



**קול קורא מס' 03/2025**

**להצטרפות למאגר שמאי מקרקעין  
עבור דיירים בפרויקטים בתחום  
התחדשות עירונית בלוד**

**אפריל 2025**

**אייר תשפ"ה**

**"קול קורא" מס' 03/2025 להצטרפות מאגר שמאי מקרקעין עבור  
דיירים בפרויקטים בתחום התחדשות עירונית בלוד**

**1. כללי**

- 1.1. החברה הכלכלית ללוד בע"מ (להלן: "החברה" או "המזמינה") הקימה את "המבואה" - המינהלת העירונית להתחדשות (להלן: "המינהלת"), אשר בן היתר, תפקידה ללוות דיירים ובעלי זכויות במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית ברחבי העיר לוד (להלן: "הפרויקטים").
- 1.2. במסגרת זו, המינהלת יוזמת ומקדמת את תכניות בניין עיר עד לקבלת אישור למתן תוקף ומלווה את בעלי הזכויות/נציגות הבניין (להלן ולצורך הנוחות: "בעלי הזכויות" ו"נציגות הבניין" או "הנציגות") בקידום הפרויקטים והוצאתם אל הפועל.
- 1.3. בטרם / לאחר בחירת יזם לצורך ביצוע התכנית, על בעלי הזכויות, באמצעות הנציגות, לבחור שמאי מקרקעין לצורך ליווי, ייעוץ וקבלת חוות דעת (להלן: "השירותים" או "שירותי שמאות מקרקעין"). לשם כך מציעה בזאת המינהלת לשמאי מקרקעין העומדים בתנאי הסף המפורטים להלן, להגיש בקשה להצטרפות למאגר שמאי המקרקעין של המינהלת בפרויקטים שונים ברחבי העיר (להלן בהתאמה: "המציעים" או "שמאי מקרקעין", "הקול הקורא" או "ההליך" ו"המאגר").
- 1.4. ועדת ההתקשרויות של המינהלת תבחן את ההצעות ותצטרף אל המאגר אך ורק שמאי מקרקעין העומדים בתנאי הסף להצטרפות למאגר, המפורטים בסעיף 2 להלן.
- 1.5. מובהר כי, למען הסר ספק, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או על החברה ו/או העירייה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ולשמאי מקרקעין ו/או לבעלי הזכויות לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה.
- 1.6. המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה אינן מתחייבות כי בעלי הזכויות/נציגות הבניין יפנו לשמאי מקרקעין הכלול במאגר ו/או כי תתבצע התקשרות בין בעלי הזכויות/נציגות הבניין במסגרת פנייה למאגר בהליך זה.
- 1.7. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת והגשת ההצעה יחולו על המציע בלבד והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הכנת ו/או הגשת הצעה.
- 1.8. המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה אינן מחויבות לצרף למאגר שמאי מקרקעין מי מהמציעים אשר הגישו בקשה הצטרפות.
- 1.9. מסמכי הקול קורא מנוסחים בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והם מיועדים לנשים וגברים כאחד.

## 2. תנאי סף להיכללות במאגר

2.1. כל שמאי מקרקעין המעוניין להיכלל במאגר שמאי מקרקעין של המינהלת, ואשר עומד בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף זה להלן רשאי לבקש לצרפו לרשימה האמורה, וועדת ההתקשרויות של המינהלת (להלן: "הוועדה"), תדון בבקשתו ותחליט האם לצרפו לרשימה, בהתאם למפורט להלן, אך לא רק:

### 2.1.1. תנאי סף מקצועיים

2.1.1.1. המציע או במקרה של משרד שמאי מקרקעין - שמאי מקרקעין מטעמו (להלן "המציע") הוא המחזיק בתעודת הסמכה בתוקף כשמאי מקרקעין מטעם משרד המשפטים והינו חבר בלשכת שמאי מקרקעין ישראל.

להוכחת תנאי זה, יצרף המציע פרופיל משרד ומסמכים המעידים על ההשכלה הרלוונטית של שמאי מקרקעין בהתאם לתקנות לשכת שמאי מקרקעין ישראל וממוסד אקדמי המוכר על ידי המל"ג ורישיון בתוקף מלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

2.1.1.2. המציע הוא בעל ניסיון בתהליכים מורכבים של פינוי בינוי ועבודה מול תושבים בפרויקטים של התחדשות עירונית והוא בעל ניסיון במתן שירותים דומים לשירותים מושא הליך זה שלא יפחת מ-5 פרויקטים מסוג זה במהלך חמש (5) השנים שקדמו למועד הגשת בקשתו להיכלל במאגר.

להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע תצהיר ניסיון בנוסח המצורף כנספח א'. יש להציג ניסיון קודם במתן השירותים הרלוונטיים במהלך 5 השנים שקדמו למועד הגשת בקשתו להיכלל, ולהמציא אסמכתאות המעידות על ניסיון כאמור לרבות הצהרה של ב"כ הדיירים מפרויקטים בהם המציע מלווה.

### 2.1.2. תנאי סף נוספים

2.1.2.1. מציע שהוא תאגיד, יצרף צילום תעודת רישום התאגיד בישראל התקפה על פי הוראות הדין הנוגעות לעניין וכן תמצית רישום עדכנית מאת הרשם הרלוונטי.

2.1.2.2. המציע עומד בכלל דרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי חובת מס) התשל"ו-1976 וצירף להצעתו את המסמכים הבאים:

2.1.2.2.1. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות, מע"מ ורשימות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976.

2.1.2.2.2. אישור תקף על ניכוי מס במקור כפי שניתן ע"י שלטונות מס הכנסה ומע"מ. ניתן להמציא אישור כנ"ל מ"פקיד מורשה" עפ"י החוק, מרואה חשבון או משמאי מקרקעין מס.

2.1.2.2.3. נספח ג' - תצהיר לעניין עסקאות עם גופים ציבוריים, התשנ"ו-1976 כשהוא חתום ומאומת כנדרש.

2.1.2.3. אין על שמו של המציע רישומים פליליים בהתאם לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים התשמ"א-1981 וכי הוא ו/או מי מבין המנויים לעיל לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון, או בעבירה פלילית הכרוכה באלימות, או בעבירת מרמה וזאת, בעשר השנים שקדמו למועד הגשת בקשתו להיכלל במאגר.

**להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע את נספח ד' - תצהיר היעדר הרשעות כשהוא מלא, חתום ומאומת כנדרש עבורו ועבור מי מטעמו.**

### 3. בחינת הצעות

מציעים שאינם עומדים בתנאי הסף המפורטים לעיל לדעת הוועדה, לא יובאו לדיון בפניה, אלא אם יומצאו מסמכים נוספים שיש בהם ללמד על עמידת המציע כאמור.

3.1. מובהר בזאת כי המינהלת ו/או הוועדה תהא רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה עפ"י מסמכי פנייה זו, או למחול על הפגם, או לבקש תיקונו כאמור לעיל, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של המינהלת ו/או הוועדה.

3.2. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף הקודם, המינהלת תהא רשאית לפנות למציעים לקבלת מסמכים/פרטים נוספים/השלמות, וכן תהא רשאית לפנות לצדדים שלישיים לקבלת חוות דעת על המציעים לפי שיקול דעתה הבלעדי.

### 4. אופן הגשת הקול קורא

4.1. מציע העומד בתנאי הסף במועד הגשת הבקשה ומעוניין להצטרף למאגר, יגיש את מסמכי קול קורא זה, חתומים בכל עמוד, ובכלל זה, ימלא את טופס הבקשה להיכלל במאגר שמאי מקרקעין המצ"ב לקול קורא זה **נספח ב'**, אליו יצורפו כלל המסמכים הנדרשים כמפורט במסמך זה, לכתובת: [edik@calcalitlod.co.il](mailto:edik@calcalitlod.co.il)

**יובהר, כי בקשות שלא ימולאו על פי ההוראות המפורטות במסמך זה על נספחיו לא יידונו.**

4.2. המינהלת תראה במציע שהגיש הצעתו כמי שקרא את כל מסמכי הפניה, הבינם, ומסכים לתוכנם, קיבל את כל הנתונים שנמסרו לו, ואת כל המידע הדרוש לו לצורך הגשת ההצעה. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה כל טענות בקשר לאמור, והמציע יהא מנוע מלהעלותן.

4.3. המינהלת שומרת על זכותה לבטל את ההליך לעניין הפרויקט ו/או בפרויקטים עתידיים, ולהפסיק זמנית או לצמיתות את השירות הניתן לבעלי הזכויות/נציגות הבניין, ולמציעים לא תהא כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהיא בקשר עם הביטול כאמור כנגד המינהלת ו/או בעלי הזכויות/נציגות הבניין.

4.4. בבירורים בכל הקשור להודעה זו, יש לפנות בכתב בלבד אל מר אדי קמסקי לכתובת הדוא"ל: [edik@calcalitlod.co.il](mailto:edik@calcalitlod.co.il) מציע שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי סבירות ו/או אי בהירות, שגיאות, אי התאמות, טעות וכיו"ב.

4.5. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי הפנייה על נספחיה, תגבר ההוראה המיטיבה עם המינהלת ו/או דיירי הבניינים ו/או נציגות הבניינים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המינהלת.

4.6. במקרה בו יידרשו הבהרות הרלוונטיות לכל המשתתפים, תפורסם הודעה מתאימה באתר האינטרנט של המינהלת. מודגש כי הבהרות שיפורסמו על ידי המינהלת מהוות תיקון להזמנה זו ויצורפו על ידי כל מציע להצעתו כשהן חתומות בשוליהן.

## 5. אישור הצטרפות למאגר וניהול השוטף

5.1. הוועדה תיבחן כל בקשה לגופה בהתבסס בין היתר, על הקריטריונים שפורטו לעיל, ותחליט אם לצרף את המציע למאגר שמאי המקרקעין.

5.2. מובהר, כי לוועדה מוקנה שיקול דעת מוחלט ובלעדי, האם להוסיף מציע למאגר שמאי מקרקעין, והמציע מוותר בזאת על כל טענה באשר להחלטות הוועדה כאמור.

