

חוזה למתן שירותי פיקוח וניהול

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ לחודש ינואר שנה 2024

- בין -

אלומה נ.ג יזמות בע"מ ח.פ. 515153419
מרח' הצפירה 8 חיפה
(להלן: "החברה")

- בין -

קבוצת רכישה חטיבת כרמלי
(להלן: "קבוצת הרכישה")

מצד אחד;

- לבין -

ש. הנדסה ניהול תאום וביצוע פרויקטים
ע"י מהנדס לאוניד שלמוביץ
רח' אמנון ותמר 5
רמת אלמוגי, חיפה
ת.ז. 306293507
טל: 0522373028
(להלן: "המנהל")

מצד שני;

הואיל והחברה מעוניינת בשירותים של ניהול תאום ופיקוח על פרויקט הקמת בניין מגורים יחיד ברח' חטיבת כרמלי 54-56, חיפה. גוש חלקה .

והואיל והמנהל מעוניין לקבל על עצמו ביצוע עבודות הניהול, התיאום והפיקוח בקשר עם הפרוייקט והכל כמפורט בחוזה זה;

והואיל והצדדים מסכימים כי שירותיו של המנהל ינתנו במסגרת של קבלן עצמאי וכי לא יהיו, בין המנהל ו/או עובדיו לבין החברה יחסים של עובד-מעביד;

והואיל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את פרטי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. פרק ראשון - כללי

- 1.1 דין המבוא וההצהרות הכלולות בו כדין הוראות החוזה.
- 1.2 המנהל מצהיר כי ידוע לו היטב טיב ואופי השירותים הנדרשים ממנו, וכי יש לו את הידע, היכולת, המיומנות, האמצעים וכח האדם המקצועי לתת את השירותים על הצד הטוב ביותר ולשביעות רצונה המלא של החברה.

2. פרק שני - הגדרות

בהסכם זה תהיה משמעות ההגדרות שצויינה להלן כמפורט בצידן.

מקום ביצוע הפרויקט ו/או העבודות הקשורות בכך.	"אתר"
כל מי שימונה על ידי המנהל כנציגו לעניין חוזה זה או כל חלק ממנו במימונו המלא של המנהל ובאחריותו.	"המפקח"
הקמת בניין מגורים 86 יחיד ברח' חטיבת כרמלי 54-56 חיפה, גוש , חלקה . לרבות כל העבודות הנלוות לצורך פיתוח הסביבה ושימוש הציבור בהתאם לכל התקנים והוראות הדין.	"הפרויקט"
כל מי שמבצע פעולות יעוץ ו/או תכנון למנהל או לחברה בכל הנוגע לעבודות בפרויקט.	"יועץ/מתכנן"
מי שיבצע את הפרויקט, כולו או חלקו עבור החברה.	"הקבלן"
כל העבודות, הפעולות וההתחייבויות שעל המנהל לבצע בקשר עם הנהול, התיאום והפקוח של הקמת הפרויקט, על פי חוזה זה.	"העבודה"

3. פרק שלישי - העבודה

- 3.1. המנהל יחל בעבודה ביום 01.12.2023
- 3.2. השלמת בחירת יועצים ומתכננים לפי הצורך, ביחד עם המזמין והאדריכל.
- 3.3. עריכת לוח זמנים לתכנון, ולמסירת תוכניות ומעקב, אחרי התקדמות התכנון של המתכננים והיועצים.
- 3.4. ניהול ישיבות קבועות עם המתכננים והיועצים, סיכום הפגישות ומעקב אחר ביצוע ההחלטות.
- 3.5. השתתפות בבדיקת התוכניות של המתכנן והיועצים, על מנת לוודא את התאמתם והשלמתם אחת את השניה.
- 3.6. ריכוז ועריכת אומדן תקציב , בהסתמך על אומדנים של היועצים והמתכננים, התראה על תכנון החורג מהתקציב.
- 3.7. טיפול וסיוע למתכננים בהגשת בקשה להיתר וקבלת היתר, כולל מעקב ברשויות וקידום.
- 3.8. יעוץ למתכנן וליועצים ביחס לשיטה ולצורה של המפרטים, התכניות וכתבי הכמויות בהתאם לפרויקט.

3.9. דיווח שוטף למזמין.

3.10. טיפול בתיקוני שנת בדק.

3.11. מענה לדיירים.

3.12. מעקב אחר שינויים ותוספות.

