handover of all documentation relating to the performance of the Work by Contractor."

1. The Parties' respective positions

839. The Parties agree that USD 2,607,386 is being retained by GTS in applying Article 3.1.8.[818]

840. The Claimants state that on 16 May 2013 they released part of the amount retained, namely some USD 421,600, "*to assist U. Dori cash flow*".[819] Several Payment Certificates show this amount under the heading "Retention Release",[820] and the Appendix 1 of the List of Agreed Facts mentions this amount, described as "Retention release" (Invoice 25) which is deducted from the total retention monies. The Respondents do not contest this fact. It is therefore the Arbitral Tribunal's understanding that the net amount still retained by the Claimants is USD 2,607,386 after deduction of USD 421,600 already paid to the Respondents.

841. The Respondents allege that "*GTS agreed in the 7 November 2012 [MoA] to pay half of the retention monies it held over to Dori at that time*".[821] The Claimants reply that the amendment agreed by the Parties in the MoA, allowed for the release of 50% of the retention amount after the issuance of the Substantial Completion Certificate, which was never issued due to U. Dori's failure and thus the payment of the 50% agreed in the MoA never became due.[822]

842. The Claimants aver that U. Dori is not entitled to the return of the retention amount "*because it failed to complete the Works*".[823] They further allege that as the principle of retention is to "incentivize" the Contractor's work, the default of U. Dori in completing the Works allows the Claimant to keep this amount "*and*

---

[818] Appendix 1 to List of Agreed Facts, See also Claimants' Rejoinder para 353, C-PHB para 429
[819] Reply para 702
[820] C-387
[821] SoD para 354
[822] Reply para 701, C-PHB para 429
[823] Reply para 701

to apply that money towards U. Dori's debts" including the Claimants' costs to complete claim. [824]

843. The Respondents challenge this interpretation and contend that the contractual wording "to be held" implies that the amount retained is to be released, independently of the Termination, and is not meant to give the Claimants a "*substantive entitlement or right to these funds*", which would further penalize them through withholding sums that had been earned on work that was carried out prior to Termination. [825]

844. The Respondents also claim that without the Claimants' wrongful repudiatory breach, they would have finished the Works and would have been entitled to repayment of the retention monies. [826]

845. Finally, the Respondents refer to Israeli law, notably Israeli Contractors Contract Law, 5734-1974 and the Israeli Movable Property Law, 5331-1971. According to a scholar quoted by the Respondents: "*due to the substance of retention as a measure of self-help, its implementation can only be justified when the creditor has a right to demand that the obligation be fulfilled, and the retention of the asset is the means by which to enforce the demand*". [827]

2. The Arbitral Tribunal's analysis and decision

846. The Arbitral Tribunal first takes note of the Parties' agreement on the net amount retained by the Claimants pursuant to Article 3.1.8 of the Contract (Part II) as amended by the MoA, namely USD 2,607,386.

847. The Arbitral Tribunal has concluded that the Claimants wrongfully terminated the Contract. In doing so, they impeded the Respondents from completing their Scope of Work and accordingly denied them the possibility to request the issuance of the Substantial and Final Completion Certificates. Moreover, the

---

[824] Claimants' Rejoinder para 353
[825] Respondents' Rejoinder para 515
[826] Respondents' Rejoinder para 520
[827] Respondents' Rejoinder para 523

contractual mechanism of Article 3.1.8 of the Contract (Part II), as amended by the MoA, for the repayment of the retention monies became moot by reason of the Claimants' wrongful Termination, including as to possible outstanding punch list items. In the circumstances, the Arbitral Tribunal is of the opinion that once the Works are completed, [828] whether it be by the Respondents or by third-party subcontractors, the amounts retained from payments earned by U. Dori are to be released.

848. Accordingly, the Respondents are entitled to be repaid the amount of USD 2,607,386 retained by the Claimants.

G. The Termination claim

849. The Respondents seek damages totalling USD 425,710 for the loss and damage they suffered as a consequence of the Claimants' wrongful termination of the Contract. [829]

850. The claim covers two types of losses. First, the Respondents seek USD 70,244 in damages in relation to certain equipment they left on site on the day of their expulsion and which they were either not able to recover or found damaged when they were allowed to return to the Site. Second, the Respondents seek damages for USD 355,465 in relation to mobile offices that were their property and which were sold or converted by GTS.

851. By way of defence, the Claimants object to owing any compensation in relation to this claim, mostly for lack of substantiation. [830] The Claimants also refer to Article 21.1 of the Contract (Part III) pursuant to which, in case of Termination at GTS' option, the Contractor "*if requested, shall turn over the [tools, construction equipment and facilities on jobsite, material and plant equipment purchased for or committed to the Work] to Company or Owner, including title to said material and plant equipment*". The Claimants interpret this article as

[828] Commercial operations commenced in May 2014, see paragraph 207 above.
[829] SoD para 355, Respondents' Rejoinder paras 528 to 532 and R-PHB paras 246 to 257
[830] Reply paras 703 and 704, Claimants' Rejoinder para 354 and C-PHB para 430

allowing them to retain control of U. Dori's equipment and mobile offices following termination. [831]

1. Equipment left on site

a) The Parties' respective positions

852. The Respondents claim USD 70,244 on account of "*the equipment that they were forced to leave on behind on the Site after their expulsion, and that (i) they have either not been able to recover or (ii) was damaged by the time they were able to return to the Site some months later*". [832]

853. The Respondents state that Article 21.1 of the Contract (Part III) is inapplicable, as it deals with "Termination at the Company's Option" whereas the Claimants terminated the Contract pursuant to its Article 12 (Part III), entitled "Termination for Default". The Respondents also refer to Article 12.2, which provides that GTS is entitled to continue to use equipment intended to be removed from Site upon completion of the Work, but without the right to any title conveyance. [833]

854. The Respondents have not provided details of the equipment they refer to and how they calculate their costs except for their reliance on a paragraph of Mr Baranovsky's Witness Statement:

> *"Also, many items of equipment that Dori used remained in the work site and Dori was unable to take them from the site. When we returned to the site, after approximately two months, we discovered that the main part of this equipment had disappeared, and that someone had broken in to Dori's storage rooms. I can estimate, based on my experience, that the total cost of the stolen equipment (not including the cost of offices) was US$70,244 (equal to NIS250,000, at 3.559 exchange rate which was the rate at 1 August 2013)."* [834]

---

[831] Reply para 704
[832] SoD para 355.1 and R-PHB para 347
[833] Respondents' Rejoinder paras 529 and 530
[834] WS Baranovsky para 61

855. Mr Baranovsky refers to "*A list of equipment remaining in the site, which was prepared shortly after exiting the site by some of Dori's workers, is enclosed as Annex R-368 with its translation.*" [835]

856. Accuracy assessed the quantum of this claim and noted that (i) "*the calculation is not detailed by element*", (ii) "*we cannot assess the damages that Dori claims that GTS caused and that might have decreased the elements' values*" and (iii) "*we do not know if those elements had been all acquired by Dori or were only rented*". [836] Accuracy eventually concluded that their minimal assessment of this head of claim was nil, "*in the absence of specific documentation*", but endorsed Mr Baranosky's estimate of USD 70,244 for their maximum assessment. [837]

857. The Claimants refer to the lack of substantiation of this head of claim as well as the lack of explanation as to "*how [the Respondents] arrived at the value for the alleged loss of its equipment*". [838] They also rely on Article 21.1 of the Contract (Part III) to conclude that they were entitled to retain control of U. Dori's equipment on site. Finally, the Claimants aver that the Respondents "*appear to have abandoned*" this head of claim, as it was not addressed in the Respondents' Rejoinder. [839]

b) The Arbitral Tribunal's analysis and decision

858. Preliminarily, the Arbitral Tribunal observes that the Claimants rely on Article 21.1 of the Contract (Part III) [TERMINATION AT COMPANY'S OPTION] to justify their right to retain control of the Respondents' equipment on site. This Article provides as follows:

> *"Following and subject to the Owner exercising its right to terminate the agreement with the Company regarding the Project for convenience, the Company may terminate further performance of all or part of the Work by written notice to Contractor on thirty (30) days' written notice specifying the date of termination. On the date of such termination stated in said notice, Contractor shall discontinue performance of the Work and shall preserve and protect tools, construction equipment and facilities on jobsite, materials and plant equipment purchased for or committed to the Work*

[835] WS Baranovsky footnote 23
[836] ER1 Accuracy Quantum para 605
[837] ER1 Accuracy Quantum para 605
[838] Reply para 703
[839] C-PHB 430

(whether delivered to the jobsite or on order), Work in progress and completed Work (whether at jobsite or other locations) pending Company instructions and, if requested by it, shall turn over the same to Company, or Owner, including title to said materials and plant equipment, or dispose of same in accordance with Company's instructions."

859. The Arbitral Tribunal notes that the Claimants did not explain why they rely on this Article as it clearly covers the situation in which the Owner (Dorad) would terminate its agreement with GTS, an event which, to the Arbitral Tribunal's knowledge, did not occur. This provision is clearly inapplicable in the present situation and does not provide a legitimate basis for the Claimants' defence to this particular claim.

860. The Claimants have consistently relied on the provisions of the Article 12 of the Contract (Part III) to terminate the Contract. Article 12.2 provides:

"In the event of termination by Company under Sub-clause 12.1 above, Contractor shall, upon request by Company, promptly advise it of all outstanding subcontracts, rental agreements and purchase orders which Contractor has with other pertaining to performance of the Work and furnish Company with complete copies thereof. Upon request by Company, Contractor shall assign to Company or Owner, in form and content satisfactory to Company, Contractor's title to materials and plant equipment for the Work and those subcontracts designated by Company. For the avoidance of doubt, title to any equipment that is used for the performance of the Works but is intended to be removed from the Site upon completion of the Work shall not be conveyed to Company in the event of termination, but Contractor shall ensure that Company has the right to continue to use such equipment until completion of the Works."

861. It follows from this Article that "*upon request by [GTS]*" U. Dori was bound, after having been terminated, to assign title to materials and plant equipment for the Work. However, with respect to any plant equipment intended to be removed upon completion, GTS had no right to be assigned title but only a right to continue to use it until the completion of the Project.

862. The only details with respect to the equipment left on site on 1 August 2013 are to be found in Exhibit R-368 referred to by Mr Baranovsky. [840] This Exhibit comprises various lists of equipment mostly dated 20 October 2013. Some lists are in Hebrew and, despite Mr Baranovsky's indication that the Exhibit has been translated, the Arbitral Tribunal has not been informed which lists in English correspond to the lists in Hebrew, nor whether some lists were originally written

[840] WS Baranovsky para 61 and footnote 23

in English. Furthermore, none of the lists provide any indication as to the value of the equipment. In other words, this Exhibit does not help the Arbitral Tribunal to assess the Respondents' entitlement and the corresponding value of the equipment left on site. It is not clear whether the lists correspond to equipment on site prior to termination but listed on 20 October 2013 or whether they are lists of equipment that was found on site when U. Dori was allowed back on site.

863. It is the Arbitral Tribunal's understanding that the amount of USD 70,244 claimed by the Respondents is in fact an overall estimate made by Mr Baranovsky based, in his words, on his experience.[841] The Arbitral Tribunal cannot accept such an overall estimate in the absence of any supporting evidence. Furthermore, the Arbitral Tribunal's attention has not been directed to the distinction made by Article 12.2 of the Contract (Part III) between materials and plant equipment that were supposed to remain on site upon completion and the equipment which was not. Upon inspecting the English parts of Exhibit R-368, it appears that various items in the lists were actually intended to be incorporated or installed in or otherwise became part of the Plant.

864. In view of the above, the Respondents' claim for damages for USD 70,244 is dismissed for lack of particularization and substantiation.

2. Mobile offices

a) The Parties' respective positions

865. The Respondents' second head of their Termination claim relates to the "*sale and/or conversion*" by GTS of mobile offices that were U. Dori's property. They rely on an invoice dated 10 October 2011 from the company Haargaz Group to evidence the acquisition by U. Dori of three mobile offices for a total of ILS 1,481,192.40.[842] The Respondents do not explain why they claim ILS 1,265,103 instead of the amount appearing on the invoice but Accuracy suggests that the difference corresponds to amortization between the time of

[841] WS Baranovsky para 61

[842] R-733, as referred to in Respondents' Rejoinder para 528 and R-PHB para 254

purchase and 1 August 2013.[843] The amount claimed is USD 355,465, corresponding to the conversion of ILS 1,265,103 at the exchange rate of ILS 3.559 = USD 1, prevailing at the time of Termination, 1 August 2013.[844]

866. The Respondents have produced documents from the legal proceedings before Israeli Courts allegedly showing that Mr Greaney testified on 30 April 2014 that the mobile offices were at some point sold by GTS to a third party (EAPC) for ILS 100.000.[845] The Respondents also rely on paragraph 108 of the "Motion to dismiss the Temporary Attachment Order, filed to the Tel-Aviv district court on 23 April 2014" although the Arbitral Tribunal was not able to locate any paragraph 108 in the English translation of the Exhibit.[846]

867. For their part, the Claimants reiterate their allegations as to their right to retain equipment pursuant to Article 21.1 of the Contract (Part III) and plead that "*GTS has consistently taken the position that the mobile office did not belong to U. Dori.*"[847] They further contend that Mr Greaney, during his cross examination before the Israeli Court on 30 April 2014 "*simply confirmed the amount for which he understood GTS has sold the office (...) Mr Greaney did not say that the office belonged to U. Dori*".[848] Finally, the Claimants contend that the Respondents have not adduced sufficient evidence to discharge their burden of proof on this claim.[849] The Arbitral Tribunal further notes that in his Second Witness Statement, Mr Greaney alleged that he "*can confirm that he never sold those offices*",[850] a statement which he clarified in his Third Witness Statement, as he intended to say "*any offices that belonged to U. Dori*".[851]

---

[843] ER1 Accuracy Delay para 605
[844] See SoD para 355.2 and footnote 455
[845] R-271 page 111, as referred to in SoD para 355.2, Respondents' Rejoinder para 527 and R-PHB para 254
[846] R-734, as referred to in Respondents' Rejoinder footnote 500 and WS2 Ben Haim para 325
[847] Claimants' Rejoinder para 354
[848] Claimants' Rejoinder para 354
[849] C-PHB para 430
[850] WS2 Greaney para 136
[851] WS3 Greaney para 21

b) The Arbitral Tribunal's analysis and decision

868. First, the Arbitral Tribunal reiterates its finding as to the Claimants' defence based on Article 21.1 of the Contract (Part III) which is not relevant in the present situation (see paragraphs 858 and 859 above).

869. It has not been contested that the mobile offices were intended to be removed from site after completion, which therefore prevented the Claimants from obtaining title. Based on the record, the Arbitral Tribunal accepts that U. Dori owned the three mobile offices having acquired them on 10 October 2011 [852] and, in the absence of any evidence to the contrary, were still on the site at Termination.

870. The Arbitral Tribunal further finds that the Claimants' assertion that "*GTS has consistently taken the position that the mobile office did not belong to U Dori*" [853] has not been sufficiently demonstrated nor supported, notably in the absence of explanation as to Mr Greaney's affirmation before the Israeli Courts that mobile offices were sold to EAPC for ILS 100,000.

871. The Claimants have not challenged Accuracy's explanation that the damages of ILS 1,265,103 claimed for the loss of this equipment represent its value after normal depreciation. The Claimants have not produced evidence to establish that the value of the mobile offices at Termination was less than their normal depreciated value as suggested by Accuracy.

872. Accordingly, the Arbitral Tribunal finds that the Respondents are entitled to USD 355,465 as damages for the loss of the three mobile offices which had been under GTS' control after Termination. The Claimants shall therefore compensate the Respondents by paying them USD 355,465.

3. The Indemnity claim

873. In their Statement of Defence, the Respondents sought an indemnity to compensate the loss that they allegedly suffered in relation to three legal

---

[852] R-733, as referred to in Respondents' Rejoinder para 528 and R-PHB para 254

[853] C-PHB para 430; see also Reply para 704

proceedings that some of their subcontractors filed against them, allegedly because U. Dori was forced to stop part of their payments "*as a result of GTS' decision*".[854]

874. The Respondents do not offer any evidence in support of their claim and merely indicate that it corresponds to the amounts sought by the three claimants in these court proceedings at the time of their SoD, namely ILS 14,990,906, ILS 5,868,271 and ILS 2,575,346.

875. The Claimants respond that they were "*not responsible for U. Dori's failures to pay its subcontractors*", which is U. Dori's "*own responsibility*".[855]

876. The Respondents do not address the Indemnity claim in their Rejoinder, their Matrix nor their Post-Hearing Brief, nor do they request any relief in these submissions for this claim.

877. Accordingly, the Arbitral Tribunal concludes that the Respondents have abandoned their indemnity claim. In any event, the Respondents failed to substantiate the claim and to adduce any supporting evidence. For these reasons, the Arbitral Tribunal dismisses the Respondents' Indemnity claim for ILS 23,434,523.

XI. BANK GUARANTEE CLAIMS

878. Respondents seek, *inter alia*, a compensation of USD 337,571 representing the costs of maintaining the Performance Bank Guarantee initially issued by U. Dori Group Ltd. (now Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.) in favour of GTS Power Solutions Ltd. on 31 March 2011 by Mizrahi Tefahot Bank Ltd. ("Bank Guarantee")[856] in an amount equal to 10% (USD 6,200,000) of the Contract Price issued pursuant to Article 2.1 of the Contract (Part II) which reads:

> *"2.1 Performance Bank Guarantee*

[854] SoD para 355
[855] Reply para 390, Claimants' Rejoinder para 146
[856] AQ-107

Subject to Section 3.1.13, Contractor shall obtain and deliver to Company within thirty (30) days following execution of this Contract, but in any event prior to receipt of the first payment under the Contract, a performance bank guarantee substantially in the form set out in Appendix 2.1 in an amount equal to ten percent (10%) of the Contract Price. The Parties agree that if the delivery of the Performance bank Guarantee is delayed beyond thirty (30) days, the Contractor shall not be considered in breach of this Contract but the first payment will be delayed until such time that the Performance bank Guarantee is delivered to Company. If the Performance Bank Guarantee has not been delivered within 60 days, Company may elect to terminate the Contract."

Section 3.1.13 referred to is not relevant to the present claim.

879. Article 2.2 of the Contract (Part II) is also relevant:

"2.2 Warranty Bank Guarantee

Contractor shall obtain and deliver to Company as a condition precedent to achieving Final Completion, but in any event prior to receipt of the final payment under the Contract, a warranty bank guarantee substantially in the form set out in Appendix 2.2 in an amount equal to five percent (5%) of the Contract Price or alternatively, at Contractor's discretion, a written confirmation from the Company's Bank in form and substance acceptable to Company evidencing (i) reduction of the Performance Guarantee sum from an amount equal to ten percent (10%) of the Contract Price to an amount equal to five percent (5%) of the Contract Price guaranteeing the warranty obligation; and (ii) extension of the validity period of the Bank Guarantee so as to comply with the Warranty bank Guarantee requirements."

880. The Arbitral Tribunal notes that the claimed amount of USD 337,571 has been calculated after a deduction for "*Theoretical costs to be incurred*" of USD 226,515 applied against the actual costs of USD 549,432 [857] and includes accrued interest of USD 14,655, as discussed below in this Sub-Section.

881. In their Post-Hearing Brief, the Claimants seek from the Arbitral Tribunal a declaration that they may call on the Bank Guarantee. [858] Indeed, the Claimants plead that as GTS incurred costs in excess of USD 7 million, greater than the amount of the Bank Guarantee, in engaging other subcontractors to complete the work, they are not obliged to return the Bank Guarantee. The Arbitral Tribunal recalls that Section 6.2 of the Terms of Reference mentions that the Respondents were seeking, at the time (25 November 2015), damages of approximately USD 21,000 for the legal costs of an interim order they obtained to prevent the enforcement of the Bank Guarantee and "*in addition, in case such*

[857] Accuracy Addendum to Second Quantum Expert Report, 12 July 2017, para 28
[858] C-PHB para 433

injunction is annulled, the full value of the Performance Bank Guarantee of US$ 6,200.000."

882. In their SoD and Rejoinder, the Respondents offered no particularization of their Bank Guarantee claim but requested that "*GTS be ordered to immediately return the Bank Guarantee*". [859]

883. As GTS still holds the Bank Guarantee, which the Arbitral Tribunal understands GTS is not at liberty to enforce in the wake of an injunction issued by the Israeli courts, the Claimants seek "*in this arbitration a declaration that it may call on the Bank Guarantee*" by formulating the following prayer:

> *"(d) ORDER that U Dori and/or its affiliates or subsidiaries apply immediately to the Israeli courts:*
>
> *(i) To remove any injunction preventing GTS from calling on the Bank Guarantee; and/or*
> *(ii) To release any frozen funds of GTS, Wood Group GTS or any of its affiliates and of any other security whatsoever;*
>
> *(e) DECLARE that GTS may call on the Bank Guarantee;"* [860]

884. For their part, the Respondents, in addition to seeking "*A maximum of $ 337,573 in respect of Respondents' Bank Guarantee claim*", pray this Arbitral Tribunal to "*ORDER that Claimants' immediately return to Respondents the Bank Guarantee*". [861]

885. In their Post-Hearing Brief, the Respondents point out that due to the compressed Evidentiary Hearing schedule, neither Party offered oral submissions or evidence on this "ancillary" claim and invites the Arbitral Tribunal to determine this claim on the basis of written submissions and evidence. [862] In particular, the Respondents direct the Arbitral Tribunal to their application of 13 July 2017, enclosing a nine-page Addendum (with 11 pages of appendices

---

[859] SoD para 363.7 and Respondents' Rejoinder para 536(g)
[860] C-PHB para 439
[861] R-PHB paras 415 (c) and (f), the amount of USD 337,573 should in fact be USD 337,571 as mentioned in para 232.1 of R-PHB, an amount used by Accuracy in the Addendum to its Second Quantum Expert Report. The Arbitral Tribunal will therefore use the amount of USD 337,571.
[862] R-PHB para 234

in English) to Accuracy's Second Quantum Expert Report ("Addendum"), where their claim is set out. [863]

886. On 13 July 2017, the Respondents made an application seeking leave, in the words of the Claimants, "*to admit new evidence from Accuracy*" to support a "*new head of claim ... for costs relating to the maintenance of the bank guarantee*". The Claimants opposed the application as violating the principle of due process. Indeed, the "*Respondents have known about the Bank Guarantee they were required to maintain since the Contract was signed in February 2011 and yet waited two working days before the hearing to make this new claim...*". [864] The Arbitral Tribunal decided on 14 July 2017 that the Respondents' application would be dealt with on the first day of the Evidentiary Hearing, on 17 July 2017.

887. Having heard the Parties' representations on that date, the Arbitral Tribunal, after deliberation, concluded the next day that it was after all a very specific issue and that the Addendum was but the simple calculation of the banking charges; it therefore allowed the application with the possibility for the Claimants to respond. [865] Later in the same day, Counsel for Claimants, having explained that the issue raised by the Respondents' application and related evidence was not one "*that would go to the expertise of Mr Wishart*", their own Expert at the Evidentiary Hearing, stated that the Claimants "*will be responding to the materials in [their] Post-Hearing Brief.*" Counsel added that the Arbitral Tribunal will then be able to decide on the additional claim, as it will have the position of each Party; this way forward had been agreed between Counsel. [866]

888. The Claimants summarize the Respondents' Bank Guarantee claim, as developed by Accuracy, as follows:

> *"This claim argues (i) that U Dori's $6.2 million Bank Guarantee should have been reduced to a $3.1 million Warranty Bank Guarantee "[b]efore Final Completion",*[688]

---

[863] R-PHB para 232.1

[864] Respondents' email of 14 July 2017 to the Arbitral Tribunal, part of the record although not filed as an Exhibit.

[865] Transcript Day 2, 1:06 – 3:08

[866] Transcript Day 2, 105:14 – 106:09

which Accuracy assumes was 1 May 2014, when the replacement subcontractors completed the Works and (ii) that the $3.1 million Warranty Bank Guarantee should have been released at the end of the Defects Liability Period, which Accuracy assumes was 1 November 2015 (being 18 months after the replacement subcontractors completed the Works)."[867]

889. As explained by Accuracy, the Bank Guarantee was to be replaced, pursuant to Article 2.2 of the Contract (Part II), by a Warranty Bank Guarantee equal to 5% of the Contract Price or, at U. Dori's option, by reducing the existing Bank Guarantee by half, *i.e.* to USD 3,100.000. The original Bank Guarantee was thus to be released as of 1 May 2014, the date of actual completion, and a Warranty Bank Guarantee issued for the duration of the Defect Liability Period which, in this case, would have extended over 18 months reckoning from 1 May 2014, the start of commercial operation, *i.e.* until 1 November 2015. In such a way, the bank charges would have been reduced by 50% during this period with no costs thereafter as the Warranty Bank Guarantee would be released. Accordingly, but for the Termination, U. Dori would have paid full banking charges until 30 April 2014 (USD 131,965) and half during the warranty period from 1 May 2014 to 1 November 2015 (USD 94,550). Considering this "but for" scenario the costs would have been USD 226,515 (USD 131,965 + USD 94,550).

890. As U. Dori would have had to pay these charges of USD 226,515 in any event, had the Contract not been terminated, Accuracy therefore reduces by that amount the actual costs incurred by the Respondents from 1 January 2013, which stood at USD 549,836 at 24 August 2017, in maintaining the Bank Guarantee (the Arbitral Tribunal understands that it is still the case today) thus leaving a balance of USD 322,917 (USD 549,432 – USD 226,515). Accrued interest (1 May 2014 to 24 August 2017) of USD 14,655 is added by Accuracy to arrive at the Respondents' Bank Guarantee claim of USD 337,571 (to be adjusted as of the date of this Award). This amount of USD 14,655 for accrued interest is not to be taken into account, to avoid double counting, when awarding interest.

[867] C-PHB para 432

891. The Arbitral Tribunal has reviewed the supporting evidence (confirmation by the issuing Bank of 11 debit notes for its commissions and charges over the three periods considered by Accuracy from 1 January 2013 to 24 August 2017) as reflected in the Appendices to the Addendum. Although Accuracy has not performed a reconciliation of these debit notes with U. Dori's accounts, the Arbitral Tribunal is satisfied that the bank charges claimed for the periods considered by Accuracy are satisfactorily particularized and substantiated.

892. The Claimants' defence to releasing the Bank Guarantee essentially rests on the premise that U. Dori failed to meet its primary obligation of completing its scope of work and thus to "*achieve Final Completion – the threshold requirement under Article 2.2 of the Commercial Terms for reducing the Bank Guarantee*". As a result, GTS would be entitled to keep the [Performance] Bank Guarantee or exchange it for a Warranty Bank Guarantee "*given U Dori's indebtedness to it*". [868]

893. The Arbitral Tribunal already decided (see paragraph 313 above) that the Claimants wrongfully terminated the Contract. The Claimants' unfounded decision to end the Contract operated in a way to frustrate the application of Articles 2.1 and 2.2 of the Contract (Part II). With regard to the Bank Guarantee, it is not for the Respondents to bear the consequences of the Claimants' decision. Accordingly, the Claimants must be found responsible to compensate the Respondents for any consequential damages, including the costs of maintaining the Bank Guarantee, as the Respondents were deprived of the benefit of the contractual mechanism providing for its reduction and/or release. Likewise, the Claimants have lost their right to keep or to cash in the Bank Guarantee.

894. As it has not been made aware of the nature and content of the possible relief obtained by the Respondents from the Israeli courts in relation to the Bank Guarantee, the Arbitral Tribunal finds in this arbitration that the Claimants are not entitled to retain the Bank Guarantee nor to enforce it pursuant to the

[868] C-PHB para 433

Contract. Accordingly, the order and declaration they seek (see paragraph 883 above) are denied.

895. As for the Respondents' prayers (see paragraph 884 above), the Arbitral Tribunal, considering the reasons set forth above, grants the relief sought and orders the Claimants to immediately release and return, under reserve of any applicable decision of the Israeli courts which have exclusive jurisdiction over the Performance Bank Guarantee, [869] to Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (formally U. Dori Group Ltd.) the Performance Bank Guarantee and to compensate it for its net costs of USD 322,917 for maintaining the Performance Bank Guarantee for the period from 1 May 2014 until 24 August 2017, it being understood that the costs (banking charges) will be updated until the issuing Bank ceases to charge maintenance costs.

XII. PARENT COMPANY GUARANTEE

896. The Claimants seek the immediate return to GTS of the Parent Company Guarantee issued by Wood Group Gas Turbine Services Holdings, Ltd. in favour of U. Dori Group Ltd. and effective as of 24 February 2011 to guarantee all of GTS' obligations under the Contract ("Guarantee"). [870]

897. The Guarantee provides that the Guarantor will pay to the Contractor any amount not paid by GTS under the Contract and that the Guarantee will expire when GTS' obligations under the Contract have been fulfilled. [871] The Guarantee stipulates that any issue arising under the Guarantee shall be settled, unless amicably resolved within 30 days, by arbitration as provided in Article 50.1.3 of the Contract (Part III) (see paragraph 11 above).

898. For their part, the Respondents seek a declaration from the Arbitral Tribunal that they may call the Guarantee. [872]

---

[869] AQ-107 item 4
[870] C-PHB para 439(g)
[871] R-30
[872] R-PHB para 415.e

899. Neither Party has made submissions concerning the Guarantee, offered any documentary evidence nor addressed the subject during the Evidentiary Hearing. For instance, the Arbitral Tribunal has not been made aware of the fate of the Guarantee following the assignment / subcontracting of the works under the Contract by U. Dori Group Ltd. to U. Dori Construction Ltd. on 8 September 2011 (see paragraph 180 above).

900. The Arbitral Tribunal has not been made aware whether the Respondents have sent the required 15-day written demand to the Guarantor for calling the Guarantee.

901. In the absence of proper particularization notably with respect to the potential calling of the Guarantee and of an alleged dispute under the Guarantee, such as a non-compliance by the Guarantor, the Arbitral Tribunal is not in a position to make any determination on the Parties' respective claims as formulated in their Post-Hearing Briefs.

902. Accordingly, the Arbitral Tribunal dismisses without prejudice the Parties' respective claims in relation to the Parent Company Guarantee.

XIII. RECAPITULATION OF THE PARTIES' CLAIMS

903. Pursuant to Article 7.1 of the Terms of Reference executed as of 20 November 2015, the issues to be determined by the Arbitral Tribunal are those resulting from the Parties' submissions, as set forth in Articles 6.1 and 6.2 of the Terms of Reference.

904. The Parties' respective prayers for relief have been amended throughout their submissions. Accordingly, the claims and counterclaims determined by the Arbitral Tribunal in this Partial Award are those resulting from the Parties' latest submissions.

905. The latest version of the relief sought by the Claimants is spelled out in their Post-Hearing Brief: [873]

> *"(a) DECLARE that GTS was entitled to terminate the Contract for default of U Dori Group Ltd and/or U Dori Construction Ltd;*
>
> *(b) ORDER that the Respondents pay to GTS principal damages in the amount of $22,930,180.18, comprised of:*
>
> *(i) ILS 27,876,367, representing the additional cost GTS incurred engaging replacement subcontractors to complete U Dori's Scope of Work, equating to a total of $7,917,136.28 at the 31 October 2017 exchange rate;*
>
> *(ii) $11,358,696.90 of liquidated damages;*
>
> *(iii) Backcharges of $1,053,410;*
>
> *(iv) Acceleration costs of $569,444;*
>
> *(v) $1,281,493, representing necessary adjustments to the agreed lump-sum price to reflect works that were removed from U Dori's Scope of Work;*
>
> *(vi) $750,000 in respect of legal and other costs incurred as a consequence of U Dori's unlawful pursuit of Israeli court proceedings;*
>
> *(c) ORDER that U Dori pay interest on the sums stated in (b)(ii),(iii),(iv) and (v) above (or such other sums as this Tribunal may award) at an interest rate of LIBOR + 5% (or such other rate as the Tribunal considers appropriate) compounded on a monthly basis from 1 August 2013 and in respect of (b)(i) and (vi) above from 1 May 2014 (or such other date as may be fixed by the Arbitral Tribunal) at an interest rate of LIBOR + 5% (or such other rate as the Tribunal considers appropriate) compounded on a monthly basis;*
>
> *(d) ORDER that U Dori and/or its affiliates or subsidiaries apply immediately to the Israeli courts:*
>
> *(i) to remove any injunction preventing GTS from calling on the Bank Guarantee; and/or*
>
> *(ii) to release any frozen funds of GTS, Wood Group GTS or any of its affiliates and of any other security whatsoever;*
>
> *(e) DECLARE that GTS may call on the Bank Guarantee;*
>
> *(f) ORDER that the Respondents indemnify GTS and/or Wood Group GTS in respect of any damages and/or losses of any other kind including legal costs and expenses (not otherwise claimed in (b)(vii) above) that GTS or Wood Group GTS may be ordered to pay in the Netivim Proceedings, the Koor Proceedings or any other proceedings brought against GTS and/or Wood Group GTS (as defendants, respondents or named third parties) in Israel or elsewhere by U Dori Group Ltd, U Dori Construction Ltd or any third party in relation to the Contract or any sub or sub-sub contract concluded by U Dori Group Ltd or U Dori Construction Ltd in relation to the Project;*

[873] C-PHB para 439

(g) ORDER that U Dori immediately return to GTS the parent company guarantee issued by Wood Group GTS."

906. The latest version of the Claimants' requested relief in relation to the Respondents' counterclaims in also to be found in their Post-Hearing Brief: [874]

"(a) DISMISS the cardinal change claim;

(b) ORDER that GTS's additional liability to the Respondents in respect of the True-Up claim is not more than $4,803,131 (being $9,203,131 minus the $4.4 million paid in Changes Orders 3 and 4);

(c) ORDER that GTS's liability in respect of the Respondents' Change Order claim is not more than $441,871 (being $1,504,371 minus the $1,062,500 advance payment in Invoice 27);

(d) ORDER that GTS's liability in respect of Respondents' RCO claim is not more than $368,937;

(e) ORDER that GTS's liability in respect of Respondents' Time and Materials claim is not more than $109,970;

(f) DECLARE that GTS paid the sums due in (c), (d) and (e) above as part of GTS's overpayment on the Contract Price;

(g) DISMISS all other claims of the Respondents; and

(h) DECLARE THAT that GTS is entitled to set-off its the liabilities identified above against the Respondents' liabilities to it, in accordance with Article 12.3 of Part III of the Contract or otherwise."

907. The latest version of the relief sought by the Respondents is set forth in their Post-Hearing Brief: [875]

"a. DECLARE that Claimants wrongfully terminated the Contract.

b. DISMISS Claimants' claims for damages in their entirety.

c. ORDER that Claimants pay to Respondents damages of $42,906,600 (interest excluded), as particularised above, being:

i. A maximum of $16,703,547 in respect of the Respondents' true-up claim.

ii. A maximum of $14,191,155 in respect of the Respondents' BOQ claim.

iii. A maximum $6,626,365 in respect of the Respondents' RCO claim.

iv. A maximum of $5,385,533 in respect of the Respondents' miscellaneous further claims, specifically:

1. A maximum of $250,652 in respect of Respondents' Time and Material RCO claim.

---

[874] C-PHB para 440

[875] R-PHB para 415

2. A maximum of $1,764,212 in respect of Respondents' Change Order claim.

3. A maximum of $425,710 in respect of Respondents' Termination claim.

4. A maximum of $337,573 in respect of Respondents' Bank Guarantee claim.

5. A maximum of $2,607,386 on account of Respondents' Retention claim.

d. ORDER that Claimants pay interest on the sums stated above, as details above at paragraph 413.

e. DECLARE that Respondents may call on the Parent Company Guarantee.

f. ORDER that Claimants immediately return to Respondents the Bank Guarantee.

g. AWARD the Respondents their costs in this arbitration, to be assessed by the Tribunal if not agreed between the parties.

h. GRANT such further and other relief as the Tribunal considers appropriate."

908. The following is a summary of the decisions made by the Arbitral Tribunal under each claim and counterclaim comprised in the Parties' respective prayers as set out above:

Parties' claims description	Relief sought (in USD)	Arbitral Tribunal's decisions (in USD)
CLAIMANTS' CLAIMS		
Validity of the Termination		The Termination is not valid.
Costs to complete	7,917,136.28	0
Liquidated Damages	11,358,696.90	0
Backcharges	1,053,410	0
Acceleration costs	569,444	0
Descoped works	1,281,493	470,000
Israeli Court Proceedings	750,000	0
Parent Company Guarantee	Order that it be returned	Dismissed without prejudice
TOTAL		**470,000**

RESPONDENTS' COUNTERCLAIMS		
True-up claim	16,703,547	8,393,586.04
BoQ claim	14,191,155	0
Change Order claim	1,764,212	441,871
RCO claim	6,626,365	1,024,590
RCO Time and Material claim	250,652	109,970
Retention claim	2,607,386	2,607,386
Termination claim	425,710	355,465
Parent Company Guarantee	Declaration that it may be called	Dismissed without prejudice
TOTAL		**12,932,868.04**

Claimants' relief granted	USD 470,000
Respondents' relief granted	USD 12,932,868.04
Net Total in favour of the Respondents	**USD 12,462,868.04***

*: plus interest calculated as set forth in the following Section XIV.

909. As to the Bank Guarantee claim and counterclaim, the Arbitral Tribunal has decided that the Claimants are not entitled to retain the Bank Guarantee nor to enforce it and that their alternative claim for the USD 200,000 must be dismissed. The Arbitral Tribunal has also decided that the Bank Guarantee was to be immediately released and returned to Amos Luzon Development and Energy Group Ltd (formerly U. Dori Group Ltd.) and ordered the Claimants to pay the costs of USD 322,917 for maintaining the Bank Guarantee for the period from 1 May 2014 until 24 August 2017 plus any such costs charged for the period from 25 August 2017 until they cease to be applied by the issuing Bank. Interest from the time and at the rate determined in the following Section XIV shall apply to all these costs until they are no longer charged by the issuing Bank.

XIV. INTEREST

910. Both Parties claim interest on any sum awarded [876] or in respect of such damages as may be awarded to the Claimants, [877] a request reformulated in the latter's Post-Hearing Brief for an "*ORDER that U Dori pay interest on the sums stated in (b)(ii), (iii), (iv) and (v)*" of the Request for Relief at paragraph 439. [878] However, the Contract is silent as to interest. In the case at hand, the Arbitral Tribunal has to examine an issue of interest on damages for the non-performance of non-monetary obligations. No Expert evidence was offered on this issue.

911. Essentially, there are two issues to be determined by the Arbitral Tribunal: the rate and the *dies a quo*. As the Arbitral Tribunal's attention has not been directed to specific provisions of Israeli Law, jurisprudence or doctrinal writings, it will take into account, in the absence of applicable contractual provisions, any relevant trade usages.

912. As to the rate at which interest should apply, the Parties' positions have evolved throughout their submissions. The Claimants pleaded for the application of the rate provided in the EPC Contract with Dorad (namely the monthly Libor +5% calculated and compounded on a monthly basis). [879] The Respondents argued that such a position was without merit and asked the Arbitral Tribunal to rely on Israeli law "*Ruling of Interest and Linkage Law, 1961*". [880] Ultimately, the Parties agreed that the monthly Libor rate +5%, compounded monthly, was the proper rate to calculate the interest in this case. [881] Accordingly, the Arbitral Tribunal shall apply the monthly Libor rate +5%, compounded monthly, to sums awarded.

---

[876] R-PHB para 414.1
[877] SoC para 191
[878] C-PHB para 439(c)
[879] SoC para 192
[880] SoD footnote 424, with a reference to RL-51 (in Hebrew only)
[881] C-PHB para 439(c), R-PHB para 414, Claimants' Final Matrix, item VII.2 and Respondents' Final Matrix, item 5.II

913. As to the *dies a quo*, the arbitral jurisprudence has not revealed a uniform position, as different starting points have been adopted. In the present case, the Parties do not quite share a common position. In their latest submissions, the Claimants suggest, for the sake of simplicity, to calculate interest from the Termination date, 1 August 2013, rather than from the date each cost was incurred, adding that their Costs to Complete and the Israeli legal costs having been incurred after Termination, it would be easiest to accrue interest from 1 May 2014, *i.e.* the month after work on the whole Project was complete once the costs had been incurred. [882]

914. The Respondents for their part rely on Accuracy's quantification of their interest claim, which at May 2017 amounted to between USD 6,019,202 and USD 7,124,464. [883] As the Parties later agreed on the interest rate to be applied, the rate used by Accuracy (calculated at a rate corresponding to U. Dori's borrowing rate which Accuracy determined) is no longer relevant. [884] As to the starting point of the interest, Accuracy proposes a simplified approach by considering that all payments were due at the Termination date, *i.e.* 1 August 2013. [885]

915. While both Parties refer to 1 August 2013 (or 1 May 2014 for certain of the Claimants' claims and the Respondents' Bank Guarantee claim) for the sake of simplicity as a possible *dies a quo*, the Arbitral Tribunal is of the opinion that at that date, all payments had not become due. In any event, the amounts sought

---

[882] C-PHC para 434; the Arbitral Tribunal notes that the Claimants do not formally seek interest in relation to their Cost to complete claim as reformulated (see paragraph 910 above) as subparagraph (b)(i) in their Request for Relief dealing with the Cost to complete claim is not mentioned in their prayer for interest; C-PHB para 439

[883] R-PHB para 414

[884] The Arbitral Tribunal's conclusion in this regard renders moot the objection raised in the Respondents' application concerning the possible effect on the decision of the Claimants' argument belatedly raised in their Post-Hearing Brief (paragraph 436(e)) concerning the Respondents' *"poor credit rating"*; the Respondents' application of 23 November 2017 (see attached copy of the Respondents' letter of 16 November 2017) and the Claimants response of 1 December 2017, on record but not as Exhibits. In the Addendum of 12 July 2018 to its Second Report, Accuracy refers to its First Report, Section 9, paras 618 to 622 where it was the Libor daily rate plus 5%.

[885] ER1 Accuracy Quantum paras 608 to 622

by each Party in this arbitration were practically all disputed at the time either as to their merits or their quantum; the actual amounts to which the Parties are entitled can only be finally quantified and liquidated by this Award. Furthermore, the Arbitral Tribunal keeps in mind the most frequently adopted solution by international arbitral tribunals, namely the date on which the request for arbitration is filed. [886] The Arbitral Tribunal recalls that this case results from the consolidation of a first arbitration commenced by GTS on 1 September 2013 and a second introduced by U. Dori on 5 August 2014. The two cases were consolidated by decision of the ICC Court on 6 November 2014, notified to the Parties on 7 November 2014. [887] As some of the costs were incurred after Termination, the Arbitral Tribunal could retain the date of 7 November 2014 as the *dies a quo*.

916. However, the Arbitral Tribunal remains conscious of other factors. For instance, each Party put forward claims against the other for events that occurred over the life of the Project at different dates, even after Termination, and it is only at the date of this Award that their respective claims become liquidated, a date also often used by arbitral tribunals as a *dies a quo* for accruing interest. Yet, as stated in the UNIDROIT Principles, fixing as the starting point for accrual of interest the date of the occurrence of the harm, is best suited to international trade where it is not the practice of business persons to have their money idle:

> *"In effect, the aggrieved party's assets are diminished as from the occurrence of the harm whereas the non-performing party, for as long as the damages are not paid, continues to enjoy the benefit of the interest on the sum which it will have to pay. It is only natural that his gain passes to the aggrieved party."* [888]

Considering the number of claims and the different timing of the generating events, such an approach is not workable in practice in the present case. Finally, the Arbitral Tribunal is conscious of the financial impact that compounded interest at a Libor +5% rate will have.

---

[886] N. Comair-Obeid in *Evaluation of Damages in International Arbitration*, Eds. Y. Derains and R. Kreindler, Dossiers IV, ICC Institute of World Business Law, 2006 page 145

[887] See paragraphs 20 to 51 hereinabove

[888] UNIDROIT Principles 2016, Comments under Article 7.4.10

917. For all these reasons and considerations, the Arbitral Tribunal finds on balance and using its discretion that interest calculated and compounded monthly at the monthly Libor rate plus 5% shall accrue, until full payment, from 1 January 2015 on the sums awarded by this Award as summarized in the Table set forth above in paragraph 908.

XV. COSTS OF THE ARBITRATION

918. As agreed by the Parties, the Arbitral Tribunal does not have to make any determination on the costs of arbitration (Article 37 of the ICC Rules) at this stage of the proceedings.

919. Indeed, Article 6.1 of Procedural Order No. 1 provides:

> *"In the event the Arbitral Tribunal determines it necessary to issue a Partial Award dealing only with the merits of the Parties' respective claims, then after the Arbitral Tribunal had issued the Partial Award, the Parties may be required to file submissions as to the appropriate allocation of the costs of the proceedings, at a date to be determined after the issuance of the Partial Award. Such submissions may refer to any settlement offers made without prejudice save as to costs."*

920. The Parties reiterated at the close of the Evidentiary Hearing their agreement to file their respective submissions on costs after the issuance of the Partial Award on the merits of the case. [889]

921. By an email of 22 February 2018 in response to the Arbitral Tribunal's letter of 6 February 2018, the Claimants wrote the following:

> *"We refer to the Chairman's letter of 6 February 2018. The parties have since conferred on the question of the timing of costs submissions. The parties have agreed to the following procedure:*
> - *2 weeks after receipt of the partial Award, the parties simultaneously exchange a Statement of Costs (i.e. the bare statement of costs incurred);*
> - *2 weeks after exchange of the Statement of Costs, the parties shall submit their costs submissions (maximum 20 pages);*
> - *2 weeks after exchange of the costs submissions, the parties may exchange responsive costs submissions (if each party elects) (maximum 10 pages);*
>
> *We understand the counsel for Respondents will confirm their agreement to this procedure by subsequent email.*
>
> *We note that the parties are separately conferring on the structure for the Statement of Costs in the hope of agreeing a uniform approach to assist the Tribunal."*

[889] Transcript Day 10 293:02 – 297:18

The Respondents confirmed their agreement by email on the same day.

922. Accordingly, the matter of the costs of arbitration (Article 37 ICC Rules) and their allocation by the Arbitral Tribunal will be dealt with later in the Final Award, unless otherwise agreed by the Parties.

XVI. DECISION OF THE ARBITRAL TRIBUNAL

For the reasons given above, the Arbitral Tribunal holds and decides in this Partial Award that:

1. The Termination of the Contract by GTS Power Solutions Ltd. and Wood Group Gas Turbine Services Holdings Ltd. on 1 August 2013 was invalid.

2. GTS Power Solutions Ltd. and Wood Group Gas Turbine Services Holdings Ltd. shall pay to Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. and U. Dori Construction Ltd. the amount of USD 12,462,868.04.

3. GTS Power Solutions Ltd. and Wood Group Gas Turbine Services Holdings Ltd. shall pay to Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. and U. Dori Construction Ltd. interest on the amount of USD 12,462,868.04 calculated and compounded monthly at the monthly Libor rate plus 5% (five percent) from 1 January 2015 until full payment.

4. GTS Power Solutions Ltd shall immediately release and return the Performance Bank Guarantee to Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (formerly U. Dori Group Ltd) and pay the related bank charges of USD 322,917 calculated at 24 August 2017 plus the bank charges that have accrued from 25 August 2017 and that will be accruing until such time as such charges are no longer applied by the issuing Bank, together with interest compounded monthly at the monthly Libor rate plus 5% (five percent) starting from 1 January 2015.

5. The respective claims of GTS Power Solutions Ltd., Wood Group Gas Turbine Services Holdings Ltd., Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. and U. Dori Construction Ltd. in relation to the Parent Company Guarantee are dismissed without prejudice.

6. The decision as to the costs of arbitration fixed by the ICC Court and each Party's legal costs is reserved and will be dealt with later.

7. All other claims and counterclaims of GTS Power Solutions Ltd., Wood Group Gas Turbine Services Holdings Ltd., Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. and U. Dori Construction Ltd. are dismissed with prejudice.

Place of arbitration: London (United Kingdom)

Date: 27 June 2018

Donald G. Gavin

Stephen Jagusch QC

Paul-A. Gélinas

נספח 12

פסה"ד הנותן תוקף להסדר הדיוני דוראד

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21685-04-14 קבוצת א. דורי בע"מ ואח' נ' ג'י טי אס פאוור סולושנס לימיטד ואח'
תא"ק 1465-08-13

מספר בקשה:57

לפני כבוד השופטת איריס לושי-עבודי

התובעות:
1. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ
2. א. דורי בניה בע"מ

נגד

הנתבעות:
1. ג'י טי אס פאוור סולושנס לימיטד
2. Wood Group Turbine Services Holdings LTD

נגד

המבקשים:
1. אורי פיינטוך ואח'
2. שולמית שפילמן ואח'

החלטה

1. התובעות שימשו כקבלן מבצע עבור המזמינות-הנתבעות והגישו נגדן את התביעות שבכותרת לקבלת תשלומים שהגיעו להן לטענתן מן הנתבעות. במסגרת תביעות אלה הוטלו עיקולים לטובת התובעות בחשבונות של הנתבעות. בהמשך עוכבו ההליכים בתביעות שבכותרת עקב תנית בוררות והצדדים התדיינו בבוררות בלונדון שהסתיימה לפי שעה בפסק-דין חלקי לטובת התובעות (להלן: "**פסק הבוררות**"). יצוין כי למיטב ידיעתו של בית-משפט זה, בפסק-הבוררות נפסקו הסכומים שנקבעו בו לשתי התובעות בצוותא-חדא, ללא הבחנה ביניהן.

2. בעקבות מתן פסק-הבוררות הגישו התובעות והנתבעות בקשה לאישור הסדר דיוני שעניינו העברת חלק מן הכספים המעוקלים לתובעות, ובפרט לתובעת 1. במסגרת ההסדר הדיוני, כפי שתוקן בעקבות החלטותיי הקודמות ובמעורבות של חברת נתיבים דרום בע"מ (להלן: "**נתיבים**"), הושג הסדר לגבי עיקול שהוטל במסגרת תיק הוצאה-לפועל אצל הנתבעות על כספים שהתובעת 2 חבה לנתיבים מכוח פסק-דין שניתן לטובת נתיבים על-ידי בית-משפט זה.

בנוסף לכך, כלל ההסדר הדיוני שימור של עיקול זמני שהוטל אצל הנתבעות על-ידי המבקשים דנן, מר פיינטוך ואח' (להלן: "**המבקשים**"), אשר הגישו תביעה נגד הנתבעת 2 בת"א 27502-05-17, תביעה שעודנה מתבררת.

3. ברם, המבקשים טוענים כי אין לאשר את ההסדר הדיוני וכי יש לבטל את החלטתי שאישרה אותו. זאת, מן הטעם כי לשיטתם משמעותו של ההסדר הדיוני הינה העברה של כספים שמקורם בפסק-הבוררות אל התובעת 1 בעוד שכספים אלה שייכים למעשה לתובעת 2. לטענת המבקשים, העדפה זו של התובעת 1 על פני התובעת 2 נעשית שלא כדין ובאופן העלול למוטט את התובעת 2 ולהביאה לחדלות-פירעון תוך העדפת נושים, כל זאת תוך מתן אפשרות לתובעות לתסות בעתיד בצילה של החלטתי המאשרת את ההסדר הדיוני.

4. לאחר שביקשתי את תגובת התובעות נתה דעתי כי אין לקבל את בקשת המבקשים.

5. אכן, אין זאת מן הנמנע - ואינני מביעה כל דעה בעניין זה - כי קיים צדק בטענות התובעים לפיהן ייתכן ובסופו של יום ייקבע כי העברת חלק מכספי פסק-הבוררות לתובעת 1 נעשתה שלא כדין. ראו, למשל, ת"א 18612-11-17 בו התובעת 1 עצמה הגישה תובענה לביטול עיקולים זמניים במסגרתה עתרה כי בית-המשפט יצהיר כי כספי פסק-הבוררות שייכים לה - תובענה שטרם הוכרעה.

ברם, שעה שהעיקול הזמני שהטילו המבקשים אצל הנתבעות על כספים אלה הובטח במסגרת ההסדר הדיוני, ואף מעבר לכך (העיקול צומצם למעשה על-ידי המבקשים לסך של כ-1.3 מיליון ₪ בעוד שהתובעות תביעו את הסכמתם במסגרת ההסדר הדיוני להותיר את העיקול על סך של כ-3.1 מיליון ₪), הרי שאני סבורה כי התביעות שבפניי והבקשה לאישור ההסדר הדיוני אינן מהוות את המסגרת המתאימה לדון בטענות הרחבות יותר של המבקשים וכי למבקשים אין כל מעמד במסגרת תביעות ובקשות אלה.

יצוין כי מעבר לשאלות הדיוניות של מסגרת הדיון ומעמדם של המבקשים, מסקנה זו נכונה אף לגופה. למעשה, טענתם של המבקשים הינה כי על התובעת 2 לעצור כל תשלום שהיא מתעתדת לבצע, לכל מאן דהוא, שהרי לשיטתם של המבקשים מדובר בהעדפת נושים. זאת, שעה שהתובעת 2 כלל אינה נמצאת בהליכי חדלות-פירעון ושעה שהמבקשים כלל אינם נושים, שהרי הם אינם

אוחזים פסק-דין או חוב אחר של התובעת 2 כלפיהם, אלא בידיהם זכות תביעה ועיקול זמני, ששניהם נשמרים למבקשים.

מכאן אף ברור שיש לדחות גם את בקשתם של המבקשים הנוספים שבפניי, הם התובעים בת"א 32905-01-17, שאינם אוחזים אפילו בעיקול זמני.

6. הבקשה נדחית אפוא והעיכוב עליו הוריתי בהחלטתי מבוטל בזאת.

7. למותר לציין כי אין בהחלטתי זו כדי להביע כל עמדה באשר ליחסים המשפטיים בין התובעת 1 לתובעת 2 וביחס לשאלה אם ההסדר הדיוני נעשה כדין או שלא כדין. תזקה על התובעות כי ישקלו היטב את צעדיהן בהקשר זה, לבל יימצא בעתיד כי ההסדר הדיוני נעשה שלא כדין, על כל ההשלכות הנובעות מכך.

כמו כן אין בהחלטתי זו כדי למנוע מן המבקשים לנקוט בכל הליך שימצאו לנכון.

8. שתי קבוצות המבקשים, ביחד ולחוד, יישאו בהוצאות התובעות בסך כולל של 5,000 ₪.

ניתנה היום, כ"ד תשרי תשע"ט, 03 אוקטובר 2018, בהעדר הצדדים.

אירית לושי-עבודי, שופטת

נספח 13

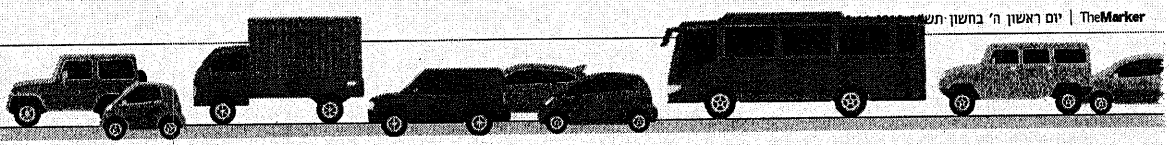
קובץ פירוט תקבולי דוראד

התחשבנות קבוצת לוזון - דורי בניה

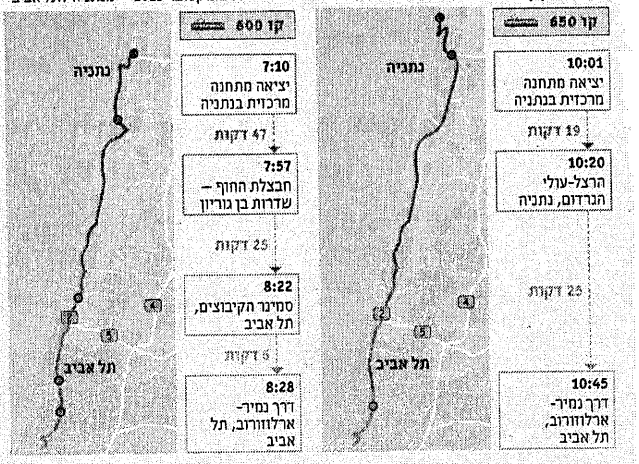
<u>תנועות תקבולים מ GTS</u>		
התקבל בשקלים- אוקטובר 2018	40,818,144	חייב במע"מ - יצאה חשבונית
התקבל בשקלים- נובמבר 2018	1,770,000	חייב במע"מ - יצאה חשבונית
תקבול - דצמבר 2018	7,906,748	לא יצאה חשבונית
תקבול - דצמבר 2018	5,407,453	לא יצאה חשבונית
תקבול - דצמבר 2018	2,215,169	לא יצאה חשבונית
תקבול - אפריל 2019	5,432,540	חייב במע"מ - יצאה חשבונית
תקבול אפריל 2019	1,753,002	חייב במע"מ - יצאה חשבונית
תקבול מע"מ - מאי 2019	9,124,780	
תקבול נתיבים דרום יוני 2019	1,300,000	
סה"כ תקבולים	**73,974,834**	**לא מסכם את התקבול האחרון שעבר ישירות לגורניצקי**
חלק הקבוצה לא כולל החזר הוצאות (7%)	**-4,722,309**	
יתרה לקבל בגין פרויקט יהוד	473,323	
החזר מע"מ ששלום ע"י קבוצת לוזון (93%)	-8,486,045	באור 2
פרעון חלקי חוב רום גבס	-9,729,888	
פרעון בנק הפועלים	-10,300,000	
החזר הלוואה ע.לוזון (שכר)	-630,000	
תשלומים של קבוצת לוזון ישירות לדורי בניה או בשמה	-50,796,344	ראה רשימה בנספח
החזר הלוואה בגין תשלום הוצאות משפטיות תביעת דוראד	-1,000,000	בגין הסכם מיום 27/6/17
חלק הקבוצה בהחזר הוצאות עו"ד	-433,556	בהתאם להחלטת עמוס
החזרי מע"מ מקבוצת לוזון	6,251,360	ביאור 3
השתתפות בשכר אריאל וניצן	363,000	
יתרה מדוראד	**-5,035,626**	
סגירת חשבון סופי יהוד	190,020	בהתאם לסיכום פגישה עם עמוס ובניכוי תשלומים ישירים לשמש
סגירת חשבון סופי גני תקוה	70,491	בהתאם לסיכום פגישה עם עמוס בגובה הסכום ששולם לשמש אליהו בתאריך 17.4 ונלקח בהוצאות
סה"כ התחשבנות	-4,775,115	

נספח 14

הפרסומים שבוצעו



רוב הפקק הוא בנתניה תזמוני האוטובוסים בנסיעה ב-30 באוקטובר 2019 — מנתניה לתל אביב



המסקנה: שחרור הפקק תלוי בשחרורה של מרים פיירברג, ראש עיריית נתניה, מדבקותה האובססיבית בהערפת הדרכב הפרטי. פיירברג צריכה לקדם את תושביה לעולם שבו אוטובוסים זוכים להי תיבים מועדפים משלהם גם בתוך העיר. הפקק העיקרי הוא בתוך נתניה, לא בכביש החוף.

2
כל הנתיבים שבעולם לא יתקנו תכנון לקוי

רוב קווי האוטובוסים הבין־עירו־ניים שמחברים את נתניה לתל אביב והרצליה יוצאים ונכנסים אליה דרך מחלף פולג. השסתום שבין הצומת, השער הדרומי של העיר, לבין המרכז הוותיק של נתניה, משני הצדדים של כביש החוף, מגוללים את טרגדיית הפו־ תוח של ישראל: בנייה בסגנון פר־ ברי שעיצבו מתכנני ערים גמולי־ הבנה בתחבורה, שיצרה את משבר הניידות הנוכחי שרק יחריף וילך.

ריכוזי המגורים האלו איגם שכונות הבנויות על רחובות היוצרים עיר, אלא מקבצי ריוור נפרדים מאזורי תעסוקה ומשט־ חי ממהר. המוחברים אלה לאלה בכבישים המהירים כניסים וס־ גרן הדרכים הראשי למכוניות פרטיות ומעט אפשרות לתעבו־ רה־על. עדרי הנסיעות לרכב לכל מטרה, לרבות הסעת ילדים לגנים ולבתי הספר.

בכיוון שהשכונות אינן מחו־ברות ברחובות תוצים, הן נחפבו מובלעות תחבורתיות – בלוק דיור המחובר לחוס־כביש דקיק, שרד־ כו נרחסים במכוניות הפרטיות מרי יום אל הכביש הראשי ומשם, למחלף היציאה מהעיר.

השוב להפנים שכל הנתיבים בעולם לא יתקנו את שגיאת רשת הדרכים מסוג זה, שנוערה במו־ צהר למנוע תנועה דרך השכונות. למעשה, מתכנני הערים כלאו את התושבים כתוך שכונות ללא מו־ צא, וכעת משדד התחבורה נקרא להציל אותם ואגב כך גם לשלם את המחיר של ציבור נזעם שתולה בו את האשמה.

למרבה הגוהל, בישראל נסת־ מרה מסורת האוטובוסים – אמ־ צעי התחבורה הציבורי היחיד שיכול לשרת אזורים שתובננו רק כל כך. בנייה מפוזרת ומגר־ תקת היא הסיבה לריבוי הקווים בין נתניה למרכז המטרופולין, והתוצאה היא כמות אוטובוסים גדולה המתנקות למחלף פולג – שבו לעתים תכופות דיאים הנסיה, שישה ואפילו שבעה אוטובוסים עומדים זה אחר זה במחלף לצד מכוניות פרטיות, זהו צוואר בקבוק שאורכו קצר מ־500 מטר, אך ההיהלצות ממנו לוקחת חמש או עשר דקות.

כחלק מפרויקט "נתיב פלוס", היה נתיב תחבורה ציבו־ רית בירידה מצומת פולג לכביש החוף לכיוון תל אביב – אך הוא בוטל לאחר שפיירברג הפעילה לחץ על שר התחבורה בצלאל סמוטריץ', בטענה שהנת"צ הזיק את הפקקים.

ואולם הפתרון היחיד לפ־ קקים הוא העדפת תחבורה צי־ בורית בכל מסלולי הנסיעה של אוטובוסים בצומת פולג, והחזרת הנתיב הייעודי בירידה לכביש החוף לכיוון דרום; בנוסף, יש לתעדף תחבורה ציבורית המ־ גיעה משכונות מזרח נתניה וייוצאת דרומה דרך פולג, אפילו באמצעות שני נתיבי פנייה שא־ חד מהם יוקצה לתחבורה ציבו־ רית בשעות הבוקר העמוסות.

3
אוטובוסים בשפע, מעט מאוד מידע

את השירות הבין־עירוני בנת־ ניה נותנת חברת מטרופולין, כדי להסוך לנוסעים החלפת אוטובוס מקו פנים־עירוני לבין־עירוני, מטרופולין הוסיפה לכל אורך בנ־ תניה שירות אוטובוסים משלו לתל אביב, שמצטרף לשורי תחנות רכבת שאליהן מובילים הקווים העירוניים שמפעילה חברת אפיקים.

בנתניה, לא פחות מ־12 קווי אוטובוס שונים נוסעים בין נת־ ניה לתל אביב. הנוסעים שכתם מועלים לכל אורך שעות המש־ רות, למרות ריבוי הקווים, בשי־ עות העומס של הבוקר ואחר הצהריים התדירות שלהם גבוהה (5-9 דקות), וקווים מיוחדים יוצאים כל 10-15 דקות.

כך למשל, קו 608 יוצא בתדירות של אחת ל-15 דקות, אוסף נוסעים מהשכונות קרית רבין, קרית השרון ונאות גנים שבמורה נתניה, ומגיע לכיכר רבין בתל אביב בשכונות המ־ ערביות עובר בשעות הבוקר קו 604 שמגיע לאוניברסיטת תל אביב. בשעות אחר הצהריים, קו זה נוסע במסלול מאסף דרך יישובים קטנים, קיבוצים ומוש־ בים (כפר שמריהו, שפיים, געש, חוף השרון ועוד), וניתן לעלות עליו בתחנות הרצליה.

לשירות תושבי שכונות נווה שלום, נאות תכלת ומרכז העיר נתניה עומד קו 650, שיוצא בבוקר מדי 20-30 דקות בנתיב המהיר לאוטובוסים מצומת נת־ ניה צפון, ובשעות אחר הצהריים תדירותו פוחתת לפעם בשעה. 650 מגדל על צוואר הבקבוק בפולג, לא סוטה לתחנות הר־ צליה פיתוח, ואם אין נוסעים בתחנות תל אביב הוא לא עוצר בהן ולכן הוא מהיר מאוד. כך למשל, ביום הניסוי עשה קו 650 את הדרך מצומת נתניה צפון למטוף סבידור בתל אביב בתוך פחות מ־25 דקות. עם זאת, ער להה ואגמים משדת קו 605, שעד השעה 10:00 בבוקר יוצא מדי 6-9 דקות, ואינו יורד בתדירות של אחת ל־15 דקות בשאר שעות הפעילות. בתוך נתניה הוא נת־ קע בפקקים כמו כולם, אך מרגע היציאה מהעיר הוא יכול להגיע להרצליה בתוך 15 דקות, ולתל אביב תוך 30 או פחות.

את השכונות המזרחיות משר־ תים גם הקווים 607 ו־606. השי־ כונות האלה קרובות יותר לתחנות הרכבת, אך למי שרוצה להגיע במהירות לאזור התעסוקה בהרצ־ ליה פיתוח עדיף לנסוע בקו 607, שיש לו תחנות בפתח אזור התע־ סוקה. מי שצריך להגיע ליישובים הקטנים שבדרך כדאי להשתמש בקווים 606 או 601 שנוסעים דרך מערב נתניה ועוצרים בהרצליה. לתושבי גבעת האירוסים בנתניה יש את הקווים 602-603 שיוצאים בשעות הבוקר בלבד וחוסכים הזי־ לפה, וביתר שעות היום ישרתו אותם הקווים 600 ו־605 שלתח־ נות שלהם צריך ללכת מרחק גדול יותר, או להגיע באוטובוס עירוני. כלומר, לרשות תושבי נתניה והאזור עומד שירות תחבורה צי־ בורית מגוון ויעיל, אך כמעט אין להם דרך נגישה ונוחה לקבל עליו מידע. אפילו מספרי הקווים אינם מופיעים בכל תחנה במסלול.

4
איפה הפקק האיום־ונורא?

בכל חמש הנסיעות נצפה עומס תנועה בצומת פולג לכיוון צפון ועד רוגניים, אבל מנתניה צפון עד פולג, וכן מוזנגייט הדומה ועד תל אביב, התנועה בנתיבי הדרכב הפרטי רמה.

על משדר התחבורה לברוק לעומק ובאופן נמוך פניות את סי־ נות הנהגים על הפקק האיום־ונורא – שלא ניכר באף אחת מהתצפיות.

WAZE: תל אביב בין חמש הערים הפקוקות בעולם
סוכנויות הידיעות 17

במחלף פולג ביתן לראות שישה ואפילו שבעה אוטובוסים עומדים זה אחר זה, בפקק יחד עם המכוניות הפרטיות. לוקח להם 10 דקות לנסוע פחות מ־500 מטר

אמת בפרסום מירב מורן

הקמפיין השגוי של סמוטריץ'

קמפיין הפרסום ירושלמי מחפש מימוממי, שלכודה את תשומת ליבם "נתיב פלוס" בכביש החוף, וקומם את ציבור הנהגים — ובצדק. משרד התחבורה דורש מהנהגים למעול באופן שכמנגד למבני אדרי שהישיקעו כסף בפרשת מבורית, שילמו על רק, בימות מסך שנתי ומקום ותיק. יש לשחיה מבשים לבטל את תשכורה יחסית. היה שקר של שסם בכוונה לטעות ציבורית.

רבי נוסי שסרצינו כבוד את יכולים הוא מרכזי עבור לבנייה שהיא לבניה בסמוך, עדכי בשמיד. ובם בית מעים לבלית אינ־ באינסיות הבניה של חול ומכונית. ובבי־ הוה שראי לאמס.

נושן הקארפול (Carpool) נולד בש־ נות ה־70 המאוחרות באה"ב, כדרך של עובדי צוואות כמול להגיע לעבודה באותם שטחם שב־ רות: התחבורה הציבורית לא היו מספקים, או כמו חיום, כרמם הוא סידור לעניים שאין להם מכונית פרטית, ולעניים־פחות שיותר מעוניינים לחסוך בהוצאות דלק מאשר לויהנות מנסיעה לבד, ולכן הרעיון כולו רועך ואינו יכול להתרומם.

הציבור צריך לשמוע את האמת: אם רוש־ פלה רוצה לצמת מהפקק – הוא צריך לנסוע לעבודה באוטובוס. במשרד התחבורה יודעים זאת אבל מפחדים לומר בקול. אך יש אמת גו־ ספת שצריכה להיאמר: גם אם השף יונתן רוש־ פלה או גברת כהן היו רוצים לנסוע באוטובוס, איש מהם לא היה יודע כיצד ומאיפה להתחיל.

התמצאתם של רוב אזרחי ישראל בתחבורה הציבורית היא כשל תיירים בעיר זרה. הם ושקים לדרכה לגבי אופן הפעלתם, מיקום ותכנות תח־ נות. מספר הקווים הנ־רחש, ואפשרויות שסר לשני כרן רבבות לאפשרויות. חלפים בבה יש עד שבבים שאין תקנה ציין לחדש יבבה שים נוסעים עד שמחנה מתאים פו שמתחל בשעה שנייה יומי.

את הכסף היה עשיקיע משרד התחבורה במקום, ציבור מרעות ותשיירי פיסות בכל הארץ. הוא היה צריך להשקיע בתשתית התחבורה הציבורית, כך שתיירי עיר זרה ילמד כיי צד להשתמש בה באופן יעיל.

שר התחבורה בצלאל סמוטריץ' יעביר את עצמו בקו האש כשיבינה את ההשתית לאוטובוסים, אך הסכסוך של משרד התחבר־ רה עם רוש־פלר הוא כסף ציבורי שהושקע על עלילות שווא שרק הרגיזו את הציבים. יותר הוגן והרבה יותר מעשי ויעיל להשקיע שני פתרון הייחיר הוא אוטובוסים. ואת הכסף לה־ שקיע בפיתוח והנגשה של מידע שיתושי ובזמן למי שיחליטו לנסוע בהם.

בבית המשפט המחוזי **חדל"ת 17156-10-19**
בתל-אביב- יפו בפני כב' השופטת אירית לושי-עברי
בעניין: **א. דורי בניה בע"מ (בחקפאת הליכים זמנית)**
ח.פ. 512660341
מרח' ירושלים 34, רעננה
(להלן: "**החברה**")

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

בהתאם להחלטת כב' בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כבי השיפטת אי לושי-עבודי) מיום 10.19 .17, ניתנת בזאת הודעה כי ניתנו על ידי כב' בית המשפט צווים זמניים המכוללים בין היתר הקפאת הליכים זמנית נגד החברה, מעדים זמניים נוספים וכן מינוי עוה"ד עופר שפירא ממשרד שפירא ושות' (מרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע קומה 27, תל-אביב) ועו"ד איתי הס ממשרד אגמון ויאיר (מרכז אלקטרה, רח' יגאל אלון 98, תל-אביב), כנאמנים זמניים לחברה (להלן: "**הנאמנים**").

העתקי ההחלטה וכן פסיקתא הכוללת פירוט של הצווים שניתנו וכן פירוט סמכויות הנאמנים ניתנים לצפייה והורדה באתרי האינטרנט של הח"מ בכתובת https://oshapira.com/he/assets/dori.

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד נדרש בזאת כל מי שיטען לחיותו נושה של החברה לתגיש תביעת חוב ערוכה כדין למשרדי הנאמנים וזאת עד ליום 15.11.19. נוסח תביעת חוב ניתן אף חוא להורדה באתר הנ"ל.

עופר שפירא, עו"ד **איתי הס, עו"ד**
נאמנים זמניים
של א. דורי בניה בע"מ
(בחקפאת הליכים זמנית)

משרד הבינוי והשיכון

cpm

סי פי אם ניהול בניה בע"מ

חברת **סי.פי.אם ניהול בניה בע"מ** מתוקף היותה חב' מנהלת של משרד הבינוי והשיכון ["המשרד"] מזמינה בזה מקבלנים להציע הצעות בהתאם למפורט לעיל:

מס' המכרז	**60$1/2019**
שם האתר	**בית שאן שכונת "האקליפטוס" – תחנת שאיבה לביוב**
תיאור המכרז	הקמת תחנת שאיבה לביוב וביצוע קוי ביוב בכבישים משה דיין, יגאל ידין וחבצלת.
סיווג קבלן ראשי כולל ענף (חובה כוכבית - עבודות ממשלתיות) וניסיון קודם.	**ענף 200 בסיווג ג'1 או ענף 500 בסיווג ב'2** המוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בסיווג זה [כוכבית] **ובעל נסיון קודם בהקמת תחנות שאיבה**. על שני אלה (סיווג וכוכבית) להיות בתוקף במועד הגשת ההצעות למכרז.
דרישות מקבלן משנה שיועסק בהקמת התחנה .	**קבלן רשום לענף 500 (מערכות אלקטרו מכניות בתחנת שאיבה).**
סיור קבלנים : מיקום +מועד השתתפות בסיור הקבלנים חובה	הסיור יצא **ביום א' 10.11.2019** בשעה **10:00** המפגש יהיה באתר ליד פארק האקליפטוס, בית שאן. **(טלפון לבירורים – 050-6671941)**
תקופת ביצוע	4 חודשים קלנדריים ולפי שלבים הקבועים במסמכי המכרז.
מועד אחרון להגשת השאלות במייל: r.ibrahem.sh@gmail.com	**יום ג' 19.11.2019 שעה 15:00**
מקום ומועד אחרון להגשת הצעה	משרדי חברת סי.פי.אם, רח' בר יהודה 50, נשר. מועד: יום ה' **28.11.2019** עד לשעה: **12:00**

1. רשאים להשתתף רק מציעים העונים על דרישות "סיווג הקבלן הנדרש" ב-"ענף" המצוין וחמוכרים לעבודות ממשלתיות (כוכבית).
2. את חומר המכרז ניתן להוריד מאתר האינטרנט www.cpm.co.il וכמוכן, ניתן לקבל את חוברת המכרז במשרדי חברת CPM, החל מיום ד' 30.10.2019 (לאחר תיאום טלפוני מראש 073-2286540, 050-6671941) בכתובות:-
   א. משרדי חברת CPM במודיעין, רחוב המעיין 2.
   ב. משרד חברת CPM בנשר, רחוב בר יהודה 50, בית ג.ר.א.ס.
3. תקופת ביצוע העבודה מיום קבלת צו התחלת עבודה, היא 4 חודשים קלנדריים
4. את ההצעה יש להכניס לתיבת קבלת ההצעות במקום ובמועד האחרון המצוינים בשורה המתאימה. הצעה שלא תהיה בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות לא תידון.
5. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית ע"ס **40,000** ₪ כשהערבות בתוקף עד ליום 28.02.2020.
6. מחירי היחידה בהצעה אינם כוללים מע"מ.
7. כל הצעה תעמוד בתוקף על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה ותחייב את המציע 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
8. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי קבלן מגיש ההצעה להשתתף בעבודה זו, אינו רשאי לצרף להצעתו קבלן נוסף.
9. קבלן שלא יעמוד בתנאים המפורטים לעיל, ו/או המפורטים בחוברת המכרז, הצעתו תיפסל ולא תובא לדיון בוועדה שתפקידה לבחון את ההצעות ולבחור את הזוכה.
10. המציע חייב לצרף להצעתו את המסמכים הבאים:
    א. אישור פקיד שומה על ניהול ספרים כדין לפי פקודת מס הכנסה.
    ב. אישור מאגף מס ערך מוסף על היות המציע עוסק בהתאם לחוק מס ערך מוסף התשל"ו 1976, וכי המציע דיווח למס ערך מוסף בשנת המס שלפני הגשת ההצעה.
11. השתתפות בסיור קבלנים הינה חובה .
12. אין המשרד מתחייב לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.

ראה מכרזים נוספים בשוק ההון

המוסד לבטיחות ולגיהות

פניה להיכלל ברשימת מציעים בתחום שירותי אנליזות לבדיקות סביבתיות תעסוקתיות

1. המוסד לבטיחות ולגיהות מזמין בזאת מציעים להגיש הצעות במסגרת פניה בבקשה להיכלל ברשימת מציעים בתחום שירותי אנליזות לבדיקות סביבתיות תעסוקתיות.
2. ניתן להורידאת מסמכי הפניה מאתר המוסד לבטיחות ולגיהות בכתובת: https://www.osh.org.il/heb/projects
3. ניתן להעביר שאלות בנוגע למכרז עד לא יאוחר מהתאריך 18/11/19 בשעה: 14:00 לדואר אלקטרוני - Arnon.Rund@hdfk.co.il .
4. מועד ההגשה הוא עד לא יאוחר מיום ה- 02/12/19 בשעה: 14:00 בתיבת המכרזים שבכתובת: קומה 4 , רח' מזא"ה 22 , תל-אביב.
5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי במקרה של סתירה או אי התאמה בנוסח המודעה לבין מסמכי הפניה, האמור במסמכי הפניה גובר על הוראות מודעה זו.

