

הסכם לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה פרויקט/ מתחם _____

נערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ שנת 2024

בין: עיריית תל אביב-יפו
(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

לבין:

מרח' _____
באמצעות מורשי החתימה מטעמה

(להלן: "החברה")

מצד שני;

הואיל: והחברה יזמה פרויקט בניה בחלקה _____ בגוש _____ ברח' _____ בעיר תל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין" או "המגרש"), במסגרתו קיבלה היתר להקמת _____ (להלן: "הפרויקט"), וזאת מכוח הוראות תוכנית _____ ותוכנית עיצוב _____ (להלן יקראו יחד ולחוד לצורך הנוחות: "התוכנית").

נסחי רישום של מקרקעי הפרויקט מצ"ב כנספח א.

והואיל והתוכנית, קובעת, בין היתר, כי חלק מהמקרקעין מיועדים להיות שטחים פתוחים בהם זיקת הנאה לציבור בגודל של כ- _____ מ"ר המסומנים בצבע _____ על גבי תשריט המצ"ב כנספח ב' (להלן: "השטחים בזיקת הנאה").

והואיל והשטחים בזיקת הנאה מתוכננים להיות המשך ישיר לרחובות ו/או שצ"פ הגובלים בפרויקט, ולכן הצדדים מעוניינים להבטיח את הרצף, הרמה, האחידות, המשכיות ואופן הטיפול בשטחים בזיקת הנאה, כך שיבטיחו את הנאת הציבור מהשטחים בזיקת הנאה, כמו גם בטיחות הציבור.

והואיל: והוסכם כי לאחר שהחברה תשלים את עבודות הקמת השטחים בזיקת הנאה, לרבות תכנון וביצוע (להלן: "ההקמה"), תחזוקת השטחים בזיקת הנאה (להלן: "התחזוקה") תבוצע באמצעות קבלני המסגרת של העירייה (להלן: "הקבלנים") שיידרשו על ידי העירייה לבצע את תחזוקת השטחים בזיקת הנאה עבור החברה (ו/או מי שיבוא בנעליה) לפי אותם סטנדרטים עירוניים בהם הם מחויבים במסגרת ההסכמי המסגרת שלהם מול העירייה (להלן: "מפרט התחזוקה").

והואיל ומוסכם בין הצדדים כי החברה לא תהא רשאית לקזז את הוצאות ההקמה ו/או התחזוקה של השטחים בזיקת הנאה מתשלומים כלשהם, לרבות, אך לא רק, תשלומי אגרות ו/או היטלים ו/או השבחה שהם.

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא
- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.3.1 נספח א' נסחי רישום של המקרקעין;
 - 1.3.2 נספח ב' תשריט השטחים בזיקת הנאה;
 - 1.3.3 נספח ג' תעודת השלמה;
 - 1.3.4 נספח ד' נספח ביטוח;

הסכם לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, פרויקט/מתחם

- 1.3.5 נספח ה' כתב התחייבות לרישום הוראות בתקנון הבית המשותף ;
- 1.3.6 נספח ו' ערבות בית משותף ;
- 1.3.7 נספח ז' ערבות בדק ;
- 1.3.8 נספח ח' נוהל העברת פרויקטים ;
- 1.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה, לבין הוראה במסמך אחר, לגבי תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הוראות חוזה זה גוברות.
- 2. הגדרות**
- בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן :
- 2.1 "החוזה" - חוזה זה ונספחיו ;
- 2.2 "המהנדס" - מהנדס העיר תל אביב – יפו ו/או מי מטעמו ;
- 2.3 "המנהל" - מנהל אגף שפ"ע בעיריית תל אביב ו/או מנהל אגף דרכים ו/או מי מטעמו ;
- 2.4 "עבודות החברה" - כל העבודות הנדרשות לצורך תכנון והקמת השטחים בזיקת הנאה בהתאם להוראות החוזה, רישום זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין ;
- 2.5 "הפרויקט" - הפרויקט שנבנה על המקרקעין מכוח היתרי בניה
- 2.6 "החברה" - בע"מ, ח.פ. _____, ו/או כל מי שיבוא בנעליה, כרוכש הזכויות ו/או חלקן.
- 2.7 "הקבלנים" - קבלנים לביצוע עבודות פיתוח וגינון עימם מתקשרת העירייה מעת לעת, בהסכמי מסגרת למתן שירותי תחזוקה, תיקון וקימום של שטחים ציבוריים פתוחים (להלן: "הסכמי המסגרת").
- 2.8 "מפרט התחזוקה" - הסטנדרטים על פיהם מחויבים הקבלנים לפעול במסגרת הסכמי המסגרת מול העירייה.
- 2.9 "הסכמי המסגרת" - הסכמים עליהם חותמת העירייה מעת לעת עם קבלני פיתוח וקבלני אחזקת שטחים מגוונים, בהם מוגדרים המחירים ותנאי התשלום שהעירייה משלמת לקבלנים עבור ביצוע שירותי תחזוקה, תיקון וקימום של שטחים ציבוריים פתוחים.
- 3. ההתקשרות :**
- 3.1 החברה תתכנן ותקים את השטחים בזיקת הנאה בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, על אחריותה, חשבונה והוצאותיה, על פי מפרטי הקמה ותוכניות הפיתוח שיאושרו על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה, ותרשום זיקות הנאה על שם העירייה לטובת הציבור בהתאם להוראות התכנית בלשכת רישום המקרקעין, והכל על חשבון החברה והוצאותיה, מבלי שלחברה תהיה זכאית לדרוש ו/או לקבל כל תשלום ו/או החזר ו/או לקזז כספים או עלויות, לרבות, אך לא רק, מאגרות, היטלים או השבחה.
- הכל כאמור בתנאי חוזה זה ומבלי לפגוע בהסכמים אחרים הקשורים לביצוע עבודות במקרקעי הפרויקט ו/או הוראות התב"ע ו/או הסכמים אחרים ו/או הדין.
- 3.2 לאחר סיום ביצוע העבודות להקמת השטחים בזיקת הנאה, יתחזקו השטחים בזיקת הנאה על פי ההסדרים המפורטים בסעיף 6 להלן.
- 4. הצהרות והתחייבויות החברה**
- החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן :
- 4.1 כי תתכנן ותבנה את השטחים בזיקת הנאה באיכות גבוהה ובהתאם לכל תקן וכל דין, בהתאם לדרישות שיקבעו ו/או ידרשו על ידי העירייה ו/או הועדה המקומית, והכל על אחריותה ועל חשבונה, לרבות, אך לא רק, כל ההוצאות הישירות ו/או העקיפות, כולל אגרות, היטלי פיתוח, חברת חשמל, בזק, תחבורה, חיבורים זמניים וסופיים, מע"מ, מיסוי מכל מין סוג, וכו'.
- 4.2 התכנון והבניה יעשו באמצעות בעלי מקצוע ו/או עובדים ו/או קבלנים, כולם מיומנים ובעלי הסמכה ורישיונות מתאימים, ככל שהדבר נדרש על פי דין.
- 4.3 כי בתקופת ביצוע עבודות החברה תעשה את כל הנדרש בכדי לאפשר פעילות סדירה, ככל הניתן, מחוץ לתחומי אזור ביצוע עבודות החברה, לרבות אחזקה שוטפת ומסודרת וניקיון של דרכי הגישה, המדרכות והמעברים הציבוריים, לרבות הזמניים, והכל בהתאם להוראות כל דין, והוראות העירייה והרשויות המוסמכות.
- 4.4 כי היא מתחייבת לקבל את אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת מערכת איטום חניוני החברה שיבנו על ידה והמצויים מתחת למקרקעי הפרויקט, לרבות השטחים בזיקת הנאה, וכן מתחייבת לדאוג לאחריות רב שנתית לנזילות ו/או כל נזק אחר שיכול להיגרם מהשטחים בזיקת הנאה לשטח חניוני החברה, לרבות באמצעות עריכת ביטוח כנגד כל הסיכונים, לרבות נזילות בקשר עם תת הקרקע.
- 4.5 כי היא מתחייבת שככל שתמכור את זכויותיה בפרויקט, במסגרת הסכם המכר הקונה יכנס בנעלי החברה בכל חובותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה. להבטחת התחייבות זו תירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת רישום מקרקעין.
- 4.6 כי היא מתחייבת שבמסגרת הסכמי המכר עליהם תחתום בקשר לפרויקט וגם במסגרת תקנון הבית המשותף ירשמו ההוראות המפורטות בנספח ה'. להבטחת התחייבות זו תחתום החברה על כתב התחייבות