5.3. הוועדה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשקול בעת בחינת ההצעות, בין היתר, את ניסיונו המקצועי, כישוריו, טיב עבודתו, אמינותו וכן, ניסיון עבר של המשתתף בהתקשרויות או בהליכים קודמים עם המינהל ו/או עיריית לוד ו/או החברה ו/או גופים אחרים. הוועדה תהא רשאית לפסול משתתף אשר למינהלת ו/או לעירייה ו/או לחברה היה ניסיון שלילי עמו.

5.4. עם תום בחינת ההצעות וקביעת המציעים הכשירים ע"י הוועדה, המינהלת תודיע בכתב למציעים על הכללתם או אי-הכללתם ברשימה.

5.5. בכל מקרה בו המינהלת תקבע כי שמאי מקרקעין ששובץ במאגר אינו מתאים למילוי תפקידו, רשאית המינהלת באופן חד-צדדי להודיע מציע ו/או נותן השירותים בכתב ולגרוע את שמאי מקרקעין מהמאגר.

5.6. יובהר, המינהלת רשאית לצאת ב-"קול קורא" נוסף לפי שיקול דעתה.

5.7. המינהלת רשאית מעת לעת להוסיף לרשימה שמאי מקרקעין אשר יפנו במסגרת ה"קול הקורא" ובתנאי שהם עומדים בקריטריונים הנדרשים בקול קורא זה ולאחר שאושרו ע"י הוועדה. יודגש, כי אין ביצירת המאגר ו/או בקבלת המבקש לרישום במאגר כדי ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה להתקשרות עתידית.

5.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הרשימה תתעדכן מעת לעת, בהתאם לפניית המצויות בפני המינהלת באותה העת, וככל שאלו יעמדו בתנאים וימצאו מתאימים, ובהתאם יפורסם המאגר המעודכן.

## 6. פנייה לשמאי מקרקעין מתוך המאגר

6.1. בעלי הזכויות/נציגות הבניין יפנו לשמאי מקרקעין המצויים במאגר לקבלת הצעת מחיר למתן השירותים. הפנייה תיעשה, בנוסח המצורף **כנספת ה'**, לשלושה (3) עד חמישה (5) שמאי מקרקעין הכלולים במאגר לצורך קבלת הצעות מחיר למתן השירותים כמפורט ב**כנספת ה'1**. הצעת שירותי שמאי מקרקעין תכלול גם את המועדים המבוקשים לתשלום (להלן בהתאמה: "**הצעת שירותי שמאות מקרקעין**" ו"**ההליך התחרותי**").

6.2. בעלי הזכויות/נציגות הבניין אינם מחויבים על פי החוק לפנות למאגר, אלא נתון לשיקול דעתם הבלעדית ולמי מהצדדים, בעלי הזכויות/נציגות הבניין/לשמאי מקרקעין כאמור ב'קול קורא' זה, לא תהיה כל טענה ו/או תלונה ו/או דרישה כנגד עיריית לוד ו/או החברה כלכלית ללוד בע"מ ו/או 'המבואה' מינהלת התחדשות עירונית לוד.

- 6.3. מועמדים מתאימים יוזמנו לראיון על ידי בעלי הזכויות/נציגות בעלי הדירות, אשר יבחרו את הצעת שירותי שמאות מקרקעין המתאימה להם ביותר. בעלי הזכויות/נציגות הבניין אינה מתחייבת לבחור את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא ואינה כפופה לדיני המכרזים. שמאי מקרקעין שיזכה בהליך יחתום עם בעלי הזכויות/נציגות הבניין על הסכם התקשרות בנוסח המצורף כמסמך ב'.
- 6.4. למינהלת וכן, לבעלי הזכויות/נציגות הבניינים שמורה הזכות לפנות לממליצים שצוינו על ידי המציע במסגרת נספח ב' - טופס ההצעה.
- 6.5. שמאי מקרקעין יבחר עפ"י הצרכים של הדיירים בפרויקט המסוים ומידת התאמתו לצרכים אלו, ו/או עפ"י הצעת המחיר שלו, לפי שיקול דעתה הבלעדי של בעלי הזכויות/הנציגות וכפי שיפורט בתנאי הפניה.
- 6.6. מובהר כי בעלי הזכויות/נציגות הבניין אינם מתחייבים לבחור את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא ואינם כפופים לדיני המכרזים. שמאי מקרקעין שיזכה בהליך יחתום עם בעלי הזכויות/נציגות הבניין על הסכם התקשרות בנוסח המצורף כמסמך ב'.
- 6.7. לאחר בחירת שמאי מקרקעין, יחתם הסכם התקשרות בין שמאי מקרקעין לבעלי הזכויות/נציגות הבניינים לביצוע השירותים. מתן השירותים בפועל לבעלי הזכויות/לנציגות הבניין ייעשה אך ורק לאחר חתימת הצדדים על הסכם התקשרות ויסתיים עם השלמת הפרויקט ומסירת הדירות לבעלים.
- 6.8. נחתם הסכם בין בעלי הזכויות/הנציגות לשמאי מקרקעין, יעניק שמאי מקרקעין את השירותים מושא קול קורא זה לדיירים/לנציגות הבניין, בהתאם למפרט השירותים - נספח ה'1, באופן ישיר וללא מעורבות ו/או אחריות של המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה. **יודגש, המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה אינן ולא תהיינה צד להסכם זה ואין הן אחראיות לתוכנו.**
- 6.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המינהלת שומרת על זכותה לקבוע תנאים מוקדמים ו/או אמות מידה ו/או הוראות אחרות/ נוספות מן המציע לצורך התקשרות עם בעלי הזכויות/נציגות הבניין בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 6.10. שכר הטרחה של שמאי מקרקעין ייקבע בין שמאי מקרקעין ובעלי הזכויות/הנציגות. בעלי הזכויות ידרשו מהיזם לשאת בהוצאות המשפטיות הכרוכות בחתימה על ההסכם עם שמאי מקרקעין. עם זאת, יובהר כי לשמאי מקרקעין לא תהיה טענה כלפי בעלי הזכויות/נציגות הבניין ככל שלא יתקשרו עם יזם/קבלן וכן, לא יבוא במשא ומתן עם היזם לגבי שכר טרחתו.
- 6.11. ההתקשרות בפועל עם שמאי מקרקעין תהיה בהתאם להסכם ההתקשרות שייחתם בין שמאי מקרקעין לבעלי הזכויות/נציגות הבניין, על בסיס הצעתו של שמאי המקרקעין שהוגשה ומועדי התשלום הכלולים בה, ובהתאם לתנאים שיפורטו בהסכם ההתקשרות (בנוסח מסמך ב').
- 6.12. מובהר בזאת, כי המינהלת ו/או נציגות הבניין רשאית לקבוע תנאים נוספים בהסכם ההתקשרות עם שמאי מקרקעין לרבות:
- 6.12.1. חובת הגשת ערבות בנקאית להבטחת מתן השירותים ולעמידת שמאי מקרקעין בהתחייבויותיו;
- 6.12.2. חובת קיום ביטוח מתאים לפי תנאי הסכם ההתקשרות;
- 6.12.3. העדר ניגוד עניינים;

6.12.4. חובת סודיות ;

6.12.5. כל הוראה/תנאי נוסף, לפי שיקול דעתה של המינהלת.

6.13. מודגש כי המינהלת אינה מתחייבת כי תתבצע התקשרות עם מי משמאי מקרקעין שיכללו במאגר.

6.14. כאמור, היכללות שמאי מקרקעין במאגר של המינהלת אינו מהווה התחייבות של המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה לפנות למי משמאי מקרקעין הכלולים בו ואינה מהווה התחייבות או כוונה להתקשרות כלשהי עם שמאי מקרקעין ו/או היועץ ו/או נותן השירותים.

**בברכה,**

**'המבואה' -**

**מינהלת להתחדשות עירונית לוד**

**בקשה שלא תמולא כראוי ו/או שלא יצורפו אליה כל האישורים הנדרשים ו/או מסמכיה לא יהיו בתוקף ו/או מסמכיה לא יהיו קריאים וברורים לא תידון כלל.**

**נספח א'**

**תצהיר אודות ניסיון מקצועי של שמאי מקרקעין המוצע**

אני, הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מאשר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני \_\_\_\_\_ (להשלים: תפקיד במציע: המציע / בעל שליטה / מנהל).
2. המציע, בעל משרד, הפועל בתחום הנדרש בהתאם לתנאי הסף החל משנת \_\_\_\_\_.
3. ניסיון שמאי מקרקעין המוצע על ידי הוא למעלה מן הנדרש בתנאי הסף בהליך זה, כמפורט בטבלה להלן:

שם הפרויקט	כתובת/מיקום	היקף כספי של הפרויקט	סטטוס הפרויקט	שם נציג המזמין	מס' טלפון נייד נציג המזמין

- מציע המעוניין להציג פרויקטים נוספים שאינם נכנסים בטבלה זו, רשאי לצרף טבלה נוספת הכוללת את המידע הנדרש בטבלה לעיל.
- מצ"ב אסמכתאות אודות הפרויקטים המפורטים בטבלה, חתומות על ידי מזמיני העבודות וכן, תעודות השכלה והסמכה של שמאי מקרקעין המוצע.

\_\_\_\_\_ חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, \_\_\_\_\_, מ.ר. \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, אשר זיהיתיו/ה באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי באופן אישי, וכי לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת ואמת בלבד וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

**אימות עו"ד לתאגיד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_, מ.ר. \_\_\_\_\_, מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, המורשה בחתימתו לחייב את תאגיד \_\_\_\_\_ המציע בהזמנה להציע הצעות להצטרפות למאגר עורכי דין מייצגי דיירים אשר פורסם על ידי מינהלת התחדשות עירונית לוד, בהתאם להוראות תקנון התאגיד ובהתאם לכל דין; ולאחר שהוזהרתי/הם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו בפני את תוכן תצהירם לעיל בחתמם עליו בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

נספח ב'

**בקשת הצטרפות למאגר שמאי מקרקעין עבור דיירים בפרויקטים  
 בתחום התחדשות עירונית בלוד**

לכבוד  
מינהלת התחדשות עירונית לוד

**הנדון: בקשה להתקבל למאגר שמאי מקרקעין של מינהלת התחדשות עירונית לוד**

שלום רב,  
 הנני מבקש להצטרף למאגר שמאי מקרקעין של המינהלת להתחדשות עירונית בעיר לוד.

