

הסכם להזמנת שירותי בניה

שנערך ונחתם בבני ברק ביום _____ לחודש _____ 2018

בין:

כולם יחד אצל משרד עוה"ד ליבוביץ, שער ושות'
מרחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
(להלן ייקראו ביחד: "המזמין")

מצד אחד

לבין:

ח"פ _____
מר/מ' _____
באמצעות מנהלה באחריות אישית
מר _____ ת.ז. _____
(להלן: "הקבלן")

מצד שני

הואיל: והמזמין רשום כבעל מלוא הזכויות בנכס הידוע כמגרש 230 והידוע כחלקה 219 בגוש 10925, בשטח של 1,170 מ"ר, ברחוב חטיבת כרמלי 54, שכונת נווה גנים בחיפה, לרבות מלוא זכויות הבניה הקיימות (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרש") כמפורט בנסח רישום מקרקעין המצ"ב כנספח א' להסכם זה;

והואיל: ובהתאם לתכנית בנין עיר _____ החלה על המגרש, (להלן: "התב"ע" ו/או "התוכנית") המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שפורסמה למתן תוקף ביום _____ (להלן: "פרסום התוקף ברשומות"), לפיה ניתן יהיה לבנות על המגרש, בניין בן 9 קומות על קומת מרתף חניות והכולל 36 יחידות דיור כמתואר בתוכנית המצורפת כנספח ג' להסכם זה (להלן: "הפרויקט");

והואיל: וביום _____, חתמו הצדדים על הסכם במסגרתו מכר המזמין לקבלן 12 יחידות קרקע למגורים (להלן בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הממכר") מתוך 36 יחידות המגורים שהוקצו בתכנית למזמין, המסומנים בנספח ב' המצורף להסכם זה, כחלק בלתי נפרד ממנו, הסכם המכר מצורף לחוזה זה כנספח ג' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל: ובהתאם להסכם המכר, תיוותר בידי המזמין, קרקע המקנה לו זכויות לבניית 24 יחיד למגורים בנות 4 חדרים כ"א במקרקעין, בשטח של כ- 90 מ"ר מ"ר כ"א, לרבות השטחים הצמודים להן והחלקים ברכוש המשותף הצמודים להן וכן חניות צמודות בהתאם לתב"ע, אך לפחות חניה אחת לכל דירה (להלן: "דירות המזמין");

והואיל: וברצון המזמין להזמין את שירותי הבניה של דירות המזמין מהקבלן, בתנאי חוזה זה וברצון הקבלן ליתן למזמין את שירותי הבניה של דירות המזמין, בתנאי חוזה זה הכל על פי וכמוגדר בהסכם זה, בתוכניות העבודה, במפרט הטכני - ובהיתר הבניה כהגדרתו להלן ובכפוף להוראות הסכם זה;

והואיל: ודירות המזמין, כמו גם יתר היחידות בפרוייקט, ייבנו ע"י הקבלן, אשר יהיה אחראי בכל הכרוך והנוגע לביצוע הבניה, לטיב הבניה, למועד השלמת העבודות, לתקופת הבדק והאחריות וכל היוצא בזה והכול כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל: והקבלן מצהיר, כי הוא או מי שיבצע את העבודות מטעמו הוא קבלן מורשה כדין ובעל כל הרישיונות כדין, ידע מקצועי, כישורים, אמצעים ויכולות, לביצוע העבודות כמפורט בחוזה זה כקבלן עצמאי, כמו גם קבלני המשנה שיועסקו על ידו, ואשר הינם בעלי כל הרישיונות כדין, ידע, יכולת ביצוע, בעל אמצעים טכניים וארגונים, פיננסיים, כישורים וניסיון מקצועי לביצוע הבניה בצורה מעולה והשלמת כל העבודות שעל פי הסכם זה במומחיות, במיומנות ובמהירות בהתאם לאמור בהסכם

זה ומובהר, כי הקבלן יהיה אחראי הבלעדי, לכל דבר ועניין כלפי המזמין, כקבלן ראשי;

והואיל: והקבלן מצהיר ומאשר כי בדק והינו מכיר את האתר, את תכניות הבנייה המצורפות להסכם זה, את המפרטים ואת כל יתר הנתונים והתנאים הנוגעים לביצוע העבודות נשוא ההסכם, לרבות הנתונים והבעיות הטכניות;

והואיל: והקבלן מוכן לקבל על עצמו את ביצוע העבודות נשוא ההסכם, בהתאם לתנאי ההסכם והוראותיו.

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם כאמור בהסכם זה והוראותיו.

לפיכך הוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא:

1.1 המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומהווים בסיס להתקשרות ובכל מקום בו נכתב "חוזה" או "הסכם" הכוונה היא לחוזה זה על נספחיו.

1.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה מובאות לנוחיות והתמצאות בלבד ואינן מהוות חלק מהחוזה ולא ישמשו לצורך פירושו.

1.3 חוזה זה מבטל כל חוזה, הסכם, זכרון דברים או מסמך אחר כלשהו שנעשו אם נעשו בין הצדדים לפני חתימתו של חוזה זה והצדדים לחוזה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצג והתחייבות בכתב ובעל פה - שאינם נכללים בחוזה זה במפורש.

2. הגדרות/ נספחים:

2.1 בהסכם זה למילים ולביטויים המפורטים להלן תהיה המשמעות שבצידן: אלא אם הקשר הדברים מחייב משמעות אחרת.

"הקרקע ו/או המקרקעין"

מגרש 230 הידוע כחלקה 219 בגוש 10925, בשטח של 1,170 מ"ר, ברחוב חטיבת כרמלי 54, שכונת נווה גנים בחיפה, לרבות זכויות הבניה הקיימות.

"הסכם המכר"

הסכם אשר במסגרתו מכר המזמין לקבלן חלק במקרקעין, המהווה קרקע לבניית 12 יחידות למגורים, לרבות זכויות הבניה לבניית יחידות המגורים האמורות בלבד.

"הפרויקט"

ביצוע עבודות הבנייה ועבודות הפיתוח כנדרש, לבניית בניין למגורים בן 9 קומות, מעל קומת קרקע בנויה חלקית כולל מרתף למתקני חנייה, שיכלול בסה"כ 36 יח"ד, כולל ממ"דים והקלות, פיתוח השטח הציבורי בחלקה, בכפוף לקבלת האישורים להקלות הדרושים מהרשויות המוסמכות, עפ"י תשריט העמדה, התכניות, המפרטים וההיתר, המצורפים להסכם זה וכל שינוי שיחול בהם, ומסירתן גמורות ומושלמות בהתאם לתוכניות, למפרט הטכני ולהיתר הבניה ולהוראות הסכם זה, במועדים עפ"י תנאי הסכם זה ונספחיו ובכפוף להיתר הבניה ודרישות הרשויות והחוק כדי לקבל טופס 4.

"הבניין ו/או המבנה"

הבניין שייבנה, בן 36 יחידות על המגרש, לרבות כל שטחי השירות בבניין ובחצר (חדר אשפה, 2 קומות חנייה, בהתאם להיתר שיוצא על ידי הרשות וכל שינוי שיחול בו, בהתאם לתכניות, המפרטים והמסמכים, המצורפים להסכם זה.

"העבודות ו/או

"עבודות הבניה" עבודות הבנייה ועבודות הפיתוח בתוך המגרש כנדרש, לביצוע הפרויקט לרבות בניית הבניין והפיתוח בתוך המגרש כהגדרתם בהסכם זה ולרבות, חניות, עבודות תשתית למים, ביוב, מי כיבוי אש, חשמל ותקשורת, הכנות למיזוג אויר, והכל כאמור בתוכניות העבודה, המפרטים, היתר הבניה, כאמור בהסכם זה להלן.

"האתר" ו/או

"אתר העבודות" מקום ביצוע העבודות ויתר התחייבויות הקבלן עפ"י חוזה זה.

"המפקח"

לברון הנדסה בע"מ ח"פ 514395441, באמצעות מורשה החתימה של מר יהודה לברון, ת"ז 055695506 או כל מפקח אחר שימונה מטעם המזמין ויהיה בעל הסמכויות כמפורט בהסכם זה.

"האדריכל"

משרד קידרון לשניאק קלוס אדריכלים בע"מ.

"המהנדס"

מהנדס מטעם הקבלן.

"התכניות"

תכניות העבודה חתומות ע"י המזמין והקבלן המצורפות כנספחים להסכם זה.

"המפרט

"הטכני"

המפרט המיוחד המצ"ב **בנספח ה'** להסכם, לרבות התקנים הישראליים המחייבים, אשר לצורך הסכם זה, יהוו חלק בלתי נפרד הימנו.

"הפיתוח

"הצמוד לבנין"

כל העבודות הדרושות במגרש, הכוללת גם: קירות וגידור, קירות חוץ בין מגרש למגרש, קירות תומכים, ודרכי גישה כניסה ויציאה בגבולות המגרש וכן: חדר אשפה, עבודות חשמל, טלפון, טל"כ, גז, ביוב, מים, ניקוז, ריצופי חוץ, אדמה גנית נקיה, לרבות, צמחיה בשטחים ציבוריים וחניות, חיבור המערכות השונות לתשתיות העירוניות הכל קומפלט, מוכן לאיכלוס ומסירה למזמין ובהתאם לתוכניות הפיתוח ו/או הנחיות האדריכל ו/או ההיתר ודרישת הרשויות לקבל טופס 4 ותעודת גמר (טופס 5).

"יחידת הדיור" 36 יחידות הדיור שיבנו במבנה עפ"י התוכניות ויתר הוראות הסכם זה.

"יחידות

"המזמין"

יחידות למגורים אשר יבנו במסגרת הפרויקט, אשר יוקצו למזמין בהתאם לקבוע בהסכם המכר הנחתם בין המזמין לקבלן, בד בבד עם חתימת הסכם זה. דירות המזמין תהיינה בקומות 1-2, 4, 6, 8-9 מיקום הדירות כאמור נקבע על ידי הצדדים בהסכמה.

"יחידות

"הקבלן"

יתר היחידות שתבנינה בפרויקט, ואשר לא תוקצינה למזמין. דירות הקבלן תהיינה בקומות 3, 5 ו-7 מיקום הדירות כאמור נקבע על ידי הצדדים בהסכמה.

"הבנק המלווה" בנק _____ בע"מ;

"החומרים"

כל החומרים, מכל סוג שיידרשו לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד לבנין, חומרי העזר, הרכיבים וכל חלק מהם, הדרושים לביצוע והקמת הפרויקט ויחידות המגורים בהתאם להוראות ההסכם והמפרט, אשר ירכשו ע"י הקבלן לצורך הקמת יחידות הדיור עפ"י ההסכם יהיו בעלי תו ישראלי ובהיעדר תו – בתקן מחייב אחר ככל וקיים ובכל מקרה בעלי איכות טובה.

"מדד הבנייה" – "מדד התשומות לבנייה למגורים" או "המדד" – משמעו מדד מחירי התשומות לבנייה למגורים או בשם אחר, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל את המדד, אף אם נתפרסם ע"י גוף או מוסד רשמי, שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם התנאים ובין אם לאו. המדד הבסיסי הינו מדד תשומות הבנייה _____ אשר התפרסם ב- 15 לחודש _____.

"חוק המכר
דירות"

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

"חוק
המקרקעין"

"חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

"אחריות בדק" עפ"י חוק המכר.

"טופס 4"

כמשמעותו בתקנה 5 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א - 1981.
תעודת גמר כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה ותקנותיו. למען הסר ספק יובהר, כי במידה ויופיעו ו/או יפורסמו תקנים, תקנות והנחיות כלשהן, אשר מחייבות את הקבלן, בקשר עם ביצוע העבודות נשוא הסכם זה ואשר הנם תנאי להוצאת טופס 4 ותעודת גמר, יבצע אותן הקבלן על חשבונו גם אם לא פורטו במפורש ו/או במשתמע בהסכם זה.

2.2

הנספחים המצורפים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
בכל מקרה שתמצא סתירה, ספק, דו משמעות וכיוצ"ב, בין הוראות הנספחים השונים של הסכם זה ו/או בין הוראות אותו נספח ו/או בין הוראות הסכם זה ו/או בין לבין הוראות הנספחים, ובהיעדר הסכמה לגבי מחלוקת כאמור יכריע בין הצדדים בורר מוסכם כאמור בסעיף 6.16_ להסכם. ההוראות שבגוף חוזה זה, ההוראות שבנספחיו או איזה מהם, אלו המצורפת לו ואלה שלא צורפו, יתפרשו בכל מקרה כבאות להוסיף זו על זו ולא לגרוע זו מזו.

הנספחים המצורפים להסכם הינם:

- נסח רישום מקרקעין של המקרקעין. **נספח א'**
- תוכניות (יצורפו כמוגדר בהסכם). **נספח ב'**
- הסכם המכר בין המזמין לקבלן מיום _____ . **נספח ג'**
- פרוטוקול מורשה חתימה של הקבלן. **נספח ד'**
- המפרט המיוחד. **נספח ה'**
- התמורה ולוח תשלומים. **נספח ו'**
- הוראות/ הנחיות היתר הבנייה ונספחיו. (יצורף עם קבלת ההיתר). **נספח ז'**
- לוח מפורט לשלבים מאושר ע"י הצדדים. **נספח ח'**
- מחירון תוספות ושינויים. **נספח ט'**
- ערבות לקיום תנאי החוזה וכתב הסבת ערבות. **נספח י'**
- ערבות לבדק. **נספח יא'**
- צו התחלת עבודה. **נספח יב'**
- הצהרה על היעדר תביעות. **נספח יג'**
- תעודת סיום. **נספח יד'**
- תעודת אחריות חתומה. **נספח טו'**
- אישור ביטוחי הקבלן. **נספח טז'**
- דו"ח קרקע. **נספח יז'**
- דו"ח ביסוס קרקע. **נספח יח'**

2.3

הנספחים אשר אינם מצורפים אך מחייבים את הקבלן כאילו נכללו בגוף חוזה זה, למעט, אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה:
המפרט הבין משרדי, הוראת משהב"ש, ספר כחול מעודכן, תקנים, תקנות וחוקי בטיחות ובנייה המחייבים.