מכרז 2019/7

מדינת ישראל
הרשות הארצית לכבאות והצלה

מכרז 7/2019

אספקה והתקנת ריהוט למוקדי שליטה עבור הרשות הארצית לכבאות והצלה

הרשות הארצית לכבאות והצלה מבקשת לעדכן על **שינוי המועד האחרון להגשת הצעות** למכרז 7/2019 – אספקה והתקנת ריהוט למוקדי שליטה עבור הרשות הארצית לכבאות והצלה. **המועד המעודכן יחול ביום שלישי 26/11/2019 בשעה 12:00 בדיוק.**

לא יחולו שינויים במועדים אחרים הנקובים במכרז.

טפסר שמעון בן נר
סגן נציב כבאות והצלה
ויו"ר ועדת מכרזים

מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב

הזמנה להציע הצעות - מכרז פומבי מס' 12/2019 לביצוע עבודות תשתיות וסיתוח בתב"ע 40 במועצה מקומית תעשייתית נאות חובב

המועצה המקומית תעשייתית נאות-חובב (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת להציע הצעות לביצוע עבודות תשתיות וסיתוח בתב"ע 40 במועצה מקומית תעשייתית נאות חובב. מסמכי המכרז יועמדו למכירה במשרדי המועצה החל מיום **14.11.2019** בימים א'-ה' בין השעות 08:00-16:00, תמורת סך של **5,000** ₪ כולל מע"מ (שלא יוחזרו), בשיק לפקודת "המועצה המקומית התעשייתית נאות חובב".

סיור מציעים חובה ייערך ביום **14.11.2019** בשעה **10:00**. מפגש בחדר דיונים במשרדי הנהלת המועצה.

יש לרכז את כל השאלות במידה וקיימות, ולהעלותן בסיור המציעים. לאחר סיור המציעים יתקבלו שאלות בכתב בלבד ולא יאוחר מיום **28.11.2019** בשעה **14:00**.

על המציע לעמוד בתנאים המוקדמים להשתתפות במכרז כמפורט בתנאי המכרז.

ניתן לעיין בחוברת המכרז באתר האינטרנט של נאות חובב תחת כותרת מכרזים ומכירות.

את ההצעה יש להגיש באומן זרוע, כמפורט בתנאי המכרז. במעטפת סגורה שיוכנסו לתיבת המכרזים במשרדי הנהלת המועצה בנאות חובב וזאת עד יום **19.12.2019** בשעה **12:00**. הצעות אשר יגושו לאחר מועד ההגשה לא תתקבלנה. על מגיש ההצעה לצרף את כל מסמכי המכרז כאשר הם חתומים כדבעי ובנוסף, ערבות בנקאית בלתי מותנית וצמודה כנדרש בתנאי המכרז. המועצה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא. לבירורים ניתן לפנות לטלפון מס' 6543158 - 08

גדי אלפסי, עו"ד - ראש המועצה

החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ

מכרז פומבי מס' 22/2019
לניהול, הפעלה ותחזוקה של מקבץ דיור בראשון לציון

הננו מתכבדים להודיע על ביטול המכרז שבנדון.

חלף המכרז המבוטל יפורסם על ידי החברה הכלכלית מכרז חדש לניהול, הפעלה ותחזוקה של שני מקבצי דיור.

בכבוד רב,
אמנון ספרן
מנכ"ל החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ

מועצה אזורית הגליל התחתון

עדכון פרסום - מכרז מס' 52/2019

תשתיות 54 יח"ד במשגב

מזומנות בזאת הצעות מחיר מקבלני בנין, **קוד 200 קבוצה ג' חיקף 4** לעבודות פתוח, סלילה ושצ"פ.

סיור קבלנים חובה יתקיים **ביום ראשון 10/11/2019** בשעה **11:00** בשער הישוב משד'.

יעלות משמכי המכרז: **5,000** ש"ח. *המכרז חינו חנחה מאומדך. להצעה יש לצרף **ערבות בנקאית** בסך **500,000** ש"ח כולל מע"מ ותקפה להתאריך **31/1/2020**.

הגשת ההצעות: יום שני 25/11/2019 עד השעה 12:00 במשרד מנכ"ל המועצה.

אין המועצה מתחייבת לקבל ההצעה הזולה ביותר.

תנאי השלום: 90 יום לאחר אישור המפקח או תשלום הגורם המממן (המאוחר מבניהם).

המועצה רשאית לצמצם את היקף העבודות שבמכרז עד כדי 50% ולוותר על ביצוע שעיפים שלמים מכוח הכמויות. הסכם לביצוע ייחתם רק לאחר קבלת האישורים המתאימים מהגורם המממן.

להצעה יש לצרף 3 המלצות ממגופים ציבוריים על ביצוע עבודות דומות בהיקף של לפחות 10 מיליון ש"ח.

בנסיבות אלו שומרת המועצה לעצמה את הזכות שלא להמליץ על כל הצעה מבין אלו שתגושנה למכרז, ו/או את הזכות לבטל את המכרז, ו/או את הזכות שלא לחתום על הסכם עם המציע שחצעתו תוכרז על ידי ועדת המכרזים כהצעה הזוכה, ו/או את הזכות להתלות כל הסכם שייחתם בינה לבין מציע כל שהוא בקבלת תקציב חיצוני מתאים.

בברכת חצלחה, יצחק פרסמן - מהנדס המועצה

מכרז פומבי מס' 30/2019 -
מתן שירותי ייעוץ וליווי משפטי לפרויקטים כלכליים

עיריית עכו מזמינה בזה הצעות למתן ייעוץ וליווי משפטי לפרויקטים כלכליים, הכל בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי ההליך. את מסמכי ההליך ניתן לרכוש אצל סימה אסרף, מזכירת המחלקה המשפטית, ברח' ויצמן 35 עכו, בקומה השנייה, תמורת תשלום בסך 300 ₪ (שלוש מאות שקלים), שלא יוחזר מכל טעם שהוא. ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון "מכרז פומבי 30/2019 ליווי משפטי לפרויקטים כלכליים" יש למסור ידנית ולהכניס לתיבת ההצעות מחיר שבמשרדי מזכירות העירייה. את ההצעות יש להגיש עד ליום ב', ה- 18.11.19 עד לשעה 13:00. שאלות, הערות ו/או בקשות להבהרה ו/או תיקון בכל הנוגע לשירותים ו/או להליך ותנאיו ניתן להפנות בכתב בלבד לייועצת המשפטית – עו"ד ננרת הדר למייל orit@akko.muni.il, עד לא יאוחר מיום ב', ה- 11.11.19 עד לשעה 13:00. באחריות המשתתף הפונה לוודא טלפונית קבלת פנייתו בטלפון: 04-9956124/5. ניתן לעיין בפרטי המכרז המלאים באתר העירייה: www.akko.muni.il

הזמנה להציע הצעות לרכישת כלי רכב

הציבור מוזמן בזאת להציע הצעות לרכישת כלי הרכב הבא:

סוג הרכב	שנת יצור	מספר רישוי
מאיה רכין- סקיה הולנד	2013	13-648-60

את הצעות הרכישה יש להגיש במשרדנו של תח"מ עד ליום 12.11.2019 בצירוף שיק בנקאי בגובה 10% מגובה ההצעה לפקודת עו"ד מרדכי ווהב ולהסכום יחולט כפיצוי מוסכם באם מציע אשר הצעתו התקבלה יחזור בו או אם לא ישלים את תליך המסרן. כלי הרכב יימסר כמו שהוא (AS-IS) ואין תח"מ אחראי לתקינותו או למצבו לרבות רישום בעלים קודמים. המציע יוכא באצעות הערכת הבעלות.

את הרכב ניתן לראות במחסני כח לעד, טלמון, 03-9666507.

אין התחום מוה מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת ושומר על זכותו לקחל מו"מ עם המציעים ו/או עם אחרים כולם ביחד וכל אחד לחוד ו/או לערוך התמחרות חוזרת בין המציעים או חלק מהם ו/או עם אחרים ו/או לפרסם מכרז חוזר.

המכירה כפופה לאישורו של רשם החוברה למעל.

עו"ד מרדכי ווהב-כונס נכסים
מרדכי ווהב ושות', משרד עו"ד
רחוב הרצל 91, באר שבע, טל': 08-6286798 | 08-6286799

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב- יפו בפני כב' השופטת אריאל לושי-עברי

בעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים זמנית)
ח.פ. 512660341
מרחי ירושלים 34, רעננה
(להלן: "**החברה**")

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

בהתאם להחלטת כב' בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כב' השופטת אי לושי-עברוי) מיום 27.10.19, ניתנת בזאת הודעה כי ניתנו על ידי כב' בית המשפט צווים זמניים הכוללים בין היתר הקפאת הליכים זמנית נגד החברה, סעדים זמניים נוספים וכן מינוי עו"ה עופר שפירא ממשרד שפירא ושות' (מרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב) וע"ד איתי הס ממשרד אגמון ושות' (מגדל אלקטרה, רח' יגאל אלון 98, תל-אביב), כנאמנים זמניים לחברה (להלן: "**הנאמנים**").

העתקי ההחלטה וכן פסיקתא הכוללת פירוט של הצווים שניתנו וכן פירוט סמכויות הנאמנים ניתנים לצפייה והורדה באתרי האינטרנט של הח"מ בכתובת https://oshapira.com/he/assets/dori.

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד נדרש בזאת כל מי שטוען להיותו נושה של החברה להגיש תביעת חוב ערוכה כדין למשרדי הנאמנים וזאת עד ליום 15.11.19. נוסח תביעת חוב ניתן אף הוא להורדה באתר הנ"ל.

עופר שפירא, עו"ד **איתי הס, עו"ד**
נאמנים זמניים
של א. דורי בנייה בע"מ
(בהקפאת הליכים זמנית)

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

חדל"ת 17156-10-19

בעניין: **הודעה לנושי החייבת לוי מרדכי אביטל ת.ז 346262422**

ניתנת בזאת הודעה כי החייבת הניל הגישה לבית המשפט בקשה לעיכוב הליכים והסדר נושים לפי סעיף 19א' לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תשי"ח – 1980. הדיון בבקשה המשפט יתקיים ביום 15.3.20 בשעה 11:00.

ביום 10.9.19 מינה בית המשפט את ח"מ כנאמן זמני לבחינת קיומו של הסדר חנושים המוצע. פרטים על הצעת החייבת ניתן לקבל ממשרד ח"מ.

על נושי החייבת לתגיש במשרד ח"מ עד לא יאוחר מיום 1.2.20, תביעת חוב ערוכה כדין, נושה שלא יגיש תביעת חוב עד המועד הניל, לא יהיה זכאי להשתתף בהליך.

אסיפת נושים לדיון והצבעה בהסדר הנושים של החייבת **תתקיים ביום 23.2.20 בשעה 15:00** במשרד ח"מ, ברחי הבנקים 4 בחיפה. נושה שלא ישתתף באסיפה, עשויה להתקבל החלטה המחייבת אותו, אף בהעדרו.

רון כחנא, עו"ד
כחנא, דידי ושות' - משרד עורכי דין
רח' הבנקים 3, חיפה 32263 טל. 04-8555563 פקס. 04-8555564
www.kohanadidli.co.il

בבית המשפט המחוזי בחיפה

מרע"ת 5320-08-19

בעניין קופות החברות (נוסח חדש), התשמ"ט-1983
ובענין פירוק חברת ב.ה.נ.ע תחבורה ונכסים בע"מ, ח.פ. 514354687
והמבקש: חזקאל עייי בייב עוייד נרב מאיוסט, מקרן חיסוי 45, קרית באליע 2723315
טלפון: 04-8400040 פקס: 04-8752525

מסרת בזאת הודעה, כי ביום 4.8.19 ונושה בקשת לבית המשפט המחוזי בחיפה לפרק את החברה מנכרית למעל וכי בקשת פירוק זו תשמע בפני בית המשפט המחוזי בחיפה ביום 21.11.19 בשעה 11:00.

כל נושה או משתתף של החברה האמורה חרשאי למסוך במתן צו בעניין הבקשה או להתנגד לכך, רשאי לחסוכיע בשעת הביקור, אם בעצמו או באמצעות עורך דין שלו, לאחר שימסור למבקש הודעה על רצונו זה.

את הודעתו יש למסור למבקש, או לשלחה בדואר, באופן שתגיע לידיו לפני תמוע תכ"ל לא יאוחר מיום 11.11.19.

לנושה או משתתף שיבקש זאת, יימסר המבקש, תמורת תשלום חעלת מבקשת הפירוק.

נדב מאיוסט, עו"ד
בא כוח המבקש

מטומי מדיה גרופ בע"מ ("החברה")

ניתנת בזה מודעה בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תתקיים **ביום ב', 9 בדצמבר 2019, בשעה 10:00**, ברח' אבא הילל סילבר 16 (קומה 10), רמת גן, אצל מיתר ליקוורניק גבע לשם טל, עורכי דין. אם לא ימצא מנין חוקי, תידחה האסיפה לשבוע אחד ותיערך באותה שעה ובאותו מקום.

הנושאים שעל סדר היום: (1) אישור התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה;

המועד הקובע לקביעת זכאות בעל מניה בחברה להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, הינו **ביום 27 בנובמבר, 2019.**

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד כינוס האסיפה **(29 בנובמבר, 2019)**. המועד האחרון להמצאת כתב ההצבעה לחברי הבורסה הינו **2 בדצמבר, 2019 בשעה 10:00 (שעון ישראל).** ההצבעה תבוצע באמצעות מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

לפרטים נוספים ראו דו"ח זימון אסיפת בעלי מניות שפרסמה החברה **ביום 4 בנובמבר, 2019** באתר החברה www.matomy.com ובאתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שכתובתו www.maya.tase.co.il.

מטומי מדיה גרופ בע"מ

לוח דרושים, מכרזים והודעות לציבור 03.11.19

מכרז מס' 30/2019
הזמנה להציע הצעות לפרזיקט תכנון, רישוי וביצוע הקמת אולם קפודע שכונה 9 ערערה בנגב

מועצה מקומית ערערה בנגב (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעות לפרזיקט תכנון רישוי וביצוע הקמת אולם ספורט בשכונה 9 המצויים בתחום שיפוטה. ניתן לעיין במסמכי המכרז טרם רכישתם בה באתר המועצה בכתובת: http://arara-nuual.com. ניתן לרכוש את מסמכי המכרז במשרדי המועצה שבשוהא ערערה (להלן: "משרדי המועצה") בימים א'-ה' בין השעות 08:30-15:00 תמורת 3,000 ש"ח אשר לא יוחזרו בשום מקרה. סיור קבלנים ברשות: ייערך ביום 5.11.2019 בשעה 13:00. יש לרכז את כל השאלות במידת הקיימות, ולחלופין על הכתב עד ליום 30.11.19 עד השעה 12:00 בקובץ Word בלבד לידי אסיף תנדסה לדואר"ל navid@asif-eng.co.il ולוודא קבלת המסר מכים בטלפון שמספרו: 08-6280577. יש להגיש את התחייבות באומנו ידי קבלת המסמכים עד ליום 13.11.2019 ולא יאוחר מהשעה 12:00. הצעות שתוגשנה לאחר מועד זה לא תתקבלנה. את מניש התחייבה לצרף לה את כל מסמכי המכרז כשאר חס התנים כדבר וכרזב בתנאי המכרז.

נאיף אבו עראר – ראש המועצה המקומית ערערה בנגב

מכרז פומבי 32/2019
לביצוע קט רגל 9

מועצה מקומית ערערה בנגב (להלן: "המועצה") מזמינה בזה קבלן הצעות להקמת מגרש קט רגל בתחום שני פוזה של המועצה המקומית ערערה בנגב על פי כל התנאים המפורטים במסמכי המכרז: רשאים להשתתף: 1) מציע הרשום במרשם הקבלנים, המקבל בענף 100 סיווג ג-1 או בענף 200 בסיווג ג-1. 2) מציע בעל ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות, במהלך השנים 2014-2019 בביצוע 2 פרויקטים כדומים הפרוסים נשא הסכרז (להוכחת תנאי סף זה נצרף המציע את טיוטו בטבלת הנ סיון בשהיא מלאה על כל תלקיה, לרבות אסמכתאות לביצוע תעבדות המצויינות בטבלת הניסיון). סיור קבל נתן לרכוש את תיק מסמכי המכרז מיום סיור הקבלנים ואילך תמורת סך של 500 ש"ח (לא כולל מע"מ). המכרז: בשעות העבודה הרגילות. להחיות הקבלנים ניתן לעיין במסמכי המכרז, לא תשלום, קחם ובשומם. את מעטפות הצעות המכרז יש להפקיד בתיבת המכרזים שבמשרדי המועצה. המועד האחרון להגשת הצעות: עד ליום 13.11.19 עד השעה 12:00. הצעות שתגענה לאחר מועד זה לא תיפתחנה. המועצה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או לקבל כל הצעה שהיא.

נאיף אבו עראר – ראש המועצה המקומית ערערה בנגב

מכרז מס' 46/2019
הזמנה להציע הצעות למתן שירותי מדידה עבור מועצה ערערה בנגב

מועצה מקומית ערערה בנגב (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעות למתן שירותי מדידה עבור מועצה ערערה בנגב. ניתן לרכוש את מסמכי המכרז במשרדי המועצה שבשוהא ערערה (להלן: "משרדי המועצה") בימים א'-ה' בין השעות 08:30-15:00, תמורת 500 ש"ח אשר לא יוחזרו בשום מקרה. יש לרכז את כל השאלות במידת הקיימות, ולחלופין לתן על הכתב עד ליום 30.11.19 עד השעה 12:00 בקובץ Word בלבד, לידי אסיף תנדסה לדואר"ל lutfi@walla.com ולוודא קבלת המסמכים בטלפון שמספרו: 08-9972461. יש להגיש את התחייבות באומן ידני במשרדי המועצה וזאת עד ליום 13.11.19 ולא יאוחר מהשעה 12:00. הצעות שתגענה לאחר מועד זה לא תיפתחנה. המועצה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או לקבל כל הצעה שהיא. כל מסמכי המכרז כאשר חס התנים כדבר וכרזב בתנאי המכרז.

נאיף אבו עראר – ראש המועצה המקומית ערערה בנגב

המרכז הרפואי "בני ציון", חיפה
מכרז פומבי מס' 10/2019

מערכת מיזוג אויר - מח' המסלונית

אנו מזמינים בזאת קבלת הצעת מחיר מלקלן לביצוע מערכת מיזוג אויר במרכז הרפואי "בני ציון" בקמא למלוי הדרישות המפורטים והמשתנים שלעורכו למטפל המכרז על התאגיד שתוגש בכתוב ב-ב-ב-

הודעה על בקשה לאישור הסדר פשרה

בת"צ 14947-05-18 בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו

בהתאם לסעיף 25(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן - "**החוק**"), מובא בזה לידיעת הציבור כי ביום 5.11.2019 ניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן - "**בית המשפט**") על ידי כבי השופטת מיכל עמית - אנישמן פסק דין המאשר הסדר פשרה שהושג בת"צ **ת.א. 14947-05-18** (להלן בהתאמה - "**פסק הדין**" ו"**הסדר פשרה**" ו-"**התביעה**"), בין מר יוגב שויבעי (להלן - "**התובע המייצג**") ובין עוף והודו ברקת - חנות המפעל בע"מ (להלן - "**המשיבה**"). באי כוח התובע המייצג והקבוצה הינם עו"ד עופר דהן ועו"ד זהבית מרקס (להלן - "**ב"כ התובע המייצג**").

בעניינה של התביעה בטענה כי המשיבה הפרה את הוראות תקנות הגנת הצרכן (מחיר ליחידת מידה), התשס"ח-2008 (להלן: "**תקנות מחיר ליחידת מידה**") בשל כך שלא הציגה בחניותיה (להלן: "**החניות**") את מחיריהם של חלק מהמוצרים ליחידת מידה, ובנוסף כי המשיבה לא קיימה את הוראה בדבר חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (להלן: "**חוק הגנת הצרכן**") להציג את תכולת/כמות חלק מהמוצרים בחניות.

המשיבה חלקה על הטענות הנ"ל, אולם במהלכו בית המשפט הגיעו הצדדים להסדר פשרה, (מבלי שמי מהצדדים מודה בטענות הצד האחר) - שקיבל כאמור תוקף של פסק דין.

עיקרי הסדר הפשרה אשר בפסק הדין:

1. חברי הקבוצה הוגדרו בהסדר הפשרה באופן הבא (להלן - "**חברי הקבוצה**"): כלל לקוחות המשיבה, אשר רכשו מוצרים בחניות המשיבה, החל מיום 01.01.2009 ועד למועד אישורו של הסדר זה, ואשר לגביהם לא קוימה החובה להצגת מחירם הכולל ולסמנם במחיר ליחידת מידה.
2. בכפיפ ההסדר מונתת הצהרת המשיבה כי ערכה שינויים ותיקונים להבטיח עמידה בדרישות כל דין הנוגעות לסימון מוצרים בהתאם לתקנות מחיר ליחידת מידה וכן התחייבותה של המשיבה לקיים את מכלול הוראות הדין הרלוונטיות לעניין סימון מוצרים.
3. בכלל זה מתחייבת המשיבה לפעול לתיוגם בכלל סניפיה לגבי סימון מחיר ליחידת מידה בהתאם להוראות הדין.
4. תחום סימון המוצרים יהיה באחריותם של מנהלי סניפי המשיבה, והם יזאגו לכך שכל הפעולות המפורטות בהסדר הפשרה, בכל הקשור לסימון המוצרים, אכן יבוצעו.
5. מנהלי סניפי המשיבה יבצעו בכל שבוע בדיקות מדגמיות, לפחות בשתי קטיגוריות מוצרים (כדוגמת מוצרי ניקיון, מוצרי מכולת, מוצרי חלב, וכיו"ב), באשר לסימון תקין של המוצרים הנמכרים בהם, וכן יתעדו בכתב בדיקות אלה.
6. מחלקת קציני הביטחון במשיבה תערוך ביקורות פתע בכל הסניפים לצורך וידוא סימון המוצרים כדין, בתדירות ממוצעת של 3 ביקורות חדשיות לכל סניף, ובסה"כ כ- 30 ביקורות חדשיות בכל הרשת. ממצאי הביקורות יתועדו בכתב.
7. בכך תבוא על פתרונה הבעיה העיקרית שקיומה נטען בבקשת האישור - התנהלות שאינה תואמת, על פי הנטען, את הוראות הדין מצד המשיבה, בכל הנוגע לסימון מוצרים וסימון יחידת מידה. בנוסף להתחייבות המשיבה דלעיל, הנוגעת לעתיד, כולל ההסדר גם פיצוי בגין הנטען ביחס לעבר.
8. הוסכם כי המשיבה תעניק הטבה לציבור למימוש בסכום מצטבר, כולל, וסופי של 410,000 ₪ (להלן: "**סכום ההטבה**") באמצעות מתן הנחות קבועות של 10% למוצרים הבאים, המהווים מוצרי בסיס ומוצרים מבוקשים: שמן קנולה; קמח לבן בהיר- 1 ק"ג; סוכר סוגת 1 ק"ג; קוקה קולה- 1.5 ליטר; משקה גאמבו 1.5 ליטר; במבה קלאסית; קפה שחור טורקי 200 גרם; משקה XL (להלן: "**ההטבות**").
9. עוד הוסכם כי מבצעי מכירות או הוזלה אחרים שיחולו על המוצרים הרלבנטיים בתקופת ההטבות לא יצמצו את ההטבה אלא יתווספו לה. דהיינו, ההטבה תינתן בנוסף על מחיר המבצע / המחיר המוזל.
10. המשיבה תפרסם באתר האינטרנט שלה, בסניפיה הלניפיים, ולחברי המועדון שלה את ההטבות על פי הוסכם הפשרה.
11. ההטבות כאמור לעיל תינתנה במהלך התקופה שבין המועד הקובע ועד להשלמת מכסת ההטבה בשווי מצטבר בסך של 410,000 ₪ (להלן: "**תקופת ההטבות**"). להערכת המשיבה, משך תקופת ההטבה יעמוד על כחצי שנה.
12. בית המשפט אישר את הסכמת הצדדים לפסוק סך של 10,000 ש"ח כגמול לתובע הייצוגי וסך של 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ, כשכר טרחה לבאי כוחו.

עיון בהסדר הפשרה ובפסק הדין

13. הסדר הפשרה המאושר בנוסחו המלא וכן פסק הדין עומדים להורדה ועיון הציבור באתר הבית של המשיבה, עוף והודו ברקת – חנות המפעל בע"מ, תחת הכותרת "הסדר פשרה בתובענה ייצוגית בעניין יחידות מידה"; וכן במשרד ב"כ התובע המייצג, עו"ד עופר דהן, ברח' השקד 14, צור משה, בתיאום מראש (טלפון: 09-8945708, פקס: 03-5754885, מייל: dblaw@zahav.net.il).

שינוים

14. בית המשפט מצא כי הסדר הפשרה הוא ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינן של חברי הקבוצה. פסק הדין מגבש ויתור מלא, סופי ומוחלט ומעשה בי-דין של כל אחד מחברי הקבוצה כלפי המשיבה ביחס לעילות התביעה.
15. הנוסח המלא של הסדר הפשרה הוא המחייב ובכל מקרה של סתירה בין הוראות הסדר הפשרה לבין האמור במודעה זו, יקבעו הוראות הסדר הפשרה.
16. נוסח המודעה אושר על ידי בית המשפט והיא מתפרסמת על פי החלטתו.

עופר דהן, עו"ד זהבית מרקס, עו"ד — דפנה קליין, עו"ד
ב"כ התובע המייצג — ב"כ המשיבה

המועצה המקומית כפר תבור
הודעה על קביעת שצ"פים שכונתיים או רובעיים בתחום המועצה המקומית כפר תבור

118

בהתאם לסעיף 2 לחוק העזר חוק עזר לכפר תבור (שכונתי ציבורי פתוחים), התשע"ו-2016, החליט הח"מ, מהנדס המועצה על קביעת הפתחמים הבאים כשצ"פים שכונתיים או רובעיים:

לצורך הודעה זו להלן חלוקת תחום המועצה לרובעים: צפון: שכונות נרמי גנימין; דרומי: שכונות שטח הנופש, השקדים, שיפים צפון, שיפים דרום, הנשקפים, הגרעונים, מתחם בית המלון; מערבי: שכונות אלונים, חיתים, הנפנים, זמורה ורבועים; מרכזי: שכונות הרימונים, חרנים, התאנים, חמישים, אזור התעשיה.

שם הפק"ע	רובע/ שכונתי	גוש	חלקה	מספס את השכונה/ רובע
שיפים רחוב	רובעי	17037	302 (בעבר ח' 69)	רחוקי
השקמה מדרה-אצבעוני	רובעי	17036	49	רחוקי
שב"ס הגנים – אספקטיבי	רובעי	17873	46	צפוני, מערבי
גן שרון	רובעי	17873	44	צפוני
גן עד	רובעי	17214	233	מערבי
גן הברוש	רובעי	17037	282	מערבי
גן ממדר	רובעי	17037	154	מערבי
גן מפלגל אלונים	רובעי	17214	231	מערבי
גן גלגל אלונים	רובעי	17214	232	מערבי
גן פיגול אלונים	רובעי	17214	189	מערבי
גן אילנה	רובעי	17029	85	רחוקי ומרכזי
מנורה עינב	רובעי	17037	393	מערבי
הכפלים	רובעי	17037	368	מערבי
הזית	רובעי	17037	433+ חח 30	מערבי
רימון	רובעי	17037	206	מרכזי
מתחם פעילות פתוח – נן משתקים	רובעי	17036	107	מרכזי ורחוקי
מתחם פעילות פתוח – מארק מוסיפים	רובעי	17036	107	כלל יישובי
גן אביב – המייסדים	רובעי	17037	617+125 חח	מרכזי, מערבי
גן האומנים	רובעי	17032	145	רחוקי
גן אופירה	רובעי	17037	211	רחוקי
גן שיניים	רובעי	17032	75	רחוקי
שרמנים רחוב	רובעי	17032	186	רחוקי
איינשטיין	רובעי	17037	289, ח"ח 295, ח"ח 289	מערבי
שביל השקמים	רובעי	17032	65	רחוקי
גן שיקף	רובעי	17032	117, 126, 163, 614	רחוקי ומרכזי
		17037	132	
גן כרמים א	רובעי	17872	57	צפוני
גן כרמים ב	רובעי	17872	84	צפוני
גן כרמים ג	רובעי	17872	61	צפוני
גן כרמים ד	רובעי	17872	54	צפוני
גן כרמים ה	רובעי	17873	50	צפוני

תאריך 24.11.2019 מהנדס המועצה המקומית כפר תבור

בבית המשפט המחוזי — **חדל"ת 17156-10-19**

בתל-אביב- יפו — **בפני כב' השופטת אירית לושי-עמדי**

בעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים זמנית)
ח.פ. 512660341
מרח' ירושלים 34, ר'עננה
(להלן: "**החברה**")

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

הנאמנים הזמניים מתכבדים להודיע כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כב' השופטת אי לושי-עבודי) מיום 24.11.2019, מועד המועד להגשת תביעות החוב עד ליום 1.12.2019. את תביעות החוב יש להגיש למשרדי הנאמן בכתובת הדוא"ל a.dori@agmon-law.co.il או לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, בכתובת הנ"ל, אשר בה מתנהל הדיון בעניינה של החברה ביום 5.12.2019 בשעה 12:30.

העתקי ההחלטה, נוסח תביעת חוב וכן פסיקתא הכוללת פירוט של הצוות שניתנו ופירוט סמכויות הנאמנים ניתנים לצפייה והורדה באתר האינטרנט של הח"מ בכתובת https://oshapira.com/he/assets/dori.

עופר שפירא, עו"ד — איתי הס, עו"ד
הנאמנים הזמניים
של א. דורי בנייה בע"מ
(בהקפאת הליכים זמנית)

עיריית אילת
Eilat מכרז פומבי מס' 2/2020

בדבר - ביצוע עבודות ניקיון בשטחים ציבוריים בתחום שיפוט העיר אילת - אזור ג

1. עיריית אילת מבקשת בזאת לקבל הצעות **לשירותי ניקיון בשטחי ציבור, באזור המוגדר כאזור ג'**, כמפורט במפרטים, בתוכניות ובנספחים המצורפים לחוסכם.
2. רשאים להשתתף בהצעות אלה כל מי שעומד בכל תנאי הסף המפורטים להלן:
   א. מי שהינו תאגיד או עוסק מורשה הממלא ספריס כחוק.
   ב. מי שהינו קבלן לביצוע עבודות ניקיון שיש בידו רישיון קבלן שירות בתוקף מכוח חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם תשכ"ו 1996.
   ג. מי שעמידים לרשותו הציוד וכוח האדם הדרושים לביצוע העבודה.
3. מי שביצע במהלך כל אחת משלוש השנים האחרונות (2017-2019) עבודות ניקיון בשטחים ציבוריים ברשויות מקומיות ו/או מועצות מקומיות ו/או מועצות אזוריות או בסדר גודל דומה (בהיקף כספי שאינו פחות מ- 2,000,000 ₪ בכל שנה.

מי שביצע במהלך כל אחת משלוש השנים האחרונות (2017-2019) עבודות ניקיון במתחמים הפעילים גדולים (שאינם שטחי משרדים) בשטח שלא יפחת מ- 10,000 מ"ר (באומצעות לפחות 20 עובדים בכל מתחם, במהלך כל אחת מהשנים, במלואן או בחלקן, ואת בהיקף כספי כולל שלא יפחת מ- 2,000,000 ₪ בכל אחת מהשנים.

לעניין זה, "עבודות ניקיון במתחמים" - אחריות לניהול המתחם אותו המציע ניקה, כגון: מסחריות, מלונות, אכסניות, אירועים, בתי ספר, מחלפים, שטחי ערך שלאורך הכבישים, רחבות, שטחי תפעול, במפעלים, בתי חולים ובשטחים המפעלים אחרים, מדרגות, כולל ביוב, פלוטינים, אדניות, עציצים, גומות עצים, כל שטח אחר הנמצא ברשות הרבים שהתקבלו בעיקרם משטחים ושטחים / מעורבים / חיצוניים, כבישים מדרכות, משטחים, אבי נועה, נשרים, מחלפים, שטחי ערך שלאורך הכבישים, רחבות, שטחי תפעול, במפעלים, בתי חולים ובשטחים המפעלים אחרים, מדרגות, כולל ביוב, פלוטינים, אדניות, עציצים, גומות עצים, כל שטח אחר הנמצא ברשות הרבים שהתקבלו בעיקרם משטחים ושטחים שיקויים באחריות המציע. יובהר כי במניין הדרישה של מינימום מי"ר – לא יכללו שטחי משרדים.

ח. מי שהוא כמציע, או מי מבעלי השליטה בו לא הורשעו בשלוש השנים האחרונות בעבירה אחת או יותר מבין העבירות המנויות בחוק עבירות המפרטים בנספח יג.
   ט. מי שרשאי את נספחי תמכרז.
3. את נספחי המכרז, הכוללים תיאור מפורט של העבודה הנדרשת, התנאים להשתתפות במכרז, תנאי התקשרות ונוסח החסכם שיחתם עם הזוכה, ניתן לרכוש תמורת 5,000 ₪, שלא יוחזרו, במחלקת המכרזים.
4. תדריך סיור קבלנים יתקיים ביום ד' 04/12/2019 בשעה 13:00 בחדר המכרזים, בעיריית אילת, קומת מרתף, בית התמר קומה ב.
   את סיורי הקבלנים בשטחים יערוך מנהל מחלקת התברואה.
5. שאלות הבהרה בקשר למסמכי המכרז ניתן לשלוח לכתובת דוא"ל sahu@eilat.muni.il עד תאריך 09/12/2019, תשובות ישלחו בכתב לכל משתתפי המכרז.
6. את ההצעות למכרז יש להגיש רק על גבי מסמכי המכרז המקוריים שנרכשו מאתר האינטרנט ובמסמכי מכרז, עד ליום בי 23/12/2019 בשעה 12:00 לתיבת המכרזים שבמשרד מחלקת המכרזים (בית התמר ק'1).
7. פתיחת תיבת המכרזים ושיטת ועדת המכרזים לפתיחת ההצעות מצויים ליום 23/12/2019 בשעה 12:00 (פתוחים לכל).
8. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהודעה זו או אחרת, למסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי המכרז.
   החשתתפות במכרז אסורה על קרוב משפחה (בן/ בת זוג, חורג, בן או בת אח או אחות) של חברי/ה מועצת העיר אילת, ב/עובדי העיר אילת, מנהליה או שותפיהם.
10. מסמכי המכרז ניתנים לצפייה באתר האינטרנט של עיריית אילת בכתובת www.eilat.muni.il. לא ניתן להגיש הצעות על גבי מסמכים אלה.

טלפון לבירורים: 08.6367004.

ראש הרשות
מאיר יצחק הלוי

שחכז מקורות ביצוע בע"מ

מכרז 080-19
אספקת צנרת ואביזרים בקוט"ש 316, מט"ש שורק ירושלים, לעבודות דיגוינג

1. שח"מ מקורות ביצוע, מזמינה בזה הצעות אספקת צנרת ואביזרים בקוט"ש 316, מט"ש שורק ירושלים, לעבודות דיגוינג.
2. רשאים להשתתף במכרז מציעים שעומדים בתנאי הסף שלהלן:
   א. על המציע להיות עוסק מורשה המקיים חובת ניהול כספים ותשלומי מס כדין. לחוכחת העמידה בתנאי סף זה יש לצרף עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו 1976 כדלקמן: תעודת עוסק מורשה, אישור ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, אישור לצורך ניכוי מס, וכן תצהיר עסקאות גופים ציבוריים חתום כדין בנוסח המצורף לתנאי מכרז זה, ותצהיר העדר הרשעות כדוגמת חנוסח המצורף לתנאי מכרז זה.
   ב. מציעים אשר טיפקו ב-5 השנים האחרונות שסיומן במועד האחרון להגשת ההצעות, לפחות הזמנה אחת של צנרת ואביזרים בקוט"ש 316 שנעמדה במפרט המכרז, בהיקף מינימלי של 100,000 ש"ח. על המציע למלא טופס ניסיון ספק.
3. לשם קבלת מסמכי המכרז ניתן להיכנס לאתר שח"מ http://www.emsmekorotprojects.co.il/ >>מכרזים פעילים ולהורידו את המסמכים.

לשם חורדת המסמכים נדרש למלא את הפרטים חבאים: שם ומספר המכרז המבוקש, שם החברה המבקשת, שם פרטי ומשפחה של איש הקשר, כתובת, מיקוד, טלפון, טלפון נייד, פקס, כתובת דוא"ל של החברה ומס' חברה/עוסק מורשה.

לחלופין, ניתן לקבל עותק של מסמכי המכרז במשרדי החברה בתל-אביב-יפו (כב' השופטת אי לושי-עבודי) מיום 24.11.2019, מועד המועד להגשת תביעות החוב עד ליום 1.12.2019. את תביעות החוב יש להגיש למשרדי הנאמן בכתובת הדוא"ל a.dori@agmon-law.co.il או לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, בכתובת הנ"ל, אשר בה מתנהל הדיון בעניינה של החברה ביום 5.12.2019 בשעה 12:30.

העתקי ההחלטה, נוסח תביעת חוב וכן פסיקתא הכוללת פירוט של הצוות שניתנו ופירוט סמכויות הנאמנים ניתנים לצפייה והורדה באתר האינטרנט של הח"מ בכתובת https://oshapira.com/he/assets/dori.

עופר שפירא, עו"ד — איתי הס, עו"ד
הנאמנים הזמניים
של א. דורי בנייה בע"מ
(בהקפאת הליכים זמנית)

בבית משפטו המחוזי בירושלים — **ס"ר 16327-03-17**

מבקשים:
חברת יערי יין חברון בע"מ ח.פ. 510961949 (בפשרה ונושים)
חברת יערי יין חברון בע"מ ח.פ. 513433563 (בפשרה ונושים)
ע"י ב"כ עוה"ד יואב פרנקל מ.ר. 5.18 (להלן: "המבקשות")

ובעניין:
חיים אשל לוי
רחוב הנחלים 12, רמת גן
טל': 03-7530421, פקס': 03-5733512
ע"י ב"כ עוה"ד שימעון
מרחוב בית החופש 11, ירושלים
טל': 02-6510061, פקס': 02-6510166 (להלן: "**המשקיעים**")

והנאמן:
הכונס הרשמי
מרחוב כנפי נשרים 15, בית התאכונים, ירושלים
טל': 02-6615777, פקס': 02-6467570 (להלן: "**הכונס**")

פרסום החלטה על מתן פשרה לנושים

נמסרה בזאת הודעה כי ביום 21.11.19, אישרה ע"י בית המשפט המכובד בירושלים בקשה לביטול אסיפות נושים, בעניין הצעת הסדר שהוגשה לחברה.

העתק הבקשה המסומכות שנודעו לנו. יומצאו ללא תשלום לכל מי שמעוניין עם קבלת דרישתו בכתב שתשלח למשרדי המפרקים.

אסיפות הנושים תבוטלה במשרדו של עו"ד שימעון ברחוב כנפי הנשרים 11, בירושלים, ביום 30.12.19, החל מהשעה 16:00 בסמוך ביותר לכך שתתקיים לבית המשפט עד לתאריך 25.12.19.

נתם שימעון, עו"ד - רואה לוי חיים
חמפרקים

שחכז מקורות ביצוע בע"מ

התקשרות שנתית לאספקת בטון מובא
מכרז מס' 071-19

שח"מ מקורות ביצוע בע"מ וחברת האם מקורות (להלן חמזמינה) - מבקשות בזאת לקבל חצעות להתקשרות שנתית לאספקת בטון מובא בכל תארץ. חמציעים יוכלו להגיש חצעה רק לחלק מהאזורים.

רשאים להשתתף בהליך מציעים אשר לקחו את מסמכי המכרז שיפורטו בחצעי המציע להלן:

א. על המציע להיות בעלים של מפעלים פעל/ים לבטון מובא, נדרש לצרף אישור רישוי תקף.

ב. על המציע להיות עמוד בתנאים המקיים חובת ניהול כספים ותשלומי מס כדין. לחוכחת העמידה בתנאי סף זה יש לצרף אישורים מתאימים ותקפים בתנאים סף זה יש לצרף עסקאות אישורים מתאימים ותקפים בתנאים סף זה יש לצרף גופים ציבוריים, התשל"ו 1976 כדלקמן: תעודת עוסק מורשה, אישור ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, אישור לצורך ניכוי מס, וכן תצהיר עסקאות גופים ציבוריים חתום כדין בנוסח כדוגמת חנוסח המצורף לתנאי מכרז זה, ותצהיר העדר הרשעות בדוגמת חנוסח המצורף לתנאי מכרז זה.

ג. אספקת חבטון תהיה רק במפעל מאושר לבטון מובא בתנאי בקרה כנדרש בתקנים ישראליים: 1, 188 ו-26. על המציע לצרף תעודה בתוקף לכל מפעל חמצוע על ידו.

ד. אספקת חבטון תחיה רק ממפעל/ים עם אישור iso 9001: 2000/8. על המציע לצרף אישור בתוקף לכל מפעל.

ה. על המציע להיות בעל ניסיון באספקה של בטון מובא מעל 20,000 מ"ק בממוצע בשנה ב-3 שנים האחרונות. על המציע לצרף אישור רואה חשבון.

ו. חברת ערבות בנקאית, כמפורט בממסמכי המכרז.

לשם קבלת מסמכי המכרז ניתן להיכנס לאתר שח"מ http://www.emsmekorotprojects.co.il/ מכרזים >>מכרזים פעילים ולחורידי את המסמכים.

לשם חורדת המסמכים נדרש למלא את הפרטים חבאים: שם ומספר המכרז המבוקש, שם החברה המבקשת, שם פרטי ומשפחה של איש הקשר, כתובת, מיקוד, טלפון, טלפון נייד, פקס, כתובת דוא"ל של החברה ומס' חברה/עוסק מורשה.

לחלופין, ניתן לקבל עותק של מסמכי המכרז במשרדי החברה בתל-אביב-יפו (כב' השופטת אי לושי-עבודי) מיום 24.11.2019, מועד המועד להגשת תביעות החוב עד ליום 1.12.2019. את תביעות החוב יש להגיש למשרדי הנאמן בכתובת הדוא"ל a.dori@agmon-law.co.il או לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, בכתובת הנ"ל, אשר בה מתנהל הדיון בעניינה של החברה ביום 5.12.2019 בשעה 12:30.

העתקי ההחלטה, נוסח תביעת חוב וכן פסיקתא הכוללת פירוט של הצוות שניתנו ופירוט סמכויות הנאמנים ניתנים לצפייה והורדה באתר האינטרנט של הח"מ בכתובת https://oshapira.com/he/assets/dori.

עופר שפירא, עו"ד — איתי הס, עו"ד
הנאמנים הזמניים
של א. דורי בנייה בע"מ
(בהקפאת הליכים זמנית)

עיריית קריית מוצקין

מכרז פומבי מס' 012/19
השכרת נכס בטיילת חוף הים מסעדת ה"טרסה"

חחברה הכלכלית לחריח בע"מ פומינה בזאת חצעות לחשכרת וחפעלת נכס חיטרסה" בטיילת חוף חים חיריד בקטיעה חצרוח, הכל בחתאם לתנאים חמפורטים במסמכי המכרז. את מסמכי חמכרז וחמסמכים חנלווים ואת נוסח חטופס עליו חיציעים להציע חוצעה, ניתן לרכוש במבנה חמוניציפלי בקומה א' בכתובת מוצקין 99, בניין חעירייה - קומה 5 בימים א'-ה' בין השעות 08:30-13:00. ניתן לעיין במסמכי חמכרז קודם לרכישתם ללא חשלום, באתר האינטרנט חעירוני, בכתובת: WWW.NAHARIYA.MUNI.IL. כמו כן, ניתן לחורידו אף מאתר המכרזן שמאחר חניל'שכם את עלות חמכרז במשרדי החברה חכלכלית בלבד.

יש לצרף לחצעת חמכרז ערבות בנקאית, חצעה בלא ערבות לא תחמכר.

את חחצעה ומסמכי חמכרז כשהם מחורקים בתוספת חתימתם בחאחרון שבדפי חמכרז, יש להגיש במעטפה סגורה עליה יצויין: "מכרז פומבי מס' 012/19 - השכרת נכס בטיילת חוף הים מסעדת ה"טרסה"" ולרשום את שם המציע וכתובתו, ולהפקידה בתיבת המכרזים במבנין העירייה **במועד** שלא יאוחר **מיום 12/12/19 בשעה 13:00.**

ניתן יחיה למנוע בשאלות הבהרה **עד ליום 8/12/19 בשעה 12:00**, שאלות שיישלחו לאחר מועד זה - לא יישבו.

חשובות בשאלות יישלחו לכל רוכשי חוברת חמכרז, **עד ליום 9/12/19**.

סיור מציעים ערך **ביום 5/12/19 בשעה 10:00** בכניסה למסעדת "חיטרסה", **חתיאחמת בציור חינה חוא חובה שלא יעמדו בו חציעות לא יחיו חשקלות.**

בכבוד רב,
ד"ר מאיר צרויה מנכ"ל החברה העירונית ע"ש קימרלינג בע"מ

www.makombalev.org.il

עיריית קריית מוצקין

חברת מקום בלב ראש העין
קול קורא למתן שירותי יועץ ארגוני לחחלקת צחרוני גני ילדים ובתי ספר

1. חברת מקום בלב בראש חעין (להלן: "**חחברה**") מעוניינת לקבל חצעות למתן שירותים בתחום חייעוץ ארגוני למחלקת צחרוני גני ילדים ובתי ספר בחברה חעירונית מקום בלב (להלן "יחיומיזם") ובכך חה מומנה למסחרים לנוסים משפטיים חמוזמנים בחתים.
2. יכולים להציע חצעות אחידים או ואונדים חמאגדים כדין במדינת ישראל.
3. יובהר כי אין בחליך זה כדי לחוב את חחברה בקבלת חצעת חמחיר חנמוכה חטועל בעניין זה לפי שיקול דעתה חבלעדי, בחתחם לחוראות מכרז זה, וחוראות כל דין.
4. חצעת חמחיר תחיה לבבי עלות שעת יעוץ בנוסחה מע"מ.
5. **מבני חמציעים שיעמדו בתנאי חסף חמפורטים במסמכי חמכרז, אשר יוזמנו לשלב ב' (להלן: "חמזמנים"):**
   (1) חמבצע חוא בעל ניסיון של שנים לפחות במחלך חמש שנים שקדמו למועד זה בחובלה ויחול בפועל בחובלה ויחול בפועל בחובלה ויחול בפועל

רכבת ישראל מובילה אל העתיד
אתם מוזמנים להצטרף

מכרז פומבי מס' 11830

שרותי ייעוץ תעשיה וניהול, תמיכה וליווי מקצועיים בתחומי ארגון ושיטות ברכבת ישראל

דחיית מועד מפגש מציעים

מועד מפגש מציעים חובה נדחה ליום 2.12.19 בשעה 11:00.

רכבת ישראל
פשוט ליהנות מהדרך



לפרסום מודעות משפטיות

אפשרות לפרסום בשילוב עיתונים נוספים

03-5634616/9

lawhtz@haaretz.co.il



דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "המזמינה")
מכרז פומבי מס' 03/19 למתן שירותי שיווק פרויקטי נדל"ן

המזמינה פונה בזאת לקבלת הצעות למתן שירותי שיווק פרויקטי נדל"ן, הכל כמפורט במסמכי המכרז, על כל נספחיהם (להלן: **"המכרז"**).

1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ולהורידם ללא תשלום, באתר האינטרנט של המזמינה בכתובת: www.aprent.co.il (להלן: **"אתר האינטרנט של המזמינה"**).
2. נוסח מלא ומחייב של כלל הוראות המכרז ובכלל זה של תנאי הסף, מופיע במסמכי המכרז שפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה והאמור בהם יגבר על נוסח מודעה זו.
3. בכוונת המזמינה לבחור עד 3 (שלושה) מציעים זוכים.
4. המציעים נדרשים לעמוד בכל אחד מתנאי הסף להשתתפות במכרז, המפורטים במסמכי המכרז אשר פורסמו באתר האינטרנט של המזמינה.
5. **שאלות הבהרה:** שאלות ובקשות להבהרות יש לשלוח למר אייל יחיאל, סמנכ"ל שיווק ונכסים בדירה להשכיר, באמצעות כתובת הדואר אלקטרוני: shivuk@aprent.co.il, **עד ליום 5.12.2019 בשעה 12:00** חובה לציין בתכתובת הדוא"ל את שם המציע, מספר הטלפון ומס' המכרז. השאלות תוגשנה על גבי קובץ WORD בלבד ועל בסיס הטבלה המפורטת בסעיף 19.2 להזמנה להציע הצעות (לא יתקבלו מסמכים סרוקים או מסמכים בפורמט PDF). על הפונה החובה לוודא שבקשתו הגיעה ליעד המבוקש בטלפון: 03-7900500/1.
6. **הגשת הצעות:** יש להגיש את ההצעות לתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי המזמינה ברחוב אפעל 25 קריית אריה פתח-תקווה, בית אמות פלטינום, קומה 6, כשהן מלאות ושלמות על צרופותיהן, **עד ליום 19.12.2019 בין השעות 10:00-14:00**. למזמינה הסמכות לדחות מועד זה, ותבוא על כך הודעה באתר האינטרנט, היה ותבחר לעשות כן.
7. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפרסם שינויים והבהרות למסמכי המכרז, אף אם אינם נובעים משאלות ההבהרה שהתקבלו מהמציעים, וזאת עד לפני המועד האחרון להגשת הצעות. שינויים והבהרות אלה יפורסמו באתר האינטרנט, בכתובת המצוינת לעיל, וגם הם יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. באחריות המציעים לבדוק את פרסומי המזמינה באשר למכרז זה באתר האינטרנט כאמור, עד ובסמוך למועד האחרון להגשת ההצעות.
8. משך ההתקשרות עם כל אחד מהמציעים הזוכים הינו 48 חודשים המתחיל במועד כניסת ההסכם לתוקף. למזמינה תהא הזכות להאריך את תקופת ההסכם בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות, למשך תקופה מצטברת שלא תעלה על 72 חודשים נוספים.
9. הצעות המציעים תעמודנה בתוקפן לפחות 180 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
10. המזמינה אינה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי ונתונות לה כל הסמכויות לפי דין וכמפורט במסמכי המכרז. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לבטל ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת.
11. מודעה זו מכילה מידע תמציתי בלבד. במקרה של סתירה או אי התאמה בין תוכן מודעה זו לבין הוראות מסמכי המכרז - האמור במסמכי המכרז גובר על הוראות מודעה זו.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
אפעל 25, ת"ד 3208, קריית אריה פתח תקווה, 4951125
טל': 03-7900529, פקס': 03-7900501/03-7900500
info@aprent.co.il | www.aprent.co.il

הזמנה להציע הצעות לרכישת נכסי מיטלטלין מתצוגה (מטבחי תצוגה, ריהוט תצוגה, מכשירי חשמל לרבות מחשבים וציוד משרדי)

1. אריגים קונצרט ארצנו בע"מ מזמינה בזאת את כל המעוניין להציע הצעות לרכישת נכסי מיטלטלין המצויים באולם תצוגה שדרות ההסתדרות 271 בחיפה - מתחם חלי וואי (להלן: **"הנכסים"** או **"הממכר"**). הממכר ימכר כיחידה אחת (לא יפוצלו פריטים בודדים) במצבו הפיזי והמשפטי הנוכחי (AS IS WHERE IS), והאחריות לבדיקתו, מכל בחינות שהיא, לרבות תמונים תוכניים, תקנים, העבדתיים, תכלכליים, תעסקיים ומשפטיים, ייעודו של הממכר, אפשרויות השימוש וחניצול שלו, מצב הוזיותיו אצל הרשויות השונות וכן כל נתון רלוונטי אחר שהמציע סבור כי עליו לבדוק על מנת להגיש את הצעתו, מוטלת על המציע בלבד, ותעשה על חשבונו, ללא התחמכות על מצג ראו הצרה בלשהם מטעם המוכרת ראו מי מטעמה ראו צד שלישי.
2. הצעות לרכישת הממכר יוגשו בכתב, לפרטו את פרטיו האישיים של המציע ואת הסכום המוצע עבור הממכר בשקלים חדשים בכתב, בצירוף כל מסמכי התצעה תחומים, כולל ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בנוסח המצורף למסמכי ההצעה בסך של 10% מסכום ההצעה, ובצירוף הסכם מכר חתום. את ההצעות יש למסור במסירה אישית במשכנה סגורה אל משרד עורכי דין פירסן, ולמסקן, מורחי, כנעני עורכי דין בכתובתנו - מרכז עזריאלי, בנין עגול קומה 41 בתל אביב, **לא יאוחר מיום 17.12.2019 בשעה 17:00** עבור חברת אריגים קונצרט ארצנו בע"מ. לפרטים נוספים ניתן לפנות למשה בטלפון 0543151127.
3. על ההצעה להיות בלתי מסויגת ובלתי מותנית ובתוקף לתקופה של 6 חודשים מיום הפרסום.
4. למען הסר ספק, אין אריגים מוצרת ארצנו כפופה לדיני המכרזים ואין היא מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי, והיא תהיה רשאית לנהל מו"מ עם המציעים או עם חלק מהם ו/או לפרסם התמחרות לפי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, החי"מ רשאית לדחות ו/או לא להאריך את מועד קבלת ההצעות. מספלי החצעה, לרבות הזמנה זו והסכם המכר אינם מהווים התחייבות למכירת הממכר או כל התחייבות שהיא.
5. לא ישלמו דמי תיווך.
6. מובהר כי האחריות לפרוק מטבחי התצוגה וריהוט התצוגה חלה על הקונה בלבד, ועל חשבונו ועל הרוכש יחה לשאת בכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לאריגים תוצרת ארצנו בע"מ ו/או בכלל כתוצאה מפירוק מטבחי התצוגה וריהוט התצוגה.

אריגים תוצרת ארצנו בע"מ

בבית המשפט המחוזי חדל"ת 17156-10-19
בתל-אביב- יפו **בפני כב' השופטת איריס לושי-עברי**

בעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים זמנית)
ח.פ. 512660341
מרח' ירושלים 34, רעננה
(להלן: **"החברה"**)

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

הנאמנים הזמניים מתכבדים להודיע כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כב' השופטת א' לושי-עבודי) מיום 24.11.2019, מוארך המועד להגשת תביעות החוב עד ליום 1.12.2019. את תביעות החוב יש להגיש למשרדי החי"מ ו/או בכתובת הדוא"ל a.dori@agmon-law.co.il דיון בעניינה של החברה יתקיים ביום 5.12.2019 בשעה 12:30.

העתקי ההחלטה, נוסח תביעת חוב וכן פסיקתא הכוללת פירוט של הצווים שניתנו ופירוט סמכויות הנאמנים ניתנים לצפייה והורדה באתר האינטרנט של החי"מ בכתובת https://oshapira.com/he/assets/dori.

עופר שפירא, עו"ד **איתי הס, עו"ד**
הנאמנים הזמניים
של א. דורי בנייה בע"מ
(בהקפאת הליכים זמנית)

בבית המשפט המחוזי בנצרת פש"ר 41560-08-19

הודעה לנושי החייב סאהר קנאפרה ת"ז 036641074

ניתנת בזאת הודעה כי החייב הגיש לבית המשפט בקשה לעיכוב תלוכים והסדר נושים לפי סעיף 19א' לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תשי"ח – 1980. בית המשפט מינה את החי"מ כנאמן לבחינת קיומו של חסדר חנושים המוצע. פרטים על תצעת התסדר ניתן לקבל ממשרד החי"מ.

על נושי החייב להגיש במשרד החי"מ **עד לא יאוחר מיום 10.2.20**, תביעת חוב עורכה כדין, שתהיתוב נכון להתאריך 10.9.19. נושה שלא יגיש תביעת חוב עד תמועד הניל, לא יהיה זכאי להשתתף בהלוך אסיפת נושים לדיון והצבעה בהסדר הנושים של החייב תתקיים **ביום 19.2.20 בשעה 15:00** במשרד החי"מ, ברח' הבנקים 4 בחיפה. נושה שלא ישתתף באסיפה, עשויה להתקבל החלטה המחייבת אותו, אף בהעדרו.

רון כהנא, עו"ד
כהנא, דידי ושות' - משרד עורכי דין
רח' הבנקים 4, חיפה 33261 טל. 04-8555563 פקס. 04-8555564
www.kahanaddi.co.il



פלמנגו חוגגת, אתמול. מהפך שמזכיר את גמר האלופות ב־99
צילום: GettyImgaes

הוא יוותר בשלב זה על החלום ויתרכז במאבקי צמרת בברזיל.

מאמן פלמנגו, ז'ורז'ה ז'סוס, שזכה לכינוי "מיסטר", ייקרא מעתה "מיסטר פרפקט". המאמן הגיע ביוני האחרון בחוזה לשנה, אחרי שעזב את פורטוגל ב־2018 ומצא את עצמו באל־הילאל מערב הסעודית, אבל כעת שוב העלה את קרנו.

מן העבר השני, מאמן ריבר מרסלו גז'ארדו, שכולם היו בטוחים שיוביל את "המיליונרים" לגביע ליברטדורס שלישי בחמש שנים, טען בסיום: "כואב לנו כל כך. לא לקחנו החלטות נכונות וספגנו. אמרתי לשחקנים ללכת בראש מורם, כי הם שיחקו טוב. הפסדנו את הגביע בחמש דקות ונצטרך לרעת להתמודד עם זה".

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב- יפו
חדל"ת 17156-10-19
בפני כב' השופטת איריס לושי-עבודי

בעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים זמנית)
ח.פ. 512660341
מרח' ירושלים 34, רעננה
(להלן: "החברה")

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

הנאמנים הזמניים מתכבדים להודיע כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כב' השופטת א' לושי-עבודי) מיום 24.11.2019, מוארך המועד להגשת תביעות החוב עד ליום 1.12.2019. את תביעות החוב יש להגיש למשרדי החי"מ ו/או בכתובת הדוא"ל a.dori@agmon-law.co.il. דיון בעניינה של החברה יתקיים ביום 5.12.2019 בשעה 12:30.

העתקי ההחלטה, נוסח תביעת חוב וכן פסיקתא הכוללת פירוט של הצווים שניתנו ופירוט סמכויות הנאמנים ניתנים לצפייה והורדה באתר האינטרנט של החי"מ בכתובת https://oshapira.com/he/assets/dori.

עופר שפירא, עו"ד איתי הס, עו"ד
הנאמנים הזמניים
של א. דורי בנייה בע"מ
(בהקפאת הליכים זמנית)



נספח 15

רשימה של העובדים שעבדו בשירות החברה כפי שהוצגה בפני הנאמנים

	עובדי רום גבס			
		היקף משרה	היקף משרה	
שם העובד	תפקיד	רום	דורי	לפי חישוב
דנה חן	מנהלת משאבי אנוש	87	4	מספר עובדים
דורית אייל	חשבת שכר	87	4	מספר עובדים
יוני ישראל	מנהל מחשוב	93.5	4	מספר עובדים
שירן כהן	טכנאי מחשבים	92	4	מספר עובדים
ינקלה רוזנטל	קצין רכב	92	3	לפי כמות רכבים
אורית בלסקי	מנהלת תחום ערבויות וביטוח	50	50	
גלית חסן	מערכות מידע ובקרה	80	20	
אסף כהן	סמנכ"ל כספים	75	25	
מורן פלג	מנהלת תחום קבלנים ועוזרת אישית למנכ"ל	50	50	
אריאל אברם	מנכ"ל	75	25	
	עובדי דורי בניה			
רן כהן ניסן	יועץ משפטי	30	70	
מורן בן דור	מנהלת מחלקת בדק	0	100	
איתן איגר	מנהל חשבונות	100	100	

נספח 16

תגובת הנאמנים מיום 5.11.19

בבית המשפט המחוזי
<u>בתל אביב- יפו</u>

חדל"ת 15171-11-19
בקשה מס' 50
<u>בפני כב' השופטת איריס לושי-עבודי</u>

בעניין:	**חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018**	להלן: "**החוק**"
ובעניין:	**תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019**	להלן: "**התקנות**"
ובעניין:	**א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים זמנית)** מרח' ירושלים 34, רעננה	להלן: "**החברה**"
ובעניין:	**עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס,** **בתפקידם כנאמנים הזמניים של החברה** ע"י ב"כ ארז דויד ו/או יולה דומנסקי ואח' ממשרד עוה"ד שפירא ושות' ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27) תל-אביב, 67025 טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996 דוא"ל: info@oshapira.com וע"י ב"כ עוה"ד מזל מרו ו/או נסי אנג'ל-כץ ואח' ממשרד עוה"ד אגמון ושות' ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 (קומה 47) תל-אביב, 6789141 טל': 03-6078607; פקס: 03-6078666 דוא"ל: itay@agmon-law.co.il	להלן: "**הנאמנים הזמניים**"
ובעניין:	**שפילמן שולמית ואח' (התובעים בת"א 32905-01-17)** **אורי פיינטוך ואח' (התובעים בת"א 27502-05-17)** ע"י ב"כ עוה"ד פרידמן, יונגר ושות' מדרך מנחם בגין 144א, ת"א טל': 03-6114977; פקס: 03-6114978	להלן: "**המבקשים**"
ובעניין:	**1. נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא בחשבון בנק 500903, סניף 477 בבנק מזרחי טפחות**	

2. **נציגות חברי קבוצת הרכישה, ה"ה אמיר עמר, רועי אילני, עידו יהודה חג'ג' וניר אנגל בחשבון בנק בקשר עם הפרויקט ברחוב הארבעה 28 תל אביב**

3. **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, ח.פ. 520039660**
שניהם באמצעות משרד עו"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות'
מדרך מנחם בגין 132, ת"א 6701101
טל': 03-6081733; פקס: 03-6081732

4. **קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד אמיר ברטוב ו/או שמרית מלמן
ממשרד שמעונוב ושות'- עורכי דין
מרח' הארבעה 30, מגדלי הארבעה (דרומי) קומה 34
תל אביב 6473926
טל': 03-6111000 ; פקס: 03-6133355

5. **גזברות בית המשפט**
מרח' וייצמן 1 תל אביב-יפו
ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז תל אביב (אז')
מבית קרדן, דרך מנחם בגין 154, תל אביב.
טל': 073-3736222; פקס': 02-6468005

6. **ג'י טי אס פאור סולושנס לימיטד**

7. **Wood Group Turbine Services Holdings ltd**
שתיהן ע"י משרד עוה"ד נשיץ ברנדס אמיר ושות'
מרח' תובל 5, תל אביב יפו 6789717
טל: 03-6235000; פקס: 03-6235005

להלן: "**המחזיקים**"

ובעניין: **הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי**
ע"י ב"כ רוני הירשזון ואח'
מרח' השלושה 2, ת"א
טל': 08-6264575; פקס: 02-6467575

להלן: "**הממונה**"

<u>תגובת הנאמנים הזמניים ל"בקשה דחופה ביותר לעצירת העברת הכספים המעוקלים לטובת המבקשים ע"י הנאמנים הזמניים"</u>

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 3.11.19, מתכבדים הנאמנים הזמניים להגיש תגובתם לבקשה לעצירת העברת הכספים המעוקלים שבכותרת. בהתאם למפורט להלן, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על דחיית הבקשה שבכותרת ועל העברת הכספים המעוקלים לחשבון הנאמנות.

וזה דבר התגובה

1. ביום 27.10.2019 מינה בית המשפט הנכבד את הח"מ כנאמנים זמניים לחברה (להלן: "**החלטת המינוי**"), תוך הארכת תוקפם של הסעדים הזמניים שניתנו בעניינה של החברה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 20(א)(3) ו-29(1) לחוק (פסיקתא ברוח זו נחתמה ביום 29.10.2019).

2. במסגרת החלטתו ציין בית המשפט הנכבד (מספר פעמים) כי פני החברה לפירוק וכי זו נקודת המוצא המתבקשת מצד הנאמנים הזמניים במסגרת מילוי תפקידם.

3. בהתאם, ובפרט לנוכח היותה של החברה גרעונית וחסרת כל מקורות תקציביים להפעלתה המינימלית וההכרחית בטווח המיידי, פעלו הנאמנים הזמניים בדחיפות לבחון את קיומם של מקורות תזרימיים שונים אשר יאפשרו את ביצוע הפעולות הדרושות במסגרת ההליך.

4. בין היתר פנו לכל מחזיקי העיקולים בבקשה להעביר באופן מיידי את הכספים המעוכבים אצלם, אשר מקורם בעיקולים שהוטלו על זכויות החברה.

5. בתגובה לכך, ביום 3.11.2019 הגישו המבקשים לבית המשפט הנכבד את הבקשה שבכותרת, שמטרתה עצירת העברת הכספים המעוקלים לחשבון הנאמנות.

6. כפי שיובהר להלן, בקשה זו משוללת כל יסוד ודינה להידחות.

7. בקשה זו מערימה קשיים שלא לצורך במילוי הנאמנים הזמניים את תפקידם, ובתוך כך פוגעת בהשאת התמורה העתידית עבור כלל הנושים; חותרת תחת מושכלות יסוד של דיני חדלות הפירעון; ומפרשת באופן שגוי ומטעה את דברי בית המשפט הנכבד והחלטותיו.

המבקשים מפרשים באופן שגוי את החלטת בית המשפט בנוגע לשחרור הכספים המעוקלים

8. על פי טענת המבקשים, סעיף 83.6 להחלטת המינוי (סעיף 5 לפסיקתא) קובע כי ביטול העיקולים חל אך ורק על עיקולים שיתקבלו בעתיד – קרי, מיום מינוי הנאמנים הזמניים, ולא על עיקולים שהוטלו קודם למינויים (ראו סעיף 11 לבקשה).

9. אלא שטענתם של המבקשים אינה אלא אחיזה רופפת בקרנות המזבח, תוך ניסיון פסול להיטיב את מצבם על פני נושים אחרים. זאת באשר פרשנותם את סעיף 83.6 להחלטת המינוי אינה מתיישבת עם לשון הסעיף, עם תכליתו ועם הקשר הדברים.

10. כך לשון הסעיף 83.6 להחלטת המינוי:

"כל <u>תקבול</u> שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי הנאמנים הזמניים בחשבונות הבנק המנוהלים על שם החברה בבנקים השונים, <u>לרבות</u> כספים <u>מעוכבים</u> בבנקים ו/או אצל מזמיני עבודה ו/או כל מחזיק אחר <u>בשל רישום עיקולים</u> על נכסי החברה, יועבר מיידית לחשבון הנאמנות"

11. כפי שניתן לקרוא בבירור, לשון הסעיף כלל אינה עוסקת **בחובה** המקימה את הזכות לביטול העיקול והעברת הכספים לחשבון הנאמנות. כידוע, וכמפורט בהמשך, מקור החובה הוא בדין, ועניינו בביטול עיקולים אשר לא הושלמו **קודם** לפתיחת ההליך (אדרבא, הדין מונע, הלכה למעשה, הטלת עיקול לאחר מינוי נאמנים. ר' בעניין זה סעיף 29(1) לחוק).

12. לשון הסעיף (ובהתאם מהותו) עוסקת **ביעד** אליו יועברו תקבולים שונים (בהם עיקולים) שיתקבלו אצל החברה לאחר מינוי הנאמנים הזמניים, תוך שהדגש הוא כי התקבולים יועברו **לקופת הנאמנות ולא לקופת החברה**. ההוראה חלה כמובן גם ביחס לתקבולים עתידיים, אך השימוש במונחים "לרבות", וכן "מעוכבים" – בלשון הווה – משמעותם יכולה להיות רק אחת: החלת ההוראה להעברת הכספים לקופת הנאמנים גם על כספים המעוכבים בשל רישום עיקול נכון למועד מתן ההחלטה.

13. אילו כוונת הסעיף היתה עתידית, כפרשנות המבקשים, הדעת נותנת כי הסעיף היה נפתח במילים: "כל עיקול על נכסי החברה ו/או [...] שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי הנאמנים הזמניים..." ולא "כל תקבול שיתקבל...".

14. דברים אלה אף מקבלים משנה תוקף במישור התכלית.

15. אין כל מחלוקת כי החברה מצויה **בהליך קולקטיבי**, בו נסוגות זכויותיו של הנושה האינדיבידואלי מפני עקרון השוויון והחלוקה כדין של נכסי החברה החייבת, וכי הליכי גבייה שטרם הושלמו מופסקים תוך השבת נכסי החברה לקופת הנאמנות המשותפת עבור כלל הנושים.

16. זאת ועוד, ממילא על פי דין, מעת שמונו נאמנים זמניים לחברה לא ניתן לרשום עיקול חדש ללא אישור בית המשפט הנכבד, כך שקבלת פרשנות המבקשים את סעיף 83.6 להחלטת המינוי מרוקנת דה-פקטו את הסעיף מתוכן. ברי כי לא זו היתה כוונת בית המשפט הנכבד.

17. ויודגש, כי דברים אלה אינם נסוגים מפני סיווגו של ההליך בעניינו כהליך זמני.

מוסכם על כל כי פני החברה, ככל הנראה, לפירוק. פתיחת ההליך על ידי בית המשפט בדרך זו נעשתה על מנת להגן ולשמור על האינטרס הרחב של הנושים, ובמטרה למנוע החמרה אפשרית במצבת התחייבויות החברה עקב חשש מ"מפולת" של חילוטי ערבויות אוטונומיות הרובצת לפתחה.

הערות בית המשפט בדיון התייחסו להצעת החברה

18. במסגרת ניסיונם לבלום את העברת הכספים המעוקלים, שבים המבקשים וטוענים כאילו במסגרת הדיון שהתקיים ביום 23.10.2019 (להלן: **דיון ההסדר**) דחה בית המשפט הנכבד את בקשת החברה להסרת העיקולים, ועל כן – כך לשיטת המבקשים – אין לאפשר את העברת הכספים המעוקלים לחשבון הנאמנות.

19. אלא שהמבקשים מערבבים מין בשאינו מינו – בין הדיון שעסק בהצעת החברה להסדר ובין החלטת בית המשפט הנכבד לדחיית ההסדר ומינוי נאמנים זמניים לחברה. עמד על כך בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 2.11.2019 במסגרתה הורה על הגשת תגובה זו, שם צוין בזו הלשון:

> **"אכן, בדיון שהתקיים בבקשת החברה הובהר על-ידי כי אין מקום לעשות שימוש בכספים המעוקלים <u>לטובת הסדר הנושים המוצע</u>. עם זאת, בסופו של יום <u>נדחתה הצעת החברה להסדר הנושים</u>."**

20. והנה, המבקשים אכן מתעלמים באופן בוטה מהעובדה שבקשת החברה לביטול העיקולים – ודחיית בית המשפט הנכבד בקשה זו – נעשו במסגרת דיון אשר עסק **בבקשת החברה לאשר הסדר מטעמה**. בהקשר זה, **ובו בלבד**, קבע בית המשפט כי אין מקום לביטול העיקולים.

כך, באותו דיון הציגה החברה, באמצעות בא כוחה עו"ד ברטוב, הסדר אותו היא **התנתה** בביטול העיקולים הקיימים על זכויות החברה (ראו: עמ' 6 שורה 30, עמ' 7 שורות 6-7 לדיון ההסדר; סעיפים 40, 43 להחלטת המינוי).

21. למעשה, הפוך והפוך בבקשת המבקשים ולא תמצא כל התייחסות להחלטתו המפורטת של בית המשפט הנכבד בעניין מינוי הנאמנים, הסמכויות והסעדים הזמניים שניתנו להם. בקשת המבקשים מבוססת רובה ככולה על האמור בדיון ההסדר, שכאמור, מעת מינוי הנאמנים הזמניים **אינו רלוונטי** לענייננו **ואינו משקף את מצב החברה בעת הזו** – משניתנה החלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19 נכנסה החברה להליך קולקטיבי, נקבע בה מפורשות את שנקבע, ואין עוד מקום להיזקק לפרשנויות של פרוטוקול הדיון.

22. כידוע למבקשים, בית המשפט הנכבד דחה את הצעת החברה להסדר **ובתוך כך** את בקשתה לביטול העיקולים. בית המשפט **קבע אחרת** במסגרת מינוי הנאמנים הזמניים.

לשון אחר: בית המשפט הנכבד דחה את הצעת ההסדר של החברה תוך שהוא מציין מפורשות כי אחת הסיבות העיקריות לדחייתו היא העדר תרומת בעלים ממשית, והתבססות ההסדר המוצע על ביטול עיקולים. **אך ורק בהקשר זה הביע בית המשפט הנכבד את הסתייגותו מביטול העיקולים** (ומההסדר כולו).

23. בשום שלב שלאחר מינוי הנאמנים, אף לא בהחלטת המינוי שבמסגרתה הורה בית המשפט הנכבד על העברת כספי העיקולים לחשבון הנאמנות, לא קבע בית המשפט הנכבד (או גילה דעתו) כי הוא מתנגד לביטול העיקולים במסגרת מינוי נאמנים זמניים. לשונה הברורה של ההחלטה מוכיחה כי ההיפך הוא הנכון.

24. הנה כי כן, יש לדחות את טענת המבקשים כאילו דרישת הנאמנים אינה עולה בקנה אחד עם החלטת המינוי ועם אמירות בית המשפט הנכבד במהלך דיון ההסדר.

25. אדרבא ואדרבא, כפי שצוין לעיל קריאה נכונה בהחלטת המינוי מלמדת בבירור כי לשיטת בית המשפט הנכבד (ולמעשה לשיטת כל הנוגעים בדבר) פני החברה לפירוק, וכי על הנאמנים הזמניים לפעול בהתאם.

אין חולק כי פני החברה לפירוק

26. במסגרת החלטת המינוי, מציין בית המשפט הנכבד מספר רב של פעמים כי **פני החברה לפירוק**; כי עניין זה מוסכם על כל הנוגעים בדבר; וכי זו נקודת המוצא על פיה אמורים לפעול הנאמנים הזמניים. כך למשל בסעיף 65 להחלטת המינוי:

> **"... הרי שברור שפני החברה לפירוק. במילים אחרות, ובהתבונן על המטרות שנקבעו בסעיף 1, הרי שבמקרה זה חלה המטרה של השאת שיעור החוב שייפרע לנושים ולא דווקא המטרה של שיקומה הכלכלי של החברה."**

(ראו גם סעיפים 52, 63, 69, 71, 74 להחלטת המינוי)

27. דברים אלה אף עולים בקנה אחד עם נוסחה הברור של פסקה 83.6 להחלטת המינוי, ועם החלטת בית המשפט הנכבד להאריך את תוקף החלטתו מיום 10.10.2019, במסגרתה הורה בית המשפט הנכבד על הקפאת הליכים זמנית, בהתאם להוראות סעיף 29(1) לחוק, שזו לשונו:

"לא יהיה ניתן לפתוח בהליכי גבייה של חובות עבר נגד התאגיד או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו; ולעניין זה, יראו הליך גבייה כהליך שהושלם, לגבי נכסים – בקבלת מלוא התמורה בעד מכירתם בידי הנושה, ולגבי עיקול חוב – בתשלום החוב לנושה;"

28. ודוק: בית המשפט הנכבד מציין באופן מפורש כי הסיבה שבגינה הוא אינו נותן בעת הזו צו לפתיחת הליך (לרבות הקפאת הליכים) נובעת מהחשש שמא צו פתיחת כגון דא עלול לגרור עמו חילוט ומימוש ערבויות מסיבי אשר יגדיל את מצבת החובות של החברה ויפגע בנושים.

(ראו סעיפים 65, 67, 71, 74 להחלטת המינוי).

29. דברים אלה עומדים בסתירה ישירה לטענת המבקשים כאילו בית המשפט הנכבד מינה את הנאמנים אך לבדוק את מצבה של החברה וכי הנאמנים הזמניים "נחפזו יתר על המידה" (פס' 14 לבקשה).

30. טענתם זו של המבקשים מנותקת מהקשר, באשר היא מנסה להעלות על נס רכיב זניח בהחלטת בית המשפט הנכבד, תוך התעלמות מופגנת ממהות ההליך ועיקר החלטת המינוי. ראו בהקשר זה את דבריו של בית המשפט הנכבד, בסעיפים 69 ו-71 להחלטת המינוי:

"69. ודוק: כאמור, הנאמנים הזמניים יפעלו תחת ההנחה כי פני החברה לפירוק.

[...]