**א. פרטי המשרד:**

- שם משרד שמאי מקרקעין: \_\_\_\_\_
- מס' ח.פ./עוסק מורשה: \_\_\_\_\_
- כתובת המשרד: \_\_\_\_\_
- טלפון: \_\_\_\_\_
- דוא"ל: \_\_\_\_\_

**ב. ניסיון המשרד:**

להלן רשימת פרויקטים בתחום פינוי ובינוי להם נותן המשרד שירותים:

שם הפרויקט	כתובת/מיקום	היקף כספי של הפרויקט	פירוט תכולת שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין	סטאטוס הפרויקט	שם המזמין	נציג	מס' טלפון נייד המזמין

\*מצ"ב אסמכתאות אודות הפרויקטים המפורטים בטבלה, חתומות על ידי מזמיני העבודות וכן, פרופיל המשרד.

- יודגש כי הניסיון המפורט להלן מתייחס לניסיון המשרד ואינו מתייחס לניסיון שמאי מקרקעין המוצע העומד בכל תנאי הסף הנדרשים משמאי מקרקעין המוצע, כמפורט בסעיף 2 לקול הקורא (ככל שאינו המשרד עצמו).

**ג. מורשי חתימה הרשאים לחתום בשם המשרד:**

שם ומשפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מעמד במשרד \_\_\_\_\_

שם ומשפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מעמד במשרד \_\_\_\_\_

שם ומשפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מעמד במשרד \_\_\_\_\_

**ד. לקוחות עיקריים**

פרטי התקשרות	לקוח 1	לקוח 2	לקוח 3
שם הלקוח			
כתובת הלקוח			
שם איש קשר			
מספר טלפון			
מהות השירותים			

יודגש כי המינהלת ו/או בעלי הזכויות ו/או נציגות הבניין שומרים על זכותם לפנות לממליצים שצוינו על ידי המציע.

**ה. ביטוח:**

החברה המבטחת את העסק:

\_\_\_\_\_

כנגד אלו סיכונים:

\_\_\_\_\_

סכומי הפוליסה:

\_\_\_\_\_

1. **שמאי מקרקעין מתבקש לצרף לבקשה להיכלל במאגר את האישורים הר"מ:** (צירוף האישורים מהווה תנאי סף

לאישור היועץ, יש לסמן X מה צורף)

- העתק / צילום של תעודות השכלה/רישיון תקף של שמאי מקרקעין המוצע מטעם משרד המשפטים ולשכת שמאי מקרקעי ישראל.
- קורות חיים של המציע/פרופיל משרד המציע.
- העתק/צילום של אישור פקיד שומה/ רו"ח תקף על ניהול חשבונות ורשומות עפ"י חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976.
- העתק / צילום של אישור תקף מרשות המיסים בישראל על שיעור המס שיש לנכות במקור מהמציע.
- העתק / צילום של תעודת עוסק מורשה לצרכי מע"מ.
- מציע שהוא תאגיד יצרף צילום של תעודת רישום התאגיד, מסמכי התאגדות של התאגיד, מאושרים ע"י רו"ח של התאגיד, תדפיס מעודכן (עד חודש לפני המועד האחרון להגשת הצעות), של רשם החברות וכן, אישורים של המורשים המוסמכים לחתום בשם התאגיד ולחייב את התאגיד בחתימתם.
- מסמכים ואסמכתאות (חשבונות סופיים, המלצות של אנשים, רשויות, גופים, מוסדות, ותאגידים) המעידים על ניסיון המציע ביחס לתחום אליו מגיש הצעתו, ביחס ל-5 (חמש) השנים שקדמו להגשת המועמדות.
- נספח ג' - תצהיר עסקאות עם גופים ציבוריים - כשהוא חתום ומאומת כנדרש.
- נספח ד' - תצהיר בדבר היעדר הרשעות - כשהוא חתום ומאומת כנדרש.
- מסמכי ההזמנה להציע הצעות וכן כל מסמכי ההבהרות אשר פורסמו על ידי המינהלת, כשהם חתומים בראשי תיבות בתחתית כל עמוד.

2. **התחייבויות המציע**

- המציע מצהיר ומתחייב כי אין מניעה חוקית כלשהי להתקשרותו על ידו עם בעלי הזכויות/נציגות הבניין, וכי בכל העת הוא יחזיק באישורים הנדרשים על פי דין ו/או ע"פ דרישת נציגויות הבניינים ו/או בעלי הזכויות ו/או המינהלת.
- השמאי מצהיר כי הוא ו/או משרדו אינם מעורבים בפרויקטים נוספים מול היזם.
- המציע מתחייב לפעול בהתאם לנדרש, בהתאם למפורט בהזמנה זו, ובהתאם לאמור בהסכם שייחתם בינו לבין המינהלת במסגרת כל הליך תחרותי שבו יזכה.
- באחריות המציע לעדכן את המינהלת בדבר שינוי פרטים רלוונטיים לרישומם ברשימה ובכלל זה, בכל שינוי בעמידתו בתנאי הסף, אף אם מדובר בשינוי זמני.
- המציע אינו רשאי להמחות ו/או להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו או את חובותיו לפי תנאי הזמנה זו, כולן או חלקן.
- המציע אינו רשאי להעביר את ביצוע ההסכם כולו או חלקו במישרין או בעקיפין בתמורה או ללא תמורה לאחר, ללא הסכמה מראש ובכתב מהמינהלת ומאת נציגויות הבניינים.
- באחריות המציע להיות מעודכן בכל עת בכל הפרסומים, הרגולציות, החקיקה, הפרקטיקות הנוהגות וכיוצ"ב בכול הנוגע לפינוי בינוי/התחדשות עירונית ולפרסומים הרלבנטיים לתוכנית זו.
- יובהר כי לאורך כל שלבי הפרויקט השמאי ו/או מי מטעמו יהיה זמין טלפונית לשאלות ו/או הבהרות מטעם ב"כ הדיירים בעלי הזכויות ו/או נציגי המנהלת, לרבות פגישות זום ו/או הגעה פיזית לפגישות פרונטאליות ו/או כנסים בהם ישתתפו בעלי הזכויות במתחם, ככל ויידרש.

### הצהרת המציע

1. אני/הח"מ מצהיר/ים ומאשר/ים בזאת כי כל הפרטים לעיל כפי שנמסרו על ידי/נו, מלאים נכונים וכי צורפו לבקשה כל המסמכים והמידע הנדרש כמפורט וכי כל האמור בהם אמת. במידה שיחולו שינויים בפרטים שנמסרו לעיל אני/מתחייבים לעדכןכם בהתאם.
2. אני/הח"מ מצהירים כי אנו מקיימים את כל התנאים הנדרשים ממגישי הבקשה להצטרף למאגר שמאי מקרקעין של מינהלת התחדשות עירונית לוד, וכי פנייתנו זו עונה על כל הדרישות.
3. אני/הח"מ מצהירים כי הצעתנו הנה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המציע בשמו מוגשת הצעתנו זו, וכי אנו מורשים לחתום בשם המציע, על מסמכי פנייה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לאשר בחתימתנו פנייה כאמור לעיל.

---

חתימת וחותמת המציע

---

תאריך

---

שם המבקש



**אישור עו"ד**

אני, הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, \_\_\_\_\_, מ.ר. \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_  
הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, אשר זיהיתיו/ה באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי  
באופן אישי, וכי לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת ואמת בלבד וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפויה  
לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

**אימות עו"ד לתאגיד**

אני, הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, \_\_\_\_\_, מ.ר. \_\_\_\_\_, מאשר  
כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, המורשה בחתימתו  
לחייב את תאגיד \_\_\_\_\_ המציע בהזמנה להציע הצעות להצטרפות למאגר שמאי מקרקעין לדיירים  
אשר פורסם על ידי מינהלת התחדשות עירונית לוד, בהתאם להוראות תקנון התאגיד ובהתאם לכל דין; ולאחר  
שהזהרתיהם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו בפני  
את תוכן תצהירם לעיל בחתמם עליו בפני.

**נספח ד'  
 תצהיר בדבר היעדר הרשעות**

לכבוד

מינהלת התחדשות עירונית לוד

(להלן: "המינהלת")

1. אנו הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

1.1. אנו \_\_\_\_\_ (להשלים את הקשר עם המציע [מציע/בעל שליטה/מנהל]).

1.2. במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו לפרסום ההליך, הח"מ לא הורשע בעבירה פלילית.

"עבירה פלילית" - כל עבירה שיש עימה קלון.

1.3. הח"מ מאשר ומסכים כי המינהלת ו/או כל הפועלים מטעמה יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם הח"מ ובנוסף לקבל כל מידע רלבנטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.

1.4. במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ למסור, לבקשתם, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך הזמן הקבוע לכך בבקשת העירייה.

2. **צדפות**

2.1. לנספח זה תצורף רשימה של בעלי השליטה בגוף החתום על מסמך זה ומנהליו.