2.4

הקבלן מתחייב להודיע למזמין ו/או למפקח בגין כל שינוי מעבר לאמור בתוכניות, וכן בגין כל תוספות ושינויים במפרטים ופרטים מעבר לאלה הנקובים בנספחי החוזה. שינויים אלו יומצאו למפקח לצורך ביצוע העבודות ויחשבו כחלק בלתי נפרד מחוזה זה ובלבד שהמפקח אישרם לביצוע על פי שיקול דעתו.

למען הסר ספק יובהר, כי התמורה בגין השינויים ו/או התוספות כאמור לעיל, ככל שיידרשו על ידי הקבלן, תסוכם בין הצדדים, בכתב, בטרם ביצוע השינויים ו/או התוספות ע"י הקבלן.

2.5 על הקבלן לבדוק את הנספחים וכן כל מסמך המתייחס לפרויקט ואשר נמסרו לקבלן (להלן: "מסמכי הפרויקט") ועליו להביא לתשומת לב המפקח כל אי התאמה, או סתירה בין אלה לבין עצמם או/וגם בין איזה מהם לבין נתונים אחרים הקשורים לעבודות, או כל טעות או השמטה בהם אשר ניתן לגלותם בבדיקה סבירה על ידי בעל מקצוע מעולה. על הקבלן להודיע למפקח מיד על כל אי התאמה, סתירה, טעות או השמטה כאמור.

אם תוצא לפועל עבודה כלשהי על יסוד מסמך הכולל אי התאמה, סתירה, טעות או השמטה כאמור מבלי לקבל הוראות על כך מהמפקח, יהיה על הקבלן לשאת בכל ההוצאות שיידרשו לשם ביצוע העבודה באופן נאות. בהיעדר הסכמה לגבי מחלוקת כאמור יכריע בין הצדדים בורר מוסכם כאמור בסעיף 6.16_ להסכם

3. הצהרות הקבלן:

הקבלן מצהיר בזה כי:

3.1 **הקבלן מצהיר בזאת במפורש כי הוא אחראי ומחויב כלפי המזמין לביצוע כל תנאי הסכם זה ונספחיו והחייבים המפורטים בו.**

3.2 עובר לחתימת הסכם זה, בדק כל נושא הקשור לבניית הפרויקט ויש בידיו את כל הנתונים התכנוניים והעובדתיים הדרושים לביצוע המוטל עליו, בדק את המקרקעין, סביבתם ודרכי הגישה אליהן, בדק את התכניות והמפרט, דו"ח הקרקע ודו"ח הביסוס, וכל שאר הנספחים הצמודים למכרז, דרישות הפיתוח הצמוד לבנין ואת כל יתר הנתונים לביצוע ומילוי כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה לרבות, הפרעות סבירות לביצוע, עמידה בלוח הזמנים, תנאים הקבועים בחוקי התכנון והבטיחות, התקנים הישראלים הרלוונטיים וכל דבר אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ומצא את כל הנ"ל מתאימים לצרכיו והוא מוותר בזה על כל טענה של ברירה מחמת מום או אי התאמה, למעט מום ו/או פגם נסתר, ולא תהינה לו כל זכות תביעה שהיא על יסוד טענה בדבר אי ידיעת איזשהו גורם הקשור בנ"ל. הקבלן מצהיר כי המזמין העמיד לרשותו טרם חתימתו על הסכם זה כל מידע ו/או נתון רלוונטי הדרוש לצורך קביעת התמורה עפ"י הסכם זה ו/או מועדי הביצוע ויתר התחייבויות והצהרות הקבלן.

3.3 אין כל מניעה, בין על פי חוזה זה ו/או על פי דין להתקשרותו בחוזה זה ולקיום מלא מחויבויותיו על פיו במלואן ובמועדן, וכי לא קיימת התחייבות כלפי צדדים שלישיים ו/או התחייבות אחרת כלשהי העומדת בסתירה להתחייבויותיו ו/או הצהרותיו על פי חוזה זה.

3.4 יש לו הידע, היכולת, הניסיון, המיומנות, הנתונים, הציוד, כוח האדם, כל הרישיונות כדין והאמצעים הכספיים הנדרשים לביצוע הפרויקט במועדיו, באופן הטוב ביותר תוך מיומנות מקצועית.

הקבלן מצהיר, כי קבלני המשנה אשר יעסיק, יהיו גם הם קבלנים רשומים כחוק בעלי סיווג מתאים וכל הרשיונות כדין לביצוע העבודות לשמן נשכרו - בין אם הומלצו על ידו ובין אם הומלצו ע"י המזמין ומובהר, כי הקבלן יהיה אחראי על קבלני המשנה לכל דבר ועניין כלפי המזמין.

3.5 הקבלן מצהיר ומאשר, כי ידוע לו שהמפרט הטכני והתוכניות מהווים יחידה אחת ומשלימים זה את זה וכי אין הכרח, כי פרט זה או אחר יסומן ויופיע בכל אחד מהם, ובכל מקרה הוא מחויב לבצע את מלוא הפרטים המופיעים במפרט הטכני, בכתב הכמויות והתוכניות, **הכל בהתאם להנחיות המזמין והמפקח, כפי שינתנו מעת לעת.**

הקבלן מצהיר ומאשר, כי בדק את התוכניות, המפרט הטכני וכל שאר המסמכים ו/או הנתונים הדרושים להתקשרותו בחוזה זה ומצא כל אלה מתאימים לביצוע העבודות, וכי קבע את שכר החוזה בהתבסס על כל אלה.

ידוע לו שהסכם זה איננו מעניק לו זכות שהיא בקרקע ומעמדו הינו של בר רשות לצורך ביצוע עבודות הבנייה כל עוד לא הופסקה עבודתו ו/או בוטל הסכם זה ע"י המזמין ו/או נדרש לעזוב האתר ע"י המזמין.

כמו כן, ידוע לו, שהסכם זה איננו מעניק לו כל זכות לשעבוד ו/או להעביר ו/או להסב אי אלו מזכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה ללא הסכמת המזמין והבנק מראש ובכתב.

3.6 כי שיטת הבנייה לפיה יבנה הקבלן את יחידות הדיור הינה שיטת בנייה קונבנציונאלית העומדת בדרישות הספר הכחול בהוצאת משהב"ט (הפרקים הרלוונטיים והמעודכנים) בהוראות כל דין ומכון התקנים הישראלי ובהתאם לכל תקן מחייב אחר ככל וקיים.

3.7 כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות מהסוג המפורט להלן.

3.8 הקבלן מצהיר כי ראה את היתרי הבנייה ו/או תוכניות ההגשה, המפרטים ותוכניות אדריכליות וכל נתון אחר הדרוש טרם התחייבותו עפ"י הסכם זה. כמו כן, הקבלן מצהיר, כי בהתאם להיתרי בנייה, תוכניות ההגשה, המפרטים ותוכניות אדריכליות וכל נתון אחר הדרוש טרם התחייבותו עפ"י הסכם זה, חישב וקבע את כתב הכמויות לטובת הפרויקט.

3.9 הקבלן מצהיר כי התמורה כמפורט בחוזה זה, מועדי ואופן תשלומה מהווים תמורה הוגנת ומספקת לכל התחייבויותיו בחוזה זה וכי לא ידרוש כל תוספת לתמורה זו בטענה כלשהי, ולא תשמע טענת הקבלן כי התבסס על תוכנית ראשונית בלבד ו/או כי לא היה בידיו את כל המידע ו/או כל טענה אחרת.

3.10 בוטל.

3.11 הקבלן מצהיר כי מורשי החתימה מטעמו הוא כמפורט בכותרת ההסכם וכי קיבל את כל ההחלטות כדין לשם ההתקשרות בהסכם בהתאם לפרוטוקול הקבלן המצ"ב **כנספת ד'** להסכם זה אשר נחתם ואומת ע"י פרקליט הקבלן.

3.12 הקבלן מצהיר ומאשר, כי ביכולתו להשלים את ביצוע העבודות והפיתוח הצמוד לבניין ולמסור למזמין את המבנה, תוך פרק זמן של 36 חודשים מיום תחילת הבניה והוא מתחייב להשלים במסגרת המועדים שנקבעו בלוח הזמנים - **נספה ה'** לחוזה זה ובכפוף לאמור בס"ק 5.2 להלן. להסיר ספק "**הבניין**" כהגדרתו בסעיף 2 לעיל.

3.13 הקבלן מתחייב להשיג ולשמר למשך כל תקופת ההסכם, על אחריותו ועל חשבונו כל אישור הנדרש לצורך ביצוע העבודות, לרבות, אך לא רק, אישור כיבוי אש, אישור חברת חשמל, אישור חברת בזק, אישור הרשות המקומית וכיוצ"ב, מוסכם כי ככל ותידרש חתימה של המזמין, המזמין ו/או מי מטעמו יחתמו ככל ויידרש.

עד למועד תחילת ביצוע העבודות או עד למועד מוקדם יותר בהתאם לדרישת המזמין, מתחייב הקבלן להציג בהתאם לדרישת המזמין את כל האישורים, כאמור, למעט, אם העיכוב בהוצאת האישורים המפורטים לעיל, מקורו במזמין.

4. העסקה

4.1 בתמורה למילוי כל התחייבויות הקבלן בהסכם זה במלואן ומועדן מתחייב ההמזמין לשלם לקבלן את התשלומים המפורטים בסעיף 11 להלן.

4.2 הקבלן מתחייב לבנות ולהשלים על חשבונו את כל עבודות הבנייה בהתאם לתכניות והיתר הבנייה שיוצא למבנה, לבצע על חשבונו את עבודות הפיתוח הצמוד לבנין ולמלא את כל התחייבויותיו בהתאם למפרט המצורף להסכם זה **כנספת ה'**, ובהיתרים הקשורים בבנייה של יחידות הדיור ובגמר שלהן - והכל

על מנת שיהיו ראויות לאכלוס וקבלת טופס 4 ותעודת גמר, בהתאם לתוכניות ולהוראות עיריית חיפה.

4.3 למען הסר ספק מובהר בזה, כי הקבלן וקבלי המשנה שישכור הקבלן לשם ביצוע עבודות בפרויקט, יפעלו ויעמדו בביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה כקבלן עצמאי ואין הסכם זה יוצר כל קשר של עובד ומעביד בין הצדדים כמפורט להלן. כמו כן ידוע לקבלן כי שכרו נקבע בין השאר על בסיס עובדה זו.

4.4 בכפוף לאמור אחרת בהסכם זה מוסכם בזאת בין הצדדים שכל שינוי שיחול בשכר העבודה, במיסוי (למעט מע"מ) או בהוצאות כשלהן לא יגרע במאומה מהתחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה ולא יוסיף במאומה על השכר שנקבע לקבלן תמורת מילוי התחייבויותיו והקבלן מצהיר, כי אפשרויות אלה נלקחו בחישובו.

5. התחייבויות הקבלן

5.1 הקבלן מתחייב לבצע את הפרויקט בהתאם לתכניות ואת כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות עבודות הבנייה של יחידות הדיור, הפיתוח הצמוד לבניין, עד להשלמתו בהתאם למועדים שנקבעו בחוזה זה ובכפוף לקביעות התקן הישראלי, להוראות כל דין, לתכניות, למפרט ולהיתרי הבנייה שיוצאו ובכפוף להוראות, תוספות ושינויים שידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כתנאי להוצאת טופס 4 ותעודת גמר כך שהמבנה יהיה מוכן לאיכלוס, והכל בהתאם ובכפוף לאמור להלן.

5.1.1 מוסכם כי, ביצוע כל שינוי או תוספת כאמור כפוף להוראות הסכם זה.

5.1.2 הקבלן מתחייב לקבל את כל האישורים והרשיונות שיידרשו ע"י כל רשות מוסמכת ותאגיד על פי כל דין הנוגעים בדבר בקשר עם ביצוע העבודות, למעט היתרי בנייה ולמלא אחר כל התנאים וההוראות אשר קבלת האישורים והרשיונות תלויה בהם.

5.1.3 "השלמת הפרויקט" - פירושה גמר בניית כל יחידות הדיור והפיתוח הצמוד לבנין והיות יחידות הדיור מוכנות למגורים לרבות טופס 4, "קבלת תעודות גמר" מהרשויות המוסמכות (ככל ויידרש), מסירת הדירות למזמין ו/או מי מטעמו כשהן בנויות על פי המפרט, התוכניות והיתר הבניה ונערך פרוטוקול מסירה המפרט ליקויים והשלמות בדירות שאין בהן כדי למנוע שימוש סביר ורגיל בדירה.

5.1.4 מסירת יחידות הדיור תבצע מיד לכשיתאפשר הדבר. פרטיכל המסירה יירשם ע"י הקבלן ויהיה כפוף לאישור המזמין ו/או מי מטעמו. הפרטיכל יופץ לכל יחידי המזמין.

מסירת הדירות תבוצע ע"י הקבלן ובהשתתפות נציג המזמין. פרטיכל מסירת המבנה והפיתוח הצמוד לבנין יירשם ע"י המזמין ע"ג טפסים תואמים ויחתם גם ע"י הקבלן.

5.1.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מודגש בזאת, כי השלמת הפרויקט כוללת בין היתר, גם השלמת מערכת החשמל, אינסטלציה, ביוב, מים, ניקוז, טלפון, טל"כ, מערכות דודי שמש וקולטים, הכנות למיזוג, מערכת כיבוי אש, חדר אשפה, מערכת גז, לרבות התקנת הפילרים וכן השלמת כל עבודות הפיתוח הצמודים לבנין - והכל, בכפוף לתוכניות ולמפרט.