3.13. מילוי מפרט טכני לחוזי מכר דירות.

4. פרק רביעי - עריכת המכרזים והתקשרות עם קבלנים:

4.1. עבודות המנהל כוללות בין היתר את כל הנושאים כמפורט להלן:

4.1.1. תאום ופיקוח על ביצוע העבודות ועל המהנדסים ו/או המתכננים ו/או היועצים ו/או הקבלנים ו/או קבלני המשנה ו/או כל מי שמבצע עבודות או נותן שרותים בפרוייקט.

4.1.2. עריכת מכרזים לביצוע לפי הצורך, העריכה על בסיס חומר טכני שהוכן ע"י המתכננים.

4.1.3. גיבוש רשימת קבלנים מומלצים, הפצת החומר לקבלנים, ניהול וסיור קבלנים.

4.1.4. בקורת ההצעות שהתקבלו, בנוסף לביקורת היועצים.

4.1.5. ניתוח הצעות הקבלנים, ועריכת טבלאות השוואה של ההצעות.

4.1.6. ניהול מו"מ עם הקבלנים.

5. פרק חמישי - תיאום ומעקב אחר הביצוע:

5.1.1. שמירה על המסגרת התקציבית, במשך כל תקופת הפרוייקט, עדכון התקציב במקרה של סטיות.

5.1.2. עריכת לו"ז לפרוייקט ועדכנו מפעם לפעם.

5.1.3. ניהול ועריכת ישיבות תיאום קבועות של הפרוייקט, ודיווח שוטף ומפורט למזמין.

5.1.4. פיקוח על איכות העבודה והחומרים בהתאם לתוכניות, למפרטים ולהוראות המתכננים, בדרך בדיקות מעבדה או בדרך אחרת.

5.1.5. מעקב עמידה בלו"ז של הקבלנים.

5.1.6. בקורת חשבונות הקבלנים, ובקורת חישובי הכמות.

- 5.1.7. מתן הסברים לקבלנים, בקשר לביצוע העבודות.
- 5.1.8. ניהול יומן עבודה בקשר לביצוע הפרויקט.
- 5.1.9. דיווח תקופתי למזמין, בקשר לרמת הביצוע, התקדמות הביצוע, והבעיות המתעוררות בעת הביצוע.
- 5.1.10. קבלת הפרויקט המושלם, על חלקיו, מהקבלן הראשי.
- 5.1.11. פיקוח על עמידה בלוח הזמנים.
- 5.1.12. תאום וביקורת על השתלבות הקבלנים היועצים ונותני השרותים במפרייקט ויחסי הגומלין ביניהם בכל הנוגע לביצוע המטלות שלהם בפרוייקט.
- 5.1.13. פיקוח ובקרה על עלויות הביצוע והתאמתם לתקציב הביצוע של הפרויקט.
- 5.1.14. תאום בין המזמין, הקבלן, היועצים ונותני השרותים בפרויקט .
- 5.1.15. בדיקת תוכניות הביצוע של המתכננים השונים והתאמתן לביצוע העבודה והשתלבות התכנית בנושאים השונים.
- 5.1.16. בדיקה ובקרה לקיום כל ההוראות הסטטוטוריות ובניה בהתאם להתר הבניה ותנאיו בפרוייקט על ידי כל מי שמבצע עבודה או נותן שרותים בפרוייקט.
- 5.1.17. נהול יומן עבודה יומי שבו יפורטו מידי יום ביומו כל הפעולות שבוצעו באתר.
- 5.1.18. רישום ביומן העבודה על כל סטיה ו/או פגם ו/או ליקוי, לרבות בעבודה של כל גורם שהוא שנותן שרותים או מצבע עבודות באתר ועל ההוראות שניתנו לתיקון הליקויים.
- 5.1.19. רישום של כל פיגור בלוח המזנים או חריגה מתקציב ו/או מעלויות מאושרות.
- 5.1.20. אישור כל שלב ושלב בביצוע העבודה אם בוצעה כראוי או אם יש ליקויים או פגמים שיש לתקן ומתן הוראות לתיקון.
- 5.1.21. בדיקת חשבונות הקבלנים, מבצעי העבודה ונותני השרותים השונים, אישורם או סרובם במקרה שהעבודות לא בוצעו כראוי ו/או לא תוקנו בהתאם להוראות.
- 5.1.22. המנהל יפנה לכל היועצים הקבלן ונותני שירות אחרים הפועלים בפרוייקט יקבל מהם את העתקי פוליסות הביטוחים שלהם ויעבירם לבדיקה ואישור ע"י חב' הביטוח של החברה.