שם חתימה וחותמת	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
<p>הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע להליך. הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.</p>			

אם ממלא הנספח הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

שם + חתימה	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
<p>הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתי כאמור, חתם בפני על נספח זה.</p>			

**נספח ה'**

**פנייה לקבלת הצעת מחיר למתן שירותי שמאות מקרקעין עבור בעלי הדירות**

**פרויקט \_\_\_\_\_, בעיר לוד**

נציגות בניין מס' \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ בעיר לוד, מתחם פינוי בינוי " \_\_\_\_\_ "

**לכבוד**

**מר \_\_\_\_\_ בכתובת/דוא"ל \_\_\_\_\_**

**הנדון: בקשה לקבלת הצעת שמאות מקרקעין עבור בעלי הדירות - פרויקט**

הח"מ משמשים כנציגות בעלי הדירות בבניין שברח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ בעיר לוד (להלן: "הנציגות"), ומתכבדים לפנות אליך בבקשה לקבלת הצעת שמאות מקרקעין עבור בעלי הדירות, כמפורט להלן:

1. המתחם מונה \_\_\_\_\_ בעלי דירות קיימים.
2. היזם מולו נערך משא ומתן של בעלי הדירות במתחם הוא \_\_\_\_\_.
3. נודה לקבלת הצעת שמאות מקרקעין אשר תכלול את הפרטים הבאים:
  - 3.1 שם המשרד שמאי מקרקעין ותאריך ההצעה;
  - 3.2 פרופיל המשרד;
  - 3.3 רשימת פרויקטים להם נותן המשרד שירותים.
  - 3.4 רשימת פרויקטים בתחום הפינוי בינוי להם נותן המשרד שירותים ובכלל זאת כתובת הפרויקט, היקף הפרויקט, סטטוס הפרויקט, פרטי נציג המזמין (כולל טלפון נייד);
  - 3.5 פירוט של האמור בסעיף 3.4 ביחס לשמאי מקרקעין המוצע;
  - 3.6 העתק תעודות השכלה והסמכה מקצועית של שמאי מקרקעין;
  - 3.7 פירוט תכולת שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין (תוך מתן השירותים המינימאליים, כמפורט להלן, לכל הפחות).
  - 3.8 הצעת כוללת בש"ח וכוללת מע"מ.
  - 3.9 מועדי התשלום המבוקשים בגין שירותי השמאות מקרקעין (חשוב לציין, היזם נושא בשכר טרחת שמאי מקרקעין מטעם בעלי הדירות).
4. **ההצעה תכלול, לכל הפחות את שרותי הייעוץ והשמאות מקרקעין המינימאליים המפורטים בנספח השירותים המצורף כנספח לפנייה זו.**
  5. הנציגות שומרת לעצמה את הזכות לפנות אל שמאי מקרקעין נוספים.
  6. רק מועמדים מתאימים יוזמנו לריאיון.
  7. הנציגות אינה מתחייבת לבחור את ההצעה הזולה ביותר ואינה כפופה לדיני המכרזים.
  8. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה ו/או בדיקת החומרים הנוגעים לה יחולו על שמאי מקרקעין בלבד. אנו מודים מראש על היענותכם.

**בברכה,  
נציגות בעלי הדירות**

## נספח ה'1

### מפרט שירותים מינימאלי - ביצוע עבודות שמאות מקרקעין בפרויקט התחדשות

#### עירונית

1. ליווי מכרז היזמים וליווי כל שלבי ההתקשרות מול היזם.
2. יעוץ בכתובת הסעיפים השמאים בשלב המכרז ובהסכם מול היזם.
3. בדיקה והשוואה בין הצעות היזמים השונות במסגרת מכרז היזמים.
4. בחינת דוחות כלכליים שיוצגו על ידי היזמים בהליך המכרז.
5. סיוע בניהול מו"מ מול היזמים לצורך שיפור הצעתם.
6. בדיקה ומתן התייחסות לטבלת השוואת ההצעות בין כלל היזמים שהגישו הצעה, מתן הערות והצגת הממצאים בפני נציגות בעלי הדירות.
7. מתן מענה לב"כ הדיירים בסיוע בסוגיות שמאיות במסגרת המשא ומתן עם היזם, לרבות הגדרת הפרמטרים הנדרשים לקביעת מנגנון פיצוי מוסכם במקרה של מתן תמורה נמוכה מהמוסכם בחוזה מכר.
8. ייעוץ בגיבוש מנגנונים שמאיים בהסכם עם היזם ביחס לדירות עם הצמדות בטאבו (חניות, מחסן, מרפסות וכו')
9. ליווי הבעלים בסוגיות שמאיות במסגרת ליווי שמאי של בעלי הזכויות במסגרת הפרויקט וההסכם. מתן הערות וההתייחסות ככל שיידרש על ידי הנציגות ו/או ב"כ הדיירים.
10. הגדרת פרמטרים רלוונטיים לנושא קביעת סל דירות, ההקצאה לבעלים ומיקומיהם בבניין החדש.
11. ביצוע הערכת שווי הדירות הקיימות וניקוד כל יחידה בהתאם למאפייניה עפ"י עקרונות שמאות מקובלים וע"י עקרונות ההסכם מול היזם (שטח, קומה, מצב פיזי, מס' חזיתות, הצמדות וכו'). בין היתר ביקור פנימי ב-5 דירות טיפוסיות מדגמיות מייצגות וכן ביקור לבקשת כל בעל דירה שיבקש זאת מבין כלל בעלי הדירות במתחם וקביעת ערכי ניקוד לכל יח"ד קיימת בהתאם למאפייניה, בהתאם לעקרונות שמאיים מקובלים.
12. בדיקות סל דירות ההקצאה שהוקצו ע"י היזם והתאמת סל ההקצאה לקבוע בהסכם.
13. סיוע בשיבוץ דיירים בדירות הקצאה חדשות בהתאמה לסל דירות ההקצאה.
14. בדיקה והתייחסות שמאית לערעורים שיוגשו על ידי הבעלים שלא יהיו שבעי רצון מההקצאה וניסיון להצעת פתרונות.
15. קביעת שווי איזון/ פיצוי במקרה של אי התאמה בין התכניות ו/או התמורות המוסכמות לבין התוכניות או התמורות אשר ניתן יהיה לקבל בהתאם להיתר בניה שיינתן.
16. בהתאם לתנאי ההסכם - קביעת דמי השכירות הראויים לכלל יח"ד הקיימות לצורך תשלומי דמי שכירות לתקופת הפינוי. זאת עבור שתי חוות דעת סה"כ (קביעת דמי שכירות ראשונה+ עדכון במהלך חיי הפרויקט לבחירת נציגות הדיירים או ב"כ הבעלים).
17. בדיקת (לא הכנת) דו"ח השמאי שיערך בקשר עם תקן 21 ובדיקת דוח האפס של הפרויקט, לרבות בחינת שווי ערבויות "חוק המכר" הואיל ושמאי הבנק המלווה יקבע את גובה ערבויות חוק המכר, מתן חוות דעת על סבירות גובה הערבות ליחידות הבעלים החדשות, כבקרה על קביעת שמאי היזם/דוח אפס וניהול דיון מול השמאי לתיקון קביעתו ככל שיידרש.
18. בדיקת דוחות אפס של היזם לצורך יישום מנגנוני חלקות עושר שיקבעו בהסכם.
19. ביצוע ביקורת הערכת גובה ושווי ערבויות חוק המכר שתבוצע ע"י שמאי הבנק המלווה ומתן הערות לדוח זה ככל שיידרש, לרבות ניהול מו"מ מול שמאי הבנק המלווה לתיקון הדוח ככל שיידרש.
20. בירור/בדיקת נושאים שמאיים שבמחלוקת בין הבעלים לבין היזם.

21. סיוע בביצוע התאמות ו/ או שינויים ו/ או איזונים שירשו במסגרת הפרויקט.
22. בחינת דו"ח הכדאיות שהיזם הציג ככל שבחר לבטל את ההסכם בגין אי כדאיות כלכלית - ככל ויהיה צורך בכך.

**מסמך ב' - הסכם התקשרות**

**לובהר כי הסכם זה הוא הסכם מנחה בלבד, המוצע כשירות לתושב ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי. כל העושה שימוש בהסכם מנחה זה ללא ייעוץ משפטי - עושה זאת על אחריותו, והשימוש כאמור לא יקים למשתמש כל טענה ו/או תביעה כנגד עיריית לוד, החברה הכלכלית ללוד בע"מ והמבואה - מנהלת התחדשות עירונית לוד.**

**הסכם התקשרות למתן שירותי שמאות מקרקעין בפרויקט של התחדשות**

**עירונית, לוד,**

שנערך ונחתם בלוד ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין :** בעלי הזכויות בבניינים הרשומים ברח' \_\_\_\_\_; תת מתחם \_\_\_\_\_; מתחם \_\_\_\_\_, לוד (להלן בהתאמה: "בעלי הדירות" ו/או "בעלי הזכויות" ו/או "המזמין" ו- "המתחם"), באמצעות נציגות דיירים מוסמכת על פי כתבי ההסכמה המצ"ב כנספח א' ולהלן:

**חברי נציגות הבניינים:**

1. שם הנציג.ה, ת.ז. \_\_\_\_\_
2. שם הנציג.ה, ת.ז. \_\_\_\_\_
3. שם הנציג.ה, ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד: "נציגות בעלי הזכויות")  
מצד אחד;

**לבין :**

מ.ע/ ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
נייד : \_\_\_\_\_; פקס : \_\_\_\_\_  
אימייל : \_\_\_\_\_

(להלן: "שמאי מקרקעין")  
מצד שני;

**הואיל :** ובעלי הזכויות הם בעלי זכות קניינית בניינים המצויים ברחוב \_\_\_\_\_, המהווים ביחד תת מתחם \_\_\_\_\_, במתחם \_\_\_\_\_, בלוד, הבנויים על המקרקעין הידועים גם כחלקות \_\_\_\_\_, בגוש \_\_\_\_\_, לוד מינו את חברי הנציגות המפורטים לעיל לצורך קידומו של פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי/בינוי פינוי/בינוי בינוי במתחם \_\_\_\_\_;

**והואיל :** והבניינים הקיימים במתחם צפויים להיהרס במסגרת התחדשות עירונית ובמקומם צפויים לקום, בין היתר, \_\_\_\_\_ מבני מגורים חדשים - \_\_\_\_\_ בניינים בני \_\_\_\_\_ קומות מעל חניה תת קרקעית, ובהם יבנו יח' דיור חדשות ו/או מבני ציבור ושטחים לתעסוקה ומסחר, ואשר בהם יבנו עבור הבעלים דירות חדשות (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו"דירות התמורה");

**והואיל :** וברצון בעלי הדירות לשכור את שירותי שמאי המקרקעין אשר ילווה את הפרויקט בפן המקצועי, החל משלב המכרז, ההסכם מול היזם ובהמשך בחינת סבירות אומדן שווי דירות התמורה, לצורך קביעת גובה ערבויות הבנקאיות.