חברת הגז לאספקת גז ביתי תיבחר על ידי הצדדים בהסכמה.

הקבלן יזמין גורמים אלו לביצוע ביקורת מבעוד מועד ויבצע כל העבודות וההכנות הדרושות על מנת שלא יחול עיכוב בגמר בניית המבנה עד כמה שהדבר תלוי בגורמים אלו, התשלום עבור ביצוע הבדיקות יחול על הקבלן.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות הקבלן להשלים את כל ההכנות ו/או העבודות הדרושות ו/או המערכות הטכניות השונות עפ"י דרישות חברת חשמל, הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובנייה ולהעסיק עפ"י דרישתם ועל חשבונו את אנשי המקצוע המתאימים לצורך ביצוע הביקורת וחיבור המערכות השונות וחיבור המערכות לקוים העירוניים/ציבוריים וכל המערכות בתחום המגרש כולל התחברות למערכות העירוניות.

5.2 הקבלן יבצע את עבודות הבנייה במועדים כדלקמן:

5.2.1 הקבלן מתחייב לבנות את הבניין בהתמדה, ברציפות ולהשלים את בנייתו ולמסור את הבניין ויחידות הדיור בזמן לידי המזמין, כשכל מערכותיו מושלמות וראויות לשימוש מגורים בהתאם להתחייבויותיו על פי הסכם זה, כל זאת **לא יאוחר מאשר תוך 36 חודשים ממועד מתן צו התחלת העבודה כהגדרתו להלן.**

הקבלן מצהיר בזאת כי הוא מכיר את זמני העבודה המותרים בסביבה וכי לוח הזמנים נקבע תוך התחשבות בזמנים המותרים והוא מתחייב לבצע את העבודות בשעות המותרות בהתאם לחוק.

הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות לא יאוחר מ- 21 ימים מדרישת המזמין בכתב ובלבד ונחתם הסכם ליווי וניתנו הערבויות בהתאם להסכם המכר עם המזמין (להלן: "**צו התחלת עבודה**").

הקבלן יגיש למזמין לפני חתימת חוזה זה לוח זמנים מפורט בשיטת גאנט לביצוע העבודות ולהשלמת המבנה לשביעות רצון המזמין.

לוי"ז זה ישמש **כנספח ח'** להסכם ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויחייב את הצדדים.

5.2.2 במקרה של עיכוב או דחייה בביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד לבנין מחמת כוח עליון, יידחה מועד הביצוע, ובלבד שהקבלן יוכיח כי הנסיבות האמורות בסעיף זה מצדיקות דחיית מועד גמר העבודות. כל דחיה עפ"י סעיף זה תהייה אך ורק לתקופה המוצדקת בנסיבות הקבועות בסעיף זה.

הקבלן מצהיר, כי כמות העובדים אשר יועסקו על ידו בפרויקט אינה תלויה "בסגרים של עובדי השטחים ו/או ביבוא עובדי חוץ" וכל מחסור בעובדים כאמור לא יהווה עילה לדחיית העבודות ולהשלמתן במועד.

5.2.3 דחית מועד ביצוע עבודות הבניה והפיתוח הצמוד לבנין כאמור לעיל, מותנית בכך שהמזמין יקבל הודעה בכתב שעניינה דחייה במועד ההשלמה ומסירת היחידות.

לא קיבל המזמין דחייה, כאמור בכתב, לא תהא לקבלן כל עילה לדחייה ולא תהייה לקבלן טענות ו/או דרישות כלפי המזמין לדחייה כלשהי והוא מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו בחוזה זה. כל דחייה או עיכוב בביצוע העבודות אשר יחשפו את המזמין לתביעות צדדים שלישיים ובכללם תביעות רוכשים, יעניקו למזמין זכות שיפוי כנגד הקבלן ו/או זכות לקזז ו/או לעכב כספים המגיעים לו, כדי הנזק שעלול להיגרם למזמין עקב התחייבויותיו כלפי הרוכשים.

5.2.4 הפרה יסודית יהווה פיגור במסירה הסופית ולא פיגור בכל שלב.

5.2.5 בכל מקרה שיהא המזמין, תוך כדי מהלך ביצוע עבודות הפרויקט, בדעה כי הקבלן אינו מסוגל למלא אחר לוח הזמנים ו/או אינו ממלא אחר יתר הוראות הסכם זה, או, מכל סיבה אחרת, אינו ממלא אחר דרישות קצב העבודות המוכתבות על ידי לוח הזמנים, הן בכל הנוגע למצבת כוח אדם, הציוד, או מכל בחינה אחרת שהיא, המזמין ו/או המפקח רשאים

להודיע לקבלן בכתב על האמצעים שיש לנקוט בהם על מנת להחיש את קצב ביצוע העבודות.

5.2.6 בוטל.

5.2.7 אם לא תינתן תשובת הקבלן או אם לא יתוקן קצב הביצוע ע"י הקבלן בתוך 60 ימים, המפקח יחליט כי אכן אין בידי הקבלן לעמוד בלוח הזמנים, יהווה הדבר הפרה של הוראות הסכם זה ע"י הקבלן, והמזמין יהיה רשאי לנקוט בכל הצעדים הקבועים בהסכם זה למקרה של הפרה של ההסכם ע"י הקבלן.

5.3 עבודות הקבלן

5.3.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הקבלן מתחייב כלפי המזמין לבצע את עבודות הבנייה, לרבות עבודות הפיתוח הצמוד לבנין בהתאם להסכם זה, במיומנות ובעבודה מקצועית טובה ונאותה ותוך שימוש בחומרים ובאביזרים ברמה גבוהה הנושאים תו תקן ישראלי במידה וקיימים או כאלה המיוצרים על ידי המפעלים המאושרים על ידי מכון התקנים כל זאת מבלי לפגוע ביתר הוראות חוזה זה ובמפורט בנספחים לחוזה זה.

5.3.2 הקבלן מתחייב להעביר למפקח העתק מתעודות התקן ומתוצאות הבדיקות מיד עם קבלתן. כל הוצאות הבדיקות ישולמו ע"י הקבלן. כמו כן הקבלן מתחייב לבצע את העבודה עפ"י הוראות/ תקנות חוקי התכנון והבניה והיתר הבניה ובכפוף להוראות הסכם זה.

5.3.3 מוסכם בין הצדדים וידוע לקבלן, כי הסכם זה ו/או ביצוע העבודות והפיתוח הצמוד לבנין לא מעניק לו כל זכות שהיא בקרקע ו/או ביחידות הדיור אלא בהתאם להסכם המכר ו/או בחומרים ו/או בפרויקט ו/או בכל המסמכים הקשורים לפרויקט (תוכניות, מפרט טכני, כתב כמויות וכו') לרבות זכויות עיכבון בכל אחד מאלה ומעמדו מעמד בר רשות **לביצוע עבודות הבנייה בלבד** והקבלן מוותר מראש ובאופן בלתי חוזר, על כל זכות עיכבון בפרויקט, במקרקעין, בעבודות, בחומרים, ובכל מסמך הקשור לפרויקט. עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא ו/או הודעה על הפסקת העסקתו יהיה חייב הקבלן לסלק ידו מהפרויקט לאלתר בהתאם ובכפוף להוראת הסכם זה.

5.3.4 הקבלן יבצע את עבודות הפיתוח הצמוד לבנין, ואת בניית יחידות הדיור, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית ויישא באופן בלעדי במימון ובתשלום כל ההוצאות הישירות והעקיפות למילוי תנאי ההסכם על נספחיו.

5.3.5 הקבלן מאשר, כי בדק את האתר והפרויקט ואת דרכי הגישה אליו ובמידה ותידרשנה דרכי גישה נוספות יבצע אותן הקבלן על חשבונו.

5.3.6 הקבלן מתחייב להעביר למזמין ו/או מי מטעמו מעת לעת, בהתאם ללוח הזמנים וקצב התקדמות העבודות, תוכניות ביצוע לאישור העבודות בטרם תחילת הביצוע.

5.3.7 הקבלן יבצע את העבודות בהתאם להוראות המפרט, התוכניות והחוזה על נספחיו, כולל מסמכים נוספים שיצורפו מעת לעת בגין עבודות נוספות ו/או שינויים. מוסכם בזה כי רמת הבניה והגימור של יחידות המזמין לא תפחת מהמפרט הטכני הסטנדרטי של דירות הקבלן ומעיקריו אשר מצורף להסכם זה כנספח.

5.3.8 הקבלן מתחייב למלא בקפדנות אחרי הוראות כל דין החל על ביצוע העבודות לרבות הוראות חוזה זה והיתר הבניה.

- 5.3.9 הקבלן מתחייב לבצע את העבודות תוך הקפדה על הוראות כל חוק המתייחס לביצוע העבודות, הפעלת כלי העבודה, העסקת העובדים ובטיחות וגהות בעבודה.
- 5.3.10 הקבלן מתחייב להעסיק את עובדיו בכפוף לכל דין, ולהיות אחראי לתשלום כל ניכוי המס והמסים הסוציאליים לרבות הפרשות קרן הביטוח של פועלי הבניין, קרנות הפנסיה ודמי ביטוח לאומי וכן הוצאות נסיעה וכל ההוצאות האחרות, לרבות, למקום לינה עבורם, ככל שיידרש ובהתאם לחוק, וכן להמציא כמו כן מתחייב הקבלן להעסיק מנהל עבודה מיומן בעל סיווג מתאים ורשום כחוק. הקבלן ידאג לנוכחות של נציג מוסמך קבוע מטעמו באתר.
- 5.3.11 הקבלן יספק על חשבונו את העובדים והציוד הדרושים לביצוע העבודות כמפורט בתנאי חוזה זה, ישגיח עליהם, יסיעם ויבצע על חשבונו כל פעולה אחרת הכרוכה בהעסקתם.
- 5.3.12 הקבלן מתחייב, כי כל כלי העבודה שיובאו על ידו לצורך ביצוע העבודות יהיו במצב טוב ותקין, והוא מתחייב לתחזקם במצב זה משך כל זמן ביצוע העבודות. כל הוצאות הובלת כלי העבודה אל האתר וממנו ואחזקתם, ביטוח הכלים והציוד מפני כל נזק למבנים ו/או לצד ג' ו/או גניבתם יחולו על הקבלן כאשר המזמין יהיה מבוטח למקרה של נזק שייגרם בפרויקט.
- 5.3.13 הקבלן מצהיר, כי כל החומרים שישמשו לו לשם ביצוע העבודות יהיו מסוג א' מאיכות טובה ובעלי תו תקן ישראלי במידה וקיים, כל זאת הכל בהתאם למפרט המיוחד המצורף כנספח להסכם זה ולתוכניות שיצורפו להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו מיד לאחר המצאתן ע"י האדריכל ובהתאם לחוק המכר (דירות) מבלי לפגוע במפורט בנספחים לחוזה זה.
- 5.3.14 כל עבודה וחומר, אשר קיימים לגביהם דרישות, תקנות, הוראות או חובת קבלת רשיונות או תקן (להלן: "הדרישות") של רשות מוסמכת כלשהי, יבוצעו בהתאם לדרישות והקבלן ימלא דרישות אלה במלואן, בכפוף לכך שהוצאת היתר הבנייה יחול על המזמין והכל עפ"י הסכם זה ונספחיו.
- 5.3.15 הקבלן יספק וירכיב, על חשבונו, את כל המתקנים ויבצע את כל העבודות הארעיות שתידרשנה לביצוע העבודות לרבות פיגומים, מערכות תימוך מערכת שאיבת מים תהום ואמצעים אחרים כיוצא באלה, הדרושים לביצוע העבודות ויתר התחייבויות הקבלן על פי החוזה. הקבלן יבטיח שמתקנים ארעיים אלה יהיו יציבים וקשיחים לשם קבלת העומסים אשר להם נועדו ומתאימים מיתר הבחינות למטרותיהם. הקבלן ירכיב, יחזק, יחזיק, יחדש, יתקן ויחליף את המתקנים הארעיים האמורים, מעת לעת, על חשבונו ובאחריותו הכל בהתחשב בצרכי הבטיחות בעבודה ובהוראות הדין והרשויות המוסמכות.
- 5.3.16 הקבלן מתחייב לעמוד בקשר סדיר ומתמיד ולדווח באופן שוטף למזמין ו/או למי מטעמו, על התקדמות ביצוע העבודות, מהלכן ועל כל התקלות שאירעו ככל שאירעו וכל עניין שיש לתאמו ו/או להסדירו מעת לעת.
- 5.3.17 הקבלן מתחייב שלא להשתמש במסמכים שימסרו לו לצורך ביצוע העבודות על ידי המזמין, למטרה ולצורך שונה מאשר קיום הוראות הסכם זה.
- 5.3.18 הקבלן מתחייב כי תוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה, שלא לצורך, והקבלן מתחייב בזאת להתחשב, ככל האפשר, בנוחיות הציבור וכן כי לא תהא כל הפרעה, שלא לצורך, בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, מדרכה וכיוצא באלה ולא בזכות השימוש והחזקה ברכוש או בנכס כלשהו, הקבלן מתחייב כי בכל מקרה שתידרש סגירה

של אחד הכבישים יהיה זה באחריותו ועל חשבונו לתאם ולחסום את הכביש כנדרש ובהתאם לחוק.

5.3.19 כל נזק או קלקול שיגרום הקבלן או מי מטעמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, טל"כ, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון או מערכות או מובילים אחרים וכיוצא באלה, תוך כדי וכתוצאה מביצוע העבודות יתוקנו לאלתר על ידי הקבלן ועל חשבונו באופן יעיל ומושלם. הקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון לרבות הוצאות הפיקוח בהתאם לדרישת הרשות המקומית ו/או צד ג'.

