעה סודית דווקא, ואפילו
לא רק ידיעה חשובה. האיסור חל על מסירת כל ידיעה בתוקף, מאיזה סוג
שמוגדר לעיל.
ה. סעיף 117(ב) לחוק קובע:
"עובד הציבור שהתחייב בשמירת ידיעה שהגיעה אליו בתוקף תפקידו, או
שעשה מעשה שיש בו כדי לסכן בטחונה של ידיעה כאמור, דינו – מאסר שנה
אחת".

2. אני מתחייב לשמור על סודיות גמורה ומוחלטת של המידע ו/או כל הקשור והנובע מהשירותים או ביצועם.
3. בלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 2 לעיל, הנני מתחייב כי במשך תקופת ביצוע השירותים או לאחר מכן ללא הגבלת זמן לא אגלה לכל אדם או גוף וכן לא אוציא מחזקתי את המידע ו/או כל חומר כתוב אחר ו/או חפץ או דבר, בין ישיר או בין עקיף, לצד כלשהו.
4. אני מתחייב לנקוט אמצעי זהירות קפדניים ולעשות את כל הדרוש מבחינה בטיחותית, ביטחונית, נוהלית או אחרת כדי לקיים את התחייבותי על פי התחייבות זו.
5. אני מתחייב להחזיר לידיכם ולחזקתכם מייד כשאתבקש לכך כל חומר כתוב או אחר או חפץ שקיבלתי מכם או השייך לכם שהגיע לחזקתי או לידי עקב ביצוע השירותים או שקיבלתי מכל אדם או גוף עקב ביצוע השירותים.
6. בכל מקרה שאגלה מידע כאמור השייך לכם ו/או הנמצא ברשותכם ו/או הקשור לפעילותכם תהיה לכם זכות תביעה נפרדת ועצמאית כלפי בגין הפרת חובת הסודיות לפי חוק העונשין התשל"ז – 1977.
7. התחייבותי זו לא תפורש כיוצרת קשר אישי מכל סוג שהוא ביני לביניכם.

ולראיה באתי על החתום

היום _____ בחודש _____ שנת _____
שם פרטי ומשפחה _____
כתובת _____
ת.ז. _____ חתימה _____



אישור

אני הח"מ _____ עו"ד / רו"ח ת.ז. _____

מאשר בזה כי המוסכמים לחתום בשם חברת _____

מספר חברה _____ ולחייבה הינם :

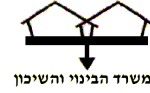
1. מר/גב' _____ ת.ז.

2. מר/גב' _____ ת.ז.

בצירוף חותמת החברה.

וכי הנ"ל חתמו על חוזה זה על נספחיו (ניהול פרויקט בניית דירות במסגרת "מכרזי מחיר למשתכן") לפני:

שם רו"ח/עו"ד _____ חתימה _____ תאריך _____



נספח ו'

נוסח כתב ערבות לקיום תנאי חוזה מס' 6/2011

שם הבנק/חברת הביטוח _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד _____
הנדון: ערבות מס' _____
אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים) _____
שיוצמד למדד*) _____ מתאריך _____
(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב")
בקשר עם הזמנה/חוזה _____
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב
בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא
שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.
ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____
שם הבנק/חב' הביטוח _____

_____ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

_____ מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ חתימה וחותמת

_____ שם מלא

_____ תאריך

(* אם נדרשת ערבות צמודה.)

נספח ז'

הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים

1. הנני מתחייב כי בעת ביצוע השירותים עבור משרד הבינוי והשיכון, במסגרת חוזה זה - אין לי כל ניגוד עניינים ואמנע מכל מצב של ניגוד עניינים בין עבודתי על פי ההסכם לבין יתר עיסוקי. ניגוד עניינים לעניין זה כפי הקבוע בחוזה .
2. הנני מתחייב שלא לעסוק ולא לטפל במישרין או בעקיפין בכל עניין שהיה עולה כדי להקים ניגוד עניינים כאמור, עד תום שישה חודשים מסיום ההתקשרות עם משרד הבינוי והשיכון.
3. בכל מקרה של ניגוד עניינים, או חשש לניגוד עניינים, אפסיק את הטיפול בנושא שבגיניו מתעורר חשש באופן מיידי ואמסור על כך הודעה לאחראי המקצועי 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 ביצוע השירותים על ידו והחלטתו תהיה סופית.
4. הנני מתחייב לדווח מראש ובכתב למנהל, החל ממועד זכייתי במכרז, ולאורך כל תקופת ההתקשרות, על כל התקשרות קיימת שלי ועל כל התקשרות חדשה שבדעתי להתקשר ולפרט מדוע אין בהתקשרות זו משום ניגוד עניינים. לא אתקשר לביצוע עבודה כאמור, אלא באישור המשרד ובכפוף לתנאיו.
5. האמור לעיל יחול גם על כל העובדים וכל המועסקים מטעמי במסגרת ביצוע השירותים. כל אחד מהם נתן הצהרה והתחייבות בדבר אי ניגוד עניינים כאמור, והצהרותיהם שמורות בידי, ואמסרם מיד למשרד לפי דרישתו. .
ולראיה באתי על החתום:

נותן השירותים: _____

_____ חתימה וחותמת

תאריך: _____

נספח ח'

אישור על קיום ביטוחים

אישור על קיום ביטוחים של "יועץ"
**("יועץ" – מתכנן, מודד, יועץ ארכאולוגיה, יועץ אקוסטי, יועץ איכות הסביבה,
שמאי, יועץ חשמל יועץ מים, מנהל פרויקט וכיוב')**

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

(להלן - "המזמין")

א.ג.ג.,

הנדון: **אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "היועץ")**
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 ("בטוח צד שלישי"), על פי דין, בגבולות אחריות בסך: 250,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה.

ב. ביטוח אחריות מקצועית על פי דין בגבולות אחריות בסך :-

_____ דולר לתובע, למקרה ולתקופה שנתית.

ג. ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים, המועסקים על ידי היועץ, בגבולות אחריות בסך: לתובע 1,500,000 דולר ו- למקרה ולתקופה 5,000,000 דולר.

2. תקופת הביטוח היא החל מ- _____ ועד _____ (כולל).

3. למטרות הפוליסות הנ"ל "המבוטח" בפוליסות יהיה – היועץ ו/או המזמין (הפוליסות יכסו אחריות כלשהי של המזמין ועובדיו בגין מעשיו ו/או מחדליו של היועץ בביצוע השירותים).

ה"מזמין" לענין אישור זה – משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות המקומית שבשמה פועל 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 היועץ.

מדינת ישראל

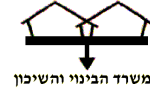
משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיוור



- ג. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת היועץ ו/או ביזמתנו ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שנמסור ליועץ 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 אחריותו של היועץ ועובדיו בגין נזקים לגוף, נזקים לרכוש ונזקים כספיים שאינם נובעים מנזקים לגוף ו/או לרכוש כתוצאה מהפר חובה מקצועית שמקורה במעשה ו/או מחדל טעות או השמטה במסגרת תפקידו ומקצועו של היועץ.
- (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 היועץ 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 היועץ מכוסה בפוליסה אחרת שנערכה עבורו. על-אף האמור לעיל, לעניין תקופת הגילוי במקרה של ביטול הביטוח מחמת 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 לבינינו. הודעת המזמין על הפעלת הזכות תימסר לנו תוך 30 יום ממועד כניסת ביטול הביטוח לתוקף. מסר לנו המזמין הודעה כאמור תהיה תקופת הגילוי בתוקף ממועד כניסת ביטול הביטוח לתוקף.
- (4.) הביטוח כולל כיסוי רטרואקטיבי מהמועד בו החל היועץ בביצוע השירותים עבור המזמין.
- (5.) ההשתתפות העצמית של היועץ 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 היועץ, חריגה מסמכות ביוזמתו של עובדי היועץ, מעשה במתכוון מצד עובדי היועץ.
- (7.) פוליסת הביטוח אינה מחריגה אחריות הנובעת מאובדן מסמכים ו/או אמצעי מידע אחרים שנמסרו ליועץ.
6. היועץ לבדו אחראי לתשלום דמי הבטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור



7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטיף 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.

תאריך _____
חתימת חברת הביטוח _____

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 וחותמת חברת הביטוח

מסמך 9

הוראה מס': 07/10		נושא הנוהל: מסלול - מחיר דירה למשתכן			פרק מס': 07
דף 1	בתוקף מיום: 25.3.2004	תאריך פרסום: 25.3.2004	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	הפרק: נכסים ודיור
מתוך 38 דפים					

תוכן העניינים

3	1. כללי
3	2. הגדרות
3	3. כללי המכרז
4	4. הקצאת קרקע
5	5. תכנון, בנייה ובקרת התכנון
5	6. פיתוח כללי
5	7. חישוב "שטח דירה"
7	8. מחיר הדירה המירבי והסופי למשתכן
10	9. הקבלן/יזם הזוכה
10	10. ערבויות
11	11. לוחות זמנים
11	12. פיקוח
12	13. פרסום
12	14. הרשמה
13	15. מיון הנרשמים והגרלה
14	16. מכירת הדירות

15	17. תנאים מחייבים בחוזה עם הרוכש
38-16	18. נספחים
	נספחים
16	נספח א': תרשים זרימה לתהליך השיווק בתכנית מחיר דירה למשתכן
17	נספח ב': תרשים זרימה לתהליך הכנת המכרזים להקצאת קרקע לבניית חברות
18	נספח ג': אופן חישוב שטח הדירה
21	נספח ד': רשימת תכניות ומסמכים נדרשים לצורך אישור מחירים בפרוייקט מחיר דירה למשתכן
22	נספח ה': הצהרה על בחירת פריסת תשלומים
23	נספח ו': תוספות מאושרות למחיר דירה - טבלת עזר
24	נספח ז': טופס בקשה לביצוע שיפורי סטנדרט
25	נספח ח': פיקוח על הבנייה מטעם המשרד
27	נספח ט': מפקח מטעם הקבלן/יזם
29	נספח י': דו"ח תקבולים מרוכשי הדירות
30	נספח יא': טופס מיון/ הגרלה לדירות לזכאים
31	נספח יב': אישור עמידר על מגורים בקרוואן להוצאת תעודת זכאות
32	נספח יג': סדר העדיפויות לזכאים הנרשמים לתכנית מחיר דירה למשתכן
33	נספח יד': סדר זכייה בהגרלה
34	נספח טו': הצהרת ויתור על זכות לרכישת דירה
35	נספח טז': תנאים מחייבים בחוזה עם הרוכש (מפורט)
37	נספח יז': דו"ח על ביצוע יסודות
38	נספח יח': דו"ח על יציקות בטון

1. כללי

- 1.1 מטרת הנוהל
קביעת השיטה להפעלת תכנית "מכרזי מחיר למשתכן", קביעת הכללים לזכייה במכרז, למחיר הדירה, ללוחות הזמנים, לפיקוח ושיווק יחידות הדיור.
- 1.2 שיטת השיווק במתכונת "מחיר למשתכן" נקבעה ע"י החלטת ממשלה מספר 3261 מיום 5 ליוני 1994.
שיטת השיווק במתכונת "מחיר למשתכן" - מסלול דירות קטנות" נקבעה בהחלטת ישיבת השרים לענייני כלכלה מס' כל 45/ מיום 27/5/97.
השיטה נועדה לתת פתרונות דיור זולים לזכאי משרד הבינוי והשיכון ולהוזיל את מחירי הדיור.
- 1.3 מנהל אגף בכיר (נכסים ודיור) יהיה אחראי להפעלת הנוהל.
- 1.4 הנוהל חל גם על המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
- 1.5 תרשים זרימה לתהליך השיווק במסלול מחיר דירה למשתכן ראה בנספח א'.
- 1.6 נוהל זה מחליף את נוהל "מחיר דירה למשתכן", מס' 07/10, מיום 15/06/1999, והתיקון לנוהל מיום 07/04/2002 (סדרי עדיפויות).