- והואיל:** והשמאי מקרקעין כלול במאגר השמאי מקרקעין של "המבואה" - מינהלת התחדשות עירונית לוד, ועומד בכל התנאים הכלולים בקול הקורא להצטרפות למאגר זה לרבות חתימתו על כל מסמכי ותצהירי הקול הקורא (להלן בהתאמה: "הקול הקורא" ו"המאגר").
- והואיל:** והשמאי מקרקעין מצהיר כי בידו הידע, הניסיון, האמצעים, הכישורים והיכולת המקצועית הנדרשים לשם מתן שירותי הייעוץ ושמאות המקרקעין לבעלים (להלן: "שירותי ייעוץ ושמאות מקרקעין"), המפורטים בהסכם זה ו/או שיפורטו בהסכם ההתקשרות העתידי שיחתם בינם לבין היזם.
- והואיל:** והשמאי מקרקעין מצהיר כי אין מניעה חוקית או אחרת אשר מונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולבצע את מלוא הוראותיו ובכלל זה, מתן שירותי שמאות המקרקעין ומילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה ו/או על פי הסכם ההתקשרות עם היזם;
- והואיל:** והשמאי מקרקעין מצהיר ומאשר בזאת כי בדק את הפרויקט, את דרישות המזמין והנחיותיו בקשר לפרויקט ולשירותים שבעלי הדירות זקוקים להם וכי בדק את כל התנאים והפרטים הדרושים לשם מתן שירותי ייעוץ ושמאות מקרקעין כמפורט בהסכם זה ו/או בהסכם ההתקשרות;
- והואיל:** והשמאי מקרקעין מקבל בזה על עצמו לספק את שירותי ייעוץ ושמאות המקרקעין לפי מיטב כללי המקצוע ואמות המידה המקצועיות, לשביעות רצון המזמין ובהתאם להנחיות שיינתנו לו על ידי המזמין מעת לעת במשך כל תקופת הפרויקט;
- והואיל:** השמאי מקרקעין מצהיר כי הוא בעל רישיון שמאי מקרקעין, וכי ידועות לו כל המחויבויות והדרישות בהתאם לחוק כאמור וכי הוא בקיא בתחום ומסוגל לבצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה;
- והואיל:** ועל סמך הצהרותיו של שמאי המקרקעין מסכים המזמין לשכור את שירותי שמאי המקרקעין, אשר לווה, ייעץ ויפקח מקצועית מטעם בעלי הזכויות;
- והואיל:** וכחלק מסל התמורות לו זכאים בעלי הזכויות במסגרת הסכם ההתקשרות עם היזם, יסכים היזם לשאת עבור בעלי הדירות במלוא תשלום שכרו של שמאי המקרקעין; ושמאי המקרקעין מסכים ויודע כי שכרו ישולם על ידי היזם בלבד ולא תהיה לו כל טענה או דרישה או תביעה לתשלום מהבעלים ו/או נציגות בעלי הדירות;
- והואיל:** ומלוא שכר טרחת השמאי מקרקעין ישולם אך ורק על ידי היזם ולא יחול כל תשלום על בעלי הזכויות;
- והואיל:** והשירותים המפורטים בהסכם זה ו/או בהסכם ההתקשרות, ניתנים ו/או יינתנו ע"י השמאי מקרקעין בלבד ובאופן אישי, על ידי \_\_\_\_\_, מ.ר. \_\_\_\_\_ בעצמו ובאופן אישי בשלב התכנון והרישוי.
- והואיל:** והשמאי מקרקעין פועל בהקשר זה מטעם בעלי הדירות בלבד ונאמנותו בהקשר להסכם זה נתונה לבעלי הזכויות בלבד, וכי הוא לא נמצא/ימצא במצב של ניגוד עניינים כלפי בעלי הזכויות לבין צדדים אחרים בפרויקט וכי אינו מחליף את השמאי מקרקעין מטעם היזם ו/או את מי מבעלי המקצוע מטעם היזם או הבנק המלווה.

### לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא, כותרות ולשון ההסכם

1.1. המבוא להסכם זה, ההצהרות הכלולות בו והנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד

מההסכם ;

- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין להיעזר בהן לצורך פרשנות ההסכם.
- 1.3. הסכם זה ימשך כנספח בכל הסכם קיים או עתידי שיחתם בין הבעלים לבין היזם לצורך ביצוע הפרויקט.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בקשר עם שירותי שמאות מקרקעין של השמאי מקרקעין כאמור בהסכם זה ו/או אי התאמה בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה בהסכם בקשר לאמור ו/או הסכם ההתקשרות ו/או נספח כלשהו - הוראות הסכם זה עדיפות.
- 1.5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות מפרט השירותים הכלול במאגר - יגברו הוראות מפרט השירותים – **נספח ה'1** לקול הקורא.

## **2. שירותי שמאי המקרקעין:**

- 2.1. **מפורט בנספח ה'1 המצ"ב לקול קורא מובהר כי רשימה המפורטת בנספח ה'1 מצ"ב אינה ממצה וכי השירותים יכללו את כל הדרוש בהתאם לכל דין ונוהג בכל הקשור לשירותי שמאות מקרקעין על פרויקט של התחדשות עירונית.**
- 2.2. השירותים, יינתנו לבעלים באופן שוטף, החל מחתימה על ההסכם התקשרות ועד להשלמת הפרויקט ומסירת הדירות לדיירים.
- 2.3. השמאי מקרקעין מצהיר ומאשר כי בדק את הפרויקט, את דרישות הבעלים והנחיותיו בקשר לפרויקט ולשירותים שהבעלים זקוקים להם וכן, כי בדק את כל התנאים והפרטים הדרושים לשם מתן שירותי ייעוץ ושמאות המקרקעין מושא הסכם זה וכי הינו מצהיר שיש ביכולתו לתת לבעלים את שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין בהתאם למפורט בהסכם זה. שמאי מקרקעין מצהיר ומאשר, כי על סמך הצהרותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה, ממנים בזאת הבעלים את שמאי המקרקעין להעניק להם את שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין כאמור.
- 2.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי במידה ויבצר מהשמאי מקרקעין שנקבע לספק את שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין כנדרש לרבות בשל היעדרות ארעית ו/או קבועה ו/או מכל סיבה שהיא, מתחייב השמאי מקרקעין למנות תחתיו שמאי מקרקעין מחליף אשר יהיה בעל כישורים ואמצעים זהים ואשר יהיה מוכן להיכנס בנעלי השמאי מקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה ובהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות עם היזם והכל בכפוף להודעה מראש ולקבלת אישור נציגות הבעלים מראש ובכתב.
- 2.5. על אף האמור בסעיף זה לעיל, מובהר כי חובת השמאי מקרקעין למנות שמאי מקרקעין מחליף במקומו כאמור לעיל, לא תחול במקרה שבו הופסקה ההתקשרות בין הצדדים ע"י הבעלים או ע"י השמאי מקרקעין (שלא בשל הנסיבות המפורטות בסעיף זה) ובהתאם למפורט בסעיף 9 בהסכם זה להלן.

## **3. יחסי הצדדים**

- 3.1. מוסכם ומוצהר, כי שמאי המקרקעין מייצג את בעלי הזכויות ואת האינטרסים של בעלי הזכויות ואותם בלבד וייתן שירותי ייעוץ ושמאות מקרקעין לבעלים ולהם בלבד, כמפורט בהסכם זה.
- 3.2. איש/אנשי הקשר בעבודה השוטפת מול השמאי מקרקעין יהיו אחד או יותר מחברי נציגות בעלי הזכויות, לפי שיקול דעתם ו/או זמינותם של חברי הנציגות או מי מהם, מעת לעת.
- 3.3. שמאי המקרקעין מסכים ומצהיר כי בינו ו/או עובדיו ו/או פועליו ו/או כל מי שיבוא מכוחו ו/או מטעמו לבין נציגות בעלי הזכויות ובעלי הזכויות אין ולא יתקיימו, בשום תנאי ואופן, יחסי עובד ומעביד בכל נסיבות שהן ושמאי המקרקעין ו/או מי מטעמו הם בבחינת קבלן עצמאי לנציגות בעלי הזכויות ולבעלי הזכויות ולא תעמוד למאן שהוא כל טענה כאמור.
- 3.4. למניעת הסר ספק, מובהר בזאת כי כל תשלום לשמאי המקרקעין ו/או כל מי שיבוא מכוחו ו/או מטעמו, לרבות

אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, שכר עבודה, גמול שעות נוספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי פיצויי פיטורין, הדפסות, העתקות שמש וציוד משרדי אחר הדרוש לעבודתו וכיוצא בישולמו ע"י שמאי המקרקעין בלבד ולבעלים וליזם לא תהא כל חבות לשלם סכום כלשהו לשמאי מקרקעין ו/או כל מי שיבוא מטעמו ו/או מכוחו וכי שמאי המקרקעין מתחייב כי כל התשלומים אותם הוא יהיה חייב לשלם לעובדיו על פי כל דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי הסכם קיבוצי, ישולמו על ידו, על חשבונו ואחריותו. השמאי מקרקעין מתחייב לשפות ו/או לפצות את היזם ו/או הבעלים מיד עם קבלת דרישה ו/או דרישה ו/או טענה כי מי מעובדי שמאי המקרקעין ו/או כל מי מטעמו יטענו לקיום יחסי עובד-מעסיק מול היזם ו/או מי מטעמו ו/או לקיום יחסי עובד-מעסיק מול הבעלים ובדרישה לקבלת זכויות סוציאליות כלשהן מהיזם ו/או מי מטעמו ו/או מהבעלים.