71. כאמור, אני סבורה כי עובר למתן צו לפתיחת הליכים <u>שעניינו פירוק החברה</u>, יש ליצור מסגרת זמנית אשר <u>תאפשר בעיקר</u> את בירור טענותיה של החברה <u>מול מחזיקי הערבויות הבנקאיות</u>."

31. ניכר שהדברים ברורים, והגיונם אף עולה בקנה אחד עם העובדה **שממילא העיקולים יבוטלו בקרוב** על פי דין. שהרי מבחינת בטלות העיקולים והעברת הכספים לקופת הנאמנות, אחת היא אם מדובר בהליך שסופו פירוק, או שהליך ההסדר יחזור ויעמוד על הפרק, במתכונת כזו או אחרת.

מעמדם של העיקולים בהליך חדלות הפירעון להתבטל ממילא

32. בקשת המבקשים נתלית בהחלטת בית המשפט הנכבד ליתן בשלב זה סעד זמני (במסגרתו מונו נאמנים זמניים), להבדיל ממתן צו לפתיחת הליך.

33. אמנם, בית המשפט הנכבד חיווה דעתו מספר פעמים כי פני ההליך לפירוק – הליך במסגרתו אין חולק כי העיקולים יבוטלו. ואולם, אף אם נניח, באופן תיאורטי ולצורך הדיון, כי פני ההליך ל"שיקום" או ל"הסדר", גם במקרה זה יבוטלו העיקולים על פי דין.

ראו בעניין זה דבריהם של כבוד השופטת (בדימוס) ורדה אלשיך ועו"ד גדעון אורבך בספרם **הקפאת הליכים הלכה למעשה** 161 (2010) (להלן: **אלשיך ואורבך**), אשר מתאימים גם לענייננו, הנדון לאורו של החוק החדש:

> **"אך ברור הוא כי כל העיקולים יתבטלו, לכל המאוחר, במועד שבו יושג הסדר נושים וכאשר תביעות הנושים יתועלו אל תוך כספי ההסדר, לפי הכללים הרגילים של סולם דיני הקדימה ועיקרון השוויון, אשר אינם מכירים במתן יתרון כלשהו למי שאחז בעיקול ערב ההקפאה. דומה כי הטענה היחידה, העשויה להיוותר בפי בעל העיקול, היא כי הוא עלול להיפגע במקרה שבו תיכשל הקפאת ההליכים ותוסר מעל החברה הגנת הצו. במקרה זה יתכן, לכאורה, כי הוא ייאלץ לחלוק את דמי הנכס עם נושים אחרים. אלא שאף בטענה זו אין ממש, שכן ברובם המוחלט של המקרים, שבהם נכשלת הקפאת ההליכים, נקלעת החברה כמעט בו ביום להליכי פירוק או כינוס נכסים, שבהם אין כל נפקות לעיקול שהטיל נושה רגיל".**

34. ובעניינו הדברים מקל וחומר, באשר אין כל ספק כי פני ההליך לפירוק. יוצא, כי בכל תרחיש סביר בענייננו – דין העיקולים בהליך דנן להתבטל.

35. כלל לא ברור מניין שואבים המבקשים את מקור הסמכות לבקשתם, שאינה משקפת אלא ניסיון להעדפת נושים. מעמד המעקלים הוא, בכל הכבוד, מעמד של נושים לא מובטחים בלבד, ומבחינה זו אינם שונים מכל נושה אחר במעד זהה. עצם קיומו של עיקול המוחזק על ידם אינו מקנה להם זכות מיוחדת או קדימות על פני נושים אחרים בעלי אותו מעמד, אף אם אלו האחרונים אינם מחזיקים בעיקולים.

36. כאמור, אין כל חולק כי אין לחברה יכולת לפרוע את חובותיה, ופני החברה לפירוק.

37. מכאן, שעסקינן בהליכי חדלות פירעון קולקטיביים ומטרת העל של ההליך שלפנינו היא השאת התמורה העתידית עבור הנושים. כך גם ברור לכל, כי על מנת שיכולו הנאמנים הזמניים לפעול למיצוי מיטבי של זכויות הנושים והגדלת תשואתם העתידית, עליהם לפעול להקטנת התחייבויות החברה ולהגדלת נכסיה.

38. הוראות סעיף 29(1) לחוק, בדומה להוראות סעיף 91 לפקודת פשיטת הרגל תש"ם-1981, קובעות את נקודת הציון ממנה לא יהיה ניתן לנקוט ו/או להמשיך בהליכי גבייה פרטניים, ולמעשה מסמנות תחילתם של הליכי הגבייה הקולקטיביים במסגרת הליך חדלות הפירעון:

> **"מטבע הדברים שחייב להיקבע קו גבול בין הליך הוצאה לפועל לבין הליך פשיטת רגל. קו גבול זה נקבע לעניין גביית חוב על ידי נושה בקבלתו על ידו. אם הנושה לא קיבל את החוב לפני מתן צו כינוס או לפני אחת החלופות האחרות, אלא רק לאחר נקודות הציון הנזכרות, חובה עליו להשיב הכספים לקופה, לטובת כלל הנושים. ההוראות שבסעיף 91 לפקודה באות ליישם בהקשר של הוצאה לפועל את עקרון היסוד בדבר שוויון בין נושיו של החייב."** רע"א 4941/06 **יעקב אלפסי נ' עו"ד אופיר נאמן על נכסי החייב חיים דיין** (16.07.2006 פורסם בנבו)

ר' בנוסף: ע"א 584/81 **כונס הנכסים הרשמי נ' קלמן קרני** (16.08.1982 פורסם בנבו).

39. אין כל מחלוקת כי החברה מצויה בהליך קולקטיבי, בו נסוגות זכויותיו של הנושה האינדיבידואלי מפני עקרון השוויון והחלוקה כדין של נכסי החברה החייבת, וכי הליכי גבייה שטרם הושלמו מופסקים תוך השבת נכסי החברה לקופת הנאמנות המשותפת עבור כלל הנושים.

40. בענייננו, העיקולים שרשמו המבקשים על זכויות החברה הינם עיקולים זמניים, וככאלה בוודאי שלא ניתן לראות בהם כהליכי גבייה שהושלמו, ודין טענותיהם להידחות מכוח עיקרון שוויון הנושים.

> **"אף מבחינה טכנית, העיקול הזמני, שניתן לראותו כהוצאה לפועל הקונקרטית לפסק־הדין (י' זוסמן סדרי הדין האזרחי [1], בעמ' 581), אינו בגדר הליך שהסתיים. שכן, כל עוד לא הסתיים הדיון בתובענה שבגדרה הוטל העיקול הזמני, לא ניתן לאשר עיקול זה, וודאי שלא ניתן לגבות כספים על־פיו."** רע"א 5741/00 **מגאסון אלקטרוניקה ובקרה 1978 בע"מ נ' ר.פ. הנדסה וביצוע עבודות חשמל בע"מ** (27.09.2000 פורסם בנבו).

41. על כן, אין למבקשים עדיפות ביחס ליתר הנושים מכח העיקולים שרשמו על זכויות החברה.

42. זאת ועודף כפי שיורחב בהמשך, העיקולים המוטלים על זכויות החברה – החולשים על כלל המקורות התזרימיים הקיימים לחברה – גוררים שיתוק מלא של הנאמנים הזמניים בהפעלת החברה, וכפועל יוצא של כל אפשרות פעולה לטובת קופת הנושים.

43. אם בכך לא די, בקשת המבקשים לשמור על החזקה פוגענית זו (כלפי קופת הנושים) מבוססת כל כולה על נימוקים הקשורים באינטרסים הפרטיים שלהם. אינטרסים אשר שנויים באופן מובהק במחלוקת, ושממילא הופכים להיות יחסיים לזכויות נושים אחרים באותו מעמד נשייה. יפים לעניין זה דבריהם של אלשיך ואורבך, בעמ' 136:

> **"מהותם של העיקולים, בדומה להליכי הוצאה לפועל, אינה מתיישבת עם הרציונל העומד בבסיסו של מוסד הקפאת ההליכים, השייך ל"משפחת" דיני חדלות הפירעון והמחיל על החברה והנושים משטר קולקטיבי, אשר אינו סובל הליכי גבייה אינדיבידואליים, המקנים לנושה פלוני יתרון על נושה אלמוני אך ורק בשל "זריזותו". יתרה מכך, דווקא בהקפאת הליכים, אף יותר מאשר בפירוק, נודעת חשיבות לשמירת מצבת נכסיה של החברה בידי הנאמן, כדי לסייע להמשך ההפעלה ולגיבוש הסדר הנושים. הותרת העיקולים על כנם, או אילוץ הנאמן להתדיין בבית המשפט בגין כל עיקול ועיקול כדי להוכיח כי הוא נזקק דווקא לנכס פלוני – וזאת, אל מול מבול הטענות העובדתיות והמשפטיות שמטיחים בו בעלי העיקול – דומה לקשירת משקולת לרגלו של אדם טובע הנאבק לצוף על פני המים. אין לכך כל הצדקה."**

44. יוצא, כי הותרת העיקולים על כנם פוגעת בחברה ובנושיה באופן משמעותי, בעוד שביטולם (הבלתי נמנע) של העיקולים לא יפגע במעמדם של המבקשים, בכובעם כנושי החברה.

45. למעשה, בקשתם האמיתית של המבקשים היא לדחות את מועד ביטול העיקולים – וזאת ללא כל טעם או הצדק. אלא שהקשיים שמעלים המבקשים על שחרור העיקולים פוגעים בחברה, וכפועל יוצא, בכלל הנושים, ובמיוחד נוכח מצבה התזרימי העגום של החברה.

שחרור הכספים נדרש לצורך ביצוע פעולות הכרחיות ומיידיות בחברה

46. אין כל חולק כי מטרת העל של ההליך שלפנינו היא השאת התמורה העתידית עבור הנושים. כך גם ברור לכל, כי על מנת שיכולו הנאמנים הזמניים לפעול למיצוי מיטבי של זכויות הנושים והגדלת תשואתם העתידית, עליהם לפעול להקטנת התחייבויות החברה ולהגדלת נכסיה.

47. כפי שעמד על כך ב"כ החברה בדיון ההסדר, נכון להיום החברה פועלת באופן גרעוני. אין לה הכנסות שוטפות ואין צפי הכנסות בטווח הנראה לעין.

48. **מצב הדברים הוא שלנאמנים הזמניים אין כרגע שום יכולת להפעיל את החברה מבלי להגדיל את התחייבויותיה – אף לא בהיקפים מינימליים ואף לא לצורך ביצוע פעולות הכרחיות הדרושות במסגרת ההליך.**

49. בקליפת אגוז יצוין (והדברים יובאו בהרחבה בדוח הנאמנים הזמניים ו/או בבקשות מתאימות למתן הוראות), כי מבדיקות שביצעו עד כה הנאמנים הזמניים, קיים צורך מהותי ודחוף במקורות תקציביים לצורך העסקת מספר מצומצם של עובדים בחברה – המסייעים לנאמנים הזמניים בבירור מצבה, בניסיון להקטין התחייבויותיה ובניסיון לגבות חובות לטובת החברה ונושיה. כן נדרשת, בטווח המיידי, העסקת רואה חשבון אשר יסייע לנאמנים הזמניים בבחינת מצבה הפיננסי של החברה.

עוד ייתכן כי תידרש העסקת מספר עורכי דין חיצוניים המלווים את החברה במספר הליכים משפטיים מורכבים, אשר ייתכן ויוכלו לצמצם את התחייבויות החברה מחד, ולהקנות לה הכנסות משמעותיות מאידך.

50. ברי כי המצב הנוכחי, בו הנאמנים הזמניים "משותקים" ואינם יכולים להפעיל את החברה באופן הנדרש, **פוגע בראש ובראשונה בנושים** וביכולת הנאמנים הזמניים לפעול עבורם.

51. אין כל ספק כי האינטרס הרחב בהליך דורש את העברת כספי העיקולים במלואם, וכי מאזן הנוחות נוטה באופן המובהק ביותר לטובת ביטול העיקולים.

אף שיקולי מאזן הנוחות מחייבים את ביטול העיקולים

52. **ייאמר באופן ברור: משמעות אי העברת כספי העיקול לידי הנאמנים הזמניים היא אחת ויחידה – שיתוק פעילות החברה (לרבות פעולות מיידיות הכרחיות) ופגיעה קרדינלית באינטרס הרחב ובקופת הנושים.**

53. בפועל, העיקולים אשר הוטלו על זכויות החברה משקפים את **כל התזרים** הקיים לרשות החברה, והמשך החזקתם לא מאפשרים לחברה לקיים אפילו את אותן התחייבויות שהמעקלים עצמם טוענים להם.

54. כך יוצא, שמחד החזקת העיקולים פוגעת בחברה ובנושיה, ומאידך אינה מיטיבה כלל את מצבם של המחזיקים. שהרי, מעמד המחזיקים במסגרת ההליך כלל **אינו עדיף** על כל נושה לא-מובטח אחר, ואין בהחזקת העיקולים על ידם בכדי לשנות ממצבם זה.

55. כאשר הותרת העיקולים בידי המחזיקים **פוגעת אנושות בכלל הנושים** ובה בעת אינה משנה ממעמדם של המחזיקים כנושים לא-מובטחים, אין כל הגיון או צדק בהמשך בהותרת העיקולים אצל אותם מחזיקים.

56. היעדר הפגיעה במחזיקים (אל מול הפגיעה הקשה בחברה ובנושיה) אף מתגלם **באופייה המיוחד** של קופת הנאמנות. קופת הנאמנות **מפוקחת** על ידי בית המשפט הנכבד וכל הוצאה אשר מתבצעת ממנה נעשית **באופן מדוד ושקול, לצורכי ביצוע הכרחי – ובאישורו של בית המשפט הנכבד.**

57. כאשר בעצם העברת הכספים לקופת הנאמנות (המפוקחת) אין כל פגיעה במחזיקים, אשר ממילא **אינם מחזיקים** כל זכות קנויה לקבוע בידי מי והיכן יוחזקו הכספים המעוקלים,[1] ומנגד, הותרת העיקולים על כנם תפגע אנושות בחברה ובנושיה – **נוטה מאזן הנוחות באופן מובהק לטובת שחרור העיקולים.**

58. יצוין, כי דברים אלה אף נאמרים למעלה מן הצורך, שכן כלל נקוט הוא שהחרגת עיקולים במקרה של פתיחת הליך תיעשה במקרה חריג שבחריגים, כאשר נטל ההוכחה מוטל במלואו על הנושה הטוען לכך. עומדים על כך אלשיך ואורבך בעמ' 138:

> [על פי אותו כלל] "**אין הנאמן נדרש לעמוד ולהוכיח לכל בעל עיקול מדוע, כיצד ועד כמה הוא נזקק לנכס המעוקל עבור הפעלת החברה. כך, נשמר הדיון הבסיסי, הרואה בעיקול זכות דיונית בלבד, שאין בה כדי לשפר את מעמדו המהותי של בעליה בסולם דיני הקדימה. אי לכך, אין היא יכולה לעמוד על כנה אל מול עקרון השוויון החל בהקפאת הליכים.**"

59. <u>הערה טרם סיכום</u>: בסעיף 15 לבקשה טוענים המבקשים באופן כללי ביותר כי זכויותיהם בעיקולים שהוטלו רחבות יותר מעיקולים זמניים, והן כוללות ערב רב של זכויות שונות. לצערנו, נראה כי מדובר בניסיון נוסף לעכב ולסרבל את שחרור העיקולים.

ראשית יובהר – על אף שלכאורה אין הדבר מעניינו פה – כי זכויות המבקשים בכספים המעוקלים וכן תביעותיהם הכספיות **שנויות במחלוקת ומוכחשות על ידי החברה.**

באופן ברור, כל טענות המבקשים, לרבות טענותיהם בקשר עם הזכויות המעוקלות, ייבחנו על ידי הנאמנים הזמניים בבוא העת – אך אין כל ספק כי נקודת המוצא העולה מנימת הבקשה, כאילו הזכויות המעוקלות משקפות התחייבויות או חובות מוסכמים או חלוטים, היא נקודת מוצא שגויה.

שנית, וזה העיקר – הדין בעניין זה ברור ולא נרחיב שוב, וממילא אין זה העיתוי לעיסוק בטענותיהם הכלליות של המבקשים.

---

[1] זאת להבדיל מטענות הנוגעות לשימוש בכספים – טענות אשר ייבחנו ממילא בכל מקרה שבו תתבקש הוצאה מקופת הנאמנים – או אז יוכלו לשטוח המחזיקים טענותיהם בעניין.

על המחזיקים להעביר לקופת הנאמנות כל עיקול זכויות המוחזק על ידם, ואין נפקא מינה אם מדובר בעיקול המצוי בקופת בית משפט או אם למבקשים קיימות טענות קיזוז, ניכוי וכד'.

באשר לכספים המוחזקים אצל הנציגות בקשר עם תעודת הגמר בפרויקט מגדלי תל אביב או כל סכום כסף אחר המצוי במחלוקת – ככל שלא מדובר בכספים אשר נרשמו כעיקול ומוחזקים על ידי המבקשים, אלא שהמדובר בחוב פתוח – ממילא אין זה רלוונטי לענייננו והלה וכאמור יתברר בפני הנאמנים בבוא העת.

למותר לציין, כי הנאמנים הזמניים שומרים על טענותיהם בעניין.

סיכום

60. על הכספים המעוקלים המוחזקים על ידי המחזיקים השונים להיות מועברים לחשבון הנאמנות באופן מיידי, כפי שהורה בית המשפט.

61. פרשנות המבקשים את החלטת בית המשפט הנכבד אינה מתיישבת עם לשון החלטת המינוי, הסעדים שהוענקו בה או עם מהות ההליך והיא מתבססת על אמירות לא רלוונטיות במסגרת דיון ההסדר.

62. כאמור, אין כל מחלוקת כי החברה מצויה בהליך קולקטיבי, בו נסוגות זכויותיו של הנושה האינדיבידואלי מפני עקרון השוויון והחלוקה כדין של נכסי החברה החייבת. גם אם ההליך בו מצויה ההחברה הוכתר כהליך זמני (במטרה למנוע "מפולת" חילוטים), הרי שאין ספק – כך גם לדעת בית המשפט הנכבד – כי ההליך שכאן צועד לפירוק (וממילא לביטול העיקולים).

63. כל עיכוב בהעברת הכספים לחשבון הנאמנות, קל וחומר כאשר, נכון למועד כתיבת שורות אלה, לנאמנים הזמניים לא קיים כל מקור תקציבי להפעלה מיידית והכרחית של החברה – פוגע ביכולת הנאמנים למלא את תפקידם ולפעול להשאת התמורה העתידית עבור כלל הנושים.

64. אשר על כל האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כאמור ברישא הבקשה, לדחות את בקשת המבקשים ולהורות למחזיקים השונים להעביר ללא דיחוי לחשבון הנאמנות את הכספים המעוכבים תחת ידם בשל רישום עיקול על זכויות החברה.

עופר שפירא, עו"ד	איתי הס, עו"ד
נאמנים זמניים של א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים)	

תל אביב-יפו, 5 בנובמבר, 2019.

נספח 17

רשימת ההליכים המשפטיים כפי שהתקבלה מהנהלת החברה

נספח 18

עמדת הממונה

בבית משפט המחוזי
בתל אביב-יפו

תיק/ית 17156-10-19
בקשה מס' 50
בפני כב' השופטת א. לושי עבודי

בעניין: חוק הדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018
תקנות הדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019

חוק הדלות פירעון
תקנות הדלות פירעון

ובעניין: 1.שפילמן שולמית ועד 62 אח' (התובעים בת"א 17-01-32905)
2. אורי פיינטוך ועוד 17 אח' (התובעים בת"א ל
המשיבים 10-11 ע"י ב"כ עוה"ד יצחק יונגר ו/א
פרידמן, יונגר ושות' – עורכי דין
מדרך מנחם בגין 144א, תל אביב (מגדל מידטאו
טלפון: 03-6114977; פקסימיליה: 03-6114978

ובעניין: א. דורי בניה בע"מ, ח.פ. 512660341
ע"י ב"כ עוה"ד אנויר ברטוב ו/או שמרית מלמן
מרח' הארבעה 30, תל אביב
טלפון: 03-6111000; פקסימיליה: 03-6133355

ובעניין: עוה"ד עופר שפירא ואיתי חס, בתפקידם כנאמנים זמניים של החברה
ע"י ב"כ ממשרד עופר שפירא ושות'
מנחם עזריאלי 5, תל אביב
טלפון: 03-7766999; פקס: 03-116996

ע"י ב"כ ממשרד אגמון ושות'
כורזין יגאל אלון 98, תל אביב
טלפון: 03-6072222; פקס: 03-6078666

הנאמנים הזמניים

ובעניין:

1. נציגות חברי קבוצת תרבישה, ח"ה אורי פיינטוך, יואל מרינוב ומיטל אסא בחשבון בנק 500903, סניף 477 בבנק מזרחי טפחות
2. נציגות חברי קבוצת הרכושת, ח"ה אנויר עמר, רועי אילני, עידן יהודה חגג נייר אנגל בחשבון בנק בקשר עם הפרויקט ברחוב הארבעה 28 תל אביב
3. קבוצת חג'ג מגדלי הארבעה בע"מ, ח.פ. 514559046
שניהם באמצעות משרד עוה"ד חגג'י בוכניק וינשטיין ושות'
דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101
טל: 03-6081733; פקס: 03-6081732
4. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, ח.פ. 520039660
רחוב ירושלים 34, רעננה 4310801
5. ג'י טי אס פאוור סולושנס לימיטד
6. Wood Group Turbine Services Holdings LTD
שניהם באמצעות משרד עוה"ד נשיץ ברנדס אמיר ושות'
רחוב תובל 5, ת"א
7. מדינת ישראל – גזברות בתי המשפט
רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים

המחזיקים

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי
מרח' השלושה 2, תל אביב, 6706054

הממונה

התלטה
07/11/2019
בקשה 50 בתיק 17156-10-19
שו' איריס לושי-עבודי

לאור הדחיפות הנטענת מתבקשת עמדת הכנ"ר עד היום שעה 16:00.
המזכירות תודיע בדחיפות ותעקוב.

עמדת הממונה

הממונה מתכבד ליתן עמדתו כדלקמן:

נוכח השלב המקדמי בו אנו מצויים, ובהינתן כי, כפי הנחזה, הסכום אותו מסכימים המבקשים להעביר לקופת הנאמנים הזמניים צפוי להספיק להפעלה הנדרשת, למצער, עד למועד הדיון במעמד הצדדים הקבוע ליום 9.12.19, בו צפויה להתברר התמונה, אזי הממונה אינו רואה מה חנזק שייגרם באם תתקבל, לעת הזו, הצעת המבקשים; משכך, ומבלי לקבוע מסמרות בסוגיה, ותוך שהצדדים שומרים על טענותיהם, סבור הממונה כי יש לקבל את הצעת המבקשים ולהורות כי לעת הזו יועבר לקופת הנאמנים סך של 760,848 ₪ מתוך הכספים שעוקלו לטובת המבקשים.

7 נובמבר, 2019

אייל כהן, עו"ד
מחלקת תאגידים
הממונה על הליכי חדלות
פירעון ושיקום כלכלי

נספח 19

בקשת אדלטק

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב-יפו

חדל"ת 17156-10-19
בפני כב' השופטת א' לושי-עבודי

בעניין: **חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018**
תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019

ובעניין: **א. דורי בניה בע"מ**, 512660341
מרח' ירושלים 34, רעננה, 4310801
טל': 09-9705555 ; פקס': 09-9705454

ובעניין: **עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים הזמניים של א. דורי בניה בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד שפירא ושות'
ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025
טל': 03-7766999 ; פקס': 03-776996
דוא"ל: info@oshapira.com
וע"י ב"כ עוה"ד אגמון ושות'
ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98, תל אביב 6789141
טל': 03-6078607 ; פקס': 03-6078666
דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

ובעניין: **אדלטק אחזקות (2006) בע"מ**, 513779868
ע"י ב"כ עוה"ד ברקמן ושות'
ממרכז עזריאלי 1, תל אביב, 67021
טל': 03-6072222 ; פקס': 03-6072220

ובעניין: **הממונה על הליכי חדלון פירעון ושיקום כלכלי**
ע"י ב"כ רוני הירשזון ואח'
מרח' השלושה 2, תל אביב, 6706054
טל': 03-6899695 ; פקס': 03-6899278

בקשה מטעם אדלטק אחזקות (2006) בע"מ לביטול הוראה בפסיקתה ולחלופין, להחרגת הליך מההוראה בפסיקתה

מוגשת בזאת בקשה מטעם חברת אדלטק אחזקות (2006) בע"מ (להלן: "**אדלטק**").

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת כדלקמן:

א. לקבוע כי ההוראה שבסעיף 1.4 לפסיקתה, שלפיה "לא ניתן יהיה לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה", חורגת מההחלטה המנומקת מיום 27.10.2019, אשר לא כללה הוראה כזו, ולפיכך היא בטלה וחסרת תוקף.

ב. לחלופין, ולמען הזהירות בלבד, לעשות שימוש בסמכותו על-פי סעיף 29(5) לחוק ולהחריג מההוראה הנ"ל את ת"א 46859-07-16, אשר מתנהל בין אדלטק לחברה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז, מן הטעמים שפורטו בתגובת אדלטק מיום 17.10.2019.

ג. לחייב את החברה בהוצאות אדלטק בגין בקשה זו.

ואלה נימוקי הבקשה:

1. ביום 10.10.2019 הגישה חברת א. דורי בניה בע"מ (לעיל ולהלן: "**החברה**") בקשה למתן צו לפתיחת הליכים, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "**הבקשה**").

2. במסגרת הבקשה עתרה החברה לשורה של צווים זמניים, ובהם צו לעיכוב הליכי גבייה נגד החברה; צו לאיסור דיספוזיציה בנכסי החברה; צו לעיכוב הליכי מימוש ערבויות שניתנו על-ידי החברה לטובת צדדים שלישיים; וצו שלפיו לא ניתן יהיה להמשיך או לפתוח בכל הליך משפטי נגד החברה (להלן: "**צו לעיכוב הליכים**") (ר' עמ' 1-2 לבקשה, וכן עמ' 8-7 לבקשה).

3. בהחלטה מאותו יום (10.10.2019) ניתנו על-ידי בית המשפט הנכבד צווים ארעיים כדלקמן:

> "... אני מורה על מתן צווים ארעיים כדלקמן:
>
> **ראשית**, ובהתאם לסעיף 20(3) ו- 29 (1) לחוק, מורה כי לא ניתן יהיה לפתוח בהליכי גבייה של חובות עבר נגד החברה או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו.
>
> **שנית**, ניתן בזאת צו איסור דיספוזיציה בנכסי החברה מכל סוג שהוא, כזו שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, ללא קבלת אישור בית המשפט.
>
> **שלישית**, ניתן צו לעיכוב הליכי מימוש/חילוט ערבויות שניתנו על ידי החברה לטובת צדדי ג' שלה להבטחת התחייבויותיה כלפיהם ובכלל זה הערבויות המפורטות בבקשה.
>
> [...]
>
> בהתחשב בתקנה 25(ד) לתקנות, תגובות הנושים יונחו בתיק בית המשפט לא יאוחר מיום 20.10.19, גם בעותק כרוך למזכירות בית המשפט".

(להלן: "**ההחלטה מיום 10.10.2019**").

4. בהחלטה מיום 10.10.2019 ניתנו אם כן שלושה צווים זמניים: **ראשית**, צו לעיכוב הליכי גבייה נגד החברה; **שנית**, צו לאיסור דיספוזיציה בנכסי החברה; **ושלישית**, צו לעיכוב הליכי מימוש ערבויות שניתנו על-ידי החברה לטובת צדדים שלישיים.

5. ויודגש, בהחלטה מיום 10.10.2019 **לא ניתן** צו לעיכוב הליכים על-פי הוראת סעיף 29(5) לחוק, שלפיו לא ניתן לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה.

6. ביום 17.10.2019 הגישה אדלטק את תגובתה לבקשה (להלן: "**תגובת אדלטק**").

7. כמפורט בתגובת אדלטק, בשנת 2016 הגישה אדלטק לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז תביעה כספית נגד החברה על סך 15,250,000 ש"ח, **תביעה שההליכים בה הסתיימו ומאז יולי 2019 ממתינה לפסק-דין** (ת"א 46859-07-16).

8. אדלטק **התנגדה** לבקשה לעיכוב הליכים ככל שהיא מתייחסת להליך זה, ועל-כן טענה כי ככל שבית המשפט יימצא לנכון ליתן צו לעיכוב הליכים, יש להחריג את ההליך מהצו, בהתאם לסמכותו של בית המשפט על-פי סעיף 29(5) לחוק, וזאת משני טעמים.

9. **ראשית**, משום שעל-פי הפסיקה, כאשר מדובר בהליך הנמצא בשלב דיוני מתקדם, קל וחומר הליך שהסתיים למעשה וממתין לפסק-דין, הרי שמטעמי יעילות דיונית יש לאפשר את המשך ההליך, ולא לבררו מבראשית תחת הליך הפירוק. **שנית**, משום שבמסגרת ההליך התחייבה בעלת השליטה בחברה, חברת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "**לוזון יזמות**"), כלפי אדלטק במישרין, כי תהא אחראית לביצוע התשלום על-פי פסק הדין בהליך לכשייגתן, עד לסכום של 3.1 מיליון דולר, והתחייבות זו קיבלה תוקף של החלטה. ומכאן, שלפסק הדין בהליך עשויות להיות השלכות לא רק במישור היחסים שבין אדלטק לחברה, אלא גם

במישור היחסים שבין אדלטק ללוזון יזמות, קרי צד שלישי שהבקשה למתן צו לפתיחת הליכים אינה נוגעת אליו.

תגובת אדלטק ללא נספחיה מצ"ב כנספח 1.

10. ביום 17.10.2019 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד על-גבי תגובת אדלטק, שלפיה:

"עמדת הנושה אדלטק הובאה בפניי.

בשלב זה ועד למועד הדיון עוכבו הליכי גבייה בלבד.

התייחסות לטענות הנושה תיעשה במידת הצורך במועד הדיון".

11. אם כן, בהחלטה הנ"ל מיום 17.10.2019 הבהיר בית המשפט הנכבד, כי בהחלטה מיום 10.10.2019 **ניתן צו לעיכוב הליכי גבייה בלבד**, ולא ניתן צו לעיכוב הליכים על-פי סעיף 29(5) לחוק, שלפיו לא ניתן לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה.

12. ביום 23.10.2019 התקיים דיון בבקשה, וביום 27.10.2019 ניתנה החלטת בית המשפט בבקשה, ובה הוארך ב- 30 ימים תוקפם של הצווים הזמניים שנקבעו בהחלטה מיום 10.10.2019, וכן מונו נאמנים זמניים לחברה, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, לצורך בחינת מצב החברה, הערבויות הקשורות בפעילותה, הפרויקטים שנותרו באחריותה וכיו"ב (ר' סעיפים 53, 68, 74 ו- 81 להחלטה).

13. בית המשפט הנכבד האריך אם כן את תוקפם של שלושת הצווים הזמניים אשר ניתנו בהחלטה מיום 10.10.2019, קרי צו לעיכוב הליכי גבייה נגד החברה, צו לאיסור דיספוזיציה בנכסי החברה וצו לעיכוב הליכי מימוש ערבויות שניתנו על-ידי החברה לטובת צדדים שלישיים, ויודגש כי בהחלטה מיום 27.10.2019 **לא ניתנו** צווים זמניים חדשים כלשהם.

14. כן נקבע בהחלטה, כי הנאמנים הזמניים יהיו רשאים להגיש פסיקתה מתאימה בכל הנוגע לסמכויותיהם (ר' סעיף 84 להחלטה).

15. ביום 29.10.2019 הגישו הנאמנים הזמניים בקשה למתן פסיקתה, שאליה צירפו נוסח של פסיקתה לחתימתו של בית המשפט (לעיל ולהלן: "**הפסיקתה**").

16. אתמול (30.10.2019) חתם בית המשפט הנכבד על הפסיקתה.

17. יצוין, כי הבקשה למתן פסיקתה לא הומצאה לח"מ, והח"מ למדו על הבקשה אתמול מעיון במערכת "נט המשפט".

18. בסעיף 1 לנוסח הפסיקתה שצורף לבקשה צוין כך:

> "1. הנני מורה בזאת על מתן צווים זמניים עד להחלטה אחרת כמפורט להלן:
>
> **1.1.** צו האיסור על פתיחה בהליכי גבייה של חובות העבר נגד חברת א. דורי בניה בע"מ (להלן: 'החברה')...
>
> **1.2.** צו איסור דיספוזיציה בנכסי החברה...
>
> **1.3.** צו לעיכוב הליכי מימוש או חילוט ערבויות...
>
> **1.4. צו המורה על הקפאת הליכים זמנית נגד החברה, לפיו לא ניתן יהיה לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה**...".

19. מכאן, שמעבר לשלושת הצווים הזמניים אשר ניתנו בהחלטה מיום 10.10.2019 ואשר תוקפם הוארך ב- 30 ימים נוספים במסגרת ההחלטה מיום 27.10.2019, הנאמנים הזמניים שֵרבבו לתוך הפסיקתה גם צו לעיכוב הליכים זמני על-פי סעיף 29(5) לחוק, שלפיו לא ניתן לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה.

20. **צו רביעי כזה כלל לא ניתן בהחלטה מיום 27.10.2019, ואף בהחלטה מיום 17.10.2019 הובהר מפורשות שלא ניתן צו כזה.**

21. כידוע, פסיקתה צריכה לשקף את התוצאה האופרטיבית של ההחלטה ללא שינוי, גריעה או תוספת (ר' רע"א 426/09 **סאלח נ' חברת אזהר, חברה לפיתוח נכסים**, פס' 14 (פורסם בנבו, 20.9.2009)). לפסיקתה אין כל קיום עצמאי, והיא סמוכה להחלטה או לפסק דין שניתנו, והיא נערכת על-פיהם (ר' רע"א 3417/12 **תמיר נ' נובה ארנה בע"מ**, פס' 6 (פורסם בנבו, 28.10.2012)).

22. **ממילא מובן, כי לא ניתן להעניק במסגרת פסיקתה צו שלא ניתן בהחלטה, ושאף הובהר מפורשות שצו כאמור לא ניתן בהחלטה.**

23. ככל שהנאמנים הזמניים סברו, כי נכון שיינתן גם צו לעיכוב הליכים זמני על-פי סעיף 29(5) לחוק, היה עליהם להגיש בקשה בעניין זה, ובכך לאפשר לנושים, אשר עלולים להיפגע מצו כזה, להגיב, ולא לשרבב לתוך פסיקתה צו כזה אשר לא ניתן בהחלטה.

24. נוכח כל האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כדלקמן:

24.1. לקבוע כי ההוראה שבסעיף 1.4 לפסיקתה, שלפיה "לא ניתן יהיה לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה", חורגת מההחלטה המנומקת מיום 27.10.2019 אשר לא כללה הוראה כזו, ולפיכך היא בטלה וחסרת תוקף.

24.2. לחלופין, ולמען הזהירות בלבד, לעשות שימוש בסמכותו על-פי סעיף 29(5) לחוק ולהחריג מההוראה הנ"ל את ת"א 46859-07-16, מן הטעמים שפורטו בתגובת אדלטק.

24.3. לחייב את החברה בהוצאות אדלטק בגין בקשה זו.

רון ברקמן, עו"ד **יאיר לדר, עו"ד**
ברקמן ושות'
ב"כ אדלטק אחזקות (2006) בע"מ

תל אביב, 31 באוקטובר 2019

נספח 1

תגובת אדלטק ללא נספחיה

1

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב-יפו

חדל"ת 17156-10-19
בפני כב' השופטת א' לושי-עבודי

בעניין: **חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018**
תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019

ובעניין: **א. דורי בניה בע"מ**, 512660341
ע"י ב"כ עוה"ד שמעונוב ושות'
מרח' ארבעה 30, תל אביב
טל': 03-6111000 ; פקס': 03-6133355

ובעניין: **י.ב קורמן - מערכות אינסטלציה (92) בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד אליעד שחם ו/או גיל-עד הלר ו/או מיוריאל קופרמן ו/או שירי חן
מרח' פל-ים 2, חיפה, 33905
טל': 04-8699390 ; פקס': 04-8699391

ובעניין: **אדלטק אחזקות (2006) בע"מ**, 513779868
ע"י ב"כ עוה"ד ברקמן ושות'
ממרכז עזריאלי 1, תל אביב, 67021
טל': 03-6072222 ; פקס': 03-6072220

ובעניין: **בנק הפועלים בע"מ**
מרח' מנחם בגין 23, תל אביב

ובעניין: **בנק לאומי לישראל בע"מ**
מרח' יהודה הלוי 35, תל אביב

ובעניין: **בנק מזרחי טפחות בע"מ**
מרח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן

ובעניין: **בנק דיסקונט לישראל בע"מ**
מרח' יהודה הלוי 23, תל אביב

ובעניין: **בנק איגוד לישראל בע"מ**
מרח' אחוזת בית 8-6, תל אביב

ובעניין: **הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ**
מרח' רוטשילד 42, תל אביב

ובעניין: **בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ**
מרח' מנחם בגין 125, תל אביב

ובעניין: **כלל חברה לביטוח בע"מ**
מרח' ראול ולנברג 36, תל אביב

ובעניין: **מנורה מבטחים ביטוח בע"מ**
מרח' ז'בוטינסקי 23, רמת גן

ובעניין: **הממונה על הליכי חדלון פירעון ושיקום כלכלי**
מרח' השלושה 2, תל אביב, 6706054
טל': 03-6899695 ; פקס': 03-6899278

תגובת אדלטק אחזקות (2006) בע"מ

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד (כבי השופטת אי לושי-עבודי) מיום 10.10.2019, מוגשת בזאת תגובת הנושה אדלטק אחזקות (2006) בע"מ (להלן: "**אדלטק**") לבקשת א.דורי בניה בע"מ (להלן: "**דורי בניה**") למתן צו לפתיחת הליכים ולמתן סעדים זמניים עד מתן צו לפתיחת הליכים (להלן: "**הבקשה**").

אדלטק היא נושה מהותי של דורי בניה

1. אדלטק היא **נושה מהותי** של דורי בניה, כהגדרת המונח "נושה מהותי" בתקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019.

2. ביולי 2016 הגישה אדלטק לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז תביעה כספית נגד דורי בניה על סך **15,250,000 ש"ח**, במסגרת ת"א 46859-07-16 (להלן: "**התביעה**" ו- "**ההליך**", לפי העניין).

3. בתמצית יצוין, כי התביעה נסבה על הסכם שנכרת בין אדלטק לדורי בניה ביולי 2010, שבו הוסכם בין השאר, כי בכל מקרה שבו דורי בניה תבצע עבודות קבלניות עבור חברת Wood Group (להלן: "**WG**") הקשורות בהקמת תחנת כוח בישראל, אזי בתמורה לשירותי הייזום שהוענקו לדורי בניה, ישולם לאדלטק 5% מכל תשלום שיתקבל מ- WG.

4. בכתב התביעה נטען, כי דורי בניה ביצעה עבודות קבלניות עבור WG הקשורות בהקמת תחנת הכח דוראד שבאשקלון, ובגין ביצוע העבודות קיבלה מ- WG תשלומים המסתכמים בעשרות מיליוני דולרים. לפיכך, כנטען בכתב התביעה, דורי בניה מחויבת לשלם לאדלטק 5% מכל תשלום שהתקבל מ- WG.

5. סכום התביעה הועמד כאמור על **15,250,000 ש"ח** (במונחי קרן), לפי ההכנסות בגין ביצוע העבודות שעליהן דיווחה דורי בניה בדוחותיה הכספיים.

העתק כתב התביעה ללא נספחיו מצ"ב כנספח 1.

אדלטק מתנגדת לבקשה להקפאת הליכים ככל שהיא מתייחסת להליך

6. במסגרת הבקשה עותרת דורי בניה, בין השאר, להורות על הקפאת הליכים נגד החברה על-פי סעיף 29 לחוק חדלות פירעון, תשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**") (עמ' 2 לבקשה, פסקה ראשונה, וכן עמ' 6 לבקשה, פסקה אחרונה). כן עותרת דורי בניה לסעד זמני שלפיו עד למועד ההכרעה בבקשה לא ניתן יהיה להמשיך או לפתוח בכל הליך משפטי נגד החברה, וכי הצו יחול על נושי החברה מכל סוג (עמ' 8 לבקשה, סעיף א').

7. סעיף 29 לחוק חדלות פירעון מורה כך:

> "29. הקפאת הליכים נגד התאגיד משמעה כי –
>
> [...]
>
> (5) לא יהיה ניתן לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד התאגיד, אלא באישור בית המשפט שנתן את הצו לפתיחת הליכים; אישור כאמור יינתן אם מצא בית המשפט כי מתקיימים טעמים מיוחדים שיירשמו, הנוגעים לטבעו או מורכבותו של ההליך המשפטי או לניהולו היעיל, שבשלהם ראוי לנהל את ההליך המשפטי בנפרד מהליכי חדלות הפירעון".

8. כלומר, על-פי סעיף 29 לחוק חדלות פירעון, בית המשפט רשאי להתיר המשך הליך משפטי נגד התאגיד אם מצא כי ראוי לנהל את ההליך המשפטי בנפרד מהליכי חדלות הפירעון מטעמים מיוחדים הנוגעים לטבעו, מורכבותו או ניהולו היעיל של ההליך.

9. אדלטק **מתנגדת** לבקשה להקפאת הליכים ככל שהיא מתייחסת להליך הנ"ל. בהתאם, ככל שבית המשפט הנכבד יורה על הקפאת הליכים, בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 29(5) לחוק חדלות פירעון ולהחריג את ההליך מהקפאת ההליכים.

10. כפי שיובהר להלן, ההליך הנ"ל הסתיים למעשה וכל שנותר לבית המשפט הוא ליתן פסק-דין, ומכאן שקיימים טעמים מיוחדים הנוגעים לטבעו ולניהולו היעיל של ההליך המצדיקים לאפשר לבית המשפט להשלים את המלאכה וליתן פסק-דין.

<u>כל שלבי ההליך הסתיימו וההליך הועבר למתן פסק-דין</u>

11. כאמור לעיל, ההליך הוגש על-ידי אדלטק לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז **ביולי 2016**, קרי לפני למעלה מ-3 שנים, והוא מתנהל מאז בפני כב' השופטת ה' סילש.

12. **כל שלבי ההליך הסתיימו**: שלב כתבי הטענות, שלב הגילוי המוקדם, שלב ההוכחות ושלב הסיכומים.

13. ביום 10.3.2019 התקיים דיון ההוכחות האחרון בהליך, ובסיום הדיון קבעה כב' השופטת סילש כי תם שלב שמיעת הראיות וניתן צו להגשת סיכומים.

פרוטוקול הדיון מיום 10.3.2019 מצ"ב כ<u>נספח 2</u>.

14. באפריל 2019 הגישה אדלטק את סיכומיה, וביולי 2019 הגישה דורי בניה את סיכומיה.

15. ביום 11.7.2019, קרי לפני כ- 3 חודשים, קבעה כב' השופטת סילש כי ההליך "**יועבר למתן פסק דין**".

העתק החלטת כב' השופטת ה' סילש מיום 11.7.2019 מצ"ב כ<u>נספח 3</u>.

16. מן האמור לעיל עולה, כי ההליך נמצא בשלב הדיוני המתקדם ביותר, כל שלבי ההליך הסתיימו, וכל שנותר לבית המשפט הוא להשלים את המלאכה וליתן פסק-דין, פסק-דין שצפוי להינתן בזמן הקרוב.

17. כידוע, כאשר מדובר בהליך שמתנהל זמן רב ונמצא בשלב דיוני מתקדם, אין הצדקה להורות על הקפאת ההליך ובירורו תחת הליך הפירוק.

18. ראו למשל רע"א 6153/07 **יחזקאל כהן נ' עופר מדמון**, פס' 6 (פורסם בנבו, 6.1.2008):

> **"אולם אין חולק, כי התביעה בבית משפט השלום מתנהלת מזה זמן רב והיא נמצאת בשלב דיוני מתקדם למדי. בנסיבות אלו, קטיעת הדיון בבית משפט השלום והתחלת הדיון בשאלת תוקפו של חוזה המכר לפי הדין הכללי מראשיתו במסגרת הליך פשיטת הרגל עלולה להביא דווקא לתוצאה ההפוכה מזו הרצויה, היינו: הארכת הדיון וסרבולו".**

<u>ראו גם</u>: רע"א 550/12 **מודל הנדסה חברה לבניין בע"מ נ' שקד** (פורסם בנבו, 21.7.2013).

19. הטעם לכך ברור - התכלית שבבסיס הקפאת ההליכים היא ריכוז כל ההתדיינות בענייני החברה שבפירוק תחת קורת גג אחת, על-מנת למנוע מצב שבו נאמני החברה שבפירוק יצטרכו להשקיע זמן ומשאבים בהתגוננות בערכאות השונות.

<u>ראו</u>: פש"ר (ת"א) 1739/02 **לייט דיזיין בע"מ נ' אשר פויכטונגר בע"מ** (פורסם בנבו, 18.11.2002).

20. מובן, כי תכלית זו אינה רלוונטית כאשר מדובר בהליך המצוי בשלב דיוני מתקדם, שהרי נאמני החברה שבפירוק לא יצטרכו להשקיע זמן ומשאבים בהליך. נהפוך הוא, קטיעת הליך המצוי בשלב דיוני מתקדם, קל וחומר הליך שהועבר למתן פסק-דין, עלולה לגרום להארכת ההליך ולסרבולו.

21. על-כן, כאשר מדובר בהליך המצוי בשלבים דיונים מתקדמים, בית משפט של פירוק ופשיטת רגל מתירים את המשך ההליך בבית המשפט שבו התנהל.

22. ראו למשל פר"ק (מרכז) 62601-07-17 **ברונר נ' הסתדרות פועלי אגודת ישראל בארץ ישראל**, פס' 95-94 (פורסם בנבו, 14.12.2017):

> "למרות האמור לעיל, ייתכנו מקרים חריגים בהם בית המשפט יחליט שלא להיעתר לבקשה לעיכוב הליכים. כך למשל, **כאשר הדיון בערכאה האחרת נמצא בשלבי סיום**, כפי שנקבע ברע"א 6153/07 יחזקאל כהן נ' עופר מדמון [פורסם בנבו] (6.1.08)... **בענייננו, אין מחלוקת כי ההליכים בתובענה לפינוי מצויים בסיומם, וכל שנותר הוא לקבל פסק דין. לפיכך, נראה כי מטעמים של יעילות דיונית אין הצדקה להותיר את הצו הזמני על כנו** *[הצו הזמני לעיכוב הליכים - החי"מ]*.

<u>ראו גם</u>: פש"ר (ת"א) 9443-12-13 **ווישיי - ישראל בע"מ נ' קנולר**, פס' 9 (פורסם בנבו, 3.4.2014); פש"ר (מרכז) 26249-02-16 **אהרון שיווק חלפים ואביזרים בע"מ נ' כונס נכסים רשמי תל אביב**, פס' 7 (פורסם בנבו, 8.5.2016); פש"ר (חי') 18772-09-16 **חאתם נ' הכונס הרשמי מחוז חיפה**, פס' 9-7 (פורסם בנבו, 8.3.2017); פש"ר (חי') 9625-04-16 **זקלין נ' הכונס הרשמי מחוז חיפה**, פס' 8 (פורסם בנבו, 16.2.2017).

23. יצוין, כי מהפסיקה הנ"ל עולה, כי בתי המשפט מתירים המשך הליכים המצויים בשלב מתקדם של תצהירי עדות ראשית ושל סיכומים. קל וחומר שיש להתיר המשך הליך שכל שלביו הסתיימו והועבר למתן פסק-דין, כמו במקרה הנוכחי.

24. די באמור לעיל כדי להביא למסקנה כי אין הצדקה להיעתר לבקשה להקפאת הליכים ככל שהיא מתייחסת להליך הנ"ל.

<u>החברה האם של דורי בניה נטלה על עצמה התחייבות ישירה כלפי אדלטק במסגרת ההליך</u>

25. בספטמבר 2016 הגישה אדלטק בקשה למתן צו עיקול זמני. בבקשתה התבססה אדלטק על מצבה הפיננסי של דורי בניה, כפי שבא לידי ביטוי בין השאר בדוחותיה הכספיים, בריבוי ההליכים המשפטיים נגדה ובהתפתחויות לרעה הנובעות מחילוטן של ערבויות בסכום של 16 מיליון ש"ח אשר ניתנו להבטחת פרויקטים אשר בוצעו על-ידי דורי בניה עבור חברות מקבוצת גינדי.

26. על יסוד מצבה הפיננסי של דורי בניה טענה אדלטק בבקשה למתן צו עיקול זמני, כי קיים חשש שאי מתן הצו יכביד על ביצוע פסק הדין ומאזן הנוחות נוטה לטובתה.

העתק הבקשה למתן צו עיקול זמני ללא נספחיה מצ"ב כ<u>נספח 4</u>.

27. דורי בניה הגישה התנגדות לבקשה למתן צו עיקול זמני, ואת התנגדותה תמכה דורי בניה בתצהיר של מנכ"ל החברה דאז, מר יעקב לוזון. לתצהירו של מר לוזון, אשר אינו מסתדר (בלשון המעטה) עם טענותיה של דורי בניה בבקשה, נתייחס בחלק הבא.

העתק תצהירו של מר יעקב לוזון מיום 20.10.2016 מצ"ב כ<u>נספח 5</u>.

28. הבקשה למתן צו עיקול זמני נקבעה לדיון ליום 20.3.2017, ובמהלך הדיון בבקשה הגיעו אדלטק ודורי בניה להסדר שלפיו:

28.1. <u>מצד אחד</u>, אדלטק הסכימה למחיקת הבקשה למתן צו עיקול זמני, וכן התחייבה שלא להגיש בקשה נוספת למתן צו עיקול זמני עד למתן פסק דין בהליך.

28.2. <u>מן הצד השני</u>, החברה האם של דורי בניה, עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "**לוזון יזמות**") התחייבה כלפי אדלטק במישרין, כי ככל שלאחר מתן פסק-דין חלוט בהליך אדלטק תפנה אליה דרישת תשלום ביחס לסכומים שנפסקו בפסק הדין, כי-אז היא (לוזון יזמות) תהיה אחראית לבצע את התשלום לאדלטק, עד לסכום של 3,100,000 דולר.

29. יצוין, כי הבסיס להסדר היה הסכם שנחתם בין דורי בניה לבין לוזון יזמות, אשר הסדיר מראש את האחריות בין דורי בניה ללוזון יזמות ביחס לתביעתה של אדלטק, ובו התחייבה לוזון יזמות כי תהיה אחראית לבצע את התשלום לאדלטק, עד לסכום של 3,100,000 דולר.

30. ההסדר מפורט בפרוטוקול הדיון בבקשה למתן צו עיקול זמני מיום 20.3.2017, ובית המשפט נתן להסדר תוקף של החלטה.

פרוטוקול הדיון מיום 20.3.2017 מצ"ב כ<u>נספח 6</u>.

העתק כתב ההתחייבות שהפנתה לוזון יזמות לאדלטק בעקבות הדיון מיום 20.3.2017 מצ"ב כ<u>נספח 7</u>.

31. מן האמור לעיל עולה, כי החברה האם של דורי בניה, לוזון יזמות, נטלה על עצמה התחייבות כלפי אדלטק במסגרת ההליך.

32. מכאן, שלפסק הדין בהליך עשויות להיות השלכות לא רק במישור היחסים שבין אדלטק לדורי בניה, אלא גם במישור היחסים שבין אדלטק ללוזון יזמות, קרי צד שלישי שהבקשה למתן צו לפתיחת הליכים אינה נוגעת אליו.

33. העובדה שלפסק הדין בהליך עשויות להיות השלכות גם במישור היחסים שבין אדלטק ללוזון יזמות מהווה טעם טוב כשלעצמו לאפשר לבית המשפט להשלים את המלאכה וליתן פסק-דין.

<u>תצהירו של מנכ"ל דורי בניה בהליך לא מסתדר עם טענותיה של דורי בניה בבקשה</u>

34. כאמור לעיל, את התנגדותה לבקשת אדלטק למתן צו עיקול זמני תמכה דורי בניה בתצהיר של מנכ"ל החברה דאז, מר יעקב לוזון.

35. בית המשפט הנכבד מופנה לתצהירו של מר לוזון (נספח 5) המדבר בעד עצמו.

36. המעט שניתן לומר הוא ש**תצהירו של מר לוזון לא מסתדר עם טענותיה של דורי בניה בבקשתה לצו לפתיחת הליכים**.

37. בתצהירו של מר לוזון נאמר, כי דורי בניה היא חברה יציבה, בעלת צבר הזמנות בהיקף לא מבוטל, הון חיובי משמעותי, והיא אינה עומדת בפני קריסה (סעיפים 4, 6, 10 ו- 11 לתצהיר), וכי אין כל יסוד לסבור שדורי בניה לא תוכל לפרוע חוב של כ- 15 מיליון ש"ח כלפי אדלטק (סעיף 117 לתצהיר).

38. יובהר, כי תצהירו של מר לוזון ניתן אמנם באוקטובר 2016, אך הוא מתייחס באופן ספציפי לאירועים ועניינים שנזכרים בבקשתה של דורי בניה לצו לפתיחת הליכים.

39. כך למשל, בעוד שבבקשתה טוענת דורי בניה, כי אירוע משמעותי אשר היווה גורם מכריע לכושר הישרדותה של החברה ולמצבה הפיננסי היה חילוט ערבויות בסכום של 16 מיליון ש"ח על-ידי חברות מקבוצת גינדי באוגוסט 2016 (עמ' 4 לבקשה, פסקה אחרונה, וכן עמ' 15 לבקשה, סעיף 26.1), הרי שבתצהיר של מר לוזון נאמר ההיפך הגמור, תוך שמר לוזון "מגמד" לחלוטין את האירוע והשלכותיו (סעיפים 8 ו- 10 לתצהיר, וכן סעיפים 136-152).

40. וכך למשל, בעוד שבבקשתה טוענת דורי בניה, כי הליכי השיקום וההבראה של החברה לא צלחו בשל גל של הליכים משפטיים נגדה (עמ' 4 לבקשה, פסקה אחרונה, וכן עמ' 15 לבקשה, סעיף 25), הרי שבתצהיר של מר לוזון נאמר ההיפך הגמור, קרי שההליכים המשפטיים צפויים לייצר לדורי בניה הכנסות, ולא חובות (סעיפים 134-135 לתצהיר).

41. ויודגש, אלו הן דוגמאות בלבד. בעניינים נוספים תצהירו של מר לוזון לא מסתדר (בלשון המעטה) עם טענותיה של דורי בניה בבקשתה לצו לפתיחת הליכים.

42. ממילא מובן, כי לא ניתן ליישב בין האמור בתצהיר לבין האמור בבקשה למתן צו לפתיחת הליכים, והמשמעות היא אחת משתיים - או שבתצהירו של מר לוזון נכללו הצהרות שאינן אמת או שבתצהירים התומכים בבקשה למתן צו לפתיחת הליכים נכללו הצהרות שאינן אמת.

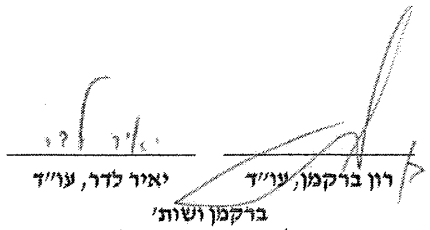
43. כך או אחרת, תצהירו של מר לוזון מטיל צל כבד על הבקשה למתן צו לפתיחת הליכים ומניעיה, ומתעורר חשש כבד שהבקשה הוגשה ממניעים זרים שבינם לבין טובתה של דורי בניה אין ולא כלום.

<u>סיכומם של דברים</u>

44. אדלטק היא נושה מהותי של דורי בניה, והיא מתנגדת לבקשה להקפאת הליכים ככל שהיא מתייחסת להליך הנ"ל, מן הטעמים שפורטו לעיל. בהתאם, ככל שבית המשפט הנכבד יורה על הקפאת הליכים, בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 29(5) לחוק חדלות פירעון ולהחריג את ההליך מהקפאת ההליכים.

45. מעבר לכך, תצהירו של מר לוזון, אשר הוגש במסגרת ההליך הנ"ל, מטיל צל כבד על הבקשה למתן צו לפתיחת הליכים ומניעיה.

46. העובדות המפורטות בתגובה זו נתמכות בתצהירו של ניב סבר, משנה למנכ"ל קבוצת אדלטק וסגן נשיא (משפט ורגולציה) בקבוצה.



רון ברקמן, עו"ד **יאיר לדר, עו"ד**
ברקמן ושות'
ב"כ אדלטק אחזקות (2006) בע"מ

תל אביב, 17 באוקטובר 2019

נספח 20

תגובת הנאמנים מיום 7.11.2019

בבית המשפט המחוזי **חדל"ת 17156-10-19**

בתל-אביב- יפו **בקשה מס' 48**

בפני כב' השופטת איריס לושי-עבודי

בעניין: **חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק")**

ובעניין: **תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019 (להלן: "התקנות")**

ובעניין: **א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341**

מרח' ירושלים 34, רעננה

(להלן: "**החברה**")

ובעניין: **עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים הזמניים של החברה**

ע"י ב"כ יולה דומנסקי ו/או ארז דויד ואח'

ממשרד עוה"ד שפירא ושות'

ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025

טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996

דוא"ל: info@oshapira.com

וע"י ב"כ עוה"ד מזל מרו ואח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98, תל-אביב, 6789141

טל': 03-6078607; פקס: 03-6078666

דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

הנאמנים

ובעניין: **אדלטק אחזקות (2006) בע"מ 513779868**

ע"י ב"כ עוה"ד ברקמן ושות'

ממרכז עזריאלי 1, תל אביב, 67021

טל: 03-6072222; פקס: 03-6072220

אדלטק

ובעניין: **הממונה על ענייני חדלות פירעון – מחלקת תאגידים**

ע"י ב"כ רוני הירשזון ואח'

מרח' השלושה 2, ת"א

טל': 08-6264575; פקס: 02-6467575

תגובת הנאמנים הזמניים

(לבקשת אדלטק להחרגה מצו הקפאת ההליכים הזמני)

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 31.10.19, מתכבדים הנאמנים הזמניים, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס (להלן: "**הנאמנים**") להביא בזאת בפני בית המשפט הנכבד את תגובתם לבקשה מס' 48 שבכותרת מיום 31.10.19, שהוגשה מטעם אדלטק אחזקות (2006) בע"מ (להלן: "**אדלטק**" ו-"**המבקשת**").

ראשית, יובהר כי בניגוד לטענת אדלטק, הנאמנים בשום אופן לא "שרבבו" לתוך הפסיקתא צו הקפאת הליכים הליכים. הסעד הזמני בדבר הקפאת הליכים נגד החברה הקבוע בסעיף 20(א)(3) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018 (להלן: "**החוק**"), עלה מהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19, ואף על פי כן למען הזהירות, בית המשפט הנכבד התבקש במסגרת בקשת הנאמנים לחתימה על פסיקתא מיום 29.10.19 להבהיר בפסיקתא כי ניתן גם הסעד הזמני הקבוע בסעיף 20 (א)(3) לחוק בדבר הקפאת ההליכים.

בהתאם לאמור להלן, ובהינתן שאין מחלוקת כי ההוראה שבסעיף 1.4 לפסיקתא לפיה "לא ניתן יהיה לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה אלא באישור ביהמ"ש, וזאת בהתאם לסעיף 20(א)(3) לחוק" אינה חורגת מהחלטת בית המשפט הנכבד, ובהינתן שבשלב זה, הקפאת ההליכים הינה זמנית ל- 30 יום בלבד **<u>וחשובה ביותר</u>** לצורך בירור היקף זכויות התביעה של החברה מול היקף התחייבויות החברה ובחינת אפשרויות הפעולה של הנאמנים, יתבקש בית המשפט הנכבד שלא להחריג מהוראותיו את ההליך ת"א 46859-07-16 המתנהל בין החברה לבין אדלטק בבית המשפט המחוזי מרכז (להלן: "**תביעת אדלטק**").

<u>להלן נימוקי התגובה</u>:

1. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341, היא חברה ותיקה ביותר העוסקת זה שנים רבות בביצוע עבודות בניין ("קבלן מבצע") בפרויקטים שונים ברחבי הארץ (להלן: "**החברה**").

2. בחודש ינואר 2016 נמכרה השליטה בבעלת השליטה של החברה (ששמה אז היה קבוצת א' דורי בע"מ) למר עמוס לוזון ושמה של בעלת השליטה שונה לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "**קבוצת לוזון**"). בחודש יולי 2016 נמחקו מניותיה של החברה מן המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב והיא הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של קבוצת לוזון.

3. ביום 10.10.19 הגישה החברה בקשה למתן צו לפתיחת הליכים, הכוללת סעד זמני להקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים.

4. ביום 10.10.19 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צווים אירעיים האוסרים לפתוח בהליכי גבייה של חובות עבר נגד החברה או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו, בהתאם לסעיפים 20(א)(3) ו- 29(1) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018, וכן על צו איסור דיספוזיציה על נכסי החברה מכל סוג שהוא ואיסור ביצוע פעולה שאינה במהלך עסקים הרגיל של החברה ללא קבלת אישורו של בית המשפט הנכבד, ועל צו לעיכוב הליכי מימוש או חילוט ערבויות שניתנו על ידי החברה לטובת צדדי ג' להבטחת התחייבויותיה כלפיהם ובכלל זה הערבויות המפורטות בבקשת החברה.

5. בהמשך לדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.10.19 ולאחר שמיעת הבהרות ב"כ החברה ואת דברי הנושים והממונה, קבע בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 27.10.19 כי יש לדחות את ההסדר המוצע ע"י החברה.

6. במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19 הורה בית המשפט הנכבד על הארכת תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו בהחלטה מיום 10.10.19, תוך מינוי הנאמנים הזמניים, בהתאם לסמכויות המפורטות בפסיקתא המצ"ב כנספח 1.

7. ביום 29.10.19 הגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד בקשה לחתימה על פסיקתא, במסגרתה, התבקש בית המשפט הנכבד בסעיף 5 לבקשה "להבהיר בפסיקתא כי ניתן גם הסעד הזמני הקבוע בסעיף 20(א)(3) לחוק בדבר הקפאת הליכים נגד החברה. זאת כדי למנוע תקלות ואי בהירויות בכל הנוגע לסטאטוס המשפטי של החברה וההליכים האחרים נגדה".

8. סעיף 20(א)(3) לחוק קובע כדלקמן:

> *"20. (א) הוגשה לבית המשפט בקשה לצו לפתיחת הליכים, רשאי בית המשפט, לבקשת התאגיד או נושה, לתת צו זמני המורה על אחד או יותר מאלה (בפרק זה – סעד זמני), אם שוכנע שיש ראיות לכאורה לכך שמתקיימים התנאים למתן צו לפתיחת הליכים כאמור בסעיף 18:*
>
> *....*
>
> *(3) איסור לפרוע את חובות העבר של התאגיד **<u>והקפאת הליכים נגד התאגיד</u>**; ניתן סעד זמני כאמור –*
>
> *(א) **ימנה בית המשפט נאמן זמני לפי פסקה (2)**;*
>
> *(ב) רשאי בית המשפט להחיל את הוראות סימן ב': הפעלת התאגיד, לפרק ז', כולן או חלקן, לעניין הפעלת התאגיד;*
>
> *(ג) יראו את מועד מתן הסעד הזמני, לעניין הליכי חדלות הפירעון של התאגיד, כמועד מתן הצו לפתיחת הליכים לגבי אותו תאגיד".*

9. אם כן, בית המשפט הנכבד חתם על הפסיקתא, לאחר שהתבקש ע"י הנאמנים בסע' 5 לבקשה למתן פסיקתא, להבהיר כי הסעד הזמני מכוח סע' 20(א)(3) עליו הורה בית המשפט בהחלטותיו מיום 10.10.19 ומיום 27.10.19, מכיל גם את הסעד הזמני הקבוע בסעיף זה בדבר הקפאת ההליכים הזמנית נגד החברה. לפיכך, ברי כי ההוראה שבסעיף 1.4 לפסיקתא אינה חורגת מהחלטת בית המשפט הנכבד.

10. הנאמנים סבורים כי יש לאפשר להם לנהל הליך בירור מסודר לשם בחינת היקף זכויות התביעה מול היקף התחייבויותיה ואפשרויות הפעולה של הנאמנים, לרבות התחייבויות קבוצת לוזון לטובת צדדים שלישיים בגין התחייבויות החברה תוך הקפאה מוחלטת של כל ההליכים המשפטיים נגד החברה, שעשויה להיות להם השפעה על מערך הזכויות והחובות במישרין או בעקיפין, לרבות תביעת אדלטק והתחייבויות קבוצת לוזון כלפיה.יושם לב כי בקשת אדלטק להחריגה מהסעד הזמני הקבוע בסעיף 1.4 לפסיקתא, מבוססת על תביעה התלויה ועומדת בפני בית המשפט המחוזי מרכז החל משנת 2016. הואיל ובשלב זה הקפאת ההליכים הינה זמנית ל- 30 יום בלבד וחשובה ביותר לשם בירור מסודר, ובהינתן נושא התביעה ומשך הזמן בו היא תלויה ועומדת, ברור כי לא צפוי להיגרם כל נזק למבקשת מהקפאת ההליכים בתביעת אדלטק, והרי שמימלא אין למבקשת כל ערובה כי אילולא צו הקפאת ההליכים, היה ניתן פסק דין במהלך תקופת ההקפאה הזמנית.

11. תכלית צו הקפאת ההליכים הינו למנוע "מהומות נושים" ופגיעה בנכסי החברה ולאפשר גיבוש מתווה של הסדר נושים, או הליך הבראה לחברה. (ראה בשא (י-ם) 8587/09 **אלומות מ.ג. הנדסה בע"מ נ' יעקב אמסטר עו"ד נאמן בהקפאת ההליכים**, פורסם בנבו). במקרה דנו, מדובר בסעד זמני ל- 30 יום בלבד, שמטרתו למנוע הגדלת מצבת החובות של החברה ולאפשר לנאמנים לגבש מתווה אשר יוציא את החברה

מהמבוי הסתום אליו היא נקלעה, מצב בו אין באפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות תשלום פסקי דין שנפסקו/ייפסקו נגדה.

12. על פי הצעת חוק חדלות פירעון דיני חדלות הפירעון נדרשו לקבוע הסדרים שיאזנו בין אינטרסים של גורמים רבים ולשם כך נקבע חוק חדלות פירעון, אשר מטרתו הקבועה בסע' 1 לחוק, הינה להסדיר את חובותיה של החברה לשם שיקומה הכלכלי במידת האפשר, ולהשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים. זאת כמובן, מבלי להפר את כללי השוויון ועקרונות היסוד של הליכי חדלות פירעון. גם אם במקרה דנן קיים ספק באשר לשיקומה של החברה, הרי שמתן אפשרות לכל נושה לעמוד על המשך ניהול הליכים נגד החברה, יוציא לחלוטין את מטרת החוק וביצועו מהקשרם וכן ירוקן את תכלית החלטתו של בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19 מכל תוכן.

13. סעיף 20 (ב) לחוק קובע כי בהחלטת ביהמ"ש אם לתת סעד זמני וכן בקביעת סוג הסעד והיקפו, ישקול בית המשפט בין היתר את הנזק שייגרם לחברה ולשאר בעלי העניין בהליך. במקרה הנדון, לא צפוי להיגרם כל נזק למבקשת מהקפאת תביעת אדלטק, מנגד עלול להיגרם נזק רב לכלל נושי החברה ולהמשך ההליך הואיל ואם תוחרג אדלטק מהוראות צו ביהמ"ש הנזק, אזי הדבר יפתח פתח גם לנושים אחרים לדרוש להחריגם מהוראות הצו. הוראות בית המשפט הנכבד הקבועות בפסיקתא נועדו להבטיח את זכויות כלל נושי החברה ולמנוע פעולות של העדפת נושים, זאת למען מטרת העל של השאת שיעור שייפרע לנושים.

14. בספרם של המלומדים שלמה לוין ואשר גרוניס "**פשיטת רגל**" מהדורה שלישית, תש"ע-2010, צוין בעמ' 25, כי המאפיין של הליכי פשיטת הרגל הוא שמדובר בהליך קולקטיבי דהיינו הליך בו כל נושיו של החייב, למעט נושים מובטחים, פועלים במסגרת אחת תוך מניעת הנושים מלפעול באופן נפרד ועצמאי. ברור כי עקרון זה חל גם על חדלות פירעון של תאגיד, עליו יש להסתמך במקרה הנדון ולא לאפשר לכל נושה להמשיך ולנהל הליכים נגד החברה מחוץ להליך של חדלות פירעון.

15. בפסיקה נקבע כי החרגה מעיכוב הליכים המתנהלים בבתי המשפט השונים תתבצע במקרים חריגים בלבד, כך נקבע בפשר (ת"א) 35939-09-18 **אלון שוויצר נ' אורי עצמון** [פורסם בנבו]:

> ***"לעיכוב ההליכים במצבי חדלות פירעון מספר תכליות: מניעת פגיעה בשוויון בין הנושים; ריכוז בירור התביעות בהליך אחד, מהיר ויעיל; חיסכון בזמן של בתי המשפט. לפיכך, היתר להמשיך בניהול הליכים משפטיים נגד חייב המצוי בהליכי חדלות פירעון יינתן רק במקרים נדירים וחריגים, בהם בירור המחלוקת לגופה מצריך הכרעה מורכבת מאד מבחינה עובדתית או משפטית, או כאשר קיים חשש משמעותי כי בירור המחלוקת במסגרת הליכי חדלות הפירעון יגרום עיוות דין או יפגע פגיעה של ממש בזכויות הדיוניות או המהותיות של בעלי הדין. כך, למשל, במצבים בהם יש ריבוי נתבעים; כשנדרש הליך מיוחד המחייב מומחיות שאינה מצויה אצל בעל התפקיד שמונה על ידי בית משפט של פשיטת רגל; כאשר בירור תביעת החוב לפני בעל התפקיד יהיה כרוך בעלויות גבוהות מאלו אשר במסגרת תביעה נפרדת; במצבים בהם קיים ניגוד עניינים אצל בעל התפקיד ביחס לתביעת החוב".***

ראה גם ע"א 1516/99 **לוי נ' חיג'אזי**, פ"ד נה(4) 730, 743 (2001); רע"א 5222/05 **ההסתדרות הרפואית בישראל נ' הכונס הרשמי בתפקידו כמפרק קבוע של עמותת ביקור חולים הוספיטל**, [פורסם בנבו] פסקה 4 (25.8.2005); רע"א 5976/14 **ביטקובר נ' כונס הנכסים הרשמי**, [פורסם בנבו] פסקה 2 (16.12.2014); רע"א 6272 **טולצ'נסקי נ' כהנא**, [פורסם בנבו] פסקה 12 (27.10.2015).

במקרה הנדון, לא מדובר במקרה חריג המצדיק החרגת תביעת אדלטק מהוראות ביהמ"ש הקבועות בצווים שניתנו.

16. לאור האמור, בנסיבות הקיימות, הנאמנים סבורים כי מן הדין ומן הצדק לא להחריג מהוראות צו ההקפאת ההליכים הזמנית את תביעת אדלטק ולאפשר לנאמנים להמשיך ולהפעיל את החברה בתקופת ההקפאה הזמנית, תוך שמירה על נכסי החברה מבלי לשנות את מערך הזכויות והחובות של החברה בשלב זה, זאת על מנת לבחון אפשרויות לשיקומה הכלכלי של החברה.

17. לאחר הגשת דו"ח הנאמנים וקיום דיון, ולאחר קבלת החלטה בדבר המשך ההליך (עת יוודע לאן פניה של החברה מועדות) ותוך שאיפה לניהול כלל ההליכים ביעילות, ניתן יהיה לבחון את הבקשה שנית, נוכח ההחלטה כאמור.

18. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להותיר בעינה את הקפאת ההליכים הזמנית על כלל ההליכים המשפטיים המתנהלים נגד החברה ולא להחריג את תביעת אדלטק מהוראות הקבועות בצו בית המשפט הנכבד.

עופר שפירא, עו"ד	איתי הס, עו"ד

נאמנים זמניים

של א. דורי בניה בע"מ

(בהקפאת הליכים)

תל אביב, היום 7 בנובמבר, 2019.

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

יום חמישי 07 נובמבר 2019

מספר בקשה (رقم الطلب): **48**

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (نُصادق بهذا أنه في يوم) **07/11/2019** בשעה (بالساعة) **16:27** הוגשה בקשה מסוג (قُدم طلب من نوع): **בקשה אחרת/הודעה בענייני חדל"פ/פש"ר/פר"ק** בקשה של משיב 29 תגובת הנאמנים הזמניים (לבקשת אדלטק להחרגה מצו הקפאת ההליכים הזמני)

בתיק (بقضية) **חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'** .

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): **48** .

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المُتعلقة في الطلب عليك أن تذكُر رقم الطلب.

נספח 21

תשובת אדלטק לתגובה 10.11.2019

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב-יפו

חדל"ת 17156-10-19
בפני כב' השופטת א' לושי-עבודי

בעניין: **חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018**
תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019

ובעניין: **א. דורי בניה בע"מ**, 512660341
מרח' ירושלים 34, רעננה, 4310801
טל': 09-9705555 ; פקס': 09-9705454

ובעניין: **עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים הזמניים של א. דורי בניה בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד שפירא ושות'
ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025
טל': 03-7766999 ; פקס': 03-776996
דוא"ל: info@oshapira.com
וע"י ב"כ עוה"ד אגמון ושות'
ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98, תל אביב 6789141
טל': 03-6078607 ; פקס': 03-6078666
דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

ובעניין: **אדלטק אחזקות (2006) בע"מ**, 513779868
ע"י ב"כ עוה"ד ברקמן ושות'
ממרכז עזריאלי 1, תל אביב, 67021
טל': 03-6072222 ; פקס': 03-6072220

ובעניין: **הממונה על הליכי חדלון פירעון ושיקום כלכלי**
ע"י ב"כ רוני הירשזון ואח'
מרח' השלושה 2, תל אביב, 6706054
טל': 03-6899695 ; פקס': 03-6899278

תגובה מטעם אדלטק לתשובת הנאמנים הזמניים

לבקשה לביטול הוראה בפסיקתה, ולחלופין להחרגת הליך מההוראה בפסיקתה

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 8.11.2019, מוגשת בזאת תגובה מטעם אדלטק אחזקות (2006) בע"מ (להלן: "**אדלטק**") לתשובת הנאמנים הזמניים לבקשה לביטול הוראה בפסיקתה, ולחלופין להחרגת הליך מההוראה בפסיקתה (להלן בהתאמה: "**הבקשה**" ו- "**התשובה**").

ההדגשות בתגובה אינן במקור.

הראש הראשון של הבקשה - ביטול הוראה בפסיקתה

1. כפי שהראינו בבקשה, הוראת סעיף 1.4 לפסיקתה מורה על סעד זמני שלפיו "לא ניתן לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה", **למרות שסעד כזה לא ניתן במסגרת ההחלטה מיום 27.10.2019, ובכלל.**

2. על-כן, בראש הראשון של הבקשה התבקש בית המשפט הנכבד להורות, כי הוראת סעיף 1.4 לפסיקתה חורגת מההחלטה מיום 27.10.2019, ולפיכך היא בטלה וחסרת תוקף.

3. וכך טוענים הנאמנים הזמניים בתשובתם בהתייחס לטענה זו:

> **"הסעד הזמני בדבר הקפאת הליכים נגד החברה הקבוע בסעיף 20(א)(3) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, <u>עלה</u> מהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19**..."

(ר' פתח התשובה, פסקה שנייה מלמעלה).

4. יובהר, כי הנאמנים הזמניים משתמשים במונח "הקפאת הליכים", תוך הפניה לסעיף 20(א)(3) לחוק. למונח "הקפאת הליכים" יש מספר רב של הגדרות אשר מנויות בס"ק 29(1) - (6) לחוק, ובהן סעיף 29(1) לחוק שלפיו לא ניתן יהיה ניתן לפתוח או להמשיך בהליכי גבייה של חובות עבר נגד התאגיד (להלן: "**עיכוב הליכי גבייה**") וסעיף 29(5) לחוק שלפיו לא יהיה ניתן לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה (להלן: "**עיכוב הליכים**"). סעיף 20(א)(3) לחוק קובע, כי בית המשפט רשאי ליתן צו זמני המורה בין השאר על "הקפאת הליכים נגד התאגיד".

5. לאור זאת, כל שהיה על הנאמנים הזמניים לעשות הוא להפנות למקום הרלוונטי בהחלטה מיום 27.10.2019 שממנו עולה שבמסגרת ההחלטה ניתן סעד זמני לעיכוב הליכים על-פי סעיפים 20(א)(3) ו- 29(5) לחוק.