לטובת העירייה המסומן כנספת ה' ותפקיד את הערבות המסומנת כנספת ו'. הפקדת ההתחייבות והערבות יהיו תנאי נוסף לקבלת טופס 4.
4.7 סעיף 4 הינו סעיף יסודי בהסכם.

5. הצהרות והתחייבויות העירייה

5.1 העירייה מתחייבת לגרום לכך שהקבלנים יתחזקו את השטחים בזיקת הנאה עפ"י סטנדרטים עירוניים מקובלים בשטחים ציבוריים פתוחים, ועל פי הוראות והנחיות אגף שפ"ע כפי שאלו יעודכנו מעת לעת.
5.2 למען הסר ספק מובהר כי הקבלנים יהיו אחראים אך ורק לתחזוקת תכסית הקרקע של השטחים בזיקת הנאה ואין להם ולא תהיה להם כל אחריות בקשר עם תת הקרקע. כך למשל, במקרה של נזילה מתקרת חניוני החברה – תהא החברה בלבד אחראית על איטום חניוני החברה (אף אם הצינור הרלבנטי מצוי בשטחים בזיקת הנאה). עוד מובהר כי בכל תקלה כאמור ו/או תקלה אחרת בתת הקרקע, באחריותה של החברה לתקן את הליקויים על חשבונה בלבד, ולשם כך תפנה החברה מראש לעירייה, בטרם ביצוע התיקונים, כולל לשם תיאום הנדסי, כאשר באחריות החברה להחזיר את המצב בשטח לקדמותו, על חשבונה בלבד, עם סיום עבודות התיקונים. לצורך כך מתחייבת החברה לתאם מול הקבלנים והעירייה - מראש ובכתב - מועד לביצוע התיקונים ואת לוחות הזמנים לביצועם, לגדר את השטח ולעשות כמיטב יכולתה שהתיקונים שיבוצעו על ידה לא יפריעו לשימוש השוטף של הציבור בשטחים בזיקת הנאה.
האמור לעיל הינו בכפוף לכך כי הנזק לתכסית הקרקע או הנזילה בתת הקרקע לא נגרמו כתוצאה מנזק ישיר שנגרם לאיטום כתוצאה ממעשה רשלנות ו/או זדון בעת ביצוע התחזוקה ע"י הקבלנים, ובלבד שיוכח קשר סיבתי בין מעשה/מחדל הקבלן לנזקים הנ"ל.

6. תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, ומימון התחזוקה

6.1 החברה מתחייבת לממן את הוצאות התחזוקה של השטחים בזיקת הנאה, שתבוצע ע"י הקבלנים בפיקוח העירייה, בתנאי הסכמי המסגרת.
6.2 היות וקבלנים יפעלו בתנאי הסכם המסגרת שנחתם מול העירייה, תשלם העירייה לקבלנים עבור תחזוקת השטחים בזיקת הנאה והחברה תשיב לעירייה את עלויות התחזוקה הצפויות של עבודות תחזוקת השטחים בזיקת הנאה כפי שמשתקף מהסכמי המסגרת והמחירים הנקובים בהם (להלן: "ההחזר").
6.3 על מנת להבטיח את ההחזר החברה תשיב לעירייה את ההחזר מראש, כסכום מהוון וחד פעמי.

6.4 נכון למועד חתימת הסכם זה, **עבור שטח של _____ מ"ר** (להלן: "גודל השטחים בזיקת הנאה"), גובה ההחזר המהוון עומד **על סך של _____** ₪ (להלן: "גובה ההחזר"), לפי מפתח של **1,527,652** ₪ לדונם (תחזוקה כולל קימום) והפקדת סכום זה בידי העירייה בפועל תהיה תנאי נוסף לקבלת טופס אכלוס לפרויקט.

6.5 גובה ההחזר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן **אוקטובר 2023** עד למועד הפקדתו בפועל בידי העירייה, אולם בכל מקרה לא יפחת מסכום השקלי הנקוב בסעיף 6.4 לעיל. באחריות העירייה להשקיע את ההחזר באופן שיהיה בו בכדי לסלק את שכרם של הקבלנים לצמיתות ולכן ככל שתידרש השלמת תשלום לקבלנים, זו תפרע על ידי העירייה.

6.6 בגין ההחזר שיתקבל בידי העירייה תימסר לחברה קבלה בלבד, מכיוון שהעירייה פועלת בנושא זה כממלכ"ר, הן ביחסים עם החברה והן ביחסים עם הקבלנים.

7. רישום זיקות הנאה

7.1 החברה מתחייבת לבצע על חשבונה, הוצאותיה ואחריותה את כל הפעולות הדרושות בלשכת רישום המקרקעין, לרבות פרצלציה (ככל שיידרש), לרשום זיקות הנאה לטובת הציבור עפ"י הוראות התב"ע ו/או כל דין, לרשום הערה לפי תקנה 27 על קיומו של הסכם זה, ולרשום סעיפים מתאימים בתקנון הבית המשותף.
7.2 העירייה תחתום על המסמכים הנדרשים לצורך כך, ככל שידרשו.
7.3 הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור והערה לפי תקנה 27, על ידי החברה כאמור לעיל, תהווה את אחד התנאים למתן טופס אכלוס לפרויקט.