2. הגדרות

- 2.1 בניין גובה - (עפ"י חוק התכנון והבנייה תשנ"ה - 1995)
בניין אשר גובה המפלס של ריצפת קומתו העליונה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין עולה על 12 מטרים.
- 2.2 בניין רב קומות (עפ"י חוק התכנון והבנייה, תשנ"ה - 1995)
בניין אשר גובה המפלס של ריצפת קומתו העליונה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין עולה על 27 מטרים.
- 2.3 שטח "דירה קטנה"
ראה הגדרה בסעיף 7.2.
- 2.4 "דירות המיועדות לזכאים" - (לצורך נוהל זה)
"דירות קטנות" (עפ"י ההגדרה) ודירות אחרות שיועדו לזכאים עפ"י תמהיל הדיור (סעיף 3.6).
- 2.5 "המנהל" (לצורך נוהל זה) – מנהל אגף בכיר נכסים ודיור.

2.6 מינהלת הפרוייקט: חברה שתמונה ע"י משהב"ש לנהל את פרוייקט "מחיר למשתכן".

3. כללי המכרז

3.1 כל הליך הכנת המכרזים יהיה בהתאם לנוהל "ועדת מכרזים משרדית להקצאת קרקע לבניה (בניית חברות)" מס' 07/07. תרשים זרימה לתהליך הכנת המכרזים, ראה נספח ב'.

3.2 נושא התחרות במכרז יהיה מחיר מירבי וסופי למ"ר למשתכן לגבי כל הדירות במתחם/במכרז במסלול "מחיר למשתכן רגיל" ולגבי הדירות המוגדרות כ"קטנות" במכרז במסלול "מחיר למשתכן דירות קטנות".

3.3 משרד הבינוי והשיכון יקבע ויציין בחוברת המכרז את חלק "הדירות הקטנות" שעל הזוכה לבנות (מתוך כלל יח"ד שבתכנית המפורטת (תב"ע)).

3.4 הדירות יימכרו לפי מחיר יחידת דיוור מירבי וסופי למשתכן, כפי שנקבע במכרז.

3.5 ה"דירות הקטנות" יועמדו למכירה לזכאי משרד הבינוי והשיכון בלבד ועד שנה מיום פרסום הדירה למכירה. לאחר מכן תותר המכירה לכלל הציבור, עפ"י אישור מראש ובכתב ממשרד הבינוי והשיכון.

3.6 המשרד רשאי לקבוע את תמהיל הדירות שייועדו לזכאי משב"ש (גדלי הדירות והאחוז מכלל הפרוייקט).

3.7 יתרת הדירות שאינן "דירות קטנות" ושאינן מיועדות לזכאים יימכרו בשוק החופשי. במתכונת "מחיר למשתכן" מחיר הדירות יהיה כפי שנקבע במכרז (בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה הקבלן). במתכונת "מחיר למשתכן - מסלול דירות קטנות" מחיר הדירות יהיה בהתאם לקביעת היזם/קבלן.

3.8 במידה ומאושרת תוספת של יח"ד למגרש, רשאית החברה לקבוע את גודלן (בין אם לכלול אותן בדירות הקטנות ובין אם לאו). במתכונת "מחיר למשתכן" מחיר הדירות יהיה כפי שנקבע במכרז (בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה הקבלן). במתכונת "מחיר למשתכן - מסלול דירות קטנות" מחיר הדירות יהיה בהתאם לקביעת היזם/קבלן.

3.9 הזוכה יחתום עם המשרד על חוזה בנייה בו הוא מתחייב לתנאי ודרישות המכרז; תהליך הכנת החוזה יהיה בהתאם לנוהל "ועדת מכרזים משרדית להקצאת קרקע לבנייה (בניית חברות)".

4. הקצאת קרקע

4.1 מינהל מקרקעי ישראל יקצה את הקרקע לקבלן/יזם הזוכה עפ"י המלצת המשרד.

4.2 דמי חכירה מהוונים (91%) ישולמו ע"י הקבלן/יזם למינהל מקרקעי ישראל בהתאם לתנאים הנהוגים בו ובכפוף לטבלת שיעורי ההיוון לפי ישובים (וזאת לאותם מקרים בהם שיעור ההיוון שונה מ- 91%).

5. תכנון, בנייה ובקרת התכנון

5.1 הזוכה במכרז מתחייב לתכנן את הדירות, בהתאם לכל קובץ ההנחיות לעבודות תכנון של המשרד במהדורתן שבתוקף, בעת פרסום המכרז, לרבות הנחיות 2.3; בהתאם לתב"ע ולתכניות הבינוי שבתוקף; ועפ"י הוראות חוק התכנון והבנייה ותקנותיו, תקנים ישראלים.

כמו-כן מתחייב הזוכה במכרז לבנות את הדירות בהתאם לתכניות מאושרות ע"י היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה ודרישות ועדה מקומית לתכנון ובנייה והרשויות המוסמכות (כדוג': כיבוי אש, הג"א, חברת החשמל ועוד).

עבור בנייה לציבור בעל צביון דתי, בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הזוכה לתכנן בהתאם להנחיות תכנון 2.7.

5.2 הקבלן/יזם, באמצעות המחוז, יעביר ליחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה, לאחר גמר ליווי התכנון ולפני העברת תכנית הגשה לעירייה, את הפרטים הבאים (כמפורט בנוהל "בקרת התכנון", מס' 04/02/01) ולכל טיפוס בנין בנפרד:

- תכנית הגשה ק.מ. 1:100 (5X)

- דף בדיקה עצמי מלא 2.5 (5X)

- תצהיר מהנדס – מתכנן שלד הבניין (קונסטרוקטור) המתכנן לגבי יציבות המבנים.

- חישוב תרמי ממוחשב (4X)

- סט תכניות פיתוח (ק.מ. 1:250) מאושרות ע"י יועץ נוף אתרי (4X).

- חתך מעטפת אופייני - ק.מ. 1:10 (4X).

- דף חישוב שטחים, בהתאם להנחיות תכנון 2.4 (5X)

- טבלת מיקום הדירות הקטנות במבנה.
- הנחיות ביסוס.
- מפרט טכני (5X).

כל הטפסים, עפ"י מהדורתם שבתוקף בעת פרסום המכרז.

5.3 לבנייני מגורים בשיטת שיווק זו תבוצע בקרה **מצומצמת**.

6. פיתוח כללי

הפיתוח יבוצע עפ"י החלטת משרד הבינוי והשיכון באחת מהחלופות הבאות:

- ע"י משרד הבינוי והשיכון
- ע"י חברה מפתחת
- ע"י הרשות המקומית
- ע"י הקבלן המבצע

7. חישוב "שטח דירה"

7.1 שטח הדירה לצורך חישוב מחיר הדירה למשתכן (להלן - שטח הדירה) ייקבע עפ"י הנחיות התכנון 2.4 ובנוסף לפי טבלה המצורפת בנספח ג'. במידה ויש שתירה בין הטבלה לבין 2.4 קובעת הטבלה שבנספח. שטח הדירה יקבע כסך כל השטחים הבאים:

- השטח הנתחם ע"י קירות החוץ של הדירה, לרבות השטחים שמתחת לקירות החוץ ובכלל זה שטח עיקרי ושטחי שירות כהגדרתם עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- החלק היחסי של הדירה בשטחים המוצמדים כמעברים וחדרי מדרגות.
- החלק היחסי של הדירה בממ"ק (אם יש).

7.2 שטח דירה קטנה (הגדרה)

- עד 80 מ"ר ליח"ד
 - עד 83.5 מ"ר ליח"ד
 - עד 87 מ"ר ליח"ד
- בכל המבנים למעט המפורטים מטה.
 - בבניין "גבוה" עפ"י הגדרתו בחוק התו"ב (סעיף 2.1 לעיל).
 - בבניין "רב קומות" עפ"י הגדרתו בחוק התו"ב (סעיף 2.2 לעיל).

7.3 שטח דירה קטנה לציבור בעל צביון דתי (לפי הנחיות תכנון 2.7)

- עד 85 מ"ר ליח"ד
 - עד 88.5 מ"ר ליח"ד
 - עד 92 מ"ר ליח"ד
- בכל המבנים למעט המפורטים מטה
 - בבניין גבוה עפ"י הגדרתו בחוק התו"ב.
 - בבניין רב קומות עפ"י הגדרתו בחוק התו"ב.

7.4 במקרים בהם מחויבת התקנת מעלית לפני אכלוס, עפ"י דרישות סטטוטוריות ו/או עירוניות, תותר הגדלת שטח הדירה עד ל- 83.5 מ"ר (עד ל- 88.5 מ"ר לציבור בעל צביון דתי); כל זאת באישור היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה.

במקרה זה לא תאושר תוספת שיפורי סטנדרט עבור המעלית.

7.5 למבנים שיבוצעו באבן ניתן להוסיף לשטח הדירה, כפיצוי לעובי הקירות, שטח כמפורט להלן, ובכל מקרה לא יותר מ- 4 מ"ר לכל דירה. שטח זה הוא מירבי ויחושב עפ"י אורך קירות החוץ.

א. לצורך תוספת השטח יילקח בחשבון רק קיר חוץ המצופה באבן ואשר עוביו עולה על 25 ס"מ (ללא טיח פנים ו/או לוח גבס פנימי).

ב. תוספת השטח תילקח בחשבון רק כאשר ציפוי האבן תוכנן לכל גובה חזיתות הדירה.

ג. הבסיס לחישוב העובי יהיה פרט לביצוע של חתך אופייני בקיר חוץ.

ד. לא יילקחו בחשבון חתכים שאינם טיפוסיים (קיר ממ"ד וכו').