3.5. מוסכם ומוצהר כי למרות ששמאי המקרקעין מונה על ידי בעלי הזכויות ויספק להם בלבד את שירותיו בקשר עם הפרויקט (ולא ליזם או למי מטעמו), שכר טרחתו ישולם במלואו אך ורק על ידי היזם ולא תהיה לשמאי המקרקעין ו/או למי מטעמו כל טענה / תביעה / דרישה וכל כיוצא ב"ב כלפי הבעלים בגין אי-תשלום שכר טרחתו מאת היזם.

3.6. שמאי המקרקעין מתחייב לפצות ו/או לשפות את בעלי הזכויות בגין כל נזק ו/או הוצאה שבעלי הזכויות יחויבו לשלם עפ"י פסק דין שלא עוכב ביצועו בעקבות דרישה ו/או תביעה ו/או טענה שתוגש נגד בעלי הזכויות בנוגע לאיזה מבין העניינים שהשמאי מקרקעין סיפק ו/או לעניין כלשהו המצוי באחריותו של השמאי מקרקעין על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ונוהג, לרבות בטענה בדבר חבות מכוח יחסי עובד מעביד ככל שתטען כלפי בעלי הזכויות.

#### 4. התמורה

4.1. שמאי המקרקעין מצהיר בזאת כי הינו מייצג ופועל עבור בעלי הזכויות בלבד. למרות זאת וכנהוג בהסכמי התחדשות עירונית, היזם יישא בכל הוצאות שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין עבור בעלי הדירות ולא תהיה לשמאי מקרקעין כל טענה / תביעה / דרישה כלפי הבעלים ו/או הנציגות ו/או באי כוחם בגין אי תשלום שכר טרחה מאת היזם.

4.2. שכר הטרחה המאושר על ידי המנהלת עבור שמאי מייצג דיירים עומד על 2,000-4,000 ₪ ליחידת דיור.

4.3. הצדדים מסכימים לכך, כי התמורה שתשולם לשמאי מקרקעין תועבר מהיזם ישירות לשמאי מקרקעין. השמאי מקרקעין מתחייב לעדכן את נציגות הבעלים לאחר קבלת התמורה מהיזם או אי קבלתה כולה או חלקה.

4.4. התמורה עבור ביצוע השירותים, תשולם בהתאם להצעת השמאות מקרקעין שהוגשה על ידי השמאי מקרקעין בהליך התחרותי, וכמפורט להלן:

א. 10% עם הזמנת העבודה.

ב. 20% במועד חתימת הרוב הדרוש על פי חוק על הסכם מול היזם.

ג. 20% במועד הזמנת עבודה להכנת "טבלאות הניקוד".

ד. 20% המועד השלמת שיבוץ הבעלים בדיקות החדשות.

ה. 20% במועד הזמנת העבודה לקביעת דמי השכירות הראויים ליח"ד הקיימות לצורך תשלומי דמי שכירות התאם לתנאי התשלום.

ו. 10% במועד שליחת הודעת פינוי לבעלי הזכויות על ידי היזם.

שיעור התשלומים אינם כוללים מע"מ, אשר יתווסף כשיעורו כדן במועד ביצוע התשלום.

4.5. מוסכם בין הצדדים, כי איחור העולה על 14 ימים בתשלום התמורה או חלק ממנה לשמאי מקרקעין, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, אשר בגינה יהיה רשאי שמאי המקרקעין, לאחר מתן הודעה של 60 יום מראש

ובכתב לנציגות בעלי הזכויות, בעלי הזכויות וליזם אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, להפסיק את מתן שירותי ייעוץ ושמהאות המקרקעין לבעלי הזכויות וזאת מבלי שתפגע זכותו של השמאי מקרקעין לתבוע כל סעד בגין אי קבלת התמורה מהיזם בלבד.

4.6. שמאי המקרקעין נדרש להודיע לנציגות בעלי הזכויות על אי-תשלום התמורה ו/או חלק ממנה מיד במועד בו אירעה, תוך פירוט הפעולות אותן נקט שמאי המקרקעין בשל כך.

4.7. למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי איחור בתשלום התמורה ו/או אי-תשלום התמורה ו/או חלק ממנה על ידי היזם, לא ייחשב בשום פנים ואופן כהפרת ההסכם מצד נציגות בעלי הזכויות ו/או בעלי הזכויות והשמאי מקרקעין יהיה מנוע מלדרוש כל שיפוי ו/או פיצוי כספי מנציגות בעלי הזכויות ו/או מבעלי הזכויות ובכל מקרה, מובהר בזאת שעל בעלי הזכויות לא מוטלת כל התחייבות כספית כלפי השמאי מקרקעין וכי השמאי מקרקעין מותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי הבעלים בקשר לכך.

4.8. נציגות בעלי הזכויות מתחייבת לסייע לשמאי מקרקעין לקבל את התמורה עבור שירותיו וזאת מבלי שיהא בכך כדי להטיל על נציגות בעלי הזכויות ו/או בעלי הזכויות התחייבויות כלשהי שלא נטלו על עצמם במפורש בהסכם זה.

4.9. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי התשלומים על פי הסכם זה הינם באחריות היזם וכי לנציגות בעלי הזכויות ו/או לבעלי הזכויות אין ולא תהיה כל חבות משפטית ו/או אחריות כלפי שמאי המקרקעין בגין העברת התמורה על ידי היזם ו/או בגין כל סכום שלא ישולם בפועל על ידו.

4.10. כל המיסים החלים על תשלום התמורה לשמאי המקרקעין יחולו עליו וישולמו על ידו בלבד.

4.11. בחתימתו על הסכם זה, מצהיר שמאי המקרקעין כי חלה עליו חובת נאמנות כלפי בעלי הזכויות בלבד, וכי אין בצורת התשלום כדי לגרוע מחובת הנאמנות של שמאי המקרקעין ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה כלפי בעלי הזכויות.

4.12. מוסכם, כי תנאי לביצוע כל תשלום הינה קבלת הוראה בלתי חוזרת בכתב מנציגות בעלי הזכויות אל היזם המאשרת העברת התשלום לשמאי מקרקעין. כל מועד לביצוע תשלום יחל ממועד קבלת אישור בכתב מנציגות בעלי הזכויות. עיכוב בקבלת אישור נציגות בעלי הזכויות לביצוע תשלום כלשהו לא יהווה הפרה לעניין הסכם זה.

## **5. אי שחרור אחריות היזם / קבלן**

5.1. למען הסר ספק, אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על-פי הסכם ההתקשרות.

5.2. המפורט בהסכם זה בא להוסיף על הסכם ההתקשרות בין שמאי המקרקעין ליזם ועל הסכם בין היזם לבעלי הזכויות.

5.3. היזם אחראי לכל נזק, במישרין או בעקיפין שייגרם עקב ביצוע העבודות כמפורט להלן: בגין מעשה או מחדל של הקבלן/ יזם, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם וכל מי שנתון למרות הקבלן או קבלני משנה או פועל לפי הזמנתם, או ברשותם וכן, לכל נזק שהוא תוצאה של גורם אחר אשר מופעל ע"י הקבלן / יזם.

## **6. אחריות שמאי המקרקעין**

6.1. ידוע לנציגות בעלי הזכויות, לבעלי הזכויות וליזם, כי אחריותו המקצועית של שמאי המקרקעין מוגבלת לשירותי הייעוץ והשמהאות מקרקעין בלבד כפי שמפורטים לעיל וכי לא חלה עליו כל אחריות של קבלן מבצע או אחריות כשל גוף המהווה מנהלת פרויקט וכן, כי השמאי מקרקעין אינו הגוף הממונה על הבטיחות בפרויקט.

6.2. על אף האמור, שמאי המקרקעין יהא אחראי לכל נזק שיגרם לבעלי הזכויות ו/או לנציגות בעלי הזכויות ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לרכושם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או זדון מצד השמאי מקרקעין, עובדיו, שלוחיו,

אלה הנתונים למרותו ועובדיהם.

6.3. השמאי מקרקעין מתחייב לשפות את בעלי הזכויות בגין כל נזק ישיר שבעלי הזכויות ו/או נציגות בעלי הזכויות יחויבו לשלם עפ"י פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, בעקבות תביעה שתוגש נגד בעלי הזכויות ו/או נציגות בעלי הזכויות ואשר נקבע בה אחריות השמאי מקרקעין ו/או מי מטעמו, בנוגע לאיזה מבין השירותים שהשמאי מקרקעין סיפק ו/או לעניין כלשהו המצוי באחריות השמאי מקרקעין על פי דין לרבות בטענה בדבר חבות מכוח יחסי עובד מעביד ככל שתטען כלפי בעלי הזכויות ו/או נציגות בעלי הזכויות, בכפוף לכך שכל תביעה כאמור תובא לידיעת השמאי מקרקעין לכשיודע עליה לבעלי הדירות ויתאפשר לשמאי מקרקעין להתגונן בכל הליך חוקי מקובל כאמור ובכפוף לקבלת שיתוף פעולה מצד בעלי הזכויות ו/או נציגות בעלי הזכויות עם השמאי מקרקעין.

6.4. שום הוראה מהוראות חוזה זה אין בה ולא תתפרש באופן שבעלי הזכויות ו/או נציגות בעלי הזכויות יהיו אחראים, או יחובו בפיצויים בעד כל אבדן, נזק או הפסד העלול להיגרם לגופו או לרכושו של השמאי מקרקעין, עובדיו ושל כל מי מטעמו, או של כל צד שלישי, מחמת פעולה, רשלנות, מחדל, מקרה אסון או סיבה אחרת הקשורה או הנובעת מביצוע חוזה זה או מאופן ביצועו, והשמאי מקרקעין לבדו יישא באחריות להוצאות בכל מקרה מהמקרים המפורטים לעיל.

## 7. סמכויות השמאי מקרקעין

7.1. השמאי מקרקעין מתחייב לבצע את שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין והובאה לידיעתו.

7.2. לצורך ביצוע תפקידי השמאי מקרקעין כמפורט לעיל, יהא השמאי מקרקעין רשאי לייצג את נציגות בעלי הזכויות בכל הקשור לביצוע העבודות בפרויקט בפני היזם, קבלנים, מתכננים, רשויות והכל בכפוף להוראות והנחיות נציגות בעלי הזכויות ו/או ב"כ בעלי הזכויות וקבלת אישורם המוקדם לכל פעולה כאמור.