5.3.20 הקבלן מתחייב שלא להפסיק ו/או לעכב ו/או להאט את מהלך ביצוע העבודות, מכל סיבה שהיא ללא הסכמת המזמין בכתב למעט, במקרים בהם העיכוב בביצוע העבודות, מקורו במזמין.

5.3.21 הקבלן יסלק מזמן לזמן מן האתר את עודפי החומרים והפסולת. מיד עם גמר העבודות ינקה הקבלן את אתר העבודות ויסלק ממנו את כל המתקנים הארעיים, שיירי חומרים, פסולת ומבנים ארעיים מכל סוג שהוא לאתר פסולת מורשה, וימסור את האתר, לרבות כל הבנוי עליו, כשהם נקיים ומתאימים למטרתם. למען הסר הספק הקבלן יתקשר עם אתר לפינוי פסולת אשר מוכר מאושר ע"י הרשות המקומית בלבד ולשם יפנה את פסולת האתר.

לא יאוחר מאשר עד תום 10 יום ממועד השלמת העבודות - יוציא הקבלן מאתר העבודות את הציוד ועודפי החומרים, יפרק כל עבודה ארעית ויוציא את החומרים המפורקים מהאתר באופן שהעבודות, אתר העבודות וסביבתו יהיו נקיים ומסודרים וראויים לשימוש מיידי למטרתם.

5.3.22 הקבלן ידאג באופן שוטף לנקות את שיירי עבודתו ולפנותם לאתר פסולת מורשה והוא חייב להחזיק את אתר העבודות לרבות כל הבנוי עליו במצב תקין, מסודר ונקי במשך כל זמן ביצוע העבודות.

5.3.23 הקבלן מצהיר ומתחייב כי ידועות לו היטב כל הוראות הזהירות והבטיחות ו/או הוראות כל דין החלות על ביצוע העבודות והוא מתחייב בזאת לבצען במלואן.

הקבלן יחשב כ"תופס מקום" ו/או "תופס מפעל", כמובנו של מושג זה בפקודת הבטיחות (נוסח חדש) תש"ל - 1970 וכן יקיים הקבלן את החובות המוטלות על מבצע הבנייה, מנהל העבודה והמעביד לפי פקודת הבטיחות בעבודה ולפי חוק ארגון הפיקוח על העבודה תשי"ד - 1954.

5.3.24 הקבלן מתחייב לקיים שמירה השגחה, אחזקה וטיפול לכל העבודות שיבוצעו באתר הבנייה ולכל החומרים והכלים המיועדים לשמש לביצוע העבודות. מבלי לפגוע בכלליות האמור ידאג הקבלן להגנה על חומרים בפני השפעות אקלימיות.

5.3.25 הקבלן מתחייב לנהל כל תקופת ביצוע העבודות על פי חוזה זה יומן עבודה ולהמציא למזמין העתק של יומן העבודה ובו ירשום הקבלן מדי יום ביומו את כל האירועים הנוגעים למהלך ביצוע העבודות, תיאור התקדמות העבודות ומהלך הביצוע, מספר העובדים וסוגיהם המועסקים באתר, פירוט הציוד המופעל שם, כמויות וחומרים שהוכנסו לאתר או הוצאו ממנו, תקלות שאירעו במהלך הביצוע ותשובותיו, אם יהיו, להערות המזמין והמפקח.

5.3.26 הקבלן יהיה אחראי, על חשבונו, על כל הציוד החומרים והאביזרים שהובאו על ידו לאתר ביצוע העבודות וכן לשלמותן של העבודות עד למסירתן למזמין ו/או לרוכשים.

הקבלן יחליף ו/או יתקן על חשבונו וללא דיחוי כל ציוד או חומרים או אביזרים שנגנבו, שניזוקו או אבדו, מכל סיבה שהיא באחריות הקבלן או מי מטעמו, וכן את העבודות או כל חלק מהן שאבדו או ניזוקו, מכל

סיבה שהיא, באחריות הקבלן או מי מטעמו עד למסירת העבודות למזמין ו/או לרוכשים.

5.3.27 הקבלן ידאג להימצאותו של מנהל עבודה רשום (בעל הסמכה ורשיון בתוקף) מטעמו ועל חשבונו באתר הבנייה במשך כל תקופת ביצוע העבודות באופן רצוף יום ויום ובמשך כל השעות בהן מתבצעת עבודה כלשהי באתר.

5.3.28 מיד לאחר השלמת העבודות ימסור הקבלן למזמין כחלק מהשלמת העבודות העתק מכל תכניות המקיפות את העבודות כפי שבוצעו בפועל (להלן: "תכניות עדות") AS MADE תכניות העדות תהיינה ערוכות כמקובל במפרט הסטנדרטי ועל פי הנחיות המפקח.

5.3.29 הקבלן מתחייב לדאוג לקבל ולמסור למזמין ולועדה המקומית לתכנון ובניה את כל האישורים הדרושים בקשר לעבודותיו כדי לאפשר קבלת טופס 4 לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א - 1981 מהרשויות המוסמכות בגין המבנה וכל שטח משטחיו וכל יחידה מיחידותיו. למען הסר ספק הקבלן יודע כי עליו ורק עליו מוטלת האחריות להוצאת טופס 4 ותעודת גמר. תשלומים או תנאים החלים על בעלים של מקרקעין (לפי החלק היחסי), או החלים על המזמין לפי הוראות הסכם זה והסכם המכר, יחולו וימלואו על ידי המזמין ו/או הבעלים לפי העניין.

5.3.30 הקבלן מתחייב לבצע את כל העבודות נשוא חוזה זה ולמסרן למזמין במועד המסירה שנקבע לכך בחוזה זה.

5.3.31 למען הסר ספק הקבלן ידאג להציב שמירה באתר, הקבלן מצהיר כי הוא יודע את משמעות העניין, הקבלן ישא את כל ההוצאות הכרוכות כתוצאה מגניבה ופריצה לרבות, גניבת כלי עבודה, ציוד, חומרים ואביזרים המצויים באתר ו/או במבנה ו/או ביחידות הדיור.

5.3.32 הקבלן מתחייב לבצע את העבודות תוך תאום ושיתוף פעולה מלא עם הגורמים האחרים הפעילים בשטח העבודה, וזאת על מנת לאפשר עבודתם התקינה והסדירה של גורמים אלה, הפועלים באתר.

בטיחות 5.4

5.4.1 הקבלן מצהיר בזה, שהוא מכיר את חוקי ארגון הפיקוח על העבודה, פקודת הבטיחות בעבודה, והתקנות והצווים שפורסמו על פיהן וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם, והוא לבדו הינו האחראי הבלעדי בקשר לכל תביעה שהוגשה נגדו או נגד המזמין, ו/או כל מי שפועל מטעמו של המזמין, עקב הפרת ההוראות והתקנות הנ"ל בגין ביצוע העבודות.

5.4.2 הקבלן נוטל על עצמו למלא אחר כל החובות המוטלות על מבצע העבודות בחוזה זה, והוא מתחייב בזה לפצות ולשפות את המזמין בגין כל תביעה ו/או נזק אחר שייגרם למזמין או לכל צד ג' בגין האמור לעיל.

5.4.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקבלן, לבצע את העבודות תוך היזקקות לשיטות עבודה בטוחות, על פי הוראות כל דין החל על העבודות וביצוען. הקבלן מתחייב לבצע ולקיים על חשבונו כל הוראות דינים אחרים החלים על מבצע העבודות, לרבות קבלנים אחרים העובדים מטעמו ו/או מטעם המזמין בפרויקט ובאישור המזמין, בין דיני בטיחות, ובין דינים אחרים.

5.4.4 הקבלן מצהיר כי הוא רשום כדין ובעל סיווג מתאים, או ישתמש בבעלי מקצוע עם סיווגים מתאימים לצורך ביצוע העבודות והוא מתחייב להיוותר רשום כך בכל מהלך ביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה.

5.4.5 מבלי לגרוע מהתחייבויות ו/או חובות ו/או אחריות הקבלן בהתאם להוראות הסכם זה והדין, מתחייב הקבלן לבצע על חשבונו ועל אחריותו המלאה והבלעדית את הדברים הבאים :

5.4.5.1 לגדר במהלך כל חיי הפרוייקט, את אתר העבודות והפרוייקט בגידור שיוקם בהתאם להנחיות המפקח ו/או הרשות המקומית ו/או כל גוף אחר, לאורך כל היקף האתר, תוך יצירת הגנה ומגן לאנשים, למכוניות ולכל רכוש אחר ו/או לפי כל מפרט אחר, ו/או בהתאם להוראות הסכם זה.

5.4.5.2 לקיים ולבצע את כל הדרוש והנחוץ על מנת שיהיו כל סידורי ואביזרי בטיחות והגנה מקסימליים, אשר יבטיחו את שלום הנמצא באתר העבודות מהלך כל תקופת הפרוייקט.

5.4.5.3 לספק ולקיים שמירה ושאר אמצעי זהירות ובטיחות להגנתו, בטחונו ונוחיותו של הציבור בכל מקום וזמן שיהיה צורך בכך ו/או שיידרש על ידי המפקח ו/או שיהיה דרוש על פי דין.

5.4.5.4 לשמור על ניקיון אתר העבודות, הקרקע וכל הכלול בהם.

5.4.5.5 לדאוג כי הדרכים והשבילים המובילים אל אתר העבודות ואל הקרקע ומהם, יהיו פנויים בכל עת לתנועה חופשית.

5.4.5.6 הקבלן ידאג לאירגון אתר העבודות, לרבות שילוט, גידור, וכיוצ"ב.

סימון ומדידות

5.5

5.5.1 הקבלן יהיה אחראי לסימון הנכון והמדויק של העבודה ולנכונות הגבהים, המימדים וההכוונה של חלקי העבודה בהתחשב בנקודות הקבע, בין אם כל אלה בוצעו על ידו ובין אם בוצעו על ידי אחרים. הוצאות הסימון תחולנה על הקבלן. לאחר ביצוע היסודות יזמין הקבלן מפה מצבית מעודכנת אשר תועבר לועדה המקומית להוכחת העמדת המבנה עפ"י התוכנית.

5.5.2 הקבלן ישמור על קיומן ושלמותן של נקודות הקבע. את נקודות הקבע שניזוקו, נעלמו או טושטשו על הקבלן לחדש על חשבונו הוא. כל אימת שיידרש לכך על ידי המפקח, יאפשר הקבלן למפקח להשתמש בנקודות הקבע לביקורת העבודות.

5.5.3 כל המדידות, ההתוויות והסימון יבוצעו על ידי הקבלן ועל חשבונו ואם נעשו כבר על ידי גורמים אחרים, ייבדקו או ישולמו על ידו, לפי העניין והנסיבות.

5.5.4 לצורך הסימון יעסיק הקבלן באתר על חשבונו מודד. המודד ידאג לבדיקת גבהים, סימון לפני ואחרי ביצוע, וכן לכל האישורים הנדרשים לצורך דיווחים לרשויות התכנון ולרשות המקומית והוצאת טופס 4. כל רישומי המודד ינוהלו באופן מסודר בפקס מדידות שיהיה באתר במשרד הקבלן, נגיש לבדיקה שוטפת ומתמדת של המפקח. מובהר כי כל הוצאות ועלויות הסימון, לרבות שכר עבודת מודד האתר, יחולו על הקבלן.

עמידה בלוי"ז :

5.6

5.6.1 אם לא ישלים הקבלן את ביצוע הפרוייקט או כל חלק ממנו כפי שיוורה המזמין תוך התקופה הנקובה בהסכם ישלם הקבלן למזמין את הסכום שבסעיף 5.6.3 להלן, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש על כל יום איחור שבין המועד הסופי שנקבע להשלמת המבנה ו/או יחידות הדיוור

ועד מועד השלמתם למעשה ומסירתו/ם לידי יחידי המזמין ו/או הרוכש/ים וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שעומד לזכות המזמין מכוח הסכם זה ומכוח כל דין.

5.6.2 בוטל.

5.6.3 סכום הפיצויים המוסכמים (לכל יחיד בנפרד):
איחר הקבלן יותר מ- 60 יום בהשלמת הפרויקט או כל חלק ממנו ובמסירתו למזמין/ לרוכשים כשהוא מושלם, ישלם הקבלן למזמין סך של 3000 ₪ עבור כל חודש איחור או חלק יחסי עבור חלק מחודש, לכל יחיד בנפרד, למשך 12 חודשים.

מובהר בזאת, כי הפיצוי כאמור יחושב בגין כל יחידת דיור שלא נמסרה במועד בכפוף להוראות הסכם זה.

איחור העולה על 12 חודשים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקבלן, ויזכה את המזמין בפיצוי מוסכם בסך של 10% מסכום התמורה המפורטת בהסכם זה ובהסכם המכר יחד, לרבות הפיצוי הקבוע לעיל בגין איחורים.

5.7 אספקת מים/ חשמל

בהתאם להוראות כל דין ו/או חברת חשמל, מקורות ו/או הרשות העירונית, הקבלן חייב לספק, על חשבונו, מכל מקור שהוא את החשמל והמים הדרושים לביצוע העבודות ויישא בכל הוצאותיהם. אספקת המים, החשמל (בין ע"י חיבור לרשת החשמל ובין ע"י גנרטור באופן זמני עד קבלת טופס 2 וחיבור לאספקה קבועה), הינה באחריותו המלאה של הקבלן וכל ההוצאות בגין חיבור החשמל והמים וצריכתם והוצאות התקנת מונה באתר העבודה יחולו על הקבלן. אי התקנת מוני חשמל ומים זמניים לא יעכבו ביצוע העבודות ע"י הקבלן. תשלומים שיידרשו על ידי הרשויות עבור חיבורי המונים או חיבורים לחלקה, יחולו על המזמין והקבלן בהתאם לחלקם היחסי בקרקע. על הצריכה ישלם הקבלן בהתאם לקריאת המונים.