ה. תחשיב התוספת:

הפרש העובי של הקיר ביחס לעובי של 25 ס"מ X אורך מעטפת החוץ של הדירה (התחשיב ייעשה לכל דירה בנפרד, ויש להציגו ביחד עם חישוב השטחים).

ו. התוספת אינה מתייחסת לשטחים משותפים או לשטחים שאינם נכללים בחישוב השטח כגון מרפסות ומסתורי כביסה אלא לקונטור הדירה בלבד.

7.6 הזוכה יהיה רשאי להגדיל את השטחים ביתרת הדירות באתר, שאינן דירות קטנות, ובלבד שסה"כ שטחי הבנייה באתר לא יעלו על זכויות הבנייה המפורטות בתב"ע, הכל בכפוף להנחיות בתשריט ובתקנון התב"ע.

8. מחיר הדירה המירבי והסופי למשתכן (להלן - המחיר)

8.1 חישוב מחיר דירה סופי

מחיר הדירה המירבי והסופי למשתכן יחושב כדלקמן: המחיר למ"ר הנקוב במכרז מוכפל ב"שטח הדירה", לרבות התוספות כאמור בסעיף 8.6, אם קיימות, כמפורט בחוזה הבנייה, בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה מהמדד הבסיסי ועד למדד האחרון שיהיה ידוע ביום חתימת החוזה עם המשתכן.

8.2 המחיר

המחיר הינו המחיר למ"ר שהוצע ע"י הקבלן/יזם במכרז והוא יכלול את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים הארגוניים המשפטיים והאחרים, הנדרשים לצורך הבנייה ומסירת הדירות למשתכן.
המחיר יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, לרבות המרכיבים הבאים:
קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר בהתאם לתב"ע בתוקף, כולל הוצאות ארכיאולוגיה, כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות:

מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ (טלוויזיה בכבלים), אגרות לרשויות מקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה, הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירות למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ וגז.

הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורישיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שיווק, הוצאות מימון, הוצאות עורך דין, רווחי הקבלן, הוצאות חברה, רזרבה לתיקון ליקויים בשנות הבדק, רזרבה לביסוס חריג ורזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבנייה, ערבויות חוק המכר.

פרצלציה של הקרקע, רישום המבנה כבית משותף ורישום רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין.

הבהרה לענין מחיר "הדירות הקטנות"

יובהר בזאת כי במקרים בהם הזוכה במכרז בנה, בניגוד להוראות המכרז, "דירות קטנות" בשטח העולה על השטח המירבי לדירה קטנה (לפי מספר הקומות) כמפורט בפרק 7, יהא המשתכן פטור מלשלם כל תוספת מחיר מעבר למכפלת שטח הדירה המירבי לפי פרק 7 במחיר למ"ר כפי שנקבע במכרז.

8.3 הליך אישור המחירים יבוצע מול מינהלת הפרוייקט

נושא אישור מחירי הדירות בפרוייקט מהווה תנאי למכירת דירות בפרוייקט ויש לבצעו לפני הפרסום, המפורט בפרק 13 להלן.

8.4 הקבלן/יזם יגיש למנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט את מחירי כל הדירות בפרוייקט ("הדירות הקטנות" והאחרות), על תחשיביהן ברמת פירוט של כל דירה בנפרד. לצורך אישור מחירי הדירות יעביר הקבלן/יזם את כל המסמכים הנדרשים כמפורט בנספח ד'.

8.5 המנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט יבצע בדיקת התחשיבים ואישורם ויודיע על כך לקבלן/יזם ולמחוז הרלבנטי.

8.6 הקבלן/יזם יגיש למנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט את נוסח חוזה המכר עם הדיירים על כל נספחיו.

8.7 המנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט יבצע בדיקת נוסח החוזה בהתאם לתנאי המכרז, לתנאים בחוזה אחיד ולחוק מכר הדירות, וייתן את אישורו לנוסח החוזה לקבלן/יזם ולמחוז הרלבנטי.

8.8 סדרי תשלום לדירות לזכאים

הקבלן /יזם ימסור לרוכש הדירה את סדרי התשלומים לפחות שבועיים לפני מועד החתימה על החוזה כאשר במועד זה, במידה והרוכש מבקש לקבוע סדר תשלומים שונה מהמפורט מטה, מחוייב הקבלן / יזם להחתימו על "הצהרה על בחירת פריסת תשלומים" המצורפת כנספח ה' לנוהל זה.

- במועד החתימה על זיכרון הדברים עד 10,000 ש"ח

- במעמד חתימת החוזה
עד 20% ממחיר הדירה
אם סכום המשכנתא לזכאים שהרוכש מקבל עולה על 20% ממחיר הדירה רשאי

הרוכש להקדים תשלום לקבלן עד לגובה המשכנתא (לזכאים)

פריסה שווה של תשלומים ועד לסיום הבנייה

- מיום חתימת החוזה

סך התשלומים לא יפחת מ- 90% ממחיר הדירה

- סיום הבנייה (קבלת טופס 4)

השלמת יתרת מחיר הדירה (100%)

- עד מועד האכלוס

8.9 הצמדה

החברה רשאית להצמיד את החוב באופן הבא:

א. הוסכם בין הצדדים כי התשלומים על חשבון הנכס צמודים למדד תשומות הבנייה, או למדד המחירים לצרכן, כי אז במועד פירעונו בפועל של כל תשלום ותשלום (תשלום מקורי לפי מדד הבסיס כפי שנקבע בנספח התשלומים), ישולם בפועל סכום כסף אשר היחס בינו לבין סכום התשלום המקורי, הוא היחס שבין המדד החדש לבין המדד הבסיסי.

בסעיף זה: "המדד הבסיסי" - משמעו המדד הידוע ביום חתימת החוזה או זיכרון הדברים.

"המדד החדש" - משמעו המדד האחרון הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח התשלומים.

$$\text{המדד החדש} \times \text{תשלום לפי מדד הבסיס} = \text{תשלום בפועל} \\ \text{המדד בסיסי}$$

ב. אם נקבע בין הצדדים כי התשלומים צמודים לשער החליפין של הדולר כי אז לא יחולו הוראות סעיף א'.

ג. הוראות הצמדה לפי סעיף 8.5 א' או 8.5 ב' לעיל יופיעו באופן ברור בגוף חוזה המכר של החברה עם הרוכש או בנספח התשלומים של החוזה.

8.10 תוספות למחיר הדירה

הקבלן/יזם רשאי להוסיף למחיר הדירה למשתכן את התוספות המפורטות להלן (טבלת עזר ראה בנספח ו')

8.10.1 שיפורי סטנדרט

שיפורי סטנדרט מבוקשים ע"י המשתכן, שהנם מעבר למפורט בהנחיות תכנון 2.3 ומעבר למפורט במפרט הטכני של הדירות בפרוייקט כפי שאושר ביחידה לתכנון ובקרת המבנים במשב"ש, ובלבד שלא יעלו על 5% ממחיר הדירה המירבי והסופי למשתכן.

סל שיפורי הסטנדרט המוצעים יובא ע"י הקבלן/יזם לאישור המשרד או מי מטעמו מראש או מינהלת הפרוייקט באופן שיצוינו התוספות/השיפורים שניתנו מעבר למפרט, ויחושבו הפרשי המחיר בגין

התוספות/השיפורים עפ"י המחירון המשולב או מחירון דקל לקבלנים ראשיים (עפ"י החלטת המנהל) האחרון הידוע בעת הגשת סל השיפורים לאישור. במידה ומדובר בתוספת/שיפור שאיננה נכללת במחירון המשולב ו/או במחירון דקל לקבלנים ראשיים יש להגיש ניתוח מחיר המתבסס על שלוש הצעות מחיר ספציפיות של ספקים לקבלן/יזם בגין התוספת/השיפור.

שיפורי הסטנדרט יימכרו ישירות ע"י הקבלן / יזם, ולא תאושר כל מכירה באמצעות קבלן משנה.

הקבלן/ יזם רשאי להחתים על רכישת שיפורים רק לאחר קבלת אישור המשרד וע"ג טופס שדוגמתו בנספח ז'.

החלפת פריט בפריט אחר הנכלל בהנחיות התכנון - לא תיחשב כשיפור סטנדרט.

שינוי של חומרי הבניה בקירות הפנים ו/או בקירות החוץ של הדירה, לרבות שינוי בפתרונות איטום ובידוד - לא ייחשב כשיפור סטנדרט.

8.10.2

מרפסת הצמודה לדירה

תוספת מחיר עבור שטח במ"ר של מרפסות הצמודות לדירה במחיר שלא יעלה על 12% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר המצוין בחוזה, מוכפל בשטח המרפסות.

בדירות המיועדות לזכאים ניתן לחייב עבור מרפסות עד לשטח של 50% משטח הדירה.

שטחי המרפסות ייקבעו לפי הטבלה המצורפת בנספח ג'.

8.10.3

מחסן

תוספת מחיר עבור מ"ר מחסן (בכל מיקום בבניין) - תוספת שלא תעלה על 50% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר המצוין בחוזה.

השטח המירבי המאושר לחיוב עבור מחסן לדירה יהיה עד 15% משטח הדירה כפי שאושר באישור המחירים.

שטחי המחסנים ייקבעו לפי הטבלה המצורפת בנספח ג'.

8.10.4

עלית גג המשמשת למגורים

תוספת מחיר עבור מ"ר עלית גג (בסטנדרט ההנחיות לעבודות תכנון 2.3), תוספת שלא תעלה על 60% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר המצוין בחוזה.

עליות גג לא יאושרו לגבי דירות קטנות.

8.10.5

חצר פרטית צמודה לדירה

תוספת מחיר עבור שטח החצרות הפרטיות הצמודות לדירה, תיקבע לפי השיפוע המקורי של הקרקע באופן כולל למתחם בטרם ביצוע עבודות פיתוח החצר:

- בשטחים בשיפוע של עד 15% - תוספת שלא תעלה על 160 ש"ח למ"ר, מוכפל בשטח החצר הפרטית.

- בשטחים בשיפוע של 15% ומעלה - תוספת מחיר שלא תעלה על 370 ש"ח למ"ר, מוכפל בשטח החצר הפרטית.

המחירים הנ"ל יאושרו בתנאי שבמצב הסופי יבוטל השיפוע ויחושבו
לכל הדירות במתחם בצורה אחידה.

המחירים המצוינים לעיל לא כוללים מע"מ והינם צמודים למדד
תשומות הבנייה של חודש 04/2003 (200.0 נק').

בשלב אישור המחירים ייקבעו שטחי החצרות עפ"י תצהיר אדריכל
הנוף של הפרויקט חתום על ידו וע"י הקבלן / יזם.
שטחים סופיים לחצרות ייקבעו עפ"י תצהיר מודד מוסמך (מדידה
וטבלת שטחים) לאחר ביצוען.
חישוב שטחי החצרות הפרטיות לא יכלול אלמנטים הקשורים לבנייה
ו/או לפיתוח.