8. השלמת ביצוע העבודות להקמת השטחים בזיקת הנאה ומסירתם לצורך תחזוקה

8.1 לדעת החברה הושלמו עבודות הקמת השטחים בזיקת הנאה, תודיע על כך למנהל בכתב, ותוך 14 יום ממועד קבלת ההודעה יבדוק המנהל ו/או מי מטעמו, האם אכן הושלם ביצוען של העבודות בהתאם להוראות החוזה, נוהל העברת פרויקטים מפיתוח לאחזוקת האגף לשיפור פני העיר המצורף כנספח ח' ולתוכנית שאושרה כאמור, וזאת על מנת לאפשר מסירתם לתחזוקת הקבלנים.

8.2 הושלמו העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, נוהל העברת פרויקטים מפיתוח לאחזוקת האגף לשיפור פני העיר המצורף כנספח ח' ולתכנית שאושרה כאמור, בתום בדיקת המנהל תינתן לחברה תעודת השלמה והחברה תיחשב כמי שהשלימה את ביצוע העבודות, בכפוף להתקיימות התנאים שלהלן:

- 8.2.1 ניקוי ופינוי כל הפסולת משטח השטחים בזיקת הנאה לאתר מורשה כדין.
- 8.2.2 המצאת ערבות הבדק למנהל.
- 8.2.3 מתן אישור על קיום ביטוח.

- 8.2.4 כל מערכות השטחים בזיקת הנאה מחוברות ופועלות.
- 8.2.5 אישור מודד לגודל השטחים בזיקת הנאה שנמסרים לתחזוקה. העתק נוסח תעודה ההשלמה מצ"ב כנספח ג'.
- 8.3 לא בוצעו העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, תמסור העירייה לחברה תוך 14 יום מתום השלמת ביצוע הבדיקות, פרוטוקול חתום על ידי המנהל המפרט את הליקויים שנמצאו בביצוע העבודות ו/או אי התאמתן להוראות החוזה (להלן: "פרוטוקול הליקויים"). החברה תבצע את תיקון הליקויים אשר פורטו על ידי העירייה בפרוטוקול הליקויים, תוך תקופה סבירה שתקבע לכך על ידי המנהל, ואז יחול האמור בסעיף 8.2 לעיל.
- 8.4 לא תיקנה החברה את הליקויים כאמור בפרוטוקול, תהא העירייה רשאית לבצע את תיקון הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון. הוצאות ביצוע תיקון הליקויים יהיו על חשבון החברה והעירייה תהא זכאית לקבל חזרה את מלוא ההוצאות הנ"ל, ולחלט סכומים אלה מכל ערבות שנמסרה לה על ידי החברה, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית העירייה על פי החוזה ו/או על פי הדין.
- 8.5 עם מסירת תעודת ההשלמה, העירייה תדאג לכך שהקבלנים יתחזקו את השטחים בזיקת הנאה עפ"י סטנדרטים עירוניים מקובלים בשטחים ציבוריים.
- 8.6 היעדר אחריות מצד העירייה
- 8.6.1 על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל מעשה ו/או פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות להקמת השטחים בזיקת הנאה, עד לחתימת תעודת ההשלמה ומסירת תחזוקתם בפועל לידי הקבלנים.
- 8.6.2 החברה (לרבות באמצעות מי מטעמה) מתחייבת להיכנס בנעלי העירייה ו/או מי מטעמה, אם תתבע בקשר עם ביצוע העבודות להקמת השטחים בזיקת הנאה, לשאת בכל הוצאות ההגנה מכל מין וסוג ולשלם כל סכום שיפסק, ככל שיפסק לחובת העירייה. העירייה מתחייבת להודיע לחברה על כל דרישה ו/או תביעה כאמור, תוך זמן סביר עם קבלת הודעה בגינה ולאפשר לחברה להתגונן מפניה. העירייה לא תהא זכאית להתפשר ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 8.6.3 אם תידרש העירייה ו/או מי מטעמה, לשלם לאדם או גוף כלשהו, פיצויים על נזק שהאחריות לגביו חלה לפי הוראות החוזה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את העירייה ו/או את מי מטעמה, על כל סכום שהעירייה (או מי מטעמה) ידרשו לשלמו בצירוף הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בין אם הוגשה תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, בגין תשלום כזה ובין אם בוצעו תשלומים ונדרשו הוצאות כאלו ללא תביעה משפטית, אולם העירייה לא תשלם כל פיצוי כאמור ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב, בכפוף לכך שלעירייה לא יגרם כל נזק ו/או הוצאה עקב אי התשלום. ידוע לחברה ומוסכם עליה כי אם בעקבות אי ביצוע התשלום המידי ע"י העירייה, עד קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב, יגדל סכום התביעה או הפיצוי שבו תחויב העירייה, תישא החברה בלבד גם בעלויות הנוספות בהן גדל סכום התביעה או סכום הפיצוי, כאמור.
- 8.6.4 ככל שהחברה לא תעמוד בהתחייבותה לפי סעיף 8.6.3 לעיל, העירייה תהיה רשאית לחלט כל ערבות של החברה הנמצאת בידה לצורך כיסוי התחייבות של החברה.
- 9 ביטוח
- מבלי לגרוע מהתחייבויות ומאחריות הצדדים על פי הסכם זה, על הצדדים יחולו ההוראות שבנספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ד' והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 10 תנאי למתן תעודת איכלוס (המהווה תעודת גמר)
- מובהר כי הקמת השטחים בזיקת הנאה וקבלת תעודת השלמה כמפורט בחוזה, מהווה תנאי נוסף למתן תעודת איכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט, וזאת בנוסף לכל תנאי אחר.
- 11 תקופת הבדק
- 11.1 תקופת הבדק והאחריות תחל מיום קבלת תעודת השלמה חתומה על ידי העירייה כאמור בסעיף 8 לעיל, ותהינה לתקופה של 18 חודשים.
- 11.2 היות והקבלנים הם אלה שיתחזקו את השטחים בזיקת הנאה עבור החברה, החברה תמסור לעירייה כתנאי נוסף למתן תעודת השלמה ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה (להלן: "ערבות הבדק"), בגובה 5% מעלות ביצוע העבודות. ערבות הבדק תהיה בתוקף עד לתום 81 חודשים ממועד קבלת תעודת השלמה החתומה על ידי העירייה.
- ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב כנספח ז' לחוזה זה.
- 11.3 כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, ישולמו על ידי החברה.
- 11.4 אין במתן הערבות ו/או במימושה כדי לגרוע מאיזה מחיוביה של החברה כלפי העירייה על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 11.5 במקרה של מימוש הערבות, כולה או חלקה, חייבת החברה להמציא לעירייה מיד ערבות חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום הערבות.
- 11.6 נתגלו פגמים ו/או ליקויים ו/או קלקולים ו/או נזקים ו/או כל פגם אחר מכל מין ו/או סוג, תהא הסיבה לקיומם אשר תהיה (להלן ביחד ולחוד: "הפגמים"), החברה תהיה חייבת לתקן את הפגמים על חשבונה ואחריותה לפי הוראות המנהל, בתקופה סבירה שתקבע על ידו ובתאום עם כל גורם אחר אשר נדרש, מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימאלית למשתמשים בשטחים בזיקת הנאה

הסכם לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, פרויקט/מתחם

לא תוקנו הפגמים לפי הוראות המנהל, תהיה עירייה רשאית, אך לא חייבת, לתקן פגמים אלה, והחברה תשיב לעירייה את מלוא ההוצאות בהם נשאה לצורך ביצוע התיקון.