6. מעיון בתשובה עולה, כי הנאמנים הזמניים **לא הפנו** בתשובתם למקום כזה, ואין בתשובתם כל הסבר כיצד סעד כזה עולה מההחלטה.

7. הטעם לכך פשוט - **סעד כזה לא עולה בשום צורה ואופן מההחלטה**. הסעדים העולים מההחלטה הם אלו שניתנו בהחלטה מיום 10.10.2019, אשר במסגרת ההחלטה הוארך תוקפם ב- 30 ימים (ר' פסקאות 53, 68, 74 ו- 81 להחלטה).

8. כפי שהראינו בבקשה, בהחלטה מיום 10.10.2019 ניתנו שלושה סעדים זמניים: **ראשית**, סעד לעיכוב הליכי גבייה נגד החברה על-פי סעיפים 20(א)(3) ו- 29(1) לחוק. **שנית**, סעד לאיסור דיספוזיציה בנכסי החברה. **ושלישית**, סעד לעיכוב הליכי מימוש ערבויות שניתנו על-ידי החברה לטובת צדדים שלישיים.

9. ויודגש, בהחלטה מיום 10.10.2019 **לא ניתן** סעד זמני לעיכוב הליכים, אשר מקורו כאמור בסעיפים 20(א)(3) ו- 29(5) לחוק, אלא סעד זמני לעיכוב הליכי גבייה בלבד על-פי סעיפים 20(א)(3) ו- 29(1) לחוק.

10. עוד יודגש, כי בהחלטה מיום 10.10.2019 לא ניתן גם סעד זמני כללי המורה על "הקפאת הליכים נגד התאגיד" על-פי סעיף 20(א)(3) לחוק, אלא ניתנו שלושה סעדים זמניים ספציפיים.

11. יתרה מכך, בהחלטה מאוחרת מיום 17.10.2019 בית המשפט הנכבד אף הבהיר, כי "**בשלב זה ועד למועד הדיון עוכבו הליכי גבייה בלבד**", כך שלא יכולה להיות מחלוקת שבהחלטה מיום 10.10.2019 לא ניתן סעד זמני לעיכוב הליכים.

12. מאחר שבהחלטה מיום 10.10.2019 לא ניתן סעד זמני לעיכוב הליכים, ומאחר שבהחלטה מיום 27.10.2019 הוארך תוקפם של הסעדים הזמניים שניתנו בהחלטה מיום 10.10.2019, ברור כי לא ניתן סעד זמני לעיכוב הליכים.

13. משלא ניתן סעד זמני לעיכוב הליכים במסגרת ההחלטה, ואף בהחלטה מיום 17.10.2019 הובהר מפורשות שלא ניתן סעד כזה, מובן כי לא ניתן להעניק סעד כזה במסגרת פסיקתה.

14. כידוע, פסיקתה צריכה לשקף את התוצאה האופרטיבית של ההחלטה ללא שינוי, גריעה או תוספת (ר' רע"א 426/09 **סאלח נ' חברת אזהר, חברה לפיתוח נכסים**, פס' 14 (פורסם בנבו, 20.9.2009)). לפסיקתה אין כל קיום עצמאי, והיא סמוכה להחלטה או לפסק דין שניתנו, והיא נערכת על-פיהם (ר' רע"א 3417/12 **תמיר נ' נובה ארנה בע"מ**, פס' 6 (פורסם בנבו, 28.10.2012)).

15. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על ביטול הוראת סעיף 1.4 לפסיקתה, כמבוקש בבקשה.

<u>הראש השני והחלופי של הבקשה - החרגת ההליך מההוראה בפסיקתה</u>

16. למען הזהירות, בראש השני והחלופי של הבקשה התבקש בית המשפט הנכבד לעשות שימוש בסמכותו על-פי סעיף 29(5) לחוק ולהחריג מהוראת סעיף 1.4 לפסיקתה את ת"א 46859-07-16, אשר מתנהל בין אדלטק לחברה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן גם: "**ההליך**"), וזאת משני טעמים אשר פורטו בהרחבה בתגובת אדלטק מיום 17.10.2019.

17. **ראשית**, משום שההליך הסתיים למעשה ומאז יולי 2019 ממתין לפסק-דין. על-פי הפסיקה, כאשר מדובר בהליך שמתנהל זמן רב ונמצא בשלב דיוני מתקדם, קל וחומר הליך שהסתיים למעשה וממתין לפסק-דין, הרי שמטעמי יעילות דיונית יש לאפשר את המשך ההליך.

18. **שנית**, משום שבמסגרת ההליך התחייבה בעלת השליטה בחברה, חברת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "**לוזון יזמות**"), כלפי אדלטק במישרין, כי תהא אחראית לביצוע התשלום על-פי פסק הדין בהליך לכשיינתן, עד לסכום של 3.1 מיליון דולר, והתחייבות זו קיבלה תוקף של החלטה. ומכאן, שלפסק הדין בהליך עשויות להיות השלכות לא רק במישור היחסים שבין אדלטק לחברה, אלא גם במישור היחסים שבין אדלטק ללוזון יזמות, צד שלישי.

19. **בתשובת הנאמנים הזמניים אין כל התייחסות לטענות אלה**. כך, בתשובת הנאמנים הזמניים אין התייחסות לטענה לפיה כאשר מדובר בהליך שמתנהל זמן רב ונמצא בשלב דיוני מתקדם, קל וחומר הליך שהסתיים למעשה וממתין פסק-דין, אין הצדקה להורות על עיכובו. וכך, בתשובת הנאמנים הזמניים אין התייחסות לטענה לפיה אין הצדקה להורות על עיכוב ההליך גם משום שהוא חורג ממישור היחסים שבין אדלטק לחברה, שכן צד שלישי (לוזון יזמות) נטל על עצמו התחייבות כלפי אדלטק במסגרתו.

20. הנאמנים הזמניים טוענים, כי לאדלטק לא צפוי להיגרם נזק כתוצאה מעיכוב ההליך (ר' סעיף 10 לתשובה). זוהי טענה סתמית וחסרת בסיס. במשך למעלה מ- 3.5 שנה השקיעה אדלטק משאבים ועלויות משמעותיות בניהול ההליך, ומובן כי עיכוב ההליך כעת, לאחר שכבר הועבר למתן פסק-דין, כרוך בפגיעה קשה באדלטק ופגיעה בציפיות הלגיטימיות שלה.

21. עוד טוענים הנאמנים הזמניים, כי מתן אפשרות לכל נושה לעמוד על המשך ניהול הליכים נגד החברה יוציא לחלוטין את מטרת החוק וביצועו (ר' סעיפים 12 ו- 13 לתשובה). גם כאן מדובר בטענה חסרת בסיס. סעיף 29(5) לחוק קובע, כי בית המשפט רשאי לאשר המשך הליך מטעמים מיוחדים הנוגעים לטבעו, מורכבותו או לניהולו היעיל, שבשלהם ראוי לנהל את ההליך בנפרד מהליכי חדלות פרעון. ברור לפיכך, כי המחוקק ראה לנגד עיניו נסיבות שבהן ראוי לאשר המשך הליך, כפי שעולה בבירור מסעיף זה, ועל-כן לא ברור כיצד אישור שיינתן לנושה ספציפי, על-פי אמות המידה הקבועות בחוק, יוציא לחלוטין את מטרת החוק וביצועו.

22. לבסוף, מפנים הנאמנים הזמניים לפסיקה שלפיה החרגה מעיכוב הליכים נעשית במקרים חריגים בלבד (ר' סעיף 15 לתשובה). **בהפניה זו אין מאומה**, שכן על-פי פסיקה ענפה ומושרשת, העובדה שהליך נמצא בשלבי סיום, קל וחומר הליך שממתין לפסק-דין, **מהווה מקרה חריג כזה**.

23. ראו למשל פר"ק (מרכז) 62601-07-17 **ברונר נ' הסתדרות פועלי אגודת ישראל בארץ ישראל**, פס' 95-94 (פורסם בנבו, 14.12.2017):

> "למרות האמור לעיל, ייתכנו **מקרים חריגים** בהם בית המשפט יחליט שלא להיעתר לבקשה לעיכוב הליכים. **כך למשל, כאשר הדיון בערכאה האחרת נמצא בשלבי סיום**, כפי שנקבע ברע"א 6153/07 יחזקאל כהן נ' עופר מדמון [פורסם בנבו] (6.1.08)... **בענייננו, אין מחלוקת כי ההליכים בתובענה לפינוי מצויים בסיומם, וכל שנותר הוא לקבל פסק דין. לפיכך, נראה כי מטעמים של יעילות דיונית אין הצדקה להותיר את הצו הזמני על כנו** *[הסעד הזמני לעיכוב הליכים - החי"מ]*.

<u>ראו גם</u>: רע"א 6153/07 **כהן נ' מדמון**, פס' 6 (פורסם בנבו, 6.1.2008); פש"ר (ת"א) 9443-12-13 **ווישיי - ישראל בע"מ נ' קנולר**, פס' 9 (פורסם בנבו, 3.4.2014); פש"ר (מרכז) 26249-02-16 **אהרון שיווק חלפים**

ואביזרים בע"מ נ' כונס נכסים רשמי תל אביב, פס' 7 (פורסם בנבו, 8.5.2016); פש"ר (חי') 18772-09-16 **חאתם נ' הכונס הרשמי מחוז חיפה**, פס' 9-7 (פורסם בנבו, 8.3.2017); פש"ר (חי') 9625-04-16 **זקלין נ' הכונס הרשמי מחוז חיפה**, פס' 8 (פורסם בנבו, 16.2.2017).

24. אשר על כן, לחלופין, בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו על-פי סעיף 29(5) לחוק ולהחריג מהוראת סעיף 1.4 לפסיקתה את ת"א 46859-07-16, כמבוקש בבקשה.

רון ברקמן, עו"ד **יאיר לדר, עו"ד**

ברקמן ושות'
ב"כ אדלטק אחזקות (2006) בע"מ

תל אביב, 10 **בנובמבר 2019**

נספח 22

תגובת הממונה מיום 11.11.2019

בבית המשפט המחוזי
בתל אביב-יפו

חדלי"ת 17156-10-19
בפני כב' השופטת א' לושי-עברי

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018
תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019

ובעניין: א. דורי בניה בע"מ, 512660341
מרח' ירושלים 34, רעננה, 4310801
טל': 09-9705555; פקס': 09-9705454

ובעניין: עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים הזמניים של א. דורי בניה בע"מ
עו"ד ב"כ עוה"ד שפירא ושות'
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98, תל אביב
טל': 03-6078607; פקס': 03-6078666
דוא"ל: info@oshapire.com

ועו"ד ב"כ עוה"ד אגמון העוזי
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98, תל אביב
טל': 03-6078607; פקס': 03-6078666
דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

ובעניין: אדלטק אחזקות (2006) בע"מ, 513779848
עו"ד ב"כ עוה"ד ברקמן ושות'
מגדל עוזיאלי 1, תל אביב, 67021
טל': 03-6072220; פקס': 03-6072222

ובעניין: הממונה על הליכי חדלון פירעון ושיקום כלכלי
עו"ד ב"כ רוני הירשזון ואח'
מרח' השלושה 2, תל אביב, 6706054
טל': 03-6899695; פקס': 03-6899278

החלטה	10/11/2019
בקשה 48 בתיק	17156-10-19
שו' איריס לושי-עבודי	
לעמדת הכב"ר שתוגש עד ליום 17.11.19.	
מסירה אישית ומעקב תגובה על-ידי המבקשת.	

תגובת מטעם אדלטק לתשובת הנאמנים הזמניים לבקשה לביטול הוראה בפסיקתה, ולחלופין לתחרגת הליך מההוראה בפסיקתה

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 8.11.2019, מוגשת בזאת תגובה מטעם אדלטק אחזקות (2006) בע"מ (להלן: "אדלטק") למשיבת הנאמנים הזמניים לבקשה לביטול הוראה בפסיקתה, ולחלופין לחריגת הליך מההוראה בפסיקתה (להלן בהתאמה: "הבקשה" ו- "התשובה").

הדגשות בתגובה אינן במקור

הראש הראשון של הבקשה - ביטול הוראה בפסיקתה

1. כפי שהראינו בבקשה, הוראת סעיף 1.4 לפסיקתה מורה על סעד זמני שלפיו "לא ניתן לפתוח או להמשיך בכל הליך משפטי נגד החברה", **למרות שסעד כזה לא ניתן במסגרת ההחלטה מיום 27.10.2019, ובכלל**.

2. על-כן, בראש הראשון של הבקשה התבקש בית המשפט הנכבד להורות כי הוראת סעיף 1.4 לפסיקתה חורגת מהחלטה מיום 27.10.2019, ולפיכך היא בטלה וחסרת תוקף.

עמדת הממונה

הממונה מתכבד ליתן עמדתו כדלקמן:

לעמדת הממונה, אין חולק כי חן מרוח הדברים בדיון שנערך ביום 23.10.19, וחן מהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19, ובכלל זאת, השיקולים אשר הנחו את בית המשפט הנכבד לפסוע בנתיב של סעיף 20(א) לחוק, וכפי המפורט בהחלטה, עולה כי ברמה הפרקטית הורה בית המשפט הנכבד על "הקפאת מצב" בעניינה של החברה, לרבות בעניין החליכים המשפטיים התלויים ועומדים כנגדה; זאת, על מנת לאפשר לנאמנים הזמניים תקופה קצרה בת 30 ימים כדי לבחון לעומק את מצב החברה ולפרוש בפני בית המשפט הנכבד וכלל הצדדים להליך, דו"ח מפורט בדבר מצב החברה והמלצות בנוגע להמשך ההליך; בהקשר זה, מן הראוי כי הדו"ח יכלול התייחסות מנומקת לשאלה אילו הליכים משפטיים כנגד החברה יתבקש היתר להמשך ניהולם, ואילו הליכים סבורים הנאמנים הזמניים כי יש לברר במסגרת תביעות חוב.

מסקנה זו מתבקשת אף מטעמי יעילות החליך, ומשיקולי מאזן הנוחות, כמפורט בתגובת הנאמנים הזמניים.

משכך, ולאחר שעיין בבקשה ובתגובות לה, ומבלי להביע עמדה בשאלת אופן ניהול החליך בעניינה של המבקשת לאחר שיוגש דו"ח הנאמנים הזמניים, סבור הממונה כי לעת הזו אין להיעתר למבוקש.

11 נובמבר, 2019

אייל כהן, עו"ד
מחלקת תאגידים
הממונה על הליכי חדלות
פירעון ושיקום כלכלי

נספח 23

ההסכם המקורי של מגדל A

פרויקט

"מגדלי הארבעה"

רחוב הארבעה 28, תל אביב

חלקה 1 (חלק) מגוש 7101 וחלקה 32 (חלק) בגוש 7459
המהווים חלק ממגרש מספר 9
על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000

הסכם בנייה - מגדל A

מאי 2011

הסכם בניה

"מגדלי הארבעה - מגדל A"

תוכן עניינים

סעיף	כותרת הסעיף	עמוד
1	מבוא כללי והגדרות	7
2	העסקה	10
3	הצהרות הבעלים	10
4	הצהרות הקבלן	10
5	התחייבויות הבעלים	15
6	התחייבויות הקבלן	15
6.8	עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות	16
6.25	חיבור למים	19
6.26	אספקת חשמל	20
6.27	מדידות	20
6.28	פינוי פסולת ועפר	21
6.29	הכנת האתר לביצוע העבודות	22
7	מעמד הקבלן ואחריותו	25
8	תוכניות ומסמכים	28
8.11	מפרטים	30
8.12	מוצר שווה ערך	31
8.13	ניהול יומן העבודה	32
9	טיב החומרים והעבודה	32
10	לוח זמנים	34
11	התמורה	36
12	מפקח על בניית הבניין מטעם הבעלים	40
13	מפקח על בניית הבניין מטעם הבנק	42
14	הוצאות מיסים ותשלומים אחרים	42

א.דורי בניה בע"מ

15	בטוחות לקיום ההסכם	42
16	ביטוחי הקבלן ו/או הבניין	45
17	הסבה / שיעבוד	45
18	שינויים והתאמות	46
19	קבלני משנה	48
20	שירותי קבלן ראשי	49
21	מסירת הבניין	49
22	אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין	53
23	ביטול ההסכם	54
25	סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו	56
26	תרופות בגין הפרת ההסכם	57
27	קיזוז ועיכבון	58
28	העדר יחסי עובד מעביד	58
29	שמירת סודיות	58
30	הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה	59
31	כללי	59
32	כתובות הצדדים	60

א.דורי בניה בע"מ

רשימת נספחים

הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, לרבות כל נספח אשר צורף, או יצורף בהסכמת הצדדים:

סימון הנספח	שם הנספח	מספר העמוד
נספחי "א"	"א1" – תוכניות הגשה (גרמושקה) (יצורף בהמשך)	
	"א2" - רשימת תוכניות חלקית (מצורף)	
	"א3" – היתר בנייה של הפרויקט (יצורף עם קבלתו)	
	"א4" – היתר שינויים (יצורף עם קבלתו)	
	"א5" – דו"ח אפיון זיהום קרקע, ואישור המשרד להגנת הסביבה לרבות הנספח המצורף לו (מצורף)	
	"א6" – דו"ח קרקע (מצורף)	
	"א7" – אישור תיאום הנדסי ותוכניות תיאום הנדסי (מצורף)	
נספחי "ב"	"ב1" – מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים (מצורף)	
	"ב2" – מבוטל	
	"ב3" – המפרט הטכני המשלים (יצורף להסכם ככל וידרש)	
	"ב4" - המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בינוי ונכסים, משרד הבינוי והשיכון מינהל התכנון והתנדסה ומע"צ, "הספר הכחול", על כל פרקיו, במהדורתו האחרונה נכון למועד חתימת הסכם זה (לא מצורף)	
	"ב5" – הסכם המזמין עם יה"ל (מצורף)	
	"ב6" – מפרט עבודות גמר 1,200 (מצורף)	
	"ב7" - מפרט מיוחד לעבודות הבניה והפיתוח במגרש 9 (מצורף)	
	"ב8" – הסכם הפשרה בין עיריית תל אביב לחברת יבולים (מצורף)	
נספח "ג"	לוח תשלומים לקבלן (מצורף)	
נספחי "ד"	"ד1" - לוח זמנים כללי מחייב למועד המסירה ושלבי ביצוע לביצוע העבודות (מצורף)	
	"ד2" - לוח זמנים מפורט ושלבי ביצוע (יצורף בעתיד להסכם)	
נספח "ה"	מערכי בדיקות של עבודות הפרויקט (מצורף)	
נספחי "ו"	"ו1" - נוסח ערבות ביצוע (מצורף)	
	"ו2" - נוסח ערבות בדק (מצורף)	
	"ו3" - מבוטל	
	"ו4" - נוסח כתב שיפוי (מצורף)	
	"ו5" - נוסח ערבות למינהל מקרקעי ישראל (מצורף)	
	"ו6" - נוסח ערבות לעיריית תל אביב-יפו (מצורף)	
	"ו7" - נוסח ערבות ליה"ל (מצורף)	
	"ו8" - נוסח ערבות קידום היתר לעיריית תל אביב-יפו (מצורף)	
נספח "ז"	כתב אחריות הקבלן כלפי הבעלים לתיקוני בדק (מצורף)	
נספח "ח"	נוסח אישור הבעלים ללקוח (מצורף)	
נספחי "ט"	"ט1" - נוסח תעודת השלמה ליחידות הפרויקט (מצורף)	

א.דורי בניה בע"מ

"ט2" - נוסח תעודת השלמה לשטחים הציבוריים בפרויקט (מצורף)

נספח "י" כתב העדר תביעות מאת הקבלן (מצורף)

נספח "יא" נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש (מצורף)

נספחי "יב" רשימת יחידי המזמין (מצורף)

נספחי "יג" "יג1" – נספח ביטוח (מצורף)

"יג2" – נוסח אישור ביטוח (מצורף)

"יג3" – נוסח אישור ביטוח "אחריות המוצר" (מצורף)

"יג4" – נוסח אישור עריכת ביטוח חבות המוצר (מצורף)

נספח "יד" רשימת יועצים ומתכננים של הפרויקט (מצורף)

נספח "טו" כתב ויתור הקבלן מופנה לבנק (מצורף)

נספח "טז" פרוטוקול ואישור עו"ד בדבר בעלי זכויות החתימה בקבלן (מצורף)

נספח "יז" העתק מרישיון הקבלן (מצורף)

נספח "יח" נוסח אישור הקבלן לביצוע עבודות התאמה (מצורף)

נספח "יט" קבלני משנה (מצורף)

נספח "יט1" נוסח ויתור על זכות עיכבון (מצורף)

נספח "כ" שרותי קבלן ראשי לעבודות קבלנים בשטחי שוכרים (מצורף)

א.דורי בניה בע"מ

הסכם בניה

"מגדלי הארבעה - קבוצת חג'ג' – מגדל A"

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 31 בחודש מאי שנת 2011

ב י ן: **הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459 המהווים חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כהגדרתו להלן;**
באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. **אמיר עמר** ת.ז. 022536171
2. **רועי אילני** ת.ז. 025395740
3. **עידו יהודה חג'ג'** ת.ז. 032004301
4. **ניר אנג'ל** ת.ז. 025428681

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
(כל הזכאים לעיל יקראו ביחד ולחוד להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

מצד אחד,

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אסף מור ת.ז. 024444515 ומר רונן אשכנזי ת.ז. 057499287
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני.

הואיל (1): והמזמין הינם קבוצת יחידים וחברות, הזכאים להירשם כבעלים של חלק מזכויות החכירה במקרקעין, כהגדרתם להלן, לרבות מכוח הסכם שנחתם ביניהם, כשחלקיו של כל אחד מיחידי המזמין במקרקעין הם כמפורט ב**נספח יב'** המצ"ב לצד שמו;

והואיל (2): ועפ"י תוכניות בנין ערים החלות במקום, זכאי המזמין לבנות את הפרויקט כהגדרתו להלן, והכול בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות וכן לבצע פיתוח סביבתי, חניונים, דרכי גישה, מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתית ומבנה תשתית, כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספח א'1** להסכם זה, כך שבסופו של יום יתקבל מגדל משרדים מלא ומושלם ברמת גימור מלא (למעט בשטחי המשרדים והמסחר שיהיו ברמת מעטפת, לפי העניין) מוכן לפעולה ולתפקוד מלא;

והואיל (3): ובהתאם לבקשה להיתר בניה שבכוונת המזמין להגיש, מעוניין המזמין להקים פרויקט משרדים ומסחר, כולל עבודות פיתוח על המגרש. היתר הבנייה לכשיומצא למזמין יצורף כ**נספח א'3** להסכם זה;

והואיל (4): והקבלן הציע למזמין לבצע עבורו, כקבלן בניין עצמאי, את העבודה והפרויקט כהגדרתם ותיאורם להלן, והמזמין הסכים למסור לקבלן את בצוע העבודה, והכול בתנאים וכמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל (5): והקבלן מצהיר כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות בניה מהסוג המפורט להלן וכי הינו בעל ניסיון, ידע מקצועי, כושר, מומחיות, כישורים, יכולת, אמצעים כספיים, טכניים וארגוניים ושבאפשרותו יהיה לבצע את העבודה כולה, בשלמותה, במועדה, וברמה מקצועית גבוהה ביותר;

והואיל(6): והקבלן מצהיר כי בעלי מניותיו מעולם לא הוכרזו כפושטי רגל וכי לא מונה לנכסיו כונס נכסים, זמני או קבוע, ולא הוטלו עיקולים על נכסיו בכל זמן שהוא;

א.דורי בניה בע"מ

והואיל (7): ומוסכם כי הקבלן יבצע את הפרויקט במלואו ובשלמותו על בסיס - "**עד למפתח ואחריות כוללת**"-"TURN KEY PROJECT", חניונים ברמת גימור מלא, פיתוח מלא של המגרש, מבואה ראשית מושלמת ברמת גימור מלא לרבות שטחי המסחר, לובים טיפוסיים בקומות מושלמים ברמת גימור מלא, גימור מלא של כל יתרת השטחים הציבוריים והשטחים הטכניים בבניין בכלל ובקומות הגג בפרט, שטחי הנטו של המשרדים והמסחר יהיו ברמת "מעטפת" לטופס 4, דהיינו, גמר בטון ברמת המפרט עד קירות המסך וכן מערכות מלאות עד פתח כל יחידה וכן חיבור והתקנת מערכת כיבוי אש בסיסית (ספרינקלרים שכבה עליונה בכל השטח הפתוח בכל יחידה, תאורת חירום וכל הדרוש והמותאם לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס על ידי רשות כיבוי אש), וכן ישא הקבלן באחריות בלעדית ומוחלטת לגבי ביצוע הפרויקט, לרבות טיב הבניה, החומרים והעבודות;

והואיל (8): ובכוונת המזמין להתקשר עם **בנק מזרחי טפחות בע"מ** (להלן: "**הבנק**") אשר יעמיד, לבעלים, מסגרת אשראי פרטנית וכוללת לפרויקט ובתנאים אשר יוסכמו בין הצדדים;

והואיל (9): והצדדים מעוניינים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב, את ההסכמות ביניהם ולהסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור להתקשרותם לביצוע העבודה והפרויקט, לפי הסכם זה, בכפוף לכך ובאופן שהוראות הסכם זה בעניין ביצוע העבודה והפרויקט יחייבו את המזמין רק לאחר שיונפקו היתרי הבניה, וכן לאחר שימסור הקבלן לידי המזמין את כל הבטוחות והביטוחים כמוסכם והבנייה תחל בפועל;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1 **כללי:**

1.1 המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, בחזקת תנאי מתנאיו ומחייב את הצדדים כגוף ההסכם עצמו.

1.2 כותרות הסעיפים באות לשם הנוחיות בלבד ואין לפרש את תוכן ההסכם על-פיהן בלבד, ו/או להפריד בין הוראותיו.

1.3 כל הנספחים, התוכניות, המפרטים, הפרוגראמות, והמסמכים המצורפים ו/או שיצורפו להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם גופו, באים בחזקת תנאיו וכל חלקיו יפורשו כאחד. בכל מקום אשר בו נאמר "בהסכם זה" או "בחוזה זה" או "במסמכי ההתקשרות" או כל מונח דומה – הכוונה גם בכל צרופות אלה.

1.4 במקרה של סתירה בין הנספחים להסכם ו/או בין הנספחים השונים ו/או בין הוראות באותו נספח יכריעו הוראות הסכם זה. בנוסף, ככלל, תינתן עדיפות למסמך שבנסיבות העניין כולל את הדרישה המפורטת, המיוחדת המחמירה והגבוהה ביותר הכל על פי בחירת הבעלים.

1.5 <u>הגדרות</u>

בכל הוראות ההסכם, לעיל ולהלן, תהיינה למונחים שלהלן המשמעות המפורטת בהגדרות שבצידם, כדלקמן:

"האתר" או "המקרקעין" או "המגרש" חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים תא/3000 המהווה חלק מחלקה 1 בגוש 7101 וחלק מחלקה 32 בגוש 7459 המצויים ברחוב הארבעה 28 בתל אביב, לרבות השטחים אשר בהם, דרכם, מתחתם או מעליהם יבוצעו העבודות כהגדרתן להלן, להקמת הפרויקט כהגדרתו להלן, ואשר בהתאם לתכניות כהגדרתן להלן (ובכפוף לקבלת הקלות) ו/או תוכניות עתידיות, ניתן להקים עליהם את הפרויקט, כהגדרתו להלן, וכן כל השטחים האחרים הסמוכים ו/או הגובלים אשר יעמדו לרשותו של הקבלן לצורך הקמת הפרויקט ו/או שטחי ההתארגנות (לרבות שטחים שיועמדו רק לתקופות זמן קצובות וחלקיות לצורכי ההתארגנות וביצוע עבודות) ו/או שטחי הפיתוח כהגדרתם בתוכניות;

"הקבלן" - המוגדר במבוא להסכם זה, ובכל נושאי אחריות הקבלן לרבות נציגיו של הקבלן, עובדיו, שליחיו, מורשיו המוסמכים, ולרבות כל קבלן משנה הפועל בשמו או מטעמו או בעבורו, בביצוע העבודה;

"נציג הקבלן" - אדם שיתמנה מעת לעת ע"י הקבלן, אשר ישמש בא כוחו המוסמך של הקבלן לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה ואשר יהיה נוכח באתר דרך קבע וזהותו תהא כפופה לאישורו המוקדם בכתב של המזמין;

א.דורי בניה בע"מ

"המזמין" או "הבעלים" - המפורטים ברשימת הבעלים שב**נספח יב'** הרצ"ב ו/או על ידי עוה"ד – נציגם ו/או ע"י נציג המזמין, כפי שיודיעו לקבלן מעת לעת;

"נציג המזמין" - ועד המזמין ה"ה **אמיר עמר, רוני אילני, עידו יהודה חג'ג' וניר אנג'ל** ו/או מי שימונה במקומם מעת לעת, לרבות מי שהורשה בכתב על ידם לעניין הסכם זה או כל חלק ממנו, בין מראש ובין בדיעבד כפי שיודיעו לקבלן מעת לעת;

"המפקח" **וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ**, מרחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל, טל': 03-7371313 פקס: 03-7371314, ו/או מי מטעמו ו/או כל מי שממונה או מי שיתמנה מזמן לזמן על ידי המזמין לצורך ניהול הפרויקט ופיקוח באתר על ביצוע העבודה והשלמת הפרויקט (לרבות בתקופת הבדק) או כל חלק ממנו ו/או לצורך פיקוח על קיום הוראות הסכם זה על ידי הקבלן, ולרבות מי שהורשה בכתב על ידי המזמין לעניין הסכם זה או כל חלק ממנו, בין מראש ובין בדיעבד, ולרבות נציג המזמין;

"האדריכל" - משרד אדריכלים **משה צור בע"מ** ו/או מי שיתמנה מזמן לזמן ע"י הבעלים ו/או ע"י נציגי המזמין לפקח על ביצוע העבודה או כל חלק ממנה, כפי שיודע לקבלן מעת לעת;

"היועץ/ים" או "המתכנן/ים" - המפורטים ברשימת היועצים והמתכננים המצ"ב כ**נספח יד'** להסכם זה, לרבות מתכננים, אדריכל, אדריכל נוף, מעצבי פנים, מהנדסים, יועצים מקצועים, חשב כמויות (כמאי), מודד, בעל מקצוע טכנולוגי אחרים ו/או כל איש ו/או תאגיד העוסק בתכנון ו/או ייעוץ עמו התקשר ו/או יתקשר המזמין לשם תכנון ו/או ייעוץ או בקשר לבצוע תכנון הפרויקט, ולרבות חליפיהם;

"הקבלנים" - כל קבלן ו/או נותן שירותים עמו התקשר ו/או יתקשר המזמין לצורך הקמת ו/או ביצוע הפרויקט או חלק הימנו, ולרבות כל קבלן משנה עימו יתקשר מי מהקבלנים ו/או כל עובד של אלה, אך למעט היועצים או המתכננים;

"יחידות" - קומות בבניין ו/או חלקים מקומות בבניין ו/או שטחים ו/או חלקים אשר יבנו ו/או ישונו ו/או יחוזקו ו/או שדרכם יועברו צינורות ותשתיות בפרויקט ו/או בחלק הימנו;

"לקוח" - כל מי שרכש/שכר/ירכוש/ישכור זכויות כלשהן בפרויקט ולרבות כל צד שלישי אשר יהיה זכאי כלפי המזמין לזכויות כלשהן ביחידות הפרויקט ו/או בפרויקט או בכל חלק אחר הימנו;

"הרשויות" - כל רשות מוסמכת ולרבות וועדות התכנון והבניה, מינהל מקרקעי ישראל (להלן: **"ממ"י"**), חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: **"חח"י"**), חברת בזק, החברה הלאומית לדרכים בישראל (להלן: **"מע"צ"**), משטרת ישראל, מכבי אש, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד העבודה, הג"א, פיקוד העורף, מינהל התעופה, משרד הביטחון, חברת הכבלים, לשכת רישום המקרקעין וכל עירייה, רשות מקומית או משרד ממשלתי אחר וכו';

"המכרז" או "המכרזים"- הליכי הזמנות להציע הצעות לביצוע עבודות הקמה ו/או בניה ו/או גימור ו/או אספקת ציוד ו/או אספקת חומרים ו/או ביצוע כל עבודה אחרת בקשר עם הפרויקט;

"עורכי הדין" - יועציו המשפטיים של המזמין, **עוה"ד ממשרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות'** ממרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 32, תל אביב 60721, טל: 03-6081733, פקס: 03-6081732;

"התב"ע" - כל תוכניות המתאר החלות על המגרש, כמפורט להלן:

תוכנית בניין ערים תא/3000, אשר פורסמה למתן תוקף, וכן כל התכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין – כולן על תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהן האחרים, ובכלל זאת תוכנית ביניים לביצוע מס' 3000 א-9 דרום הקריה (להלן: **"תוכנית הבינוי"**);

"התוכניות" - התוכניות המצורפות לבקשה להיתר הבנייה (גרמושקה) ותוכניות העבודה (לרבות תוכניות עבודה משלימות ו/או נוספות) שהוכנו ויוכנו על ידי המזמין ו/או המפקח ו/או האדריכל ו/או יתר היועצים והמתכננים מזמן לזמן, הנחוצות לביצועו המושלם של הפרויקט, הכל כאמור בהסכם זה להלן;

"מגדל A" או "המגדל" - מגדל משרדים ומסחר אשר יבנה בצידו **הדרומי** של המגרש בן 32 קומות (וכן קומות נוספות ככל שתאושר בקשת המזמין להגדלת הקומות במגדל), קומת לובי הכוללת שטחי מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, ו-6 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניון ולהחסנה;

א.דורי בניה בע"מ

"מגדל B" - מגדל משרדים ומסחר אשר יבנה בצידו **הצפוני** של המגרש בן 32 קומות (וכן קומות נוספות ככל שתאושר בקשת המזמין להגדלת הקומות במגדל), קומת לובי הכוללת שטחי מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, ו-6 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניון ולהחסנה **ואשר אינו חלק מהעבודות נשוא הסכם זה**;

"המגדלים" - מגדל A יחד עם מגדל B;

"הפרויקט" - הקמת המגדל כחלק ממתחם הכולל מגדלים למשרדים ומסחר כאשר 6 הקומות התת קרקעיות במגדל A יחוברו למגדל B כחלק אחד רציף ומשולב, ישמשו בעיקרן לחניון וחדרים טכניים תת קרקעיים וכן הקמת שטחים משותפים וציבוריים הכוללים מערכות ומתקנים אשר יהיו, גם אך לא רק, משותפים למגדלים כגון: חדרי-טרנספורמציה, חדרי-חשמל, מיכלי אגירה, חדרי משאבות, רמפת ירידה לחניון, חדר גנרטור, כאשר קומות המשרדים והמסחר בלבד (אך לא המבואות הקומתיות) יהיו במתכונת "מעטפת" לרבות הגלריות בקומת הקרקע, חניונים ברמת גימור מלא, פיתוח מלא של המגרש וסביבתו, לובי ראשי מושלם ברמת גמר לרבות ויטרינות לקומות המסחר ולגלריות המסחר, לובים טיפוסיים מושלמים בקומות, גימור מלא של שטחים ציבוריים וטכניים בקומות הגג, מחוץ לגרעין בשטחי קומות המשרדים והמסחר גמר בטון ברמת המפרט כולל מערכות אלקטרו-מכניות עד פתח כל יחידה, וכן חיבור והתקנת מערכת כיבוי אש בסיסית (ספרינקלרים שכבה עליונה בכל השטח הפתוח בכל יחידה, תאורת חירום וכל הדרוש והמותאם לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס על ידי רשות כיבוי אש), והכל כפי שיאושר בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, וכולל חיבור לתשתיות הקיימות, פיתוח המגרש כולו וסביבתו ומסירת כל הנ"ל למזמין כמפורט להלן, לרבות ביצוע כל העבודות ונשיאה בכל התשלומים הכרוכים בכך, עד להשלמתו, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

"העבודה" או "העבודות" - פירוק והריסה של כל מחובר ארעי או קבוע הנמצא על המגרש ובכלל זה (אך מבלי למצות), כריתת עצים ו/או העתקתם למקום אחר בהתאם לדרישת הרשויות, הריסת גדרות סביב המגרש ובנייתן מחדש ופינוי מושלם של המגרש מכל ההריסות וכל חפץ המצוי עליו, הקמתו על פי המפרט, ההיתרים, קבלת כל הרישיונות והאישורים שידרשו עם הקמת הפרויקט, ביצועם, ניהולם, בנייתם, הקמתם והתקנתם המלאה והמושלמת של כל, היחידות, המרתפים, הרמפות והחלקים המשותפים במגדל ובחצר לרבות עבודות הפיתוח, ביצוע העבודות והשלמתן על-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר, הוראות המפקח והסכם זה, ואספקת כל הציוד, האביזרים והחומרים שידרשו לשם כך למגדל וליחידות וכן כל הדרוש לבנייה ולהשלמתה של כל יחידה ברמת מעטפת ושל יתרת הפרויקט ברמת גמר מלא וכן חלוקת היחידות בקומת המסחר, וכולל ביצוע כל עבודה אחרת שעל הקבלן לבצע בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, לרבות לצורך קבלת טופס 4, אישור אכלוס ותעודת גמר ולרבות הקמת לובי קומתי לדוגמא הכל באופן מלא ומושלם בהתאם ועל-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר ושאר הוראות הסכם זה;

מבלי לגרוע מן האמור לעיל יכלל במסגרת העבודות, ביצוע והשלמת כל עבודות הפיתוח והגינון בכל המתחם, ובכלל זאת הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים בו, וכן את כל עבודות הפיתוח על פי התוכניות והמפרטים ו/או כפי שתידרשנה על-ידי עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר, לרבות בגין התקנת קווי מים, גז, ביוב, תיעול והתקנות קווי חשמל, תשתית, טלפון טל"כ וכיו"ב, כולל התחברות לרשת העירונית, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה;

"מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים"- מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים המצורף להסכם זה כ**נספח ב'1**;

"המפרט הטכני המשלים" - כל תוספת, שינוי או תיקון למפרט שטחים ומתקנים ציבוריים **(נספח ב'1)** ולמפרט המיוחד לעבודות הבניה והפיתוח במגרש 9 **(נספח ב'7)**, שימסרו בכל שלב שלאחר חתימת ההסכם ובמהלך ביצוע העבודה, בהתייחס לתוכניות הנוספות והמשלימות;

"המפרט הכללי"- המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בינוי ונכסים, משרד הבינוי והשיכון מינהל התכנון וההנדסה ומע"צ, על כל פרקיו, במהדורתו האחרונה נכון למועד חתימת הסכם זה, יחול ויחייב לגבי ביצוע העבודות על פי הסכם זה המצורף להסכם כ**נספח ב'4** אף שבפועל לא צורף לו;

"המפרט" או מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים, המפרט הטכני המשלים, המפרט הכללי והמפרט

"המפרטים" - המיוחד לעבודות הבניה והפיתוח במגרש 9;

"היתר הבניה" היתר/י הבניה אשר ינתן/נו להקמת הפרויקט ולרבות היתרים משלימים ו/או נוספים ו/או שינויים בהם כפי שינתנו מעת לעת לפי בקשת המזמין ו/או הרשויות המוסמכות ואשר יתיר את ביצוע העבודות ו/או השלמתן המלאה, ובכלל זאת היתר לחפירה ודיפון והיתר נפרד לבניית המרתפים במגרש;

"הנספחים" כל הנספחים להסכם זה (בין שמצורפים לו בפועל ובין שלא), וכן כל המסמכים, לרבות המפרטים, התוכניות, לוח הזמנים, שלבי הביצוע, תנאים טכניים, מפות, תרשימים, תשריטים, חישובים וכל שאר המסמכים המצורפים ו/או אשר יצורפו בעתיד להסכם זה, ואשר יחתמו על ידי הצדדים, ולרבות מסמכים אשר ידרשו על ידי המפקח לצורך ביצוע הסכם זה;

"טופס 4" כמשמעו בתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981 בנוסח המקובל בוועדה המקומית הרלוונטית, שלא נקבעה בו מניעה או סייג לאכלוס ובאם מקובל המצאת טופס זה כולל אישור לאכלוס, אזי יכלול הטופס אישור אכלוס;

"תעודת גמר" כמשמעה בתקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970;

"תקופת הבדק" כהגדרתם בחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 כאשר תחילת תקופת הבדק היא כמפורט בסעיף 22 להלן, כשהפרויקט בנוי וגמור וכל מערכותיו פועלות באופן סדיר ורציף ומסתיימת בתום תקופת הבדק הארוכה יותר החלה על עבודות מסוג זה על פי כל דין ו/או על פי הוראות הסכם זה לפי התקופה הארוכה מביניהן, לפי העניין;

"תקופת האחריות" - תקופת האחריות תתחיל עם סיומה של כל תקופת בדק, ותימשך שלוש שנים נוספות אחריהן, אלא אם נקבעה בחוזה זה או בדין (לרבות דין עתידי שייטיב עם המזמין) תקופת אחריות ארוכה יותר.

"המדד" מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כללי כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו ובלבד שככל ויפורסם מדד מחירי תשומה בבנייה למשרדים יחול מאותו המועד מדד מחירי תשומה בבנייה למשרדים;

"צמוד/ים למדד" או "הפרשי הצמדה למדד" הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין המדד בגין חודש ביצוע העבודה ובלבד שלא יפחת ממדד הבסיס, לבין מדד הבסיס, כהגדרתו בסעיף 11.6 להלן, או הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין מדדים אחרים כלשהם, אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה;

2 <u>העסקה</u>

2.1 המזמין מוסר בזה לקבלן והקבלן מקבל בזה על עצמו ומתחייב כלפי המזמין לבנות את הפרויקט ולבצע את העבודות באופן יסודי, מדויק ומקצועי, כתיאורן והגדרתן לעיל ולהלן, בהתאם להוראות הסכם זה על כל נספחיו, בתמורה כמפורט בסעיף 11 להלן ובנספח ג'.

2.2 מהות העבודות והתחייבות הקבלן עפ"י הסכם זה היא לבנות ולהקים את הפרויקט ולבצע כל העבודות הכרוכות בכך במלואן ובמועדן על בסיס - **"עד למפתח ואחריות כוללת"-" KEY TURN PROJECT"**, – קומות משרדים ומסחר בלבד ברמת מעטפת (למעט לובאים בקומות) - ולמסור אותן, כשהן במצב סופי ומושלם, למזמין, וכן לקבל ולמלא את כל התחייבויות המזמין כלפי הרוכשים בכל הקשור לבניה, לטיב הבנייה, הבדק, האחריות ולוחות הזמנים, כמפורט בהסכם זה.

3 <u>הצהרות הבעלים</u>

הבעלים מצהירים בזאת כדלקמן:

3.1 כי הם זכאים להירשם כבעלי חלק מזכויות החכירה לדורות של המגרש וכי במועד חתימת הסכם זה הם בעלי זכויות החזקה והבניה של מגדל A וכי הם זכאים להיכנס להסכם זה ולהתחייב כמפורט בו, וכי נציגיהם לצורך הסכם זה וביצועו הם נציג המזמין ו/או עוה"ד.

3.2 כי יתקשרו עם הבנק לצורך העמדת מסגרות אשראי פרטניות ליחידי המזמין להקמת הפרויקט עד רמת מפתח.

א.דורי בניה בע"מ

3.3 כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב טרם אישרה את הקמת המגדל. היתר הבניה לבניית המגדל יצורף **כנספח א'3** להסכם מיד עם קבלתו (להלן - "**היתר הבניה**").

3.4 כי ייפו את כוחו של המפקח לייצגם ולפעול בשמם ומטעמם, בקשר לביצוע השוטף של עבודות הבניה נשוא הסכם זה כנציגם לכל דבר ועניין, לרבות בכל הקשור לאישור התשלומים המפורטים בהסכם זה, עבור הבניה.

4 **<u>הצהרות הקבלן:</u>**

הקבלן מצהיר בזאת כדלקמן:

4.1 כי הינו בעל ניסיון, יכולת, מיומנות, מערך ארגוני ומקצועי, וידע בבנייה וכי הוא עוסק ומיומן בהקמת בניינים רבי קומות ומבנים למשרדים ולמסחר לסוגיהם לרבות מבני משרדים ומסחר, מסוג המגדל והפרויקט נשוא הסכם זה, וכי הוא בעל אמצעים נאותים ומספיקים מבחינת כח אדם, ציוד, חומרים, אמצעים, חוסן פיננסי ומימון על מנת להשלים את כל עבודה ואת כל הפרויקט בתוך התקופה שנקבעה לכך בהסכם זה, ברמה ובמיומנות מקצועית הגבוהה ביותר, והצהרתו זו מבוססת על בדיקת כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם ובמועדן.

4.2 כי מנהלי הקבלן ו/או הקבלן הינם קבלן רשום כדין בפנקס הקבלנים, על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט- 1969, בהיקף ובסיווג המרשה לו לבנות את הפרויקט כמתואר בהסכם זה, כי רישום זה הינו בר תוקף בעת חתימת הסכם זה, וכי אין כל חשש למחיקתו מפנקס הקבלנים. העתק מרישיון הקבלן מצורף כ**<u>נספח יז'</u>** להסכם זה.

הקבלן מתחייב לשלם את כל האגרות השנתיות לאיגוד הקבלנים ו/או לרשם הקבלנים ו/או לרשם החברות ו/או לכל גורם רלוונטי אחר ולהימנע מעשיית כל מעשה או מחדל שיש בו כדי לגרום למחיקתו מפנקס הקבלנים.

4.3 כי יש ויהיו בידו בכל תקופת הפרויקט כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים הדרושים על פי כל דין לביצוע העבודות.

4.4 כי ננקטו כל הפעולות הפורמאליות הדרושות על פי מסמכי החברה – הקבלן, לשם ההתקשרות בהסכם זה, וכי אין כל מניעה מכל מין וסוג שהוא (בין משפטית ובין אחרת), האוסרת עליו או מונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולמילוי כל חיוביו התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואם, במדויק ובמועדם. פרוטוקול ואישור עו"ד בדבר בעלי זכויות החתימה בחברה (הקבלן) מצורף להסכם זה כ**<u>נספח טז'</u>**.

4.5 הקבלן מצהיר ומאשר בזה כי ראה ובדק את המגרש, מיקומו, מצבו, ושטחו וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד הבעלים, באשר לסוג וטיב הקרקע בהתאם לדו"ח קרקע המצ"ב ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא והוא מוותר על כל טענה העומדת ו/או תעמוד לו, לרבות ברירה מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו, ורואים את הקבלן כאילו בדק באופן סביר, לפני הגשת הצעתו ולפני חתימת הסכם זה, את התוכניות, את המגרש וסביבותיו, את טיב וסוג הקרקע, את כמויותיהם וטיבם של העבודות והחומרים הדרושים לביצוע הבנייה, את דרכי הגישה לאתר הבנייה, המבנים הסמוכים, את שטחי התארגנות וכי הוא מודע לכל עבודות ההגנה וההפרדה הנדרשים לרבות לשם הגנה על הולכי רגל וכן כי יש בידו את כל המידע האחר הדרוש והעשוי להשפיע על הצעתו במכרז ועל התקשרותו בהסכם זה. דו"ח הקרקע העדכני רצ"ב להסכם זה כ**<u>נספח א'6</u>**.

על האמור בס"ק זה לעיל במידה ודו"ח הקרקע ו/או דו"ח איפיון זיהום הקרקע הרצ"ב כ**<u>נספח א'6</u>** וכ**<u>נספח א'5</u>** בהתאמה, יתבררו כלא נכונים באופן שיחייב ביצוע עבודות נוספות כלשהן הרי שעלותן הישירה תחול על המזמין.

4.6 הקבלן מצהיר ומאשר כי בדק את תוכניות התיאום ההנדסי, הרצ"ב כ**<u>נספח א'7</u>** והוא יפעל בהתאם להן בכל הקשרי העבודה וביצועה.

4.7 כי ידוע לו שתוכנית הבינוי דרשה דירוג של מגדל A ושל מגדל B כך שיכול וידרש ניוד קומות בין המגדלים (באופן שבו ייבנו 30 קומות במגדל B ו- 34 קומות במגדל A), כך שבמקרה כאמור בפועל תשולם בנייתן של שתי קומות אלו ע"י מגדל B אף שייבנו בפועל במגדל A (מבלי שתחול הגדלה בתמורה הכוללת).

מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה לעיל ובנוסף לו מצהיר הקבלן כי ידוע לו כי הבעלים פועלים להגדלת שטחי הבניה בכל אחד מהמגדלים בדרך של ניוד זכויות בנייה, כאמור בסעיף 10.15

א.דורי בניה בע"מ

להלן ובכלל בהסכם זה, באופן בו ככל ותאושר תכנית הבינוי יגדלו מספר הקומות כך ומגדל A יהיה בגובה של עד 38 קומות, ומגדל B בגובה של עד 34 קומות.

ידוע לקבלן כי תוכניות הקונסטרוקציה של הבניין יתוכננו לספוג בנייה של 38 קומות במגדל אחד ו- 34 קומות במגדל השני.

אם בעקבות הגבהת המגדל מ- 34 ל- 38 קומות ידרש ישומם של תקנים שונים ו/או נוספים לענין מערכות המגדל הראשיות (שלא היו נדרשים במגדל של 34 קומות), אזי יחשב המפקח את העלות הישירה הנוספת ויבדוק אל מול חיסכון (במחיר למ"ר הנקוב בסעיף 18.9 להלן) בעצם בנייתן של אותן קומות נוספות, ואם העלות הנוספת תגדל מעבר לסך החיסכון ישא בעלות ישירה זו המזמין.

4.8 כי הוא בדק את היקף העבודות ואת האמצעים הדרושים לביצוען, בחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות לרבות חיבור הפרויקט לכל ההזנות הדרושות כגון: חשמל, מים, תקשורת, טלוויזיה בכבלים, תשתיות טלוויזיה בלווין, ביוב וניקוז וכן את כל יתר הגורמים, אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לזה.

מבלי לפגוע באמור לעיל ולהלן, מתחייב הקבלן לדאוג ולהשיג בעצמו את כל הנתונים והמידע הנוסף הדרוש לביצוע העבודות וכל יתר התחייבויותיו, בהתאם להוראות הסכם זה. מכל מקום, הקבלן מסכים כי במידה וחסר לו מידע בקשר לביצוע העבודות, יושלם זה לבקשתו במהלך הביצוע ע"י המזמין ככל שמידע כאמור קיים אצל המזמין.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל מתחייב הקבלן לפעול בתיאום ובהתאם להנחיות חברת יה"ל בע"מ (להלן: **"יה"ל"**) המשמשת כמפקח מטעם עיריית תל אביב לניהול ביצוע תשתיות עד לגבול המגרש לצורך התחברות לתשתיות עירוניות ותת קרקעיות נדרשות. העתק ההסכם עם יה"ל רצ"ב להסכם זה כ**נספח ב'5** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

הקבלן מצהיר, כי הוא לא יעלה דרישות כלשהן לקבלת תוספת תשלום לתמורה משום שטעה בהערכת היקף העבודה ו/או היקף החומרים הנדרשים לביצוע הפרויקט עפ"י התוכניות והמפרטים הטכניים, אם וככל שטעה, ו/או מחמת אי ידיעת ו/או אי הבנת הוראה מהוראות הסכם זה ו/או סעיף מסעיפי המפרטים הטכניים ו/או אי הבנת התכניות ו/או כל מסמך אחר הקשור להסכם זה ו/או משום היות תנאי הסכם זה מקפחים או בלתי הוגנים או פוגעים בתקנת הציבור (אם וככל שהם כאלה) ו/או עקב אי ידיעת ו/או אי הבנת ו/או אי הכרה של תנאי כלשהו הכרוך ו/או הקשור בביצוע העבודות.

4.9 כי הוא בדק את לוח הזמנים הכללי של הפרויקט (**נספח ד'1**), התכניות והמפרטים הטכניים, לרבות המידות המופיעות בתכניות ו/או במפרטים הטכניים, ומצא את כל אלה מתאימים למצב העובדתי באתר ולביצוע העבודות עפ"י הוראות הסכם זה.

4.10 כי הוא ערך סקר שווקים, לרבות מצב שוק העבודה ומצאי החומרים בשוק ומחיריהם, כי הוא מכיר את הכללים והחוקים הרלבנטיים, כי הוא קיבל את מלוא הנספחים המצורפים להסכם זה, המסמכים וההסברים וכל מידע שביקש מאת האדריכל, המפקח וכן מאנשים אחרים מטעם המזמין ובהתאם לכך הגיש הצעה למזמין לביצוע העבודה.

הקבלן מצהיר, כי ערך בעצמו חישובי כמויות, חישובי שטחים, חישובי עלויות וכל חישוב אחר הרלוונטי לעבודות, ולפיכך, הוא יהיה מנוע מלעורר כל טענה בקשר לנספחים המצורפים או לגבי נתון או פרט או חישוב כלשהו ביחס לעבודות והוא מצהיר כי הסיכונים לגבי הפרויקט בהקשר לתחשיב הרווח שלו ו/או בכל הקשר אחר, מוטלים עליו בלבד.

4.11 כי ידוע לו שהעבודות מתוכננות להתבצע גם בחודשי החורף וכי הוא נוטל בזה מראש על עצמו את כל הסיכונים הנובעים ו/או הקשורים בכך. מודגש, כי בתקופת החורף לא יבצע הקבלן עבודות מילוי לריצוף או ריצוף בלא הגנה מלאה ומוחלטת מפני רטיבות על חומרי המילוי.

4.12 כי ידוע לו שהבעלים נטלו על עצמם את התחייבויות עיריית תל אביב במסגרת הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין והמצ"ב כ**נספח ב'8** להסכם זה, מול חברת יבולים ש. שרון בע"מ (להלן בהתאמה: **"הסכם הפשרה"** ו-**"יבולים"**), ובמסגרתו התחייבו הבעלים להעניק זיקת הנאה ליבולים ולחברת מחסני קרור השוק הסיטונאי בתל אביב בע"מ (להלן: **" מחסני קרור"**), וכן התחייבו כי בתקופת הבנייה במגרש יפעלו למציאת פתרונות זמניים שאותם יש לתאם מול יבולים ו/או מחסני קרור, והקבלן מתחייב לפעול בהתאם להוראות הסכם הפשרה ומתחייב לפעול להקמת פתרונות זמניים אשר יוסכמו בהתאם לנדרש בהסכם הפשרה, וביצוע פעולות אלו לא ישנה את התמורה בכל אופן.

א.דורי בניה בע"מ

4.13 כי הוא מתקשר עם המזמין בידיעה שהתכניות המצורפות להסכם זה, אינן תוכניות מלאות ו/או סופיות וכי תימסרנה לידיו תוכניות מפורטות ומושלמות יותר ו/או תוכניות אחרות נוספות, הכל לאחר חתימת הסכם זה, במהלך ביצוע העבודות (להלן: "**תוכניות משלימות**"), והוא מצהיר כי תוכניות משלימות אלו יכללו בהגדרת העבודות ולא תהא לו כל זכות חזרה, טענה כלשהי או תביעה כספית בקשר לכך ובלבד שהתוכניות המשלימות, תבטאנה ותפרטנה באופן רגיל והגיוני את התוכניות המצורפות להסכם זה. מוסכם על הקבלן, כי דין מסירתן של התכניות לידיו תהיה כדין צירופן להסכם זה והן יהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

בכל מקרה של לאקונה במפרטים ו/או בתוכניות יהווה מגדל המוזיאון המצוי ברחוב ברקוביץ 4 בתל אביב בסיס להשלמה (נקודת התייחסות Reference).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן מצהיר, כי לא יטען להארכת משך ביצוע העבודה ו/או לשינוי בתמורה בשל כך שמסופקות לו תכניות לביצוע בהדרגה ו/או בשלבים בכפוף לאמור בסעיף 8.3 להלן.

4.14 כי בדק לעומק את התוכניות להיתר הבניה, התכניות, והמפרטים וכל הנספחים להסכם (לעיל ולהלן - "**המסמכים**") ומכל מקום ניתנה לו הזדמנות סבירה לבצע את כל הבדיקות הנדרשות ולקבל את כל ההסברים שביקש.

4.15 רואים את הקבלן כאילו שוכנע על יסוד בדיקותיו המוקדמות, כי התמורה המוסכמת היא הוגנת ומניחה את דעתו באופן מלא סופי ומוחלט עבור ביצוע כל התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה, והיא לא תשתנה מכל סיבה שהיא וזאת גם אם בחר שלא לבצע את כל הבירורים והבדיקות הדרושים.

4.16 הקבלן מאשר כי בהתקשרותו לפי הסכם זה לא הסתמך על מצג או עובדה שהוצגו או הובאו לידיעתו על-ידי הבעלים למעט המפורט בהסכם זה, כי נתנה לו האפשרות המלאה לבדוק וכי הוא בדק את נכונות כל ההצהרות ומצגי הבעלים שלפי הסכם זה וכי הוא מנוע מלטעון כי לא בדק או לא בירר את כל הדרוש או כי נעלם ממנו דבר.

4.17 ידוע לקבלן כי טרם התקבל היתר בניה וכי יתכנו שינויים בין תכנית ההיתר שתוגש לאישור ובין תוכניות העבודה לפיהן יידרש להקים את המגדל, בהתאם להיתר הבניה שיתקבל. הקבלן מתחייב לבצע את העבודה לפי תכניות הבניה שיוכנו לאחר קבלת היתר הבניה ובהתאם לו, וזאת ללא כל דרישה כספית נוספת. על אף האמור, באם תכניות הבניה יוסיפו עלויות בניה נוספות ו/או בשינויים שיבקש המזמין (בעבודות ו/או בכמויות) של מעבר ל- 1% (אחוז אחד) מהיקף התמורה בגין העבודות שפורטו בנספחי הסכם זה, לרבות שינויים שנדרשו מאת הרשויות המוסמכות ו/או שינויים הנובעים מפיתוח תוכניות מפורט מעבר לאמור בהסכם זה ו/או שינוי בתקנים המחייבים, כי אז ישאו בכל עלות מעבר ל- 1% כאמור הבעלים.

4.18 הובהר לקבלן, כי אינו רשאי להחליף את האדריכל, את המפקח או את היועצים ללא אישור המזמין, הם או מי שימנה המזמין במקומם, והוא חייב להיות כפוף לתוכניות שלהם, להוראותיהם ולהנחיותיהם, בקשר לכל העניינים שבתחום מקצועם, התכנון שלהם ואחריותם.

4.19 **<u>נציג הקבלן</u>**

4.19.1 מר _____, הינו הנציג המוסמך והבלעדי של הקבלן בכל הקשור להסכם זה כהגדרת נציג הקבלן בסעיף 1.5 לעיל. כן מתחייב הקבלן לדאוג לכך שנציגו המוסמך יהיה מהנדס רשום, בעל לפחות 10 שנות ניסיון, בעבודות דומות ומינויו ומינוי כל מחליף לו יהיה טעון אישור מוקדם של הבעלים או המפקח. הנציג יהא נוכח באתר במשך כל שעות העבודה. נציג הקבלן יהיה רשאי ומוסמך ליתן בשם הקבלן כל הצהרה, התחייבות, הבטחה וכיו"ב, הן בע"פ והן בכתב, לכל דבר ועניין, לכל נושא וללא הסתייגויות ו/או הגבלות, אף אם אינן מופיעות במפורש או במשתמע בהסכם זה. ככל שלא אושר שם הנציג במעמד חתימת הסכם זה, אישור זהותו יתבצע באישור מוקדם של המזמין והמפקח.

4.19.2 הבעלים זכאים לראות בחתימתו של נציג הקבלן על כל מסמך, עם חותמת הקבלן או בלעדיה, כמחייבת או מזכה את הקבלן בכל פעולותיו.

4.19.3 הסמכת נציג הקבלן כאמור לעיל הינה בלתי-חוזרת לתקופת הפרויקט, אלא אם תתקבל הסכמת הבעלים למחליפו, הואיל וזכויות הבעלים תלויות בכך. מוסכם בזאת כי עם הפסקת פעולתו של הנציג המוסכם אצל הקבלן ימונה המהנדס

א.דורי בניה בע"מ

הראשי אצל הקבלן באופן אוטומטי ומיידי למחליפו של נציג הקבלן בפרויקט וזאת עד מציאת מחליף אחר המוסכם על הבעלים. אין באמור לעיל משום לקיחת אחריות או חבות ע"י הבעלים לענייניים אלה.

4.19.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן עצמו.

4.20 למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי לקבלן לא תהא כל זכות באתר, במגדל, בפרויקט ובחלקיו ובכל תקופת הסכם זה ואף לאחר מסירת המגדל והיחידות יהא מעמדו של בר רשות בלבד.

4.21 כי הוא עוסק מורשה על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 וכי אין מניעה שיוכרו חשבוניות המס, שינפיק למזמין במסגרת הסכם זה, ע"י שלטונות מס ערך מוסף.

4.22 כי הוא מנהל פנקסי חשבונות ורישומים כנדרש על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, והוא מתחייב להמציא לידי המזמין, אישור מפקיד מורשה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976, או מרואה חשבון, בקשר לאמור לעיל, או אישור שהוא פטור מלנהלם, לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה וכתנאי לביצועו. כמו-כן, הקבלן ימציא למזמין אישור על ניכוי מס במקור טרם וכתנאי לביצוע התשלום הראשון.

4.23 כי ידוע לו שבמהלך חודש פברואר 2010 נערך במגרש סקר לאפיון זיהום קרקע וגז אשר העתקו רצ"ב כ**נספח א'5** להסכם זה, וכן מצהיר הקבלן כי ידוע לו כי לאור סקר זה קימת דרישה של המשרד להגנת הסביבה לטיפול נוסף מעבר לקירות הדיפון במרתפים וכי ביצוע טיפול כאמור מהווה תנאי להיתר הבניה כאמור בנספח א' לדרישת המשרד להגנת הסביבה, וכי התמורה בהסכם זה נקבעה, בין היתר, בהתחשב בכל העבודות אשר יידרשו במידה ויידרש מיגון נוסף.

4.24 כי ככל ויתבקש לעשות שימוש בשטחי התארגנות ו/או בשטחי שימוש החורגים משטח המגרש ו/או מהשטח המיועד למגדל A ואשר למזמין אין זכויות בהם, כגון: מדרכות שבחזית המבנה ובבעלות העירייה, חלקים אחרים במקרקעין השייכים למגדל B וכיוצ"ב, והוא מתחייב כי טרם השימוש בהם הוא יקבל על אחריותו ועל חשבונו את כל האישורים הנדרשים מבעליהם ומכל רשות מוסמכת וישא בכל העלויות הקשורות בכך.

4.25 כי ידוע לו, כי במקביל להקמת הפרויקט יכול ויבנה במקרקעין אף מגדל B, אשר יכול ויבנה באמצעותו או באמצעות קבלן אחר והכל לפי בחירת בעלי הזכויות של מגדל B. הקבלן מתחייב כי בכל מקרה בו יבנה את מגדל B קבלן אחר הוא ישתף פעולה ככל שיידרש, עם הקבלן האחר ו/או עם הוראות המפקח בכל הקשור לבנייה המשותפת במקרקעין ובתיאום העבודות של מגדל B ומבלי שיהא בפעילותו ו/או בשטחי התארגנות ו/או בהצבת ציודו כדי להפריע ו/או לסכל את עבודות הקמת מגדל B. בכל מקרה של צורך בתיאום בין עבודות הקבלן לעבודות אחרות המבוצעות בסמוך למגרש ו/או במגרשים הגובלים, תקבענה הוראותיו של המפקח.

4.26 הקבלן מצהיר ומתחייב, כי יכול ובעלי הזכויות במגדל B יתקשרו עימו בהסכם לבניית מגדל B והקמת המרתפים בשטח מגדל B אשר יכול ובחלקו מיועד לשרת אף את המזמין ומשכך אי השלמת ביצוע המערכות המשותפות והמרתפים של מגדל B עשויים למנוע את אכלוס הפרויקט בהתאם להסכם זה, וממילא יהווה הפרה של הסכם זה. ככל ובעלי הזכויות במגדל B יפסיקו לשלם לקבלן בגין ביצוע העבודות בשטח מגדל B החיוניות לשטחים המשותפים יהא רשאי המזמין להיכנס בנעלי בעלי הזכויות במגדל B וכנגד המשך ביצוע התשלום לקבלן ומתן אפשרות מעשית לביצוע העבודות, בגין העבודות שטרם בוצעו בשטחי מגדל B הנדרשים לקבלת טופס 4 למגדל A, יהא הקבלן מחויב לסיים את כל העבודות הנדרשות לטופס 4 של מגדל A ויראו את מפרטי העבודות והתוכניות של שטח מגדל B כאילו היו מלכתחילה חלק מהוראות הסכם זה ויחולו עליהם הוראות הסכם זה בהתאמה.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אם יחליטו בעלי הזכויות במגדל B להתקשר בהסכם בניה עם הקבלן לרבות לצורך הקמת השטחים המשותפים למגדלים יהיו חיובי בעלי הזכויות במגדל B חיובים נפרדים אשר אינם תלויים זה בזה ולא קימת כל אחריות ו/או חבות הדדית של הבעלים לעבודות המבוצעות בשטחי מגדל B אף אם הן חלק משטחים ציבורים ו/או מערכות המשותפות לשני המגדלים. לקבלן לא תעמוד כל זכות ו/או טענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהם כלפי הבעלים, בגין חיובי בעלי הזכויות במגדל B.

א.דורי בניה בע"מ

4.27 הקבלן מצהיר בזאת כי ידוע לו על כוונת המזמין להגיש בקשה נפרדת להיתר בניה לקומות המרתף, לצורך קידום הבנייה וזירוז השלמתה, וכן כי ידוע לו על חשיבות סיום בניית המרתפים בהקדם לצורך שימוש מיידי בהם, אף במהלך בניית המגדלים. הקבלן יתחיל בביצוע בניית המרתפים מיד עם קבלת ההיתר לבנייתם בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה, וכן יפעל לקבלת טופס 4 נפרד למרתפים בהקדם, ומיד עם קבלתו יאפשר שימוש בקומות המרתף למי מבעלי הזכויות בו ו/או מי מטעמם. המזמין יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, לפנות עצמאית לצורך הוצאת טופס 4 נפרד למרתפים לאחר השלמתם, והקבלן מתחייב לשתף פעולה עם המזמין בעניין זה.

בכל מקרה מתחייב הקבלן כי לא יהא בפעולתו במקרקעין כי להפריע ו/או לשבש ו/או לעכב את הפעלת החניונים למטרתם מיד עם סיום הקמתם ולא יהיה בביצוע העבודות לגרום למטרד בהפעלת החניונים כאמור.

כל עלות מיגון שתידרש לשם השמשת החניונים לתפקודם תחול על המזמין בכפוף לאישורו המוקדם ובכתב של המזמין לעלות המיגון כאמור.

4.28 ידוע לקבלן כי ייתכן ובהיתר הבנייה אשר יתקבל בפועל, יפחתו שטחי החניה במרתפי החניה לעומת התכנון הראשוני. ככל והיתר הבניה אכן יפחתו שטחי החניות אשר יהיה על הקבלן לבנות, תפחת התמורה בהסכם זה באופן יחסי לפי קביעת המפקח אשר תתבסס על המחירים למ"ר הנקובים בסעיף 18.9 פסקה שניה להלן.

4.29 עוד מצהיר ומתחייב הקבלן להשלים את בניית המרתפים ואת הכשרתם לתפקודם כחניונים, אחסנה ומשרדים, וכן לדאוג להוצאת טופס 4 נפרד למרתפים, הכל בהקדם האפשרי ובהתאם ללוח הזמנים הקבוע ב**נספח ד'1** וזאת בידיעה כי בכוונת הבעלים לעשות שימוש במרתפי החניה לצורך הקמת חניון ציבורי וזאת בהקדם האפשרי וטרם השלמת מגדל A. איחור בהשלמת המרתפים כאמור מעבר למועד הנקוב ב**נספח ד'1** יזכה את יחיד המזמין לפי העניין בפיצויים הנקובים בסעיף 26 להלן.

4.30 הקבלן מצהיר כי לא חלים עליו כל איסור, הגבלה או מניעה, על פי כל דין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פי דין.

5 **התחייבויות הבעלים:**

כנגד ביצוע התחייבויותיו של הקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, באופן מלא ומדוקדק מתחייבים הבעלים בזאת כלפי הקבלן כדלקמן:

5.1 לטפל באמצעות האדריכל בכל הכרוך בהוצאת היתר הבנייה לרבות תיקון ו/או שינוי של היתר הבנייה, בכל הכרוך בעדכון ובהתאמת ההיתר לתוכניות העבודה ו/או לשינויים ולתיקונים בתכנון שנעשו בהסכמה, במידת הצורך.

5.2 לאפשר לקבלן לעלות על המגרש לצורך ביצוע מושלם של עבודות בנייה של הבניין מיד לאחר קבלת צו להתחלת העבודות, ומבלי שהדבר ייחשב כמסירת חזקה במגרש אלא מתן רשות בלבד.

5.3 לשלם לקבלן את התמורה בתנאים וכאמור בסעיף 11 להלן ו**בנספח ג'** להסכם זה.

5.4 לקיים את יתר התחייבויותיהם המופיעות בהסכם זה.

6 **התחייבויות הקבלן:**

6.1 הקבלן מתחייב לבנות את הפרויקט על המגרש, על אחריותו ועל חשבונו. הקבלן מתחייב לבצע את כל העבודות ויתר התחייבויותיו, שעל פי ההסכם, בהתאם להיתר הבנייה, להוראות התב"ע, לתוכניות, לתוכנית הבינוי, למפרטים, למידות, לתוכניות הביצוע ולכל הוראה של המפקח ו/או האדריכל ו/או היועצים, וזאת במועדים הקבועים בהסכם ונספחיו, לרבות ובמיוחד על פי האמור בסעיף 8 להלן.

6.2 הקבלן מקבל על עצמו לבדוק את כל התוכניות והמסמכים שיקבל, מיד בסמוך לקבלתם. על הקבלן להביא בכתב, לתשומת לבם של המתכננים, האדריכל והמפקח, כל אי התאמה ו/או אי בהירות ו/או טעות ו/או פגם שמצא בהם ו/או חוסר מידות ו/או חוסר נתונים ופרטים שמצא באיזה מהתוכניות והמסמכים האחרים ולקבל הוראות מהמפקח לתיקון אי-ההתאמה, בטרם התחיל ו/או המשיך בעבודתו (הכל לפי המקרה).

א.דורי בניה בע"מ

הקבלן אחראי לתקן על חשבונו, כל ליקוי או פגם בעבודות שהקבלן ידע עליהם או אשר ניתן היה לגלותם בבדיקה קפדנית של קבלן סביר ומיומן כמקובל וכנהוג בחברות קבלניות גדולות, והקבלן לא העיר את תשומת לב המפקח אליהם במועד כאמור לעיל. על הקבלן תחול חובת ההוכחה כי לא ניתן היה לגלות בבדיקה כאמור את אי ההתאמה ו/או אי הבהירות ו/או הטעות.

כל סטייה בביצוע מהאמור בתוכניות, במפרטים ובכל הנספחים להסכם שלא תאושר מראש ובכתב על ידי המפקח תגרור אחריה את הדרישה והחובה, לביצוע העבודה מחדש, על חשבונו ועל אחריותו של הקבלן וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המזמין עקב כך.

הודע לקבלן כי כתבי הכמויות, במידה והוכנו, משמשים לעזר ולצורך התרשמות בלבד, ואינם מחייבים את המזמין. המסמכים המחייבים הם הסכם זה, תוכניות העבודה והמפרטים המצורפים להסכם זה.

6.3 הקבלן מתחייב לבצע את הפרויקט והבנייה באופן רצוף, ללא הפסקות ולסיים את בניית המגדל, היחידות וכל העבודות, לרבות גינון ופיתוח וכיו"ב, במועד הקבוע בהסכם, ולמסור לבעלים את הבניין והיחידות (לרבות החלקים המשותפים בבניין, חדרי המדרגות, החניות, והמחסנים) כהגדרתם בהסכם זה וכמפורט בסעיף 20 להלן.

מבלי לגרוע מהאמור בתכניות ובמפרטים, כוללות העבודות, עבודות פיתוח, לרבות שבילים, גדרות, איטום, מילוי בטוף ואדמת גינה, ברז השקיה ראשי.

6.4 הקבלן יבצע את עבודות הבנייה בידע, מומחיות וטיב מאיכות כנדרש על פי התוכניות והמפרטים ויבנה את הפרויקט בכללותו, ברמה מקצועית מעולה, תוך שימוש בציוד, בכלי עבודה, בחומרים, באביזרים ובבעלי מקצוע סוג א', והכל תוך מילוי קפדני אחר התוכניות, המפרטים ותנאי היתר הבנייה שיתקבל והוראות כל דין.

6.5 למען הסר ספק כל העבודות, ההוצאות, התשלומים הכרוכים ו/או הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט כולו, לרבות אלה המפורטים בסעיף זה, יחולו על הקבלן וישולמו על-ידו, אלא אם נאמר בהסכם זה במפורש אחרת.

6.6 על הקבלן להכין, עפ"י לוח הזמנים ובהתאם להנחיות המזמין לובי קומתי לדוגמה, בקומה, ובמיקום, שייקבעו על ידי נציג המזמין בהתייעצות עם האדריכל. מובהר-בזאת, כי סכום התמורה המצוין בסעיף 11.1 להלן כולל ביצוע הלובי לדוגמא, כמפורט לעיל, ללא שתשולם בגינו כל תוספת.

<u>עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות</u>

6.7 הקבלן מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים מיומנים ומנוסים, לכל סוג מלאכה, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות תוך התקופה שנקבעה בהסכם זה. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, תעודה, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב הקבלן להעסיק רק מי שרשום או בעל תעודה או בעל רישיון או בעל היתר כאמור, לפי העניין.

6.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקבלן מתחייב להעסיק על חשבונו במשרה מלאה מנהל עבודה מוסמך כדין ובכיר, בעל לפחות 10 שנות ניסיון בפרויקטים דומים, לצורך פיקוח על ביצוע העבודה (להלן - "**מנהל העבודה**"). מנהל העבודה יהיה נוכח באופן קבוע באתר בשעות העבודה הרגילות, לצורך פיקוח על ביצוע העבודות ובכל שעה בה מתבצעות עבודות באתר.

בשעות בהן יעדר נציג הקבלן מהאתר יהיה מנהל העבודה כפוף למפקח ויפעל עפ"י כל הוראותיו וזאת בלי שהאמור מטיל על המפקח חובה לפקח ולתת הוראות כנ"ל.

6.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הקבלן מתחייב להעסיק על חשבונו אחראי בטיחות (להלן: "**אחראי הבטיחות**") אשר יהא אחראי, בין היתר, להבטחת תנאי הבטיחות והגהות באתר, יהיה בעל הכשרה מקצועית מתאימה, ובכלל זאת, הכישורים הנדרשים לפי פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל – 1970 ולתקנות הבטיחות בעבודה שהותקנו על פיה וכל שינוי להם ו/או תיקון שיבוא במקומם. אחראי הבטיחות, ירשם במשרד העבודה כאחראי בטיחות של הפרויקט ובכל רשות נדרשת על פי דין, ימציא העתק מהודעותיו כאמור למפקח ולמזמין, ויהא בעל ניסיון קודם בניהול פרויקט מסוג זה.

6.10 הקבלן מתחייב להבטיח את קיום כל תנאי הבטיחות והגהות לשמירת חיי עובדיו בריאותם ורווחתם, וזאת בין אם הקבלן מחויב לכך על פי כל דין ובין אם לאו, וכן בנוסף, לנהוג על פי הוראותיהם של המפקח ואחראי הבטיחות על נושא הבטיחות, כפי שינתנו על ידם מפעם לפעם. כמו כן מתחייב הקבלן למלא אחר ההוראות הנוגעות לבטיחות בעבודה עפ"י כל דין,

א.דורי בניה בע"מ

ובאין דרישה חוקית - להישמע ולפעול כפי שיידרש ע"י מפקחי העבודה כמשמעותם בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד – 1954 ולפקודת בטיחות בעבודה [נוסח חדש] תש"ל-1970 ולתקנות שהותקנו על פיהם וכל שינוי להם ו/או תיקון שיבוא במקומם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהא אחראי הקבלן לנקיטת האמצעים ופעולות המפורטות להלן:

6.10.1 הקבלן ידווח למשרד העבודה על תחילת העבודה וימסור לכל הגורמים הנדרשים את שם מנהל העבודה ופרטי אחראי הבטיחות.