8.11 המחיר ליח"ד (מאותו טיפוס) בכל הקומות, יהיה אחיד, למעט כשהמדובר
בתוספות המוכרות בסעיף 8.6 הנ"ל.

9. הקבלן/יזם הזוכה

9.1 הקבלן/יזם ייבחר במכרז שיפרסם משרד הבינוי והשיכון ועל ידי ועדת
המכרזים להקצאת קרקע לבנייה למגורים (נוהל 07/07).

9.2 הזוכה במכרז ייקבע עפ"י החלטת ועדת המכרזים בהתאם לתנאי המכרז
ולעקרונות חוק חובת המכרזים.

10. ערבויות

לקיום התחייבויות הזוכה עפ"י החוזה ונספחיו, ימציא כל זוכה למשרד בעת
החתימה על חוזה בנייה, ערבויות בנקאיות כדלהלן:

10.1 ערבות ביצוע: ערבות להבטחת ביצוע עבודות הבנייה ולקיום הליכי מכירת
הדירות באתר, לרבות תכנון, הבטחת טיב, איכות ועמידה בלוח זמנים, פרסום
הדירות עם המחירים ומכירתן בפועל עפ"י מחיר בפועל במכרז במחיר מירבי
וסופי.

10.2 ערבות בנקאית לקיום התשלומים עבור הפיתוח הכללי ל"משהב"ש (במכרזים
בהם הפיתוח מבוצע ע"י משהב"ש).

10.3 ערבות בנקאית לנזקים.

10.4 שחרור ערבות

אחד התנאים לשחרור ערבויות אלה יהיה תוצאות תקינות של פיקוח, ביקורת
ובדיקות כמפורט בסעיף 12.3 להלן.

10.5 חילוט ערבות בגין הפרת סעיפים בחוזה

כתובת: קריית הממשלה, מזרח ירושלים 91180, טל': 02-5847578,

מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס: 02-5847569

במצב בו החברה עברה על סעיפים בחוזה עימה ו/או על נוהל "מחיר למשתכן" ניתן יהיה לחלט במקרים הבאים עפ"י החלטת ועדת חילוטים עליונה (נוהל 07/11) ובסכומים שיקבעו על ידה:

- מכירה במחיר גבוה מהמחיר המאושר באישור המחירים: לפי סיכום כל חריגות המחיר מטבלת אישור המחירים.
 - אי הצגת תעודת זכאות תקפה ליום המכירה לדירה המיועדת לזכאים.
 - מכירה ללא אישור מחירים.
 - אי הגשת חומר (חוזה מכר/דו"ח תקבולים) לבדיקות וביקורת.
 - אי הגשת תצהיר מודד מוסמך.
- הפרות סעיפי חוזה נוספים ו/או הפרות של סעיפי נוהל "מחיר למשתכן" יחולטו בהתאם להחלטת ועדת חילוטים עליונה.

סכומי הערבויות במכרזי "מחיר למשתכן" ייקבעו מעת לעת ויפורטו במכרזים.

11. לוחות זמנים

הקבלן/יזם הזוכה יתחייב ללוחות זמנים לביצוע חוזה משהב"ש וחוזה הפיתוח. לוחות הזמנים מתייחסים לאבני דרך בפרוייקט והם מירביים.

12. פיקוח

12.1 פיקוח על הבנייה מטעם המשרד

המשרד יקיים פיקוח על בנייתן של יח"ד והפיתוח הצמוד במתכונת ייחודית למסלול זה. הפיקוח יבוצע ע"י מפקח מטעם המשרד, או חברות פיקוח המועסקות ע"י המשרד. פירוט תפקידי המפקח מטעם המשרד, ראה בנספח ח'.

12.2 מפקח מטעם הקבלן/יזם

הקבלן/יזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד והשלמת הפיתוח הכללי שבטיפולו. הפיקוח יבוצע ע"י מהנדס או הנדסאי רשוי בתחומי הנדסה אזרחית. פירוט תפקידי המפקח מטעם הקבלן/יזם ראה בנספח ט'.

12.3 פיקוח על מחירי הדירות למשתכנים

המשרד או חברה מטעמו יבצעו פיקוח וביקורת כמפורט להלן: הפיקוח יכלול, בין היתר, בדיקת מחיר סופי למשתכן, בדיקת חוזי הרכישה, ובדיקת דו"ח תקבולים מרוכשי דירות בפרוייקט מאושר שיוגש ע"י הקבלן/יזם בהתאם לנספח י' המצורף. כן ייבדק, האם הקבלן/יזם כלל בחוזה הרכישה עם המשתכן את כל המתחייב מהוראות המכרז (שפורסם לקבלן/יזם) והוראות החוזה שנחתם בין הקבלן לבין המשרד לרבות לעניין סדרי הפרסום, ההרשמה וההגרלה וכיו"ב.

תוצאות תקינות של הפיקוח יהיו תנאי לשחרור ערבויות.

13. פרסום

קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, אישור היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה ואישור המנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט מהווים תנאי מקדמי לפרסום הדירות ע"י החברה.
להלן תהליך הפרסום:

13.1 לאחר אישור מחירי הדירות (סעיפים 5.2 עד 5.6) יעביר הקבלן/יזם למנהל אגף בכיר (נכסים ודיור) או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט את נוסח המודעה המיועדת לפרסום.

13.2 מנהל אגף בכיר (נכסים ודיור) או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט יאשר את נוסח המודעה בתוך 14 יום מקבלת הנוסח ויודיע על כך לקבלן/יזם ולמחוז הרלבנטי.

13.3 הקבלן/יזם יתחייב לפרסם את הדירות ומחיריהן כפי שאושרו ע"י מנהל אגף בכיר (נכסים ודיור) או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט, וכמו כן את כמות הדירות המוצעות למכירה, במודעה ב- 3 עתונים יומיים - שניים בשפה העברית, שלפחות אחד מהם הוא עתון נפוץ ואחד בשפה הרוסית. פרוייקטים של בנייה לציבור בעל צביון דתי יפורסמו בעיתונים המיועדים לציבור זה.
המודעה תפורסם במשך שלושה סופי שבוע לפחות ובגודל מודעה שלא יפחת מ- 20X15 ס"מ; הפרסום יובלט במסגרת מתאימה.
במקרים בהם הפרוייקטים הינם בהיקף של 30 "דירות קטנות" ומטה, ניתן יהיה באישור מיוחד של המנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט לפרסם מודעות קטנות יותר. הקבלן/יזם צריך לפרסם את הדירות מיד עם התמלאות כל התנאים דלעיל.

13.4 המשרד רשאי לפרסם מטעמו מידי פעם מודעות בדבר מחירי הדירות כפי שאושרו ע"י המשרד לקבלנים/יזמים שונים, וכן מודעות לציבור בדבר הקפדה על רכישת הדירות במחירים שאושרו ע"י המשרד.
למען הסר ספק, מובהר כי הקבלן/יזם אינו רשאי להתחיל במכירת הדירות, חלקן או כולן, ללא קבלת אישור למחירי הדירות ונוסח הפרסום, כאמור לעיל.

13.5 הפרסום ואישור מחירי הדירות יינתנו לכל הדירות ששווקו במסגרת המתחם. בקשה של היזם/קבלן לפרסם רק חלק מהדירות במתחם, תידון ע"י המנהל לאחר קבלת בקשה מפורשת בכתב ובמידה ויאושר, יינתן לכך אישור בכתב מאת המנהל.

14. הרשמה לזכאים

14.1 הקבלן/יזם יבצע הרשמה לדירות המיועדות לזכאי משהב"ש (עפ"י ההגדרה) קודם מכירתן. ההרשמה תימשך שלושה שבועות במקביל לפרסום בעיתונים ומשרדי הרשמה יהיו פתוחים בתקופת הפרסום מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

14.2 הקבלן/יזם ירשום את הפונים לקניית הדירות המיועדות לזכאים על גבי טפסי הרשמה הממוינים לפי קבוצת זכאות וקבוצת עדיפות (דוגמא בנספח י"א).

14.3 כל נרשם יצרף את המסמכים הבאים:

א. צילום קריא של תעודת הזהות כולל הספח המציג את פרטי הילדים ותאריך לידתם.
פקיד הקבלן/יזם יאשר בחתימתו שצילום תעודת הזהות אכן מתאים למקור.

ב. צילום קריא של תעודת הזכאות התקפה בעת הרישום כשעל גביה מוטבעת הטבעה מקורית של חותמת "מתאים למקור" וכן חתימתו המקורית של פקיד הבנק.

ג. פרטים לאיתור הנרשם: מספרי טלפון וכתובת עדכנית.

ד. לדיירי אתרי הקרוואנים והמגורונים: (בנוסף למפורט לעיל): אישור עדכני ומקורי של חברת עמידר על מגורים באתר (דוגמא בנספח י"ב).

14.4 בעת ההרשמה "לדירות קטנות" ימסור הקבלן/יזם למשתכן את הפרטים הבאים ויחתימו על טופס המאשר מסירת הפרטים:

- פירוט סדרי העדיפויות כמפורט בנספח י"ג.
- שיטת ההגרלה.
- כמות הדירות המוצעות למכירה.
- מחירי הדירות בפרוייקט.
- נוסח חוזה המכר.
- המועד הצפוי לקבלת תוצאות ההגרלה ומקום פרסומן.
- אישור הרשמה בכתב.
- קבלה על דמי הרשמה (אם שולמו).

14.5 החברה רשאית לגבות דמי רישום בעת ההרשמה "לדירות הקטנות" שלא יעלו על 3,000 ש"ח, אשר ייכללו במסגרת מחיר הדירה לזוכים בהגרלה.

לאחר ביצוע ההגרלה, החברה תחזיר את מלוא דמי הרישום לכל הנרשמים שלא זכו בהגרלה תוך שבועיים מיום ההגרלה, לכל המאוחר.
לזוכים שלא יממשו את זכיותם יוחזרו דמי הרישום בניכוי 1,000 ש"ח, תוך שבועיים מיום ההודעה על אי מימוש הזכייה, לכל המאוחר.
החזר דמי הרישום יבוצע ללא כל הצמדה ו/או ריבית.

14.6 בתום הפרסום ולאחר סגירת ההרשמה תעביר החברה למחלקת האכלוס של המשרד במחוז הרלבנטי את טופסי ההרשמה בצירוף המסמכים הנלווים.

15. מיון הנרשמים והגרלה

15.1 מחלקת האכלוס במחוז ומי מטעמה, תמייין את הנרשמים הזכאים עפ"י החומר שהומצא לחברה עד למועד המיון בלבד והועבר למחוז כמפורט בסעיף 14.7.