12. כללי

12.1 מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית, בכל הנוגע להסכם זה.

12.2 במקרה של חילוט ערבות כלשהי, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט הערבות.

12.3 מבלי לגרוע ו/או לפגוע בהוראות חוזה זה, העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החברה כל סכום שתשלמו חל על החברה על פי חוזה זה, זאת לאחר שדרשה מהחברה בהודעה בכתב לשלמו וניתנה לחברה הזדמנות סבירה לבצע התשלום והחברה לא שילמה אותו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילמה העירייה תשלום כאמור יישא הסכום ששולם ריבית בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) מיום הדרישה ועד למועד השבתו לעירייה בפועל.

12.4 העברת זכויות

החברה לא תהא רשאית להעביר את התחייבויותיה לפי חוזה זה לצד ג', אלא בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להסכמת העירייה מראש ובכתב.

בכל מקרה של העברת זכויות בטרם נרשם הפרויקט כבית משותף יחולו ההוראות הבאות:

12.4.1 במקרה בו החברה תבקש ליטול משכנתא לטובת גוף מממן, החברה מתחייבת שבכל הסכם עם גוף מממן כאמור תדאג לרישום הוראה לפיה במקרה של מימוש המשכנתא הנעבר יהיה כפוף לכל הוראות הסכם זה. ככל שיתבקש אישור עירייה המופנה ללשכת רישום מקרקעין לרישום המשכנתא מסירת אישור בדבר קיומה של הוראה כאמור בנוסח המקובל בעירייה יהיה אחד התנאים לקבלתו.

12.4.2 במקרה בו החברה תבקש למכור את זכויותיה במקרקעין, כולן או חלקן, (להבדיל ממכירת יחידות בנויות, לרבות "על הנייר" לגביהן יחול האמור בסעיף 12.4.3 להלן), העירייה תהיה רשאית לעכב מתן אישור על פי סעיף 324 לפק' העיריות, אם לא יוצג לה אישור בכתב בנוסח המקובל בעירייה לפיו מקבל הזכויות קיבל על עצמו את התחייבויות החברה על פי הסכם זה.

12.4.3 במקרה של מכירת יחידות בנויות, לרבות "על הנייר", תנאי להעברת הזכויות תהיה שמקבל הזכויות יקבל על עצמו בכתב את ההוראות המפורטות בנספח ה' להלן, והעירייה תהיה רשאית לעכב מתן אישור לפי סעיף 324 לפקודת העיריות עד לקיום התנאי. ככל שהדבר תלוי בחברה גם החברה לא תאפשר העברת זכויות בספריה ו/או לרישום הערת אזהרה לטובת מקבל זכויות כאמור מבלי שיתקיים התנאי האמור.

למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהוראות סעיף 324 לפקודת העיריות, אלא רק להוסיף עליו.

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

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

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

12.8 התחייבות החברה בהסכם זה הינן בנוסף לכל התחייבות אחרת ו/או נוספת שניתנה על ידי החברה, ולכל הוראת דין ו/או תוכנית לפיהן על החברה לפעול, ואין בה בכדי לגרוע בשום חובה ו/או התחייבות אחרת ו/או נוספת, ו/או בכדי לגרוע בהוראות התוכנית ו/או בהוראות כל הדין.

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

12.10 כתובות הצדדים

העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב – יפו.

החברה - רחוב _____ טלפון _____ ;

פקס: _____ דוא"ל: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

העירייה

אישור

אני הח"מ עו"ד _____, המשמש כעורך הדין של החברה מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____, אשר זיהיתי אותם וחתמו בפני על הסכם זה בשם החברה לאחר שהסברתי להם את משמעות חתימתם והם הבינו את משמעותה.

הסכם לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, פרויקט/מתחם _____

כמו כן, הריני לאשר כי החתומים על חוזה זה בשם החברה הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעם החברה לחתום ולהתחייב בהסכם זה בשם החברה, וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי החברה להתקשר בהסכם זה.

חותמת

חתימה

נספח א'

נסחי רישום מקרקעין

נספח ב'

תשריט

נוסח תעודת השלמה

לכבוד

ג.א.ג.

הנדון: תעודת השלמה

1. אני מאשר בזה, כי ביום _____ השלמתם את תכנון והקמת השטחים בזיקת הנאה בהתאם להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם").
2. האמור לעיל אינו גורע מאחריותכם לטיב העבודות ולביצוע עבודות הבדק בהתאם להסכם.

_____: תאריך:

_____: חתימה:

_____: השם:

_____: התפקיד:

נספח ד'

אישורי ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המבקשים על פי חוזה זה או על פי כל דין, המבקשים מתחייבים לדאוג לביצוע ביטוח עבודות קבלניות בגין הקמת שטח הפרויקט, לרבות השטחים בזיקת הנאה, בין באמצעותם ובין באמצעות מי מטעמם. הביטוח יורחב לכלול את העירייה בפרק ביטוח אחריות צד ג' בגין אחריותה למעשי או מחדלי המבוטחים וכן יכלול סעיף ויתור על תחלוף כלפי העירייה והבאים מטעמה.

2. כמו כן, מבלי לגרוע מאחריות המבקשים על פי כתב ההתחייבות/ חוזה זה או על פי דין, על המבקשים לערוך ולקיים בעצמם ו/או באמצעות חברת ניהול של הפרויקט ככל ותמונה (להלן: "חברת הניהול") בחברת ביטוח מורשית כדין, לא יאוחר ממועד מסירת השטחים בזיקת הנאה כהגדרתם בהסכם (להלן: "השטחים בזיקת הנאה") לצורך תחזוקה ו/או ממועד תחילת תקופת השירותים (לפי המוקדם), ובמשך כל תקופת כתב ההתחייבות/ החוזה את הביטוחים שלהלן (הביטוחים ייקראו להלן: "ביטוחי המבקשים").