6. פרק שש - תיאום עם היועצים הנוספים

הניהול כולל ביצוע העבודות תוך תיאום, שיתוף פעולה ומגע הדוק עם המתכננים והיועצים של הפרויקט ודרישות החברה.

החברה רשאית, אם מצאה לנכון לעשות זאת, להזמין על חשבונה או להעסיק מומחה או מומחים מטעמה לשם יעוץ לפרויקט.

הוזמן מומחה/ים כאמור ימלא המנהל תפקיד מתאם לגבי מומחים אלו וימלא אחר הנחיותיהם.

7. פרק 7 - מהלך שלבי העבודה

7.1. המנהל מתחייב לבצע את העבודה בתיאום ותוך קיום קשר מתמיד ויעיל עם החברה.

7.2. המנהל יגיש לחברה בכל שלב משלבי העבודה ובמועדים שייקבעו דין וחשבון על התקדמות העבודות שהוא מבצע וימסור לחברה העתק יומן העבודה אחת לחודש, בסיומו של כל חודש קלנדרי.

7.3. המנהל יגיש לחברה בכל עת דוחות נוספים כפי שיידרש על ידי החברה.

7.4. המנהל ידווח לחברה על כל פגם ו/או פגור בביצוע העבודה, מיד עם התגלותו של הפגם האמור.

7.5. המנהל יקדם את הפרויקט עד לקבלת היתר בניה, ע"י מפגש שבועי עם היועצים הרלוונטים, וע"י הכנת כתב כמויות לקבלנים, ולאחר מכן מכרז קבלנים מפורט.

7.6. המנהל יפקח בכל תקופת הבניה ויגיע לאתר לפחות פעמיים בשבוע, וכמובן בכל יציקה ובכל צומות דרכים, ו/או בכל רגע שיצטרך לתת מהידע שלו ומהעזרה שלו.

8. פרק שמיני - שכר טרחה

8.1. בתמורה לביצוע המלא של כל התחייבויותיו על פי חוזה זה יהא המנהל זכאי לשכ"ט בסך של 20.000 ₪ בתוספת מע"מ כל חודש, ב 15 לחודש עבור ביצוע עבודה בחודש הקודם (שוטף פלוס 15 יום). שכר הזה ישולם מרגע תחילת הבניה ועד לסיומו, כולל קבלת טופס 4 ומסירת דירות לדיירים. גובה שכר הזה מתייחס לביצוע פרויקט עם קבלן ראשי בלבד. במידה ומזמין יבחר לבצע בשיטה אחרת (ע"י קבלנים בודדים), נושא השכר ידון מחדש. עבור שלב תיאום תכנון, הכנת חומר למכרז, בחירת הקבלן וסגירת הסכם- ישולם למפקח סכום של 40,000 ₪ (עשר אלף ₪) בתוספת מע"מ תשולם מקדמה על סך 10,000 שח בתוספת מע"מ. שכר הזה מתייחס לפרויקט אחד בלבד.