המיון יבוצע לגבי נרשמים שבידם תעודת זכאות תקפה בלבד ועפ"י סדר העדיפויות המפורט בנספח י"ג.

15.2 המשרד יעביר את תוצאות המיון לקבלן/יזם בצירוף הוראות על קיום הגרלות. ההגרות יתקיימו בתוך קבוצה זהה של זכאים ובאותה קבוצת עדיפות. ההגרות יכללו את כל הנרשמים גם אם מספרם גבוה או נמוך ממספר הדירות.

15.3 הקבלן/יזם יקיים את ההגרה בנוכחות נציג המחוז, נציג נוסף שימונה מטעם המשרד (נציג ממינהלת הפרוייקט) ובנוכחות רואה חשבון או עורך דין של החברה.

לריכוז נתוני הנרשמים ותוצאות ההגרה תשתמש החברה בטופס שדוגמתו בנספח י"א.

כתיבת פרוטוקול ההגרה והפצתו הינה באחריות רואה חשבון או עורך דין של הקבלן/יזם. על הפרוטוקול לכלול בין היתר רשימה מודפסת של תוצאות ההגרה עפ"י סדר עולה. הפצת הפרוטוקול למשרד תיעשה בתוך שבוע ממועד ההגרה.

תוצאות ההגרה יפורסמו באופן ברור במשרדי המכירות ובמשרדי החברה לעיון הרוכשים.

15.4 לאחר קיום ההגרה הקבלן/יזם יישלח מיידית מכתבים רשומים למשתכנים שזכו, בהם יצוין דבר זכייתם והמועד בו הם צריכים לחתום על חוזה לרכישת הדירה וכן יצרף את טיוטת חוזה המכר. הקבלן/יזם יתחיל להחתים את המשתכנים על חוזה הרכישה לא לפני שבועיים ממועד שליחת מכתבי הזכייה וחוזה המכר.

15.5 מייד לאחר מועד ההגרה יאפשר הקבלן/יזם לשאר הנרשמים שלא זכו, לעיין בחוזה המכר במשרדי המכירות ובמשרדי החברה.

16. מכירת הדירות

16.1.1 החברה תזמין את הנרשמים לפי סדר תוצאות ההגרה על מנת לבחור דירה בפרוייקט (רק בדירות המיועדות לזכאי משב"ש). ותחתיתם על טופס "סדר זכייה בהגרה" (נספח יד') זוכה שיוותר על זכותו לרכוש דירה, יוחתם על טופס ויתור (נספח טו') ויוחזרו לו דמי הרישום, באם ניגבו, בניכוי 1,000 ש"ח.

16.1.2 תקופת המכירה לזכאים תיקבע בכל מכרז ומכרז ע"י מנהל אגף בכיר (נכסים ודיור) עפ"י המדיניות הקיימת באותה עת ולא יאוחר מחודשיים לאחר גמר הבנייה.

16.1.3 היה, ומספר הנרשמים קטן ממספר הדירות, רשאי הקבלן/יזם למכור את הדירות הנותרות לנרשמים זכאים (בלבד), באופן שוטף. לאחר קיום ההגרה תמשך המכירה לזכאים בלבד, לפי "כל הקודם זוכה" עד המועד האמור עפ"י סעיף 16.1.2 דלעיל.

16.1.4 אם לא נמכרו כל הדירות הקטנות עד תום התקופה המצוינת בחוזה, רשאי הקבלן/יזם למכור את הדירות בשוק החופשי במחיר שאושר לו ע"י

משהב"ש. החברה תודיע למשרד על דבר רצונה למכור את "הדירות הקטנות" בשוק החופשי ותקבל את אישור המשרד בכתב לפני עשותה כן.

16.1.5 דייר שרכש דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" לא יוכל למכור את דירתו עד למועד אכלוס הדירות.
עד למועד האכלוס, דייר יוכל לבטל את רכישתו ולהחזיר את הדירה לחברה אשר תמכור אותה בהתאם לכללים הנהוגים בפרוייקט.

16.2 מכירת דירות שאינן "דירות המיועדות לזכאים" (עפ"י ההגדרה)

16.2.1 הקבלן/יזם רשאי למכור יחידות דיור שאינן "דירות קטנות" בשוק החופשי ובכפוף למחירים להלן:
במתכונת "מחיר למשתכן" מחיר הדירות לא יעלו על המחירים שנקבעו במכרז ואושרו ע"י המשרד.
במתכונת "מחיר למשתכן - מסלול דירות קטנות" מחיר הדירות יהיה בהתאם לקביעת הקבלן/יזם.

16.2.2 הקבלן/יזם ידווח בכתב, באמצעות הטופס המיועד לכך, על קצב מכירת כל הדירות למשרד מידי חודש לפחות.

16.3 התחייבויות החברה

16.3.1 החברה מתחייבת לעשות כל שביכולתה על-מנת לקבל את אישור היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה בתוך שנה מהיום הקובע. חברה שלא תקבל אישור כאמור תובא לדין בוועדת חילוטים.

16.3.2 החברה מתחייבת ליידע ולקבל את אישור מחוז המשרד בכל שינוי תב"ע שברצונה לבצע בקרקע המוקצית.

16.3.3 מוסכם בזאת כי החברה תפעל למכירת הדירות ולאכלוסן ותישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.
החברה מתחייבת לא להשכיר את הדירות, אלא אם ניתן לכך אישור בכתב מהמנהל.

16.3.4 מבלי לגרוע בהוראות חוזה זה הצדדים מסכימים כי במקרים בהם תמכור החברה את הדירות שלא בהתאם להוראות החוזה, ינקוט המשרד נגדה בכל האמצעים העומדים לרשותו לרבות חילוט הערבות "לביצוע עבודות הבנייה ולקיום הליכי מכירת הדירות", עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת החברה מהשתתפותה במכרזי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

17. תנאים מחייבים בחוזה עם הרוכש

בכדי למנוע מקרים בהם יהיו בחוזה בין הקבלן/יזם לרוכש הדירה תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחדים, התשמ"ג-1982, יש לכלול בחוזה הוראות המבוססות על הוראות החוק השייכות לעניין; פירוט התנאים ראה בנספח ט"ז.

תנאים אלו יבדקו ע"י מינהלת הפרוייקט.

**אבי מעוז
המנהל כללי**

נספח א'

תהליך השיווק במסלול מחיר דירה למשתכן

<u>מחלקת האכלוס במחוז</u>	<u>הקבלן/יזם הזוכה</u>	<u>אגף נכסים ודיור</u>
<p>10. מיון הנרשמים הזכאים לנספח א' סדרי עדיפויות</p>	<p>4. ייבחר במכרז וע"י ועדת המכרזים</p> <p>5. ימציא ערבויות, יתחייב ללוחות זמנים ויחתום על חוזה מול משב"ש</p> <p>7. הגשת כל המסמכים שבנספח ז' לאגף נכסים ודיור או מי מטעמו (מינהלת הפרוייקט) וקבלת אישור מחירים לפרוייקט.</p> <p>8. הגשת נוסח פרסום לאגף נכסים ודיור או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט וקבלת אישור פרסום לפרוייקט</p> <p>9. ביצוע הרשמה לזכאים ועם סיומה, הגשת כל החומר ממנו לפי קבוצות זכאות למחלקת האכלוס במחוז הרלוונטי. במקביל ניתן להתחיל למכור</p>	<p>1. קביעת תמהיל הדירות לזכאים כולל דירות קטנות (גדלי דירות ואחוז מכלל הפרוייקט)</p> <p>2. הכנת המכרזים</p> <p>3. קביעת הקבלן הזוכה בוועדת מכרזים משרדית להקצאת קרקע לבניה</p> <p>6. תנאי מקדמי לפרסום הדירות:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>1. קבלת היתר בניה מהרשות המקומית הדירות</p> <p>2. אישור היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה</p> </div>

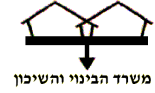
<p>11. עריכת הגרלה בנוכחות הקבלן, נציגי המחוז ומינהלת הפרוייקט. באחריות הקבלן לפרסם את פרוטוקול ההגרלה</p>	<p>דירות שאינן להגרלה בהתאם לתנאי המכרז. 12. הזמנת הזוכים לפי סדר תוצאות ההגרלה לבחור דירה בפרוייקט 13. מכירת הדירות לפי תנאי המכרז. <u>במהלך הבניה</u> יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבניה באמצעות מהנדס או הנדסאי רישוי מטעמו.</p>	
--	--	--

נספח ב'

תהליך הקצאת קרקע לבנייה (ועדת מכרזים משרדית) – בניית חברות

חברות	מחוז	נכסים ודיור	פרוגרמות	תכנון והנדסה	ועדת מכרזים עליונה
			↓	קביעת גובה העלויות של	קביעת שיטת השיווק וגודל מתחמי השיווק עפ"י המלצת אגף נכסים ודיור והמחוז
			1. השלמת חישוב	עבודות הפיתוח הכללי והעברת הממצאים לאגף	↓
		↓	חיובי הפיתוח 2. חלוקת חיובי	פרוגרמות	אגף פרוגרמות + מינה תכנון והנדסה + המחוז

מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 אגף נכסים ודיור



מנהל המחוז ממנה נציג מטעמו למכרז/ים	העתק	הפיתוח למגרשים והעברתם לאגף נכסים ודיור		קביעת הגורם המפתח ושיטת הפיתוח
הכנת חומר המכרז והעברתו לתכנון והנדסה ונכסים ודיור	↓ העתק		↓ העתק ↓	
	↓ העתק	↓ העתק	בדיקת חומר המכרז ודיווח לאגף פרוגרמות ונכסים ודיור שהחומר תקין	
1. בדיקת החומר 2. הכנת תיק מכרז 3. הפצת המכרז 4. עריכת סיור קבלנים והפצת פרוטוקול ↓ הגשת הצע				
דין והחלטה על החברה הזוכה בועדה מכרזים להקצאת קרקע לבנייה				

נספח ג'

אופן חישוב שטח הדירה (שינוי והשלמות להנחיות לעבודות תכנון - 2.4)

א. שטחים בתוך הדירה:

אלמנט	שטח פנים הדירה	הצמדות לשטח הדירה	מחיר למ"ר / הערות
1. השטח מתחת לקירות הפנים.	נכלל		
2. השטח מתחת לקירות חוץ וציפויים (למעט טיח חוץ וחיפוי קרמי).	נכלל		עפ"י הנחיות לחישוב חיפוי אבן
3. ממ"ד.	נכלל		
4. עלית גג.	נכללת כאשר: 1. נועדת למטרה עיקרית ובחלקה העליון גובהה לפחות 2.50 מ'. 2. נגישה ע"י מדרגות בנויות.		עפ"י מחיר "לעלית גג". רק לגבי החלק שגובהו 1.80 מ' ומעלה.
5. מפלס בתוך חלל הדירה (גלריה).	נכלל ובתנאי שגובהו 2.50 מ' לפחות.		
6. מהלך מדרגות פנימי לקומה נוספת בדירה.	נכלל		שטח ההשלכה האופקי של מהלך המדרגות לכל גובהו יחושב למכירה פעם אחת בלבד
7. מסתור כביסה בנוי.	לא נכלל	לא נכלל	

ב. מרפסות, משטחים ומבואות:

אלמנט	שטח פנים הדירה	הצמדות לשטח הדירה	מחיר למ"ר / הערות
1. מרפסת מקורה/לא מקורה	איננה נכללת	אינה נכללת	1. עפ"י מחיר "מרפסת לא מקורה".

מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 אגף נכסים ודיור



אלמנט	שטח פנים הדירה	הצמדות לשטח הדירה	מחיר למ"ר / הערות
במפלס הדירה.			2. ייכללו רק השטחים המאפשרים שימוש ואשר רוחבם נטו מ- 1 מ' ומעלה.
2. מרפסת מקורה/לא מקורה שאיננה במפלס הדירה.	איננה נכללת	איננה נכללת	תשווך לדירה: 1. רק במידה וקיימת גישה פרטית וישירה מהדירה למרפסת באמצעות מהלך מדרגות מבונה. 2. המרפסת איננה כוללת מתקנים משותפים. 3. רוחבה מ- 1 מ' ומעלה. ע"פ מחיר מרפסת לא מקורה.
3. משטחים מרוצפים צמודים לדירת בק. הקרקע ובמפלס הדירה בשטח של לפחות 2.50 x 1.60 מ' או 2.50 x 3.00 מ' לדירות לאוכלוסיה בעלת צביון דתי.	אינם נכללים	אינם נכללים	1. כאשר ההפרש ביניהם לבין מפלס הגינה הדירתית אינו עולה על 0.50 מ': עפ"י מחיר מ"ר של חצר פרטית צמודה לגינה. 2. כאשר ההפרש האמור הוא 0.50 מ' ומעלה: עפ"י מחיר מרפסת ובתנאי שכוללת מרצפי בטון וביסוס. 3. כל הנ"ל בכפוף לאישור פרטי הביצוע ע"י היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה. 4. שטח למכירה ינוע בין 30% ל- 50% משטח הגינה ובתנאי שלא יעבור סך של 20 מ"ר. שטח גדול יותר באישור מיוחד מהיחידה לתכנון ובקרת מבני במינהל תכנון והנדסה.
4. מבואת כניסה פרטית לדירה.		נכללת ובתנאי שהינה מקורה וסגורה מ- 3 קירות לפחות ומשרתת את הדירה עצמה בלבד.	

מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 אגף נכסים ודיוור



אלמנט	שטח פנים הדירה	הצמדות לשטח הדירה	מחיר למ"ר / הערות
5. בליטות, כרכובים, גגונים מעל כניסות ויציאות הבולטים מעבר לקירות החוץ.	אינם נכללים	אינם נכללים	
6. משטחים מרוצפים לגיש לדירה.		1. במידה וכלולים בשטח החצר הפרטי - עפ"י מחיר מ"ר חצר. 2. במידה ואינם – לא לחישוב.	

ג. מדרגות גישה, חדרי מדרגות:

אלמנט	שטח פנים הדירה	הצמדות לשטח הדירה	מחיר למ"ר / הערות
1. מסד.	אינו נכלל	אינו נכלל	לא לחישוב.
2. מדרגות גישה לבנין.	אינו נכלל	אינו נכלל	לא לחישוב.
3. גשר כניסה לבנין/לדירה.	אינו נכלל	אינו נכלל	לא לחישוב.
4. מבואת /לובי כניסה, חדרי משותפים מחסנים משותפים, חדרי עגלות, חדרי טכניים, ק. עמודי וכו'.	אינם נכללים	אינם נכללים	לא לחישוב.
5. חניה מקורה (במפלס הדירה או אחר)	אינה נכללת	אינה נכללת	לא לחישוב.
6. חדר מדרגות ומעברים בבנין.	אינם נכללים	נכלל החלק היחסי של הדירה באותה קומה בלב ובתנאי שחדרי המדרגות והמעברים מקורים וסגורים.	1. לצורך תמחור יחושב השטח האפקטיבי בלבד (לא כולל ארונות חשמל, פירים, ח. מונים, ח. דוודים וכו'). 2. בקומה טיפוסית – עפ"י שטח ההשלכה האופקית של משטחי מערכת המדרגות האופקיים

כתובת: קריית הממשלה, מזרח ירושלים 91180, טל': 02-5847578

מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס: 02-5847569

אלמנט	שטח פנים הדירה	הצמדות לשטח הדירה	מחיר למ"ר / הערות
			<p>והמשופעים באותה קיומה בלבד ובחלוקה יחסית לשטחי הדירות.</p> <p>3. בקומה שאיננה טיפוסית (ק. גג, ק. כניסה, וכו') עפ"י שיטחה המוצמד לדירה דומה בק. טיפוסית (גם אם מס' הדירות קטן יותר).</p> <p>* דירות דומות: דירות שמרכיביהן זהים ואין שוני מהותי בין שטחיהן.</p> <p>4. כאשר לא ניתן לאפיין בבנין קומה טיפוסית יחושב שטחן עפ"י התכנון ובכפוף לסעיף 5 לעיל.</p> <p>5. שטח ח. המדרגות המירבי לחישוב דירת 3 חדרים - 15% משטח הדירה עצמה או יותר עפ"י אישור מיוחד מהיחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה.</p> <p>6. ח. מדרגות ומעברים למחסנים לא ייכללו בשום מקרה בשטח הדירה.</p> <p>7. גרם מדרגות נפרד ובלעדי לדירה שאיננה במפלס הכניסה יחושב עפ"י סעיף 5 הנ"ל.</p>
7. דירה הכוללת 2 קומות או יותר ומשורתת מח. המדרגות בבנין.		נכלל החלק היחסי של הדירה בח. המדרגות ומעברים רק בק. הכניסה לדירה ועפ"י שטחם בקומה זו (נכלל פעם אחת בלבד)	
8. דירה בעלת כניסה נפרדת שאיננה משורתת (מח. המדרגות בבנין).		לא נכללים בשטחה תוספות בגין מעברים וח. מדרגות.	

אלמנט	שטח פנים הדירה	הצמדות לשטח הדירה	מחיר למ"ר / הערות
9. פיר מעליות (החלל בלבד)	לא נכלל	לא נכלל	

ד. מחסנים:

אלמנט	שטח פנים הדירה	הצמדות לשטח הדירה	מחיר למ"ר / הערות
1. מחסן פרטי (כניסה מהדירה ו/או כניסה נפרדת).	אינו נכלל	אינו נכלל	- עפ"י מ"ר מחסן. - מחסן המחושב כשטח שרות בהיתר הבנייה אינו יכול להיחשב כחלק משטח הדירה.
2. מהלך מדרגות למחסנים.	אינו נכלל	אינו נכלל	לא לחישוב.
3. מעברים למחסנים.	אינם נכללים	אינם נכללים	1. יחושב החלק המוביל למחסן בלבד באותו מפלס. 2. לתימחור יחושב שטח המעבר הצמוד לחזית הכניסה למחסן בלבד ובכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח המחסן.
4. מחסנים משותפים	אינם נכללים	אינם נכללים	לא לחישוב.

נספח ד'

רשימת תוכניות ומסמכים נדרשים לצורך אישור מחירים בפרוייקט "מחיר למשתכן"

1. אישור ליווי התכנון חתום ע"י נציג המחוז הרלבנטי במשרד הבינוי והשיכון.
2. אישור הבקרה חתום ע"י היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה שבמשרד הבינוי והשיכון.
3. תוכנית הגשה חתומה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה וע"י היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה שבמשרד הבינוי והשיכון.
4. היתר בניה (לעבודת בינוי).

5. חישובי מסגרת לפי טיפוס דירה חתום ע"י האדריכל המתכנן.
6. תצהיר האדריכל המתכנן/ מודד מוסמך לגבי שטחי הגינות.
7. מפת חתכים לרוחב חתומה ע"י מודד מוסמך / אדריכל נוף.
8. סל שיפורי סטנדרט על בסיס מחירון משולב / דקל לקבלנים ראשיים.
9. טבלת ריכוז שטחי הדירות ומספריהן חתומה ע"י האדריכל המתכנן והחברה בציון הדירות המיועדות לזכאים.
10. חוזה מכר שבין החברה לרוכשי הדירות.
11. חתך קיר טיפוס כיאשר מתוכנן חיפוי אבן, חתום ע"י המתכנן.
12. טבלת ריכוז שטחי מחסנים ומספריהם חתומה ע"י המתכנן.

נספח ה'

הצהרה על בחירת פריסת תשלומים

חברה _____

פרוייקט _____

מס' יח"ד _____

שם _____

מס' ת.ז. _____

מס' בניין _____

מס' דירה _____

אני הח"מ מצהיר כי הובאה לידיעתי פריסת התשלומים להלן אשר הינה הפריסה המחוייבת ע"י משרד הבינוי והשיכון בפרוייקט "מחיר למשתכן":

במועד החתימה על זכרון הדברים עד 10,000 ₪

במעמד חתימת החוזה

עד 20% ממחיר הדירה

אם סכום המשכנתא לזכאים שהרוכש מקבל עולה
על 20% ממחיר הדירה רשאי הרוכש להקדים
תשלום לקבלן עד לגובה המשכנתא (לזכאים)

מיום חתימת החוזה

פריסה שווה של תשלומים ועד לסיום הבנייה

סיום הבנייה (קבלת טופס 4)

סך התשלומים לא יפחת מ – 90% ממחיר הדירה

עד מועד האכלוס

השלמת יתרת מחיר הדירה (100%)

אני הח"מ מצהיר כי בחרתי בפריסת תשלומים שונה מכפי המוצגת לעיל.
פריסת התשלומים שבחרתי מוצגת בנספח התשלומים לחוזה המכר עם החברה.
הנני מתחייב כי לא יהיו לי כל טענות לעניין אי התאמת פריסת התשלומים שבחרתי עם
פריסת התשלומים הקבועה בכללי פרוייקט "מחיר למשתכן".

תאריך _____

חתימת הרוכש _____

נספח ו'

תוספות מאושרות למחיר הדירה - תכנית "מחיר דירה למשתכן"
 (סעיף 8.10 לנוהל)

שיפורי סטנדרט	שיפורי הסטנדרט לא יעלה על 5% ממחיר הדירה המירבי והסופי למשתכן.
	שיפורי הסטנדרט יימכרו ישירות ע"י הקבלן / יזם.