2.1. ביטוח לשטחים המשותפים, לרבות מרתפי החניה המצויים מתחת לשטחים בזיקת הנאה וכל רכוש ומבנה נוסף המהווה חלק מהרכוש המשותף בפרויקט והמצוי מתחת לשטחים בזיקת הנאה / ובסביבתם בביטוח כנגד כל הסיכונים המבוטחים, לרבות כנגד סיכונים אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, התמוטטות וכו', אשר יכלול סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי העירייה והבאים מטעמה.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד ג' לכיסוי חבות המבקשים וחברת הניהול (ככל שתמונה) בקשר עם נזקים לגוף או לרכוש שיגרמו לצד ג' בשטחים המשותפים ובסביבתם (לרבות בשטחים בזיקת הנאה) בגבול אחריות שלא יפחת מ- 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח. הביטוח יכלול סעיף הרחבת שיפוי לטובת העירייה בגין מעשי ו/או מחדלי המבקשים ו/או חברת הניהול.

3. ביטוחי המבקשים יהיה קודמים וראשוניים לביטוחי העירייה.

4. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי המבקשים, הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת המבקשים, ולמבקשים ו/או למי מטעם המבקשים לא תהיה כל טענה כלפי העירייה או מי מטעם העירייה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

5. לעירייה תהא הזכות, אך לא החובה, לדרוש שיומצא לה על ידי המבקשים אישור עריכת ביטוח בגין הביטוחים כאמור לעיל. על המבקשים תחול החובה לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי המבקשים, להתחייבויותיהם על פי חוזה זה.

6. הוראות נספח זה על כל סעיפי המשנה שבו, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של המבקשים על פי כתב ההתחייבות / החוזה ו/או על פי כל דין.

7. המבקשים פוטרם את העירייה ו/או את התאגידים מטעם העירייה וכן קבלני משנה מטעם העירייה המעורבים בביצוע עבודות התחזוקה בשטחים בזיקת הנאה, מאחריות, כדלקמן:

7.1. לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו בבעלות המבקשים או חברת הניהול שמובא על ידם או ע"י מי מטעמם לשטחים בזיקת הנאה ולסביבתם.

7.2. בגין נזק שהמבקשים או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המבקשים לערוך בהתאם לסעיף 2 לעיל (או שהו זכאים לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או אי תשלום פרמיה) ושנגרמו בקשר עם עבודות העירייה נשוא ההתקשרות. הפטור כאמור לעיל לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

8. העירייה מתחייבת לערוך החל ממועד מסירת השטחים בזיקת הנאה לתחזוקת העירייה ובמשך כל תקופת ההתקשרות: ביטוח אחריות כלפי צד ג' לכיסוי חבותה על פי דין בגין פעילותה ו/או בגין פעילות מי מטעמה בביצוע עבודות העירייה בגבול אחריות של 5,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לכל תקופת ביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המבקשים וכן את חברת הניהול (ככל שתקום) בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי העירייה.

נספח ה'

תאריך: _____
לכבוד

עיריית תל אביב / הוועדה המקומית לתו"ב

**כתב התחייבות לרישום הוראות בתקנון המוסכם של הבית משותף
בהתאם לסעיף 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969**

אנו הח"מ, _____ (כולן יחד וכל אחת לחוד, יקראו להלן: "החברה" (מתחייבים כי במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף, בפנקס הבתים המשותפים, לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, נכלול בתקנון הבית המשותף, שיירשם בהתאם לסעיף 62 ו-63 לחוק המקרקעין, את ההוראות הבאות¹:

1. יופיעו בתקנון הגדרות, כדלקמן²:

"השטחים בזיקת הנאה" – שטחים פתוחים במפלס הקרקע בהם זיקת הנאה לציבור, כמסומן בתשריט הבית המשותף³.

"השטחים המשותפים" – השטחים שבעלות משותפת של כל בעלי הזכויות הפרויקט ו/או אשר מהווים חלק מהרכוש המשותף⁴.

2. תיכלל התחייבות, כדלקמן:

2.1 השטחים בזיקת הנאה יתחזקו על ידי קבלני מסגרת של העירייה (להלן: "קבלני המסגרת"), ולכן תינתן לעיריית תל אביב ו/או מי מטעמה גישה חופשית לשטחים הפתוחים לרבות זכות למעבר חופשי וגישה חופשית ברגל ובכלים ממונעים בכל עת, והכל לצורך ביצוע עבודות תחזוקה בהם.

2.2 בעלי הזכויות יהיו אחראיים לתת הקרקע, לרבות, אך לא רק, מניעת נזילות בין השטחים בזיקת הנאה לבין המרתפים, ואיטום בין השטחים בזיקת הנאה לבין המרתפים.

כך למשל, במקרה של נזילה מתקרת מרתפי הפרויקט – יהיו בעלי הזכויות אחראים על איטום מרתפי הפרויקט (אף אם הצינור הרלבנטי מצוי בשטחים בזיקת הנאה).

עוד מובהר כי בכל תקלה כאמור ו/או תקלה אחרת בתת הקרקע, באחריות בעלי הזכויות לתקן את הליקויים על חשבונם בלבד, וככל שתיקונים אלו מצריכים פגיעה בשטחים בזיקת הנאה, בעלי הזכויות יפנו מראש לעירייה, בטרם ביצעו התיקונים, כולל לשם תיאום הנדסי, תוך שבעלי הזכויות מתחייבים להחזיר את המצב בשטח לקדמותו, על חשבונם בלבד, עם סיום עבודות התיקונים. לצורך כך מתחייבים בעלי הזכויות לתאם מול העירייה - מראש ובכתב - מועד לביצוע התיקונים בשטחים בזיקת הנאה ואת לוחות הזמנים לביצועם, לגדר את השטח ולעשות כמיטב יכולתה שהתיקונים שיבוצעו על ידם - לא יפריעו לשימוש השוטף של הציבור בשטחים בזיקת הנאה בתחזוקת העירייה.

האמור לעיל הינו בכפוף לכך כי הנזק האמור או הנזילה האמורה לא נגרמו כתוצאה מנזק ישיר לאיטום שנגרם לאיטום כתוצאה ממעשה רשלנות ו/או זדון בעת ביצוע התחזוקה ע"י קבלני התחזוקה, שאז האחריות ו/או החבות לתיקון הנזק, לא תחול על בעלי הזכויות.

2.3 ככל שבעלי הזכויות יבקשו לבצע שינויים בשטחים בזיקת הנאה או חלק מהם (ביחס לתב"ע ולהיתרי הבניה לפיהם נבנה הפרויקט), יהיה עליהם לקבל את אישור העירייה מראש ובכתב לשינויים כאמור.

2.4 ביטוח

2.4.1 באחריות הזכויות בעלי הזכויות לדאוג לקיום הביטוחים להלן לצמיתות:

2.4.1.1 ביטוח לשטחים המשותפים, לרבות מרתפי החניה המצויים מתחת לשפ"פ וכל רכוש ומבנה נוסף המהווה חלק מהרכוש המשותף בפרויקט והמצוי מתחת לשפ"פ / ובסביבתם בביטוח כנגד כל הסיכונים המבוטחים, לרבות כנגד סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, התמוטטות וכו', אשר יכלול סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי העירייה והבאים מטעמה.