7.3. השמאי מקרקעין יהא רשאי לדרוש ולקבל לעיונו, מאת כל אחד מהגורמים המפורטים לעיל ובכלל זה, מהקבלן המבצע ו/או היזם ו/או מנהל העבודה ו/או שמאי מקרקעין היזם ו/או מתכנני התכנית ו/או יועצי היזם כל מסמך הדרוש, להנחת דעת השמאי מקרקעין, לצורך שמאות מקרקעין, מעקב, ביקורת וכיוצ"ב, וככל הנדרש, בתיאום עם נציגות בעלי הזכויות ו/או ב"כ בעלי הזכויות.

7.4. השמאי מקרקעין אינו רשאי להתקשר ו/או להתחייב בשם בעלי הזכויות ו/או נציגות בעלי הזכויות בכל התחייבות משפטית ו/או כספית שלא בהלימה להסכם זה ושלא בהתאם להנחיות והוראות שניתנו לשמאי מקרקעין על ידי נציגות בעלי הזכויות ו/או ב"כ בעלי הזכויות. התחייבות כאמור לעיל, תחייב את השמאי מקרקעין ו/או מי מטעמו בלבד ותזכה את בעלי הזכויות ו/או נציגות בעלי הזכויות בהחזר כל ההוצאות שייגרמו להם עקב התחייבות כאמור.

## 8. ביטוח

8.1. מבלי לגרוע מאחריות שמאי המקרקעין על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מתחייב שמאי המקרקעין ומצהיר כי במשך כל תקופת ההסכם או פעילות הקשורה עם העבודות נשוא ההסכם ו/או מי מטעמו (להלן: "המזמין") – לפי התקופה הארוכה, יחזיק ביטוחים תקפים לכל הסיכונים הקשורים בפעילותו בהיקף ובטיב שלא יפחתו מהאמור באישור על קיום ביטוחים כאמור בנספח א' להסכם (להלן: "אישור קיום הביטוחים") וימציאו טרם תחילת ההתקשרות ואף יאריכו ו/או יחדשו מדי תום תקופת ביטוח. עלות הביטוח וההשתתפויות העצמיות יחולו על שמאי המקרקעין בלבד.

8.2. על אף האמור, שמאי המקרקעין רשאי שלא לבטח את רכושו מפני כל הסיכונים, שחזור מידע ומסמכים על בסיס נזק ראשון ובלבד שפטור מכל דרישת נזק ו/או תביעה ביחס לנזק כאמור, יחול במלואו כלפי המזמין.

8.3. 14 ימים לפני כניסת הסכם זה לתוקף או מועד תחילת העבודה נשוא ההסכם, לפי המוקדם מבניהם, ימציא שמאי המקרקעין למזמין את האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום על-ידי חברת ביטוח בעלת רישיון

של מדינת ישראל לעסוק בסוגי הביטוח הנדרשים בו. חובה דומה תחול בשינויים המחויבים לפני תום תקופת הביטוח הנקובה באישור על קיום ביטוחים.

8.4. בכל ביטוחי שמאי המקרקעין ייכללו בין היתר ההרחבות: המזמין ומי מטעמו כמבוטח נוסף; תבטל, ללא הדדיות, זכות השיבוב ו/או התביעה של המבטחים כנגד המזמין וכל מי מטעמו ולמעט למי שהזיק מתוך כוונת זדון; ביטוחי חבויות יוכפפו לסעיף אחריות צולבת וכן לביטול סייג רשלנות רבתי; יחול סעיף התרעת ביטול ביטוח, מכל סיבה, של 60 יום מראש בדואר רשום או שליחים להנהלת המזמין.

8.5. ביטוחי שמאי המקרקעין יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המזמין וכי המבטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי המזמין.

8.6. הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות וסכומי הביטוח הרשומים באישור על קיום ביטוחים, הנם מזעריים ואין בהם משום אישור של המזמין להיקף וגודל הסיכון העומד לביטוח. על שמאי המקרקעין יהיה לקבוע ביטוח וסכומים לביטוח ככל האפשר וכפי הסיכון על מנת למנוע הפסד לו, למזמין ולצד שלישי כלשהו בקשר עם עבודות שמאות המקרקעין.

8.7. למען הסר ספק, אין במעקב בדיקה ו/או ביקורת על ידי המזמין כדי לפטור את השמאי המקרקעין מהחזקת אישור הביטוחים בתוקף והמצאתו בעת חידוש לידי המזמין במשך כל תקופת ההתקשרות לצורך אישור המזמין. כמו כן, מובהר ומוסכם כי תקינות אישור הביטוח בעת חידוש כפופה לאישורו על ידי היועץ הביטוחי של המזמין והמזמין יהיה רשאי לבקש משמאי המקרקעין לשנות או לתקן את האישור על קיום ביטוחים על מנת להתאימו להתחייבויות על פי ההסכם. הבקשה לתיקון או שינוי לא תהווה אישור לתקינות האישור על קיום ביטוחים ולא תחול עקב כך על המזמין אחריות כל שהיא.

8.8. המצאת אישור קיום הביטוחים על ידי שמאי המקרקעין טרם תחילת העבודה נשוא ההסכם הינה תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילותו של שמאי המקרקעין עבור המזמין. הפרה של סעיף זה תהווה הפרה של תנאי מהותי של ההסכם.

8.9. מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי באם יחול עיכוב בתחילת ביצוע ההסכם עקב אי המצאת או אי הסדרת ביטוח כנדרש, יישא השמאי המקרקעין בכל הוצאה או נזק שיגרם עקב כך.

8.10. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי בהמצאת אישור ביטוח כאמור לעיל, אין משום מתן פטור כלשהו לשמאי המקרקעין מאחריותו על פי הסכם זה, ו/או על פי דין, בין אם חברת הביטוח התחייבה לפצות על נזקים כאמור ובין אם לאו, והמצאת אישור ביטוח לידי המזמין כאמור לעיל, אין בה כדי להטיל על המזמין אחריות כלשהי לגבי היקפו וטיבו של הביטוח.

8.11. שמאי המקרקעין לבדו יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לגבול ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כלשהי.

8.12. שמאי המקרקעין לבדו יהיה אחראי לנזקים העולים על סכומי הביטוח וגבולות האחריות הנקובים בפוליסות.

8.13. שמאי המקרקעין יוסיף ויערוך ביטוח אחריות מקצועית כל עוד קיימת לו חבות על פי החוק.

8.14. הפר שמאי המקרקעין את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המזמין והבאים מטעמו, יהא שמאי המקרקעין אחראי לנזקים שייגרמו באופן מלא ובלעדי, ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי המזמין והבאים מטעמו, והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה כאמור כלפי המזמין והבאים מטעמו.

8.15. לא עמד שמאי המקרקעין בהתחייבותו לפי המפורט לעיל במלואו או בחלקו, יהיה המזמין זכאי, אך לא חייב לערוך את הביטוחים או חלק מהם במקומו של שמאי המקרקעין ועל חשבונו ו/או לשלם במקומו כל סכום שהוא, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המזמין לכל סעד אחר. הזכות לערוך ביטוח במקומו של שמאי המקרקעין תחול גם במקרה של ביטול הביטוח במהלך תקופת ההסכם.

## **9. הפסקת ההתקשרות**

9.1. כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא לידי סיום את ההתקשרות שבין הצדדים וזאת בכפוף למתן התראה מראש ובכתב של 30 ימים, אשר במהלכם ימשיך השמאי מקרקעין לתת את השירותים וזאת אלא, אם נציגות בעלי הזכויות הודיעה לשמאי המקרקעין כי אין ברצונה להמשיך ולקבל את השירותים כאמור מיום הודעתם

ואילך. לעניין סעיף זה - סיום ההתקשרות על ידי נציגות בעלי הזכויות משמעה, החלטה ברוב רגיל של חברי נציגות בעלי הזכויות.

9.2. למען הסר ספק, ככל ששמאי המקרקעין יבקש להפסיק מתן שירות, אזי עליו לקבל אישור הנציגות בכתב ומראש, כאמור בס"ק 10.1 לעיל, וככל שהנציגות תבקש, יהא עליו למצוא מחליף שייכנס בנעליו ויחתום על הסכם זהה מול הנציגות.

9.3. במקרה של הפרת ההתקשרות על ידי השמאי מקרקעין תהיה נציגות בעלי הזכויות רשאית לבטל הסכם זה ואת הסכם ההתקשרות עם היזם מכוחו, לאחר שניתנה לשמאי מקרקעין התראה בת 14 יום וההפרה לא תוקנה. אין באמור כדי לגרוע מזכות נציגות בעלי הזכויות לבטל את ההסכם ללא התראה במקרה של הפרה יסודית של ההסכם.

9.4. במקרה של הפסקת ההתקשרות בין הצדדים, תשולם התמורה הקבועה בסעיף 4 לעיל לשמאי מקרקעין ע"י היזם בעבור עבודה שבוצעה בפועל עד ליום סיום ההתקשרות בפועל, למעט אם סיום עבודת השמאי מקרקעין נבע בשל הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (כנגד השמאי מקרקעין) ו/או במקרה שבו החלו הליכי הוצל"פ נגד השמאי מקרקעין באופן המונע, לדעת נציגות בעלי הזכויות ו/או בעלי הזכויות, את המשך ביצוע התחייבויות השמאי מקרקעין בהסכם כלפי בעלי הזכויות כולן או מקצתן, שאז תשולם התמורה עד למועד התחלת ההליכים כאמור.

9.5. הופסקה או תמה עבודת השמאי מקרקעין, מכל סיבה שהיא, הוא מתחייב להעביר את תפקידו בצורה מסודרת למי שתורה לו נציגות בעלי הזכויות לעשות וכן ולמסור את כל המסמכים, המידע, וכל חומר אחר שהגיע אליו או הוכן על ידו בקשר לעבודתו עד להפסקת/ תום עבודתו.