6.10.2 מנהל העבודה יהיה בקשר שוטף ויעדכן, מעת לעת ועפ"י דרישה, את נציג המזמין והמפקח.

6.10.3 מנהל העבודה ינהל רישום שוטף ועדכני, בין היתר לגבי: הדרכות שהעביר לעובדים, אירועים חריגים ותאונות (חומרתם, הסיבה להם, הגורמים המעורבים, תחקיר שנערך בעקבותיהם ותוצאותיהם וכל נתון רלוונטי נוסף) ופעולות מתקנות.

6.10.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחקור אחראי הבטיחות, באופן מיידי, כל ארוע חריג או תאונה, וידווח על תוצאות החקירה ומסקנותיה למפקח.

6.10.5 באתר ימצא ציוד עזרה ראשונה בהתאם לדרישות כל דין. הוראות לפעילות בחירום - יובאו לידיעת כל העובדים באתר.

6.10.6 לפני תחילת העבודה באתר, יקבל כל אחד מהעובדים, הדרכה בנושאי בטיחות. ההדרכה תרשם ותתועד. ההדרכה תתאים לסוג העיסוק ולשפתם של העובדים. מובהר כי כל עובד אשר לא הודרך כאמור - יורחק מהאתר לאלתר.

6.10.7 באתר יועסקו עובדים מיומנים בלבד. סוג הציוד אשר בו יעשה שימוש יהיה תקין ושלם. בציוד המחויב בבדיקה תקופתית יעשה שימוש אך ורק כאשר קיים עבורו אישור תקף מאת בודק מוסמך המאשר את הפעלתו ותקינותו.

6.10.8 מעברי החירום יהיו פתוחים בכל זמן ביצוע העבודות.

6.10.9 הקבלן יספק ציוד מגן אישי לעובדים באתר.

6.10.10 ציוד כיבוי אש יהיה זמין בכל עת ויסופק ע"י הקבלן.

6.10.11 הקבלן אחראי לשלט את האתר בשלטי אזהרה ולמנוע כניסה של אנשים שאינם מורשים לתחום האתר. הקבלן יגדר בורות, פתחים ושטחי עבודה במטרה לשמור על בטיחותם של עוברים ושבים, הן בתחום האתר והן בסמוך לו, ככל שהעבודות יוצרות צורך לכך, לרבות דיירים בבניינים הסמוכים והכל על פי הוראות המפקח, נציג המזמין והרשויות המוסמכות.

6.10.12 הקבלן מתחייב להמציא לנציג המזמין ו/או למפקח, תוך 48 שעות מדרישה, את פנקסי כוח האדם באתר העבודה לשם ביקורת, וכן להמציא לדרישת המפקח, מצבת כוח אדם חודשית, שבועית ויומית שתכלול את חלוקת העובדים לפי מקצועותיהם, סוגיהם והעסקתם באתר העבודה.

6.11 כמו כן, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה מחויב הקבלן להעסיק, על חשבונו, מהנדס בניין מוסמך כמהנדס ביצוע ראשי, בעל לפחות 5 שנות ניסיון בפרויקטים דומים, בעל רישיון מרשם המהנדסים והאדריכלים במדור הנדסה אזרחית (להלן - "**המהנדס**"). המהנדס יהיה נוכח באתר, בשעות העבודה באתר וככל שיידרש, יוודא שהעבודות מתבצעות בהתאם להיתר, התכניות והחוק ויהיה חייב בפיקוח מקיף מלא וכולל על ביצוע העבודות בהתאם להוראות כל דין.

המהנדס האחראי באתר מטעם הקבלן יחתום על טופס התחייבות של המהנדס האחראי לביצוע שלד וכן על טופס אחראי לביקורת אשר יצורפו להיתר לביצוע העבודות, בתחילת העבודה. חובת המהנדס מטעם הקבלן לקיים את המדידות והדיווחים לעירייה כנדרש בתקנות התכנון והבנייה ובתנאי ההיתר.

6.12 מובהר בזאת, כי מנהל העבודה, המהנדס, מהנדס המערכות ואחראי הבטיחות אשר יועסקו ע"י הקבלן כאמור, יהיו זמינים בכל עת לצורכי ביצוע העבודות עפ"י הסכם זה. על הקבלן להבטיח הימצאותם של מחליפים בעלי הכשרה וכישורים דומים בכל מקרה של מחלה ו/או מילואים ו/או חופשה ו/או אחר של נציג הקבלן ו/או מנהל העבודה ו/או אחראי הבטיחות

א.דורי בניה בע"מ

ו/או איזה מהמהנדסים כאמור.

6.13 מצא המזמין ו/או המפקח במשך מהלך ביצוע עבודות הבנייה, שהמהנדס ו/או מנהל עבודה ו/או מהנדס המערכות ו/או אחראי הבטיחות ו/או עובד כלשהו של הקבלן, אינם מתאימים לדעתו לתפקידם - יודיע את הדבר לקבלן ועל הקבלן יהיה להחליפו לאלתר.

6.14 הקבלן מצהיר כי הוא בלבד הינו המעביד של מנהל העבודה, המהנדס, מהנדס המערכות, אחראי הבטיחות וכל הצוות הניהולי, הפועלים וכל המועסקים על ידו ומטעמו והוא לבד נושא באחריות ובכל החובות המוטלים על המעביד עפ"י חוק הביטוח הלאומי או עפ"י כל חוק אחר והוא מתחייב לקיים את כל חובותיו החוקיות בהתאם לדיני עבודה ולכל דין.

הקבלן מתחייב בזה לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהוא חייב בהם עפ"י חוק הביטוח הלאומי, תשי"ד – 1954, ובהתאם לכל תיקון מאוחר יותר, עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים ו/או שיועסקו על ידו בביצוע העבודה לפי הסכם זה ובמשך כל תקופת העבודה הנדונה.

6.14.1 לביצוע הבנייה יעסיק הקבלן עובדים עפ"י הוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט - 1959, ולתקנות שהותקנו על פיו וכל שינוי להם ו/או תיקון שיבוא במקומם או עפ"י הוראות כל חוק אחר בדבר העסקת עובדים, ישלם שכר עבודה ויקיים את תנאי העבודה, הכל בהתאם לקבוע בהסכמים הקיבוציים החלים ועפ"י כל דין.

6.14.2 הקבלן מתחייב לשלם בעד עובד שהועסק על ידו בביצוע הבניה את כל המיסים, לרבות מס הכנסה, וכן את כל התשלומים לקרנות ביטוח סוציאלי ולשירות התעסוקה בשיעור שייקבע לגבי אותו העובד עפ"י ההסכמים הקיבוציים החלים ועפ"י כל דין.

6.14.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל יובהר, כי הקבלן יעסיק אך ורק עובדים ישראלים או עובדים זרים שהעסקתם אושרה על-ידי משרד העבודה ו/או על פי כל דין.

הקבלן ישא בכל אחריות אזרחית ו/או פלילית הנוגעת להעסקת עובדים זרים ו/או שוהים בלתי חוקיים ולמזמין לא תהיה כל אחריות בעניין. אם וככל שהמזמין יחויב בקנסות בגין מעשים ו/או מחדלים של הקבלן כאמור לעיל, ישא הקבלן בכל קנס ו/או הוצאה כאמור מיד עם קבלת דרישה ראשונה מצד המזמין.

6.15 הקבלן מתחייב לספק, על חשבונו, את כל הציוד, המתקנים, החומרים, כלי-העבודה, הכלים, האביזרים, המכונות, המכשירים, הציוד, המוצרים וכל דבר אחר, ללא יוצא מן הכלל, באיכות ובכמות המספיקים וכל הדברים האחרים, ללא יוצא מן הכלל, באיכות גבוהה ובכמות הנדרשת, לביצועה היעיל של הבנייה בקצב הדרוש לפי המובן והכוונה האמיתית של התכניות, השרטוטים, תיאורי העבודה והמפרטים, ולהביא את כל הדרוש למקום בו מתבצעות עבודות הבנייה, לרבות משאבות, עגורנים, מנופים, מעליות, פיגומים, כלים וציוד עזר מכל סוג שהוא, חומרי בניין מסוגים שונים וכל האמצעים הדרושים לביצוע העבודות ויתר התחייבויותיו של הקבלן עפ"י הסכם זה (הכל להלן ביחד - "**הציוד**").

6.16 מבלי לגרוע מהאמור לעיל כוללות התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה את ביצוע העבודה כולה ובשלמות על חשבונו ועל אחריותו לרבות את בניית המגדל ובנייתן והשלמתן של היחידות ושמירה על שלמותן עד למסירת החזקה בכל היחידות לידי הבעלים וכן את כל עבודות הפיתוח על פי התוכניות ו/או כפי שתידרשנה ע"י עיריית תל אביב ו/או חברת י.ה.ל. כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר, לרבות בגין התקנת קווי מים, גז, ביוב, תיעול והתקנות קווי חשמל, תשתית, כבלים, טלפון טל"כ, הביצוע רחבות כיבוי אש ודרכי גישה אליהן וכו', כולל התחברות לרשת העירונית ולאספקת שירותים עד או סמוך לגבולות המגרש, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה.

6.17 הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לקבל מאת הרשויות המוסמכות טופס 4, אישור אכלוס ותעודת גמר וכל יתר האישורים הנדרשים ו/או שידרשו על פי כל דין במהלך בנייתם של המגדל והיחידות ועד השלמתם ומסירתם לבעלים, לרבות בכל הכרוך בנוכחות בעת ביקורת הרשויות והכנת כל הדרוש לצורך הביקורת ובעקבותיה.

כל ההוצאות והתשלומים בגין האישורים והמסמכים כאמור בסעיף זה יחולו על הקבלן וישולמו על ידו, ובלבד שהמזמין יבצע את כל המוטל עליו לצורך קבלת אישורים אלו לרבות תשלום האגרות והמיסים החלים עליו כלפי הרשויות.

א.דורי בניה בע"מ

6.18 במשך כל זמן ביצוע העבודות ולרבות במהלך ביצוע תיקונים בתקופות הבדק, ישא הקבלן לבדו באחריות לשמירה קפדנית על מלוי הוראות כל דין החלות על ביצוע העבודות, ויהיה אחראי לכך שיקוימו באתר כל ההוראות הקשורות בביצוע העבודות ושמירתם של תקנים וסדרי בטיחות נאותים, ובכלל זאת בנוגע להעסקת עובדים זרים ושימוש בציוד מכני הנדסי כבד.

6.19 הקבלן משחרר בזאת את המזמין ו/או כל מי מטעמו לרבות את המפקח מאחריות לכל נזק, לרבות נזקי גוף, דרישה ו/או תובענה שתוגש כנגדם, בגין הפרת כל הוראה מהדין ו/או כלל בטיחות, למעט אם נגרמו בכוונת זדון.

6.20 מבלי לגרוע מכלל הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין, הקבלן יפצה ו/או ישפה את המזמין ו/או כל מי מטעמו לרבות המפקח, בגין כל סכום שיחויבו לשלמו בשל או בקשר לכל הפרה על ידי הקבלן או מי מטעמו של הוראות הדין וכללי הבטיחות. המזמין יהא זכאי לגבות סכומים כאמור מכל ערבות ו/או בטוחה שתהיה מופקדת בידו באותה עת או בדרך של קיזוז מהתמורה או בכל דרך אחרת, כפי שימצא לנכון.

6.21 הקבלן מסכים, מתחייב ומצהיר כי התמורה המלאה בגין ביצוע העבודה, העבודות, החומרים, האביזרים וכל יתר התחייבויותיו של הקבלן שעפ"י הסכם זה, הנה התמורה כמפורט בסעיף 11.1 להלן - אשר נקבעה כמחיר פאושלי, לאחר שהקבלן בדק את טיב והיקף העבודות על פי ההסכם והנספחים לו וכן את המגרש והאתר וסביבתם וכי על סמך הסכמת הקבלן נקבעה התמורה באופן סופי (פאושלי) ללא מדידה, וכי הבעלים לא יהיו חייבים לשלם, ולקבלן לא תהיה זכות לדרוש ולקבל מהבעלים סכומי כסף נוספים, עבור ביצוע העבודה או כל חלק ממנה מעבר לסכום התמורה, למעט במקרים בהם זכאי הקבלן לתוספת עקב שינויים בתוכנית, במפרטים ו/או כל שינוי המזכה בתוספת תשלום לקבלן במפורש עפ"י הסכם זה והכל מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.17 לעיל.

6.22 הקבלן מתחייב לבצע כל הוראה והוראה כאמור בהסכם זה, לרבות ביצוע פעולות והימנעות מביצוע פעולות, והכל בזריזות, במיומנות מקצועית, והכל תוך מיצוי כל האפשרויות העומדות לרשותו, ואין הקבלן רשאי, בשום שלב, לעכב ביצוע פעולה או לעכב הימנעות מביצוע פעולה, בגלל חילוקי דעות עם הבעלים ו/או עם המפקח ו/או עם מי מטעמם.

6.23 הקבלן מתחייב לבצע הריסה של כל הבנוי ו/או הקיים על המגרש קודם לעלייתו לשטח עפ"י צו התחלת העבודה, ולפנות את כל ההריסות והפסולת כאמור בסעיף 6.28 להלן, על אחריותו ועל חשבונו. בנוסף מתחייב הקבלן לבצע על אחריותו ועל חשבונו, עקירת ופינוי העצים הקיימים באתר וככל שנדרשים היתרים ו/או אישורים מהרשויות המוסמכות הוא מתחייב לקבלתם טרם ביצוע העקירה והפינוי.

6.24 הקבלן יספק בכל מהלך הבניה שירותי הרמה ושינוע עם מנוף ומעלית השירות במידת האפשר ובתאום מראש של המועדים, לציוד ובכללם לוחות גבס שיבקשו הבעלים להכניס לתוך יחידותיהם, כשהתשלום בגין כך כלול בתמורה כהגדרתה בסעיף 11.1 והכל בתאום עם המפקח. באחריות הקבלן לוודא כי הציוד והחומרים המוכנסים ליחידות יסודרו בהתאם לעומס השימושי ולחוזק התקרה במועד ההעמסה. הקבלן מתחייב לבצע תמיכות נוספות לתקרות במידת הצורך.

6.25 **<u>חיבור למים</u>**

6.25.1 בנוסף לאמור לעיל ולהלן, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר הקמת תשתית מים במותחם במסגרת העבודות, הקבלן ידאג על אחריותו ועל חשבונו, לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים לצורך חיבור מים לפרויקט במשך הבניה, ויתחבר למקור מים אשר יקבע על ידי מנהל מחלקת המים של הרשות המקומית, ושיהיה סמוך למקום ביצוע העבודה. ההוצאות בגין ההתחברות למקור המים, לרבות האגרות החלות בגינו, והשימוש השוטף במים לצרכי העבודות יחולו על הקבלן.

6.25.2 הקבלן ינקוט באמצעים הדרושים כדי להבטיח איגום במקום ביצוע העבודה של מים המיועדים לבניה, בכמות מספקת לפחות לשני ימי עבודה, בכל תקופת ביצוע העבודה לפי הסכם זה.

6.25.3 הקבלן יתקין מד מים, אשר דרכו יסופקו מים למקום ביצוע העבודה ודרכו יסופקו מים גם לקבלנים אחרים המספקים שירותים במקום ביצוע העבודה. הקבלן ישא בהוצאות צריכת המים שלו ושל קבלני המשנה באופן מלא, אשר תימדד על פי מד המים.

א.דורי בניה בע"מ

6.25.4 הקבלן יוודא כי אספקת המים נעשית בלחץ המתאים, תוך עמידה בצרכים המתעוררים בביצוע עבודות הקבלן וגורמים אחרים שיעסיק המזמין, ותוך הקפדה על ניקוז נאות ו/או נדרש בסמוך לכל מקור מים. במידת הצורך יתקין הקבלן משאבות מים להעלאת המים בלחץ מתאים לקומות העליונות.

6.25.5 הקבלן יבצע סידורי בטיחות להגנת האתר בפני נזקים העלולים להיגרם עקב העבודות, יבצע סידורי הגנה מקובלים מפני שיטפונות של האתר ויעשה את כל שאר ההכנות הנדרשות כדי לבצע את העבודה.

6.25.6 היה והמזמין יספק לקבלן מד מים ו/או משאבות מים ו/או מים בכל דרך שהיא, וכן אם המזמין ישא בכל הוצאה המוטלת על הקבלן לפי סעיף זה, רשאי המזמין לקזז עלויות אלה מהתמורה המגיעה לקבלן לפי הסכם זה.

6.25.7 מיד עם דרישת נציג המזמין ו/או עוה"ד, בכל עת שהיא, יעביר הקבלן, על אחריותו על חשבונו את מונה המים ע"ש המזמין, לפי העניין, ככל שהמונה נרשם על שם הקבלן.

6.26 **<u>אספקת חשמל</u>**

6.26.1 בנוסף לאמור לעיל ולהלן, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר הקמת תשתית חשמל באתר במסגרת העבודות, הקבלן ידאג, על אחריותו ועל חשבונו, לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים ויגרום להשגת חיבור חשמל מתאים לצורכי ביצוע העבודה כולה, ובכלל זאת עבודות החשמל במסגרת העבודה, ועבודת שאר הגורמים שיועסקו על ידי המזמין במקום ביצוע העבודה, לרבות מוני חשמל, קווי חשמל לכל רחבי מקום ביצוע העבודה, הארקות ולוחות חשמל כפי שנדרש ולרבות חשמל להרצת והפעלת המערכות לטופס 4 כולל אינטגרציית מערכות.

6.26.2 הקבלן יוודא קיום כוח במידה מספקת לביצוע עבודות כל הקבלנים, תאורה מספיקה במקום ביצוע העבודות, תאורת התמצאות מלאה בכל שטחי המגדל, העבודה כולל המבנה ובמיוחד מרתפים, חדרי מדרגות ומקומות חשוכים וכן תאורה מיוחדת במקרה של ביצוע עבודות בלילה. בכל אזור עבודה על הקבלן להכין לוח חשמל תלת-פאזי מוגן אשר משם יוכלו קבלני המשנה וקבלנים אחרים לקבל חשמל, באופן בטוח ובכמות מספיקה.

6.26.3 הקבלן ינקוט בכל האמצעים הדרושים להבטחת אספקת חשמל חליפית, לרבות על ידי התקנת גנראטורים והפעלתם על חשבונו, ולא יהיה זכאי לכל הארכת לוח זמנים או טענה אחרת עקב קשיים בסדירות ורציפות אספקת החשמל למקום ביצוע העבודה.

6.26.4 כל ההוצאות הכרוכות באספקת החשמל וצריכתו על ידי הקבלן וקבלני המשנה לרבות בגין הרצת והפעלת המערכות יחולו על הקבלן.

6.26.5 היה והמזמין יספק לקבלן חשמל בכל דרך אחרת, וכן אם המזמין ישא בכל הוצאה המוטלת על הקבלן לפי סעיף זה, רשאי המזמין לקזז עלויות אלו משכר הסכם זה.

6.26.6 מיד עם דרישת נציג המזמין ו/או עוה"ד, בכל עת שהיא, יעביר הקבלן את על אחריותו על חשבונו את מונה החשמל ע"ש המזמין, ככל שהמונה נרשם על שם הקבלן.

6.27 **<u>מדידות</u>**

6.27.1 מיד עם קבלת צו התחלת עבודה וכחלק מביצוע העבודה, יזמן המזמין מודד מוסמך אשר יקבע ויסמן נקודות קבע לכל פינות המקרקעין (להלן - "**נקודות הקבע**"). הקבלן יבטן את נקודות הקבע ויאבטח אותן באופן שיוכל לשחזרן בעתיד.

6.27.2 הקבלן ימציא למפקח אישור מודד מוסמך מטעמו על כך שקיבל את נקודות הקבע, וזאת בתוך 14 ימים מקבלת נקודות הקבע מאת המודד מטעם המזמין, כמו-כן שהנקודות עוגנו ואובטחו כראוי וזאת לאחר שבדק כי הינן במקומן הנכון כפי שנמסרו לו ע"י המודד מטעם המזמין וסומנו כראוי וכן עליו לדאוג לקבלת אישור הסימונים מאת מהנדס הרשות המקומית והמפקח.

א.דורי בניה בע"מ

6.27.3 הקבלן יהיה אחראי לסימון הנכון והמדויק של העבודה ולנכונות הגבהים, המימדים וההכוונה של חלקי העבודה בהתחשב עם נקודות הקבע, בין אם כל אלה בוצעו על ידו בין אם בוצעו על ידי אחרים. הוצאות סימון יחולו על הקבלן.

6.27.4 כל המדידות, ההתוויות והסימון יבוצעו על ידי הקבלן ועל חשבונו, ואם נעשו כבר ע"י גורמים אחרים, ייבדקו או יושלמו על ידו, לפי העניין והנסיבות.

6.27.5 הקבלן ישמור על קיומן ושלמותן של נקודות הקבע. ניזוקו, נעלמו או טושטשו נקודות הקבע, על הקבלן לחדשן על חשבונו. כל אימת שיידרש לכך ע"י המפקח, יאפשר הקבלן למפקח להשתמש בנקודות הקבע לביקורת העבודה.

6.27.6 לביצוע כל האמור בסעיף זה יעסיק הקבלן על חשבונו מודדים מוסמכים, אשר ישתמשו במכשיר אלקרו-אופטי (כגון: דיסטומט) ויספק על חשבונו את כל מכשירי המדידה הדרושים מאיכות גבוהה. על הקבלן לדאוג להימצאותם של מכשירי מדידה באתר שיועמדו גם לרשות המפקח.

6.27.7 לפני ואחרי ביצוע יסודות הבניין יגיש הקבלן למפקח אישורים של מודד מוסמך לגבי סימון היסודות.

6.27.8 לאחר יציקת כל רצפה בבניין לרבות ובפרט רצפת מרתף תחתון, קומת 00 וגג הבניין, יגיש הקבלן למפקח אישור של מודד מוסמך לגבי התאמת מידות הרצפה היצוקה, גובהה והאלכסונים של כל החלקים המלבניים של הרצפה, למידות סימון הבניין.

6.27.9 בגמר בניית המרתף ובגמר כל עבודות השלד יגיש הקבלן למפקח תכנית מצב קיים חתומה על ידי מודד מוסמך למכלול העבודות שבוצעו תוך הדגשה בתכניות של כל הסטיות מהתכניות המקוריות (דיווח חריגים).

6.27.10 מוצהר ומוסכם בזה כי אין הקבלן יכול להסתמך על מדידה בתכניות ועליו להתייחס אך ורק למידות הרשומות בהן במפורש.

6.27.11 מובהר, כי הקבלן יהיה אחראי לתיקון כל שגיאה ו/או טעות ו/או סטיה שתהיה, ככל שתהיה, באיזה מבין העבודות, שבוצעו על ידו, עקב טעות ו/או שגיאה שנפלה באיזה מבין הסימונים הכלולים במפה המצבית ו/או באיזה מבין הסימונים הקבועים בשטח האתר ואשר לא התגלתה על ידו ו/או עקב מחדלו לשמור ו/או לחדש איזה מבין הסימונים הנ"ל ו/או עקב מחדלו לבצע מדידה מדויקת של כל חלק מהעבודות ו/או עקב מחדלו לבצע את כל המדידות והסימונים הדרושים לביצוע המבנה.

קבע המפקח כי הקבלן שגה ו/או טעה ו/או סטה בביצוע איזה מבין העבודות מחמת קרות אחת או יותר מהסיבות המנויות בפסקה הראשונה דלעיל בסעיף זה - יהיה חייב הקבלן לתקן את הסימון הרלוונטי ו/או לחדשו ו/או לבצע מדידה חדשה ו/או לבצע את המדידה והסימונים החסרים, הכל לפי העניין, וכן לתקן את השגיאה ו/או הטעות ו/או הסטיה שביצע בעבודה, לרבות להרוס ולבנות מחדש את החלק הרלוונטי במבנה ו/או את העבודה הרלוונטית, הכל על חשבונו ובהתאם להוראותיו של המפקח.

6.27.12 ככל שיתבקש ע"י המזמין, מתחייב הקבלן למסור לקבלן אחר, שהמפקח יפנה אותו אליו, את כל סימוני נקודות הקבע של המקרקעין וקווי הבניין של הפרויקט וכן את כל סימוני חלקי העבודות, הקבועים באתר העבודה, וזאת באופן ראוי ומסודר, בהתאם להנחיות המהנדס ו/או המפקח ו/או המזמין וכתנאי לקבלת התשלום האחרון מתשלומי התמורה.

6.27.13 הקבלן ידאג להוציא, על חשבונו, תכניות מדידה ו/או אישורים של מודד מוסמך, כפי שיידרשו, לצורך קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר מהרשות המקומית.

6.27.14 מובהר כי אספקת אישור מודד מוסמך על ידי הקבלן לעבודות המפורטות לעיל מהווה תנאי מוקדם לאישור חשבון על ידי המפקח.

6.28 **<u>פינוי פסולת ועפר</u>**

6.28.1 ידוע לקבלן כי כל המחצבים, החומרים והאדמה המצויים במגרש הינם נכסי מדינה על פי דין, ובמידה שאינם כאלה הרי שהם נכסי המזמין, לכל דבר ועניין.

א.דורי בניה בע"מ

הקבלן לא יהיה רשאי לעשות בהם כל שימוש וממילא לא יהיה רשאי להוציאם מהאתר אלא אם קיבל הוראה מפורשת מאת המפקח לכך מראש ובכתב.

יורה המפקח על הוצאת אדמה ו/או מחצבים ו/או חומרים כאמור מהאתר, יוציאם הקבלן על אחריותו על חשבונו למיקום שעליו יורה המפקח ו/או הרשות המקומית.

וככל שתהא תמורה כספית בגין האדמה יהא זכאי לה הקבלן.

6.28.2 בכל מקרה של הוצאת אדמה מהאתר, באישור המפקח כאמור לעיל, הקבלן יהיה אחראי לערוך על חשבונו ועל אחריותו תחשיב לגבי כמות האדמה הנדרשת למזמין לצורך הקמת הפרויקט, על מנת שכמות זו תושאר באתר.

6.28.3 הקבלן, על אחריותו ועל חשבונו, יפנה מיד ממקום הפרויקט את העפר, החומרים העודפים והפסולת ולא יצבור אותם במקום המבנה, פרט לחומרים ועפר שנקבע לגביהם במפורש על ידי המפקח ו/או המזמין כי עליו לאחסנם במקום.

6.28.4 הקבלן מתחייב לפנות את החומרים ו/או הפסולת הנ"ל על פי כל דין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה וע"י כל רשות מוסמכת אחרת, לקליטת פסולת ולהמציא למפקח את אישורי הקליטה באתר כאמור. הקבלן יהיה אחראי בפני המזמין לכל תביעה, דרישה ו/או נזק לאיזה צד שהוא עקב הוצאת קרקע, הריסות, פסולת, אשפה, עודפים, חומרים ומוצרים אחרים מכל סוג, על ידי הקבלן או מטעמו מחוץ למקום הפרויקט.

6.28.5 היה ותמצא באתר פסולת המכילה אסבסט, יודיע על כך הקבלן למפקח ולמשרד להגנת הסביבה לצורך פינוי האסבסט בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה ובליווי מפקח מטעמו. מובהר כי לא תשולם לקבלן תוספת בגין האמור בסעיף זה והעלות בגין פנוי פסולת כאמור כלולה בתמורה.

6.28.6 ככל ותידרש שאיבת מי תהום ישא הקבלן בכל העלויות הנדרשות ויבצע את העבודה במסגרת העבודות נשוא הסכם זה והמזמין ישא אך ורק בעלות האגרות בגין שאיבת מי התהום כאמור.

6.28.7 בגמר ביצוע העבודות מתחייב הקבלן לפנות, על אחריותו ועל חשבונו, כל פסולת, שיירי בניה, מחסנים, ציוד וחומרים אחרים, ולהשאיר את המקרקעין, והבניין נקיים לשביעות רצון המזמין.

6.28.8 הקבלן ישפשף וינקה במים וסבון את כל הרצפות המשטחים, הדלתות והחלונות, יוריד כל כתמי צבע ונוזלים אחרים וכן סימנים ועקבות לכלוך אחרים מחלקי העבודה ועליו להשאיר את כל העבודות מושלמות ואת הבניין מוכן לשימוש מיידי.

6.28.9 כל העלויות בגין פינוי הפסולת לרבות תשלום אגרת פינוי פסולת, הטמנתה ו/או סילוקה יהיו ע"י הקבלן ועל חשבונו.

6.29 **<u>הכנת האתר לביצוע העבודות</u>**

6.29.1 מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, מתחייב הקבלן לבצע את כל עבודות ההכנה הדרושות לביצוע העבודות לפי הסכם זה וכמתואר במפרט שטחים ומתקנים ציבוריים **<u>נספח ב'1</u>**, ובכלל זה להקים באתר הבנייה מחסנים ושאר מבנים ארעיים, במיקומים שיתואמו עם המפקח, ולרכז בהם את כל הציוד והחומרים הדרושים לעבודות, הכל על חשבונו ואחריותו.

6.29.2 תוך 7 ימים מיום הוצאת צו התחלת עבודה ימציא הקבלן למפקח את תכנית ההתארגנות באתר. התכנית תכלול סימון הגידור, נקודות כניסה לאתר ויציאה ממנו, הסדרי תנועה זמניים, שילוט, מקומות האחסון, משרדי אתר, שירותי עובדים, נקודות הזנת מים וחשמל הסדרי תנועה וכיוצ"ב. התוכנית תתייחס לשלבי העבודה השונים של הקבלן. התוכנית תהיה חתומה ע"י אחראי הבטיחות מטעם הקבלן.

6.29.3 כמו כן, הקבלן מתחייב להתקין דרכים זמניות באתר, הדרושות (ככל שדרושות) לביצוע העבודה ולבצע כל פעולה אחרת לצורך הכשרת קרקע האתר וסביבתה לביצוע העבודה, הכל על חשבונו ואחריותו.

א.דורי בניה בע"מ

6.29.4 מיד עם כניסת הקבלן לאתר, ובתחילת התארגנותו באתר, יבנה, יתקן ויתחזק הקבלן על אחריותו ועל חשבונו, גדר היקפית ושערים בהתאם לתנאי השטח באתר ובגבולות המגרש, והכול – לפי חוקי הבטיחות, הוראות המפקח ו/או כל רשות מוסמכת. הגדר תבוצע על פי היתר הבניה ולכל הפחות, תהיה אטומה, מפח איסכורית חדש מכופף צבוע לבן בגובה של 2.5 מ' נטו מעל פני הקרקע. הקונסטרוקציה הנושאת של הגדר תהיה מפרופילים וצינורות מגולוונים, הגדר תקובע בקרקע בצורה שתשמש במהלך כל זמן בנית הפרויקט. השער מקונסטרוקציית פלדה מגולוונת עם כיסויי פח – ברוחב 6.0 מ' כולל מנעול. הקבלן מתחייב לתחזק את הגדר כולה במשך כל זמן ביצוע העבודה, לרבות חידושה והעתקתה מעת לעת על פי הצורך ויוודא כי לא תהווה מפגע בטיחות. במועד מסירת השטחים הציבוריים למזמין יעבירה הקבלן למזמין כשהיא תקינה, שלמה ומתפקדת ליעודה, ככל שלא הורה המפקח ו/או המזמין על הסרתה.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי שימוש בשטחים מחוץ למגרש לצורכי התארגנות, אחסון, העמדת עגורן וכיוצ"ב, ככל שיתאפשרו על ידי הרשויות המוסמכות, אם בכלל, ייעשה על חשבון הקבלן ובאחריותו. הקבלן יהיה אחראי לבדו לקבל את כל האישורים הנדרשים לשם כך (בעל הקרקע, משטרה, רשות מקומית וכיוצ"ב) ויציגם למפקח עם דרישתו. מובהר כי אין המזמין מתחייב כי ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחי התארגנות מחוץ לשטח מגדל A כאמור.

6.29.5 זאת ועוד, הקבלן מתחייב להקצות באתר משרדים, שישמשו בלעדית את המפקחים, במיקום ובשטח שיתואם עם המפקח, משרד נוסף ובו כל הציוד המפורט להלן עבור המפקח מטעם חברת יה"ל, וכן משרד נוסף שישמש בלעדית את מנהל העבודה והמהנדס באתר, חדר שישמש לישיבות בין נציג המזמין לבין נציגי הקבלן ובו שולחן וכסאות לפחות ל- 10 אנשים. הקבלן מתחייב להכשיר שטחי חניה בכמות מספקת לעובדי הנהלת האתר.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להקים בצמוד לחדרי המפקח מטבחון אשר יכלול כיור וברז מים, משטח צמוד לכיור בשטח של 1.5 מ"ר ומתקן למים קרים וחמים וכן שירותים, שישמשו בלעדית את עובדי הנהלת האתר וקהל המבקרים במשרדי המפקחים.

הקבלן מתחייב לצייד את כל חדרי המשרדים הנ"ל בשילוט ובריהוט מתאים ובמיכון משרדי תקין ומספק, כגון: כסא מנהל ו-2 כסאות אורחים בכל אחד מהחדרים, מכונת צילום, מחשבים בחדרי המפקח, בחדר מהנדס הביצוע, ולכל הפחות, מדפסות, מכשיר פקסימילייה, חיבורים מהירים לאינטרנט בשיטת ADSL בקצב של 5 מגה בייט לפחות וחשבון מתאים בבזק ואצל ספק אינטרנט מורשה.

במחשבי המפקח תתוקן מערכת מחשוב מודרנית ועדכנית לרבות עכבר אופטי, מסכי 19 אינץ', מדפסת לייזר, UPS, מערכת הפעלה Windows XP pro. המחשב יצויד בתוכנות בסיסיות הבאות (לרבות רישיונות) OFFICE XP, MS PROJECT XP האחריות על תקינות מערכת המחשב חלה על הקבלן. במקרה של תקלה במערכת, יגיע טכנאי מחשבים מטעם הקבלן בתוך 24 שעות. במידה ולא יגיע טכנאי במועד, רשאי המפקח להזמין טכנאי אחר ולחייב את הקבלן בעלות התיקון.

הקבלן מתחייב להתקין מזגנים במשרדי המפקחים ומזגן נוסף בחדר הישיבות האמור לעיל.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להתקין, על חשבונו, 4 קווי טלפוניה באתר לטלפון ולמכשיר פקס, אשר ישמשו את המפקחים באופן בלעדי וקו טלפוניה נוסף ליתר עובדי הנהלת האתר.

הקבלן מתחייב לסלול שביל גישה מבטון משער הכניסה הנ"ל ועד למשרדי האתר.

מובהר, כי הקבלן ישא בלעדית בכל הוצאות הארנונה ותשלומי החובה אחרים לעירייה בגין המשרדים הנ"ל, ישא בלעדית בכל הוצאות המים, החשמל, הטלפון וכיוצ"ב הוצאות בקשר עם המשרדים הנ"ל, ישא בכל ההוצאות בקשר עם הריהוט והמיכון המשרדי הנ"ל והציוד המתכלה וישא בלעדית בכל הוצאות האחזקה והניקיון היום יומי של המשרדים הנ"ל.

עוד מובהר כי במידה והקבלן לא ישלים את התקנת משרדי המפקחים במועד הקבוע, כולם או חלקם, יהיה רשאי המפקח לקזז כל סכום מחשבון הקבלן לצורך השלמתם.

א.דורי בניה בע"מ

6.30 הקבלן יבצע ויתקין על חשבונו תוך שבועיים מקבלת צו התחלת העבודה, שלט מואר באתר, בהתאם להנחיות שלהלן, במיקום שייקבע ע"י המפקח ו/או המזמין. השלט יהיה בשטח של לפחות כ- 20 מ"ר, מנוסח ומעוצב (לרבות גוונים, תמונות, הדמיות וכיו"ב) על-פי הוראות מוקדמות בכתב של המזמין ו/או המפקח. שלט מואר נוסף ובמידות זהות יציב הקבלן על חשבונו על העגורן אותו יפעיל הקבלן במקרקעין ועליו שם, לוגו ופרטי קבוצת חג'ג'. כמו כן, יציב הקבלן, שלטי אזהרה ושלטים אחרים הנדרשים על פי כל דין לרבות בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (הצבת שלטים על ידי קבלנים רשומים), תשל"ו-1976, אשר יכללו את שמות היועצים והמתכננים הקשורים לפרויקט וכן יכלול הדמיה של הפרויקט וכן שלטים באופן, במידות ובכמויות שידרוש המפקח ו/או נציג המזמין.

מובהר, כי כל זכויות השילוט ושטחי הפרסום על הגדר שתבנה על-ידי הקבלן סביב אתר העבודות או בקשר עם ביצוען, יהיו שייכים באופן בלעדי למזמין.

המזמין יהא רשאי לדרוש הצבתם של שלטי פרסום נוספים במקרקעין ובמקרה כאמור ישא המזמין בעלות ההקמה ואגרות השילוט של השלטים הנוספים. למען הסר ספק יובהר, כי הקבלן לא יהא רשאי להציב כל שלטי פרסום מטעמו במקרקעין למעט פרטי הקבלן על מנופי הקבלן.

השלטים ייקבעו במקומם בצורה בטוחה ויציבה, כשהם מוגבהים ממפלס הרחוב, כפי שיקבע המהנדס מטעם הקבלן ו/או המפקח ויוארו בלילה.

הקבלן ישא על חשבונו בתשלום הארנונה ו/או אגרות שילוט או אגרות רישוי לשלטים, במידה ותהיה דרישה כזו ויהא אחראי לקבלת כל רישיון ו/או היתר הנדרש להצבתם. הקבלן מתחייב כי הצבת השלטים והשימוש בהם לרבות תאורת השלטים תהא בהתאם לכל דין מבלי שיהא בה כדי לגרום למטרד.

הקבלן יפרק ויסלק את השלטים מהאתר ו/או מהבניין עם גמר ביצוע העבודות לפי הסכם זה, אלא אם נקבע אחרת או אם הורה לו נציג המזמין אחרת.

6.31 הקבלן יהיה רשאי לשנות חלק משיטת הבניה לצורך קיצור לוח הזמנים לסיום הבניה ו/או מכל שיקול מקצועי אחר, ובלבד שקיבל את אישור המפקח ואישור המזמין מראש ובכתב לשינוי כאמור. המזמין ו/או המפקח יהיו רשאים לסרב מכל סיבה שהיא ומבלי שתחול עליהם כל חובת נימוק. ניתן אישור המפקח והמזמין בכתב לשינוי שיטת הבניה כאמור, יבצע הקבלן את שינוי שיטת הבניה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, לרבות הוצאות שכר טרחת מתכננים, הוצאות העתקות אור וכל הוצאה אחרת בין במישרין ובין בעקיפין הקשורה לשינוי שיטת הבניה כאמור.

6.32 הקבלן יבצע, על חשבונו, את כל דרכי הגישה, דרכים זמניות באתר ובסמוך לו לרבות משטחי העבודה הנדרשים לו לצורכי עבודתו ובהתאם להוראות המפקח, כולל אחזקתם התקינה. דרכי הגישה והדרכים הזמניות תוסרנה על ידי הקבלן על אחריותו ועל חשבונו עם סיום הפרויקט או בהתאם להוראת המפקח.

6.33 הקבלן יהיה אחראי לשמירת האתר (בין בהצבת שומר ובין בכל דרך אחרת) בכל שעות היממה וכן בימי חופשה ומנוחה ובימי שבתון. כמו כן, הקבלן יהיה אחראי וידאג לסגירה זמנית ולנעילה של כל חלק מהמבנה בשלבי ביצוע עבודות הגמר והמערכות עד מסירתם למזמין. אם השמירה תהיה תנאי לביטוח האתר, הקבלן ימלא בקפדנות אחר דרישותיה של חברת הביטוח בכל הקשור לשמירה באתר.

במסגרת שמירת האתר יהא אחראי הקבלן לשמירה על מקום המבנה וחלקי המבנה שבוצעו וכל העבודות והחומרים, ביום ובלילה, וכן על העבודות והחומרים של הקבלנים והגורמים האחרים העובדים באתר במשך כל תקופת הקמת המבנה ועד למתן תעודות השלמה לכל העבודות.

6.34 הקבלן ימנע מאנשים זרים את אפשרות הכניסה למקום המבנה אך זאת מבלי למנוע מנציגי הרשויות המוסמכות להם יש סמכות וצורך להיכנס למקום המבנה, גישה למקום המבנה, ובלבד שקיבל לכך אישור מראש ובכתב מהמפקח.

6.35 הקבלן לבדו אחראי לתאום עבודותיו עם כל הרשויות הנוגעות לבצוע העבודה, ויקבל במידת הצורך את הנחיותיהן או אישורן.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל ידוע לקבלן, כי המזמין התחייב כלפי ממ"י כי בכל מקרה בו תידרוש ממ"י ו/או מי מטעמה, כניסה למגרש לצורך ביצוע עבודות התאמה וחיבורים של שטחים ועבודות הנכללים במתחם דרום הקריה ו/או במגרש ו/או בקווי התפר שבין המגרש

א.דורי בנייה בע"מ

לשטחים אחרים ו/או בשטחים סמוכים, יאפשר הקבלן גישה וביצוע עבודות כאמור.

6.36 במקרה שלצורך ביצוע העבודות יהיה צורך ברכישת זיקה קניינית כלשהי, זמנית או קבועה, מבעלי מקרקעין סמוכים/אחרים, הרי שהאחריות להשגתה היא על הבעלים בלבד. למען הסר ספק מובהר בזאת כי האמור בס"ק זה לא יחול על שטחי ההתארגנות של הקבלן אשר ככל ויחרגו מתחומי המגרש תחול האחריות המלאה על כך על הקבלן.

6.37 בכל מקרה של זיהום סביבתי, יעדכן הקבלן, מיידית, את המזמין ובתיאום עם המזמין יעדכנו את הרשויות המוסמכות.

6.38 יתגלו באתר בכל עת שהיא ממצאים הנחשדים להיות עתיקות, יעצור הקבלן את ביצוע העבודות ויודיע על כך למזמין. הפסקת העבודות כאמור משמע כוח עליון ואין בה כדי להקנות כל זכות לשיפוי ו/או לפיצוי למי מהצדדים בכפוף לאמור בסעיף 6.39 להלן.

האמור בסעיף זה יחול בהתאמה גם ביחס להימצאם של חומרים מזהמים ו/או מתקנים תת קרקעיים באתר.

מיד עם התאפשר המשך העבודות ימשיך הקבלן בביצוען.

6.39 למען הסר כל ספק יובהר בזאת כי הקבלן לא יהא זכאי לכל שכר בטלה ו/או השבתה עקב כל עיכוב ו/או איחור בעבודות הנובע מהאמור בסעיפים 6.37 ו- 6.38 לעיל. על אף האמור במקרים כאלה המפורטים בסעיפים 6.37 ו- 6.38 לעיל תחול הארכה במשך ביצוע העבודות בהתאם לקביעת המפקח.

אם ביקש המזמין כי הקבלן ישאיר במקרקעין פועלים ו/או פעילויות מטעמו (לדוגמה: שמירה, ביטוח וכו'), ישא המזמין בהוצאות ישירות וסבירות שיגרמו לקבלן ובלבד שאושרו מראש ע"י המזמין והמפקח וכנגד קבלות. בנוסף, (ועל אף שכבר התקבל אישור איכות הסביבה בדבר העדר זיהום קרקע), באם ידרש פינוי ו/או עבודה בעקבות גילוי זיהום סביבתי כאמור לעיל, הטיפול בנ"ל אינו כלול בתמורה. המזמין יהא רשאי לבצע את הפינוי והעבודה באמצעות קבלן אחר מטעמו.

על אף האמור לעיל מובהר ומוסכם בזאת, כי הקבלן ישא בעלות ביצוע איטום נגד גזים במסגרת העבודות בהתאם לסקר לאפיון זיהום קרקע וגז אשר העתקו רצ"ב כ**נספח א'5** להסכם זה, וכי התמורה ע"פ הסכם זה כוללת עלויות אלו.

6.40 הפרת סעיף 6 על סעיפי המשנה שלו או הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

7 <u>מעמד הקבלן ואחריותו:</u>

7.1 הצדדים מצהירים בזאת כי הקבלן הינו קבלן עצמאי וכי אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שליחות או שותפות ו/או יחסי עובד-מעביד בין הקבלן ובין הבעלים. הקבלן יעסיק מטעמו ועל אחריותו וחשבונו את העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה למיניהם, ככל הדרוש לבניית הבניין, ואלה יפעלו עבור ובשם הקבלן בלבד ועל הבעלים לא תוטל כל אחריות שהיא כלפיהם או בקשר לפעולות או מחדלים שלהם.

7.2 הקבלן בלבד יהיה אחראי לבצוע העבודות והוא יהיה אחראי כלפי כל צד ג' וכלפי הבעלים ו/או מי מטעמם, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או לרכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לכל דין, לרבות כתוצאה ממעשה ו/או מחדל הקשור במישרין ו/או בעקיפין עם הקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני משנה ו/או מי מטעמו. כמו כן, ישפה הקבלן את המזמין בגין כל קנס, הוצאה ושכר טרחת עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות ובמהלכם.

7.3 מיום העמדת המגרש לרשותו של הקבלן ועד מתן תעודת הגמר ומסירת היחידות, יחשב הקבלן כבר-רשות בלבד ואולם הקבלן יהא אחראי לשמירת אתר הבנייה בכלל והבניין בפרט ולהשגחה עליו, ועל המלאכה שנעשתה וכן לשמירת החומרים, הציוד, המתקנים והדברים האחרים שהובאו על ידי הקבלן ו/או עבורו למקום ביצוע העבודה או שהועמדו לרשות הקבלן לצורכי ביצוע העבודה על ידי המזמין או המפקח. בכל מקרה של נזק או אבדן הנובע מסיבה כלשהי, יהיה על הקבלן לתקן את הנזק, על חשבונו הוא, בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמת העבודה יהא הכל במצב תקין ומתאים בכל פרטיו להוראות ההסכם.

א.דורי בניה בע"מ

מבלי לגרוע מן האמור לעיל מתחייב הקבלן להודיע מיידית בעל פה ובכתב, למפקח, לעוה"ד ולנציג המזמין לפי העניין, ולחברת הביטוח המבטחת את עבודות הקבלן על כל נזק שיתגלה באתר ללא קשר לסוג הנזק ו/או הגורם לנזק.

7.4 הקבלן מתחייב לספק על חשבונו, שמירה, גידור, שילוט ושאר אמצעי בטיחות באתר לרבות אלה הנדרשים עפ"י כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה. הקבלן ינקוט באמצעים נאותים כדי למנוע את הכניסה למגרש ולפרויקט ולמקום ביצוע העבודה, לכל אדם שאינו מורשה לכך.

במיוחד יצויין כי הקבלן אחראי למנוע פלישה של כל אדם לרבות פלישה של שוכרים, יחידי המזמין ו/או לקוח ליחידה מיחידות הפרויקט.

7.5 המזמין, נציג המזמין, עוה"ד, המפקח וכל אדם שהורשה לכך על ידם רשאים, בכל עת, בכפוף לכך שישמעו להוראות בטיחות מאת הקבלן ו/או המפקח, להיכנס למגרש ולפרויקט, לבקר באתר ו/או בכל מקום אחר שבו נעשית עבודה ו/או מכינים או מובאים ממנו חומרים, מכונות ומוצרים כל שהם לביצוע העבודות נשוא הסכם זה לכל מטרה שהיא, והקבלן ו/או כל נציג של הקבלן ישתפו פעולה באופן מלא עם מבקרים אלה ויספקו להם כל נתון ו/או מידע שידרש על-ידם.

7.6 הקבלן מצהיר כי בהסכם זה, ולצורך העבודה בהסכם זה, רואה הקבלן עצמו כקבלן עצמאי, כ"**מבצע הבנייה**" וכאחראי על "**מנהל עבודה**" ועל "**המהנדס**" ועל "**מהנדס המערכות**" ועל "**אחראי הבטיחות**" שימונו מטעמו והוא נוטל על עצמו את כל החובות המוטלות על קבלן, על מבצע הבנייה ומנהל העבודה, לפי החיקוקים החלים בעניין לרבות אלה המפורטים בהסכם זה והוא מתחייב לפצות ולשפות את הבעלים על כל תביעה ו/או נזק שייגרם בגין האמור לעיל, וזאת, ככל שעילת התביעה ו/או הנזק נגרמו במישרין או בעקיפין על ידו ו/או ע"י מי מעובדיו ו/או מי מקבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו, לא יאוחר מ- 30 יום מדרישה בכתב של נציג המזמין או עוה"ד.

7.7 הקבלן מתחייב לשמור בקפדנות על הוראות כל דין לרבות הוראות הדין כאמור בסעיפים 6.8, 6.10, 6.10.12 ו- 6.14 לעיל. כן נוטל הקבלן על עצמו את האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד איזה מהבעלים עקב עבירה כלשהי על ההוראות הנ"ל, שנעשתה ע"י הקבלן או אחד מעובדיו או מועסקיו במהלך ביצוע העבודה הנדונה. הקבלן מתחייב לפצות ו/או לשפות את הבעלים על כל תביעה ו/או נזק שייגרם בגין האמור לעיל.

תשלום שהקבלן חייב בתשלומו עפ"י סעיף זה, ישולם לא יאוחר מ– 21 (עשרים אחד) ימים מדרישתו ע"י הבעלים.

7.8 הקבלן אחראי למילוי מדויק של כל תקנות ו/או הוראות העבודה הממשלתיות והמקומיות שיקבעו ע"י הרשויות המוסמכות בקשר לבנייה והוראות הדין כאמור בסעיף 7.7 לעיל. לא תאושרנה תביעות הקבלן על סמך טענותיו שלא ידע את התקנות וההוראות הנ"ל, וכן לא תינתן לו הארכת זמן כלשהי עקב איחור שייגרם בשל כך, מפאת אי מילוין של התקנות וההוראות הנ"ל.

7.9 הקבלן מקבל על עצמו את מלוא האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שיגרמו לעובדיו ו/או כל אדם אחר, הנמצא בשרותו של הקבלן או של קבלן משנה ולכל מי שהוא אחראי לגופו ו/או לרכושו וכן לגופו או רכושו של צד שלישי כלשהו, תוך כדי העבודה ו/או עקב ו/או כתוצאה מביצוע העבודה ו/או בקשר לכך, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, יועצים, אורחים, קבלני משנה ואנשים המבקרים, העובדים המשתמשים והמחזיקים באתר. הקבלן משחרר בזאת את המזמין מכל אחריות או חובה שהיא בקשר לכל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל ומתחייב לשלם כל דמי נזק ו/או פיצוי המגיע על פי דין. הקבלן ינקוט בכל הצעדים למניעת כל נזק כנ"ל.

7.10 הקבלן מתחייב כי בעת בצוע העבודות, לא תהיה כל פגיעה בלתי מקובלת בנוחיות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב, או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כל שהוא. לצורך כך הקבלן יתקין שלטי אזהרה והכוונה וינקוט בכל האמצעים הדרושים על-מנת שלא לפגוע בנוחיות הציבור.

הקבלן לא יאחסן חומרים או ציוד על כבישים, מדרכות, דרכי גישה ומעבר וכיוצ"ב.

בכל העבודות בהן יש צורך בתיאום עם הרשויות לרבות המשטרה, חלים תיאומים אלו על הקבלן ובאחריותו. על הקבלן למזער את הנזק או הפרעה לתנועת המכוניות והאנשים, כמו כן, לבצע את העבודה שלא תפריע לבניינים השכנים וכדי.

א.דורי בנייה בע"מ

7.11 הקבלן משחרר בזאת את המזמין מאחריות בגין כל אבדן נזק ו/או הפסד, שיגרם לקבלן ולרכושו ולרכוש שבשימושו תוך כדי או עקב ביצוע העבודה נשוא הסכם זה.

7.12 בכל מקרה שבמהלך ביצוע העבודות תינזק עבודת הקבלן ויגרם נזק לבניין, למכונות ולציוד הנובע מסיבה כלשהי ולרבות ממחדלי ו/או מעשי הקבלן, יהא על הקבלן לתקנם, על חשבונו, בהקדם האפשרי. לא מילא הקבלן את התחייבויותיו שבסעיף זה, יהא המזמין רשאי, אך לא חייב, לתקן את הנזק על חשבונו של הקבלן ולחייב את הקבלן בהוצאות התיקון. הוראות סעיף זה תחולנה גם על כל נזק שנגרם ע"י הקבלן תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידו בתקופת הבדק, אף לאחר מתן תעודות הגמר. לא מילא הקבלן את התחייבויותיו שבסעיף זה בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שיקבל דרישה או התרעה על כך, יהיו הבעלים רשאים, אך לא חייבים, לתקן את הנזק על חשבונו של הקבלן - ולחייב את הקבלן בהוצאות התיקון.

7.13 בלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן אחראי שכל נזק או קלקול שיגרמו למתקנים, לרבות המערכות התת-קרקעיות והעל-קרקעיות, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון, צינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, שנגרמו ע"י הקבלן תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, בין שהתשתיות היו תשתיות עירוניות ו/או תשתיות של מבנים בחלקות הסמוכות יתוקנו על חשבונו הוא באופן היעיל והמהיר ביותר ולשביעות רצון המפקח ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול במתקנים בכביש, בדרך, במדרכה, בשביל, ברשת המים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון, וצינורות להעברת דלק, מובילים אחרים וכיו"ב, כאמור.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי טרם ביצוע העבודה וכל שלב משלביה על הקבלן לבדוק ולהשיג, את כל המידע לגבי מכשולים עיליים ו/או תת קרקעיים באתר ו/או בסביבתו (כגון: מערכות תת קרקעיות ועל קרקעיות, קווים מובילים, תעלות, מים, ביוב, בורות ספיגה, ניקוז, בזק, טל"כ חשמל וכיוב') ולקבל את כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק לפני התחלת כל עבודה מכל הרשויות המוסמכות, ובכללן רשויות ביוב ומים, בזק, חח"י, טל"כ וכיוצ"ב כל הרשויות ו/או הארגונים ו/או המוסדות הרלוונטיים על אחריותו ועל חשבונו לרבות ותשלום למפקחים מטעם החברות ו/או הגופים המפורטים לעיל, באם ידרש.

הקבלן יתחשב בהשפעתם האפשרית של מכשולים כאמור על ביצוע העבודה ויהיה אחראי לשמירה על שלמותם. במידת הצורך, הקבלן יתמוך אותם זמנית ו/או יבצע את הטייתם הזמנית או הקבועה, תוך תיאום עם הגורמים הרלוונטיים ובאישורם, וישא בכל תשלום או הוצאה הכרוכים בכך. במידה ונגרם עיכוב בביצוע העבודה עקב הצורך בהטיה ו/או בתמיכה כאמור ישא בכך הקבלן.

7.14 הקבלן ישפה את הבעלים בקשר לכל תביעה שתוגש נגד הבעלים, אם תוגש, כולל הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד של הבעלים, בגין כל נזק שיגרם לכל אדם, גוף, רשות ורכוש כתוצאה מפעולותיו וממחדליו של הקבלן, במישרין ו/או בעקיפין ו/או כתוצאה מתביעות שיוגשו נגד הבעלים ע"י עובדים, קבלנים וספקים של הקבלן וכל צדדים שלישיים אחרים בקשר לבניה ולמגרש, כולל פעולות של בניה ושל פיתוח ו/או כתוצאה ממעשים או ממחדלים של הקבלן בקשר עם הסכם זה ו/או הנובעים ממנו במישרין ובעקיפין.

7.15 הקבלן יהיה אחראי לטיב ולאיכות הבנייה של המגדל והיחידות והוא מתחייב לתקן את כל הפגמים והליקויים שיתגלו בפרויקט. אם לא יתקן, כי אז, ישפה את הבעלים מיד עם דרישתם הראשונה, על כל סכום שיידרשו הבעלים לשלם בגין פגמים וליקויים כאמור.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל הקבלן יהא אחראי בכל עת לניקוז מקום המבנה וסביבתו וכן, לנקוט בכל האמצעים כדי ששום רטיבות ממי תהום, גשם, או מי השקיית בטונים, מי בדיקות או כל מים או נוזלים ממקורות אחרים כלשהם, לא תגרום נזקים לעבודות או למבנים שבוצעו ו/או לעבודות בביצועו של הקבלן או בביצוע של קבלנים וגורמים אחרים ו/או למבנים שכנים.

7.16 בנוסף לאחריות הקבלן לטיב החומרים, הציוד, האביזרים (להלן - "**החומרים**") וביצוע העבודות והתחייבותו לשפות את הבעלים מתחייב הקבלן להיות אחראי להתחייבויות שיש ו/או שיהיו לבעלים כלפי רוכשי היחידות מהם ו/או כלפי לקוח, ככל שהתחייבויות אלה נוגעות לעבודות, טיבן, איכותן, אופן ביצוען, מועד השלמתן (בהתאמה ללוח הזמנים המפורט בסעיף 10 להלן), ולטיב הציוד, החומרים והאביזרים ו/או להתחייבויות של הבעלים כלפי רוכשי היחידות ו/או כלפי לקוח שקיומן תלוי בקיום התחייבויות הקבלן כלפי הבעלים לפי הסכם זה. כל עת שתהיה קיימת לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או ללקוח, עילת תביעה

א.דורי בניה בע"מ

כלפי הבעלים בגין התחייבויות של הבעלים כלפיהם ובכלל זה בגין טיב ואיכות הבנייה, הציוד, החומרים והאביזרים ו/או בגין איחור במועד מסירתן ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא עפ"י הסכמי המכר ועפ"י דין יטפל בהם הקבלן על אחריותו ועל חשבונו.

הקבלן יחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב אחריות כלפי המזמין בנוסח הרצ"ב כ**נספח ז'**.

עם זאת, מובהר כי זכויות התביעה של רוכשי היחידות כלפי הקבלן ו/או כלפי לקוח כפופות, הן לתקופת האחריות והבדק שיש לבעלים כלפי הקבלן, והן לתקופת ההתיישנות הקיימת ביחסים שביניהם לקבלן, ובשום מקרה לא יהיו לרוכשי היחידות ו/או ללקוח זכויות תביעה כלפי הקבלן, אלא אם כן, היו לבעלים באותו מועד זכויות תביעה נגד הקבלן, אלמלא מכרו את יחידותיהם.

7.17 הקבלן מתחייב לשאת בעצמו ולשלם כל קנס שיוטל עליו בגין הפרת כל הוראות חוק בגין ביצוע העבודות ופעולתו במקרקעין ולפצות ו/או לשפות את הבעלים בכל מקרה שהקנס יוטל מסיבה כלשהי עליהם לרבות בהתאם לנוסח כתב השיפוי הרצ"ב כ**נספח ו'/4** להסכם זה, והבעלים יהיה זכאי לקזז את כל סכום הקנס שיוטל מכל סכום שיגיע לקבלן.

7.18 הבעלים מתחייבים להודיע לקבלן על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדם כאמור בהסכם זה, תוך זמן סביר ועד 7 ימים ממועד קבלת הדרישה ו/או התביעה כאמור ולאפשר לקבלן לתקן ו/או להתגונן בעצמו לפי הנדרש. כמו כן, מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם הקבלן ו/או ב"כ לפי הנדרש באופן סביר ומבלי שתחול עליהם ו/או על המזמין כל הוצאה כספית ו/או חבות אחרת מבלי לגרוע מן האמור ככל ויבקש הקבלן להעלות בכתב טענותיו, טענות כנגד הבעלים, הוא מתחייב לתאמן עימם מראש אחרת יחוב ביצוג משפטי נפרד לבעלים. ככל שהקבלן אינו יכול לייצג את הבעלים, אם מחמת טעמים הקשורים לקבלן ו/או מחמת טעמים הקשורים בניגוד עניינים בייצוג משותף כאמור, כי אז ישא הקבלן בעלות יצוג הבעלים בנפרד ככל שהינה קשורה להסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ישפה הקבלן את הבעלים בגין הוצאותיהם הסבירות ובכל קנס ו/או פסי"ד בר מימוש שיפסק כנגדם.

8 **תכניות ומסמכים:**

8.1 מיד לאחר חתימת הסכם זה, ינחו נציג המזמין והמפקח את האדריכל והיועצים להשלים את כל התכניות והמפרטים לצורך הבנייה עצמה, לרבות המצאת כל האישורים הנלווים הדרושים. במסגרת זו, סביר כי המתכננים יידרשו לנתונים נוספים מהקבלן ואשר קשורים בסטטוס האתר טרם תחילת העבודות ובמהלכן – ולפיכך על הקבלן לספק למפקח נתונים אלו בהקדם האפשרי ולפי הנחיות המפקח.

8.2 הקבלן יבנה את הפרויקט על פי התוכניות, המפרטים, היתר הבניה והוראות כל דין.

8.3 הקבלן מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך, כי התכניות והמפרטים שצורפו להסכם זה אינן תוכניות הביצוע המלאות, המפורטות והסופיות וכי תכניות ביצוע נוספות ומושלמות יותר וכן תוכנית הביצוע לפיהן יבוצעו העבודות (להלן - "**תכניות הביצוע**") יושלמו ויסופקו על ידי הבעלים במקביל להתקדמות העבודות וכי אין בעובדה של אספקת התוכניות בהדרגה, כולל אספקת תוכניות הביצוע בשלבים, כדי לגרום להארכת משך ביצוע העבודות כל עוד התוכניות שתסופקנה תבטאנה באופן רגיל, סביר, מקובל והגיוני את התוכניות המצורפות להסכם זה ותשנה אותן בכפוף להוראות סעיף זה וסעיף 18 להלן. תכניות הביצוע יסופקו לקבלן לא יאוחר משבועיים לפני המועד לביצוע כל עבודה בתנאי שהקבלן הודיע לבעלים בכתב, וכן על ידי רישום ביומן עבודה, לפחות חודש קודם לכן, מהן התוכניות החסרות לביצוע אותה עבודה, וכי בכל שלב ימסרו גם התוכניות של השלב הבא.

יצוין, כי איחור באספקת תכניות לקבלן אשר כתוצאה ישירה מהאיחור יגרם נזק מוכח לקבלן יעניק לקבלן זכות לאחר במועד המסירה בהתאם לקביעת המפקח אשר תהא סופית ומכרעת. כתוכניות הביצוע ישמשו אך ורק אותן התוכניות או חלקי תוכניות שסומנו ו/או נרשם עליהן במפורש על ידי המתכנן ו/או המפקח כי הן תוכניות הביצוע.

למען הסר כל ספק יובהר בזאת כי מוסכם על הצדדים, כי כל הסתייגות ככל ותהא למי מהצדדים בכל הקשור לתוכניות ו/או למפרטים תהא מפורשת, במסמך נפרד ובחתימת הצדדים. כל הסתייגות אשר תירשם על גבי התוכניות ו/או המפרטים תהא חסרת כל תוקף מחייב.

התוכניות הנוספות הנלוות, ההוראות, הביאורים והתיקונים יחייבו את הקבלן כאילו היו כלולים בתוכניות מלכתחילה.

א.דורי בניה בע"מ

8.4 הקבלן מצהיר כי הוא לקח בחשבון כי הצעתו הפאושלית מבוססת על תכנון ראשוני ומוקדם וכי החלק הארי מהעבודות הנדרשות לא מבוטא בתוכניות ולפיכך התמורה כוללת גם עבודות והוצאות כדלקמן: -

8.4.1 כאלה שלא מתוארות בתוכניות, אבל הן דרושות לשם השלמת העבודות כהגדרתן להלן, לרבות הבניין, היחידות ופיתוח החצר בהתאם לדין ולתקנים המחייבים והן יתוארו בעתיד בתוכניות הנוספות מעת לעת, לפי שיקול דעתו של המתכנן, כאשר לפי פרטי התכנון שנמסרו ו/או לצורך קבלת בניין יציב ומושלם לפי כל דין סביר היה להניח את הצורך ו/או את קיומן של התוכניות הנוספות, והעבודות המתוארות מהן.

8.4.2 הוצאות בגין עבודות נוספות כלשהן אשר האדריכל, או מתכנן אחר והמפקח רשאים להזמין וזאת בכפוף למגבלת האחוז (1%) הקבועה בסעיף 4.17 לעיל.

8.4.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.4 על סעיפי המשנה שלו לעיל, הואיל ולא קיימת אפשרות טכנית לתאר כל פרט ופרט מן השאלות הטכניות המתעוררות תוך מהלך העבודה והואיל וביחס לחלק מן התוכניות יש עוד צורך להכינן, הוסכם בין הצדדים שכל שאלה כזאת תיפתר בעת מהלך העבודה על ידי המפקח או המתכנן, לפי העניין, וכל הוראה שתינתן על ידם תיחשב כאילו פורטה בהסכם זה מראש, ובתנאי שפרטים אלה כרוכים באופן מקובל בתיאור העבודה, בתוכניות ובמפרטים שכבר נמסרו.

8.4.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.4 על סעיפי המשנה שלו לעיל, מובהר כי השלמת תוכניות עבודה ופרטים כמפורט בהסכם זה, אינה מהווה עילה לשינוי התמורה הפאושלית, וכי הקבלן הביא בחשבון בהצעתו כי ידרשו השלמות בתכנון, לשם קבלת בניין משרדים מוכן לאכלוס. בכל מחלוקת בנושא זה יפסוק המפקח, ופסיקתו תהא סופית.

היה הקבלן זכאי לתמורה בגין השינוי, עפ"י פסיקת המפקח, הרי תנאי נוסף ומוקדם לזכאותו של הקבלן לקבלת תמורה בגין השינוי, הינו כי הקבלן הודיע למזמין, לפי העניין, בכתב, לפני תחילת ביצועו של השינוי ולפני שנשא בכל הוצאה נוספת בגין השינוי, כי בכוונתו לבקש תמורה בגין השינוי האמור וכי המזמין, לפי העניין, אישר את קבלת ההודעה ונתן את הסכמתו לביצוע השינוי, אלא אם אישר המפקח בדיעבד תוספת כספית כאמור שאינה תוספת שיטתית וגורפת ובסכומים ניכרים.

8.5 למען הסר כל ספק מוסכם בזאת, כי הבעלים בלבד יהיו בכל עת בעלי זכות קניין בלעדית בתוכניות, לרבות בתוכניות הנוספות, ויוכלו לעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתם הבלעדי.

8.6 על הקבלן להחזיק במשרדו באתר עותק אחד לפחות מכל תוכנית שנמסרה לו, וזאת במשך כל תקופת ביצוע העבודות, ועליו לאפשר למזמין ו/או לאדריכל ו/או למפקח לפי בקשתם, לעיין בהם. עותק זה יהיה מעודכן, נקי ובמצב קריא. הקבלן לא יחזיק במשרדו באתר תכניות ישנות שאינן מעודכנות.

8.7 הקבלן יעדכן באופן שוטף, מיד עם קבלת שינוי או ביטול תוכנית, את רשימת התוכניות שקיבל וידאג להפצת רשימות מעודכנות לצוות ההנדסי ולקבלני המשנה ולכל הגורמים שבאחריותו.

8.8 הקבלן אחראי לטעויות שתחולנה בבנייה בשל טעות ו/או סתירה בתוכניות ו/או אי בהירות ו/או חוסר בפרטים ו/או אי התאמת מידות בתוכניות לתוכניות עצמן או בינן לבין מסמכים אחרים שקבלן סביר היה חייב להבחין בהן. אם הקבלן יוציא לפועל את העבודה לפי הטעות שבתוכניות העבודה הנזכרות לעיל, ללא קבלת הוראות על כך מהמפקח, לאחר שהקבלן התריע בפני המפקח ובכתב ספציפית על אי תיאום בין תכניות ספציפיות, הקבלן יתקן את הטעון תיקון על חשבונו ובהקדם האפשרי, והתיקון לא יהווה גורם לדחיית המועדים לביצוע ההסכם, או עילה לבקשת תוספות תשלום כלשהן או פיצוי. אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מאחריות היועצים למיניהם בהקשר זה.

במקרה של חילוקי דעות תהא לבעלים הרשות לוותר על ביצוע שינויים (כולל הריסה), ובמקרה כזה יקבע המפקח לפי הערכתו את ההפרש בערך העבודה ו/או בערך החומרים שיהיה על הקבלן להחזיר לבעלים, וקביעת המפקח תהא סופית ומכרעת.

א.דורי הנדסה בע"מ

מוסכם כי במקרה בו אין הגדרה במפרט והמפקח הוזמן לשטח על ידי הקבלן ולא הגיע במועד סביר על הקבלן להפנות דרישה בכתב לנציג המזמין ו/או לעוה"ד בהקשר זה ולאחר מתן שהות סבירה להסדרת העניין, לעשות שימוש בחומרים או אביזרים לפי שיקול דעתו, בתנאי שיהיו סוג א' ונושאי תו תקן.

8.9 הקבלן לא יבצע עבודות כלשהן על סמך מדידות בקנה מידה מתוך תכניות או שרטוטים כלשהם, אלא רק לפי מידות שצוינו במפורש על גבי אותן תכניות או שרטוטים. במקרה שאין בתוכניות פירוט של המידות ישלים אותן המתכנן, לדרישת הקבלן. במסגרת זו, מחויב הקבלן לוודא מידות המופיעות בתכניות ביחס למצב באתר בכל זמן נתון של העבודות ולהתריע, במידת הצורך, על אי התאמה, לעדכן המפקח והמתכננים הרלוונטים במידות המדודות ע"י הקבלן באתר תוך פירוט הסטיות ביחס לתכניות ולקבל הנחיות להמשך ביצוע ע"י המפקח.

8.10 המזמין מתחייב לספק לקבלן על חשבונו 3 (שלושה) עותקים בלבד מכל תוכנית. הקבלן ישא בעלות המצאתו של כל עותק נוסף של תוכנית או מסמך אחר, הנוגע לביצועו של הסכם זה.

אין לקבלן כל רשות להשתמש בתכניות לצורך אחר, פרט מאשר לשם ביצוע הסכם זה.

8.11 **<u>מפרטים</u>**

8.11.1 מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים המצ"ב כ**<u>נספח ב'1</u>** להסכם זה וכן המפרט הטכני המשלים המצ"ב כ**<u>נספח ב'3</u>** להסכם זה וכן המפרט מיוחד לעבודות הבניה והפיתוח במגרש 9 המצ"ב כ**<u>נספח ב'7</u>**, יחולו ויחייבו במלואם את הקבלן לגבי ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

8.11.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 8.11.1 לעיל בכל מקרה של חוסר פירוט ו/או סתירה ו/או ספק, הוראות המפרט הכללי לעבודות בניה (**<u>נספח ב'4</u>**) בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בינוי ונכסים, שירותי בינוי, משרד השיכון ומע"צ - ההוצאה האחרונה התקפה עובר למועד חתימת הסכם זה, יחול ויחייב לגבי ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

הקבלן מצהיר בזאת כי על אף שהמפרט הכללי לא צורף להסכם, המפרט הכללי ידוע לו ומצוי ברשותו וניתנה לקבלן האפשרות לבררו ולבדקו והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהוראותיו.

ההוראות במפרט הכללי המתייחסות לחישובי עלויות ו/או תשלומים לא יחולו על הסכם זה אלא במקרים מיוחדים שהמפקח יורה על כך באופן נקודתי ומפורש.

8.11.3 המפרטים מהווים השלמה לתכניות ואין הכרח כי כל עבודה המתוארת בתכניות תמצא את ביטויה הנוסף במפרטים, מאידך, יתכן והמפרטים יוסיפו ו/או יפרטו דרישות מחייבות לעבודה, חומרים ו/או ציוד שאינם נזכרים בתוכניות.

8.11.4 בכל מקום במפרט הכללי שבו נזכרת המילה "אדריכל" ו/או "מפקח" ו/או "מנהל"- פירושה לצורך הסכם זה (על פי ההיגיון ובמידת האפשר) המפקח.

8.11.5 בכל מקרה יראו את ההוראות כהוראות מצרפיות. במקרה של סתירה ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או ביטול בהוראות המפרטים, תהיה הוראה במפרט שטחים ומתקנים ציבוריים (**<u>נספח ב'1</u>**), ו/או המפרט הטכני המשלים (**<u>נספח ב'3</u>**) עדיפה על הוראה במפרט הכללי, והכל בכפוף לאמור בסעיף 1.4 לעיל.

8.11.6 במידה וקיימת סתירה בין המסמכים השונים, הקובע מבין המסמכים, הנה הדרישה המחמירה בין הדרישות הכלולות במסמכים השונים.

בכל סתירה בין המסמכים, יראו את המסמכים השונים כבאים להוסיף על זכויות המזמין כלפי הקבלן ולא לגרוע מהן, ופירוט יתר לעומת תיאור כללי לא יראה כסתירה.

בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות ו/או חפיפה חלקית וכיוצא באלה בין מסמך מן המסמכים הנזכרים לעיל, לבין התקנים הישראליים, חייב הקבלן לפנות אל המפקח, והמפקח ייתן הוראות בדבר סדר העדיפויות שיש לנהוג על פיו. בכל מקרה, אין לבצע עבודה בניגוד לחוק או תקנה מחייבת.

בכל מקרה אחר של סתירה, אי התאמה, דו משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין הנספחים השונים לבין עצמם או בינם לבין איזה מחלקיו של

א.דורי בניה בע"מ

הסכם זה, יקבע המפקח, לפי שיקול דעתו, את שאלת העדיפות בין המסמכים.

בכל אחד מהמקרים המפורטים בס"ק זה לעיל לא יהא רשאי הקבלן לטעון כי סתירה כאמור גרמה לעיכוב בביצוע העבודות.

8.11.7 ההוראות הכלולות במפרט הן בבחינת הנחיות מקצועיות מחייבות והקבלן מתחייב לבצע את עבודותיו בכפוף לדרישות הכלולות בהן ובכפוף לשאר הוראות ההסכם.

8.11.8 מילוי הוראות המפרטים אין בו בכדי לפטור את הקבלן ממילוי כל שאר התחייבויותיו על פי ההסכם.

8.12 **<u>מוצר שווה ערך</u>**

8.12.1 המונח "שווה ערך" או "שווה ערך טכני" אם נזכר במפרט כאלטרנטיבה למוצר ו/או למתקן ו/או למערכת ו/או למלאכה ו/או חומר מסוים הנקוב בשמו המסחרי ו/או בשם היצרן ו/או בשם המפעל המייצר אותו (להלן יקראו במאוחד - "**המוצר**"), פירושו שהמוצר יעמוד בתקן הישראלי (ככל שקיים לו תקן כאמור), לא יפול ברמתו ו/או בתכונות הטכניות ו/או מבחינה תפקודית ו/או מבחינת בלאי ו/או עמידות ו/או מראהו ו/או אפשרויות השימוש בו ו/או עלויות אחזקתו ויהיה שווה ערך מבחינת המחיר.

למען הסר ספק מובהר, כי "שווה ערך מבחינת המחיר" יקבע בהתאם למחיר המופחת שניתן לשלם עבור המוצר ברכישת כמות גדולה הימנו, כפי שהיה משתלם אילו הקבלן היה מזמין מאותו ספק את כלל כמות המוצרים מסוג זה, ולא כולל מע"מ (בדומה למחירים שנקבעו במפרט המכר). כמו כן יקבע מחיר המוצר, כמחיר נטו לאחר הפחתה של הוצאות העמסה, הובלה, פריקה, גזורת, פחת, רווח קבלן, מימון, הוצאות אחרות וכיו"ב. וכן לא יכלול מחיר המוצר, הוצאות עיבוד סופי (כגון: חיתוך אריחים למידות, ליטוש באתר, קידוח חורים, חריצים או מגרעות עיגון) שיבוצעו על חשבון הקבלן.

8.12.2 מודגש ומוצהר בזאת שההחלטה הבלעדית והסופית להסכמה להחלפת מוצר, המופיע באחד ממסמכי ההסכם, במוצר אחר, נתונה בידי נציג המזמין בלבד ועל הקבלן לקבל אישור נציג המזמין מראש ובכתב טרם ביצוע ו/או הזמנת ההחלפה.

8.12.3 אין הקבלן רשאי, על דעת עצמו, ללא הסכמת נציג המזמין וללא אישורו בכתב לספק ו/או להרכיב מוצר אחר מהנדרש במסמכים או המפרטים השונים גם אם לדעתו ו/או לדעת אחרים המוצר שווה ערך או אף עולה בטיבו על המוצר הנדרש.

8.12.4 הקבלן יגיש לאישורו המוקדם של המפקח, שווה ערך למוצר שנדרש במועד מוקדם ככל שניתן על מנת לאפשר בדיקתו ואישורו ללא עיכוב העבודות. לא תתקבל כל תביעה מהקבלן לתוספת זמן או אי עמידה בלו"ז בהקשר לאישור מוצר שווי ערך.

לא אישר המפקח את המוצר, שלפי דעת הקבלן הוא שווה ערך, ישתמש הקבלן במוצר שנדרש מלכתחילה.