2.4.1.2 ביטוח אחריות כלפי צד ג' לכיסוי חבות החברה וחברת הניהול (ככל שתמונה) בקשר עם נזקים לגוף או לרכוש שיגרמו לצד ג' בשטחים המשותפים ובסביבתם (לרבות בשפ"פ) בגבול אחריות שלא יפחת מ- 8,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת ביטוח. הביטוח יכלול סעיף הרחבת שיפוי לטובת העירייה בגין מעשי ו/או מחדלי החברה ו/או חברת הניהול.

2.4.2 הביטוחים הנ"ל יהיו קודמים וראשוניים לביטוחי העירייה.

¹ חרף האמור, היה והמפקח/ת על רישום המקרקעין לא ת/אשר הנוסח זה ות/ידרוש שינויי נוסח נפעל יחד אתכם להסדרת הנושא מול המפקח/ת ובמידת הצורך ננקוט בהליכי ערר עד להחלטה סופית בעניין של הגוף המוסמך.

² או כל הגדרה דומה שתתאים להגדרות בתקנון שיירשם

³ יסומן בהתאמה לתשריט הרצ"ב כנספח ב'

⁴ או נוסח דומה

הסכם לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, פרויקט/מתחם _____

- 2.4.3 הביטוחים הנ"ל הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על בעלי הזכויות, ולבעלי הזכויות ו/או למי מטעמם לא תהיה כל טענה כלפי העירייה או מי מטעם העירייה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.4.4 לעירייה תהא הזכות, אך לא החובה, לדרוש שיומצא לה על ידי בעלי הזכויות אישור עריכת ביטוח בגין הביטוחים כאמור לעיל. על בעלי הזכויות תחול החובה לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי בעלי הזכויות, להתחייבויותיה על פי חוזה זה.
- 2.4.5 אין בביטוח האמור בכדי לגרוע מכל התחייבות של בעלי הזכויות על פי כל הסכם ו/או על פי כל דין.
- 2.4.6 בעלי הזכויות פוטרים את העירייה ו/או את התאגידים מטעם העירייה וכן קבלני משנה מטעם העירייה המעורבים בביצוע עבודות העירייה בשטחים בזיקת הנאה, מאחריות, כדלקמן:
- 2.4.6.1 לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו בבעלות בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם, לרבות חברת ניהול, המובא על ידם לשטחים בזיקת הנאה ולסביבתם.
- 2.4.6.2 בגין נזק שבעלי הזכויות ו/או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל בעלי הזכויות לערוך (או שהיו זכאים לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או אי תשלום פרמיה) ושנגרמו בקשר עם עבודות תחזוקת השטחים בזיקת הנאה. פטור כאמור לעיל לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.5 הבית ינוהל באמצעות חברת הניהול.
- 2.6 העירייה תהיה רשאית להציב שילוט בשטחים בזיקת הנאה.
- 2.7 הסעיפים הנ"ל יכללו בתקנון, בצירוף הוראה כי מחיקת סעיפים אלה תוכל להיעשות אך ורק בכפוף להסכמה מראש ובכתב של השירות המשפטי ואגף הנכסים בעיריית תל אביב.

בכבוד רב,

באמצעות מורשה/י החתימה ה"ה

_____ ; _____

אימות החתימה על ידי עו"ד:

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזאת כדלקמן:

1. החברה קיימת ומאוגדת כדין בישראל.
2. החברה עפ"י מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את הפעולות המופיעה בהחלטתה לעיל והחליטה בפועל לבצען.
3. החברה חתמה על כתב ההתחייבות דלעיל באמצעות מורשה/י החתימה דלעיל אשר מוסמך/ים לחתום ולהתחייב בשם החברה, לאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות ההתחייבות דלעיל ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם על כתב ההתחייבות הנ"ל.

חתימה וחותמת

כתובת

שם עורך הדין

נספח ו'

טל לבירורים : 7247799-2

כתב ערבות (ש"ח) – רישום בית משותף

אל : עיריית תל – אביב – יפו
 אבן גבירול 69
 תל אביב יפו
 מיקוד : 64162

לשימוש העירייה							
1							8
אסמכתא							

01					
12	13	14	תאריך	19	

כתב ערבות מספר :											
20											32
מספר הערבות בבנק											

להלן "הנערב" להמציא לכם

33	פרטי הנערב	62
----	------------	----

הואיל ועל

ש"ח

63	סכום הערבות ב ש"ח	71
----	-------------------	----

ערבות בנקאית בסך

72	מספר תיק הבניין	86
----	-----------------	----

שמשפר ו

התחייבות לרישום בית משותף לרבות ההתחייבות בהתאם להסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה	
87	מטרת הערבות (תיאור במילים)
116	

כערובה ל

הרי תמורת הסכמתם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, על סך של 50,000 ש"ח כפי שיפורט בדרישתכם אלינו כאמור להלן :
 אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה.

צמוד למדד המחירים לצרכן מדד חודש _____ שפורסם ב- _____

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/ או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך _____ ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנ"ל צריכה

117	122				

להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הנ"ל.

בברכה

חותמת הבנק _____

14	קוד בנק	20	21	עיר	30	31	בית	34	רחוב	

נספח ו'

כתב ערבות (ש"ח) - בדק

אל : עיריית תל – אביב – יפו
 אבן גבירול 69
 תל אביב יפו
 מיקוד : 64162

לשימוש העירייה							
1	אסמכתא						8

12	13	14	19	תאריך			

כתב ערבות מספר :											
20	מספר הערבות בבנק									32	

הואיל ועל

33	62

 פרטי הנערב

ערבות בנקאית בסך

63	71

 ש"ח סכום הערבות ב ש"ח

72	מספר תיק הבניין						86

שמספרו

ערבות בדק בהתאם להסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה	
87	116

כערובה ל

הרי תמורת הסכמתם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, על סך של _____ ש"ח כפי שיפורט בדרישתכם אלינו כאמור להלן :
 אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה.

צמוד למדד המחירים לצרכן מדד חודש _____ שפורסם ב- _____

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/ או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך

117	122						117

 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנ"ל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הנ"ל.

בברכה

חותמת הבנק

13	12

14	קוד בנק						20

21	30	31	34	רחוב			

נספח ח'

שם הנוהל : העברת פרוייקטים מפיתוח לאחזוקת האגף לשיפור פני העיר
מספר הנוהל : 365
תוקף הנוהל : 04.11.2021
נוהל זה מבטל נוהל קודם מס' 365 "קבלת עבודה מקבלנים" מיום 7.7.15

9. רקע

נוהל זה עוסק בתהליך מסירת שטחים לאחר גמר הפיתוח - לתחזוקת אגף שיפור פני העיר. העברת אחריות לתחזוקת שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) – תיעשה על פי נוהל זה. העברת אחריות לתחזוקת שטחים שאינם שצ"פ תיעשה על פי נוהל "מסירת עבודות תשתית" של מינהל בינוי ותשתית. בגמר פיתוח תשתיות בשטחים ברחבי העיר תל - אביב - יפו מועברת האחריות לתחזוקת השטחים לגופים בעירייה – לפי העניין.