6. פיקוח

6.1 המזמין מינה מטעמו ועל חשבונו, מפקח כהגדרתו בהסכם זה שיפקח על עבודות הקבלן, טיבן, טיב החומרים שהוא משתמש בהם ויבדוק אם הקבלן מבצע את הבנייה בהתאם להוראות הסכם זה.

המפקח יהיה רשאי להביע את עמדתו בדבר טיב העבודה ו/או טיב החומרים ו/או בדבר מילוי הוראות הסכם זה על ידי הקבלן בהתאם לשיקול דעתו ככל ויוצרו חלוקי דעות או מחלוקות בין המפקח לבין הקבלן ו/או מי מטעמו יוכרע העניין בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם זה.

בכל מקרה של אי הסכמה בין המפקח לבין הקבלן ו/או מי מטעמו הריי שהעבודות בנוגע למחלוקת ייפסקו עד להכרעה בעניין בהתאם לאמור בהסכם זה. ככל והמחלוקת בעניין זה תגרום לעיכוב בביצוע העבודות לפי הסכם זה, הרי שמניין הימים יתווסף למניין הימים בהתאם לאמור בנספח ח'..

- 6.2 המפקח רשאי להורות בכל עת שימצא לנכון, לפי שיקול דעתו המוחלט על כל השינויים בביצוע העבודות בדרך של מתן פקודות שינויים והקבלן מתחייב לבצע הוראות אלה בהתאם להכרעתו הסופית של המפקח.
- שינוי לצורך זה, משמעו לרבות כל ביטול, הפחתה, הגדלה ותוספת. גובה התשלום (כולל הפחתה במקרה הצורך) עבור תוספות ושינויים כאמור יקבע על ידי המפקח על פי הערכתו ובהתאם לקבוע בנספח השינויים (נספח ט') וזאת לפני הביצוע.
- 6.3 הקבלן מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם להסכם זה, ובהתאם לדרישות כל רשות ביחס לטיב החומרים והעבודות או לכל עניין אחר הקשור במישרין או בעקיפין בביצוע העבודות, בהתאם להוראות חוזה זה על נספחיו.
- 6.4 הקבלן מתחייב למנוע כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודות שנועדו להיות מכוסות או מסותרות ללא הסכמת המפקח בכתב.
- 6.5 זכות המזמין למנות את המפקח והסמכויות הניתנות בחוזה זה למפקח מהווים אמצעי בלבד להבטיח כי הקבלן ימלא את הוראות החוזה במלואן. הפיקוח אינו מטיל אחריות כלשהי על המזמין ואינו גורע מאחריות הקבלן והקבלן לבדו יהיה אחראי באופן מוחלט ובלעדי למילוי התחייבויותיו בהסכם זה ככתבן וכלשונו.
- 6.6 למען הסר ספק המפקח יהיה מוסמך לפנות לקבלן ולדרוש מהקבלן לבצע פעולות לתיקון המצב.
- ככל ואין מחלוקת בין הקבלן למפקח על הוראותיו של המפקח או הייתה מחלוקת והבורר החליט שיש לבצע את הוראות המפקח או חלקן ולא ביצע הקבלן אחר הוראות המפקח ו/או הבורר כאמור בהסכם זה ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקבלן.
- 6.7 בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל יהיו סמכויותיו של המפקח כל אותן הסמכויות הנתונות לו באופן מפורש, מפעם לפעם בחוזה זה.
- 6.8 הקבלן יאפשר ויסייע בכל הדרוש למפקח או לבא כוחו, או למורשה על ידו להיכנס בכל עת לאתר העבודות, ולכל מבנה שיבנה עליו ע"י הקבלן, ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי הקשורה בביצוע חוזה זה ולכל מקום שממנו מובאים חומרים, ציוד וחפצים כלשהם לביצוע חוזה זה.
- 6.9 מנהל הפרויקט מטעם הקבלן באתר הוא _____ ת"ז _____ (מצ"ב אישור מנהל עבודה).
- 6.10 בוטל.
- 6.11 הקבלן יעסיק מהנדס (בעל תעודת הסמכה ודיפלומה). המהנדס הוא _____.
- 6.12 כל אישורי היציקה באתר יעשו ע"י "המהנדס" ובכתב וירוכזו בידי הקבלן.
- 6.13 האחריות על הזמנת מכון הבדיקות תהא על הקבלן.
- 6.14 בוטל.
- 6.15 בוטל.
- 6.16 אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים להסכם זה בכל עניין הקשור לנושאים טכניים בבנייה ו/או לביצוע תימסר המחלוקת להכרעתו הבלעדית של בורר, מהנדס שזהותו תוסכם על ידי שני הצדדים ובהיעדר הסכמה, יפנו הצדדים ללשכת המהנדסים והאינג'נרים לשם מינוי בורר בתחום המחלוקת.

7. הספקת ציוד וחומרים

הקבלן מתחייב לספק לאתר הבנייה על חשבונו הוא את כל הציוד, החומרים, חומרי העזר והכלים הדרושים לביצוע העבודות. על הקבלן לספק ולהעביר את החומרים והציוד הדרושים לאתר הבנייה במועדים הקבועים בהסכם זה ולאחסנם על חשבונו, כל ציוד, אביזרים וחומרים המיועדים להיות חלק מן העבודות שהובאו לאתר הבנייה עוברים בעת הבאתם לבעלות המזמין. הקבלן לא יהיה רשאי להוציא כל חומר וכד' אשר הובא לאתר הבנייה בלי רשות מיוחדת בכתב מטעם המפקח.

8. איכות החומרים

8.1 כל החומרים, הפריטים והמוצרים הנועדים לביצוע העבודות, יהיו תואמים את תנאי הארץ ותנאי הפרויקט ויעמדו בדרישות כל דין, לרבות, תו תקן ישראלי של מכון התקנים ו/או כל תקן מחייב אחר ככל וקיים ואין בהם דבר העלול לשבש את תפעולו הסדיר של הפרויקט או לגרום לנזק ו/או הפסד בעתיד.

8.2 המפקח רשאי לדרוש המצאת כל מסמך, פרוספקט, מפרטי חומרים, קטלוג, דוגמת ספר הוראות הפעלה, אחזקה ושימוש, הוראות תפעול ו/או אחזקה ו/או טיפול, כתב אחריות ושרות וכיו"ב הקשורים בציוד ו/או בחומרים, איכותם, תוצרתם וכיו"ב. אישור כאמור לא ישמש בידי הקבלן כהסכמה או כהודאה, כי הציוד והחומרים מתאימים להוראות החוזה ו/או לביצוע העבודות.

8.3 לא יוכל הקבלן לעשות כל שינוי בחומרים ובציוד לגבי איכותם, סוגם ותוצרתם אלא בהתאם להוראות הסכם זה

לדרישת המפקח, הקבלן ימציא למפקח, על חשבון הקבלן, דגמים ודוגמאות של חומרים ומוצרים לאישור המפקח. הדגמים ו/או דוגמאות יחתמו ע"י המפקח והקבלן ויוותרו ברשות המפקח.

8.4 על הקבלן להגיש לאישור המפקח מפרטים, תרשימים ושמות יצרנים וספקים של חומרים שבדעתו להשתמש בהם. הקבלן מתחייב שלא ישתמש בביצוע העבודות אלא בחומרים שמקור אספקתם אושר ע"י המפקח מראש ובכתב ושנבדקו ונמצאו כשרים לייעודם ע"י המפקח. סופקו חומרים ע"י המזמין - אין עובדה זו כשלעצמה גורעת מאחריות הקבלן לפי פסקה זו, אלא אם הודיע למזמין בכתב בהזדמנות הראשונה הסתייגותו מהשימוש בחומרים הנ"ל תוך פירוט נימוקיו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - בדיקה ואישור מוקדמים של חומרים הוא תנאי מוקדם לשימוש חומרים בסדרות ותנאי מוקדם לשימושם בעבודות בכפוף להוראות הסכם זה.

9. קבלן עצמאי

העדר יחסי עובד - מעביד

9.1 מוסכם ומוצהר בזה, כי ביחסיו עם המזמין פועל הקבלן (וכל מי מטעמו) כקבלן עצמאי ובלתי תלוי ולא יחולו יחסי "עובד - מעביד" בין המזמין לבין הקבלן ו/או לבין מי מטעמו לרבות עובדי הקבלן ולרבות קבלני משנה. כל פעולות הקבלן והבאים מטעמו תוך כדי, עקב ובקשר עם, ביצוע העבודות יעשו על ידי הקבלן כקבלן עצמאי העובד על סיכונו הוא ועל אחריותו הוא. הקבלן פוטר בזה את המזמין מכל אחריות לפגיעה ו/או נזק לרכושם ו/או לגופם שלו או של עובדיו או של הבאים מכוחו או מטעמו ואף מכל אחריות הנובעת מיחסי "עובד - מעביד", אף במקרה שעלול להינתן להסכם זה פירוש על פיו קיימים יחסי "עובד - מעביד" בין המזמין לבין הקבלן, הקבלן ישפה ויפצה את המזמין בגין כל נזק שיגרם לו ובגין כל סכום והוצאה שיידרש לשלם בגין פגיעה או נזק כאמור, כאשר הסכום כאמור יחשב חוב המגיע למזמין מאת הקבלן על פי הוראות הסכם זה.

9.2 הקבלן מתחייב להימנע מכל מעשה ו/או מחדל, העלול ליצור או לגרום את הרושם, כי הינו עובד של המזמין, או שהיחסים בינו לבין המזמין הינם שונים באופן כלשהו מאלה המוגדרים בהסכם זה.

- 9.3 להסרת ספק מוצהר ומובהר, כי ביצוע העבודות ומילוי התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה, יבוצעו על ידו כקבלן עצמאי, הפועל על סיכנו ואחריותו הוא, וכי אין בהוראות ההסכם כדי להטיל על המזמין אחריות ו/או חבות כלשהי בגין מעשיו ו/או מחדליו של הקבלן כלפי אדם ו/או גורם כלשהו.
- 9.4 הקבלן והוא לבדו, ישא על חשבונו, בכל העלויות והתשלומים, המיסים וההיטלים החלים עליו ועל מי מטעמו, לרבות, עובדיו והוא האחראי היחיד מול כלל הרשויות בקשר עם האמור לעיל.
- הקבלן ינהל כדין תיקים אצל רשויות המס, עבורו ועבור עובדיו והוא ידאג לשלם במועד את כל התשלומים החלים עליו בקשר לכך ובקשר לביצוע העבודות.
- 9.5 מוסכם בין הצדדים, כי אם בית משפט ו/או גורם מוסמך כלשהו יחליט למרות כוונת הצדדים המפורשת, כאמור לעיל, כי הקבלן הינו עובד של המזמין, אזי ישפה הקבלן את המזמין, על כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו עקב כך, לרבות חובות מעביד ו/או תשלום בגין תאונת עבודה לקבלן ו/או למי מטעמו. הקבלן מתחייב, באופן בלתי חוזר, לשפות ו/או לפצות את המזמין, מייד עם דרישתו הראשונה, בכל סכום שיהא עליו לשלם עקב כל חיוב שיוטל עליו, לרבות שכ"ט עו"ד, ושיסודו נעוץ בקביעה כי המצב העובדתי ו/או המשפטי שונה מהמוצהר בסעיף 9.1 להסכם זה.
- 9.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שבמידה ויקבע בעתיד, על ידי גורם מוסמך כלשהו, כי בתקופת חלותו של הסכם זה, התקיימו בין הצדדים יחסי עובד – מעביד וכי על המזמין לשלם לקבלן שכר ותנאים נוספים המתחייבים על פי כל דין, מוסכם על הצדדים כי כל התשלומים שקיבל הקבלן על פי הסכם זה, ייחשבו כהלוואה צמודת ערך וכי יערך חישוב מחדש של כל הסכומים שהיה על המזמין לשלם לקבלן ולמי מטעמו כעובד, על פי שכר המינימום שחל בתקופת ההסכם וכי כל סכום עודף שקיבל הקבלן, יוחזר על ידו מייד עם קבלת הדרישה, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית שנתית בשיעור המרבי המותר על פי כל דין, לגבי הלוואות צמודות מדד.
- 9.7 מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי הוראות והתחייבויות הקבלן בהתאם לסעיף זה, בקשר עם ביצוע העבודות, יחולו גם אם הקבלן יועסק בעתיד על ידי המזמין כעובד, בכל תפקיד שהוא. מבלי לפגוע בהצהרות ובהתחייבויות הקבלן כאמור לעיל, מתחייב הקבלן, כי אם יחליט בית המשפט או גורם מוסמך כלשהו, כי המצב המשפטי לגבי תקופת הסכם זה שונה מהמוצהר בסעיף 9.1 לעיל, אזי כל סכום ו/או תשלום אשר יקבל הקבלן עקב קביעה כאמור, ייחשב כחוב של הקבלן למזמין, והמזמין יהא רשאי לקזז מכל סכום אשר יגיע לקבלן, לרבות משכר עבודה ופיצויי פיטורין.

10. אחריות וביטוח

- 10.1 אחריות לנזיקין במקרקעין, במבנה, בחומרים ובעבודות
- 10.1.1 מיום העמדת האתר, כולו או מקצתו, לרשות הקבלן ועד מתן תעודת השלמה למבנה או למסירתו לרוכשים ו/או למזמין לפי המאוחר, יהיה הקבלן אחראי לשמירת החומרים, הציוד, המתקנים והדברים האחרים שהובאו על ידי הקבלן לאתר או שהועמדו לרשות הקבלן על ידי המזמין לצורכי ביצוע העבודות, או חומרים וציוד שהובאו לאתר ע"י המזמין או ע"י קבלנים אחרים לצרכים אחרים ו/או ע"י הרוכשים השונים (להלן בסעיף זה: "האמצעים").
- בכל מקרה של נזק או אבדן, למקרקעין ו/או למבנה ו/או לאמצעים יהיה על הקבלן לתקן מיד על פי דרישת המזמין ולשביעות רצון המפקח את הנזק על חשבונו הוא.