8.12.5 המזמין שומר לעצמו את הזכות לחייב את הקבלן להשתמש במוצרים מסוימים שהינם שווה ערך, לדעתו למוצרים הנדרשים במפרטים הטכניים, בתכניות ובכתבי הכמויות וזאת מבלי שתהיה לקבלן כל עילה לתביעה או תשלום נוסף.

8.12.6 אם נזכר מחיר יסוד בהסכם זה ו/או באחד מנספחיו יהא, פירושו, המחיר שצוין בתוכניות ו/או במפרטים המתייחס לחומר מסוים שבחירתו הסופית תעשה על ידי נציג המזמין תוך מהלך ביצוע העבודות. מחיר היסוד אינו כולל את כל ההוצאות האחרות של הקבלן מכל סוג שהוא, בקשר לרכישה ולאספקת החומר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פחת ושבר, פריקה, אחסון, מיון ושינוע באתר. אלא אם נאמר במפורש אחרת, ההוצאות האחרות האמורות יכללו על ידי הקבלן בהצעתו. אם נקבע מחיר היסוד במטבע זר הוא יומר לשקלים לפי השער היציג ביום פרסום מדד הבסיס של הסכם זה ויהיה צמוד למדד הסכם זה. במידה ויאשר המזמין חומר במחיר הגבוה ממחיר היסוד, יהיה זכאי הקבלן לקבלת ההפרש בין מחיר היסוד הנקוב בחוזה לבין מחיר הרכישה שאישר המזמין בתוספת 5% מההפרש בגין פחת ושבר. במידה ויאשר המזמין חומר במחיר נמוך ממחיר היסוד, יהיה זכאי המזמין לקבלת ההפרש בין מחיר היסוד הנקוב בחוזה לבין מחיר

א.דורי בניה בע"מ

הרכישה שאישר המזמין בתוספת 5% מההפרש.

8.13 **ניהול יומן עבודה**

8.13.1 מיום התחלת העבודות ינהל הקבלן באתר יומן עבודה באופן קפדני ומסודר (להלן - "**היומן**"). היומן יוחזק על ידי הקבלן ויהיה נגיש למפקח, ליועצים הרלוונטיים ולאדריכל. היומן יכלול בין השאר את הפרטים הבאים: שם ולוגו של הקבלן כפי שמופיע בהסכם זה, מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על ידי הקבלן בביצוע העבודה, הציוד, הכלים והמכשירים אשר הובאו למקום ביצוע העבודה ואשר הוצאו ממנו וכן את השימוש בהם בביצוע העבודה, ותיאור תנאי מזג האוויר השוררים במקום ביצוע העבודה, תקלות והפרעות בביצוע העבודות, תיאור ביצוע העבודה במהלך היום, הוראות שניתנו לקבלן על ידי המפקח ו/או היועץ הרלוונטי ו/או האדריכל וכל דבר אחר שלדעת המפקח ו/או הקבלן יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי של מהלך ביצוע העבודה, הערות הקבלן או המהנדס מטעם הקבלן האחראי על בצוע העבודות והכל ברמה יומית.

כל הוראה שתירשם על ידי נציג המזמין או המפקח ביומן העבודה, תיחשב כאילו ניתנה והתקבלה אצל הקבלן עצמו.

8.13.2 היומן ייחתם בכל יום על ידי המפקח והקבלן או באי כוחם המוסמכים והעתק חתום הימנו יימסר למפקח ולקבלן או לבאי כוחם המוסמכים. כל צד רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים ביומן, תוך 72 שעות ממסירת ההעתק האמור, על ידי הודעה בכתב או ביומן.

8.13.3 רישומים ביומן, פרט לאלה שהקבלן ו/או המפקח הסתייגו מהם, ישמשו כראיה בין הצדדים על העובדות הכלולות בהם, אולם לא ישמשו כשלעצמם עילה לדרישת כל תשלום על פי ההסכם. אי ביצוע רישומים ביומן כנדרש לעיל, תשמש לחובתו של הקבלן.

8.13.4 הקבלן מתחייב למסור בקביעות למפקח כל אינפורמציה שתהיה דרושה לו בקשר ליומן האמור.

8.14 הקבלן יחזיק במשרדו האמור, במשך כל התקופה עד לקבלת העבודות על-ידי המזמין כמותנה בהסכם זה, עותקים מתאימים למקור של מסמכי ההסכם וכן תיק תוכניות מושלם, יומן עבודה מנוהל כנדרש, דו"ח פיקוח ותוצאות בדיקת חומרים, וההוראות הנמסרות לו מפעם לפעם ע"י המפקח וע"י נציג המזמין ויאפשר את הגישה החופשית אליהם במשך שעות העבודה המקובלות למזמין, למפקח ולמי שהמפקח יקבע.

9 **טיב החומרים והעבודה**

9.1 הקבלן מתחייב להשתמש לבנייה בחומרים ו/או מוצרים ו/או אביזרים מאיכות גבוהה סוג א' ללא פגם ובהתאם לתקן הישראלי העדכני (במידת האפשר והמצוי), בעלי טיב המתאים למפרטים ובכמויות שתתאמנה למפרטים, לתכניות ולהוראות המפקח.

הקבלן יאפשר לנציג המזמין, בחירה בין לפחות 3 (שלושה) ספקים מובילים שיתנו לבחירה 4 דוגמאות מכל מוצר מובחר כגון: כלים סניטאריים, ריצוף וחיפוי. הספקים יאושרו על ידי נציג המזמין ועל ידי המפקח בתוך חודש מהמועד בו נמסרו שמות הספקים למזמין (להלן - "**הספק המאושר**"). לא התאים לנציג המזמין ולו גם אחד מרשימת הספקים שהציע הקבלן, יהא רשאי נציג המזמין לבחור ספק אחר ובחירתו תחייב את הקבלן לכל דבר ועניין.

9.2 הקבלן ישתמש בחומרים המיועדים לביצוע הבניין והיחידות בהתאם לאמור במפרטים ו/או בתכניות, ו/או בשאר מסמכי ההסכם. כל החומרים למיניהם יהיו חדשים ויתאימו לדרישות התקנים. אם מצויים בתקן יותר מסוג אחד של חומרים - יתאימו החומרים לסוג המובחר ביניהם, פרט אם נקבע בהסכם על נספחיו סוג אחר מתוך התקן המתאים.

9.3 חומרים מתוצרת הארץ, אשר לגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי - יתאימו בתכונותיהם לתקנים הישראליים;

9.4 חומרים מיובאים יתאימו בתכונותיהם לתקן הישראלי ואם אין להם תקן ישראלי הם יתאימו לכל הפחות לתקני האיחוד האירופאי ו/או לתקן האמריקאי. הוראות סעיף זה יחולו על כל סעיף בחוזה דנן הכולל הפניה לתקן הישראלי, בין שהסעיף מתייחס לחומר, למוצר, לאביזר וכיוצ"ב.

א.דורי בניה בע"מ

9.5 חובת ההוכחה על ההתאמה לתקנים כאמור לעיל, חלה על הקבלן.

9.6 הקבלן חייב לקבל את אישורו המוקדם של המפקח, למקורות החומרים בהם יש בדעתו להשתמש ולטיב אותם חומרים, אולם מוסכם בזה במפורש, כי בשום פנים אין אישור המקור, כדי להוות אישור לטיב החומרים המובאים מאותו מקור. המפקח רשאי לפסול משלוחי חומרים ממקור מאושר, אם אין אותם חומרים מתאימים למפרט ו/או לתקן. חומרים מכל הסוגים לא יירכשו ע"י הקבלן אלא באישור מוקדם של המפקח.

9.7 הקבלן יספק, לפי דרישת המפקח, דוגמאות של חומרים ואביזרים בטרם יזמין אותם או בטרם יחל בייצורם או בביצוע העבודות במפעל או באתר הבניה, זאת בנוסף להצגתם ולהתקנתם ביחידות ו/או בלובי לדוגמא ו/או באזור אחר כפי שיוגדר על ידי המפקח, כאמור בהסכם זה ו/או במפרט הטכני המיוחד.

9.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, הקבלן מתחייב על אחריותו ועל חשבונו לבצע את כל הבדיקות הדרושות ע"י כל הרשויות המוסמכות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות בדיקות במכון התקנים הישראלי או במעבדה המוסמכת לכך, וכן לקבל את כל האישורים, התעודות וההיתרים הנחוצים והדרושים, מאת כל הרשויות המוסמכות ועפ"י כל דין לצורך ביצוע העבודות.

9.9 בנוסף לאמור לעיל, הקבלן יהיה חייב להזמין על חשבונו ועל אחריותו מערך מלא של בדיקות מכון התקנים לכל העבודות ו/או החומרים לפני תחילת ביצוען. מערך הבדיקות שיוזמן יהיה לפחות כנדרש ב**נספח ה'** הרצ"ב להסכם זה, דרישות המפקח באתר והפיקוח העירוני על הבנייה וכן דרישות כל דין.

הקבלן אחראי כי המפקח יהא רשום במכון הבדיקות כמכותב ויקבל העתק מקור מכל תוצאת בדיקה ישירות מן מכון הבדיקות במקביל להעברתה לקבלן.

9.10 בנוסף לאמור לעיל, הקבלן מתחייב, בכל מקרה בו יידרש לכך על ידי המפקח, למסור תוך 48 (ארבעים ושמונה) שעות ממועד קבלת דרישה מהמפקח, כל ציוד, חומרי צריכה, כלי עבודה וחומרי עבודה המצויים בחזקתו ו/או בשליטתו, למכון התקנים הישראלי לצורך ביצוע בדיקות תקן ע"י מכון זה (להלן - "**בדיקות התקן**") וכנדרש ב**נספח ה'** להסכם זה. הקבלן מתחייב כי יבוצעו בדיקות תקן חוזרות בתוך פרק הזמן הנקוב לעיל, ככל שיידרש לכך הקבלן על ידי המפקח במידת הצורך. הזמנת בדיקות התקן תבוצע ע"י הקבלן, ותהיה באחריותו הבלעדית. כל ההוצאות ו/או התשלומים בקשר עם בדיקות התקן יחולו על הקבלן וישולמו על ידו.

המפקח יהיה רשאי לפסול חומרים ומוצרים אשר לא יתאימו לדרישות התקן.

מוצר אשר הובא לאתר ואשר לדעת המפקח אינו מתאים לדרישות ההסכם יורחק מיד ע"י הקבלן ועל חשבונו.

9.11 אין להסיק מאי פסילה מיידית של חומרים, מוצרים וציוד על ידי המפקח כדי להוות משום מתן אישור ע"י המפקח לטיבם של ציוד וחומרים כלשהם, והמפקח רשאי לפסלם בכל עת. בנוסף, אין בבקשת או אי בקשת המפקח לביצוע בדיקה מסוימת כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית והמלאה של הקבלן לטיב, איכות, וסגולות החומרים המסופקים ו/או לעבודות המתבצעות תוך שימוש בחומרים המאושרים כאמור, ולמזמין ולמפקח לא תהא כל אחריות ו/או חבות בקשר עם האמור לעיל, אף אם נתנו אישורם.

9.12 על הקבלן למסור לבעלים תעודות אחריות, מונפקות ע"י יצרנים או יבואנים, של חומרים המסופקים לפרויקט, עבור כל אותם החומרים שלגביהם קיימת חובה עפ"י דין של מסירת תעודות אחריות לצרכן, או באם הייתה דרישה כזו במפרטים וזאת למרות שלא קיימת לגביהם חובה עפ"י דין.

9.13 ציוד וחומרים שסופקו ע"י הקבלן לאתר הבניה למטרת ביצוע העבודות והשלמתן, אין הקבלן רשאי להוציאם מאתר הבניה קודם לסיום הבניה ללא הסכמת המפקח בכתב. ניתן אישור האדריכל והמפקח כי הפרויקט הושלם עפ"י סעיף 21.1 להלן, רשאי הקבלן להוציא מהאתר את הציוד והמבנים הארעיים השייכים לו ואת עודפי החומרים.

9.14 קבע המפקח מועד להוצאת ציוד או חומרים, חייב הקבלן להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. לא ציית הקבלן להוראה זו, רשאי הבעלים להוציאם לכל מקום שיראה בעיניו, על חשבון הקבלן, והבעלים לא יהיו אחראיים לכל נזק או אבדן שייגרמו.

א.דורי בניה בע"מ

9.15 עם השלמת העבודות, ולאחר קבלת אישור המפקח לכך, ואם וככל שיישאר במקרקעין ציוד שאיננו חלק מהיחידות, יהיה הקבלן חייב לסלק את כל הציוד הנייל שנותר במקרקעין בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מהמועד שיקבע לצורך זה על ידי המפקח. נמנע הקבלן מלהוציא את הציוד ו/או חלק ממנו עפייי דרישתו של המפקח כאמור לעיל, יעבור חלק הציוד שבבעלות הקבלן לבעלות המזמין, והמזמין יהיה רשאי, לאחר מתן הודעה מוקדמת ובכתב של 30 ימים, למכור את חלק הציוד הנייל, ולאחר שינכה מהתמורה בגינו את כל ההוצאות הכרוכות במכירתו יזכה המזמין את חשבון הקבלן בכל עודף אם וככל שיוותר. במידה והציוד ו/או חלקו לא יהיה בבעלות הקבלן, יהיה המזמין רשאי, לאחר מתן הודעה כאמור, להוציאו אל מחוץ למקרקעין על חשבונו, ולנכות את הוצאות הסילוק מחשבון הקבלן, ו/או מהבטוחות כאמור בסעיף 15 להלן, ומבלי שהמזמין יהיה אחראי בכל אופן שהוא לציוד הנייל.

9.16 סעיף 9 על כל סעיפי המשנה שבו הינו סעיף עיקרי בהסכם. הפרת הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

10 <u>לוח זמנים:</u>

10.1 הקבלן יעלה על המגרש ויתחיל בבניית הבניין עם מתן צו התחלת עבודה, בו יקבע כי מועד התחלת העבודות יהא לא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה (להלן - "**צו התחלת עבודה**"). מובהר כי עבודות ההריסה, עקירת ופנוי העצים הקיימים באתר מהווים חלק בלתי נפרד מעבודות הבניה ומהסכם זה. הקבלן מתחייב להמשיך ולסיים את ביצוע העבודות כאמור בסעיף 10.2 להלן ולפי לוח הזמנים המצורף כ<u>**נספח ד'1**</u> להסכם (בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים).

10.2 בכפוף לקיום התחייבויות המזמין ולביצוע המטלות החלות על המזמין ובלבד שהן קשורות ישירות להוצאת האישורים כמפורט להלן, עבודות הבנייה יסתיימו והפרויקט על כל חלקיו יושלם ויתקבל טופס 4 מעיריית תל אביב באחריות הקבלן, עד ולא יאוחר מאשר המועד הקבוע ב<u>**נספח ד'1**</u>. הקבלן מתחייב שלושה (3) חודשים טרם המועד המשוער לסיום העבודות ליתן הודעה בכתב לבעלים ולעוייד בדבר המטלות החלות על המזמין וטרם בוצעו ובלבד שהן קשורות באופן ישיר להוצאת טופס 4.

10.3 המגדל על יחידותיו יימסר לבעלים לא יאוחר מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 דלעיל, כשהבניין גמור ומושלם בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות כל עבודות הפיתוח בשטחי בשטחים הציבוריים ומסביב לבנין, כאשר התקבל טופס 4 וכל מערכות הבניין תקינות ופועלות החניונים שמישים, וכמפורט בסעיף 20 להלן.

10.4 על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל ולא יתקבל היתר נפרד לבניית המרתפים בתוך 10 חודשים מצו התחלת עבודה, הרי שכל מועדי הבנייה האמורים לעיל יידחו בהתאם בהפרש הזמנים שבין 10 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ועד למועד קבלת היתר הבנייה.

10.5 מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייב הקבלן להגיש למפקח לאישורו תוך 20 יום מחתימת הסכם זה, לוח זמנים מפורט אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצועם. לוח זמנים מפורט זה יצורף להסכם כ<u>**נספח ד'2**</u> לאחר אישורו על ידי המפקח. לוח זמנים זה יהיה מבוסס על לוח הזמנים המצורף <u>**כנספח ד'1**</u> להסכם זה, ועל תאריך סיום עבודת הבניה כפי שנקבע בסעיף 10.2 דלעיל והוא יתואם עם קצב ההתקדמות המשוער של עבודות אחרות הקשורות בעבודות הקבלן, אולם אינן מבוצעות על ידו (ככל וקיימות עבודות כאמור). לא המציא הקבלן למפקח את לוח הזמנים המפורט במועד שנקבע לעיל או שלוח הזמנים לא סיפק את המפקח – יקבע לוח הזמנים המפורט לביצוע שלבי העבודה על ידי המפקח והוא יחייב את הקבלן.

לפי דרישת המפקח יערך לוח זמנים המפורט בשיטת גאנט או שיטה דומה אחרת שתאושר על ידי המפקח – ותעובד במחשב לשם קבלת נתוני הנתיב הקריטי וכל דוייח דרוש אחר. לוח הזמנים המפורט הנייל יעודכן לפחות אחת לחודש על ידי הקבלן.

כל ההוצאות להכנת לוח הזמנים ועדכונו כאמור לעיל יחולו על הקבלן ויחשבו ככלולים בתמורה.

איחור בהמצאת לוח הזמנים המפורט ו/או בהמצאת לוח הזמנים בפועל בגין עבודות שבוצעו בחודש החולף, לרבות השוואה ביניהם, וזאת על אף דרישת המפקח ידחה בהתאמה את ביצוע התשלומים לקבלן וזאת אף אם תשלומים כאמור אושרו על ידי המפקח וטרם שולמו.

א.דורי בניה בע"מ

10.6 הקבלן מצהיר כי לוח הזמנים נקבע לאחר אומדן זהיר וכי הוא כולל גם את הזמן הדרוש בגין שינויים צפויים המקובלים בבניית מהסוג האמור, ימי גשם ו/או תנאי אקלים מיוחדים, שבתות חגים ומועדים, הפסקות ו/או עיכובים ו/או מניעות מכל מין וסוג שהם.

למען מניעת ספקות, מצהיר ומאשר הקבלן, כי נימוקים הכרוכים במצב של מהומות ו/או אינתיפאדה, סגר שלם או חלקי, אי-סדרים, שביתות והשבתות בשטחים הנתונים למרות צה"ל או בשטחי מדינת ישראל, מגבלות על תנועת עובדים ו/או קשיים בגיוס עובדים ו/או מחסור בעובדים ו/או אי קבלת רישיונות להעסקת עובדם זרים, נלקחו על ידו בחשבון בלוח הזמנים ולא יצדיקו בקשה להארכת מועד ו/או מתן הארכת מועד כאמור.

10.7 מוסכם בזאת על הצדדים, כי המפקח הוא שיקבע אם אמנם נגמרה והושלמה העבודה ואם הושלמה במועד המוסכם או אם חל איחור ומהי מידת האיחור.

10.8 עוד מוסכם בזאת, כי במידה ועל פי שיקול דעתו של המפקח, בכל זמן שהוא, יהיה צורך להחיש את קצב ביצוע העבודה מזה שנקבע תחילה בלוח הזמנים, יפנה המפקח בדרישה לקבלן והקבלן מתחייב בזאת לעשות כמיטב יכולתו להחיש את קצב ביצוע העבודה בהתאם לדרישת המפקח ולמלא אחר יתר הוראות המפקח הנוגעות לעניין שעות העבודה, ימי העבודה ושיטות העבודה.

10.9 ביצוע העבודות לא יעשה בימי שבת ובמועדי ישראל, אלא אם ניתנה לכך הסכמתו של המפקח. אף אם ניתנה הסכמתו של המפקח כאמור, יהיה חייב הקבלן לקבל את כל האישורים הנדרשים לכך עפ"י דין. יותר ביצוע עבודות בשעות הלילה, ובלבד שהקבלן יקבל לצורך כך את כל האישורים וההיתרים הנדרשים על-פי דין.

אין הוראות סעיף קטן זה חלות על עבודות שצריכות להיעשות מטבע הדברים ללא הפסק ו/או במשמרות רצופות, או על כל עבודה שהיא הכרחית ובלתי נמנעת להצלת נפש ו/או רכוש ו/או לביטחון המבנה, אולם במקרה של עבודה כזו, על הקבלן להודיע על כך מיד למפקח.

10.10 לאחר אישור לוח הזמנים המפורט על ידי נציג המזמין, יחתמו עליו המזמין והקבלן וממועד זה יהווה לוח הזמנים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויצורף כ**נספח ד'2**.

למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת, כי אישור לוח הזמנים המפורט כאמור לעיל, אינו פוטר את הקבלן מאחריות כלשהי המוטלת עליו לבצע את העבודות במלואן ובמועדן בהתאם ללוח הזמנים הכללי.

מובהר ומוסכם בזאת, כי תנאי להכנסת שינוי בלוח הזמנים הינו אישור המפקח ונציג המזמין. הקבלן אינו מוסמך להכניס שינויים בלוח הזמנים מבלי שיתקבל לכך אישור נציג המזמין מראש ובכתב.

10.11 לוח הזמנים המפורט יתוקן ויעודכן מעת לעת לפי דרישת המפקח ובהתאם להתקדמות העבודות. מוצהר ומוסכם בזאת כי תיקונים ועדכונים בלוח הזמנים לא יתפרשו בשום מקרה כמשנים ו/או מאריכים את התקופה הנקובה לביצוע העבודות ו/או את המועדים הקבועים לביצוע השלבים העיקריים של העבודות ו/או כמשנים את לוח הזמנים הכללי ו/או המפורט ו/או כפוטרים את הקבלן מחובתו לבצע את העבודות על פיהן.

10.12 הקבלן יהא אחראי כלפי המזמין לכל נזק ו/או תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד המזמין בגין נזקים שיגרמו כתוצאה מהשלמת העבודות לאחר תום המועדים הקבועים בסעיף זה לעיל.

10.13 השלמת או סיום עבודת הבנייה לצורך סעיף זה תהא כאשר ישלים הקבלן את ביצוע הבנייה כולה, לרבות כל הכרוך בהפעלת המעליות ועבודות הפתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים ובחצרות, בהתאם למפרטים ולתוכניות, כשהמגדל גמור וראוי לשימוש, לאכלוס, לאחר שנתקבלו אישורי כל הרשויות המוסמכות לאכלוס, בכלל זה טופס 4 ותעודת גמר, וכשהמגדל מחובר כדין לכל המערכות, החניות שמישות ולרבות כאמור וכמפורט בסעיף 20 להלן וביתר הוראות הסכם זה.

מובהר כי איחור במסירת המגדל במועד, הנובע מסיבות שאושרו מראש ע"י המפקח והמזמין, לא יהווה הפרה עפ"י הסכם זה.

10.14 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מיסודו ומעיקרו של ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

א.דורי בניה בע"מ

10.15 מוסכם בזאת, כי בשים לב לעובדה כי הפרויקט הינו פרויקט מורכב המשלב את הקמת המגדל עם מגדל B הסמוך, ובשים לב לעובדה כי בכוונת המזמין להוסיף שטחים לפרויקט וכי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט, הרי יכול ויונפקו היתרים בשלבים וכי יכול ויחול פער בזמנים בין הנפקת ההיתר לבין השלמת שלב מהיתר קודם ולפיכך יכול ותידרש הפסקה בעבודות, בין שלב הדיפון והחפירה לשלב הקמת המרתפים ובין שלב הקמת המרתפים להקמת המגדל עצמו (להלן: "**ההפסקה**"). הודעה בדבר ההפסקה כאמור, תינתן לקבלן בכתב מאת המפקח ו/או נציג המזמין ו/או עוה"ד וההפסקה לא תחשב במניין התקופות הקבועות בסעיף זה לעיל.

ניתנה הודעה כאמור יפסיק הקבלן את העבודות עד השלב הנקוב בהודעה וזאת בתיאום עם המפקח ונציג המזמין ולא תעמוד לקבלן כל זכות לקבלת דמי בטלה ו/או השתתפות בהוצאות מכל מין וסוג שהם.

בתקופה שבין שלב סיום המרתפים ועד להקמת המגדל, וככל שהציב הקבלן מנופים באתר הוא יהא זכאי לשיפוי מהמזמין בגין הוצאות ישירות עבור המנופים ושמירה כנגד קבלות שאושרו ע"י המפקח. אם עלתה ההפסקה על שלושה חודשים ישלם המזמין גם עלות שכירות חודשית של "טפסות" (תבניות מטפסות) ומבנה המשרדים באתר, לפי קבלות לשכירות חודשית ששולמו ע"י הקבלן בפועל בתקופת ההפסקה ויאושרו ע"י המפקח.

10.16 עוד ידוע לקבלן כי בכוונת המזמין להגיש בקשה לשינויים בהיתר הבנייה באופן שיתווספו שטחי בניה, לעומת היתר הבנייה שיהא בתוקף במועד מתן צו התחלת העבודה. מוסכם בזאת כי תוכניות הבנייה המוסכמות והמצורפות להסכם זה אינן כוללות שינוי כאמור. היתר השינויים יוצא על ידי המזמין עד חצי שנה טרם מועד מסירת המגדל למזמין בהתאם ללוח הזמנים העדכני שיחול באותו המועד.

במידה ולא יוצא היתר הבניה עד המועד הנקוב בס"ק זה לעיל וכתוצאה ישירה מביצוע השינויים כאמור (או מכל היתר שינויים אחר), ידחה מועד המסירה באופן שיהא בכך כדי לגרום להוצאות עודפות לקבלן בהתאם לקביעת המפקח, ישולם לקבלן בגין הוצאות עודפות וישירות אלו בשיעור ובמידה כפי שיקבע על ידי המפקח באופן בלעדי ובלבד שהקבלן יפעל למיזעור מכסימאלי של הוצאות כאמור, אלא אם יבחר המזמין לדחות את ביצוע השינויים לאחר קבלת טופס 4 שלא באמצעות הקבלן שאז לא תעמוד לקבלן כל זכות להשתתפות המזמין בהוצאות כאמור.

למזמין שמורה הזכות שלא לבצע את השינויים בהיתר השינויים כאמור באמצעות הקבלן.

11 **<u>התמורה:</u>**

11.1 תמורת ביצוע הפרויקט והעבודה ותמורת המילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הקבלן בהסכם זה, במלואן ובמועדן ישלם המזמין לקבלן סך של **₪175,587,020 (מאה שבעים וחמישה מליון חמש מאות שמונים ושבעה אלף ועשרים שקלים חדשים)** בתוספת מע"מ כחוק, כפי שיעורו במועד ביצוע כל תשלום (להלן - "**התמורה**"). התמורה תשולם בתשלומים כמפורט להלן **ובנספח ג'** להסכם, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 11.6 להלן.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי בסכום התמורה הנקובה לעיל כלול סך של **₪ 500,000 (חמש מאות אלף שקלים חדשים)** עבור הקצב למזמין אשר יעשה בו שימוש כראות עיניו והוא אינו כלול במסגרת ה- 1% הנזכרת בסעיף 4.17 לעיל וככל והמזמין לא יעשה בו שימוש הוא יהא רשאי לקזזו מתשלומי התמורה.

11.2 הקבלן מסכים, מאשר, מצהיר ומתחייב כי התמורה בגין ביצוע העבודה, העבודות, החומרים, האביזרים וכל יתר התחייבויותיו של הקבלן שעפ"י הסכם זה, נקבעה כמחיר פאושלי, לאחר שהקבלן בדק את טיב והיקף העבודות על פי ההסכם והנספחים לו וכן את המגרש והאתר וסביבתם וכי על סמך הסכמת הקבלן נקבעה התמורה באופן מלא, סופי ומוחלט, וכי כל עוד לא ישתנה התכנון מעבר למפורט בהסכם זה, הבעלים לא יהיו חייבים לשלם לקבלן סכומי כסף נוספים בגין התשלומים, ההוצאות והעבודות המפורטים בהסכם זה ובנספחים לו אפילו יתברר בעתיד על סמך מדידות כי יש הבדל בין הכמויות ו/או המידות שנלקחו בחשבון ע"י הקבלן לבין הכמויות ו/או המידות בפועל.

11.3 מוסכם בזה כי הקבלן יהיה חייב לבצע, ללא תוספת תשלום, כל שינוי שיידרש לעומת ההסכם והנספחים ובלבד ששינוי כאמור לא יהיה כרוך בתוספת חומרים או עבודה מעבר למוסכם בסעיף 4.17 לעיל.

על אף האמור באם יהא בשינוי כאמור כדי לעכב את השלמת עבודות הפרויקט יהא זכאי

א.דורי בניה בע"מ

הקבלן לתוספת בגין שינוי בסכום שיאושר ע"י המפקח.

11.4 המזמין ישלם לקבלן עבור ביצוע כל העבודות ויתר התחייבויותיו שעפ"י הסכם זה את התמורה, על פי חשבונות ביניים מצטברים וחשבון סופי ובהתאם ללוח התשלומים, הרצ"ב כ**נספח ג'**, ובכפיפות להוראות המפורטות להלן. כל תשלום בהתאם לחשבונות הביניים יחשב כתשלום על חשבון התמורה.

11.4.1 חשבונות חלקיים יוגשו ע"י הקבלן על סמך שלבי עבודה חלקיים בסוף כל חודש ביצוע, על פי התקדמות העבודה כמפורט בנספח התשלומים (**נספח ג'**). החשבונות יוגשו ע"י הקבלן לא יאוחר מהיום ה- 5 של כל חודש קלנדארי שלאחר החודש, שבו בוצעו חלקי העבודות המזכות את הקבלן בתשלום על פי נספח התשלומים.

למען הסר ספק יובהר, כי הקבלן יצרף לכל חשבון ביניים חישובי כמויות וכן אסמכתאות נוספות, לפי דרישת המפקח ו/או מי מטעמו, אשר יש בהם כדי לאמת את הנתונים והפרטים הנקובים בחשבון הביניים. כל החשבונות שיוגשו ע"י הקבלן יהיו ממוחשבים באמצעות תוכנה שתאושר ע"י המפקח.

כל חשבון יוגש בתדפיס חתום, ובמידה וידרוש המפקח, גם בקובץ מחשב.

11.4.2 נציג המזמין, באמצעות המפקח, יבדוק את החשבונות, יאשרם עם או בלי שינויים ויתקנם במידת הצורך. המזמין מתחייב כי המפקח יסיים את בדיקת החשבון תוך 30 יום מיום שיוגש לו ע"י הקבלן.

למען הסר ספק יובהר כי המפקח יהיה רשאי לבצע הפחתות בחשבונות הביניים הנ"ל, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם מצא, בין היתר, שהעבודות נשוא חשבון הביניים במועד הבדיקה ו/או נשוא חשבונות קודמים, בוצעו חלקית ע"י הקבלן ו/או בוצעו באופן ו/או באיכות ו/או בטיב ירודים ו/או שלא בהתאם להוראות הסכם זה והם לא תוקנו לשביעות רצון המפקח עד מועד אישורו של מי מהחשבונות ביניים העתידיים; ו/או אם גילה טעויות של הקבלן בחישובי הכמויות ו/או במסמכים שצירף לחשבון הביניים; ו/או אם גילה שהנתונים ו/או שהחישובים, המופיעים בחשבון הביניים ובמסמכים המצורפים לו, שגויים בהשוואה לבדיקות שערך הוא בפועל באתר הבנייה; ו/או אם מצא שחישוב הפרשי ההצמדה למדד, כאמור בחשבון הביניים, שגוי; ו/או אם מצא טעויות אחרות בכל פרט ו/או נתון רלוונטי אחר בחשבון הביניים ובמסמכים שצורפו לו.

11.4.3 הסכום המגיע לקבלן בתשלומי ביניים, ישולם לו על בסיס שוטף + 45 יום מתום ובגין חודש ביצוע העבודות, בכפוף לאישורו על ידי המפקח ובלבד שהחשבון יוגש בתוך 5 ימים מתום חודש ביצוע העבודות וכן שהגיע המועד לתשלומו בעת הגשתו של כל חשבון וחשבון למזמין. איחור בהגשת החשבון כאמור ידחה בהתאמה את מועד תשלומו.

על אף האמור בסי"ק זה לעיל מובהר ומוסכם בזאת, כי התשלום הראשון מתשלומי הביניים ישולם לקבלן על בסיס השוטף הנקוב לעיל, אשר ימנה ממועד אישור החשבון כאמור לעיל או ממועד המצאת כל המסמכים הנדרשים מהקבלן בהתאם להוראות הסכם זה ובכלל זה ערבות הביצוע ואישור הביטוח כהגדרתם להלן, לפי המועד המאוחר מביניהם.

מובהר, כי איחור כלשהו בתשלום חשבון הביניים המאושר לקבלן עקב גורמים, שאינם בשליטת המזמין (כגון שביתה בבנק ו/או שביתה בעירייה ו/או במכון התקנים ו/או ברשות ציבורית כלשהי ו/או בכל גוף רלוונטי אחר מקום שהשלמת העבודה נשוא חשבון הביניים מותנית בקבלת אישור ממי מהם) לא יהווה הפרת ההסכם על ידי המזמין ולא יזכה את הקבלן בקבלת פיצוי כלשהו, אך יזכה בריבית פריים של בנק ישראל בגין תקופת האיחור.

עוד מובהר בזאת כי איחור ו/או עיכוב של יחידי המזמין בתשלומיהם לקבוצה שיגרור עיכוב בתשלומים לקבלן של עד 10% מסכום של תשלום המגיע לקבלן ולתקופה שלא תעלה על 6 חודשים רצופים, תזכה את הקבלן בריבית בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוזים) ואין באיחור כאמור כדי להעניק לקבלן כל פיצוי ו/או שיפוי ו/או סעד אחר.

מוסכם בזאת כי הקבלן לא ימסור יחידה לאיזה מיחידי הבעלים ללא אישור בכתב של עוה"ד כי אותו יחיד הבעלים פרע את כל חובותיו לקבוצה.

א.דורי בניה בע"מ

11.4.4 אישור תשלומי הביניים וכן ביצועם של תשלומים אלה, אין בהם משום אישור ו/או הסכמת המזמין ו/או המפקח, לטיב ואיכות העבודה שנעשתה בביצוע המבנה או לאיכותם של חומרים או לנכונותם של מחירים או אומדנים כלשהם עליהם מבוססים תשלומי הביניים או לנכונות חישובי הכמויות והאסמכתאות, שצורפו לחשבונות הביניים, וכל התשלומים הנ"ל יחשבו כמפרעות ששולמו לקבלן כפוף ועד לאישור החשבון הסופי.

11.4.5 המפקח יורה על תשלום הסכום שאושר באותו חשבון מצטבר באמצעות זיכוי חשבון הבנק של הקבלן עליו הורה הקבלן.

11.4.6 מוסכם בזאת במפורש, כי הפחתה בחשבון הביניים, מההפחתות המפורטות לעיל, לא תהווה עילה לקבלן להשהות ו/או לעכב ו/או להפסיק את ביצוע העבודות והקבלן מתחייב להשלים את העבודות במועדן על אף כל הפחתה כאמור.

למניעת ספק, מובהר בזה, כי לא ישולמו לקבלן הפרשי הצמדה למדד בגין כל חשבון ביניים עבור התקופה שלאחר מועד סיום העבודה המוסכם בלוח הזמנים של הסכם זה, בכל מקרה שאיחר הקבלן בהשלמת העבודה נשוא חשבון הביניים, אלא אם כן אישר בכתב המזמין ו/או המפקח את הארכת תקופת העבודה הנ"ל. כמו כן, מובהר, כי לא ישולמו לקבלן הפרשי הצמדה למדד בגין כל חשבון ביניים עבור פרק הזמן שבו התאחר תשלום הביניים המאושר עקב מעשה או מחדל של הקבלן.

11.4.7 **למען הסר כל ספק מצהירים הצדדים להסכם זה כי על אף האמור לעיל מותנה אישור ותשלום התשלום הראשון מאת המזמין לקבלן, בכך שהקבלן יסדיר את כל הערבויות והבטוחות וכן את כל הביטוחים הנקובים בהסכם זה להנחת דעתו של המפקח ולאחר שימסור הקבלן למזמין את הערבויות, אישור הביטוח וצילומי פוליסת הביטוח בגין הביטוחים הנ"ל אחרת לא יהא בהסכם זה כדי לחייב את המזמין.**

11.5 בגמר ביצוע מלא ומושלם של העבודות, לרבות השלמת העבודות בשטחים המשותפים, בשטחים הציבורים ובחצר והשלמת התיקונים שברשימת הליקויים שבתרשומת כאמור בסעיף 21.6 להלן, לשביעות רצון המפקח ונציג המזמין, קבלת טופס 4 ואישור אכלוס ליחידות הפרויקט ולאחר שהמפקח מסר לקבלן תעודת השלמה אחרונה בגין מקבץ היחידות האחרונות בפרויקט וזאת כנגד קבלת פרוטוקולי מסירה חתומים בגינן, ולאחר שהמפקח מסר לקבלן תעודת השלמה אחרונה בגין השטחים המשותפים של הפרויקט כנגד קבלת פרוטוקול מסירה חתום בגינם יהא הקבלן רשאי להגיש למזמין חשבון סופי שבו יפרט את הסכום המגיע לו בגין השלמת העבודות בניכוי כל תשלומים ששולמו לו על חשבון. נציג המזמין באמצעות המפקח, יבדוק את החשבון ויאשרו או יתקנו, וזאת בתוך 60 (שישים) יום מיום שהוגש החשבון.

בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מוסכם בזה בין הצדדים כי אם לאחר קבלת טופס 4 ומסירה סופית של כל היחידות בפרויקט לבעליהן במועד סיום ביצוע העבודות, יהיה צורך בתיקון ליקויים ו/או פגמים ביחידות ובבניין על פי התרשומת הסופית כמשמעותה בסעיף 21.7 להלן, אזי החלק היחסי המתאים בחשבון הסופי לקבלן ישולם רק לאחר גמר ביצוע התיקון של כל הליקויים ו/או הפגמים הנ"ל, ולגבי אותו לקוי או פגם בלבד. במקרה זה, המפקח יורה על תשלום חלקי ומהסכום שאושר לתשלום, יופחתו כל הסכומים שהמזמין זכאי להפחיתם ע"פ הסכם זה וביצוע העבודה בפועל, והיתרה, אם תהיה כזו, תשולם לקבלן בתנאי שוטף + 60 יום מיום הגשת החשבון הסופי, בתנאי שהקבלן המציא למזמין תיקי עדות (AS MADE) ותיקי מתקן וכן שעובר לכך יחתום הקבלן על הצהרה בדבר העדר תביעות כלפי המזמין, לפיה מאשר הקבלן שעם קבלת יתרת הסכום המאושרת בחשבון הסופי אין לו כל תביעות או טענות נגד המזמין בגין הסכם זה ו/או נגד המפקח ו/או נגד האדריכל ו/או נגד היועצים, בנוסח המצ"ב **כנספח י'** להסכם זה, ובתנאי נוסף שהקבלן ימציא למזמין את הערבות לתקופת הבדק הנזכרת בסעיף 15.2 לתנאי ההסכם **נספח ו'2**.

החשבון הסופי יכלול, בין היתר, דפי ניתוחי מחירים, ריכוז ניתוחי מחירים, תוכניות AS MADE, מאושרות ע"י המתכננים, המפקח והמזמין, תיק מתקן/האתר הכולל רשימת יצרנים/ספקים, הנחיות אחזקה וכתבי אחריות של היצרנים ריכוז יומני עבודה, ריכוז עבודות יומיות, אישורים שונים, הזמנות ואישורי עבודה, וכל מסמך רלוונטי אחר הדרוש לחשבון ו/או כל מסמך אותו יבקש המפקח.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקבלן לא יהא רשאי להגיש חשבון סופי למפקח אלא

א.דורי בנייה בע"מ

לאחר שהקבלן ביצע, ככל שנדרש לכך, את כל התיקונים וההשלמות אשר נדרשו על ידי המזמין ו/או נציגיו. כן מובהר, כי תנאי לתשלום התמורה לקבלן יהיה מסירת טופס מסירה חתום ומאושר ע"י כל הגורמים, לרבות מנהל הפרויקט, תוכניות AS MADE, אישור הרשויות למסירת העבודות, הפקדת ערבות בדק וחתימה על מסמך היעדר תביעות.

לא הגיש הקבלן את החשבון הסופי עם תום 60 יום מיום השלמת הפרויקט, רשאי המפקח, לאחר שמסר הודעה בכתב לקבלן, לערוך במקומו את החשבון הסופי ולנכות ממנו את הוצאות עריכת החשבון ע"י המזמין, בתוספת תקורה בסך של 12% מהן כתמורה להוצאות משרדיות.

במקרה ויתעוררו חילוקי דעות בין המפקח לבין הקבלן, שלא יגושרו בשלב הטיפול בחשבון הסופי ולא יגיעו הצדדים לסיכום בכל נקודות המחלוקת, ישולמו לקבלן אותם הסכומים שאינם שנויים במחלוקת בלבד ובלבד שהקבלן צרף רשימה סופית של תביעותיו.

11.6 כל סכום שישולם לקבלן ע"ח התמורה ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד, אשר יחושבו עפ"י ההפרש שבין מדד חודש יולי שנת 2010 אשר התפרסם ב- 15 לחודש אוגוסט 2010 (126.5 נקודות) **(להלן – "המדד הבסיסי")** , לבין מדד שיתפרסם בגין חודש ביצוע העבודה בגינה הגיש הקבלן חשבון ביניים והחשבון הסופי (להלן – **"המדד הקובע"**).

ככל שהמדד הקובע יהיה נמוך מן המדד הבסיסי ישולם הסכום הנומינלי ללא הפרשי הצמדה.

11.7 על אף האמור בסעיף 11.6 לעיל ולמניעת ספק מובהר בזה כי תוספת תשלום בגין הפרשי ההצמדה לא תחול על התקופה שבין סיום העבודה עפ"י לוח הזמנים כמוגדר בהסכם זה לבין מועד סיום העבודה בפועל, למעט מקרים שבהם הוארך משך ביצוע העבודה בהסכמה וכמפורט בהסכם זה, ובאישור המפקח ונציג המזמין בכתב. הקבלן לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום עקב עיכובים ו/או איחורים שלא נגרמו באשמת המזמין או שלא אושרו מראש על ידי נציג המזמין.

11.8 למען הסר ספק כוללות התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה את ביצוע העבודה כולה ובשלמות, על חשבונו ועל אחריותו, לרבות אך מבלי למצות, את כל עבודות הפיתוח המתוארות בהסכם זה ובנספחיו ו/או כפי שתידרשנה ע"י עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר ולרבות התקנת קווי מים, גז, ביוב, תיעול והתקנות קווי חשמל, תשתית, כבלים, טלפון טל"כ וכו', כולל התחברות לרשת העירונית, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה וכפי שמתואר בתוכניות ובמפרטים המצורפים להסכם זה, אך למעט התשלומים המשולמים ישירות או הפקדת ערבות עבור חיבור קבע של שעונים, מונים ווסתים ליחידות ולמגדל, שישולמו על ידי יחידי הבעלים כל אחד בגין יחידתו או יחידותיו לעירייית תל אביב, לחבי החשמל ולחברת הגז.

11.9 מוצהר, מוסכם ומודגש בזה, כי התמורה כוללת ללא יוצא מן הכלל, את כל הוצאות הקבלן, לרבות אך מבלי למצות, תשלומים לקבלני משנה, לספקים, ציוד, פועלים, שכר עבודה על כל מרכיביו, משכורות עובדים (כולל הוצאות סוציאליות ותשלומים נלווים), תשלומי ביטוח לאומי, תשלומים עבור עבודות עפר, חפירה, הריסה, מילוי, השלמת ו/או תיקון עבודות עפר, תשלומים למכון התקנים ומכוני בדיקה, חומרי הבניין ואביזריו, כל הציוד, החומרים, המיתקנים, האביזרים, הוצאות הרכישה וההתקנה של המערכות השונות, כגון מעליות, מיזוג אויר ואוורור, ולרבות הקמת חדר טרפו/תקשורת, פרמיות והוצאות ביטוח מקיף של הבניין והעבודות – לרבות בטוח צד ג' כפי שיפורט להלן, תשלומים בגין צריכת חשמל, מים, טלפון וכיו"ב בתקופת ביצוע העבודות, תשלומים סוציאליים לסוגיהם, מיסים, אגרות, ותשלומי חובה, הוצאות כלליות ורווחי הקבלן.

שום תנודות בשכר עבודה, צווי הרחבה, הצמדות ו/או תוספות יוקר, מחירי ציוד וחומרים, מחירי הובלה ו/או כל מרכיב אחר לא ישנו את סכום התמורה, וזאת בכפוף למפורט בסעיפים 11.6 ו - 11.7 לעיל.

11.10 כל שינוי שיידרש ע"י הבעלים בביצוע העבודות ואשר יהיה כרוך בתוספת של חומרים ו/או עבודה יבוצע על ידי הקבלן בהתאם למפורט ולמותנה בסעיפים 4.17 לעיל ו-17.3 להלן.

11.11 **<u>ביצוע ע"י המזמין</u>**

11.11.1 כל התחייבות, לרבות נשיאה בהוצאות, אשר היה על הקבלן לבצע על פי הסכם זה והוא נמנע מלבצעה, והוראות אשר קיבל מאת המפקח ו/או נציג המזמין ו/או המזמין ואשר נמנע מלציית להן, על אף שהתחייב לכך בהסכם זה, יהיה המזמין

א.דורי בנה בע"מ

רשאי לבצען, בעצמו או באמצעות אחרים.

11.11.2 נציג המזמין יהיה רשאי לחייב את הקבלן במקרים כאמור בסעיף 11.11.1 בהוצאות אשר נגרמו לו בביצוע כל אותן התחייבויות או הוראות, בתוספת 15%, שייחשבו כהוצאות כלליות ומימון.

בחישוב החיוב או הקיזוז כאמור יוצמדו ההוצאות למדד על ידי הכפלתן ביחס שבין המדד האחרון אשר היה ידוע ביום תשלום ההוצאה הכרוכה בביצוע כל התחייבות או הוראה שניתנה לקבלן כאמור לעיל על ידי המזמין, והמדד הבסיסי.

11.11.3 המזמין לא יתחיל בביצוע ההתחייבויות או ההוראות האמורות בסעיף קטן 11.11.1 לפני מתן התראה לקבלן של: בתקופת הבניה - 15 ימים, בתקופת הבדק: תיקונים דחופים - יומיים, ותיקונים אחרים - 30 יום.

11.11.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן על פי הסכם זה או מזכות המזמין לגבות את הסכומים האמורים מן הקבלן בכל דרך אחרת.

12 **<u>מפקח על העבודות מטעם הבעלים:</u>**

12.1 המזמין יהא רשאי למנות מפקח מטעמו לרבות כמפורט בהגדרת "**המפקח**" בסעיף 1.5 לעיל לעיל, לצורך בדיקת קיום התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם זה, ובכלל זאת ביצוע העבודה ע"י הקבלן, ואת טיב ואיכות הציוד, האביזרים והחומרים שיסופקו לבניין, טיבם והתאמתם להוראות הסכם זה ולמפרט.

12.2 המפקח, או מי מטעמו, רשאי בכל עת לבקר באתר ו/או במשרדי הקבלן, לעיין במסמכים, לבדוק את התקדמות ביצוע העבודות ואופן ביצוען, והקבלן ימסור למפקח כל דו"ח, הסברים או אינפורמציה שיידרשו על-ידו.

12.3 המפקח יהיה רשאי לתת לקבלן הוראות ביחס לצורת ביצוע העבודה וטיב כל אחד מהחומרים הכלולים בעבודה ו/או לכל ענין אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודה עפ"י ובהתאם ללוחות הזמנים שיקבעו ע"י המפקח, והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולתכניות שיאושרו ע"י המזמין, והקבלן יפעל בהתאם להוראות המפקח בהתאם ובכפוף לתכניות ולמפרט ויבצע במועד ובשלמות כל תיקון והוראה שהמפקח הורה לבצע, ואולם הקבלן לא ישא באחריות לתוצאותיה של הוראה שגויה של המפקח שניתנה לקבלן והקבלן היתרה במזמין בכתב וטרם ביצועה כי הוראת המפקח שגויה.

12.4 המפקח מוסמך להורות לקבלן להרחיק מאתר העבודה כל קבלן, קבלן משנה, ספק או עובד, אשר, לפי שיקול דעתו הסביר של המפקח, אין הוא מעונין בנוכחותו באתר, והקבלן יקיים את הוראות המפקח מיד עם קבלתן.

12.5 המפקח מוסמך להורות לקבלן, והקבלן יפעל במדויק על פי הוראותיו, לסילוקם מאתר העבודה של כל חומרי עבודה ו/או ציוד וכן לפירוקה של כל עבודה ולביצועה מחדש, והכל מקום בו לפי קביעת המפקח, אין אותם חומרים ו/או הציוד ו/או עבודות בהתאם להוראות הסכם זה.

12.6 המפקח מוסמך להורות לקבלן בכל עת, על החלטתו לקבוע עדיפות לביצוע חלק מסוים מהעבודה, או שלב ביצוע כלשהו בעבודה או בחלק העבודה כאמור, מכל סיבה שהיא, והקבלן מתחייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפויות שקבע המפקח ואולם אם יהיה בשינוי סדר העבודות כדי לייקר את ביצוען וזאת על פי קביעתו הבלעדית והסופית של המפקח ישא המזמין במלוא עלותן ככל שהודיע הקבלן למזמין טרם ביצוע העבודה את עלות התוספת בגין השינוי כאמור.

12.7 המפקח יאשר לקבלן מעבר בין שלבי העבודה השונים שנקבעו בלוח גאנט הרצ"ב כ**<u>נספח ד'2</u>** להסכם זה, בכפוף להשלמת ביצוע העבודות והתיקונים ככל שידרשו בגין עבודה שלא בוצעה כראוי בגין אותו שלב. אין במתן אישור המפקח למעבר בין שלבי הביצוע כדי להוות אישור והסכמה לאיכות ואופן ביצוע העבודות של השלב הקודם.

12.8 המפקח יהא רשאי לעכב תשלומים מתשלומי התמורה לקבלן, אף אם הגיע מועד פירעונם בהתאם להוראות הסכם זה בכל מקרה בו לא מולאה הוראה של המפקח.

א.דורי בניה בע"מ

12.9 למען הסר ספק, יובהר כי אין במינוי המפקח או נציג המזמין או בשימוש בסמכויותיהם, כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן עפ"י הסכם זה ולפי כל דין, לווידוא תיאום התכניות ו/או ההנחיות לביצוע ולבצוע העבודה וכל הקשור, הכרוך ו/או הנובע ממנה, ובכלל זאת אין בו כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הקבלן לטיב החומרים והעבודה ולקיום הוראות הסכם זה והוראות כל דין.

העדר הוראות לתיקון פרטים בעבודה ו/או העדר תשומת לב מצד המפקח, או נציג המזמין לא יהוו הצדקה לקבלן לביצוע עבודה לקויה ו/או לשימוש בחומרים לקויים, ולא יפטרו את הקבלן מחובתו לתקן כל ליקוי כאמור, לאלתר.

12.10 הקבלן ימנע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודה, שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא שאותו חלק מהעבודה נבדק על ידי המפקח, בכפוף לאמור להלן.

12.10.1 הושלם חלק מהעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח בכתב, שהחלק האמור מוכן לבדיקה, והקבלן יאפשר ויעזור למפקח לבדוק ולבחון את החלק האמור מהעבודה לפני כיסויו או הסתרתו. המפקח יבצע בדיקה כאמור תוך 7 ימי עבודה לאחר הודעת הקבלן. לא ביצע המפקח את הבדיקה הנ"ל תוך המועד האמור (שלא בנסיבות שאינן בשליטתו), ייחשב הוא כאילו ביצע את הבדיקה ומצא כי אותו חלק מהעבודה בוצע בהתאם להסכם זה, והנו ראוי לכיסוי ו/או הסתרה, לפי הענין.

12.10.2 פעל הקבלן בניגוד לאמור בסעיף 12.10.1 לעיל, הקבלן יחשוף, יקדח קידוחים ויעשה חורים בכל חלק מהעבודה, לפי הוראות המפקח, לצורך בדיקתו ובחינתו, ולאחר מכן יחזירו לקדמותו, לשביעות רצונו של המפקח. לא מילא הקבלן אחר הוראות המפקח לפי סעיף קטן זה, רשאי המפקח לעשות כאמור ולחייב את הקבלן בהוצאות הכרוכות בכך. בכל מקרה הקבלן יחזיר, על חשבונו, את המצב לקדמותו לשביעות רצונו של המפקח.

12.11 מובהר בזה כי ביצוע הוראות המפקח לא יהווה כשלעצמן עילה להארכת משך זמן הבנייה, לרבות באם יורה המפקח על הפסקה בבנייה או ביצוע שינויים, והקבלן יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד שייגרם בשל אי מילוי הוראות המפקח על אף האמור לעיל במידה ולדעת הקבלן הוראות המפקח הינן מוטעות, או שהן ייגרמו לעיכוב בלתי מוצדק ו/או שלא לצורך בהשלמת העבודות (למעט לעניין שינויים פנימיים ביחידות שיבוצעו על ידי הקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, שכן אלו נלקחו בחשבון בקביעת מועדי מסירת היחידות), יודיע על כך ללא דיחוי ובכתב לנציג מזמין ולעוה"ד. במצב דברים זה, לא יחשב הקבלן כאחראי לעיכובים שיוכיח שנגרמו בשל אותן הוראות של המפקח.

12.12 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, החלטות המפקח מטעם המזמין בקשר עם ביצוע העבודות יחייבו את הקבלן במהלך ביצוע העבודות ובתקופת הבדק, והקבלן יהיה חייב להמשיך בביצוע העבודות, לסיימן ולמסרן למזמין בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בהתאם ללוח הזמנים (**נספח ד'2**), וזאת גם אם יחלוק הקבלן על החלטה כלשהי של המפקח, ובלבד והקבלן התריע בכתב בפני המזמין ובפני המפקח באותו המועד ושמר על זכויותיו לתבוע בגין אותו נזק, שאז לא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות התביעה הכספיות של הקבלן בכפוף לסעיף 30.1 להלן.

12.13 הקבלן מתחייב להציג לאישור המפקח לפחות 4 דוגמאות מכל חומר גמר לביצוע העבודות, אשר לא הוגדר באופן מפורש וסופי בהסכם זה. המפקח יהיה רשאי לאשר את דוגמה ו/או דוגמאות שהובאו לאישורו, כאמור ו/או לדרוש הבאת דוגמאות נוספות, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. הקבלן מתחייב להציג לאישור המפקח דוגמאות נוספות, לפי דרישתו, כאמור.

12.14 למען הסר ספק, מובהר, כי כל סמכויות המפקח לעיל, אין בהן כדי לגרוע ו/או לשחרר את הקבלן מהתחייבויותיו ואחריותו על פי הסכם זה.

12.15 למען הסר ספק, מוסכם בזאת על הצדדים כי המזמין רשאי להחליף את המפקח בכל עת.

12.16 מוסכם כי על המפקח להופיע באתר בכל עת שיידרש לכך ע"י הקבלן, בשעות העבודה הרגילות, ולכל המאוחר בהתראה של 2 ימי עבודה מראש.

א.דורי בניה בע"מ

12.17 מוסכם כי במקרה והמזמין לא ימנה מפקח מטעמו כי אז יהיה רשאי נציג המזמין להודיע כי לעניין הסכם זה כולו או חלקו תהיינה לאדריכל, או לכל נציג אחר מטעם המזמין, כל הסמכויות הנתונות למפקח לפי הסכם זה, ובלבד שבעניינים המקצועיים ייתן את ההוראות בעל מקצוע מוסמך.

13 **<u>מפקח על העבודות מטעם הבנק:</u>**

הקבלן מצהיר, מאשר ומתחייב כי הודע לו כי יכול והבנק ימנה מפקח מטעמו לפרויקט וזאת בנוסף למפקח שמינה המזמין (לעיל ולהלן - "**המפקח מטעם הבנק**") ודעתו תחייב כדעת המזמין, ומבלי לגרוע מסמכויות המפקח. הקבלן מתחייב לשתף פעולה עם המפקח מטעם הבנק, ככל שיידרש. ויובהר, אין בסמכות המפקח מטעם הבנק לשנות את הבנות הצדדים אשר בבסיסו של הסכם זה.

14 **<u>הוצאות, מיסים ותשלומים אחרים</u>**

14.1 המזמין מתחייב לשלם על חשבונו ובמועד אגרות בניה ופיתוח בגין היתרי בניה לעבודות במגדל, אגרות הנובעות משאיבת מי תהום (עירייה ורשות המים) תשלומים או הפקדת ערבויות לרשויות לכשידרשו.

14.2 כמו כן ישא המזמין בתשלומים למתכננים וליועצים, והכל באופן שאיחור בתשלום לא יעכב את הקבלן בביצוע מחויבויותיו על פי ההסכם. בכל התשלומים כנ"ל ישא המזמין עד כמה שאינם נובעים מרשלנות או מחדל של הקבלן. באם הצורך בתשלומים נובע מרשלנות או מחדל של הקבלן, ישא בהם הקבלן לבדו.

14.3 המזמין מתחייב לשלם על חשבונו ובמועד אגרות בניה והיטלי פיתוח בגין היתרי בניה למגדל, תשלומים לחברת החשמל עבור חיבור היחידות לרשת החשמל, וכן תשלומים למתכננים וליועצים, והכל באופן שאיחור בתשלום לא יעכב את הקבלן בביצוע מחויבויותיו על פי ההסכם.

14.4 כל ההוצאות הכרוכות בשינויים בהיתר הבנייה, הכנת תשריטים וכל ההוצאות, ברישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם.

14.5 היטל השבחה מכל סוג, יחול על הבעלים וישולם על ידם. מס ערך מוסף החל על שירותי הבנייה יחול וישולם ע"י הבעלים למועד הקבוע בחוק, וכנגד חשבונית מס.

14.6 הקבלן מתחייב לשאת על חשבונו הוא בכל הוצאה מכל מין וסוג אשר תחול בקשר עם העבודות, הבנייה והוצאות נלוות ו/או נובעות מהם ואשר חיוב בגינם לא הוטל מפורשות על המזמין בהסכם זה, באשר בבסיסו ההסכם הוא הסכם פאושלי אשר מורה כי תמורת התמורה המוסכמת זכאים הבעלים לקבל את הבניין בנוי, שלם ומושלם, לפי התוכניות ועל פי כל חובה שבדין, ללא שהבעלים ידרשו להוסיף תשלומים כלשהם מלבד אלה שהחובה על תשלומם נזכרת במפורש בהסכם זה.

15 **<u>בטוחות לקיום ההסכם</u>**

כבטחון לקיום וביצוע התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מהתחייבויות אלה להוסיף עליהן, מתחייב הקבלן להמציא, על אחריותו ועל חשבונו, לנציג המזמין או לעוה"ד, בטוחות כדלקמן:

15.1 הקבלן ימציא לזכות הבעלים ערבות ביצוע בנקאית על חשבון הקבלן בנוסח הרצ"ב - **<u>נספח ו'1</u>** להסכם זה, אוטונומית, בלתי-מותנית ובלתי-מסויגת, לביצוע התחייבויות הקבלן כאמור בהסכם זה, בסך כולל של **20,368,094** ₪ **(עשרים מליון שלוש מאות שישים ושמונה אלף תשעים וארבעה שקלים חדשים)** (להלן - "**ערבות הביצוע**"). ערבות הביצוע תונפק תחילה, עד תום תריסר (12) חודשים ממועד השלמת הבניה הצפויה אך תישאר בתוקף עד לסיום בניית הבניין, מסירתו לבעלים, קבלת טופס 4 ותעודת גמר ומסירת כל היחידות במגדל, על פי האמור בהסכם זה, בכפוף לאמור בסעיף 15.2 להלן.

על אף האמור בס"ק זה לעיל מוסכם בזאת כי אם במועד קבלת הקבלן את צו התחלת עבודה יהא בידי המזמין היתר דיפון וחפירה בלבד ללא היתר בנייה למרתפים או לפרויקט המלא יחוב הקבלן בהמצאת ערבות ביצוע בשיעור של 25% מהסכום הנקוב בס"ק זה לעיל וזאת עד המצאת היתר בניה למרתפים שאז יחוב הקבלן בהמצאת ערבות הביצוע בסכום המלא הנקוב בפסקה הראשונה בס"ק זה לעיל.

על אף האמור בס"ק זה לעיל מוסכם בזאת כי אם במועד קבלת הקבלן את היתר הקמת המרתפים לא יהא בידי המזמין היתר בניה למגדל, יחוב הקבלן בהמצאת ערבות ביצוע בשיעור של 50% מהסכום הנקוב בס"ק זה לעיל וזאת עד המצאת היתר בניה למגדל שאז

א.דורי בניה בע"מ

יחוב הקבלן בהמצאת ערבות הביצוע בסכום המלא הנקוב בפסקה הראשונה בס"ק זה לעיל.

המצאת הערבויות בשיעורן החלקי הנקוב לעיל, יהווה תנאי לביצוע ו/או להמשך ביצוע תשלומים כאמור בהתאם לשלב התשלום לפי העניין.

עוד מוסכם בזאת כי עם השלמת שלד המגדל בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר קבלת אישור המפקח בכתב כי הושלמה הקמתו של שלד המגדל, יהא רשאי הקבלן להפחית את ערבות הביצוע בשיעור של 50% מהסכום הנקוב בפסקה הראשונה בס"ק זה לעיל.

בנוסף לאמור לעיל מוסכם בזאת כי אם ידרש הקבלן להגדלת ערבות הביצוע עקב הוספת שטחים לפרויקט הוא יגדילה בהתאם לעקרונות הקבועים בס"ק זה לעיל מיד עם קבלת הדרישה.

באם תידרש מכל סיבה שהיא הארכת ערבות הביצוע מתחייב הקבלן להאריך את ערבות הביצוע כאמור בס"ק זה דלעיל, אחרת יהיה רשאי נציג המזמין או עוה"ד להציג הערבות לפרעון ולשמור בידיו את תמורתה כפקדון, אשר ישמש בידיו כבטוחה חלף הערבות.

ערבות הביצוע תהיה בשקלים חדשים ונושאת הפרשי הצמדה שיחושבו כעליה בין המדד הבסיסי כאמור בסעיף 11.6 לעיל ועד למדד הידוע ביום פירעונה.

ערבות הביצוע תשמש להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לפי הסכם זה וכבטוחה לתשלום כל פיצוי ו/או חלקו וזאת עד למועד מסירת הבניין, היחידות, קבלת טופס 4 וקבלת תעודת גמר לכל היחידות והמגדל.

מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן, מתן ערבות הביצוע הינה תנאי לזכותו של הקבלן לעלות על המגרש על מנת להתחיל בבנייה, וממילא תנאי לקבלת תשלום כלשהו (אף אם עלה על הקרקע והחל בבנייה).

"ערבות בנקאית" לעניין הסכם זה משמעה – גם ערבות שהופקה על ידי חברת ביטוח.

15.2 עם מסירת המגדל והיחידות לבעלים או לחליפיהם, להנחת דעתו של המפקח ולאחר אישורו, ובכפוף לקבלת תעודת גמר, יוארך תוקף ערבות הביצוע והיא תהפוך לערבות לתקופת הבדק בשיעור כמפורט מטה, בגין טיב בנייתן של היחידות ושל השטחים הציבוריים ובגין כל יתר התחייבויותיו של הקבלן עפ"י ההסכם לרבות בגין התחייבות הקבלן לספק תעודת גמר (לעיל ולהלן - "**ערבות הבדק**"). ערבות הבדק בנוסח המצ"ב **כנספח ו'2**, תעמוד בתוקפה עד לגמר כל תקופות הבדק והאחריות המפורטות בהסכם זה.

ערבות הבדק הינה ערבות פוחתת במדרגות כמפורט להלן:

12 חודשים ראשונים – 5% מסך התמורה בתוספת מע"מ.

מהחודש ה-13 ועד סיום החודש ה-24 – 2.5% מסך התמורה בתוספת מע"מ.

מהחודש ה-25 ועד לסיום החודש ה-36 – 1% מסך התמורה בתוספת מע"מ.

ערבות הבדק (לרבות במדרגות הפוחתות לעיל) תהא צמודה למדד הבסיסי כאמור בסעיף 11.6 לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.4.3 לעיל ולהבטחת ביצוע מלוא התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה.

לאחר סיום התקופה כאמור לעיל וככל שלא מומשה במלואה, תוחזר ערבות הבדק או חלקה שלא מומש כאמור, לקבלן.

למען הסר ספקות מובהר בזאת כי לא יהא כפל ערבויות של מתן ערבות ביצוע וערבות טיב במקביל, אך למעט כפל ערבויות לענין ערבויות המפורטות בסעיף 15.3 להלן.

15.3 בנוסף לאמור בס"ק 15.1 לעיל, בתוך 21 ימים ממועד חתימת הסכם זה ימציא הקבלן לממ"י ערבות ביצוע בסך השווה ל- 0.5 מליון (חצי מליון) ₪ צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2009 (102.5 נקודות) בנוסח הרצ"ב כ**נספח ו'5** להסכם זה וזאת עד חלוף 6 חודשים מהמצאת תעודת גמר לפרויקט (להלן: "**ערבות ממ"י**").

בנוסף לאמור בס"ק 15.2 לעיל ימציא הקבלן לעיריית תל אביב ערבות בדק חלף ערבות הביצוע בסך של השווה ל- 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף) צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2009 (102.5 נקודות) בנוסח הרצ"ב כ**נספח ו'6** להסכם זה וזאת עד חלוף שנתיים מקבלת תעודת גמר למגרש.

הקבלן יהא רשאי להקטין את ערבות הבדק כאמור בס"ק זה לעיל לסך של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף) צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2009 (102.5 נקודות) מחלוף

א.דורי בניה בע"מ

שנתיים מקבלת תעודת גמר ועד חלוף 10 שנים מקבלת תעודת גמר למגרש.

ככל שממ"י ו/או עיריית תל אביב יסרבו לקבל את הערבויות כאמור בס"ק זה לעיל מאת הקבלן ימציא הקבלן ערבויות אלו למזמין וזאת בנוסף לערבויות הנקובות בס"ק 15.1 ו-15.2 לעיל.

בנוסף לאמור בס"ק 15.1 לעיל ימציא הקבלן למזמין ערבות בסך של 460,470.5 ₪ (ארבע מאות ושישים אלף ארבע מאות ושבעים ₪ ומחצית השקל החדש) צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2009 שפורסם ביום 15.2.2009 (100.7 נקודות) לפקודת חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ לבטחת ביצוע עבודות תשתיות ציבוריות בהתאם לנוסח ערבות מצ"ב כנספח ו'7 וזאת עד להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 (להלן: "**ערבות יה"ל**").

בנוסף לאמור בס"ק 15.1 לעיל ימציא הקבלן למזמין ערבות בסך השווה בש"ח ל- 15,000 $ ארה"ב (חמישה עשר אלף דולר של ארה"ב) עבור עיריית תל אביב כערובה לקידום היתר חפירה ודיפון במגרש 9 בהתאם לנוסח ערבות מצ"ב כ**נספח ו'8** וזאת עד להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 (להלן: "**ערבות עת"א להיתר**").

למען הסר ספק, הערבויות המפורטות לעיל הינן בנוסף לערבות הביצוע ולערבות הבדק למזמין על פי הסכם זה, והינן למטרות אחרות לחלוטין ולא באות להחליפם ואולם, בכל מקרה בו ימציא הקבלן את הערבויות כאמור ב**נספחים ו'-6 ו'7 ו'- ו'8** לרשויות המוסמכות / מוטבי הערבויות והם קיבלו אותן, הוא יהא רשאי להקטין בהתאמה את סכום ערבות הביצוע המלא כנקוב בפסקה הראשונה של סעיף 15.1 לעיל אך בכל מקרה לא יפחת שיעור ערבות הביצוע כאמור בס"ק 15.1 לעיל מ- 5% בתוספת מע"מ מהתמורה לאחר קבלת היתר הבניה למגדל.

15.4 ערבות הביצוע, ערבות הבדק וערבות ממ"י (כולל חלף ערבות הבדק לעיריית תל אביב) כמו גם יתר הערבויות המפורטות בסעיף 15.3 לעיל יקראו במאוחד להלן - "**הבטוחות**". כל ההוצאות הנוגעות להנפקת הבטוחות יחולו על הקבלן בלבד.

15.5 הבעלים באמצעות עוה"ד יהיה זכאי להגיש את הבטוחות לפרעון כולן או חלקן בשלמותן או בחלקים, אם למרות בקשת מי מהם בכתב, לא חידש הקבלן את תוקף ערבות הביצוע או ערבות הבדק, לפי העניין, 14 (ארבעה עשר) יום לפני מועד פקיעתה והיא עודנה דרושה כאמור בסעיף זה, או אם לדעת נציג המזמין הפר הקבלן אחת או יותר מהתחייבויותיו שעפ"י הסכם זה וזאת בכפוף להתראה מוקדמת ובכתב בת 7 (שבעה) ימים בדבר בכוונתם לממש את ערבות הביצוע או את ערבות הבדק, ולרבות בנסיבות של ביטול ההסכם כאמור בסעיף 23 להלן.

15.6 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מימוש מי מהבטוחות כולן או בחלקן על ידי נציג המזמין ו/או עוה"ד ו/או הערבויות כאמור בסעיף 15.3 לעיל אינו גורע מכל יתר הסעדים המוקנים לבעלים על פי הסכם זה ועל פי הדין.

מומשה מי מהבטוחות, ימציא הקבלן לאלתר בטוחה חדשה בגובה הסכום שנפרע ובאותם תנאים שנכללו בבטוחה שמומשה.

15.7 הבטוחות יופקדו בידי עוה"ד (למעט הערבויות המפורטות בסעיף 15.3 לעיל) והם יפעלו עפ"י הוראות הסכם זה.

חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד לפעול כאמור לעיל, וכן כתב שחרור מוחלט של עוה"ד מכל אחריות לנזק ו/או הפסד העלול להיגרם להם עקב פעולה שביצעו ו/או נמנעו מלבצע בהקשר זה, למעט במקרה של פעולה בזדון.

15.8 עו"ד יצחק חגיג יהיה רשאי להפעיל כל אחד מהבטוחות הנזכרות לעיל, לפי העניין וככל שנמסרו לו הבטוחות המתאימות, ולתבוע את הסכום הנקוב בהן במלואו או בחלקו לפי שיקול דעתו, בכל עת שלדעת עוה"ד ו/או המפקח, הקבלן הפר הפרה יסודית את הסכם זה או כל חלק ממנו, הכל לפי שיקול דעתם של עוה"ד ו/או המפקח, ולאחר מתן התראה בכתב מראש של 7 (שבעה) ימים בדבר הכוונה להשתמש ו/או לממש את הבטוחות.

15.9 למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי ערבות ממ"י ו/או ערבות יה"ל ו/או ערבות עת"א להיתר יחולטו בהתאם להוראות ההסכמים מכוחם הם ניתנו ואולם היה ויחולטו בשל סיבות שאינן נעוצות בקבלן ישפה המזמין מיידית את הקבלן בגין חילוט הערבויות כאמור.

א.דורי בניה בע"מ

16 **<u>ביטוחי הקבלן ו/או הבניין- כאמור בנספחי יג' להסכם זה.</u>**

17 **<u>הסבה ו/או שיעבוד</u>**

17.1 הקבלן מצהיר ומאשר כי הובא לידיעתו כי המזמין מבצע את הפרויקט במימון פיננסי של יחידי המזמין והקבלן מתחייב לחתום על אישורים ו/או מסמכים אחרים שידרשו ע"י הבנק, בשל היותו הקבלן המבצע ובכלל זה ומבלי למצות, הגדלת סכומי הביטוחים ו/או הסבת כל פוליסות הביטוח שיערכו על ידי הקבלן עבור הפרויקט או כמתחייב מהסכם זה לטובת הבנק ו/או המצאת פוליסת הביטוח ו/או הכללת הבנק כמוטב נוסף בכל אחת מהערבויות ו/או הביטוחים האמורים ו/או שעבוד הפוליסה לטובת הבנק.

זכותו של המזמין להמחות ו/או להסב ו/או להעביר את כל, או חלק, מזכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לבנק, הינה מבלי צורך בקבלת הסכמת הקבלן לכך.

הקבלן מאשר ומתחייב, כי המזמין יהיה רשאי, מבלי צורך בקבלת הסכמת הקבלן לכך, להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד את כל זכויותיו וחובותיו על-פי הסכם זה ו/או את כל מחויבויות הקבלן כלפיו לרבות הבטוחות והערבויות, את כולן או חלקן, לכל צד ג' שהוא, והקבלן מתחייב בזאת לחתום על כל מסמך ו/או על כל נוסח חדש ו/או מתוקן של המסמכים שחתם עליהם ו/או התחייב ביחס אליהם, בנוסח שיידרש על ידי הבעלים, לצורך ההסבה ו/או ההמחאה ו/או השעבוד כנ"ל, ו/או עשיית שימוש בהם, ובלבד שהנמחה יקבל על עצמו את כל חיובי המזמין כלפי הקבלן כאמור בהסכם זה. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקבלן על כתב ויתור המופנה אל הבנק בנוסח המצ"ב כ**<u>נספח ט1'</u>**.

על אף האמור לעיל ערבות הביצוע הבנקאית אשר תומצא למזמין תהא על שם ב"כ המזמין "עו"ד יצחק חג'ג'" והיא תופקד לדרישת הבנק, בבנק.

17.2 הקבלן מתחייב לשתף פעולה עם הבנק בכל מקרה של מימוש זכויות הבעלים במקרקעין על ידי הבנק.

17.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17 זה, בכל מקרה שהבעלים יפנה בבקשה או בדרישה מתאימה לקבלן בנושאים כנ"ל יהיה צורך לקרוא את כל התנאים וההוראות המתאימים בהסכם כאילו הן מחויבויות ממחויבויות הקבלן כלפי המזמין ו/או זכות מזכויות המזמין על פי ההסכם, וכי הן קובעות מלכתחילה גם מחויבות של הקבלן כלפי הבנק או זכות של הבנק ביחס לקבלן.

17.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17 זה, הבעלים יהיו רשאים להמחות לכל לקוח (למעט שוכר) ו/או לרוכשי יחידות את כל זכויות הבעלים כלפי הקבלן ביחס ליחידות שמכרו ולתקופת הבדק והאחריות. במקרה כזה, יהיה הקבלן אחראי בהתחייבויותיו או כלפי המוכרים או כלפי הנמחים בהתאם להודעה שתימסר לו מאת עוה"ד. התחייבויות הקבלן בהסכם זה כלפי הבעלים בקשר ליחידה/ות תעבורנה לרוכשיהן ו/או ללקוח.

נוסח אישור הבעלים ללקוח רצ"ב כ**<u>נספח ח'</u>** להסכם זה.

17.5 הקבלן מצהיר בזאת כי הסכם זה נחתם אך ורק בשמו וכי חתימתו על ההסכם נעשית בתום לב וללא כל הסכם או קשר עם אנשים או גופים אחרים הקשורים באופן ישיר או עקיף לביצוע העבודות נשוא הסכם זה. המזמין מצהיר גם הוא כי הוא פועל בתום לב.

17.6 הקבלן לא יהיה זכאי למסור, להסב, להעביר, להמחות ולשעבד, לאחר או לאחרים, כל חלק מזכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה, אלא בהסכמתם של המזמין והבנק, מראש ובכתב, ובתנאים שייקבעו על ידם. המזמין והבנק יהיו רשאים לסרב ליתן כל הסכמה כאמור, מכל סיבה שהיא ומבלי שיהא עליהם לנמק את החלטתם ולקבלן לא תהא כל טענה כלפי המזמין ו/או הבנק במקרה של סירוב כאמור.

17.7 כל המחאה, שתעשה ע"י הקבלן בניגוד להוראות סעיף זה, תהא חסרת כל תוקף משפטי כלפי המזמין והבנק, לא תכובד על-ידי המזמין והבנק ותיחשב להפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקבלן.

17.8 על אף כל האמור לעיל, הקבלן יהא זכאי לשעבד את זכויותיו בכספי התמורה על פי הסכם זה, לטובת בנק או חברת ביטוח מממנים מטעמו והמזמין מתחייב לחתום עבור הבנק או חברת הביטוח של הקבלן על כתב הסכמה כאמור בנוסח המקובל בבנק המלווה ובלבד שאין בנוסח כתב ההסכמה התחייבות לשלם לקבלן בכל תנאי או מעבר להוראות הסכם זה.

א.דורי בניה בע"מ

18 **<u>שינויים והתאמות</u>**

<u>שינויי המזמין</u>

18.1 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.17 לעיל, שינויים שווי ערך לתכנון המקורי במתקנים ו/או אביזרים ו/או בבנייה ו/או טרם אישור תוכניות לביצוע ו/או טרם ביצועם, שאינם כרוכים בתוספת עבודה ו/או חומרים או בהריסת בנייה קיימת, לרבות שינויים זניחים בכמויות ובמידות של החומרים, יבוצעו על-ידי הקבלן ללא תשלום נוסף.

הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים במקצועיות, ביעילות, באיכות גבוהה, ובאופן שהתכנון והביצוע לא יעכבו את שאר העבודות ואת מסירת היחידות לבעלים.

על אף האמור לא יבוצעו שינויים לאחר ביצוע של אותו שלב רלבנטי אלא באישור המפקח, ונציג המזמין מראש ובכתב. אושר שינוי כאמור, ייקבע המפקח את שיעור האיחור במסירה בעקבות השינוי וקביעתו בעניין זה תהא מכרעת.

18.2 נדרשו שינויים המזכים את הקבלן בתשלום נוסף, בהתאם לאמור בסעיף זה, יציג הקבלן למזמין טרם ביצוע השינויים, דרישת עלות ביצוע השינויים בכתב. דרישת עלות ביצוע השינויים תהא פרופורציונאלית להיקף העבודה ולתמורה המפורטת בהסכם זה. ככל ותהא מחלוקת לגבי דרישת עלות ביצוע השינויים, מתחייב הקבלן לבצע את העבודה, ללא כל עיכוב. ההחלטה בנושא עלות ביצוע השינויים תוכרע באופן סופי, על ידי המפקח. הקבלן מצהיר ומסכים כי כל עבודה שייעשה, אשר לפי טענתו בגינה מגיעה לו תמורה נוספת על התמורה הנקובה בהסכם זה, וזאת מבלי שנתן הודעה בכתב כאמור ו/או לא ניתן אישור המזמין כאמור הינה עבודה שביצע הקבלן על חשבונו ולא תהייה לו בגינה כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין.

18.3 מוסכם בזאת, כי הקבלן לא יהיה רשאי לעכב ו/או להשהות ו/או להפסיק את ביצוע העבודות ו/או את ביצוע העבודה נשוא הוראת הביצוע ו/או את ביצוע השינוי נשוא פקודת השינויים, בכל מקרה שתתגלע מחלוקת כלשהי בינו לבין המפקח או בינו לבין המזמין בכל עניין הקשור להוראת הביצוע או לשינוי הנ"ל, והוא יהיה חייב לבצע ולהשלים את העבודה ו/או את הוראת הביצוע ו/או את השינוי בהתאם ללוח הזמנים של ההסכם, כהגדרתו בסעיף 10 להסכם זה, ו/או לפי הוראות המפקח כאמור בהוראת הביצוע או בפקודת השינויים, לפי העניין, ללא כל ערעור ו/או סייג, וזאת אף אם טרם אישר המפקח כי הוראת הביצוע הנ"ל מהווה "פקודת שינויים" ו/או אף אם טרם בדק ואישר המפקח את חשבון החריגים, שהגיש הקבלן למפקח.

הוראה זו הינה מעיקרי ההסכם והפרתה תחשב להפרה יסודית של ההסכם ע"י הקבלן.

<u>שינוי בעלי יחידות</u>

18.4 כל בעל יחידה או לקוח יהא רשאי לדרוש ודרישה כזו תחייב את הקבלן, להתקשר עם הקבלן בביצוע עבודות גמר ביחידתו בהתאם למפרט עבודות הרצ"ב כ**<u>נספח ב'6</u>** להסכם זה ובעלות כוללת של 1,200 ₪ ובתוספת מע"מ כדין לכל 1 מ"ר של שטח יחידתו ברוטו (כאחוזו היחסי בשטח הכולל של הקומה) ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 18.12 להלן.

מוסכם ומובהר בזאת כי בעל יחידה או לקוח יהיו רשאים להגיע לכל הסדר אחר עם הקבלן לענין ביצוע עבודות גמר ביחידתם ובלבד שלא יהא בהסכמות כאמור כדי לעכב את קבלת טופס 4 למגדל או ליחידות אחרות, וכי יתקבל אישור המפקח להסדר כאמור ויוסדר התשלום לקבלן שלא באמצעות המימון הבנקאי במסגרת הקבוצה.

18.5 לצורך האמור לעיל יעסיק הקבלן מטעמו, על חשבונו, באופן קבוע, איש מקצוע, מתאם שינויי בעלי יחידות, כמוגדר במפרט שטחים ומתקנים ציבוריים (אדריכל או מהנדס בניין או הנדסאי אדריכלות או בניין) אשר ירכז את דרישות השינויים שתימסרנה לו באופן ישיר במגדל ע"י יחידי הבעלים ו/או לקוח. הזכות בידי המזמין לא לאשר את איש המקצוע מטעם הקבלן או לדרוש החלפתו ובמקרה כאמור מתחייב הקבלן להחלפתו בתוך 7 ימים מדרישת המזמין.

18.6 מבלי לגרוע מן האמור בס"ק 18.1 לעיל ובס"ק 18.13 להלן, ידוע לקבלן כי יחידי הבעלים ו/או לקוח, זכאים לדרוש שינויים ו/או עבודות נוספות בשטחי הפנים של היחידות ו/או עבודות אחרות, מעבר לאלה הכלולים בעבודות המפורטות במפרט עבודות גמר 1,200 הרצ"ב כ**<u>נספח ב'6</u>**. שינוי כאמור לא יעלה על מחירו **במחירון דקל - "<u>מאגר מחירים לענף הבניה</u>"**, בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ המעודכן ביותר נכון לאותו מועד, ללא תוספת קבלן ראשי (להלן - "**המחירון**"). שינוי שהמחיר לגביו לא פורט במחירון הנ"ל, יבוצע

א.דורי בניה בע"מ

לפי ניתוח עלויות כמפורט בסעיף 18.8 להלן.

הקבלן מתחייב לקבל מכל אחד מיחידי הבעלים ו/או לקוח, רשימת שינויים, שאושרה על ידי נציג המזמין, לעבד אותה, למסור אותה במידת הצורך ליועץ ו/או ליועצים אשר השינויים מתייחסים לתחום ייעוצם, על-חשבונו, לצורך קבלת אישורים כאמור, להכין פקודת שינויים הכוללת את מחיר השינויים הנדרש המוצע על ידו, ובה פירוט ההפחתות ו/או התוספות הכרוכות בביצוע השינויים ולהמציא כל אלה למפקח לאישורו. הקבלן יחתום על מסמך הזמנת השינויים המאושר על ידי המפקח ויבצע את עבודות השינויים רק לאחר שיקבל בנוסף, אישור בכתב של יחיד הבעלים ו/או לקוח, המבקש את העבודות הנוספות. בנוסף, מובהר בזאת, כי כל עבודה שיש עימה משום עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט תקבל את אישורו מראש ובכתב של המפקח ובלבד שאין בכך לעכב קבלת טופס 4 למגדל שלעבודה כאמור ידרש אישור נציג המזמין. עם קבלת אישורי המפקח ועם קבלת אישור בכתב של יחיד הבעלים ו/או לקוח לשינויים ולעבודות הנוספות יעביר האחראי מטעם הקבלן לעניין השינויים, כאמור לעיל, את התוכניות והמפרטים לביצוע בפועל.

הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים במקצועיות, ביעילות, באיכות גבוהה, ובאופן שהתכנון והביצוע לא יעכבו את שאר העבודות ואת מסירת היחידות לבעלים.

על אף האמור לא יבוצעו שינויים לאחר ביצוע של אותו שלב רלבנטי אלא באישור המפקח, עוה"ד ונציג הבעלים מראש ובכתב. אושר שינוי כאמור, ייקבע המפקח את שיעור האיחור במסירה בעקבות השינוי וקביעתו בעניין זה תהא מכרעת.

שינויים כללי

18.7 בכל מקרה יופחת שווי החומרים ו/או האביזרים ו/או העבודה המקוריים (להם היו הבעלים זכאים על פי ההסכם ונספחיו) מהמחיר הנדרש לשם ביצוע השינוי ובמקרה של שינוי שאינו מהווה החלפה אלא ביטול ו/או ויתור על חלק מהמפרט הטכני יזוכה יחיד המזמין, בהתאמה. הזיכוי יעשה על בסיס המחיר שנקבע במפרט המצורף להסכם זה כ**נספח ב'1**, ובמקרה שהמחיר לא נקבע במפרט הנ"ל, אזי לפי מחיר **מחירון דקל** - "**מאגר מחירים לענף הבניה**" בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ, ההוצאה האחרונה. זיכוי שסכומו לא נקבע כאמור, ייקבע על פי ניתוח עלויות כאמור בסעיף 18.8 להלן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף 18.7 זה כדי להטיל על הקבלן את החובה לבצע שינוי הפוגע ברכוש המשותף או הפוגע במערכות ביוב, אינסטלציה וכיו"ב ומיקומם.

במקרה של חילוקי דעות באמור בס"ק זה יכריע המפקח.

18.8 בהעדר מחיר לשינוי המבוצע על ידי הקבלן במחירון או במפרטים, יקבע המפקח את המחיר על בסיס ניתוח העלויות, כדלקמן:

18.8.1 ניתוח עלויות יתבסס על ניתוח עלויות ישירות משוערות של הקבלן, בתוספת 12% מסכום העלויות (ללא מע"מ) לכיסוי ההוצאות הכלליות ורווח.

18.8.2 הנתונים הכמותיים בניתוח העלויות יבדקו על ידי המפקח בדיון מקצועי עם הקבלן.

18.8.3 המפקח רשאי, אך לא חייב, מלכתחילה או בדיעבד, לבסס את הנתונים הכמותיים על מדידת הנתונים למעשה במהלך הביצוע או להשוותם לנתונים שנרשמו על ידו במהלך ביצוע עבודות דומות על ידי הקבלן.

18.8.4 עלויות חומרים ועבודות יכול שתוערך על ידי המפקח באמצעות הצעות של קבלני משנה וקבלנים אחרים שיתקבלו מספקים וקבלנים אחרים בתנאי תחרות חופשית.

18.8.5 קביעתו של המפקח לעניין עלות השינויים תהיה סופית ומכרעת.

18.8.6 מחיר נוסף שאושר על ידי המפקח במהלך ביצוע העבודות יחשב כאילו הוסכם עליו מראש בהסכם, הוראה זאת אינה חלה על חישובי התייקרויות למחיר הנוסף שיקבעו בכל מקרה בנפרד על ידי המפקח.

18.8.7 אין הקבלן רשאי לעכב את ביצועה של עבודה שטרם נקבע לה מחיר ו/או שחולק הוא על המחיר שנקבע לה וזאת רק לענין שינויי המזמין.

א.דורי בניה בע"מ

18.8.8 ביצוע שינויים שיהיה כרוך בדחיית מועד מסירת הבניין ו/או היחידות, יחייב אישורים בכתב ומראש של נציג המזמין והמפקח, לרבות משך העיכוב.

18.9 הקבלן מצהיר ומתחייב, כי ידוע לו, כי קימת יתרת שטחים וזכויות בניה אשר תמומש על דרך הוספת שטחים נוספים לבנין או בדרך של ניוד זכויות, וכי במידה והשטחים הנוספים יתקבלו במהלך הבניה הרי בגין כל שטח עילי נוסף שיידרש הקבלן לבנות שטחים נוספים, יתומחרו בסך השווה ל- 3,740 ₪ לכל 1 מ"ר נוסף (בהפחתת הקיים), כאמור בסעיף 11.1 לעיל, ולגבי חניונים סך של 2,060 ₪ לכל 1 מ"ר, ולגבי תוספות אלו יחולו כל הוראות הסכם זה.

מובהר כי התמורה כאמור בסעיף 11.1 לעיל, מבוססת על שטח עילי של 37,918 מ"ר ושטח חניונים של 16,395 מ"ר.

עד מוסכם ומובהר בזאת, כי היות והתמורה כאמור בסעיף 11.1 לעיל חושבה בהעדר היתר בניה סופי, הרי על אף האמור בסעיף 6.21 לעיל, עם קבלת היתר בניה למגדל, יערך ע"י המפקח ועו"ד יצחק חגי' חישוב שטח הבניין לקביעת התמורה כאמור בסעיף 11.1 לעיל (וכן לתשלום בגין הוספת שטחים כאמור בס"ק זה לעיל) וחישוב כאמור יחייב את הצדדים. חישוב שטח המגדל יהא בהתאם לשטח הקונטור חיצוני של הבניין כולל שטחי הפירים אך ללא עובי קירות מסך/זכוכית, כאשר מרפסות יחושבו כ- 1/3 משטחן.

18.10 מוסכם בזאת על הצדדים כי באם ידרוש המזמין מהקבלן בהתאם להיתר הבניה תוספת קומת מרתף למטרת חניון מעבר לששת קומות החניון המצויינות בנספחי הסכם זה, יהא זכאי הקבלן לתוספת תמורה בגין שטחים אלו כפי שימדד בפועל בתום הבנייה ובהתאם לתחשיב אשר יוכן על ידי המפקח ויוסכם על ידי הצדדים. בהיעדר הסכמה למדידה כאמור ימדד השטח ע"י מודד אותו יבחר המפקח ובהעדר הסכמה לתמורה, יקבע התשלום בגין שטחים אלו בהתאם לתחשיב שיערוך המפקח על בסיס העקרונות הקבועים בסעיף 18.8 לעיל.

18.11 הוראות ההסכם לרבות ההוראות בקשר עם תקופות הבדק והאחריות יחולו בשינויים המחויבים גם על העבודות המתייחסות לתוספות ו/או לשינויים המהותיים המתוארות בסעיף זה.

18.12 **ידוע לקבלן כי באחריותו להסדיר את התשלום בגין השינויים ו/או התוספות כפי שהתבקשו על ידי יחידי הבעלים עמם ישירות, ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה כנגד הבנק, במקרה שתשלום כאמור לא יאושר ע"י הבנק מחשבון המימון וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותו של הקבלן, כי לא יהא בביצוע שינויים ו/או תוספות כאמור, כדי לעכב ו/או לפגוע בלוח הזמנים הקבוע לביצוע הפרויקט.**

18.13 אין באמור בסעיף 18 זה לעיל כדי לגרוע מזכותו של איזה מיחידי המזמין ו/או לקוח לבצע שינויים ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות גמר ביחידתו, באמצעות קבלן עבודות גמר ראשי שאינו הקבלן, אחר מטעמו במקביל ובמהלך ביצוע העבודות על ידי הקבלן והכל בכפוף להוראות סעיף 20 להלן.

18.14 כל תכנית שינויים שיבקש לקוח בשטחים הפרטיים, תאושר, באחריות הלקוח, טרם ביצוע השינויים, ע"י אדריכל הפרויקט וכן יועץ הבטיחות של המזמין כי היא תואמת תקנים רלוונטיים וככל שידרש גם אישור מקדמי מרשויות כיבוי האש. אין באמור לגרוע מחובת הקבלן להמציא אישור סופי מרשויות כיבוי האש לכל המגדל לצורך טופס 4 ו/או תעודת גמר.

19 <u>קבלני משנה</u>

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 17.6 לעיל, הקבלן רשאי, על אחריותו המלאה והבלעדית, למסור ביצוע עבודות מסוימות מתוך העבודות הכלולות בהסכם לקבלן או לקבלני משנה בתנאים המפורטים להלן :-

19.1 כל קבלן משנה יהיה בעל סיווג מתאים ומורשה, עפ"י הוראות כל דין, לביצוע אותה עבודה.

19.2 בנוסף לאמור בסעיף 19.1 לעיל, כל קבלני המשנה, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של נציג המזמין או עוה"ד. בתקופה של 60 הימים הראשונים שמניינם יחל במועד חתימת הסכם זה, יעביר הקבלן לאישור נציג המזמין והמפקח רשימת כל קבלני המשנה עימם הוא מבקש להתקשר וזאת טרם התקשרותו עימם. נציג המזמין יאשר בכתב זהותו של כל קבלן משנה ו/או ספק כאמור. לא אישר נציג המזמין זהותו של קבלן משנה ו/או ספק מסוים מתחייב

א.דורי בניה בע"מ

הקבלן להציע אחר במקומו לשביעות רצונו של נציג המזמין. נציג המזמין לא יחוב בכל נימוק ו/או הסבר לאי הסכמתו לזהותו של קבלן משנה ו/או ספק אשר יוצע על ידי הקבלן. החלטת נציג המזמין תהא סופית, אינה ניתנת לערעור ולא תקנה לקבלן כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהם.

במעמד חתימת הסכם זה מאושרים קבלני המשנה הבאים:

א. חברת מנורה איזו אהרון בע"מ - מערכות הכוללות עבודות אינסטלציה, עבודות חשמל ומתח נמוך, עבודות מיזוג אוויר ואיוורור.

ב. שפר תעשיות אלומיניום בע"מ ותדמית בע"מ – לעבודות אלומיניום.

19.3 ספקי המרצפות, כלים סניטרים וקרמיקות ריצוף וחיפוי, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של נציג המזמין.

19.4 מסירתה של עבודה כלשהיא (גם לאחר קבלת אישור המזמין) ע"י הקבלן לקבלן משנה לא תפטור ולא תשחרר את הקבלן מאחריות ומחובה כלשהיא מחובותיו על פי הסכם זה והקבלן ישא באחריות המלאה והבלעדית לכל הפעולות, השגיאות, ההשמטות, המגרעות והנזקים שנעשו ע"י קבלן המשנה ו/או שנגרמו מחמת עבודתו או רשלנותו ודינם יהיה כאילו נעשו ע"י הקבלן עצמו.

19.5 כל משא ומתן בקשר עם העבודות המבוצעות על ידי קבלן המשנה יתנהל באמצעות הקבלן בלבד.

19.6 המפקח יהיה רשאי בכל שלב שהוא להפסיק לאלתר את עבודת קבלן המשנה, באם הייתה הפרה של הסכם זה, ע"י מתן הודעה מנומקת בכתב על כך לקבלן והקבלן מתחייב לדאוג להפסיק מיד עם קבלת הודעה כזו את עבודת קבלן המשנה. מתן הוראת הפסקה כזו לא תיצור איזו עילת תביעה של הקבלן כלפי המזמין ו/או המפקח.

19.7 הקבלן יחתום על כתב קבלני משנה הרצ"ב כ**נספח יט'** להסכם זה וכן יחתים את כל קבלני המשנה אשר יועסקו מטעמו בפרויקט ואשר סכום ההתקשרות עימם עולה על 250,000 ₪ על **נספח יט'1** הרצ"ב להסכם זה ולבקשת נציג המזמין ימציא העתקם לנציג המזמין.

20 שירותי קבלן ראשי

20.1 ידוע לקבלן כי יתכן והמזמין ו/או איזה מיחידי המזמין (ליחידתו בלבד) יזמין עובדים, קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים (להלן "**קבלנים אחרים**") לביצוע עבודות או מערכות באתר ו/או ביחידותיהם, מיד לכשיתאפשר הדבר ועוד בטרם סיום הקמת המגדל וזאת על פי החלטת המפקח ובלבד שיחתמו לקבלן על נספח אישור ביצוע עבודות התאמה הרצ"ב כ**נספח יח'** להסכם זה. בכל מחלוקת ו/או אי בהירות ביחסי הקבלן והקבלנים האחרים יובא העניין בפני המפקח והחלטת המפקח בענין זה תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות בתיאום ובאופן שלא יפריע ולא יעכב עבודות המבוצעות על-ידי הקבלנים האחרים.

20.2 הקבלן יהיה אחראי לעבודתם, פעילותם ושילובם של כל הקבלנים האחרים במידה שיעבדו בפרויקט והוא מתחייב לשתף עמם פעולה, וכן לתאם ולשלב את עבודות הקבלנים האחרים. הקבלן מתחייב לסייע לקבלנים האחרים ולספקים הנמצאים ביחד באתר, ולא למנוע מהם פעילות או עבודה כלשהי שאושרה על-ידי המפקח.

20.3 הקבלן מתחייב להעניק לקבלנים האחרים בפרויקט את כל השירותים הנדרשים לביצוע העבודות לרבות: אפשרות כניסה לאתר, גישה ופריקה, שטחי התארגנות ואחסון, שמירה על חומרים ואמצעים, השאלת תוכניות, מתן הסברים על הפרויקט, שלבי הביצוע, מערכות, כללי עבודה והבטיחות באתר, העברת נקודות קבע, עבודות הכנה והשלמה, ביטון, עוגנים, שירותי הרמה ושינוע כולל שימוש בעגורן ובמעלית שירות, שימוש בשירותים ובחדר אוכל, חשמל, ומים לפי הצורך, שימוש בפיגומים קיימים של הקבלן ו/או התקנת פיגומים מיוחדים ולרבות הוראות **נספח כ'** - שרותי קבלן ראשי לעבודות קבלנים בשטחי שוכרים.

20.4 בגין כל השירותים המפורטים לעיל, יהיה זכאי הקבלן לתמורה פאושלית נוספת בשיעור 4% (ארבעה אחוזים) מערך העבודות שיבצעו הקבלנים האחרים עימם חתם המזמין ו/או איזה מיחידיו, על הסכם נפרד. ערך העבודות מהם ייגזר כאמור הסך של 4% יחושב לפי מחיר מינימום לשווי עבודות של 1,200 ₪ לכל 1 מ"ר משטח היחידה ברוטו בפועל ולא יותר ממחיר מכסימום לשווי עבודה של 1,600 ₪ לכל 1 מ"ר משטח היחידה ברוטו. במקרה של

א.דורי בניה בע"מ

מחלוקת בטווח של 1,200-1,600 ₪ יכריע המפקח והכרעתו תהא סופית ומכרעת.

בערך העבודה של הקבלנים האחרים לא יכללו מתקנים, מכונות, ג"ית וכיוצ"ב.

מובהר כי אי חתימת הקבלן על אישור הקבלן לביצוע עבודות התאמה, המצ"ב כ**נספח יח'** להסכם זה, לא ימנע מהמזמין לאשר את פעולת הקבלן האחר במקרקעין וסירוב כאמור של הקבלן יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

למען הסר כל ספק יובהר בזאת, כי שיעור התמורה הנוספת שיקבל הקבלן בגין הקבלנים האחרים כאמור בס"ק זה לעיל, כלולים כל השירותים הנוספים הנכללים בסעיפים 20.1-20.3 לעיל ובגינם לא תשולם כל תוספת ו/או תמורה ו/או השתתפות אחרת בהוצאות הקבלן.

עוד מובהר בזאת כי בכל מקרה בו תופסק מכל סיבה שהיא עבודת הקבלן בפרויקט לא תעמוד לו הזכות לקבלת השיעור מערך עבודות קבלנים האחרים כאמור בס"ק זה לעיל.

20.5 במקרה של חילוקי דעות בין הקבלן והקבלנים האחרים, המפקח יקבע בלעדית את נוהלי וסידורי העבודה ביניהם וקביעתו תחייב את הצדדים.

20.6 מוסכם בין הצדדים ומודגש, כי עבודות הקבלנים האחרים לא יהוו עילה לשינוי הלו"ז שנקבע לביצוע הפרויקט ולא יהוו הצדקה לעיכוב בקבלת טופס 4 לפרויקט, אלא אם התקבלה הסכמת המזמין מראש ובכתב. הקבלן מוותר בזאת מראש על כל טענה בדבר עיכוב בהשלמת הפרויקט כתוצאה מעבודות הקבלנים האחרים.

21 <u>מסירת הבניין:</u>

21.1 בסיום בניית הפרויקט והשלמת כל העבודות, ולאחר קבלת אישור האדריכל והמפקח, כי הפרויקט הושלם כקבוע בהסכם זה, יודיע הקבלן לבעלים על כך, בכתב, לפחות 14 יום מראש וימסור להם את הבניין ואת יחידותיהם, בכפוף לאמור בסעיף 10.7 לעיל.

"סיום הבניה" או "סיום העבודות" או "השלמת העבודות" לצרכי הסכם זה פירושו, השלמת כל המפורט להלן במצטבר, ובכלל זה, גמר סופי וסיום הבנייה לעניין זה פירושו גמר בניית הבניין ברמת גימור מלא ומושלם והשלמת כל הדרוש בבניין באופן שיהיה ראוי לשימוש (למעט קומות המשרדים והמסחר שימסרו ברמת מעטפת), גמר פיתוח וניקוי השטח ופינוי עודפי אשפה ופסולת בנייה, השלמת בנייתם ו/או התקנתם של מתקני ומערכות הרכוש המשותף לרבות מעליות, רחבות כיבוי אש ודרכי הגישה אליהן, אמצעים ציוד ומטפים לכיבוי אש, מערכות אוורור ובטיחות, מערכת מיזוג אוויר, כיבוי אוטומטי בלוחות החשמל, חניות, גינה, מדרכות, שבילים, גדרות, גז, מים, חשמל, ביוב, תיעול והכנה לטלפונים, והכל באופן מלא ומושלם ובהתאם להיתרי הבנייה, הוראות הרשויות המוסמכות, תכניות הבנייה, לרבות תוכניות עבודה, המפרט, הנוהג והמקובל ושאר הוראות הדין והסכם זה וכן קבלת אישור הגופים והרשויות המתאימים לאכלוס הבניין והיחידות לרבות קבלת טופס 4 מבלי לגרוע מסעיף 18 לעיל.

למען הסר ספק מוסכם כי הבעלים יחתמו על הסכמי השירות והאחזקה לעניין המעליות, החשמל, והגז, על-פי התנאים המקובלים אצל הספקים הרלוונטיים, או על פי התנאים המשופרים שיושגו על ידי נציג המזמין, ככל ויושגו כאמור בסעיף 21.3 להלן.

21.2 המפקח יוציא לקבלן "תעודת השלמה" לפרויקט, בנוסחים המצ"ב כ**נספחי ט'** להסכם זה, לפי העניין, בכפוף לכך שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר עד למועד הוצאת התעודה כאמור:

21.2.1 הקבלן המציא למפקח פרוטוקולי מסירה של כל היחידות, כשהם חתומים על ידי כל אחד מיחידי המזמין ו/או הלקוח, לפי הענין.

21.2.2 הקבלן תיקן את כל הליקויים והשלים את כל החוסרים הקיימים ביחידות הפרויקט ובשטחים הציבוריים ולא התקבלו בידי המזמין ו/או בידי המפקח מסמכים נוספים המעידים על קיומם של ליקויים, אי התאמות, או חוסרים מהותיים ו/או חמורים ביחידות הפרויקט ובשטחים הציבוריים, אשר מונעים מהבעלים לעשות בהן שימוש סביר ורגיל.

21.2.3 לא קיימים הליכי בוררות ו/או הליכים משפטיים בין הצדדים בקשר להסכם זה.

21.2.4 הקבלן תיקן את כל הליקויים והפגמים, שצוינו בפרטיכל הבדק, לשביעות רצונם של המפקח ונציג המזמין.

21.2.5 הקבלן המציא למזמין כתב היעדר תביעות, חתום על ידו, בנוסח המצ"ב כ**נספח י'** להסכם זה.

21.2.6 הקבלן החזיר למזמין את כל התוכניות, שקיבל מהאדריכל ו/או מהמפקח בקשר לעבודות והמציא למפקח סט מלא, מושלם ועדכני של תכניות "כפי שבוצעה העבודה" ("AS MADE") מתוקנים ומאושרים על ידי המתכננים והיועצים וזאת על גבי נייר בשלושה העתקים ועל גבי CD (תקליטור) וכן כל המסמכים והתוכניות המפורטות וכל המסמכים הנדרשים במפרטים הטכניים, כגון: תיקי מתקן, הוראות אחזקה, כתבי/תעודות אחריות, רשימות חלפים, רשימות ספקים, רשימות אנשי קשר וטלפונים וכו' מתוקנים ומאושרים על ידי המתכננים והיועצים - הכל בשלושה עותקים.

21.2.7 הקבלן המציא למזמין ו/או למפקח את כל המסמכים והאישורים הדרושים מכל רשות מוסמכת ו/או גוף ו/או אדם אחר לצורך אכלוס הפרויקט, הפעלת כל השטחים הכלולים בו והפעלת כל המתקנים, המערכות, הציוד, המכונות והאביזרים הקיימים בפרויקט, לרבות טופס 4 ותעודת גמר לכל הפרויקט.

21.2.8 הקבלן השלים את כל העבודות עפ"י הסכם זה וקיים את כל שאר ההתחייבויות והחיובים החלים עליו עפ"י הסכם זה, לשביעות רצונו המלאה של המזמין והמפקח.

מודגש בזאת, כי מסירת תעודת ההשלמה לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מלתקן כל ליקוי ו/או פגם הקיימים ביחידות הפרויקט שלא התגלה ע"י המפקח במהלך סיור הבדק, אינה פוטרת אותו מלתקן כל ליקוי ו/או פגם בשטחים המשותפים של הפרויקט, ואינה פוטרת אותו מקיום כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או הוראות כל דין, אשר מטבען ו/או לפי הוראות הסכם זה - נמשכות גם לאחר מועד מסירת התעודה האמורה.

21.3 בנוסף לאמור בסעיפים 21.1-21.2 לעיל מובהר בזאת כי השלמת הבניין והעבודות, כמוסכם וכמותנה בהסכם זה, כוללת, בין היתר, גם מילוי כל דרישות היתרי הבנייה וביצוע העבודות והשלמתן בהתאם להם ובהתאם לדרישות הרשויות (לרבות הג"א, חח"י, בזק, מכבי אש, הרשות המקומית, ממ"י, יה"ל וכיו"ב), לרבות, כל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור הבניין ו/או היחידות לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיו"ב) אף אם נקודות ההזנה לרשתות השונות הינן מחוץ לשטח המגרש, בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבור/ים (טופס 4 - אישור הרשות המקומית לאכלוס וכיו"ב). המזמין יחתום מצדו על כל המסמכים שחתימתו עליהם תידרש כ"בעל ההיתר" לצורך קבלת האישורים הנ"ל, וישלם במועד את כל התשלומים החלים עליו לצורך כך ובלבד שהקבלן ביקשם מהמזמין לפחות 3 חודשים מראש, טרם הידרשם.

לא חתמו הבעלים על בקשה או הסכמה הדרושים לצורך החיבור למערכות תשתית ולצורך קבלת טופס 4 ואין בחתימה משום התחייבות כספית מכל מין וסוג שהוא, יחתום עוה"ד, בשם הבעלים שלא חתמו במועד.

<u>תנאי למסירה</u>: מודגש בזאת, כי לא ימסור הקבלן יחידה למי מיחידי הבעלים ו/או לקוח, אלא אם נתקבל אישור עוה"ד בכתב, כי בעל היחידה (יחיד המזמין) ו/או לקוח, מילא במלואן את כל חובותיו כלפי שאר יחידי המזמין ו/או כלפי כל צד ג' וכן אישור המפקח כי בניית היחידה בהתאם להוראת הסכם זה הושלמה וראויה למסירה. בכל מקרה המסירה תיערך ע"י הקבלן בהשתתפות המפקח.

21.4 לפני מסירת הבניין לבעלים, על הקבלן לפנות על אחריותו ועל חשבונו את אתר הבנייה וסביבתו מכל פסולת, אשפה, נסורת, אדמה מיותרת וכל לכלוך אחר, שיירי בניין וחומרים אחרים שהובאו למקום, לרבות סוכות ומבנים ארעיים שהוקמו לצורך הבנייה, ולהשאיר את אתר הבנייה וסביבותיו נקי בניקוי בסיסי לשביעות רצונו של המפקח. פינוי פסולת הבניין ייעשה ע"י הקבלן רק לאתר פינוי אשפה רשמי ומאושר כדין. הקבלן משחרר את הבעלים מכל חבות ואחריות בקשר לנזק שייגרם עקב אי ביצוע האמור בסעיף זה ומתחייב לפצות ו/או לשפות את הבעלים במידה ותוטל עליהם חבות כלשהי עקב כך.

21.5 על הקבלן לנקות את כל הקירות, הרצפות, המדרגות, הדלתות והחלונות, מבפנים ומבחוץ, ולהוריד כל כתמי צבע או נוזלים אחרים וכן מיני לכלוך אחרים ועקבותיהם מחלקי הבניין השונים ועליו להשאיר את הבניין נקי בניקוי בסיסי ומוכן לאכלוס. בגמר הבנייה, חייב הקבלן לסתום את הבורות שנחפרו לצרכי הבנייה.

א.דורי בניה בע"מ

לא מילא הקבלן אחר סעיף זה והוראות המפקח, בקשר לכך, גם לאחר התראה של 14 (ארבעה עשר) יום יהיו הבעלים רשאים לבצען על חשבון הקבלן, והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בבצוע עבודות אלה.

21.6 במעמד המסירה יבדקו הצדדים או נציגיהם את הבניין בכללותו את השטחים המשותפים ואת היחידות, אם נבנו בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. נתגלו אי התאמות, ליקויים או נדרשו השלמות, רשאים הבעלים לקבל את הבניין כולו או חלקים לידיהם בהתאם לנוסח תעודת השלמה ליחידה בודדת הרצ"ב כ**נספח ט'1** להסכם זה, למרות הליקויים או ההשלמות הדרושות, ולהסתפק בהתחייבות הקבלן בכתב המאשר כי עליו לתקן, להרוס, להשלים או להחליף פריטים או חלקים מסוימים, תוך זמן שיקבע בהסכמת הצדדים, או לסרב לקבל את הבניין ו/או את היחידות כולן או חלקן, כל עוד לא הושלמה בנייתם על פי הוראות הסכם זה.

תוך כדי הבדיקה תיערך ע"י המפקח תרשומת (להלן - "**התרשומת**") בה יצוין באם יש צורך בתיקונים או השלמות על מנת להתאים את הבנייה להוראות הסכם זה, תיקונים והשלמות שיש לבצע בהתאם לתרשומת דלעיל, יבוצעו ע"י הקבלן תוך 30 יום מעריכת התרשומת או בתוך כל מועד קצר יותר שיוסכם על הצדדים.

21.7 על הקבלן להוציא לפועל את כל התיקונים תוך 30 יום מתאריך התרשומת או במועד קצר יותר כאמור בסעיף 21.6 לעיל. במידה ולא ימלא הקבלן אחרי הוראות סעיף זה, רשאים הבעלים להוציא לפועל את התיקונים הנ"ל על חשבון הקבלן.

כלל התרשומת שינויים, תיקונים או התאמות שעל הקבלן לבצע, יזמין הקבלן את המפקח בגמר הביצוע על מנת לבדוק אם ביצע אותן כהלכה. המפקח יבדוק את ביצוע התיקונים, השינויים או ההתאמות כנ"ל ותוך כדי הבדיקה יערוך תרשומת סופית (להלן - "**התרשומת הסופית**") בה יצוינו תוצאות הבדיקה. לא ביצע הקבלן שינוי או לא תיקן הקבלן תיקון או לא ביצע השלמה במועד וכפי שהיה עליו לבצע עפ"י התרשומת הסופית, יהיה המזמין רשאי לדרוש מהקבלן לבצעם ללא דיחוי ו/או יהיה המזמין רשאי, לפי בחירתו, לבצע או למסור לביצוע את התיקון או ההשלמה על חשבון הקבלן ולתבוע ממנו את הוצאות התיקון או ההשלמה כשהן צמודות למדד בתוספת ריבית בשיעור 8% (שמונה אחוזים) לשנה.

בעת מסירת היחידות יספק הקבלן, לאחר קבלת אישור המפקח, לכל אחד מיחידי המזמין ו/או לקוח הוראות תחזוקה לכל המערכת ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין בענין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי היחידה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות ביחידה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיו"ב.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים ביחידה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

21.8 תיקונים דחופים יבוצעו תוך 48 שעות, בכל מקרה.

21.9 ביצוע התיקונים כולם או חלקם ע"י הבעלים לא יגרע מאחריותו של הקבלן לכל פגם או ליקוי כאמור בסעיף 22 להלן, בבניין ו/או באביזרים שיתגלה לפני או לאחר מסירת הבניין ו/או היחידה ו/או היחידות.

21.10 היה ובתוך 21 יום מהמועד שנקבע למסירה והודע בכתב ליחידי המזמין, לא הופיע איזה מיחידי הבעלים ו/או לקוח לקבלת יחידות, יהא הקבלן רשאי לערוך, בנוכחות האדריכל והמפקח, פרוטוקול מסירה אשר יפרט את הליקויים ביחידה ובקומה, אם יהיו כאלה ויסוכמו בתעודת השלמה בדק בנוסח המצ"ב **כנספח ט'1** להסכם זה. הפקדת פרוטוקול חתום ע"י הקבלן, האדריכל והמפקח אצל עוה"ד בצרוף מפתחות היחידה לאחר נעילתה ייחשבו כמסירת היחידה למזמין לפי הסכם זה.

אחריות הקבלן לשמירה על יחידות שהבעלים נמנעו מלקבלן, למרות שהן עומדות בתנאים למסירתן כמותנה בהסכם זה, תימשך עד ל- 21 (עשרים ואחד) יום, מיום שנתקבלה הודעת הקבלן אצל המפקח ואצל עוה"ד לפיה התקבל טופס 4 והיחידות מוכנות למסירה ובכפוף להפקדת הפרוטוקול ומפתחות היחידה אצל עוה"ד כאמור.

הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לאחזקתו, הפעלתו, שמירתו, ביטוחו וניקיונו של הרכוש

א.דורי בניה בע"מ

המשותף אף לאחר מסירתו וזאת עד להשלמת מסירת כל היחידות למזמין, לפי העניין, ליחידי המזמין ו/או ללקוח, אלא אם הורה המפקח אחרת. באם לפי הוראת המפקח שוחרר הקבלן מאחריותו בגין הרכוש המשותף, יחוייב הקבלן בהוצאות המזמין בגין שמירת הניקיון והפעלת המערכות עבור עבודות הקבלן. למען הסר כל ספק יובהר כי האמור בפסקה זו הינה בקומות בה מבצע הקבלן עבודות (גם אם הוא מבצען בחלק מהקומה) וכן בשטחים הציבוריים ובמבואה הראשית וזאת מבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול שתפעל במגדל בשטחים שיועברו לרשותה בהם לא פועל ו/או משתמש ו/או משתמש הקבלן לצרכי מעבר.

21.11 במקום לקבל מסירת המגדל והיחידות ישירות לידי המזמין כאמור בסעיף 21.10 לעיל, יהיה המזמין רשאי לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי היחידות שבנייתן הושלמה תימסרנה ע"י הקבלן ישירות לחליפיהם ו/או ללקוח, לרבות זכויותיהם בשטחים הציבוריים וברכוש המשותף של הבניין ויראו במסירה כאמור כמסירה למזמין לכל דבר ועניין. במקרה כזה, תיערך מסירתה של כל יחידה ללקוח ותוצא תעודת השלמה ליחידה בודדת בנוסח המצ"ב כ**נספח ט'1** באופן ובשינויים המחויבים לפי העניין, כמתואר לעיל, כשהקבלן אחראי לכל תביעה ודרישה של הרוכשים הנובעת מאי-בניית ו/או השלמת היחידות בהתאם להוראות הסכם זה. כל תשלום שיחויב בו המזמין לשלם ללקוח או לכל גורם אחר בהתאם להוראות הסכם זה יהיה על חשבונו של הקבלן.

21.12 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 20 זה לעיל, מוסכם בזאת על הצדדים, כי במקום לקבל את מסירת הבניין, היחידות והשטחים הציבוריים ישירות לידי המזמין ו/או מי מיחידיו, יהא רשאי המזמין, לפי העניין, בהודעה מוקדמת בת 60 יום טרם מועד בכל מקרה של חילוקי דעות לענין המסירה המשוערת, לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי היחידות שבנייתן הושלמה תיבדקנה תחילה, בדיקת איכות מקדימה על ידי חברת ניהול ו/או חברת בדיקה מטעם המזמין והקבלן מתחייב לשתף פעולה עם חברה כאמור ולפעול מיידית ועוד טרם מסירת החזקה ביחידות, לתיקון הליקויים עליהם תורה חברת הבדיקה כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הבדיקה כאמור יכול ותהא ליחידות בלבד ו/או לשטחים ולמתקנים המשותפים ו/או לעבודות החיזוק שבוצעו ו/או לעבודות הפיתוח שבוצעו על הגג ובמפלסי הרחובות, וזאת בין אם יבחר המזמין לבצע בדיקה כאמור לאחד מהמגדלים ו/או לשניהם יחדיו, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

21.13 הקבלן מתחייב בזאת בהוצאת תעודת גמר לפרויקט והיא תוצא ע"י הקבלן תוך זמן סביר ולא יאוחר מאשר תוך 12 (שניים עשר) חודשים ממועד הוצאת טופס 4 או תקופה מוארכת אליה יגיע הקבלן להסכמה עם עיריית תל אביב ובלבד שלא תעלה על 12 חודשים נוספים.

ככל שיחול עיכוב בהמצאת תעודת גמר עקב סיבות הנעוצות במזמין וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי של המפקח ובלבד שהקבלן התריע מבעוד מועד למזמין ו/או לעוה"ד דבר העיכוב האמור, תחול הארכה במועד הנקוב לעיל וזאת ממועד קבלת הודעת הקבלן ועד להסרת העיכוב בהתאמה.

21.14 אין במסירה ו/או בבצוע עבודות ע"י הקבלן לפי התרשומת ו/או לפי התרשומת הסופית כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו של הקבלן כלפי המזמין ו/או הלקוח ו/או כלפי חליפיהם עפ"י הסכם זה.

21.15 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לגרוע מטענות נוספות ו/או אחרות של הבעלים שיתגלו בשלבים מאוחרים יותר, ובלבד שהבעלים ידווחו לקבלן על דבר גילויים בסמוך לאחר מועד גילויים ואין בו כדי לפגוע או לגרוע מאחריות הקבלן לבדק ואחריות על פי חוק המכר או על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין.

21.16 הקבלן מצהיר ומתחייב כי ידוע לו כי יכול ולצורך השלמת עבודותיו באופן סופי יידרשו עבודות מסוימות ו/או מקדימות של קבלנים אחרים ובמקרה כזה ישלים הקבלן עבודותיו לפי לוח הזמנים שייקבע ע"י המפקח ובתיאום עם הקבלנים האחרים. הקבלן לא יהיה זכאי במקרה כזה לכל תשלום נוסף ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין בגין תזמון כזה של העבודות ככל שהדברים יידרשו ע"י המפקח אלא אם יקבע המפקח אחרת.

21.17 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית.

22 **<u>אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין:</u>**

22.1 הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא יהיה אחראי, הן כלפי המזמין והן כלפי כל יחידי-המזמין בעלי היחידות בפרויקט, לטיב, איכות וכמות העבודות, החומרים, המתקנים והאביזרים ביחידות ובשטחים המשותפים של הפרויקט (לרבות עבודות הפיתוח) על פי

א.דורי בניה בע"מ

הוראות חוק האחריות למוצרים פגומים, התשנ"ם - 1980, כל חוק אחר שיתקן את החוקים הנ"ל ו/או שיבוא במקומם ועפ"י הוראות כל דין אחר.

22.2 הקבלן אחראי לטיב העבודות, החומרים והאביזרים שבוצעו ו/או שסופקו ע"י הקבלן וזאת במשך 36 (שלושים ושישה) חודשים לפחות מיום מסירת הבניין והיחידות לבעלים או ללקוח או לתקופה ארוכה יותר הקבועה בדין ביחס לתקופת הבדק ו/או לתקופת האחריות ו/או במשך 36 (שלושים ושישה) חודשים, לפי המועד המאוחר מביניהם. התגלו במשך תקופה כאמור, מגרעות, קלקולים, ליקויים, פגמים, או אי-התאמה כתוצאה מעבודה גרועה או שלא במיומנות הנדרשת וכן מחומרים ו/או אביזרים גרועים או שאינם מתאימים, או מכל סיבה אחרת שהדין קובע או יקבע, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את כל המגרעות, הקלקולים והפגמים שעליהם יקבל הודעה בכתב במשך תקופת האחריות. מכתב רשום שישלח לכתובת הקבלן המצוינת בהסכם זה, יחשב כאילו הגיע לתעודתו 3 (שלושה) ימים לאחר שנשלח בדואר רשום.

22.3 בנוסף, הקבלן ימסור לנציג המזמין תיק פרויקט הכולל את כל הוראות התחזוקה, תעודות האחריות, רשימת אנשי קשר וטלפונים, רשימת חלקי חילוף ומלאי וכל מסמך אחר שידרוש נציג המזמין.

22.4 מוסכם בזאת על הצדדים כי, תקופת הבדק לא תפחת מהאמור להלן, וזאת מהמועד הנקוב בסעיף 22.2 לעיל:

22.4.1 לעבודות המערכות האלקטרוניות ו/או האלקטרו-מכניות לרבות תברואה, מים קרים וחמים, מיזוג אויר חשמל, תקשורת, מעליות, צנרת, חיווט, מערכות לגילוי ומניעת אש ועשן, מכונות, משאבות, מנועים, מטבחים, דוודים - 4 (ארבע) שנים.

22.4.2 לעבודות טיח, ריצוף, אבן, נגרות, אלומיניום, מסגרות אומן ומסגרות מגן, מילוי אספלט, פיתוח כבישים ומדרכות - 2 (שתי) שנים.

22.4.3 לעבודות צבע- 1 (אחד) שנה.

22.4.4 לעבודות חיפויים - 7 (שבע) שנים.

22.4.5 לעבודות הביסוס ושלד המבנה (לרבות למען הסר ספק סדקים עוברים בקירות ובתקרות) – 3 (שלוש) שנים.

22.4.6 מסגרות חרש (קונסטרוקציות פלדה) לרבות חומרים מעכבי אש - 3 (שלוש) שנים.

22.4.7 לעבודות איטום ומניעת חדירת רטיבות - 10 (עשר) שנים.

22.5 באם תקופות הבדק והאחריות החלים על קבלן ולפי חוק המכר (דירות) ארוכות יותר מהקבוע בסעיף זה יחולו ויחייבו הוראות חוק המכר (דירות).

22.6 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקבלן להיות אחראי לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או האלמנטים הבודדים בו במידה ובוצעו על-ידו, אף לאחר תום תקופות הבדק והאחריות.

22.7 למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי בגין כל תיקון של ליקוי ו/או פגם שיבצע הקבלן במהלך התקופות כאמור, תחול אחריות נוספת ואוטומטית בת 3 (שנים) ממועד השלמת ביצוע התיקון לגבי אותו ליקוי ו/או פגם.

22.8 לא מילא הקבלן את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולא עשה את התיקונים הדרושים כפי שנדרש לכך בכתב ע"י הבעלים תוך תקופת זמן סבירה, שלא תעלה על 60 יום, ובתיקונים דחופים תוך 48 שעות לכל המאוחר, יהיו הבעלים רשאים לבצע את הפעולות הדרושות והתיקונים על חשבון הקבלן וההוצאות הקשורות בכך יחולו על הקבלן בתוספת 10% משווי התיקון. בכל מקרה חייב הקבלן לבצע כל תיקון דחוף מיד עם קבלת הודעה על כך.

22.9 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית.

23 **<u>ביטול ההסכם</u>**

מבלי לפגוע בזכויות המזמין לתבוע ולקבל פיצויים בגין הפרת ההסכם או תנאי מתנאיו - המזמין יהיה רשאי לבטל את ההסכם באמצעות הודעת ביטול בכתב שתשלח לקבלן, לסלק את ידו של הקבלן מהאתר, לתפוס את החזקה בו ולהשלים את הבניין, והפרויקט בעצמו או באמצעות קבלן אחר או בכל

א.דורי בניה בע"מ

דרך אחרת - בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:

23.1 הקבלן לא החל בבניית הבניין על המגרש בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 14 ימים ממועד צו התחלת העבודה. במקרה זה, לא יהיו הבעלים חייבים לשאת ו/או להשתתף בהוצאות ו/או בתשלום כלשהו אשר הקבלן הוציא ושילם ו/או יוציא וישלם ו/או התחייב לשלם עד לאותו מועד ובכלל.

23.2 הקבלן לא המציא את הביטוחים ו/או לא מסר את הערבויות והבטוחות כמפורט בהסכם זה לעיל ו/או לא חידש מי מהם, במועדם.

23.3 הקבלן החל בבנייה אולם הפסיק את הבנייה לתקופה רצופה העולה על 30 יום או בהפסקות לסירוגין יותר מ- 5 (חמש) הפסקות של למעלה מ- 3 (שלושה) ימים כל הפסקה בתוך 6 (שישה) חודשים או סך הכל במצטבר למעלה מ- 30 (שלושים) ימי הפסקה תוך חצי שנה - למעט שבתות וחגים לתושבי ישראל ו/או הקבלן הסתלק מביצוע הבניה בכל צורה אחרת.

כהפסקת העבודה לצורך סעיף זה יחשב גם צמצום העובדים במידה ו/או למספר לא סבירים ו/או באופן שלא מאפשר עמידה בלוח הזמנים של הפרויקט ו/או באופן שלא מאפשר קיזוז פיגורים בלוח הזמנים.

23.4 כשיש בידי המפקח הוכחות, להנחת דעתו, שהקבלן אינו מבצע את הבניה בהתאם למפרטים, ו/או לתוכניות, ו/או ליתר מסמכי ההסכם ולהוראות המפקח, לאחר שהתראה מוקדמת ובכתב לקבלן בת 14 (ארבעה עשר) ימים לא נשאה תוצאות רצויות.

23.5 כשהקבלן הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או הורשע בפלילים בעבירה שיש בה כדי לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה או מי ממנהליו ו/או מבעלי מניותיו הורשע בפלילים.

23.6 הוגשה בקשה לפירוק הקבלן ו/או הוגשה בקשה להקפאת הליכים או ניתן צו לפירוק או לכינוס נכסיו של הקבלן או מונה לקבלן מפרק או מפרק זמני או קדם מפרק זמני ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או צו ו/או להקפאת הליכים ו/או אם הקבלן הינו נשוא להסדר נושים, והכל במקרה שמינוי ו/או צו ו/או הליך כאמור לא בוטל תוך 30 יום.

23.7 הוטל עיקול על חלק מהותי מרכוש הקבלן, הנמצא באתר, כולו ו/או חלקו, המונע מהקבלן את המשכן התקין של העבודות, כולן ו/או חלקן, או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם רשות שיפוטית כלשהי, לרבות, אך לא רק, משרד ההוצאה לפועל, לגבי חלק מהותי מרכוש הקבלן, המונעת את המשכן התקין של העבודות והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של נציג המזמין, והעיקול או הפעולה כאמור (לפי הענין) לא הוסרו והופסקו כליל תוך 60 יום מיום הטלת העיקול או עשיית הפעולה.

23.8 הקבלן קיבל החלטה לפירוק מרצון.

23.9 ניתן צו מניעה זמני נגד הקבלן בקשר להסכם זה המונע ביצועו והצו לא בוטל תוך 30 (שלושים) יום ממועד נתינתו.

23.10 הקבלן הסב את זכויותיו וחובותיו עפ"י הסכם זה, כולן או חלקן, לצד ג' בניגוד להוראות הסכם זה.

23.11 כשהמפקח סבור שקצב ביצוע הפרויקט איטי מידי ואינו עומד בלוח הזמנים שנקבע כדי להבטיח את השלמתו במועד הקבוע בהסכם זה, והקבלן לא ציית תוך 3 (שלושה) יום להוראה בכתב מהמפקח לנקוט באמצעים הנזכרים בהוראה שמטרתם להבטיח את השלמת הבניין במועד הקבוע בהסכם.

23.12 הקבלן לא סיים הבנייה במועד הנקוב בסעיף 10 לעיל ו/או לא עמד בהשלמת אבני הדרך במועדים הנקובים ב**נספח ד'1** ו**בנספח ד'2** להלן.

23.13 הקבלן הפר את ההסכם בהפרה שחזרה על עצמה בפעם השלישית, חרף התראות הבעלים או המפקח בהקשר זה.

23.14 תתקבל ידיעה בבנק לפיה עסקיו של הקבלן עשויים להשפיע לרעה על ביצוע בניית הפרויקט, והבנק ינקוט בצעדים מול הנציגות להחלפת הקבלן בתוך תקופה של 30 ימים מקבלת הידיעה.

23.15 קיפות הפרעה בביצוע העבודות על ידי צד ג' הנובעת מטענות של צד ג' כנגד הקבלן והקבלן לא סילק ו/או טיפל בהפרעה.

א.דורי בניה בע"מ

23.16 בכל מקרה אחר של הפרת הסכם זה, שאינו מצוין בסעיף 23 על סעיפי המשנה שלו לעיל, יהיה הצד הנפגע רשאי לבטל הסכם זה לאחר שהודיע למפר על ההפרה ונתן לו ארכה סבירה למילוי התחייבויותיו על פי ההסכם והצד המפר לא תיקן את ההפרה תוך המועד הנקוב בהודעה.

24 מקרי ההפרה המנויים בסעיף 23 דלעיל אינם מהווים רשימה סגורה, ובנוסף להם, יש לראות כ"**הפרה יסודית**" של הסכם זה כל הפרה מהותית, מטעמו של הקבלן, בעניין מועדים, לוח זמנים ושלבי ביצוע, טיב ואיכות עבודה וחומרים, הגברת קצב ביצוע, המצאת ערבויות, המצאת פוליסות ביטוח, קיום הוראות בטיחות ותנאי עבודה של עובדיו, קיום הוראות כל דין, חובותיו כלפי קבלני משנה אחרים, וכל הפרה של הוראה ו/או תנאי בהסכם זה שנקבע בהם שהם מעיקרי ההסכם.

מימוש זכותו של המזמין לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של הקבלן מהאתר, כאמור ברישא של סעיף 23 דלעיל, הינו בנוסף ומבלי לגרוע מכל טענה ו/או זכות ו/או סעד המגיעים למזמין על פי הוראות כל דין ו/או על פי הוראות הסכם זה.

25 **<u>סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו:</u>**

25.1 סולקה ידו של הקבלן מהאתר, באמצעות הודעה בכתב מהמפקח ו/או עוה"ד ו/או נציג המזמין, רשאים הבעלים לנהוג כדלהלן:

25.1.1 להשתמש בכל החומרים והמתקנים, או בכל חלק מהם, המצויים באתר, לצורך השלמת הבניין;

25.1.2 לדרוש מהקבלן, בהודעה בכתב, לסלק ממקום הבניין או האתר את כל החומרים, הציוד והמתקנים או חלק מהם. לא ציית הקבלן לדרישה זו, תוך 14 (ארבעה עשר) יום, רשאי הבעלים לסלקם מהאתר לכל מקום שיראה בעיניו, על חשבון הקבלן, והבעלים לא יהיו אחראיים לכל נזק או אבדן שייגרמו לקבלן.

25.2 בוטל הסכם זה כאמור בסעיף 23 לעיל ו/או במקרה של הפרתו ע"י הקבלן, יחולו ההוראות הבאות:

25.2.1 הקבלן יהיה חייב לסלק את ידיו ואת ידי פועליו וכל הבאים מכוחו מהמגרש תוך שהוא משאיר בו את כל הכלים, החומרים וחלקי בניין שיהיו מצויים בו באותה עת (להלן - "**ציוד ומלאי**"). נציג המזמין ו/או מי מטעמו, יהיה רשאי להיכנס לתפוס את החזקה הבלעדית באתר, בציוד ומלאי ללא צורך בפעולה משפטית כלשהי, ותוך שימוש בכוח סביר במידת הצורך, ולהשתמש בכל התוכניות והמפרטים שהוכנו לבניית הפרויקט.

25.2.2 ציוד ומלאי יועמדו לרשות הבעלים אשר יהיו רשאים לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתם לרבות למוכרם (ככל שאינם משועבדים) כדי להשתמש בהם לשם השלמת הבניין.

25.2.3 הקבלן לא יהיה זכאי למנוע באופן כלשהו ומסיבה כלשהי את ההתקשרות עם קבלן חדש ו/או המשך ביצוע העבודה עם קבלן אחר.

25.3 תפס הבעלים את החזקה באתר הבנייה, יחולו ההוראות שלהלן:

25.3.1 הוצאות השלמת הבניין כאמור לעיל יהיו על חשבון הקבלן והוא ישא בנוסף להוצאות האמורות בתוספת של 15% (חמישה עשר אחוזים) מהן כתמורה להוצאות ניהול, ארגון ומשרד.

25.3.2 המפקח יזמין את הקבלן לערוך מדידות של העבודות שבוצעו עד למועד סילוק ידו וכן לערוך את רשימת החומרים, הציוד והמתקנים של הקבלן המצויים באתר.

25.3.3 נתפס האתר, לא יהיה המזמין חייב לשלם לקבלן סכום כלשהו בקשר להסכם, אלא בכפוף לאמור בפסקאות 25.3.3.1 ו- 25.3.3.2 להלן;

25.3.3.1 עלתה התמורה המוסכמת שבסעיף 11.1 להסכם זה, שהקבלן היה זוכה בה, אילו היה מבצע את ההסכם בשלמותו, על הסכום הכולל של תשלומי הביניים ותשלומים אחרים מכל סוג שהוא ששולמו לקבלן בקשר לעבודה, בתוספת של הוצאות השלמת הפרויקט, על יסוד חשבונות סופיים שיאושרו ע"י המפקח, לרבות התוספת האמורה בסעיף 25.3.1 לעיל, ושל פיצויים על נזקים שנגרמו

לבעלים (להלן יחד - "**הסכום הכולל**"), יהיו הבעלים חייבים לשלם לקבלן את ההפרש שבין התמורה לבין הסכום הכולל, תוך חודשיים ממועד סיום הבנייה.

25.3.3.2. עלה הסכום הכולל של תשלומי הביניים והתשלומים האחרים ששולמו לקבלן, לפני תפיסת אתר הבנייה או הבניין בתוספת הוצאות השלמת הבנייה והבדק שייקבעו על יסוד חשבונות סופיים שיאושרו ע"י המפקח, לרבות התוספת האמורה בסעיף 25.3.1 לעיל, ושל פיצויים על נזקים שנגרמו לבעלים מפאת כל דחייה בהשלמת הבניין ומפאת נזקים אחרים לרבות ההתייקרויות בהשלמת העבודה כולה, על התמורה המוסכמת בסעיף 11.1 להסכם - יהיה הקבלן חייב לשלם לבעלים את ההפרש שבין הסכום הכולל כאמור לבין התמורה המוסכמת בתוך חודשיים מיום שיידרש לעשות כן, על ידי הבעלים ו/או הבנק.

26 **<u>תרופות בגין הפרת הסכם:</u>**

מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ומכל פיצוי אחר מוסכם בזאת, כי על כל חודש של איחור במסירת המשרדים ו/או שטחים לבעלים ו/או ללקוח או חלק הימנו - ישלם הקבלן לכל אחד מיחידי הבעלים ו/או לקוח בהתאם לשטח כל יחידה, סך בש"ח השווה ל- 50 $ (חמישים דולר של ארה"ב) לכל 1 מ"ר ברוטו, לכל חודש איחור, בהתאם לשערו היציג של דולר ארה"ב ביום התשלום בפועל וזאת במשך 3 (שלושה) חודשים ראשונים לאיחור. לאחר מכן, ישלם הקבלן לבעלים ו/או ללקוח, סך בשקלים חדשים השווה ל- 100 $ (מאה דולר של ארה"ב) לכל 1 מ"ר ברוטו, לכל חודש איחור נוסף. סכומים אלה נקבעו בהסכמת הצדדים כדמי שכירות ראויים מבלי שיהיה צורך להוכיחם, ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד העומד לרשותם של הבעלים על פי הסכם זה ועל פי הדין, אולם סכומים אלה אם שולמו בפועל יילקחו בחשבון בעת קביעת הפיצוי הכללי ו/או הפיצוי המוסכם.

המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור לעיל מכל סכום שיגיע לקבלן בכל עת או לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הבטוחות כאמור בסעיף 15 לעיל.

בנוסף למותנה בהסכם זה ובמיוחד בסעיפים 23- 25 לעיל מוסכם על הצדדים כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א- 1970. אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה על פי ההסכם ונספחיו. המזמין יהיה רשאי לנכות כל סכום שיגיע לקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, לאחר שדרש מהקבלן דרישה מוקדמת של 14 (ארבעה עשר) ימים לשלם את הסכום הנ"ל והקבלן לא נענה לדרישה הנ"ל. תשלום פיצויים או ביצוע ניכויים ו/או גבייתם, אין בהם כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

התרופות והסעדים העומדים לצדדים עפ"י הסכם זה, לא יגרעו מתרופות וסעדים העומדים להם לפי כל דין.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי הסכומים הנקובים לעיל ישולמו עד לתחילת מסירת היחידות, לחשבון הבנק של הקבוצה ולאחר תחילת מסירת היחידות לכל אחד מיחידי המזמין אשר טרם נמסרה לו יחידתו ועומדת לו הזכות לקבלת הפיצוי הנקוב בסעיף זה.

27 **<u>קיזוז ועיכבון</u>**

27.1 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למזמין עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, מוסכם בזאת כי המזמין יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מן הקבלן ו/או מי מטעמו, בין מכח הסכם זה ו/או מכל מקור אחר, בין שסכום זה קצוב ובין שאינו קצוב, מכל תשלום אשר לו יהיה זכאי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה, בין לפי הסכם זה ובין בכל דרך אחרת, בין שהוא קצוב ובין שאינו קצוב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קיזוז כאמור יבוצע לרבות מהתמורה ו/או מהבטוחות, בכל מקרה אשר בו לפי שיקול דעתו המוחלט של המזמין או המפקח, הפר הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלני משנה, המתכננים וכו', אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבויותיו בתקופת הבניה ועד להשלמת הפרויקט וביצוע תיקונים בבנין לאחר השלמת הפרויקט כאמור בהסכם זה לעיל.

27.2 בכפוף לתשלום חובות עבר מוצדקים כמפורט ב**<u>נספח טו'</u>** המצ"ב, הקבלן אינו זכאי לקזז כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהמזמין על פי הסכם זה ו/או על פי דין ו/או על פי כל עסקה אחרת שנעשתה ביניהם, מכל סכום המגיע למזמין ממנו.

א.דורי בניה בע"מ

27.3 למזמין תהא זכות עיכבון לרבות על פי כל דין על כל נכס ו/או ציוד ו/או חומרים ו/או מתקנים ו/או מערכות של הקבלן ו/או מי מטעמו, אשר בידי המזמין ו/או בחזקתו, וזאת להבטחת פירעון כל חיוב החל על הקבלן ו/או כל מי מטעמו, עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

27.4 בכפוף לתשלום חובות עבר מוצדקים כמפורט ב**נספח טו'** המצ"ב ובלבד שאין למזמין טענה כנגד הקבלן, הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עיכבון שהיא, ככל ותהיה לו ו/או לכל מי מטעמו, בכל הקשור לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ו/או לעבודות אותן ביצע ו/או יבצע במסגרת הפרויקט, ובכל הקשור למבנים ו/או לחומרים ו/או לציוד ו/או למסמכים, אשר שימשו/ישמשו אותו לצורך ביצוע העבודות ו/או לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, והכל על אף האמור ו/או המשתמע בהסכם זה ועל אף האמור בכל דין. כמו-כן, מתחייב הקבלן להחתים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכבון שלהם, מבלי שיהא בהחתמה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכבון, אלמלא חתמו.

27.5 הוראות סעיף 27 זה לעיל, אינן גורעות מזכותו של המזמין לגבות סכומים כאמור מהקבלן בכל דרך אחרת, לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

28 <u>העדר יחסי עובד - מעביד:</u>

28.1 הקבלן מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת, כי הינו עצמאי וכי לא מתקיימים כל יחסי עובד – מעביד בינו ובין המזמין ו/או בין מי מעובדיו של הקבלן לבין המזמין ו/או מי מיחידי המזמין וכי ידוע לקבלן כי תנאי מוקדם להתקשרות הצדדים בהסכם זה ו/או תנאי מתלה להתקשרות זו ו/או תנאי מפסיק את ההתקשרות, לפי העניין, מהוות ההצהרות וההתחייבויות לפיהן אין הצדדים חפצים לייסד ואינם מייסדים קשר של עובד-מעביד בין המזמין ו/או מי מיחידי המזמין, לבין הקבלן ו/או מי מטעמו של הקבלן. הקבלן מצהיר ומתחייב כי אין בהוראות הסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בין הקבלן לבין המזמין יחסי עובד מעביד וכי כל העובדים אשר יועסקו מטעם הקבלן לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה יהיו ויחשבו כעובדים של הקבלן בלבד ולא יהיה בינם לבין המזמין כל יחסי עובד מעביד. הקבלן מתחייב לשפות את המזמין ו/או נציג המזמין ו/או המפקח ו/או עוה"ד, בגין כל דרישה של הקבלן ו/או מי מטעמו, העומדת בניגוד לאמור בסעיף זה, מיד עם דרישת המזמין.

28.2 אם יטען הקבלן ו/או מי מטעמו או מכוחו, לרבות שאירי עובדיו ו/או שאירי בעלי מניותיו, כי התקיים, או נוצר, קשר של עובד-מעביד, בין המזמין ו/או מי מטעמו לבין הקבלן (להלן - **"טענה בדבר יחסי עובד-מעביד"**) ו/או אם יקבע ע"י בית הדין לעבודה או גורם מוסמך אחר, בין כתוצאה מפניית הקבלן ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי הקבלן סיפק שירותיו למזמין כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה (להלן - **"החלטה בדבר יחסי עובד-מעביד"**), מסכימים הצדדים כי השכר הראוי שהיה מגיע לקבלן כ"עובד" - הינו 50% מן התמורה ללא מע"מ (להלן - **"השכר הראוי"**).

28.3 בהתקיימות אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 28.2 לעיל, מסכימים הצדדים כי ייראו ביתרת התמורה ששולמה לפני תנאי הסכם זה על ידי המזמין לקבלן (היינו כל התשלומים ששולמו לקבלן בקיזוז השכר הראוי), כאילו היו הלוואה צמודת מדד, הנושאת ריבית צמודה של 12% לשנה שהמזמין העניק לקבלן (להלן - **"ההלוואה"**), ויראו ההלוואה ופירותיה כעומדים להשבה מידית ביום בו נטענה לראשונה טענה בדבר יחסי עובד-מעביד ו/או ביום בו ניתנה החלטה בדבר יחסי עובד-מעביד, לפי המועד המוקדם מביניהם. הצדדים מסכימים כי לאחר התקיימו אחד מן המקרים הללו, תנאי לקבלת הקבלן תשלומים נוספים מהמזמין, יהיה פירעון סופי ומוחלט של ההלוואה ע"י הקבלן.

29 <u>שמירת סודיות</u>

29.1 כל צד מתחייב לשמור בסוד כל ידיעה שהגיעה או תגיע אליו עקב ביצוע הסכם זה, לרבות לשמור על סודיות התוכניות, השרטוטים, הרשימות, המפרטים וכל יתר הנירות והמסמכים המתייחסים לשרותי התכנון, לפרויקט ו/או לביצועו, לרבות העתקים, בין שהוכנו ע"י הקבלן ו/או המתכננים ו/או מטעמם ו/או על חשבונם ו/או על חשבון הקבלן ו/או עבור המזמין.

29.2 הקבלן לא יעביר מסמכים, מפות או תרשימים לגורם כלשהו ללא אישור המפקח ו/או נציג המזמין מראש ובכתב למעט למתכננים ויועצים אחרים בפרויקט ולרשויות המוסמכות

לצורך קידום הפרויקט.

29.3 הקבלן מתחייב לכלול הוראה כאמור לעיל בהסכם עם עובדיו ועם כל מי שנמצא בשירותו.

30 **<u>הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה:</u>**

30.1 למעט חילוקי דעות שלגביהם נקבע אופן ההכרעה בהם בהסכם זה, הרי כל סכסוך אחר או חילוקי דעות בין הצדדים בדבר טיב הבנייה ו/או השלמתה במועד ו/או השלמתה כראוי ו/או התאמתה למפרטים, ו/או לתוכניות העבודה ו/או לדרך ביצועו של הסכם זה ימסרו על ידם להכרעתו של בית המשפט המוסמך באזור תל אביב יפו בלבד.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן יודיע למזמין בכתב על כל עילה לתביעה כספית וזאת תוך חודשיים מיום היווצרה או מהיום בו נודע לו עליה לפי המועד המוקדם מבין השניים, שאחרת תהא עילה זו בטלה ומבוטלת וללא זכות תביעה לקבלן.

30.2 הבאת עניין כלשהו הקשור בהסכם זה להכרעת בתי המשפט לא תהווה בשום פנים עילה לעיכוב ו/או הפסקה בבצוע התחייבויותיהם של הצדדים על פי הסכם זה אלא אם החליט בית המשפט על הפסקה בבצוע עבודות הבנייה.

30.3 מוסכם בזאת בין הצדדים כי לא תהא פנייה לערכאות משפטיות בבקשות ו/או בתביעות לשנות או לבטל את החלטותיהם והכרעותיהם של הגורמים להם הוקנתה על פי הסכם זה סמכות הכרעה בתחומים בהם הוקנתה סמכות זו ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.12 סייפא.

30.4 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין בפנייה לערכאות שיפוטיות, כדי לעכב ו/או למנוע את חילוט הבטוחות שמסר הקבלן למזמין.

31 **<u>כללי</u>**

31.1 האמור בהסכם זה בלשון זכר – אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך; האמור בהסכם זה בלשון יחיד – אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך.

31.2 אי שימוש או איחור בשימוש מצד נציג המזמין ו/או המפקח בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, לא יחשב כויתור מצד המזמין על הזכות האמורה.

31.3 ויתור, הנחה, שינוי או ארכה שניתנו מצד נציג המזמין ו/או המפקח לקבלן במקרה מסוים - לא ישמשו תקדים במקרה אחר ואין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי הסכם זה, ובכל מקרה – לא יהיה תוקף לויתור או ארכה כאמור אלא אם ניתנו בכתב.

31.4 הודע לקבלן ומוסכם על ידו כי בנושאי בחירת חברות הגז, טלוויזיה בכבלים/לווין, העברת קווי אינטרנט וכד', לרבות בחירת מקום לצוברי גז במידת הצורך, והעברת והטמנת קווי טלפון, כבלים ואינטרנט, וכן בתנאי חוזי ההתקשרות, לרבות חוזי התחזוקה והשירות עם החברות השונות, יכריע נציג המזמין והודעת עוה"ד בשם נציג הבעלים על הבחירה תהווה הוכחה מכרעת לגבי בחירתם.

31.5 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי עלות הקמת והתאמת חדר הטרנספורציה עבור חברת החשמל לישראל כלולה בתמורה כאמור בסעיף 11.1 לעיל וכל הכספים שיתקבלו מאת חברת החשמל לישראל ו/או מכל גוף אחר יהיו שייכים במלואם ובאופן בלעדי למזמין.

31.6 כל שינוי או תוספת להסכם זה יעשו בכתב בלבד ויתואמו על ידי הצדדים. שינויים או תוספות כאמור שלא יעשו בכתב ואשר לא ישאו את חתימות הצדדים לא יחייבו את הצדדים.

31.7 מוסכם בזה בין הצדדים, כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. הצדדים לא יהיו חייבים בכל ההבטחות, הפרסומים, ההצהרות, המצגים, ההסכמים, טיוטות קודמות של הסכם זה, וההתחייבויות בע"פ או בכתב שאינם נכללים בהסכם זה משנעשו לפני חתימתו וכל אחד מהם אשר לא נכתב במפורש בהסכם זה, הינו בטל ומבוטל ולא יהיה לו כל תוקף.

31.8 כל התרופות והסעדים המוקנים למי מהצדדים עפ"י הסכם הם מצטברים זה לזה ואינם גורעים מכל זכות, עילה, תרופה או סעד אחרים המגיעים למי מהצדדים עפ"י כל דין בגין הפרת התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה ו/או בגין הנזקים שיגרמו למי מהצדדים כתוצאה מכל הפרה כאמור ו/או מעשה ו/או מחדל של הצד השני.

א.דורי בניה בע"מ

31.9 הצדדים מצהירים כי הסכם זה מבטא את מלוא התחייבויותיהם בקשר לנשוא ההסכם, וכל ויתור, תיקון או שינוי של כל תנאי מתנאיו לא יהא תקף - אלא אם כן אושר במפורש מראש ובכתב על ידי הצד השני.

31.10 המזמין יהא רשאי לזמן את הקבלן לעדות ו/או לכל צורך אחר בפני כל בית משפט ו/או בורר ו/או בפני מי מן הרשויות, בכל הקשור לעבודתו בפרויקט, אף לאחר תקופת ביצוע העבודות, ללא כל תשלום נוסף.

31.11 הקבלן מצהיר כי הודע לו מפורשות כי יועציו המשפטיים של המזמין הינם עוה"ד והם מייצגים את המזמין בלבד ואינם חייבים בכל חובת נאמנות מכל סוג שהוא כלפי הקבלן. הקבלן נעזר בעו"ד מטעמו ובכל מקרה ניתנה לו מלוא האפשרות וההזדמנות להסתייע לצרכי הסכם זה בעו"ד מטעמו. בכל מקרה של סכסוך בין הצדדים יהיו רשאים עוה"ד לייצג את המזמין כנגד הקבלן. כל צד ישא בשכ"ט בא כוחו.

31.12 המזמין מצהיר כי הודע לו מפורשות כי יועציו המשפטיים של הקבלן מייצגים את הקבלן בלבד ואינם חייבים בכל חובת נאמנות מכל סוג שהוא כלפי המזמין. המזמין נעזר בעו"ד מטעמו ובכל מקרה ניתנה לו מלוא האפשרות וההזדמנות להסתייע לצרכי הסכם זה בעו"ד מטעמו. בכל מקרה של סכסוך בין הצדדים יהיו רשאים עוה"ד של הקבלן לייצג את הקבלן כנגד המזמין.

32 **<u>כתובת הצדדים לצורך הסכם זה:</u>**

הבעלים: אצל עוה"ד, מגדלי עזריאלי תל אביב, המגדל העגול קומה 32.

הקבלן: רחוב ירושלים 34 רעננה

כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובות הנ"ל תחשב כהודעה שנתקבלה כעבור 72 שעות מיום מסירתה למשלוח בדואר רשום.