10. מטרה

מטרת נוהל זה היא לקבוע הליך מסודר לקבלה של אגף שיפור פני העיר את האחריות לתחזוקת שטח לאחר גמר הפיתוח.

11. הגדרות

1. כל שטח אחר שעל אגף שטח ציבורי פתוח - גן, רחוב, רחבה, מתחם, פארק, שדרה או שיפור פני העיר לתחזק באופן שוטף.
 2. פרוייקט - כל העבודות הנדרשות לפיתוח שטח, למעט עבודות שבמסגרת התקופה של תחזוקת קבלן מטעם אגף שיפור פני העיר.
 3. מנהל המחלקה - מנהל המחלקה לתכנון ולניהול פרוייקטים באגף שיפור פני העיר.
 4. מנהל הפרוייקט - מי שמונה להיות מנהל הפרוייקט.
 5. קבלני ביצוע - קבלנים מטעם הגוף האחראי לפיתוח השטח.
 6. קבלן תחזוקה - קבלן מטעם אגף שיפור פני העיר האחראי לתחזק את השטח לאחר גמר הפיתוח.
- תיקון - תיק המכיל את כל מסמכי ואישורי הגן הנדרשים : אישורי יועצים, תכניות
- עדות - AS-MADE, אישורי גופים חיצוניים, סיורי מסירה, פרוטוקולים של תחזוקה ושנת בדק. –

12. סמכויות ואחריות

1. מנהלת אגף שיפור פני העיר
- מנהל- אחריות להוראות ולעדכון נוהל זה.
2. מנהלת המחלקה
- מנהל- אחריות ליישום הוראות נוהל זה.
3. מנהלת הפרויקט
- מנהל- אחראי לתיקון הליקויים שנמצאו בסיורים. למלא את הטפסים של סיורי המסירה ואת הפרוטוקולים הנדרשים.
4. מנהלת אזור גנים או מנהל-מנהלת מחלקת שיפור רחובות ואתרים
- מנהל- אחראים לפקח על תחזוקת השטח על ידי קבלן הפיתוח עד מועד מסירת השטח לתחזוקת האגף – כל אחד בשטח שהוא אחראי לתחזק.
5. מחלקת לתכנון ולניהול פרויקטים
רכזי
- אחראים לתהליך הביצוע לפי התכנון.
- משתתפים בסיורי המסירה.
- אחראים להכין את השטח בשיתוף הקבלן לקראת סיורי המסירה ולוודא שהליקויים תוקנו.
- גורמים מקצועיים מטעם אגף לשיפור פני העיר.
- אחראים למלא את הטפסים של סיורי המסירה ואת הפרוטוקולים הנדרשים.

13. שלבי התהליך למסירת שטח לתחזוקת אגף שיפור פני העיר

חמישה סיוורים בתהליך מסירת שטח לתחזוקת אגף שיפור פני העיר :

1. סיוור ראשון לפני מסירה.
2. סיוור משני לפני מסירה.
3. סיוור סופי.
4. סיוור בתום שנת בדק.

14. מהות הבדיקות בכל שלב לפני מסירת השטח

השלב והיזום והמוזמנים	מועד	מהות הסיוור ומסמכים נדרשים	מסמכים נוספים
<p>סיוור מסירה ראשון</p> <p>ביוזמת מנהל הפרויקט או רכז המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים. בהשתתפות: אדריכל- מתכנן השטח, מנהל הפרויקט (אם מונה) מפקח הפרויקט מטעם המחלקה, מנהל אזור גנים, רכז השקיה- המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים, רכז השקיה – מחלקת גנים ונוף, מנהל אזור שיפור רחובות ואתרים, נציגי מינהל הבינוי והתשתיות וקבלני הביצוע או בא כוחם.</p>	<p>בסיום עבודות פיתוח התשתיות, הגיטון וההשקיה.</p>	<p>על בסיס מסמכי תיעוד שהוגשו ייעשו הבדיקות האלה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בדיקת תכנון לעומת ביצוע. 2. בדיקת איכות הביצוע. <p>קבלת מסמכי תיעוד ועדות נדרשים – לפי סוג העבודה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית הפעלה כולל תכנית עדות AS-MADE מערכת השקיה על דיסק תקין ועותק מודפס של התוכנית. 2. העברת חומרי רזרבה למחסני אזור שיפור רחובות ואתרים. 3. אישור קבלן מורשה לבדיקת לחץ בצורת המים. 4. דוח בודק חשמל למתקני תאורה. 5. תעודות איכות חומרי סלילה ובדיקת טיב הביצוע ממעבדה מוסמכת. 6. העברת חומרי רזרבה למחסני אזור שיפור רחובות ואתרים. 7. מסמכים נדרשים – טבלת הפעלה – השקיה. <p>- אישור קונסטרוקטור לאלמנטים שלא עברו את אישור מכון התקנים.</p> <p>- אישור יועץ בטיחות (לפי הצורך).</p> <p>- אישור יועץ נגישות.</p> <p>- אישור מכון התקנים למתקני משחק ולהתקנתם.</p> <p>- אישור מכון התקנים למתקני כושר.</p> <p>- רשימת מספר העצים וסוגיהם.</p> <p>- רשימת מספר רהיטי הגן ע"פ סוגיו.</p> <p>- אישור מהנדס דרך ריצוף ובטון.</p> <p>- מילוי טופס סיוור מסירה.</p> <p>טופס מסירת פרויקט – 52100</p>	<p>מנהל הפרויקט יכתוב בפרוטוקול את כל שנדרש מקבלן הביצוע לתקן. סיכום זה יופץ לכל אלה: -מנהל אגף שפ"ע -סגני מנהל אגף שפ"ע -מנהל המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים -מנהל המחלקה לשיפור הגנים והנוף -מנהל מחלקת שיפור רחובות ואתרים. -המשתתפים בסיוור מפקח הפרויקט יבדוק את המסמכים הבאים: 1.תקפות מסמכי התיעוד והעדות. 2.ביצוע השינויים שנדרשו במהלך העבודה. 3. מסמכים נוספים לפי טופס סיוור מסירת פרויקטים – מחלקת שיפור גנים ונוף.</p>
<p>סיוור מסירה משני</p> <p>ביוזמת מנהל הפרויקט או רכז המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים בהשתתפות: אדריכל- מתכנן השטח, מנהל הפרויקט (במידה ומונה), מפקח הפרויקט מטעם המחלקה, מנהל אזור גנים, רכז השקיה- המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים, רכז השקיה – גנים ונוף, רכז פיתוח פרויקטים, מנהל אזור שיפור רחובות ואתרים, נציגי מינהל הבינוי והתשתיות וקבלני הביצוע</p>	<p>הסיוור ייקבע לא יאוחר משבועיים לאחר הסיוור הראשון ובתנאי שתוקנו כל הליקויים הנדרשים.</p>	<p>על בסיס פרוטוקול הסיוור הראשון – בדיקה שתוקנו כל הליקויים שנמצאו בסיוור הראשון לפני מסירה.</p> <p>קבלת תכניות עדות AS-MAID מתוקנות.</p> <p>- קבלת מסמכים נדרשים ומתוקנים בהתאם לפרוטוקול הסיוור הראשון.</p> <p>- סיכום פרוטוקול סיוור מסירה. טופס מסירת פרויקט – 52100</p>	<p>מנהל הפרויקט ירשום בפרוטוקול את כל שנדרש מקבלן הביצוע לתקן. סיכום זה יופץ לגורמים האלה: -מנהל אגף שפ"ע -סגני מנהל אגף שפ"ע -מנהל המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים -מנהל המחלקה לשיפור הגנים והנוף -מנהל מחלקת שיפור רחובות ואתרים. - המשתתפים בסיוור.</p>