לא תוקן הנזק ע"י הקבלן במועד שנקבע ע"י המפקח אזי הזכות למזמין לתקן את הנזק על חשבונו ועל הקבלן לשפות את המזמין מיד עפ"י דרישתה בגין כל הוצאה כתוצאה מתיקון הנזק.

המזמין יהא רשאי לקזז כל הוצאה כאמור מכל סכום המגיע לקבלן, ככל שיגיע.

הקבלן מתחייב שעם השלמת העבודה יהיו המקרקעין והמבנה על יחידות הדיור והאמצעים, במצב תקין ומתאים בכל פרטיו להוראות החוזה.

10.1.2 הוראת הסעיף לעיל תחול גם על כל נזק שנגרם על ידי הקבלן תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק שבוצעו "בתקופת הבדק" אף לאחר מתן תעודת ההשלמה למבנה.

נזק לגוף ולרכוש

10.2

הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לגוף ו/או לרכוש, אשר יגרם למזמין ו/או לצד ג' כלשהו במישרין ו/או בעקיפין כתוצאה ו/או בקשר עם מעשה או מחדל כלשהו, של הקבלן, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם וכל מי שנתון למרות הקבלן או קבלני משנה או פועל לפי הזמנתם או הרשאתם באופן ישיר או עקיף, בתקופת ביצוע העבודות על פי חוזה זה, בקשר עם ביצוע העבודות על פי חוזה זה או איזה חלק מהן, בין אם תבוצענה בהתאם לחוזה ומכוחו ובין אם לא ובין אם אירוע הנזק יקרה בתחומי אתר העבודות ובין אם מחוצה לו. אחריות הקבלן כאמור תחל מעת מתן צו התחלת העבודה ותמשך עד להשלמת העבודות ולאורך תקופת הבדק.

נזיקין לעובדים

10.3

הקבלן לבדו יהיה אחראי בגין כל אבדן או נזק שייגרם לעובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו הישיר או העקיף של הקבלן כתוצאה מאירוע תאונתי או כל נזק אחר שייגרם עקב ותוך כדי ביצוע העבודות ובתקופת הבדק ובקשר לכך והוא מתחייב לשאת לבדו בכל פיצוי או שיפוי המגיעים על פי דין בגין נזק כאמור.

שיפוי המזמין

10.4

אם המזמין יחויב לשלם לצד שלישי דמי נזק או פיצויים כלשהם בגין נזק מהנזקים המנויים בסעיפים 10.1 - 10.3, מתחייב הקבלן לשפות את המזמין בגין כל סכום אותו ידרוש לשלם כאמור ומייד עם קבלת דרישת המזמין לתשלום.

השיפוי משמעו שהקבלן ישלם תחת המזמין כל סכום שהמזמין יחויב לשלם ו/או עלול לשלם עקב דרישה ו/או תביעה תלויה ועומדת או פסק דין חלוט. כל סכום שישולם ע"י המזמין כדמי נזק או פיצויים שנפסקו כנגדו יראוהו כחוב המגיע למזמין מהקבלן לפי חוזה זה, והמזמין רשאי לקזז ו/או לעכב חוב זה, מכל סכום שיגיע לקבלן ממנה בכל זמן שהוא או לגבותו בכל דרך אחרת. הוגשה תביעה נגד המזמין אך טרם התבררה רשאי המזמין לעכב כספים המגיעים לקבלן שיהיה בהם לכסות סכום התביעה עד קבלת פסק דין חלוט והם ישמשו ערובה לפירעון החוב הפסוק, ובלבד שהמזמין לא נפרע מחברת הביטוח שביטחה את הפרויקט.

שחרור מאחריות

10.5

מוסכם במפורש כי המזמין וכל אדם או גוף הפועלים מטעמו, לא יישאו בשום אחריות מכל סוג שהוא כלפי הקבלן או כלפי אדם אחר והקבלן מוותר מראש על כל עילת תביעה נגד הנ"ל הנובעת מהעניינים המפורטים לעיל.

הקבלן מוותר בזאת על כל עילת תביעה כנגד המזמין, המזמין ו/או מי מטעמו וכל הבאים מכוחם בגין כל נזק שייגרם לקבלן, לרכושו, ו/או לגוף ו/או לרכושו של עובדיו או כל הבאים מטעמו.

10.6 הקבלן יהיה חייב לתקן לפי דרישת המזמין גם כל נזק הנגרם לעבודות מחמת גורם שהקבלן אינו אחראי לו ו/או גורם שלא חלה על הקבלן החובה לבטחו, ואולם במקרה זה תחולנה הוצאות התיקון על המזמין, ותמורת המחיר תקבע בהסכמה בין הצדדים מראש, בהתאם להוראות סעיף 13 להלן, שיחול בשינויים המחויבים.

10.7.1 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לפי חוזה זה או לפי כל דין, ומבלי שהמזמין נוטל על עצמו אחריות כלשהי כלפי הקבלן, יבחר המזמין אם לערוך המזמין פוליסות ביטוח עבודות קבלניות. הקבלן מצהיר ומאשר בזה כי הוא יהיה מנוע מלהעלות טענה, תביעה או דרישה מכל מין וסוג שהוא באשר לתוכן או היקף ביטוח העבודות הקבלניות.

ככל שלדעת הקבלן קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות או לערוך ביטוחים נוספים, מתחייב הקבלן להוסיף או לערוך את הביטוח הנוסף כאמור, על חשבונו הוא.

הקבלן מתחייב לקיים כל תנאי הפוליסה כלשונם ככל שהתנאים תלויים ומתייחסים אליו.

מובהר, כי המזמין יוכל לשעבד לטובת הבנק המלווה, את כל זכויות המזמין בהתאם להסכם זה ו/או כל התחייבויות הקבלן כלפי המזמין בהתאם להסכם זה, לרבות כל הזכויות בהתאם לפוליסות הביטוח שיערוך הקבלן בהתאם להסכם זה.

10.7.2 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן על פי חוזה זה או על פי כל דין, מתחייב הקבלן על חשבונו הוא לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים להלן הכוללים ביטוח כל הסיכונים (ALL RISK) (שכולם יחד יקראו "ביטוחי הקבלן"):

א. ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך \$ 200,000 בגין נזק אחד.

ב. ביטוח לציוד המשמש לעבודות הפרוייקט ואינו מהווה חלק ממנו.

ג. ביטוח "חבות מוצר" – בגין חבותו של הקבלן בגין נזק לגוף ו/או לרכוש עקב פגם ברכוש המוקם, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$ 700,000 למקרה אחד ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לכלול סעיף "חבות צולבת" על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחידי המבוטח. הקבלן יערוך הביטוח ממועד מסירת העבודות (או חלקן) למזמין, ולכל תקופה בה הוא עלול להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין.

ד. ביטוח חבות מעבידים, מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין תוך כדי ועקב ביצוע העבודות לגופו של כל אדם, לרבות עובדי הקבלן, קבלני משנה ועובדיהם, וכל המועסקים בפרוייקט, בגבולות אחריות של \$ 8,000,000 לעובד, ו-30,000,000 \$ למקרה ולמצטבר.

ה. ביטוח האחריות כלפי צד ג', בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שיגרמו באתר לצד שלישי, יהיה בסכום המקובל בפרוייקטים הדומים לפרוייקט נשוא הסכם זה, ובכל מקרה לא יפחת מ-4,000,000 \$ בגין מקרה ביטוח אחד ו-7,000,000 \$ במצטבר.

10.7.3 ביטוחי הקבלן יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם ו/או שלא לחדשם, אלא אם כן מסר המבטח למזמין הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן 60 יום מראש.

10.7.4 שם המבוטח בביטוחי הקבלן יורחב ויכלול גם את המזמין. ביטוחי הקבלן יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו לתחלוף (SUBROGATION) נגד כל יחיד מיחידי המבוטח, בני משפחותיהם וכל אדם או גוף שלמבוטח זיקה אליו או שהמבוטח התחייב בכתב לשפוטו, או הקשור לעבודה.

10.7.5 הקבלן מתחייב להמציא לידי המזמין מיד עם דרישתו ובטרם תחילת העבודות ועל מנת שהקבלן יוכל להתחיל בעבודות, העתקים חתומים של ביטוחי הקבלן בהתאם לאמור בהסכם זה. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בהעתקי ביטוחי הקבלן לבין האמור בחוזה זה, לדרישת המזמין, מתחייב הקבלן לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות חוזה זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת הביטוחים האמורים, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ולא תטיל אחריות כלשהי על המזמין ולא תצמצם את אחריותו של הקבלן על פי חוזה זה או על פי כל דין.

10.7.6 הקבלן מתחייב לקיים את כל תנאי הביטוחים הנערכים על פי האמור בסעיף זה, כן מתחייב הקבלן לשתף פעולה עם המזמין לשם שמירה ומימוש זכויות המזמין על פיהם.

10.7.7 המזמין שומר לעצמו את הזכות לבצע שינויים בפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות הנזכרת בסעיף 10.7.1 לעיל, אולם כל שינוי שיש בו כדי לצמצם את היקף הכיסוי הניתן לקבלן יובא לידיעתו בכתב. הקבלן מצהיר כי הוא מבין ומודע למשמעות אי הצבת שמירה קרי אי כיסוי נושאי פריצה וגניבה ע"י חברת הביטוח והוא יישא בכל האחריות לכך.

10.7.8 הוראות סעיפים אלה אינן באות לגרוע מחיובי הקבלן לפי חוזה זה.

10.7.9 לא התקשר הקבלן בכל חוזה הביטוח, אשר עליו להתקשר בהם על פי הוראות החוזה, או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים העומדים למזמין עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין (לרבות לראות במחדלי הקבלן כאמור לעיל, הפרה יסודית של הסכם זה):

א. המזמין רשאי, לאחר שנתן לקבלן התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בחוזה הביטוח תחתיו ו/או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזה הביטוח.

ב. עשה המזמין כאמור בפסקה א' יחולו כל הוצאותיו על הקבלן.

ג. אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מחובות הקבלן המפורטות בסעיף זה, או כדי להטיל על המזמין חבות כלשהי.

11. התחייבויות המזמין

11.1 הצדדים מסכימים, כי בתמורה לקיום כל התחייבויותיו של הקבלן בהסכם זה, יקבל הקבלן (בקיזוז סכום התמורה בהסכם המכר), סכום סופי השווה בשקלים ל- 12,000,000 ש"ח כולל מע"מ (להלן: "התמורה") כמפורט בנספח התמורה והתשלומים המצורפים להסכם זה **בנספח ו'**, ומהווים חלק בלתי נפרד מן ההסכם, בהתאם לעבודות שיבוצעו בפועל ועל פי אישור המפקח.

(להלן: "מחיר העבודות" או "שכר החוזה").

11.2 התמורה המפורטת בנספח התמורה (נספח ו'), כוללת את המע"מ כפי שעור במועד החתימה על הסכם זה (17%). ככל ויהיה עדכון בחקיקה לגבי שיעור המע"מ תשתנה התמורה בהתאם לשיעור המע"מ החדש. הקבלן ימסור למזמין חשבונית מס כחוק בהתאם לשיעור המע"מ החל בגין כל תשלום ותשלום כנגד קבלת כל תשלום מהמזמין.

11.3 מחיר העבודות (שכר החוזה) (לרבות התמורה בהסכם המכר) כולל את כל הנדרש לביצוע ולמסירתן של העבודות למזמין וביצוע בדק לגביהן, בהתאם להוראות החוזה לרבות רווח הקבלן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הוא כולל את:

- 11.3.1 תאום עם כל הגורמים הפועלים באתר.
- 11.3.2 כל החומרים, הפחת והמסים החלים ו/או שיחולו עליהם לרבות מס קנייה, בלו, מכס, מע"מ וכו'.
- 11.3.3 השימוש באמצעים.
- 11.3.4 כל הנדרש לביצוע העבודות בהתאם לתנאי החוזה, לרבות עבודות שתאורן לא מצא את ביטויו בנספחים אולם הן דרושות לביצוע העבודות או מתחייבות באופן אחר מהחוזה או מהנספחים, ולרבות כל עבודה ו/או פעולה שידרשו ע"י רשות כלשהי ובתנאי שאין תוספת חומר ושינוי מהותית.
- 11.3.5 ניקוי האתר מפסולת.
- 11.3.6 הכשרת דרכי גישה לאתר ודרכים זמניות ועוקפות, אחזקתם וביטולם לאחר גמר העבודות.
- 11.3.7 מוסכם על הצדדים כי שכר החוזה הינו פאושלי סופי ומוחלט כולל כל הוצאה ותשלום שיידרשו עד למסירת מפתח למזמין/רוכש, השלמת יחידת הדיור כולל עבודות הפיתוח לבנין וקבלת טופס 4 ותעודת גמר.
- 11.3.8 הקמת מבנים זמניים ציודם ואחזקתם, לשימוש הקבלן והמפקח ו/או המזמין.
- 11.3.9 הגנה ושמירה על העבודות, החומרים, האמצעים, (לרבות חומרים ואמצעים של המזמין), העובדים וצד שלישי בפני גניבה, אבדן ופגיעה.
- 11.3.10 הנהלת עבודה, מדידה, סימון, הכנת לוחות זמנים וניהולם והוצאות משרדיות.
- 11.2.11 המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה (בהתאם לחלקו של הקבלן בקרקע), כולל המסים הסוציאליים, כגון - תשלומים למוסד לביטוח לאומי, מס מקביל, תשלומים לקרן לביטוח של פועלי הבניין והכל עפ"י דין.
- 11.3.12 הוצאות הערבויות, הביטוחים ויתר ההוצאות הקשורות בקיום החוזה.
- 11.3.13 אחריות לטיב העבודה וביצוע הבדק.
- 11.3.14 רווח הקבלן.
- 11.3.15 כל ההוצאות הישירות והבלתי ישירות של הקבלן, הקשורות בעבודות קבלנים מיוחדים, קבלני המשנה והקבלנים האחרים.
- 11.3.16 כל יתר ההוצאות המתחייבות מהחוזה וביצועו, ובכלל זה התקורה והוצאות המימון.
- 11.3.17 כל אלה אלא אם הותנה במפורש אחרת בחוזה.