- 8.2. עבור ביצוע סיור בשנת הבדק ישלם למנהל 300 ₪ בתוספת מע"מ עבור כל דירה.
- 8.3. שכר הטרחה ישולם למנהל, כנגד חשבוניות מס בתוספת מס ערך מוסף .
- 8.4. המנהל יהא זכאי להחזר הוצאות, כנגד תיעוד חוץ, בגין ביצוע העתקות אור, שרותי תוין, הדפסות ושיכפולים, במידה ולא ניתן לבצעם ע"י המכון של החברה. החברה תהא רשאית להורות למנהל היכן לבצע את השיכפולים ו/או את העתקות האור והם יבוצעו לאחר קבלת אישור החברה בכתב.
- 8.5. המנהל לא יהיה אחראי על נושא הבטיחות בפרויקט בזמן ביצוע עבודות. כמו כן, אין באחריותו של המנהל נושא התשלומים לקבלנים וספקים שונים . טיפול בכל הנושאים הקשורים לקבלת טופס 4- באחריותו של קבלן הראשי בלבד, זאת אלא אם העבודות לא תבוצענה עם קבלן ראשי, או אז יהיה הטיפול באחריות המנהל. קבלת היתר בניה וריכוז אישורים הנדרשים- באחריות אדריכל ובעזרת מנהל הפרויקט ומפקח ויועצים.
- 8.6. סוכם בין הצדדים שהשאיפה היא שהעבודות יבוצעו ע"י קבלן ראשי ובמידה ולא, יבוצעו ע"י קבלני משנה כל אחד בתחומו. במקרה כזה יעסיק המנהל מנהל עבודה/מפקח קבוע מטעמו באתר בתמורה לקבלת תשלום שכרו שיקבע בהתאם לביצוע הפרויקט אשר ישולם למנהל כפוף למילוי תפקידו ע"י החברה וכנגד קבלת חשבונית מס כדין.
- 8.7. סוכם בין הצדדים לגבי זמן נוכחותו של מנהל בשטח- במתקונת משרה חלקית ובהתאם לצורכי העבודה ושלבי ביצוע של הפרויקט ולפחות פעמיים בשבוע , וכל יציקה, וילווה את כל התהליך עד לקבלת טופס 4.
- 8.8. בימים א'-ה' המנהל יהיה זמין בנייד עבור החברה גם מעבר לשעות עבודתו ובימי ו' רק במקרים בהם נדרשת התערבות אישית של המנהל. ואולם במקרה של ביצוע העבודה ע"י קבלני משנה ולא ע"י קבלן ראשי אחד, המנהל יעבוד גם בימי ו בשבוע.
- 8.9. פרט לתשלומים נשוא ס"ק 8.1-8.4 לעיל, החברה לא תישא ולא תדרש לשאת בכל תשלום אחר וכל העלויות הקשורות עם קיומו של ההסכם יחולו על המנהל.

9. פרק תשיעי- זכויות ושמירת סודיות

- 9.1. זכויות הקנין וזכויות היוצרים בכל התוכניות והעבודות אשר יבוצעו על ידי המנהל במסגרת חוזה זה יהיו שייכים בלעדית לחברה.
- 9.2. המנהל מתחייב בזה לשמור בסוד את כל המידע והחומר שיגיע אליו בעת מתן השירותים לחברה, ולא לגלות לצד ג' כלשהו כל מידע או חומר בקשר עם החברה. כן מתחייב המנהל לגרום לכך כי כל אדם שיועסק על ידו ימלא גם הוא אחר האמור לעיל. באם המנהל לא ינהג כך הוא יהיה צפוי לתביעה מהחברה.

- 9.3. המנהל מתחייב בזה שלא להשתמש, במישרין או בעקיפין במידע ו/או במסמכים ו/או בכל חומר שהוכן על ידו ו/או שנמסר לו על ידי החברה אלא על פי הוראות החברה.
- 9.4. המנהל מתחייב שלא לפעול ולא לסייע לצד שלישי כלשהו בעניינים שיש בהם משום ניגוד אינטרסים לענייני החברה בנושאי חוזה זה.
- 9.5. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור במסגרת היחסים בין החברה למנהל יחשב המנהל כקבלן עצמאי והוא מתחייב לשאת בכל המיסים, ההוצאות והתשלומים הכרוכים במתן שירותים לחברה לרבות תשלומי מס הכנסה וביטוח לאומי. לא יהיו יחסי עובד-מעביד בין המנהל והחברה.

10. פרק עשירי - החוזה וסיומו

- 10.1. חוזה זה יהא בתוקף עד לביצוע המלא והמושלם של הפרוייקט . על אף האמור לעיל, ו/או בכל מקום אחר בחוזה זה, ובין היתר לנוכח העובדה כי חוזה זה מבוסס על יחסי אמון אישיים, תהא רשאית החברה בכל עת ומכל סיבה שתראה לה להביא חוזה זה, כולו או מקצתו לידי גמר בהודעה בכתב של 30 יום מראש. ניתנה הודעה כאמור, יבוא חוזה זה, כולו או מקצתו, לידי גמר בתאריך הנקוב בהודעה, אשר לא יפחת מ- 14 יום מיום משלוח ההודעה.
- 10.2. הובא החוזה לידי גמר בהתאם לאמור בסעיף תשלם החברה למנהל בעד חלקו המבוצע של אותו שלב משלבי עבודתו שבוצע עד למועד הנקוב בהודעה כאמור לעיל, חלק מן התשלום החלקי לו זכאי המנהל בגין ביצוע אותו שלב כאמור בנספח לחוזה זה וכפי שיקבע על ידי החברה, בהתחשב בערך היחסי של העבודה שבוצעה בפועל על פי אותו שלב או מקצתו.
- 10.3. בנוסף על האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע ממנו רשאית החברה לבטל חוזה זה בלא הודעה מוקדמת בכל אחד מהמקרים הבאים :
- 10.3.1. במקרה בו הופרה על ידי המנהל אחת או יותר מהתחייבויותיו האמורות בחוזה זה והפרה זו לא תוקנה תוך זמן שקצבה לכך החברה בהתראתה בכתב למנהל.
- 10.3.2. החברה התרתה במנהל כי אין הוא מבצע את עבודתו בצורה המבטיחה את ביצועה התקין ו/או המשך התקדמותה של עבודת הניהול על פי לוח הזמנים כאמור בחוזה זה.
- 10.3.3. נבצר מהמנהל לקיים התחייבויותיו על פי חוזה זה מפאת מחלה או מסיבה אחרת כלשהי.
- 10.4. אי עמידה בתנאי תשלום ע"י המזמין.