מגבלות והתניות	מחיר מירבי למ"ר של תוספת הבניה/ שטח חצר	תוספת הבניה	
יירות המיועדות לזכאים ניתן זייב עבור מרפסות לא - מקורות 50% משטח הדירה	12% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר	מרפסת הצמודה לדירה (סעיף 8.10.2)	1.
שטח המירבי המאושר לחיוב נור מחסן לדירה יהיה עד 15% שטח הדירה כפי שאושר גישור המחירים	עד 50% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר	חסן (סעיף 8.10.3)	2.
עלית גג לא תאושר ל"דירות קטנות"	עד 60% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר	עלית גג המשמשת למגורים (סעיף 8.10.4)	3.
שיפוע (מקורי) של עד 15%	עד 160 ש"ח למ"ר	צר פרטית הצמודה לדירה (סעיף 8.10.5)	4.
לשיפוע (מקורי) של 15% ומעלה	עד 370 ש"ח למ"ר		

נספח ז'

טופס בקשה לשיפור סטנדרט

תאריך: _____

לכבוד

חברת _____

הנני רוכש דירה מס' _____ בבניין מס' _____ . ברצוני לרכוש את התוספות שיפורי סטנדרט המפורטים מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות היא _____ לפי מדד תשומות הבניה לחודש _____ (_____ נק') ולא יותר מ- 5% ממחירה המירבי והסופי של הדירה.

מס' ר	מספר סעיף מחיר <u>מאושר</u>	תאור השיפור	יחידה	כמות (ביחידות)	מחיר ליחידה: (ש"ח)	סה"כ עלות השיפור (ש"ח)

המחירים להלן נכונים למדד חודש _____ (_____ נק')

_____ סה"כ:

_____ הצמדה:

_____ מע"מ:

_____ סה"כ (כולל הצמדה ומע"מ)

על החתום:

חתימת הקונה

חתימת המוכר

תאריך

תאריך

- במקרה של פריט משופר - הפרש המחיר ליחידה בין הפריט הסטנדרטי למשופר.
במקרה של תוספת פריט - המחיר המלא ליחידה.

נספח ח'

פיקוח על הבנייה מטעם המשרד

- (א) המשרד יבצע פיקוח על בנייתן של יחידות הדיור והפיתוח הצמוד. הפיקוח יבוצע ע"י מפקח מטעם המשרד או חברות פיקוח המועסקות באתר הבנייה כל פעם שיידרש, אבל לא פחות מפעמיים בשבוע.
- (ב) המפקח יודא כי באתר נמצאים המסמכים הבאים:
- סט תכניות מושלם.
 - הנחיות ביסוס.
 - היתר בנייה.
 - מפרט טכני לפי חוק המכר, (קיומו באתר הינו תנאי הכרחי להתחלת מכירת הדירות).
 - אישור מודד מוסמך על סימון המגרש והמבנים.
 - יומן פיקוח.
 - לוח זמנים מפורט במסגרת תקופת הביצוע שבחוזה.
 - פרוגרמת בדיקות וחוזה עם המכון הבודק.
 - אישור מרכז הבקרה ואישור חישוב תרמי.
 - רשימת המתכננים וקבלני משנה המועסקים בפרוייקט.
- (ג) פיקוח המשרד יבדוק כי המפקח מטעם הקבלן/יזם ממלא את חובותיו המפורטות בנספח ג' שלהלן, ויבצע את הפעולות הבאות:
- יבדוק כי מפקח מטעם הקבלן/יזם ממלא יומן הפיקוח.
 - יעקב אחר התקדמות העבודה בהתאם ללוח הזמנים, וידווח בסוף כל חודש על התקדמות העבודה על גבי טופס י.ב.מ. שבתוקף.
 - יבדוק קיום בדיקות חומרים לפי פרוגרמת הבדיקות, ומעקב אחר התוצאות.
 - יודא כי מתכנני המבנים ביצעו את המוטל עליהם במסגרת הפיקוח העליון של המתכנן, מכוח חוק התכנון והבנייה, וכי קיים דו"ח כתוב מכל ביקור האתר.
 - במידה והמתכננים העירו הערות על ליקויים, לוודא קיום אישור המתכנן שהליקויים תוקנו.
- (ד) יערוך בדיקות מדגמיות בתחומים הבאים:
- שימוש בחומרים בעלי תו תקן.
 - יבקר במבנים כדי לוודא כי המפקח העצמי בודק ביצוע הנדסי נאות, ומתריע על ליקויים. במידת הצורך הבודק יתייעץ עם המהנדסים המקצועיים שבמחוז.
 - התאמת הביצוע למפרט חוק מכר דירות.
- המפקח ישים דגש מיוחד על ביצוע השלד בהתאם לתכניות ועל ביצוע הגמר ברמה הנדרשת עפ"י תכנון והנחיות משרד הבינוי והשיכון, וכן התקדמות העבודה לפי לוח הזמנים המאושר.
- (ה) פיקוח המשרד כאמור, אינו גורע מאחריותה המלאה של החברה ו/או המפקח מטעם החברה לטיב ואיכות העבודה ולביצועה עפ"י הוראות חוזה זה, ועפ"י כל דין ולא משחרר את החברה מהתחייבויותיה כלפי צד ג' על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בפיקוח המשרד כאמור כדי להטיל על המשרד כל אחריות שהיא.

(ו) המשרד יבצע פיקוח ישיר על "השלמת עבודות הפיתוח הכללי", כמפורט בפרק ב' לחוזה זה.

(ז) מפקח מטעם המשרד ידווח למנהל החטיבה הטכנית ולמנהל אגף בכיר (נכסים ודיור) /למנהלת הפרוייקט בכל אחד מהמקרים הבאים:

- במקרה של פיגור בלוח הזמנים, שיש בו משום הפרת חוזה.

- במקרה שהיזם/קבלן לא תיקן את הליקויים עליהם התריע המפקח.

1ז) אי-עמידה בלוח זמנים

לא עמד היזם/קבלן בלוח הזמנים שבחוזה, יודיע על כך מנהל החטיבה הטכנית ללשכה המשפטית, לאגף נכסים ודיור ולמינהל תכנון והנדסה.

החלטת הנהלת המשרד תימסר ליזם/קבלן ולמחוז תוך 14 יום מתאריך קבלת המידע.

במקרה של פיגור העולה על חודשיים, בהתייחס ללוח הזמנים המפורט, יוציא מנהל מינהל ההנדסה התרעה ליזם/קבלן.

2ז) אי-טיפול בליקויים

במקרה של אי-טיפול בליקויים לאחר כל התרעות המפקח ושל המשרד, יפעל המשרד כדלקמן:

יודיע על כך בכתב למתכננים האמורים לבצע פיקוח עליון על התכנון.

ימסור לרשות המקומית את ממצאי הבדיקה לגבי הליקויים (וזאת לצורך עיכוב הוצאת טופס 4).

מנהל מינהל ההנדסה ישקול להשעות את זכות היזם/קבלן להשתתף במכרזים הממשלתיים ובמידה וכן, יביא הנושא לדיון והחלטה בוועדת המכרזים המשרדית להתקשרויות ע"י קבלנים (נוהל 04/07).

נספח ט'

מפקח מטעם הקבלן/יזם

- (א) החברה תקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד והשלמת עבודות הפיתוח הכללי שבטיפולה.
- (ב) הפיקוח יהיה על ידי מהנדס או הנדסאי רשוי בתחומי הנדסה אזרחית. החברה תמציא לאישורו של המנהל את שם המפקח מטעמה, לפני תחילת ביצוע עבודות כאמור.
- (ג) המנהל רשאי לדרוש החלפתו של המפקח, והחברה חייבת להחליף את המפקח מיד עם קבלת דרישת המנהל. המשרד לא ישא בהוצאות כלשהן, אם יהיו בגין הדרישה להחלפת המפקח.

(ד) תפקידי המפקח של הקבלן/יזם

1. המפקח אחראי שבאתר הבנייה ימצאו:
- סט תוכניות מושלם לביצוע העבודות
 - היתר בנייה
 - מפרט טכני לפי חוק המכר (לפני התחלת מכירת הדירות)
 - לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווה.
 - יומן עבודה
 - הנחיות ביסוס
 - פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבודק
 - אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים
2. ניהול יומן העבודה
- המפקח יימצא יום-יום באתר הבנייה, לאורך כל הזמן שהקבלן מבצע עבודות, ויעקוב אחר ביצוע העבודות בהתאם לתכניות המאושרות.
- המפקח ירשום ביומן העבודה את הפרטים הבאים:
- תיאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.
 - חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.
 - תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעמם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצרוף דוחו"ת הביקורים ליומני העבודה.
 - ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
 - ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
 - דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
 - דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון יירשמו בטפסים המצ"ב כנספחים יז' ו-יח' והמהווים חלק בלתי-נפרד מיומן העבודה.

3. מעקב אחר ביצוע היסודות

עם תחילת העבודה ינהל המפקח תיק מיוחד לביצוע היסודות, אשר יכלול את הפרטים הבאים:

- תוכנית יסודות מאושרת לביצוע.
- תוכנית מדידה של האתר הכוללת:
- מצב פני הקרקע בתחילת ביצוע היסודות
- מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר
- דיווח על ביצוע היסודות בהתאם לטופס המוזכר בסעיף 2.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

4. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח הזמנים

(א) המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטות בחוזה.

(ב) אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.

(ג) אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את הקבלן.

(ד) תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.

(ה) המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.

(ו) המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים של החוזה. אם החריגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר יודיע על כך המפקח לבדוק המשרד.

5. ליקויים בבנייה

(א) מצא המפקח ליקויים בביצוע העבודות, ירשום הערותיו ביומן העבודה.

(ב) חובה על הקבלן לתקן את הליקויים תוך זמן סביר ולפני שיחולו שינויים בשטח המונעים את תיקון הליקויים (כגון: כיסוי העבודות).

(ג) במקרה שהליקויים לא יתוקנו על ידי הקבלן תוך זמן סביר ו/או אי-תיקון מיידי של ליקויים חמורים הדורשים טיפול מיידי ידווח המפקח למתכנן, יבקש את חוות דעתו וידאג שהקבלן יבצע את הוראות המתכנן.

(ד) במידה והקבלן מסתייג מממצאי הפיקוח, יציין הסתייגויותיו ביומן העבודה תוך 7 ימים מתאריך רישום המפקח. במקרה זה יעביר המפקח את הנושא להכרעת המתכנן המתאים. החלטת המתכנן תרשם ביומן.

6. השלמת המבנה ומסירתו

המפקח יודא שהקבלן השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשים להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין.
 אחריות המפקח אינה פוטרת חברה מאחריותה לטיב ולאיכות העבודה כאמור, ולביצוען עפ"י כל דין ועל פי הוראות חוזה זה.