11.4 הסכומים המשתלמים עפ"י האמור בסעיף 11.1 ישולמו בתשלומים במעמד החתימה על הסכם זה סך של 4,800,000 ₪ כולל מע"מ ואלו היתרה תשולם עד ולא יאוחר מיום מסירת החזקה ביחידות וקבלת הערבויות בהתאם להוראות הסכם זה.

11.5 בוטל.

11.6 בוטל.

11.7 בוטל.

12. איסור הסבה:

12.1 הקבלן אינו רשאי להסב, לשעבד, להמחות, למשכן או להעניק כל זכות מזכויותיו או התחייבות מהתחייבויותיו הנובעות מחוזה זה או מחלקו, במישרין או בעקיפין, לאחר או לאחריים.

ככל שהקבלן הינו תאגיד, לא יהא רשאי הוא להעביר מניות ו/או זכויות בתאגיד ללא קבלת הסכמת המזמין מראש ובכתב.

- 12.2 המזמין או מי מיחידו יהיו רשאים להסב את זכויותיהם או התחייבות מהתחייבויותיהם בהסכם זה לאחר או לאחרים לרבות רוכשים חדשים ובלבד שזכויות הקבלן עפ"י הסכם זה לא תפגענה וזאת בכפוף לאישור הבנק המלווה.
- 12.3 הקבלן רשאי לבצע עבודות ע"י קבלני משנה. הקבלן לא יופטר מאחריותו ומהתחייבויותיו לפי החוזה, ישא באחריות מלאה לכל מעשיו ומחדליו של כל קבלן משנה כזה ויהיה אחראי כלפי המזמין באופן מלא בכל הנוגע לעבודה המבוצעת ע"י קבלן המשנה, כאילו על הקבלן לבצעה ואכן בצעה בעצמו.
- 12.4 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לפי סעיף 12.3 לעיל על הקבלן להבטיח, כי על כל קבלן משנה תחולנה כל התחייבות הקבלן לפי החוזה וכי ימלא אחריהם. על הקבלן לכלול בכל חוזה שיעשה בינו ובין קבלן משנה הוראות המבטאות את האמור לעיל בסעיף זה והמבטיחות את ביצועו.
- בהתאם להוראות הסכם זה, הקבלן יפסיק עבודת קבלן המשנה לפי דרישת המפקח, ועליו לגרום לכך שקבלן המשנה לא יבוא בכל טענה ובכל תביעה כלפי המזמין בקשר עם הפסקת עבודתו.

13. שינויים ותוספות עתידיים

- 13.1 כל שינוי או תוספת לעבודות עפ"י הסכם זה יבוצע ע"י הקבלן לפי דרישת המזמין ו/או מי מטעמו ו/או הרוכשים בכפוף למילוי התנאים המצטברים כלהלן:
- 13.1.1 הקבלן ימנה אדם מקצועי בעל הכשרה מתאימה מטעמו, אשר יועסק מטעמו במתכונת של חצי משרה לפחות או בהתאם לצורכי המזמין/רוכש (לפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין) אשר יטפל בכל נושא שינויים ותוספות. בגין כל דירה לגביה יתבקשו שינויים, ישלם בעל הדירה עבור פתיחת תיק שינויים סך של 2,500 ₪ בתוספת מע"מ לקבלן.
- 13.1.2 לוח זמנים לביצוע המבנה לא יידחה או ישתנה אלא עפ"י ההסכם, למעט אם המזמין ו/או הרוכש/ים חתמו ואישרו את תקופת הדחייה. בעניין זה לא תישמע כל טענה בע"פ מכל צד שהוא.
- 13.1.3 מחירון לתוספות ושינויים אשר יאושר מראש ובכתב ע"י המזמין **כנספת ט'** (להלן בסעיף זה: "מחירון השינויים"). הקבלן יגבה את הכספים מהרוכשים לפי מחירון השינויים בלבד. המחירים לגבי סעיפים אשר אינם מופיעים במחירון השינויים יקבעו לפי מחירון דקל בהנחה של 15% עבור עבודות מסוג השינוי המבוקש.
- 13.1.4 הקבלן יקבל את השינויים מהרוכשים ו/או מהמזמין, ידאג ויהיה אחראי לשמירה על חוק התכנון והבנייה וכללי הת.ב.ע., היתרי הבניה והתקנון, היתרי הבניה וכן על יתר התקנים והתקנות בקשר לכל שינוי/ תוספת שהיא אשר אותה נדרש לבצע.
- 13.1.5 הקבלן מתחייב להודיע למזמין על המועד האחרון בו ניתן יהיה לבצע את השינוי במקרה בו הצדדים, לרבות הרוכשים, לא הגיעו להסכמה באשר לביצוע השינוי על ידי הקבלן, יהא המזמין ו/או מי מטעמו רשאי לבצע את השינוי בעצמו לאחר מסירת הדירה למזמין ובלבד שהשינוי לא יפגע בחזית הבניין, בקונסטרוקציה של הבניין ולא יהווה חריגת בנייה. היה בביצוע השינוי על ידי המזמין כדי לפתור את הקבלן מביצוע עבודה שהייתה מוטלת עליו על פי הסכם זה, יקבל המזמין עבור מבקש השינוי זיכוי בגין החלק שלא בוצע על ידי הקבלן כאמור, וזאת על פי העלויות שהיו אמורות להיות לקבלן בגין העבודה שלא ביצע.
- 13.1.6 ביצוע השינוי ע"י המזמין לא יפגע או יפחית מגבולות האחריות של הקבלן על כל העבודות/ המבנה/ יח"ד. יחד עם זאת מוסכם כי במקרה

שהקבלן יטען שהשינוי שבוצע ע"י המזמין הוא הגורם לקיומו של ליקוי כזה או אחר נטל הראיה לכך יחול על הקבלן.

13.2 הקבלן מסכים ומאשר, כי ידוע לו, כי ככל ויידרשו שינויים ותוספות הם ישולמו מההון העצמי בלבד של מבקש השינויים כאמור ולבנק אין כל התחייבות בעניין זה כלפי הקבלן. מוסכם, כי מזמין שיבקש שינויים כאמור לעיל, יחתום על נספח שינויים ויתחייב באופן אישי כלפי הקבלן לתשלום עבור השינויים, כאשר המזמינים ביחד ולחוד לא יהיו אחראים כלפי הקבלן לתשלום וכן ידוע לקבלן, כי התשלום בגין תוספות ושינויים אינו מאושר על ידי הבנק המלווה והוא מוותר על כל טענה או דרישה כלפי המזמינים ו/או הבנק ביחס לדרישות בגין תוספות ושינויים והוא מתחייב לפנות בגין האמור למזמין בלבד, אשר הזמין את השינויים והתוספות וחתם על הסכם פרטני מול הקבלן. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי המזמין יהיה רשאי לבקש מהקבלן לבצע בדירות המזמין שינויים ללא תוספת עלות, הכוללים הזזת או ביטול מחיצות פנים או תוספת של מחיצות בכל דירה ובתנאי שהכמויות או החומרים לא יגדלו, ובלבד והדרישה לשינוי תבוא קודם ליציאת תקרת הקומה בה נמצאת הדירה, ובלבד שלא תהיה כרוכה בשינויים קונסטרוקטיביים או שינויים במערכות ורטיקליות.

13.3 מובהר כי כל שינוי שיידרש בהיקף העבודות שעשוי להגדיל את סכום התמורה על-פי הסכם זה, מחייב, בנוסף להסכמת הצדדים להסכם זה, גם את הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב. במידה והבנק המלווה ידרוש הוצאת ערבות בנוסח חוק המכר על סכומי השינויים, יישא המזמין בעלות הוצאת הערבות.

14. עובדים

14.1 הקבלן מתחייב לספק על חשבונו הוא את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה עליהם ואמצעי התחבורה בשבילם וכל דבר אחר הכרוך בכך.

14.2 הקבלן מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים שקיבלם לעבודה כדן, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות תוך המועד הקבוע לכך בחוזה. הקבלן חייב לדאוג לרשימות תעסוקה והיתרי עבודה לעובדיו באם הם עובדים/ זרים ו/או עובדי שטחים.

14.3 הקבלן ישלם שכר עבודה כמקובל בענף לעובדים שיועסקו על ידו ויקיים תנאי עבודה בהתאם לקבוע ע"י האיגוד המקצועי.

14.4 הקבלן מתחייב לשלם בעד העובדים את כל המיסים, והתשלומים הנדרשים עפ"י דין.

14.5 אם יעסיק הקבלן עובדים זרים, יפעל עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות לכך ויפעל לרווחת העובדים, תנאי מגוריהם ותנאי העסקתם/ משכורתם ותנאים הסוציאליים.

14.6 בוטל.

14.7 הקבלן יעמיד לצורך ניהול, ריכוז, פיקוח על עבודותיו מהנדס ביצוע, אשר ירכז את הפרויקט, בעל הסמכה מוכרת וניסיון של כ- 5 שנים לפחות בתחום בנייה זה בעל תפקיד זה יחתום בבקשה להיתר כאחראי לביצוע השלד. בצמוד לו יועסקו מנהלי עבודה מקצועיים, בעלי ניסיון, ותק והסמכה. כמו כן, יעסיק הקבלן מנהל עבודה רשום כחוק.

15. בטחונות :

15.1 הקבלן יבטיח את השלמת ביצוע דירות המזמין כאמור בהסכם זה וכן את הכספים שישלם המזמין למוכר על חשבון התמורה עפ"י הוראות הסכם המכר והסכם זה, בהתאם לסעיפים 1)2 ו-2)2 בלבד, לחוק המכר (דירות) (הבטחת

השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות")
וכן תקנות המכר(דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על
חשבון מחיר דירה), תשל"ה - 1975 (להלן: "התקנות") (להלן: "הערבות").

- 15.2 גובה הערבות יהיה בהתאם לשווי דירה גמורה בהתאם לשווי שנקבע ע"י
השמאי כהגדרתו בהסכם זה.
- 15.3 הקבלן מתחייב להמציא לפי דרישת הבנק, כתנאי לחתימת הסכם הליווי
הפיננסי, מימון עצמי או בטוחות אחרות להבטחת ביצוע התחייבויותיו על פי
הסכם הליווי הפיננסי.
- 15.4 המזמין יאפשר לקבלן רישום משכנתה בדרגה ראשונה על המקרקעין, לטובת
הבנק, בלשכת רישום המקרקעין, ובכל מקום אחר לפי דרישות הבנק להבטחת
חיובי הקבלן לבנק ככל שהם מתייחסים לפרוייקט (להלן: "המשכנתה").
מובהר כי המשכנתה תירשם על המקרקעין, בהתקיים התנאים הקבועים
בהסכם המכר בלבד.
- 15.5 סכום הערבות יוצמד למדד המחירים לצרכן בתקופת הערבות, כשהבסיס
להצמדה הוא המדד האחרון שפורסם לפני החתימה על הסכם זה.
- 15.6 הקבלן לבדו יישא בכל ההוצאות, העמלות והאגרות, מכל מין וסוג שהוא,
שהוצאת הערבות כרוכה בהן.
- 15.7 הערבות תופקד בידי ב"כ המזמין כנאמן. הנאמן יהיה רשאי להעביר את
הערבות למזמין במקרה של הפרה יסודית של החוזה מצד היזם והתקיים תנאי
המזכה את המזמין בביטול הסכם זה ובחילוט הערבות בהתאם לסעיף 18 להלן
ולהוראות החוק, ובכפוף לכך שהתרה בכתב בקבלן ונתן לו הזדמנות להסדיר
את עילת המימוש והקבלן לא הסדירה תוך 60 יום.
- 15.8 הערבות תוחזר לבנק המלווה בכפוף להשלמת דירות המזמין כשהן ראויות
לאכלוס כמפורט בהוראות הסכם זה (טופס 4 ותעודת גמר) (למעט השלמות
ותיקונים אשר היזם רשאי לבצע לאחר מסירת הדירות על פי הסכם זה) וכנגד
מסירת דירות המזמין למזמין וקבלת מכתב החרגה מוחלט בלתי מותנה מהבנק
המלווה לפיו המשכנתה המוטלת על המקרקעין לא תחול על הדירות שנמסרו
למזמין, טופס 50 בגין הפרוייקט.

16. השלמת מסירה אחריות ובדק

- 16.1 הקבלן יהיה אחראי בתקופת הבדק ובתקופת האחריות כמשמעותן בחוק המכר
(דירות) תשל"ג - 1973 לתקן כל פגם או נזק שהתגלה ביחידות הדירור, במבנה
ובעבודות הפיתוח הצמוד לבנין ובכל אחד מהם, החל ממועד מסירת החזקה
למזמין לגבי אותו מבנה או עבודה וזאת אם פגם או ליקוי כנ"ל נבעו מבנייה
לקויה, ו/או ביצוע לקוי ו/או משימוש בחומרים לקויים.
- להבטחת התחייבויותיו לבדק וטיב הבנייה בהתאם להסכם וכנגד החזרת
הערבות (סעיף 15 לעיל), ימציא הקבלן למזמין, כתנאי למסירת הערבות:
- ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית צמודה למדד המחירים לצרכן לפי
הפירוט הבא:
- 16.1.1 לתקופה של 12 חודש מיום קבלת טופס 4 - ערבות בנקאית לטיב הביצוע
בשיעור 4% מערך סכום החוזה והסכם המכר יחד.
- 16.1.2 לתקופה של 12 חודשים נוספים - ערבות בנקאית בשיעור 2% מערך
סכום החוזה והסכם המכר יחד.
- 16.1.3 בגמר כל מועד מהמועדים האמורים לעיל, יוחזרו הערבויות לקבלן
ובתנאי, שהקבלן עמד בכל תנאי ההסכם וביצע את תיקוני הבדק
והחתיים את הרוכשים על טופס הביצוע.