הסכם לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, פרויקט/מתחם

מסמכים נוספים	מהות הסיור ומסמכים נדרשים	מועד	השלב והיזום והמוזמנים
<p>במידה ותוקנו כל הליקויים כנדרש, יקבע מנהל הפרויקט את מועד מסירת השטח לתחזוקת אגף שיפור פני העיר. מנהל גנים או מנהל אזור שיפור רחובות ואתרים או מי מטעמם יהיו אחראים לפקח על תחזוקת השטח על ידי קבלן הפיתוח עד המועד שנקבע כאמור.</p> <p>מנהל הפרויקט (אם מונה) או מי מטעמו יכתבו פרוטוקול סיור.</p> <p>סיכום זה יופץ לכל האלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מנהל אגף שפ"ע. - סגני מנהל אגף שפ"ע - מנהל המחלקה לתכנון וניהול פרויקטים - מנהל המחלקה לשיפור הגנים והנוף - מנהל מחלקת שיפור רחובות ואתרים - המשתתפים בסיור. 	<p>על בסיס פרוטוקול הסיור המשני- בדיקה שתוקנו כל הליקויים שנמצאו בסיור המשני לפני מסירה.</p> <p>סיכום פרוטוקול סיור מסירה: טופס מסירת פרויקט – 52100</p>	<p>* סיור מסירה סופי ייקבע רק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים</p> <p>לא יאוחר משבועיים לאחר הסיור השני ובתנאי שתוקנו כל הליקויים הנדרשים.</p>	<p>סיור מסירה סופי</p> <p>מנהל הפרויקט ו או רכז המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים יכין בהתאם להיקף העבודות ופרויקט את רשימת המוזמנים לסיור. פרויקט בהיקף גדול /משמעותי (תכולת עבודה משמעותית, גן קיים או חדש)</p> <p>יוזמנו המשתתפים הבאים:</p> <p>מנהל האגף (בהתאם לשיקול דעתו של מנהל המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים), סגני מנהל אגף שפ"ע, מנהל המחלקה לתכנון וניהול פרויקטים, מנהל המחלקה לשיפור הגנים והנוף, מנהל המחלקה לשיפור רחובות ואתרים, אדריכל- מתכנן השטח, מנהל הפרויקט, מפקח הפרויקט מטעם המחלקה, מנהל גנים אזורי, רכז השקיה- המחלקה לתכנון וניהול פרויקטים, רכז השקיה- גנים ונוף, רכז פיתוח פרויקטים, מנהל אזור שיפור רחובות ואתרים, נציג מחלקת מאור וקבלני הביצוע.</p> <p>פרויקט בהיקף מצומצם, יוזמנו המשתתפים שהוזמנו בסיור הראשון והמשני.</p>
<p>מנהל גנים או מנהל אזור שיפור רחובות ואתרים יכתוב בפרוטוקול את כל הליקויים שנדרש לתקנם. קבלן הפיתוח יהיה אחראי לתיקון הליקויים בתוך פרק הזמן שיקבע מנהל הגנים. מנהל הגנים או מנהל אזור שיפור רחובות ואתרים יפקחו על תיקון הליקויים.</p> <p>סיכום זה יופץ לכל האלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מנהל אגף שפ"ע. - סגני מנהל אגף שפ"ע - מנהל המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים - מנהל המחלקה לשיפור הגנים והנוף - מנהל מחלקת שיפור רחובות ואתרים - המשתתפים בסיור 	<p>בדיקת הטיב של הביצוע והעברה משלב הפיתוח לקבלן התחזוקה.</p> <p>סיכום פרוטוקול סיור טופס מסירת פרויקט – 52100</p>	<p>לאחר חודשי תחזוקה ממועד סיור המסירה הסופי</p>	<p>סיור לאחר חודשי תחזוקה</p> <p>ביוזמת מנהל הפרויקט/במידה ומונה) או מי מטעמו. בהשתתפות:</p> <p>מנהל גנים אזורי, מנהל אזור שיפור רחובות ואתרים קבלן הפיתוח, קבלן תחזוקה.</p>
<p>מנהל מחלקת גנים ונוף יכתוב בפרוטוקול את כל הליקויים שנדרש לתקנם. קבלן הפיתוח יהיה אחראי לתיקון הליקויים בתוך פרק הזמן שיקבע מנהל הגנים. מנהל מחלקת גנים ונוף יפקחו על תיקון הליקויים.</p> <p>העקף הפרוטוקול יופץ לאלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מנהל אגף שפ"ע - סגני מנהל אגף שפ"ע 	<p>בדיקת כל התשתיות בשטח.</p> <p>סיכום פרוטוקול סיור טופס מסירת פרויקט – 52100</p>	<p>בתום שנת הבדק</p>	<p>סיור לאחר שנת הבדק</p> <p>ביוזמת המחלקה לתכנון ולניהול פרויקטים. בהשתתפות:</p> <p>מנהל המחלקה לתכנון וניהול פרויקטים, מנהל הפרויקט, מפקח הפרויקט, מנהל מחלקת שיפור הגנים והנוף, מנהל גנים אזורי, מנהל אזור שיפור רחובות ואתרים, רכז השקיה – פרויקטים, רכז השקיה- גנים ונוף, רכז פיתוח, מנהל מחלקת שיפור רחובות ואתרים, נציג מחלקת מאור, קבלני ביצוע וקבלן תחזוקה.</p>

15. שמירה ואחסון מסמכי מסירה

באחריות כל מחלקה באגף שיפור פני העיר לפי תחומה, לתייק ולשמור את טופסי הסיור ואת המסמכים הנלווים לפחות 7 שנים.