9.6. לשמאי מקרקעין לא תהא כל זכות עיכבון או זכות אחרת ביחס למסמכים, התכניות, המפרטים, הקבצים וכיוצ"ב הקשורים בפרויקט, וכן כל טענה של זכויות יוצרים ובכלל זה הזכות המוסרית (בין אם יבוטל ההסכם ובין אם לאו), שכן כל הזכויות האמורות הינן זכויות בעלי הזכויות בלבד.

9.7. למען הסר ספק, היזם לא יהיה רשאי להפסיק את שירותי הייעוץ והשמאות מקרקעין הניתנים ע"י השמאי מקרקעין או לגרום להפסקת ההתקשרות שבין בעלי הזכויות לבין השמאי מקרקעין.

9.8. הצדדים מתחייבים להודיע ליזם מיד עם הפסקת התקשרות.

9.9. הצדדים מוותרים מראש על כל טענה כלפי היזם בקשר עם תשלום שכר טרחה השמאי מקרקעין, ככל שזו שולמה לשמאי מקרקעין באופן המפורט בסעיף 4 לעיל ובהתאם להוראות הסכם זה, ובלבד שלא ניתנה ליזם הודעה מראש ובכתב 60 יום מראש על הפסקת התשלום ו/או ביצוע תשלום התמורה באופן אחר כלשהו.

9.10. עם סיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא (לרבות בתום הפרויקט), וללא כל צורך בדרישה בכתב מאת נציגות בעלי הזכויות, השמאי מקרקעין ימציא לנציגות בעלי הזכויות את המידע, הדו"חות, המסמכים, התכתובות, כתבי כמויות, המיילים, התכניות, המפרטים וכל היוצא בכך, לידי נציגות בעלי הזכויות.

9.11. במקרה של הפסקת עבודת השמאי מקרקעין, מכל סיבה שהיא, במהלך ביצוע הפרויקט, מתחייב השמאי מקרקעין להעביר למחליפו את מלוא המסמכים, כתבי כמויות, התכניות, המפרטים (הכל כאמור) המצויים בחזקתו ו/או בחזקת מי מטעמו, הקשורים לפרויקט, לידי מחליפו ולבצע למחליפו חפיפה מלאה על הפרויקט באופן שיהא בו לשמור על זכויות בעלי הזכויות בפרויקט ותוך צמצום אפשרויות הפגיעה/העיכוב בפרויקט.

## **10. בוררות**

10.1. כל חילוקי הדעות שבין הצדדים בכל הקשור להסכם זה, ביצועו, פרשנותו, היקף תחולתו וכל עניין הנובע ממנו יובא להכרעתו של בורר מוסכם שימונה ע"י הצדדים. לא הגיעו הצדדים להסכמה בדבר אישיות הבורר, ימונה זה, עפ"י פניה של מי מהצדדים, ע"י לשכת עורכי הדין בישראל. הבורר שימונה על פי סעיף זה יהיה פטור מדיני

ראיות והפרוצדורה ויהיה רשאי לפסוק הן לדין והן לפשרה. הבורר יהא חייב לנמק את פסיקתו וליתן את פס"ד בתוך 14 ימים ממועד גמר הבאת הראיות.

10.2. החלטות הבורר יהיו ניתנות לערעור בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 21א' לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, והתוספות לחוק.

10.3. חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הסכם בוררות בין הצדדים.

10.4. מבלי לפגוע באמור לעיל, הצדדים קובעים בזאת כי לבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז תהא הסמכות המקומית לדון בהסכם זה ובכל הקשור אליו.

### **11. שונות**

11.1. כל שינוי ו/או ארכה ו/או ויתור על תנאי מתנאי הסכם זה, יעשה בכתב וייחתם על ידי הצדדים לו, שאם לא כן לא יהיה לכל שינוי כאמור תוקף משפטי.

11.2. כל הודעה שתשלח על ידי מי מהצדדים בקשר עם הסכם זה, תשלח בדואר אלקטרוני וגם בכתב למענו של הנמען המפורט במבוא לעיל, והודעה כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום. כתובת בעלי הזכויות תהיה אצל כל חברי נציגות בעלי הזכויות וב"כ הבעלים יחד.

11.3. במידה שבין בעלי הזכויות לבין היזם לא ייחתם הסכם פינוי בינוי סופי, מכל סיבה - לא תהיה לשמאי מקרקעין, כל טענה ו/או דרישה כנגד נציגות בעלי הזכויות ו/או בעלי הזכויות, בגין הסכם זה.

11.4. הסכם שמאות מקרקעין זה וכל הקשור לסמכויות השמאי מקרקעין, בא להוסיף לכל הסכם התקשרות שייחתם בין היזם לבין בעלי הזכויות ובכל מקרה לא לגרוע ממנו.

11.5. השמאי מקרקעין לא יהיה רשאי להעביר זכות מזכויותיו ו/או התחייבויות מהתחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם אחר או גוף משפטי אלא אם קיבל לכך את הסכמתם מראש בכתב של נציגות בעלי הזכויות.

11.6. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת ההסכם), התשל"א-1970 (להלן: "חוק התרופות").

### **לראיה באו הצדדים על החתום:**

#### **שמאי המקרקעין:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **באמצעות מורשה החתימה**

#### **נציגות בעלי הזכויות:**

\_\_\_\_\_ **באמצעות מורשה החתימה**

**אישור היזם:**

1. אני הח"מ, חברת \_\_\_\_\_, ח.פ.ח/צ. \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם"), מאשר, באמצעות חתימת מורשי החתימה מטעמי (כמצורף בפרוטוקול מיום \_\_\_\_\_ המצ"ב להסכם זה), ומסכים לתשלום התמורה לשמאי מקרקעין בשם בעלי הזכויות בהתאם להוראות הסכם זה.
2. מובהר בזאת כי למעט תשלום התמורה לידי השמאי מקרקעין, אין ליזם כל אחריות בקשר להתחייבות בעלי הזכויות ו/או השמאי מקרקעין על פי הסכם זה.
3. מובהר, כי תנאי לביצוע כל תשלום ותשלום על פי הסכם זה, הינה קבלת הוראה בלתי חוזרת בכתב מנציגות בעלי הדירות להעברת התשלום לשמאי מקרקעין. עם קבלת ההוראה הנ"ל, נעביר את התשלום לידי השמאי מקרקעין. מובהר ומוסכם, כי עיכוב בקבלת אישור מהנציגות לביצוע תשלום כלשהו לא יהווה הפרה לעניין הסכם זה, לרבות בהתאם למפורט בסעיף 4.9 להסכם. אנו מצהירים כי לא יהיה ליזם כל שיקול דעת בביצוע התשלומים במועד ו/או הפסקתם בהתאם לקבוע בהסכם זה ונפעל על פי הוראות נציגות בעלי הדירות בלבד, לרבות במצב של מחלוקת (ככל שתהיה) בין בעלי הדירות לבין השמאי מקרקעין.
4. תשלום התמורה הנקובה בסעיף 4 להסכם זה כפופה לחתימת היזם ובעלי הזכויות על הסכם פינוי בינוי סופי ומחייב. על כן, בהתאם להוראות סעיף 11.3 להסכם, באם לא יחתם הסכם ההתקשרות עם היזם ו/או במקרה שבו הסכם ההתקשרות יבוטל מכל סיבה שהיא ו/או לא יינתן היתר בניה, יהיה הסכם זה בטל ולא תהיה לו כל משמעות. יחד עם זאת, תשלומים ששולמו על פי הסכם זה לא יוחזרו.
5. היזם יודע כי אין באפשרותו להפסיק את עבודות שמאי מקרקעין בעלי הזכויות וככל שיעשה כן, לא יהיה לדברים תוקף וכי היזם יהיה מחויב לאפשר לשמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות ו/או למי מטעמו לבצע עבודתו וככל שלא יעשה כן, יהווה הדבר הפרה סודית של ההסכם בין היזם לבעלי הזכויות, על כל המשתמע מכך.

בע"מ \_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_

מורשה החתימה מטעם היזם \_\_\_\_\_

**נספח א' - אישור ביטוח**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	<b>אישור קיום ביטוחים</b>			
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם החברה הכלכלית ללוד בע"מ ח.פ. 511584633 ומי מטעמה (להלן: "התאגיד")	שם ו/או עיריית לוד ו/או תאגידיים קשורים	שם	אופי העסקה: <input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז.ח.פ. 514208339	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	העיסוק המבוטח: _____	
מען	מען	מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות קשורות לתאגיד או גופיו				

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****	מטבע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תחילה תאריך (ניתן להזין רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
			לתקופה	למקרה*					
309 ויתור תחלוף, 328 "ראשוניות",									רכוש: "כה"ס" ושחזור מידע ומסמכים לפי נזק ראשון
302 אחי צולבת, 304 הרחב שיפוי, 309 ויתור תחלוף, 315 מל"ל, 318 המבקש מבוטח, 321 מבוטח נוסף בגין המבקש, 322 המבקש כצד ג, 328 "ראשוניות", 329 רכוש המבקש צד ג,			<b>4,000,000</b>						צד ג' בחר פריט.

כיסויים									
ביטול סייג רשלנות רבתי									
309 ויתור תחלוף, מבוטח : 319 נוסף כמעביד 328 "ראשוניות",			20,000,000						אחריות מעבידים
302 אחי צולבת, 304 הרחב שיפוי, 309 ויתור תחלוף למבקש, 321 מבוטח נוסף בגין המבקש, 322 המבקש כצד ג, 325 מרמה, 326 פרטיות, 327 עיכוב/שיהוי 328 "ראשוניות", 332 גילוי 12 ח', ביטול סייגי חבויות : רשלנות רבתי ;			4,000,000			מועד חתימת החוזה או תחילת פעילות בפועל - המוקדם			אחריות מקצועית בחר פריט.
			בחר פריט.						בחר פריט.

**פירוט השירותים** (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) :  
**011, 038, 086 נשוא הביטוח כולל: ייעוץ שמאות.**

**ביטול/שינוי הפוליסה \***  
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

\* ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

חתימת האישור  
המבטח :