- 16.2 בגמר העבודות יודיע הקבלן בכתב למפקח כי העבודות מוכנות למסירה, ותוך 7 ימים מקבלת ההודעה יבקר מפקח באתר ויערוך פריטכל המתייחס למידת גמר העבודות ומצבן.
- 16.3 המפקח יקבע כי העבודות הושלמו רק בהמלא התנאים הבאים :
- 16.3.1 כל העבודות, לרבות השינויים, התוספות ו/או ליקויים הושלמו בהתאם להוראות הסכם זה. הקבלן בצע את התחייבותו לניכוי האתר מכל פסולת, שיירי בנין לפי הסכם זה. 16.3.2 הקבלן תקן על חשבונו כל נזק שנגרם כתוצאה מהעבודות ושהוא אחראי לתיקונו.
- 16.3.3 בוטל.
- 16.3.4 בוטל.
- 16.3.5 בוטל.
- 16.3.6 הקבלן מסר למזמין ו/או לרוכשי היחידות במבנה הוראות אחזקה ותפעול בהתאם לחוק המכר (דירות).
- 16.3.7 הקבלן מסר למזמין ו/או לרוכשים ובהתאם להחלטת המזמין, תעודות אחריות לבדק עפ"י נוסח תעודת האחריות המצורף לחוזה זה המסומן **כנספת טו'**.
- 16.3.8 הקבלן מסר למזמין את ערבות הבדק הנזכרת בסעיף 15.1 לעיל.
- 16.3.9 הקבלן מסר למזמין טופס 4 ותעודת גמר כדין מהרשות המקומית.
- 16.4 בוטל.
- 16.5 המפקח זכאי לסרב לקבל את העבודות אם לא הושלמו כאמור בסעיף 16.3 לעיל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 16.6 הקבלן יתקן בעצמו כל פגם או ליקוי שנדרש לתקנם בהתאם לאמור לעיל לא מאוחר מאשר תוך 30 יום מיום דרישת המזמין ו/או מי מטעמו לתיקון. היו הפגמים או הליקויים כאלה שתיקונם לא סובל דיחוי, יתקנם הקבלן מיד עם דרישת המזמין ו/או מי מטעמו.
- 16.7 לא מילא הקבלן אחר התחייבויותיו לפי סעיפים 16.1 ו- 16.6 לעיל ו/או היה תיקון הפגם או הליקוי דרוש באופן מיידי כדי למנוע נזק גדול בלא שתהא שהות להודיע על כך לקבלן, יהא המזמין רשאי אך לא חייב, לתקן את הפגם או הליקוי בעצמו או באמצעות אחרים, וזאת אחרי שנתן לקבלן שתי הזדמנויות לפחות לתיקון הליקוי. במקרה כזה יחזיר הקבלן למזמין את ההוצאות שהוצאו בקשר לתיקון מיד עם דרישה ראשונה. יובהר כי לקבלן הזכות לבצע תיקונים שאינם דחופים במסגרת תקופות הבדק הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 16.8 במועד מסירת הדירות, הקבלן ימציא למזמין העתקים של תעודות אחריות לציוד, לאביזרים ולחומרים אשר שימשו לעבודות והורכבו במבנים, ביחידות הדיור ובעבודות הפיתוח הצמוד לבניין וימחה למזמין ו/או לרוכשים כל זכויותיו בהתאם לתעודות אלו.
- 16.9 במועד השלמת המבנה וכתנאי לקבלתו ע"י המזמין יחתום הקבלן על מכתב אחריות אשר העתק ממנו (נספח יד' להסכם) יימסר לרוכש ויחייב הקבלן לכל דבר ועניין.
- 16.10 ביצוע עבודת בדק לא יפטור את הקבלן מאחריותו לתיקוני מגרעות או קלקולים, אם יתגלו מגרעות או קלקול כלשהם בעבודות למרות התיקון שכבר בוצע על ידי הקבלן, ואפילו נתגלו לאחר תקופת הבדק. במקרה זה יהיה על הקבלן לתקן שנית את אותה מגרעת או אותו הקלקול והוראות סעיף זה תחולנה גם על תיקון נוסף כזה. והכל כפוף להוראת כל דין.
- אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 8 ו- 16.7 לעיל.
- 16.11 ידוע לקבלן, כי אי קיום התחייבויותיו לביצוע תיקונים מקבלת דרישה בכתב בהתאם להוראות הסכם זה, יחייבו אותו לשלם למזמין ו/או לרוכשים נזקים נוספים ו/או נזקים עקיפים בגין הוצאות עבור חוות דעת ו/או הוצאות משפטיות.

מבלי לגרוע מהוראות כל דין ומהאמור בהוראת הסכם זה ובמיוחד מהוראת סעיף 16 לעיל, בין לפני תקופת הבדק ובין לאחר סיום תקופת הבדק, כל אחת לעניינה, יהיה הקבלן אחראי לכל פגם יסודי בעבודות למקרה והאחריות לכך מוטלת על הקבלן על פי כל דין ו/או לפי התחייבויותיו בחוזה וכן בכל אחד מהמקרים הבאים:

- א. אם הפגם היה מוסתר או הוסתר, או הסווה כדי מניעת התגלותו.
- ב. אם הפגם הושאר בעבודות בודעין על ידי הקבלן ו/או היצרן ולא נתגלה ע"י המזמין מכל סיבה שהיא.
- ג. אם הפגם נובע או קשור מהיפר כל חובה שבדין.
- ד. אם הפגם ניתן היה לגילוי רק בקרות מקרה כלשהו שלא ארע, אלא לאחר תקופת הבדק, ופגם זה נובע מהפרת הוראה מהוראות החוזה ו/או הוראות הדין.
- ה. פגם בעמידות העבודה מחמת אי קיום הוראות דין ו/או מחמת אי קיום התחייבות של הקבלן הכלולה בחוזה ייחשב תמיד ובכל עת כפגם יסודי.
- ו. ליקוי ו/או פגם מהותי ו/או יסודי בעבודות מחמת אי קיום הוראות דין ו/או התחייבויות שבחוזה.

- 18.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.
- 18.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהא המזמין רשאי בשל הפרת התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם זה בכל עת שהיא ו/או לממש את הערבויות (כל ערבות בהתאם לתנאי מימושה) שהקבלן מסר בידי המזמין לפי הסכם זה, המזמין יידע את הקבלן על רצונו לפעול עפ"י סעיף זה וייתן אפשרות לקבלן לתקן מעשיו במשך 15 ימים.
- 18.3 ביטל המזמין את החוזה על פי הוראות הסכם זה, והביטול אושר בפסק דין חלוט, - יהיה המזמין רשאי לתפוס את האתר ולסלק את ידו של הקבלן ממנו ולהשלים את ביצוע העבודות בעצמו או באמצעות קבלן אחר או בכל דרך אחרת ולשם כך להשתמש בכל החומרים, האלמנטים, הציוד והמתקנים וכל חלק מהם, הנמצאים באתר לרבות אלו של הקבלן או למכור אותם או כל חלק מהם, ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע למזמין מהקבלן לפי הסכם זה, אם מגיע, וכל הוצאה או נזק שיגרמו למזמין כתוצאה מכך יזקפו לחובת הקבלן.
- 18.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המזמין לתבוע מהקבלן מלוא נזקו בפועל.
- 18.5 בוטל.
- 18.6 מובהר כי הקבלן לא יהיה רשאי לקזז ו/או לעכב כל סכום המגיע ממנו למזמין, ו/או למי מטעמו, כל חוב של המזמין כלפיו והוא מותר מראש ובאופן בלתי חוזר' על כל זכות כלפי הקבוצה, הן בגין חובות הקשורים לפרויקט והן בקשר עם התחייבויות מחוץ לפרויקט - והכל בין אם הסכומים המגיעים למזמין ו/או למי מטעמו או חובות המזמין לקבלן כאמור כנגד ההקבלן מקורם בהסכם זה ו/או הם נובעים מכל מקור אחר, לרבות אך לא רק, כל התקשרות אחרת בין הצדדים.

19.1 המזמין יהיה רשאי לתפוס את אתר העבודה ולסלק את ידו של הקבלן ממנו ולהשלים את העבודות בעצמו או באמצעות קבלן אחר או בכל דרך אחרת, ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, או בכל חלק מהם שבאתר העבודות לרבות אלו שהובאו למקום ע"י הקבלן או למכור אותם או כל חלק מהם ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע למזמין מהקבלן לפי ההסכם בכל אחד מהמקרים המנויים להלן והקבלן לא יהא רשאי להתנגד בכל דרך ואופן שהוא לאמור לעיל ולא יהיו לו כל זכות, סעד או תביעה כנגד המזמין בשל כך

20. הוראות שונות

- 20.1 ויתור של אחד הצדדים על הפרה או על אי קיום התחייבות של הצד השני, או התעלמות מהפרה או מאי קיום כאלה, לא יחשבו כוויתור על זכות כלשהי העומדת לצד הנפגע עקב ההפרה ו/או מניעה לתבוע לפיו.
- 20.2 כל צד יישא במסים החלים עליו לפי הדין בשל העסקה נשוא הסכם זה.
- 20.3 הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הנוגע לנושאו וכל זיכרון דברים, הסכמה או הבטחה קודמים, בטלים בזה.
- 20.4 כל תיקון/ שינוי או תוספת להסכם זה יעשה בכתב בלבד ויחייבו רק לאחר חתימתם ע"י שני הצדדים.

21. הודעות

- 21.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה יהיו כדלקמן:
המזמין: במשרד עוה"ד ליבוביץ שער ושות', רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
הקבלן: ברח' טרומפלדור 54 חיפה
- 21.2 וכל הודעה שתשלח בדואר רשום אל צד מהצדדים לפי הכתובת הנ"ל תיחשב כאילו התקבלה בתוך 72 שעות מעת מסירתה בבית הדואר בישראל ואם נמסרה ביד – בשעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים:

המזמין

הקבלן

אישור:

אישור:

--	--	--

הערות:

1. לא תבוצע חלוקה לשלבי משנה פרט לשלבים הנ"ל.
2. לא יבוצע תשלום לביצוע חלקי של השלבים הנ"ל.
3. בוטל.
4. אחוזי הביצוע יחושבו לפי שלבים בכל יחיד.

נספח ז'

הוראות/ הנחיות היתר הבניה ונספחיו (לא מצורף במעמד החתימה על ההסכם).

נספח ח'

לוח זמנים - מאושר ע"י הצדדים

נספח ט'

מחירון תוספות ושינויים

נספח י'

נוסח כתב ערבות ביצוע

נספח יא'

נוסח כתב ערבות לתקופת הבדק

נספח יב'

צו התחלת עבודה

תאריך: _____

לכבוד

לידי _____

רח' _____

הנדון: צו התחלת עבודה

הנד/כס מתבקש/ים להתחיל בביצוע העבודות כדלהלן: **תיאור העבודה**: לפי חוזה שנחתם ביום _____ (להלן: "החוזה").

המקום: מגרש 230 הידוע כחלקה 219 בגוש 10925, בשטח של 1,170 מ"ר, ברחוב חטיבת כרמלי 54, שכונת נווה גנים בחיפה.

1. מועד התחלת ביצוע העבודות - לא יאוחר מיום _____ ומועד סיום תוך תקופה של _____ חודשים, כולל תקופת התארגנות, דהיינו עד _____, ובהתאם ללוח המזנים שנקבע על ידי הצדדים (נספח ח' לחוזה).
2. ביצוע העבודה לפי צו זה יהיה כפוף לכל תנאי החוזה, על כל מסמכיו ונספחיו, חוקים ארציים וחוקים של הרשות המקומית.
3. המפקח יהיה _____ .
העבודה תבוצע בהתאם לתכנון של _____.
4. הנד/כס אחראי/ים באופן בלעדי לנקיטת כל אמצעי הבטיחות הדרושים בעת ביצוע העבודות בהתאם לתקנות הבטיחות (עבודת בניה), תשמ"ח - 1988 ו/או בהתאם לתקנות, הוראות וצווים אחרים.

בכבוד רב

הנדון: הצהרה על היעדר תביעות

1. הריני לאשר קבלת _____ ש"ח (ללא מע"מ), המהווה סילוק כולל סופי ומוחלט של כל הסכומים המגיעים לנו בגין ביצוע העבודות בפרויקט.
2. הננו מצהירים ומאשרים כי אין לנו ולא תהיינה לנו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפיכם ו/או כלפי מי מטעמכם, מכל מין וסוג שהוא.
3. הננו מצהירים כי נהיה אחראים באופן מלא ומוחלט לטיב ולאיכות כל העבודות שבוצעו על ידינו במישרין ו/או בעקיפין באמצעות קבלני משנה וזאת לתקופות הבדק והאחריות כהגדרתם בהסכם בנינו ו/או עפ"י כל דין (להלן: "תקופת הבדק והאחריות").
4. היה ונתגלו בתקופות הבדק והאחריות נזקים, מגרעות או קלקולים בעבודות שבצענו עבורכם או מתחייבים בזאת כי מיד לאחר קבלת דרישה מכם ו/או מי מטעמכם נתקן על חשבוננו את המגרעות או הקלקולים או נבנה מחדש או נחליף כל פריט מקולקל או פגום ונבצע את כל העבודות המתחייבות לשם כך והכל לשביעות רצונכם.

ולראיה באנו על החתום

מס' התאגיד

שם התאגיד

חתימה

תאריך

ע"י מנהליה המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמה ה"ה

שם: _____, ת.ז.: _____

שם: _____, ת.ז.: _____