11. הפרות וסעדים

11.1. הפר המנהל התחייבות מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, יפצה המנהל את החברה בעד כל נזק או הפסד שנגרמו לחברה או לכל צד ג' כתוצאה מההפרה האמורה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל תהא החברה זכאית לקבל נגד המנהל כל סעד משפטי לפי כל דין.

11.2. החברה תהא רשאית לבטל חוזה זה אם המנהל הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו והמנהל לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל התראה על כך מאת החברה תוך פרק הזמן שנקבע בהתראה.

11.3. בוטל החוזה כאמור בסי' 9.2 דלעיל תשלם החברה למנהל את השכר המגיע בעד אותו חלק מעבודות המנהל שבוצע על ידו עד לביטול החוזה. החברה תהא פטורה מלשלם למנהל כל שכר, תמורה או פיצוי כלשהו בעד שימוש בתכניות וכל יתר המסמכים הקשורים בעבודות המנהל אם השימוש הוא לגבי נשוא חוזה זה.

11.4. אם המנהל נפטר, פשט רגל או נעשה בלתי כשר לפעולה משפטית ייחשב הדבר כאילו החוזה בוטל על פי סעיף 10.2 ולענין סעיף 9.2 ינהגו כאילו הודיע המנהל לחברה שאין ברצונו לבצע את עבודות המנהל.

11.5. בכל מקרה של סכסוך או חילוקי דיעות שיתגלו בין הצדדים, ולמרות אותם סכסוכים וחילוקי דיעות, מוסכם בין הצדדים כי המנהל לא יאט את קצב העבודה ולא יעכב תחת ידיו ולא יפגע בכל צורה אחרת בהמשך העבודה או בהמשך הפרויקט.

12. פרק עשר - שונות

12.1. ויתר אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות חוזה זה, לא ייחשב הויתור כויתור על כל הפרה שלאחר מכן של אותה הוראה או כל הוראה אחרת בחוזה זה. כל ויתור, אורכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהיה בר תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הצד המוותר.

12.2. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, הצהרות, מצגים, מכתבים, הסכמים קודמים והתחייבויות בין בע"פ ובין בכתב, שאינם נכללים בחוזה זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי או תיקון לחוזה זה וכל תוספת לחוזה זה יעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים.

12.3. המנהל ישתף פעולה עם עוה"ד של החברה, עו"ד טל שחר בלוד, ככל שיתבקש.

12.4. גישור – בכל מקרה שתתעוררנה מחלוקות ו/או סכסוכים בין הצדדים בכל הנוגע לפרשונות ביצועו של חוזה זה או ביצועו של תנאי מתנאיו, הצדדים מתחייבים לקיים ישיבת גישור אחת אצל מגשר עליו יסכימו בניסיון לפתור את המחלוקת.

12.5. הודעה מצד לחוזה למשנהו תעשה בכתב, על פי הכתובות שבמבוא לחוזה זה, במסירה אישית או בדואר רשום. הודעה שתישלח בדואר רשום תחשב כנתקבלה 48 שעות לאחר השלחה מבית דואר בישראל.

12.6. הוצאות ביול חוזה זה יחולו על המנהל.

12.7. סמכות השיפוט לגבי כל דבר וענין הנובעים מחוזה זה תהא לבתי המשפט המוסמכים בחיפה בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

ה מ נה ל

ה ח ב ר ה