נספח י'

דו"ח תקבולים מרוכשי הדירות בפרוייקט בש"ח

הדו"ח יכולול את כל הדירות בפרוייקט ויוגש בצרוף כרטיסי הדיירים

שם החברה _____

מס' יח"ד בפרוייקט _____

ישוב _____

נתוני תקבולים				נתוני החוזים							מס'	מס'	מכ"ד				
יתרת חוב לתשלון קרן	סה"כ זיכוי /הנחה על הקרן (כולל מע"מ)	סה"כ תקבולים שהדייר כיסה על הקרן (כולל מע"מ)	מדד בסיס בכרטיס	סה"כ לתשלום ע"י הדין (כולל מע"מ)	מחיר מחסנים (כולל מע"מ)	מחיר שיפורי סטנדרט (כולל מע"מ)	מחיר הדירה עפ"י החוזה (כולל מע"מ)	ערך מדד הבסיס	סוג מזג האוויר	תאריך חתימה חוזה	שם רוכש/ ים	ד	ב	נ	י	י	ן

דו"ח זה נכון לתאריך _____

שם רו"ח החברה _____

חתימת רו"ח החברה
 חתימה וחותמת החברה

נספח י"א

טופס מיון / הגרלה לדירות זכאים

שם החברה: _____ קבוצת הזכאות: _____

שם האתר: _____

מס' יח"ד לזכאים: _____ תת קבוצת זכאות: _____

מס'	שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	מספר טלפון	רחוב ומספר בני	עיר	מיקוד	מועד הרשמה	מספר ילדים	תוצאות הגרלה	דירוג סופי	הערות
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												

מחוז: _____

תאריך ביצוע מיון/הגרלה _____ חתימת הנוכחים _____

נספח י"ב

- אישור עמידר על מגורים בקרוואן -

עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מחוז: _____
מרחב: _____
משרד: _____
מען: _____
טלפון: _____

בתוקף 30 יום

גוף דירה כ מבנה שיכון
גוש:
חלקה:

לכבוד

הנדון: אישור על מגורים בדירה בניהול חב' עמידר להוצאת תעודת זכאות

1. לבקשתך, הננו לאשר שהדירה שכתובתה רחוב _____ ת.ז. _____
קרוואן מושכר ע"י _____ ת.ז. _____
2. תאריך תחילת השכירות _____
3. שטח הדירה ברוטו: _____ מס' חדרים בדירה: _____
4. המשפחה קיבלה סיוע בשכ"ד ממשב"ש מתאריך _____ ועד תאריך _____

בכבוד רב,

שם מלא וחתימת מאשר
(רכז השטח)

1. לנמען
2. לתיק יחידה

מסמך זה אינו מהווה התחייבות כספית או כל התחייבות

אחרת המחייבת את חב' עמידר בצורה כל שהיא

נספח י"ג

סדרי עדיפויות למיון נרשמים במסלול - מחיר דירה למשתכן

- א. נכה הרתוק לכסא גלגלים, הזכאי בתכנית "חסרי דירה".
או
מוגבל בניידות של 80% ומעלה לצמיתות, הזכאי בתכנית "חסרי דירה".
- ב. משפחות "חסרי דירה" תושבי אתרי הדיור הזמני - דירוג לפי מספר הילדים.
- ג. יחידים "חסרי דירה" תושבי אתרי הדיור הזמני - דירוג לפי גיל.
- ד. משפחות "חסרי דירה" (כולל עולים) - דירוג לפי מספר הילדים.
- ה. "עומדים להינשא" (זוגות "חסרי דירה" שנרשמו לרבנות ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים).
- ו. יחידים הזכאים בתכנית "עולים",
או
יחידים בגיל 30 ומעלה הזכאים בתכנית ותיקים "חסרי דירה"] - דירוג לפי גיל
- ז. יחידים בגיל 21-29, הזכאים בתכנית ותיקים "חסרי דירה" - אם הפרוייקט נמצא באיזורי עדיפות א' או ב'.
- ח. משפחות הזכאיות לסיוע בתכנית "בעלי דירה" בגין מצוקת דיור (צפיפות, בריאות, פינויים יזומים, גירושין, מכירת דירה לפני 1994) - דירוג לפי מספר ילדים.
- ט. משפחות "בעלי דירה" (קבוצת זכאות 70) - אם הפרוייקט נמצא באיזורי עדיפות א' או ב'.

הנחיות כלליות

1. מספר הילדים לצורך המיון ייקבע עפ"י הרשום בתעודת הזכאות.
2. בקבוצת עדיפות בה יש משפחות להן אותו מספר ילדים, תינתן עדיפות למשפחות חד - הוריות.
3. "איחוד זכאות" לעולים לא יתן עדיפות לפי גודל משפחה והינו רלבנטי לעניין הסיוע בלבד. אי לכך, ההרשמה תהיה עפ"י תעודת זכאות אחת בלבד.

נספח י"ד

סדר זכייה בהגרלה – מכירת הדירות

שם פרוייקט

שם קבלן/יזם

כלל הדירות בפרוייקט

מתוך

מס' דירות לזכאים

הצהרת הרוכש/ת

אני _____ (שם ומשפחה) בעל/ת ת.ז. מס' _____

מצהיר/ה בזאת כי זכיתי בהגרלה במקום _____ (בהתאם למכתב רשום שנשלח

אלי), וכי הוזמנתי למשרדי החברה על מנת לחתום על חוזה רכישת הדירה ביום

_____ תאריך _____ בשעה _____ וכי הגעתי במועד הנקוב לבחירת

דירה וחתימת חוזה.

חתימת הרוכש/ת

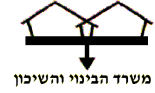
חתימה וחתימת החברה

לחילופין, הצהרת החברה

הנני מצהיר בזאת כי מר/גב' _____ בעל/ת ת.ז.

_____ הוגרלה במקום _____, נשלח אליו/ה מכתב רשום ביום

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור



ובו זומן/ה לפגישה במשרדי החברה ביום _____ תאריך _____
בשעה _____.

מר/גב' _____ לא הגיע/ה לפגישה במועד הנקוב, אי לכך אנו רואים זאת
כזכות על זכותו לרכוש דירה בהתאם לתוצאות ההגרלה.
מצ"ב צילום זיכוי עבור דמי הרשמה ע"ס 2,000 ₪.

תאריך ושעה

חתימה וחותמת החברה

נספח טו'

הצהרת ויתור על זכות לרכישת דירה

חברה _____
שם ישוב _____ מס' יח"ד _____ מס' יח"ד לזכאים _____
שם נרשם _____ מס' ת.ז. _____
שם נרשם _____ מס' ת.ז. _____

זכיתי/זכינו בהגרלת הזכאים בפרוייקט במקום מס' מתוך זכאים שהוגרלו.
אני/אנו מבקשים לוותר על הזכות לרכוש דירה בבחירה עפ"י מקומנו בהגרלה בפרוייקט
הנ"ל.

עקב הויתור הנ"ל מוחזרים לי בזאת ע"י החברה סך 2,000 ש"ח (דמי ההרשמה בניכוי
1,000 ש"ח).

שם הנרשם	שם הנרשם	חתימה
_____	_____	_____
חתימה	חתימה	חותמת החברה
_____	_____	_____
תאריך	תאריך	תאריך
_____	_____	_____

נספח טז'

תנאים מחייבים בחוזה עם הרוכש

בכדי למנוע מיקרים בהם החוזה בין הקבלן לרוכש הדירה יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982, יש לכלול בחוזה הוראות המבוססות על הוראות החוק השייכות לעניין.

הוראות אלה דנות רק בנושאים שהינם טיפוסיים לחוזה מעין זה ושנתגבשו לגביהן הלכות.

מובן מאליו, שגם התנאים האחרים בחוזה מחייבים להתאים להוראות החוק ולמבחני הפסיקה.

הנושאים הם:

א. תיאור הנכס

ב. מסירת הדירה:

- מועד המסירה
- שינוי במועד המסירה
- איחור בשל "כח עליון"
- פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה

ג. מסירת חזקה:

- העברת חזקה
- הודעה על מסירת חזקה
- עבודות פיתוח
- פרוטוקול מסירה
- שמירה על הנכס

ד. רישום הנכס:

- רישום הנכס כבית משותף
- רישום זכויותיו של הקונה

ה. תשלום התמורה

- ציון התמורה
- אופן ההצמדה
- ריבית פיגורים
- תשלומים נוספים
- תשלומים שביצע הקבלן עבור הרוכש
- סדרי התשלום

ו. אחריות לליקויים ולא-התאמות

- ז. תקנון:
- הוראות התקנון בחוזה
- נטל הוצאות בגין דירות בבעלות הקבלן
- ח. התערבות בתהליך הבנייה
- ט. ייפוי כח
- י. רישום הערת אזהרה
- יא. בטוחות
- החלפת בטוחות
- הסרת בטוחה
- יב. שינוי בשיעורי מסים
- יג. שינויים בחזית הבניין
- יד. העברת זכויות רוכש הדירה
- טו. העברת זכויות הקבלן
- טז. הפרה
- יז. ביטול חוזה
- יח. אחריות הקבלן לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה
- יט. בניה בדרך של "מימון בניה"

מסמך 10

מפ"ל (איכות)

הנדון: מפ"ל (איכות) למכרז 6/11 ניהול פרויקט בניית דירות במסגרת "מחיר למשתכן"

סעיף	המדד	מספר פרויקטים	ניקוד
1	ניסיונו של המציע בניהול פרויקטים בתחומי הנדסה תעשייה וניהול ו/או פרויקטים הנדסיים שנוהלו בחמש שנים אחרונות	מינימום - 3 פרויקטים מקסימום 7 פרויקטים מעל 7 פרויקטים לא יינתן ניקוד	40%
2	מספר פרויקטים דומים שנוהלו ע"י מנהל הצוות	מינימום - 1 פרויקט מקסימום - 5 פרויקטים מעל 5 פרויקטים לא יינתן ניקוד	10%
3	מספר שנות וותק של מנהל הצוות	מינימום - 3 שנים מקסימום - 7 שנים מעל 7 שנים לא יינתן ניקוד	10%
4	מספר פרויקטים דומים שבוצעו ע"י המהנדס המוצע	מינימום - 1 פרויקט מקסימום - 5 פרויקטים מעל 5 פרויקטים לא יינתן ניקוד	10%
5	מספר פרויקטים שבוצעו ע"י האדריכל המציע	מינימום - 1 פרויקט מקסימום - 5 פרויקטים מעל 5 פרויקטים לא יינתן ניקוד	10%
6	התרשמות כללית מהמציע והמלצות	התרשמות גרועה-2 התרשמות טובה-6 התרשמות טובה מאוד-10	10%
7	התרשמות כללית מהעובדים השוטפים (לפחות שניים) בהתאם להמלצות והניסיון שיצורפו למכרז	התרשמות גרועה-2 התרשמות טובה-6 התרשמות טובה מאוד-10	10%