לראיה באו הצדדים על החתום:

הקבלן: _____ נציג המזמין: _____

א.דורי בניה בע"מ

נספח 24

ההסכם המקורי של מגדל B

פרויקט

"מגדלי הארבעה – קבוצת חג'ג'י"

רחוב הארבעה 28, תל אביב

חלקה 1 (חלק) מגוש 7101 וחלקה 32 (חלק) בגוש 7459
המהווים חלק ממגרש מספר 9
על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000

הסכם בנייה - מגדל B

מאי 2011

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

הסכם בניה

"מגדלי הארבעה – קבוצת חג'ג' - מגדל B"

תוכן עניינים

סעיף	כותרת הסעיף	עמוד
1	מבוא כללי והגדרות	7
2	העסקה	10
3	הצהרות הבעלים	10
4	הצהרות הקבלן	10
5	התחייבויות הבעלים	15
6	התחייבויות הקבלן	15
6.8	עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות	16
6.25	חיבור למים	19
6.26	אספקת חשמל	20
6.27	מדידות	20
6.28	פינוי פסולת ועפר	21
6.29	הכנת האתר לביצוע העבודות	22
7	מעמד הקבלן ואחריותו	25
8	תוכניות ומסמכים	28
8.11	מפרטים	30
8.12	מוצר שווה ערך	31
8.13	ניהול יומן העבודה	31
9	טיב החומרים והעבודה	32
10	לוח זמנים	34
11	התמורה	36
12	מפקח על בניית הבניין מטעם הבעלים	39
13	מפקח על בניית הבניין מטעם הבנק	41
14	הוצאות מיסים ותשלומים אחרים	41

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

15	בטוחות לקיום ההסכם	42
16	ביטוחי הקבלן ו/או הבניין	44
17	הסבה / שיעבוד	44
18	שינויים והתאמות	45
19	קבלני משנה	48
20	שירותי קבלן ראשי	49
21	מסירת הבניין	49
22	אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין	53
23	ביטול ההסכם	54
25	סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו	55
26	תרופות בגין הפרת ההסכם	56
27	קיזוז ועיכבון	57
28	העדר יחסי עובד מעביד	57
29	שמירת סודיות	58
30	הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה	58
31	כללי	58
32	כתובות הצדדים	59

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

רשימת נספחים

הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, לרבות כל נספח אשר צורף, או יצורף בהסכמת הצדדים:

סימון הנספח	שם הנספח	מספר העמוד
נספחי "א"	"א1" – תוכניות הגשה (גרמושקה) (יצורף בהמשך)	
	"א2" - רשימת תוכניות חלקית (מצורף)	
	"א3" – היתר בנייה של הפרויקט (יצורף עם קבלתו)	
	"א4" – היתר שינויים (יצורף עם קבלתו)	
	"א5" – דו"ח אפיון זיהום קרקע, ואישור המשרד להגנת הסביבה לרבות הנספח המצורף לו (מצורף)	
	"א6" – דו"ח קרקע (מצורף)	
	"א7" – אישור תיאום הנדסי ותוכניות תיאום הנדסי (מצורף)	
נספחי "ב"	"ב1" – מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים (מצורף)	
	"ב2" - מבוטל	
	"ב3" – המפרט הטכני המשלים (יצורף להסכם ככל וידרש)	
	"ב4" - המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בינוי ונכסים, משרד הבינוי והשיכון מינהל התכנון וההנדסה ומע"צ, "הספר הכחול", על כל פרקיו, במהדורתו האחרונה נכון למועד חתימת הסכם זה (לא מצורף)	
	"ב5" – הסכם המזמין עם יה"ל (מצורף)	
	"ב6" – מפרט עבודות גמר 1,200 (מצורף)	
	"ב7" - מפרט מיוחד לעבודות הבניה והפיתוח במגרש 9 (מצורף)	
	"ב8" – הסכם הפשרה בין עיריית תל אביב לחברת יבולים (מצורף)	
נספח "ג"	לוח תשלומים לקבלן (מצורף)	
נספחי "ד"	"ד1" - לוח זמנים כללי מחייב למועד המסירה ושלבי ביצוע לביצוע העבודות (מצורף)	
	"ד2" - לוח זמנים מפורט ושלבי ביצוע (יצורף בעתיד להסכם)	
נספח "ה"	מערכי בדיקות של עבודות הפרויקט (מצורף)	
נספחי "ו"	"ו1" - נוסח ערבות ביצוע (מצורף)	
	"ו2" - נוסח ערבות בדק (מצורף)	
	"ו3" - מבוטל	
	"ו4" - נוסח כתב שיפוי (מצורף)	
	"ו5" - נוסח ערבות למינהל מקרקעי ישראל (מצורף)	
	"ו6" - נוסח ערבות לעיריית תל אביב-יפו (מצורף)	
	"ו7" - נוסח ערבות ליה"ל (מצורף)	
	"ו8" - נוסח ערבות קידום היתר לעיריית תל אביב-יפו (מצורף)	
נספח "ז"	כתב אחריות הקבלן כלפי הבעלים לתיקוני בדק (מצורף)	
נספח "ח"	נוסח אישור הבעלים ללקוח (מצורף)	
נספחי "ט"	"ט1" - נוסח תעודת השלמה ליחידות הפרויקט (מצורף)	

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514959946

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

"ט2" - נוסח תעודת השלמה לשטחים הציבוריים בפרויקט (מצורף)

נספח "י" כתב העדר תביעות מאת הקבלן (מצורף)

נספח "יא" נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש (מצורף)

נספחי "יב" אישור בעלי זכויות חתימה אצל המזמין (מצורף)

נספחי "יג" "יג1" – נספח ביטוח (מצורף)

"יג2" – נוסח אישור ביטוח (מצורף)

"יג3" – נוסח אישור ביטוח "אחריות המוצר" (מצורף)

"יג4" – נוסח אישור עריכת ביטוח חבות המוצר (מצורף)

נספח "יד" רשימת יועצים ומתכננים של הפרויקט (מצורף)

נספח "טו" כתב ויתור הקבלן מופנה לבנק (מצורף)

נספח "טז" פרוטוקול ואישור עו"ד בדבר בעלי זכויות החתימה בקבלן (מצורף)

נספח "יז" העתק מרישיון הקבלן (מצורף)

נספח "יח" נוסח אישור הקבלן לביצוע עבודות התאמה (מצורף)

נספח "יט" קבלני משנה (מצורף)

נספח "יט1" נוסח ויתור על זכות עיכבון (מצורף)

נספח "כ" שרותי קבלן ראשי לעבודות קבלנים בשטחי שוכרים (מצורף)

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
514559044
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

הסכם בניה

"מגדלי הארבעה - קבוצת חג'ג' – מגדל B"

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 31 בחודש מאי שנת 2011

ב י ן: **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 51-455904-6**
אצל חברת י.ע.י.ל. בע"מ
ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
טלפון: 03-6081936 ; פקסימיליה: 03-6952958
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301 ומר נתן פריד ת.ז. 057695026
(להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

מצד אחד,

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אסף מור ת.ז. 024444515 ומר רונן אשכנזי ת.ז. 057499287
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני.

והואיל (1): והמזמין הינה חברה ציבורית הזכאית להירשם כבעלים של חלק מזכויות החכירה במקרקעין, כהגדרתם להלן;

והואיל (2): ועפ"י תוכניות בנין ערים החלות במקום, זכאי המזמין לבנות את הפרויקט כהגדרתו להלן, והכול בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות וכן לבצע פיתוח סביבתי, חניונים, דרכי גישה, מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתית ומבנה תשתית, כמסומן בתשריט המצ"ב כ**נספח א'1** להסכם זה, כך שבסופו של יום יתקבל מגדל משרדים מלא ומושלם ברמת גימור מלא (למעט בשטחי המשרדים והמסחר שיהיו ברמת מעטפת, לפי העניין) מוכן לפעולה ולתפקוד מלא;

והואיל (3): ובהתאם לבקשה להיתר בניה שבכוונת המזמין להגיש, מעוניין המזמין להקים פרויקט משרדים ומסחר, כולל עבודות פיתוח על המגרש. היתר הבנייה לכשיומצא למזמין יצורף כ**נספח א'3** להסכם זה;

והואיל (4): והקבלן הציע למזמין לבצע עבורו, כקבלן בניין עצמאי, את העבודה והפרויקט כהגדרתם ותיאורם להלן, והמזמין הסכים למסור לקבלן את ביצוע העבודה, והכול בתנאים וכמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל (5): והקבלן מצהיר כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות בניה מהסוג המפורט להלן וכי הינו בעל ניסיון, ידע מקצועי, כושר, מומחיות, כישורים, יכולת, אמצעים כספיים, טכניים וארגוניים ושבאפשרותו יהיה לבצע את העבודה כולה, בשלמותה, במועדה, וברמה מקצועית גבוהה ביותר;

והואיל(6): והקבלן מצהיר כי בעלי מניותיו מעולם לא הוכרזו כפושטי רגל וכי לא מונה לנכסיו כונס נכסים, זמני או קבוע, ולא הוטלו עיקולים על נכסיו בכל זמן שהוא;

והואיל (7): ומוסכם כי הקבלן יבצע את הפרויקט במלואו ובשלמותו על בסיס - "**עד למפתח ואחריות כוללת**"-"TURN KEY PROJECT", חניונים ברמת גימור מלא, פיתוח מלא של המגרש, מבואה ראשית מושלמת ברמת גימור מלא לרבות שטחי המסחר, לובים טיפוסיים בקומות מושלמים ברמת גימור מלא, גימור מלא של כל יתרת השטחים הציבוריים והשטחים הטכניים בבניין בכלל ובקומות הגג בפרט, שטחי הנטו של המשרדים והמסחר יהיו ברמת "מעטפת" לטופס 4, דהיינו, גמר בטון ברמת המפרט עד קירות המסך וכן מערכות מלאות עד פתח כל יחידה וכן חיבור והתקנת מערכת כיבוי אש בסיסית (ספרינקלרים שכבה עליונה בכל

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 51-455904-6

א.דורי בניה בע"מ

השטח הפתוח בכל יחידה, תאורת חירום וכל הדרוש והמותאם לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס על ידי רשות כיבוי אש), וכן ישא הקבלן באחריות בלעדית ומוחלטת לגבי ביצוע הפרויקט, לרבות טיב הבניה, החומרים והעבודות;

והואיל (8): ובכוונת המזמין להתקשר עם **בנק מזרחי טפחות בע"מ** (להלן: "**הבנק**") אשר יעמיד, לבעלים, מסגרת אשראי כוללת לפרויקט ובתנאים אשר יוסכמו בין הצדדים;

והואיל (9): והצדדים מעוניינים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב, את ההסכמות ביניהם ולהסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור להתקשרותם לביצוע העבודה והפרויקט, לפי הסכם זה, בכפוף לכך ובאופן שהוראות הסכם זה בעניין ביצוע העבודה והפרויקט יחייבו את המזמין רק לאחר שיונפקו היתרי הבניה, וכן לאחר שימסור הקבלן לידי המזמין את כל הבטוחות והביטוחים כמוסכם והבנייה תחל בפועל;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1 **כללי:**

1.1 המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, בחזקת תנאי מתנאיו ומחייב את הצדדים כגוף ההסכם עצמו.

1.2 כותרות הסעיפים באות לשם הנוחיות בלבד ואין לפרש את תוכן ההסכם על-פיהן בלבד, ו/או להפריד בין הוראותיו.

1.3 כל הנספחים, התוכניות, המפרטים, הפרוגראמות, והמסמכים המצורפים ו/או שיצורפו להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם גופו, באים בחזקת תנאיו וכל חלקיו יפורשו כאחד. בכל מקום אשר בו נאמר "בהסכם זה" או "בחוזה זה" או "במסמכי ההתקשרות" או כל מונח דומה – תכוונה גם בכל צרופות אלה.

1.4 במקרה של סתירה בין הנספחים להסכם ו/או בין הנספחים השונים ו/או בין הוראות באותו נספח יכריעו הוראות הסכם זה. בנוסף, ככלל, תינתן עדיפות למסמך שבנסיבות העניין כולל את הדרישה המפורטת, המיוחדת המחמירה והגבוהה ביותר הכל על פי בחירת הבעלים.

1.5 <u>הגדרות</u>

בכל הוראות ההסכם, לעיל ולהלן, תהיינה למונחים שלהלן המשמעות המפורטת בהגדרות שבצידם, כדלקמן:

"האתר" או "המקרקעין" או "המגרש" חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים תא/3000 המהווה חלק מחלקה 1 בגוש 7101 וחלק מחלקה 32 בגוש 7459 המצויים ברחוב הארבעה 28 בתל אביב, לרבות השטחים אשר בהם, דרכם, מתחתם או מעליהם יבוצעו העבודות כהגדרתן להלן, להקמת הפרויקט כהגדרתו להלן, ואשר בהתאם לתכניות כהגדרתן להלן (ובכפוף לקבלת הקלות) ו/או תוכניות עתידיות, ניתן להקים עליהם את הפרויקט, כהגדרתו להלן, וכן כל השטחים האחרים הסמוכים ו/או הגובלים אשר יעמדו לרשותו של הקבלן לצורך הקמת הפרויקט ו/או שטחי ההתארגנות (לרבות שטחים שיועמדו רק לתקופות זמן קצובות וחלקיות לצורכי ההתארגנות וביצוע עבודות) ו/או שטחי הפיתוח כהגדרתם בתוכניות;

"הקבלן" - המוגדר במבוא להסכם זה, ובכל נושאי אחריות הקבלן לרבות נציגיו של הקבלן, עובדיו, שליחיו, מורשיו המוסמכים, ולרבות כל קבלן משנה הפועל בשמו או מטעמו או בעבורו, בביצוע העבודה;

"נציג הקבלן" - אדם שיתמנה מעת לעת ע"י הקבלן, אשר ישמש בא כוחו המוסמך של הקבלן לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה ואשר יהיה נוכח באתר דרך קבע וזהותו תהא כפופה לאישורו המוקדם ובכתב של המזמין;

"נציג המזמין" - מורשי החתימה מטעם המזמין, לרבות מי שהורשה בכתב על ידם לעניין הסכם זה או כל חלק ממנו, בין מראש ובין בדיעבד כפי שיודיעו לקבלן מעת לעת;

"המפקח" **וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ**, מרחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל, טל': 03-7371313 פקס: 03-7371314, ו/או מי מטעמו ו/או כל מי שממונה או מי שיתמנה מזמן לזמן על ידי המזמין לצורך ניהול הפרויקט ופיקוח באתר על ביצוע העבודה והשלמת הפרויקט (לרבות בתקופת הבדק) או כל חלק ממנו ו/או כל צורך פיקוח על

א. דורי בנייה בע"מ

קבוצת חברי מגדלי הארבעה בע"מ
514559044

קיום הוראות הסכם זה על ידי הקבלן, ולרבות מי שהורשה בכתב על ידי המזמין לעניין הסכם זה או כל חלק ממנו, בין מראש ובין בדיעבד, ולרבות נציג המזמין;

"האדריכל" - משרד אדריכלים **משה צור בע"מ** ו/או מי שיתמנה מזמן לזמן ע"י הבעלים ו/או ע"י נציגי המזמין לפקח על ביצוע העבודה או כל חלק ממנה, כפי שיודע לקבלן מעת לעת;

"היועץ/ים" או **"המתכנן/ים"** - המפורטים ברשימת היועצים והמתכננים המצ"ב כ**נספח יד'** להסכם זה, לרבות מתכננים, אדריכל, אדריכל נוף, מעצבי פנים, מהנדסים, יועצים מקצועים, חשב כמויות (כמאי), מודד, בעל מקצוע טכנולוגי אחרים ו/או כל איש ו/או תאגיד העוסק בתכנון ו/או ייעוץ עמו התקשר ו/או יתקשר המזמין לשם תכנון ו/או ייעוץ או בקשר לבצוע תכנון הפרויקט, ולרבות חליפיהם;

"הקבלנים" - כל קבלן ו/או נותן שירותים עמו התקשר ו/או יתקשר המזמין לצורך הקמת ו/או ביצוע הפרויקט או חלק הימנו, ולרבות כל קבלן משנה עימו יתקשר מי מהקבלנים ו/או כל עובד של אלה, אך למעט היועצים או המתכננים;

"יחידות" - קומות בבניין ו/או חלקים מקומות בבניין ו/או שטחים ו/או חלקים אשר יבנו ו/או ישונו ו/או יחוזקו ו/או שדרכם יועברו צינורות ותשתיות בפרויקט ו/או בחלק הימנו;

"לקוח" - כל מי שרכש/שכר/ירכוש/ישכור זכויות כלשהן בפרויקט ולרבות כל צד שלישי אשר יהיה זכאי כלפי המזמין לזכויות כלשהן ביחידות הפרויקט ו/או בפרויקט או בכל חלק אחר הימנו;

"הרשויות" - כל רשות מוסמכת ולרבות וועדות התכנון והבניה, מינהל מקרקעי ישראל (להלן: **"ממ"י"**), חברת התשמל לישראל בע"מ (להלן: **"חח"י"**), חברת בזק, החברה הלאומית לדרכים בישראל (להלן: **"מע"צ"**), משטרת ישראל, מכבי אש, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד העבודה, הג"א, פיקוד העורף, מינהל התעופה, משרד הביטחון, חברת הכבלים, לשכת רישום המקרקעין וכל עירייה, רשות מקומית או משרד ממשלתי אחר וכו';

"המכרז" או **"המכרזים"**- הליכי הזמנות להציע הצעות לביצוע עבודות הקמה ו/או בניה ו/או גימור ו/או אספקת ציוד ו/או אספקת חומרים ו/או ביצוע כל עבודה אחרת בקשר עם הפרויקט;

"עורכי הדין" - יועצי המשפטיים של המזמין, **עוה"ד ממשרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות'** ממרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 32, תל אביב 60721, טל: 03-6081733, פקס: 03-6081732;

"התב"ע" - כל תוכניות המתאר החלות על המגרש, כמפורט להלן:

תוכנית בניין ערים תא/3000, אשר פורסמה למתן תוקף, וכן כל התכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין – כולן על תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהן האחרים, ובכלל זאת תוכנית בינוי לביצוע מס' 3000 א-9 דרום הקריה (להלן: **"תוכנית הבינוי"**);

"התוכניות" - התוכניות המצורפות לבקשה להיתר הבנייה (גרמושקה) ותוכניות העבודה (לרבות תוכניות עבודה משלימות ו/או נוספות) שהוכנו ויוכנו על ידי המזמין ו/או המפקח ו/או האדריכל ו/או יתר היועצים והמתכננים מזמן לזמן, הנחוצות לביצועו המושלם של הפרויקט, הכל כאמור בהסכם זה להלן;

"מגדל A" - מגדל משרדים ומסחר אשר יבנה בצידו **הדרומי** של המגרש בן 32 קומות (וכן קומות נוספות ככל שתאושר בקשת המזמין להגדלת הקומות במגדל), קומת לובי הכוללת שטחי מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, ו-6 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניון ולהחסנה **ואשר אינו חלק מהעבודות נשוא הסכם זה**;

"מגדל B" או **"המגדל"** - מגדל משרדים ומסחר אשר יבנה בצידו **הצפוני** של המגרש בן 32 קומות (וכן קומות נוספות ככל שתאושר בקשת המזמין להגדלת הקומות במגדל), קומת לובי הכוללת שטחי מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, ו-6 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניון ולהחסנה;

"המגדלים" - מגדל A יחד עם מגדל B;

"הפרויקט" – הקמת המגדלים למשרדים ומסחר כאשר 6 הקומות התת קרקעיות במגדל A יחוברו למגדל B כחלק אחד רציף ומשולב, ישמשו בעיקרן לחניון וחדרים טכניים תת קרקעיים וכן הקמת שטחים משותפים וציבוריים הכוללים מערכות ומתקנים אשר יהיו, גם אך לא רק, משותפים למגדלים כגון: חדרי-טרנספורמציה, חדרי-חשמל,

א.דורי בע"מ

קמצת האריבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

מיכלי אגירה, חדרי משאבות, רמפת ירידה לחניון, חדר גנרטור, כאשר קומות המשרדים והמסחר בלבד (אך לא המבואות הקומתיות) יהיו במתכונת "מעטפת" לרבות הגלריות בקומת הקרקע, חניונים ברמת גימור מלא, פיתוח מלא של המגרש וסביבתו, לובי ראשי מושלם ברמת גמר לרבות ויטרינות לקומות המסחר ולגלריות המסחר, לובים טיפוסיים מושלמים בקומות, גימור מלא של שטחים ציבוריים וטכניים בקומות הגג, מחוץ לגרעין בשטחי קומות המשרדים והמסחר גמר בטון ברמת המפרט כולל מערכות אלקטרו-מכניות עד פתח כל יחידה, וכן חיבור והתקנת מערכת כיבוי אש בסיסית (ספרינקלרים שכבה עליונה בכל השטח הפתוח בכל יחידה, תאורת חירום וכל הדרוש והמותאם לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס על ידי רשות כיבוי אש), והכל כפי שיאושר בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, וכולל חיבור לתשתיות הקיימות, פיתוח המגרש כולו וסביבתו ומסירת כל הנ"ל למזמין כמפורט להלן, לרבות ביצוע כל העבודות ונשיאה בכל התשלומים הכרוכים בכך, עד להשלמתו, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

"העבודה" או "העבודות" - פירוק והריסה של כל מחובר ארעי או קבוע הנמצא על המגרש ובכלל זה (אך מבלי למצות), כריתת עצים ו/או העתקתם למקום אחר בהתאם לדרישת הרשויות, הריסת גדרות סביב המגרש ובנייתן מחדש ופינוי מושלם של המגרש מכל ההריסות וכל חפץ המצוי עליו, הקמתו על פי המפרט, ההיתרים, קבלת כל הרישיונות והאישורים שידרשו עם הקמת הפרויקט, ביצועם, ניהולם, בנייתם, הקמתם והתקנתם המלאה והמושלמת של כל, היחידות, המרתפים, הרמפות והחלקים המשותפים במגדל ובחצר לרבות עבודות הפיתוח, ביצוע העבודות והשלמתן על-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר, הוראות המפקח והסכם זה, ואספקת כל הציוד, האביזרים והחומרים שידרשו לשם כך למגדל וליחידות וכן כל הדרוש לבנייה ולהשלמתה של כל יחידה ברמת מעטפת ושל יתרת הפרויקט ברמת גמר מלא וכן חלוקת היחידות בקומת המסחר, וכולל ביצוע כל עבודה אחרת שעל הקבלן לבצע בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, לרבות לצורך קבלת טופס 4, אישור אכלוס ותעודת גמר ולרבות הקמת לובי קומתי לדוגמא הכל באופן מלא ומושלם בהתאם ועל-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר ושאר הוראות הסכם זה;

מבלי לגרוע מן האמור לעיל יכלל במסגרת העבודות, ביצוע והשלמת כל עבודות הפיתוח והגינון בכל המתחם, ובכלל זאת הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים בו, וכן את כל עבודות הפיתוח על פי התוכניות והמפרטים ו/או כפי שתידרשנה על-ידי עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר, לרבות בגין התקנת קווי מים, גז, ביוב, תיעול והתקנות קווי חשמל, תשתית, טלפון טל"כ וכיו"ב, כולל התחברות לרשת העירונית, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה;

"מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים" - מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים המצורף להסכם זה כ**נספח ב'1**;

"המפרט הטכני המשלים" - כל תוספת, שינוי או תיקון למפרט שטחים ומתקנים ציבוריים **(נספח ב'1)** ולמפרט המיוחד לעבודות הבניה והפיתוח במגרש 9 **(נספח ב'7)**, שימסרו בכל שלב שלאחר חתימת ההסכם ובמהלך ביצוע העבודה, בהתייחס לתוכניות הנוספות והמשלימות;

"המפרט הכללי" - המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בינוי ונכסים, משרד הבינוי והשיכון מינהל התכנון וההנדסה ומע"צ, על כל פרקיו, במהדורתו האחרונה נכון למועד חתימת הסכם זה, יחול ויחייב לגבי ביצוע העבודות על פי הסכם זה המצורף להסכם כ**נספח ב'4** אף שבפועל לא צורף לו;

"המפרט" או "המפרטים" - מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים, המפרט הטכני המשלים, המפרט הכללי והמפרט המיוחד לעבודות הבניה והפיתוח במגרש 9;

"היתר הבניה" היתר/י הבניה אשר ינתן/נו להקמת הפרויקט ולרבות היתרים משלימים ו/או נוספים ו/או שינויים בהם כפי שינתנו מעת לעת לפי בקשת המזמין ו/או הרשויות המוסמכות ואשר יתיר את ביצוע העבודות ו/או השלמתן המלאה, ובכלל זאת היתר לחפירה ודיפון והיתר נפרד לבניית המרתפים במגרש;

"הנספחים" כל הנספחים להסכם זה (בין שמצורפים לו בפועל ובין שלא), וכן כל המסמכים, לרבות המפרטים, התוכניות, לוח הזמנים, שלבי הביצוע, תנאים טכניים, מפות, תרשימים, תשריטים, חישובים וכל שאר המסמכים המצורפים ו/או אשר יצורפו בעתיד להסכם זה, ואשר יחתמו על ידי הצדדים, ולרבות כל מסמכים אשר ידרשו על ידי

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדל האחים הארבעה בע"מ

המפקח לצורך ביצוע הסכם זה;

"טופס 4" כמשמעו בתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981 בנוסח המקובל בוועדה המקומית הרלוונטית, שלא נקבעה בו מניעה או סייג לאכלוס ובאם מקובל המצאת טופס זה כולל אישור לאכלוס, אזי יכלול הטופס אישור אכלוס;

"תעודת גמר" כמשמעה בתקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970;

"תקופת הבדק" כהגדרתם בחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 כאשר תחילת תקופת הבדק היא כמפורט בסעיף 22 להלן, כשהפרויקט בנוי וגמור וכל מערכותיו פועלות באופן סדיר ורציף ומסתיימת בתום תקופת הבדק הארוכה יותר החלה על עבודות מסוג זה על פי כל דין ו/או על פי הוראות הסכם זה לפי התקופה הארוכה מביניהן, לפי העניין;

"תקופת האחריות" - תקופת האחריות תתחיל עם סיומה של כל תקופת בדק, ותימשך שלוש שנים נוספות אחריהן, אלא אם נקבעה בחוזה זה או בדין (לרבות דין עתידי שייטיב עם המזמין) תקופת אחריות ארוכה יותר.

"המדד" מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כללי כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו ובלבד שככל ויפורסם מדד מחירי תשומה בבנייה למשרדים יחול מאותו המועד מדד מחירי תשומה בבנייה למשרדים;

"צמוד/ים למדד" או "הפרשי הצמדה למדד" הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין המדד בגין חודש ביצוע העבודה ובלבד שלא יפחת ממדד הבסיס, לבין מדד הבסיס, כהגדרתו בסעיף 11.6 להלן, או הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין מדדים אחרים כלשהם, אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה;

2 <u>העסקה</u>

2.1 המזמין מוסר בזה לקבלן והקבלן מקבל בזה על עצמו ומתחייב כלפי המזמין לבנות את הפרויקט ולבצע את העבודות באופן יסודי, מדויק ומקצועי, כתיאורן והגדרתן לעיל ולהלן, בהתאם להוראות הסכם זה על כל נספחיו, בתמורה כמפורט בסעיף 11 להלן ב<u>נספח ג'</u>.

2.2 מהות העבודות והתחייבות הקבלן עפ"י הסכם זה היא לבנות ולהקים את הפרויקט ולבצע כל העבודות הכרוכות בכך במלואן ובמועדן על בסיס - **"עד למפתח ואחריות כוללת"-" KEY TURN PROJECT"**, – קומות משרדים ומסחר בלבד ברמת מעטפת (למעט לובאים בקומות) - ולמסור אותן, כשהן במצב סופי ומושלם, למזמין, וכן לקבל ולמלא את כל התחייבויות המזמין כלפי הרוכשים בכל הקשור לבניה, לטיב הבנייה, הבדק, האחריות ולוחות הזמנים, כמפורט בהסכם זה.

3 <u>הצהרות הבעלים</u>

הבעלים מצהירים בזאת כדלקמן:

3.1 כי הינו זכאי להירשם כבעל חלק מזכויות החכירה לדורות של המגרש וכי במועד חתימת הסכם זה הינו בעל זכויות החזקה והבניה של מגדל B וכי הינו זכאי להיכנס להסכם זה ולהתחייב כמפורט בו, וכי נציגיו לצורך הסכם זה וביצועו הם נציג המזמין ו/או עו"ד.

3.2 כי יתקשר עם הבנק לצורך העמדת מסגרת אשראי להקמת הפרויקט עד רמת מפתח.

3.3 כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב טרם אישרה את הקמת המגדל. היתר הבניה לבניית המגדל יצורף <u>**נספח א'3**</u> להסכם מיד עם קבלתו (להלן - **"היתר הבניה"**).

3.4 כי ייפו את כוחו של המפקח לייצגם ולפעול בשמם ומטעמם, בקשר לביצוע השוטף של עבודות הבניה נשוא הסכם זה כנציגם לכל דבר ועניין, לרבות בכל הקשור לאישור התשלומים המפורטים בהסכם זה, עבור הבניה.

א. זוהרי בניה בע"מ
א.זוהרי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
514558096
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

4 **<u>הצהרות הקבלן:</u>**

הקבלן מצהיר בזאת כדלקמן:

4.1 כי הינו בעל ניסיון, יכולת, מיומנות, מערך ארגוני ומקצועי, וידע בבנייה וכי הוא עוסק ומיומן בהקמת בניינים רבי קומות ומבנים למשרדים ולמסחר לסוגיהם לרבות מבני משרדים ומסחר, מסוג המגדל והפרויקט נשוא הסכם זה, וכי הוא בעל אמצעים נאותים ומספיקים מבחינת כח אדם, ציוד, חומרים, אמצעים, חוסן פיננסי ומימון על מנת להשלים את כל עבודה ואת כל הפרויקט בתוך התקופה שנקבעה לכך בהסכם זה, ברמה ובמיומנות מקצועית הגבוהה ביותר, והצהרתו זו מבוססת על בדיקת כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם ובמועדן.

4.2 כי מנהלי הקבלן ו/או הקבלן הינם קבלן רשום כדין בפנקס הקבלנים, על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט- 1969, בהיקף ובסיווג המרשה לו לבנות את הפרויקט כמתואר בהסכם זה, כי רישום זה הינו בר תוקף בעת חתימת הסכם זה, וכי אין כל חשש למחיקתו מפנקס הקבלנים. העתק מרישיון הקבלן מצורף כ**<u>נספח יז'</u>** להסכם זה.

הקבלן מתחייב לשלם את כל האגרות השנתיות לאיגוד הקבלנים ו/או לרשם הקבלנים ו/או לרשם החברות ו/או לכל גורם רלוונטי אחר ולהימנע מעשיית כל מעשה או מחדל שיש בו כדי לגרום למחיקתו מפנקס הקבלנים.

4.3 כי יש ויהיו בידו בכל תקופת הפרויקט כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים הדרושים על פי כל דין לביצוע העבודות.

4.4 כי ננקטו כל הפעולות הפורמאליות הדרושות על פי מסמכי החברה – הקבלן, לשם ההתקשרות בהסכם זה, וכי אין כל מניעה מכל מין וסוג שהוא (בין משפטית ובין אחרת), האוסרת עליו או מונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולמילוי כל חיוביו התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואם, במדויק ובמועדם. פרוטוקול ואישור עו"ד בדבר בעלי זכויות החתימה בחברה (הקבלן) מצורף להסכם זה כ**<u>נספח טז'</u>**.

4.5 הקבלן מצהיר ומאשר בזה כי ראה ובדק את המגרש, מיקומו, מצבו, ושטחו וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד הבעלים, באשר לסוג וטיב הקרקע בהתאם לדו"ח קרקע המצ"ב ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא והוא מוותר על כל טענה העומדת ו/או תעמוד לו, לרבות ברירה מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו, ורואים את הקבלן כאילו בדק באופן סביר, לפני הגשת הצעתו ולפני חתימת הסכם זה, את התוכניות, את המגרש וסביבותיו, את טיב וסוג הקרקע, את כמויותיהם וטיבם של העבודות והחומרים הדרושים לביצוע הבנייה, את דרכי הגישה לאתר הבנייה, המבנים הסמוכים, את שטחי התארגנות וכי הוא מודע לכל עבודות ההגנה והחפרדה הנדרשים לרבות לשם הגנה על הולכי רגל וכן כי יש בידו את כל המידע האחר הדרוש והעשוי להשפיע על הצעתו במכרז ועל התקשרותו בהסכם זה. דו"ח הקרקע העדכני רצ"ב להסכם זה כ**<u>נספח א'6</u>**.

על האמור בס"ק זה לעיל במידה ודו"ח הקרקע ו/או דו"ח איפיון זיהום הקרקע הרצ"ב כ**<u>נספח א'6</u>** וכ**<u>נספח א'5</u>** בהתאמה, יתבררו כלא נכונים באופן שיחייב ביצוע עבודות נוספות כלשהן הרי שעלותן הישירה תחול על המזמין.

4.6 הקבלן מצהיר ומאשר כי בדק את תוכניות התיאום ההנדסי, הרצ"ב כ**<u>נספח א'7</u>** והוא יפעל בהתאם להן בכל הקשרי העבודה וביצועה.

4.7 כי ידוע לו שתוכנית הבינוי דרשה דירוג של מגדל A ושל מגדל B כך שיכול וידרש ניוד קומות בין המגדלים (באופן שבו ייבנו 30 קומות במגדל B ו- 34 קומות במגדל A), כך שבמקרה כאמור בפועל תשולם בנייתן של שתי קומות אלו ע"י מגדל B אף שייבנו בפועל במגדל A (מבלי שתחול הגדלה בתמורה הכוללת).

מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה לעיל ובנוסף לו מצהיר הקבלן כי ידוע לו כי הבעלים פועלים להגדלת שטחי הבניה בכל אחד מהמגדלים בדרך של ניוד זכויות בנייה, כאמור בסעיף 10.15 להלן ובכלל בהסכם זה, באופן בו ככל ותאושר תכנית הבינוי יגדלו מספר הקומות כך ומגדל A יהיה בגובה של עד 38 קומות, ומגדל B בגובה של עד 34 קומות.

ידוע לקבלן כי תוכניות הקונסטרוקציה של הבניין יתוכננו לספוג בנייה של 38 קומות במגדל אחד ו- 34 קומות במגדל השני.

אם בעקבות הגבהת המגדל מ- 34 ל- 38 קומות ידרש ישומם של תקנים שונים ו/או נוספים בענין מערכות המגדל הראשיות (שלא הוין נדרשים במגדל של 34 קומות), אזי יחשב המפקח

א.דורי בנין בע"מ

קבוצת האחים ארבעה בע"מ

ח.פ. 512559046

את העלות הישירה הנוספת ויבדוק אל מול חיסכון (במחיר למ"ר הנקוב בסעיף 18.9 להלן) בעצם בנייתן של אותן קומות נוספות, ואם העלות הנוספת תגדל מעבר לסך החיסכון ישא בעלות ישירה זו המזמין.

4.8 כי הוא בדק את היקף העבודות ואת האמצעים הדרושים לביצוען, בחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות לרבות חיבור הפרויקט לכל ההזנות הדרושות כגון: חשמל, מים, תקשורת, טלוויזיה בכבלים, תשתיות טלוויזיה בלווין, ביוב וניקוז וכן את כל יתר הגורמים, אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לזה.

מבלי לפגוע באמור לעיל ולהלן, מתחייב הקבלן לדאוג ולהשיג בעצמו את כל הנתונים והמידע הנוסף הדרוש לביצוע העבודות וכל יתר התחייבויותיו, בהתאם להוראות הסכם זה. מכל מקום, הקבלן מסכים כי במידה וחסר לו מידע בקשר לביצוע העבודות, יושלם זה לבקשתו במהלך הביצוע ע"י המזמין ככל שמידע כאמור קיים אצל המזמין.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל מתחייב הקבלן לפעול בתיאום ובהתאם להנחיות חברת יה"ל בע"מ (להלן: "**יה"ל**") המשמשת כמפקח מטעם עיריית תל אביב לניהול ביצוע תשתיות עד לגבול המגרש לצורך התחברות לתשתיות עירוניות ותת קרקעיות נדרשות. העתק ההסכם עם יה"ל רצ"ב להסכם זה כ<u>**נספח ב'5**</u> ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

הקבלן מצהיר, כי הוא לא יעלה דרישות כלשהן לקבלת תוספת תשלום לתמורה משום שטעה בהערכת היקף העבודה ו/או היקף החומרים הנדרשים לביצוע הפרויקט עפ"י התוכניות והמפרטים הטכניים, אם וככל שטעה, ו/או מחמת אי ידיעת ו/או אי הבנת הוראה מהוראות הסכם זה ו/או סעיף מסעיפי המפרטים הטכניים ו/או אי הבנת התכניות ו/או כל מסמך אחר הקשור להסכם זה ו/או משום היות תנאי הסכם זה מקפחים או בלתי הוגנים או פוגעים בתקנת הציבור (אם וככל שהם כאלה) ו/או עקב אי ידיעת ו/או אי הבנת ו/או אי הכרה של תנאי כלשהו הכרוך ו/או הקשור בביצוע העבודות.

4.9 כי הוא בדק את לוח הזמנים הכללי של הפרויקט (<u>**נספח ד'1**</u>), התכניות והמפרטים הטכניים, לרבות המידות המופיעות בתכניות ו/או במפרטים הטכניים, ומצא את כל אלה מתאימים למצב העובדתי באתר ולביצוע העבודות עפ"י הוראות הסכם זה.

4.10 כי הוא ערך סקר שווקים, לרבות מצב שוק העבודה ומצאי החומרים בשוק ומחיריהם, כי הוא מכיר את הכללים והחוקים הרלבנטיים, כי הוא קיבל את מלוא הנספחים המצורפים להסכם זה, המסמכים וההסברים וכל מידע שביקש מאת האדריכל, המפקח וכן מאנשים אחרים מטעם המזמין ובהתאם לכך הגיש הצעה למזמין לביצוע העבודה.

הקבלן מצהיר, כי ערך בעצמו חישובי כמויות, חישובי שטחים, חישובי עלויות וכל חישוב אחר הרלוונטי לעבודות, ולפיכך, הוא יהיה מנוע מלעורר כל טענה בקשר לנספחים המצורפים או לגבי נתון או פרט או חישוב כלשהו ביחס לעבודות והוא מצהיר כי הסיכונים לגבי הפרויקט בהקשר לתחשיב הרווח שלו ו/או בכל הקשר אחר, מוטלים עליו בלבד.

4.11 כי ידוע לו שהעבודות מתוכננות להתבצע גם בחודשי החורף וכי הוא נוטל בזה מראש על עצמו את כל הסיכונים הנובעים ו/או הקשורים בכך. מודגש, כי בתקופת החורף לא יבצע הקבלן עבודות מילוי לריצוף או ריצוף בלא הגנה מלאה ומוחלטת מפני רטיבות על חומרי המילוי.

4.12 כי ידוע לו שהבעלים נטלו על עצמם את התחייבויות עיריית תל אביב במסגרת הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין והמצ"ב כ<u>**נספח ב'8**</u> להסכם זה, מול חברת יבולים ש. שרון בע"מ (להלן בהתאמה: "**הסכם הפשרה**" ו-"**יבולים**"), ובמסגרתו התחייבו הבעלים להעניק זיקת הנאה ליבולים ולחברת מחסני קרור השוק הסיטונאי בתל אביב בע"מ (להלן: "**מחסני קרור**"), וכן התחייבו כי בתקופת הבנייה במגרש יפעלו למציאת פתרונות זמניים שאותם יש לתאם מול יבולים ו/או מחסני קרור, והקבלן מתחייב לפעול בהתאם להוראות הסכם הפשרה ומתחייב לפעול להקמת פתרונות זמניים אשר יוסכמו בהתאם לנדרש בהסכם הפשרה, וביצוע פעולות אלו לא ישנה את התמורה בכל אופן.

4.13 כי הוא מתקשר עם המזמין בידיעה שהתכניות המצורפות להסכם זה, אינן תוכניות מלאות ו/או סופיות וכי תימסרנה לידיו תוכניות מפורטות ומושלמות יותר ו/או תוכניות אחרות נוספות, הכל לאחר חתימת הסכם זה, במהלך ביצוע העבודות (להלן: "**תוכניות משלימות**"), והוא מצהיר כי תוכניות משלימות אלו יכללו בהגדרת העבודות ולא תהא לו כל זכות חזרה, טענה כלשהי או תביעה כספית בקשר לכך ובלבד שהתכניות המשלימות, תבטאנה ותפרטנה באופן רגיל והגיוני את התוכניות המצורפות להסכם זה. מוסכם עוד על הקבלן, כי דין מסירתן

א.דורי בניה בע"מ
קבוצת חב' מגדלי הארבעה
ח.פ. 514556 חב' מגדלי הארבעה בע"מ

של התכניות לידיו תהיה כדין צירופן להסכם זה והן יהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

בכל מקרה של לאקונה במפרטים ו/או בתוכניות יהווה מגדל המוזיאון המצוי ברחוב ברקוביץ 4 בתל אביב בסיס להשלמה (נקודת התייחסות Reference).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן מצהיר, כי לא יטען להארכת משך ביצוע העבודה ו/או לשינוי בתמורה בשל כך שמסופקות לו תכניות לביצוע בהדרגה ו/או בשלבים בכפוף לאמור בסעיף 8.3 להלן.

4.14 כי בדק לעומק את התוכניות להיתר הבניה, התכניות, והמפרטים וכל הנספחים להסכם (לעיל ולהלן - "**המסמכים**") ומכל מקום ניתנה לו הזדמנות סבירה לבצע את כל הבדיקות הנדרשות ולקבל את כל ההסברים שביקש.

4.15 רואים את הקבלן כאילו שוכנע על יסוד בדיקותיו המוקדמות, כי התמורה המוסכמת היא הוגנת ומניחה את דעתו באופן מלא סופי ומוחלט עבור ביצוע כל התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה, והיא לא תשתנה מכל סיבה שהיא וזאת גם אם בחר שלא לבצע את כל הבירורים והבדיקות הדרושים.

4.16 הקבלן מאשר כי בהתקשרותו לפי הסכם זה לא הסתמך על מצג או עובדה שהוצגו או הובאו לידיעתו על-ידי הבעלים למעט המפורט בהסכם זה, כי נתנה לו האפשרות המלאה לבדוק וכי הוא בדק את נכונות כל ההצהרות ומצגי הבעלים שלפי הסכם זה וכי הוא מנוע מלטעון כי לא בדק או לא בירר את כל הדרוש או כי נעלם ממנו דבר.

4.17 ידוע לקבלן כי טרם התקבל היתר בניה וכי יתכנו שינויים בין תכנית ההיתר שתוגש לאישור ובין תוכניות העבודה לפיהן יידרש להקים את המגדל, בהתאם להיתר הבניה שיתקבל. הקבלן מתחייב לבצע את העבודה לפי תכניות הבניה שיוכנו לאחר קבלת היתר הבניה ובהתאם לו, וזאת ללא כל דרישה כספית נוספת. על אף האמור, באם תכניות הבניה יוסיפו עלויות בניה נוספות ו/או בשינויים שיבקש המזמין (בעבודות ו/או בכמויות) של מעבר ל- 1% (אחוז אחד) מהיקף התמורה בגין העבודות שפורטו בנספחי הסכם זה, לרבות שינויים שנדרשו מאת הרשויות המוסמכות ו/או שינויים הנובעים מפיתוח תוכניות מפורט מעבר לאמור בהסכם זה ו/או שינוי בתקנים המחייבים, כי אז ישאו בכל עלות מעבר ל- 1% כאמור הבעלים.

4.18 הובהר לקבלן, כי אינו רשאי להחליף את האדריכל, את המפקח או את היועצים ללא אישור המזמין, הם או מי שימנה המזמין במקומם, והוא חייב להיות כפוף לתוכניות שלהם, להוראותיהם ולהנחיותיהם, בקשר לכל העניינים שבתחום מקצועם, התכנון שלהם ואחריותם.

4.19 **<u>נציג הקבלן</u>**

4.19.1 מר [redacted], הינו הנציג המוסמך והבלעדי של הקבלן בכל הקשור להסכם זה כהגדרת נציג הקבלן בסעיף 1.5 לעיל. כן מתחייב הקבלן לדאוג לכך שנציגו המוסמך יהיה מהנדס רשום, בעל לפחות 10 שנות ניסיון, בעבודות דומות ומינויו ומינוי כל מחליף לו יהיה טעון אישור מוקדם של הבעלים או המפקח. הנציג יהא נוכח באתר במשך כל שעות העבודה. נציג הקבלן יהיה רשאי ומוסמך ליתן בשם הקבלן כל הצהרה, התחייבות, הבטחה וכיו"ב, הן בע"פ והן בכתב, לכל דבר ועניין, לכל נושא וללא הסתייגויות ו/או הגבלות, אף אם אינן מופיעות במפורש או במשתמע בהסכם זה. ככל שלא אושר שם הנציג במעמד חתימת הסכם זה, אישור זהותו יתבצע באישור מוקדם של המזמין והמפקח.

4.19.2 הבעלים זכאים לראות בחתימתו של נציג הקבלן על כל מסמך, עם חותמת הקבלן או בלעדיה, כמחייבת או מזכה את הקבלן בכל פעולותיו.

4.19.3 הסמכת נציג הקבלן כאמור לעיל הינה בלתי-חוזרת לתקופת הפרויקט, אלא אם תתקבל הסכמת הבעלים למחליפו, הואיל וזכויות הבעלים תלויות בכך. מוסכם בזאת כי עם הפסקת פעולתו של הנציג המוסכם אצל הקבלן ימונה המהנדס הראשי אצל הקבלן באופן אוטומטי ומיידי למחליפו של נציג הקבלן בפרויקט וזאת עד מציאת מחליף אחר המוסכם על הבעלים. אין באמור לעיל משום לקיחת אחריות או חבות ע"י הבעלים לעניינים אלה.

4.19.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן עצמו.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
514559046

4.20 למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי לקבלן לא תהא כל זכות באתר, במגדל, בפרויקט ובחלקיו ובכל תקופת הסכם זה ואף לאחר מסירת המגדל והיחידות יהא מעמדו של בר רשות בלבד.

4.21 כי הוא עוסק מורשה על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 וכי אין מניעה שיוכרו חשבוניות המס, שינפיק למזמין במסגרת הסכם זה, ע"י שלטונות מס ערך מוסף.

4.22 כי הוא מנהל פנקסי חשבונות ורישומים כנדרש על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, והוא מתחייב להמציא לידי המזמין, אישור מפקיד מורשה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976, או מרואה חשבון, בקשר לאמור לעיל, או אישור שהוא פטור מלנהלם, לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה וכתנאי לביצועו. כמו-כן, הקבלן ימציא למזמין אישור על ניכוי מס במקור טרם וכתנאי לביצוע התשלום הראשון.

4.23 כי ידוע לו שבמהלך חודש פברואר 2010 נערך במגרש סקר לאפיון זיהום קרקע וגז אשר העתקו רצ"ב כ**נספח א'5** להסכם זה, וכן מצהיר הקבלן כי ידוע לו כי לאור סקר זה קימת דרישה של המשרד להגנת הסביבה לטיפול נוסף מעבר לקירות הדיפון במרתפים וכי ביצוע טיפול כאמור מהווה תנאי להיתר הבניה כאמור בנספח א' לדרישת המשרד להגנת הסביבה, וכי התמורה בהסכם זה נקבעה, בין היתר, בהתחשב בכל העבודות אשר יידרשו במידה ויידרש מיגון נוסף.

4.24 כי ככל ויתבקש לעשות שימוש בשטחי התארגנות ו/או בשטחי שימוש החורגים משטח המגרש ו/או מהשטח המיועד למגדל B ואשר למזמין אין זכויות בהם, כגון: מדרכות שבחזית המבנה ובבעלות העירייה, חלקים אחרים במקרקעין השייכים למגדל A וכיוצ"ב, והוא מתחייב כי טרם השימוש בהם הוא יקבל על אחריותו ועל חשבונו את כל האישורים הנדרשים מבעליהם ומכל רשות מוסמכת וישא בכל העלויות הקשורות בכך.

4.25 כי ידוע לו, כי במקביל להקמת הפרויקט יכול ויבנה במקרקעין אף מגדל A, אשר יכול ויבנה באמצעותו או באמצעות קבלן אחר והכל לפי בחירת בעלי הזכויות של מגדל A. הקבלן מתחייב כי בכל מקרה בו יבנה את מגדל A קבלן אחר הוא ישתף פעולה ככל שיידרש, עם הקבלן האחר ו/או עם הוראות המפקח בכל הקשור לבנייה המשותפת במקרקעין ובתיאום העבודות של מגדל A ומבלי שיהא בפעילותו ו/או בשטחי התארגנות ו/או בהצבת ציודו כדי להפריע ו/או לסכל את עבודות הקמת מגדל A. בכל מקרה של צורך בתיאום בין עבודות הקבלן לעבודות אחרות המבוצעות בסמוך למגרש ו/או במגרשים הגובלים, תקבענה הוראותיו של המפקח.

4.26 הקבלן מצהיר ומתחייב, כי יכול ובעלי הזכויות במגדל A יתקשרו עימו בהסכם לבניית מגדל A והקמת המרתפים בשטח מגדל A אשר יכול ובחלקו מיועד לשרת אף את המזמין ומשכך אי השלמת ביצוע המערכות המשותפות והמרתפים של מגדל A עשויים למנוע את אכלוס הפרויקט בהתאם להסכם זה, וממילא יהווה הפרה של הסכם זה. ככל ובעלי הזכויות במגדל A יפסיקו לשלם לקבלן בגין ביצוע העבודות בשטח מגדל A התחיוניות לשטחים המשותפים יהא רשאי המזמין להיכנס בנעלי בעלי הזכויות במגדל A וכנגד המשך ביצוע התשלום לקבלן ומתן אפשרות מעשית לביצוע העבודות, בגין העבודות שטרם בוצעו בשטחי מגדל A הנדרשים לקבלת טופס 4 למגדל B, יהא הקבלן מחויב לסיים את כל העבודות הנדרשות לטופס 4 של מגדל B ויראו את מפרטי העבודות והתוכניות של שטח מגדל A כאילו היו מלכתחילה חלק מהוראות הסכם זה ויחולו עליהם הוראות הסכם זה בהתאמה.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אם יחליטו בעלי הזכויות במגדל A להתקשר בהסכם בניה עם הקבלן לרבות לצורך הקמת השטחים המשותפים למגדלים יהיו חיובי בעלי הזכויות במגדל A חיובים נפרדים אשר אינם תלויים זה בזה ולא קימת כל אחריות ו/או חבות הדדית של הבעלים לעבודות המבוצעות בשטחי מגדל A אף אם הן חלק משטחים ציבורים ו/או מערכות המשותפות לשני המגדלים. לקבלן לא תעמוד כל זכות ו/או טענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהם כלפי הבעלים, בגין חיובי בעלי הזכויות במגדל A.

4.27 הקבלן מצהיר בזאת כי ידוע לו על כוונת המזמין להגיש בקשה נפרדת להיתר בניה לקומות המרתף, לצורך קידום הבנייה וזירוז השלמתה, וכן כי ידוע לו על חשיבות סיום בניית המרתפים בהקדם לצורך שימוש מיידי בהם, אף במהלך בניית המגדלים. הקבלן יתחיל בביצוע בניית המרתפים מייד עם קבלת ההיתר לבנייתם בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה, וכן יפעל לקבלת טופס 4 נפרד למרתפים בהקדם, ומייד עם קבלתו יאפשר שימוש בקומות המרתף למי מבעלי הזכויות בו ו/או מי מטעמם. המזמין יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, לפנות עצמאית לצורך הוצאת טופס 4 נפרד למרתפים לאחר השלמתם, והקבלן

קבוצת חברי מגדלי הארבעה בע"מ
514590...
קבוצת חברי מגדלי הארבעה בע"מ

א. דורי בנין בע"מ

מתחייב לשתף פעולה עם המזמין בעניין זה.

בכל מקרה מתחייב הקבלן כי לא יהא בפעולתו במקרקעין כי להפריע ו/או לשבש ו/או לעכב את הפעלת החניונים למטרתם מיד עם סיום הקמתם ולא יהיה בביצוע העבודות לגרום למטרד בהפעלת החניונים כאמור.

כל עלות מיגון שתידרש לשם השמשת החניונים לתפקודם תחול על המזמין בכפוף לאישורו המוקדם ובכתב של המזמין לעלות המיגון כאמור.

4.28 ידוע לקבלן כי ייתכן ובהיתר הבנייה אשר יתקבל בפועל, יפחתו שטחי החניה במרתפי החניה לעומת התכנון הראשוני. ככל והיתר הבניה אכן יפחתו שטחי החניות אשר יהיה על הקבלן לבנות, תפחת התמורה בהסכם זה באופן יחסי לפי קביעת המפקח אשר תתבסס על המחירים למ"ר הנקובים בסעיף 18.9 פסקה שניה להלן.

4.29 עד מצהיר ומתחייב הקבלן להשלים את בניית המרתפים ואת הכשרתם לתפקודם כחניונים, אחסנה ומשרדים, וכן לדאוג להוצאת טופס 4 נפרד למרתפים, הכל בהקדם האפשרי ובהתאם ללוח הזמנים הקבוע ב**נספח ד'1** וזאת בידיעה כי בכוונת הבעלים לעשות שימוש במרתפי החניה לצורך הקמת חניון ציבורי וזאת בהקדם האפשרי וטרם השלמת מגדל B. איחור בהשלמת המרתפים כאמור מעבר למועד הנקוב ב**נספח ד'1** יזכה את המזמין, בפיצויים הנקובים בסעיף 26 להלן.

4.30 הקבלן מצהיר כי לא חלים עליו כל איסור, הגבלה או מניעה, על פי כל דין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פי דין.

5 **<u>התחייבויות הבעלים:</u>**

כנגד ביצוע התחייבויותיו של הקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, באופן מלא ומדוקדק מתחייבים הבעלים בזאת כלפי הקבלן כדלקמן:

5.1 לטפל באמצעות האדריכל בכל הכרוך בהוצאת היתר הבנייה לרבות תיקון ו/או שינוי של היתר הבנייה, בכל הכרוך בעדכון ובהתאמת ההיתר לתוכניות העבודה ו/או לשינויים ולתיקונים בתכנון שנעשו בהסכמה, במידת הצורך.

5.2 לאפשר לקבלן לעלות על המגרש לצורך ביצוע מושלם של עבודות בנייה של הבניין מיד לאחר קבלת צו להתחלת העבודות, ומבלי שהדבר ייחשב כמסירת חזקה במגרש אלא מתן רשות בלבד.

5.3 לשלם לקבלן את התמורה בתנאים וכאמור בסעיף 11 להלן ו**<u>בנספח ג'</u>** להסכם זה.

5.4 לקיים את יתר התחייבויותיהם המופיעות בהסכם זה.

6 **<u>התחייבויות הקבלן:</u>**

6.1 הקבלן מתחייב לבנות את הפרויקט על המגרש, על אחריותו ועל חשבונו. הקבלן מתחייב לבצע את כל העבודות ויתר התחייבויותיו, שעל פי ההסכם, בהתאם להיתר הבנייה, להוראות התב"ע, לתוכניות, לתוכנית הבינוי, למפרטים, למידות, לתוכניות הביצוע ולכל הוראה של המפקח ו/או האדריכל ו/או היועצים, וזאת במועדים הקבועים בהסכם ונספחיו, לרבות ובמיוחד על פי האמור בסעיף 8 להלן.

6.2 הקבלן מקבל על עצמו לבדוק את כל התוכניות והמסמכים שיקבל, מיד בסמוך לקבלתם. על הקבלן להביא בכתב, לתשומת לבם של המתכננים, האדריכל והמפקח, כל אי התאמה ו/או אי בהירות ו/או טעות ו/או פגם שמצא בהם ו/או חוסר מידות ו/או חוסר נתונים ופרטים שמצא באיזה מהתוכניות והמסמכים האחרים ולקבל הוראות מהמפקח לתיקון אי-ההתאמה, בטרם התחיל ו/או המשיך בעבודתו (הכל לפי המקרה).

הקבלן אחראי לתקן על חשבונו, כל ליקוי או פגם בעבודות שהקבלן ידע עליהם או אשר ניתן היה לגלותם בבדיקה קפדנית של קבלן סביר ומיומן כמקובל וכנהוג בחברות קבלניות גדולות, והקבלן לא העיר את תשומת לב המפקח אליהם במועד כאמור לעיל. על הקבלן תחול חובת ההוכחה כי לא ניתן היה לגלות בבדיקה כאמור את אי ההתאמה ו/או אי הבהירות ו/או הטעות.

כל סטייה בביצוע מהאמור בתוכניות, במפרטים ובכל הנספחים להסכם שלא תאושר מראש ובכתב על ידי המפקח תגרור אחריה את הדרישה והחובה לביצוע העבודה מחדש, על חשבונו ועל אחריותו של הקבלן וזאת מבלי לגרוע מכל יתר התרופות המזמין עקב כך.

א.דורי בניין בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

הודע לקבלן כי כתבי הכמויות, במידה והוכנו, משמשים לעזר ולצורך התרשמות בלבד, ואינם מחייבים את המזמין. המסמכים המחייבים הם הסכם זה, תוכניות העבודה והמפרטים המצורפים להסכם זה.

6.3 הקבלן מתחייב לבצע את הפרויקט והבנייה באופן רצוף, ללא הפסקות ולסיים את בניית המגדל, היחידות וכל העבודות, לרבות גינון ופיתוח וכיו"ב, במועד הקבוע בהסכם, ולמסור לבעלים את הבניין והיחידות (לרבות החלקים המשותפים בבניין, חדרי המדרגות, החניות, והמחסנים) כהגדרתם בהסכם זה וכמפורט בסעיף 20 להלן.

מבלי לגרוע מהאמור בתכניות ובמפרטים, כוללות העבודות, עבודות פיתוח, לרבות שבילים, גדרות, איטום, מילוי בטוף ואדמת גינה, ברז השקיה ראשי.

6.4 הקבלן יבצע את עבודות הבנייה בידע, מומחיות וטיב מאיכות כנדרש על פי התוכניות והמפרטים ויבנה את הפרויקט בכללותו, ברמה מקצועית מעולה, תוך שימוש בציוד, בכלי עבודה, בחומרים, באביזרים ובבעלי מקצוע סוג א', והכל תוך מילוי קפדני אחר התוכניות, המפרטים ותנאי היתר הבנייה שיתקבל והוראות כל דין.

6.5 למען הסר ספק כל העבודות, ההוצאות, התשלומים הכרוכים ו/או הדרושים לביצוע העבודות בפרויקט כולו, לרבות אלה המפורטים בסעיף זה, יחולו על הקבלן וישולמו על-ידו, אלא אם נאמר בהסכם זה במפורש אחרת.

6.6 על הקבלן לתכנן, עפ"י לוח הזמנים ובהתאם להנחיות המזמין לובי קומתי לדוגמה, בקומה, ובמיקום, שייקבעו על ידי נציג המזמין בהתייעצות עם האדריכל. מובהר-בזאת, כי סכום התמורה המצוין בסעיף 11.1 להלן כולל ביצוע הלובי לדוגמא, כמפורט לעיל, ללא שתשולם בגינו כל תוספת.

<u>עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות</u>

6.7 הקבלן מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים מיומנים ומנוסים, לכל סוג מלאכה, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות תוך התקופה שנקבעה בהסכם זה. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, תעודה, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב הקבלן להעסיק רק מי שרשום או בעל תעודה או בעל רישיון או בעל היתר כאמור, לפי העניין.

6.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקבלן מתחייב להעסיק על חשבונו במשרה מלאה מנהל עבודה מוסמך כדין ובכיר, בעל לפחות 10 שנות ניסיון בפרויקטים דומים, לצורך פיקוח על ביצוע העבודה (להלן - "**מנהל העבודה**"). מנהל העבודה יהיה נוכח באופן קבוע באתר בשעות העבודה הרגילות, לצורך פיקוח על ביצוע העבודות ובכל שעה בה מתבצעות עבודות באתר.

בשעות בהן יעדר נציג הקבלן מהאתר יהיה מנהל העבודה כפוף למפקח ויפעל עפ"י כל הוראותיו וזאת בלי שהאמור מטיל על המפקח חובה לפקח ולתת הוראות כנ"ל.

6.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הקבלן מתחייב להעסיק על חשבונו אחראי בטיחות (להלן: "**אחראי הבטיחות**") אשר יהא אחראי, בין היתר, להבטחת תנאי הבטיחות והגהות באתר, יהיה בעל הכשרה מקצועית מתאימה, ובכלל זאת, הכישורים הנדרשים לפי פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל – 1970 ולתקנות הבטיחות בעבודה שהותקנו על פיה וכל שינוי להם ו/או תיקון שיבוא במקומם. אחראי הבטיחות, ירשם במשרד העבודה כאחראי בטיחות של הפרויקט ובכל רשות נדרשת על פי דין, ימציא העתק מהודעותיו כאמור למפקח ולמזמין, ויהא בעל ניסיון קודם בניהול פרויקט מסוג זה.

6.10 הקבלן מתחייב להבטיח את קיום כל תנאי הבטיחות והגהות לשמירת חיי עובדיו בריאותם ורווחתם, וזאת בין אם הקבלן מחויב לכך על פי כל דין ובין אם לאו, וכן בנוסף, לנהוג על פי הוראותיהם של המפקח ואחראי הבטיחות על נושא הבטיחות, כפי שינתנו על ידם מפעם לפעם. כמו כן מתחייב הקבלן למלא אחר ההוראות הנוגעות לבטיחות בעבודה עפ"י כל דין, ובאין דרישה חוקית - להישמע ולפעול כפי שיידרש ע"י מפקחי העבודה כמשמעותם בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד – 1954 ולפקודת בטיחות בעבודה [נוסח חדש] תש"ל-1970 ולתקנות שהותקנו על פיהם וכל שינוי להם ו/או תיקון שיבוא במקומם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהא אחראי הקבלן לנקיטת האמצעים ופעולות המפורטות להלן:

6.10.1 הקבלן ידווח למשרד העבודה על תחילת העבודה וימסור לכל הגורמים הנדרשים את שם מנהל העבודה ופרטי אחראי הבטיחות.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א. חג'ג' קבוצה בע"מ

6.10.2 מנהל העבודה יהיה בקשר שוטף ויעדכן, מעת לעת ועפ"י דרישה, את נציג המזמין והמפקח.

6.10.3 מנהל העבודה ינהל רישום שוטף ועדכני, בין היתר לגבי: הדרכות שהעביר לעובדים, אירועים חריגים ותאונות (חומרתם, הסיבה להם, הגורמים המעורבים, תחקיר שנערך בעקבותיהם ותוצאותיהם וכל נתון רלוונטי נוסף) ופעולות מתקנות.

6.10.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחקור אחראי הבטיחות, באופן מיידי, כל ארוע חריג או תאונה, וידווח על תוצאות החקירה ומסקנותיה למפקח.

6.10.5 באתר ימצא ציוד עזרה ראשונה בהתאם לדרישות כל דין. הוראות לפעילות בחירום - יובאו לידיעת כל העובדים באתר.

6.10.6 לפני תחילת העבודה באתר, יקבל כל אחד מהעובדים, הדרכה בנושאי בטיחות. ההדרכה תרשם ותתועד. ההדרכה תתאים לסוג העיסוק ולשפתם של העובדים. מובהר כי כל עובד אשר לא הודרך כאמור - יורחק מהאתר לאלתר.

6.10.7 באתר יועסקו עובדים מיומנים בלבד. סוג הציוד אשר בו יעשה שימוש יהיה תקין ושלם. בציוד המחויב בבדיקה תקופתית יעשה שימוש אך ורק כאשר קיים עבורו אישור תקף מאת בודק מוסמך המאשר את הפעלתו ותקינותו.

6.10.8 מעברי החירום יהיו פתוחים בכל זמן ביצוע העבודות.

6.10.9 הקבלן יספק ציוד מגן אישי לעובדים באתר.

6.10.10 ציוד כיבוי אש יהיה זמין בכל עת ויסופק ע"י הקבלן.

6.10.11 הקבלן אחראי לשלט את האתר בשלטי אזהרה ולמנוע כניסה של אנשים שאינם מורשים לתחום האתר. הקבלן יגדר בורות, פתחים ושטחי עבודה במטרה לשמור על בטיחותם של עוברים ושבים, הן בתחום האתר והן בסמוך לו, ככל שהעבודות יוצרות צורך לכך, לרבות דיירים בבניינים הסמוכים והכל על פי הוראות המפקח, נציג המזמין והרשויות המוסמכות.

6.10.12 הקבלן מתחייב להמציא לנציג המזמין ו/או למפקח, תוך 48 שעות מדרישה, את פנקסי כוח האדם באתר העבודה לשם ביקורת, וכן להמציא לדרישת המפקח, מצבת כוח אדם חודשית, שבועית ויומית שתכלול את חלוקת העובדים לפי מקצועותיהם, סוגיהם והעסקתם באתר העבודה.

6.11 כמו כן, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה מחויב הקבלן להעסיק, על חשבונו, מהנדס בניין מוסמך כמהנדס ביצוע ראשי, בעל לפחות 5 שנות ניסיון בפרויקטים דומים, בעל רישיון מרשם המהנדסים והאדריכלים במדור הנדסה אזרחית (להלן - "**המהנדס**"). המהנדס יהיה נוכח באתר, בשעות העבודה באתר וככל שיידרש, יוודא שהעבודות מתבצעות בהתאם להיתר, התכניות והחוק ויהיה חייב בפיקוח מקיף מלא וכולל על ביצוע העבודות בהתאם להוראות כל דין.

המהנדס האחראי באתר מטעם הקבלן יחתום על טופס התחייבות של המהנדס האחראי לביצוע שלד וכן על טופס אחראי לביקורת אשר יצורפו להיתר לביצוע העבודות, בתחילת העבודה. חובת המהנדס מטעם הקבלן לקיים את המדידות והדיווחים לעירייה כנדרש בתקנות התכנון והבנייה ובתנאי ההיתר.

6.12 מובהר בזאת, כי מנהל העבודה, המהנדס, מהנדס המערכות ואחראי הבטיחות אשר יועסקו ע"י הקבלן כאמור, יהיו זמינים בכל עת לצורכי ביצוע העבודות עפ"י הסכם זה. על הקבלן להבטיח הימצאותם של מחליפים בעלי הכשרה וכישורים דומים בכל מקרה של מחלה ו/או מילואים ו/או חופשה ו/או אחר של נציג הקבלן ו/או מנהל העבודה ו/או אחראי הבטיחות ו/או איזה מהמהנדסים כאמור.

6.13 מצא המזמין ו/או המפקח במשך מהלך ביצוע עבודות הבנייה, שהמהנדס ו/או מנהל עבודה ו/או מהנדס המערכות ו/או אחראי הבטיחות ו/או עובד כלשהו של הקבלן, אינם מתאימים לדעתו לתפקידם - יודיע את הדבר לקבלן ועל הקבלן יהיה להחליפו לאלתר.

6.14 הקבלן מצהיר כי הוא בלבד הינו המעביד של מנהל העבודה, המהנדס, מהנדס המערכות, אחראי הבטיחות וכל הצוות הניהולי, הפועלים וכל המועסקים על ידו ומטעמו והוא לבד נושא באחריות ובכל החובות המוטלים על המעביד עפ"י חוק הביטוח הלאומי או עפ"י כל

קבלת אחי מנדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 51

א.דרי בניה בע"מ

חוק אחר והוא מתחייב לקיים את כל חובותיו החוקיות בהתאם לדיני עבודה ולכל דין.

הקבלן מתחייב בזה לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהוא חייב בהם עפ"י חוק הביטוח הלאומי, תשי"ד – 1954, ובהתאם לכל תיקון מאוחר יותר, עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים ו/או שיועסקו על ידו בביצוע העבודה לפי הסכם זה ובמשך כל תקופת העבודה הנדונה.

6.14.1 לביצוע הבנייה יעסיק הקבלן עובדים עפ"י הוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט - 1959, ולתקנות שחותקנו על פיו וכל שינוי להם ו/או תיקון שיבוא במקומם או עפ"י הוראות כל חוק אחר בדבר העסקת עובדים, ישלם שכר עבודה ויקיים את תנאי העבודה, הכל בהתאם לקבוע בהסכמים הקיבוציים החלים ועפ"י כל דין.

6.14.2 הקבלן מתחייב לשלם בעד עובד שהועסק על ידו בביצוע הבניה את כל המיסים, לרבות מס הכנסה, וכן את כל התשלומים לקרנות ביטוח סוציאלי ולשירות התעסוקה בשיעור שייקבע לגבי אותו העובד עפ"י ההסכמים הקיבוציים החלים ועפ"י כל דין.

6.14.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל יובהר, כי הקבלן יעסיק אך ורק עובדים ישראלים או עובדים זרים שהעסקתם אושרה על-ידי משרד העבודה ו/או על פי כל דין.

הקבלן ישא בכל אחריות אזרחית ו/או פלילית הנוגעת להעסקת עובדים זרים ו/או שוהים בלתי חוקיים ולמזמין לא תהיה כל אחריות בעניין. אם וככל שהמזמין יחויב בקנסות בגין מעשים ו/או מחדלים של הקבלן כאמור לעיל, ישא הקבלן בכל קנס ו/או הוצאה כאמור מיד עם קבלת דרישה ראשונה מצד המזמין.

6.15 הקבלן מתחייב לספק, על חשבונו, את כל הציוד, המתקנים, החומרים, כלי-העבודה, הכלים, האביזרים, המכונות, המכשירים, הציוד, המוצרים וכל דבר אחר, ללא יוצא מן הכלל, באיכות ובכמות המספיקים וכל הדברים האחרים, ללא יוצא מן הכלל, באיכות גבוהה ובכמות הנדרשת, לביצועה היעיל של הבנייה בקצב הדרוש לפי המובן והכוונה האמיתית של התכניות, השרטוטים, תיאורי העבודה והמפרטים, ולהביא את כל הדרוש למקום בו מתבצעות עבודות הבנייה, לרבות משאבות, עגורנים, מנופים, מעליות, פיגומים, כלים וציוד עזר מכל סוג שהוא, חומרי בניין מסוגים שונים וכל האמצעים הדרושים לביצוע העבודות ויתר התחייבויותיו של הקבלן עפ"י הסכם זה (הכל להלן ביחד - "**הציוד**").

6.16 מבלי לגרוע מהאמור לעיל כוללות התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה את ביצוע העבודה כולה ובשלמות על חשבונו ועל אחריותו לרבות את בניית המגדל ובנייתן והשלמתן של היחידות ושמירה על שלמותן עד למסירת החזקה בכל היחידות לידי הבעלים וכן את כל עבודות הפיתוח על פי התוכניות ו/או כפי שתידרשנה ע"י עיריית תל אביב ו/או חברת י.ה.ל. כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר, לרבות בגין התקנת קווי מים, גז, ביוב, תיעול והתקנות קווי חשמל, תשתית, כבלים, טלפון טל"כ, הביצוע רחבות כיבוי אש ודרכי גישה אליהן וכו', כולל התחברות לרשת העירונית ולאספקת שירותים עד או סמוך לגבולות המגרש, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה.

6.17 הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לקבל מאת הרשויות המוסמכות טופס 4, אישור אכלוס ותעודת גמר וכל יתר האישורים הנדרשים ו/או שידרשו על פי כל דין במהלך בנייתם של המגדל והיחידות ועד השלמתם ומסירתם לבעלים, לרבות בכל הכרוך בנוכחות בעת ביקורת הרשויות והכנת כל הדרוש לצורך הביקורת ובעקבותיה.

כל ההוצאות והתשלומים בגין האישורים והמסמכים כאמור בסעיף זה יחולו על הקבלן וישולמו על ידו, ובלבד שהמזמין יבצע את כל המוטל עליו לצורך קבלת אישורים אלו לרבות תשלום האגרות והמיסים החלים עליו כלפי הרשויות.

6.18 במשך כל זמן ביצוע העבודות ולרבות במהלך ביצוע תיקונים בתקופות הבדק, ישא הקבלן לבדו באחריות לשמירה קפדנית על מלוי הוראות כל דין החלות על ביצוע העבודות, ויהיה אחראי לכך שיקוימו באתר כל ההוראות הקשורות בביצוע העבודות ושמירתם של תקנים וסדרי בטיחות נאותים, ובכלל זאת בנוגע להעסקת עובדים זרים ושימוש בציוד מכני הנדסי כבד.

6.19 הקבלן משחרר בזאת את המזמין ו/או כל מי מטעמו לרבות את המפקח מאחריות לכל נזק, לרבות נזקי גוף, דרישה ו/או תובענה שתוגש כנגדם, בגין הפרת כל הוראה מהדין ו/או כלל בטיחות, למעט אם נגרמו בכוונת זדון.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת מגדלי הארבעה בע"מ

6.20 מבלי לגרוע מכלל הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין, הקבלן יפצה ו/או ישפה את המזמין ו/או כל מי מטעמו לרבות המפקח, בגין כל סכום שיחויבו לשלמו בשל או בקשר לכל הפרה על ידי הקבלן או מי מטעמו של הוראות הדין וכללי הבטיחות. המזמין יהא זכאי לגבות סכומים כאמור מכל ערבות ו/או בטוחה שתהיה מופקדת בידו באותה עת או בדרך של קיזוז מהתמורה או בכל דרך אחרת, כפי שימצא לנכון.

6.21 הקבלן מסכים, מתחייב ומצהיר כי התמורה המלאה בגין ביצוע העבודה, העבודות, החומרים, האביזרים וכל יתר התחייבויותיו של הקבלן שעפ"י הסכם זה, הנה התמורה כמפורט בסעיף 11.1 להלן - אשר נקבעה כמחיר פאושלי, לאחר שהקבלן בדק את טיב והיקף העבודות על פי ההסכם והנספחים לו וכן את המגרש והאתר וסביבתם וכי על סמך הסכמת הקבלן נקבעה התמורה באופן סופי (פאושלי) ללא מדידה, וכי הבעלים לא יהיו חייבים לשלם, ולקבלן לא תהיה זכות לדרוש ולקבל מהבעלים סכומי כסף נוספים, עבור ביצוע העבודה או כל חלק ממנה מעבר לסכום התמורה, למעט במקרים בהם זכאי הקבלן לתוספת עקב שינויים בתוכנית, במפרטים ו/או כל שינוי המזכה בתוספת תשלום לקבלן במפורש עפ"י הסכם זה והכל מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.17 לעיל.

6.22 הקבלן מתחייב לבצע כל הוראה והוראה כאמור בהסכם זה, לרבות ביצוע פעולות והימנעות מביצוע פעולות, והכל בזריזות, במיומנות מקצועית, והכל תוך מיצוי כל האפשרויות העומדות לרשותו, ואין הקבלן רשאי, בשום שלב, לעכב ביצוע פעולה או לעכב הימנעות מביצוע פעולה, בגלל חילוקי דעות עם הבעלים ו/או עם המפקח ו/או עם מי מטעמם.

6.23 הקבלן מתחייב לבצע הריסה של כל הבנוי ו/או הקיים על המגרש קודם לעלייתו לשטח עפ"י צו התחלת העבודה, ולפנות את כל ההריסות והפסולת כאמור בסעיף 6.28 להלן, על אחריותו ועל חשבונו. בנוסף מתחייב הקבלן לבצע על אחריותו ועל חשבונו, עקירת ופינוי העצים הקיימים באתר וככל שנדרשים היתרים ו/או אישורים מהרשויות המוסמכות הוא מתחייב לקבלתם טרם ביצוע העקירה והפינוי.

6.24 הקבלן יספק בכל מהלך הבניה שירותי הרמה ושינוע עם מנוף ומעלית השירות במידת האפשר ובתאום מראש של המועדים, לציוד ובכללם לוחות גבס שיבקשו הבעלים להכניס לתוך יחידותיהם, כשהתשלום בגין כך כלול בתמורה כהגדרתה בסעיף 11.1 והכל בתאום עם המפקח. באחריות הקבלן לוודא כי הציוד והחומרים המוכנסים ליחידות יסודרו בהתאם לעומס השימושי ולחוזק התקרה במועד ההעמסה. הקבלן מתחייב לבצע תמיכות נוספות לתקרות במידת הצורך.

6.25 **<u>חיבור למים</u>**

6.25.1 בנוסף לאמור לעיל ולהלן, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר הקמת תשתית מים במתחם במסגרת העבודות, הקבלן ידאג על אחריותו ועל חשבונו, לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים לצורך חיבור מים לפרויקט במשך הבניה, ויתחבר למקור מים אשר יקבע על ידי מנהל מחלקת המים של הרשות המקומית, ושיהיה סמוך למקום ביצוע העבודה. ההוצאות בגין ההתחברות למקור המים, לרבות האגרות החלות בגינו, והשימוש השוטף במים לצרכי העבודות יחולו על הקבלן.

6.25.2 הקבלן ינקוט באמצעים הדרושים כדי להבטיח איגום במקום ביצוע העבודה של מים המיועדים לבניה, בכמות מספקת לפחות לשני ימי עבודה, בכל תקופת ביצוע העבודה לפי הסכם זה.

6.25.3 הקבלן יתקין מד מים, אשר דרכו יסופקו מים למקום ביצוע העבודה ודרכו יסופקו מים גם לקבלנים אחרים המספקים שירותים במקום ביצוע העבודה. הקבלן ישא בהוצאות צריכת המים שלו ושל קבלני המשנה באופן מלא, אשר תימדד על פי מד המים.

6.25.4 הקבלן יוודא כי אספקת המים נעשית בלחץ המתאים, תוך עמידה בצרכים המתעוררים בביצוע עבודות הקבלן וגורמים אחרים שיעסיק המזמין, ותוך הקפדה על ניקוז נאות ו/או נדרש בסמוך לכל מקור מים. במידת הצורך יתקין הקבלן משאבות מים להעלאת המים בלחץ מתאים לקומות העליונות.

6.25.5 הקבלן יבצע סידורי בטיחות להגנת האתר בפני נזקים העלולים להיגרם עקב העבודות, יבצע סידורי הגנה מקובלים מפני שיטפונות של האתר ויעשה את כל שאר ההכנות הנדרשות כדי לבצע את העבודה.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ: 514550[illegible]

6.25.6 היה והמזמין יספק לקבלן מד מים ו/או משאבות מים ו/או מים בכל דרך שהיא, וכן אם המזמין ישא בכל הוצאה המוטלת על הקבלן לפי סעיף זה, רשאי המזמין לקזז עלויות אלה מהתמורה המגיעה לקבלן לפי הסכם זה.

6.25.7 מיד עם דרישת נציג המזמין ו/או עוה"ד, בכל עת שהיא, יעביר הקבלן, על אחריותו על חשבונו את מונה המים ע"ש המזמין, לפי העניין, ככל שהמונה נרשם על שם הקבלן.

6.26 **<u>אספקת חשמל</u>**

6.26.1 בנוסף לאמור לעיל ולהלן, ומבלי לגרוע מהחוראות בדבר הקמת תשתית חשמל באתר במסגרת העבודות, הקבלן ידאג, על אחריותו ועל חשבונו, לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים ויגרום להשגת חיבור חשמל מתאים לצורכי ביצוע העבודה כולה, ובכלל זאת עבודות החשמל במסגרת העבודה, ועבודת שאר הגורמים שיועסקו על ידי המזמין במקום ביצוע העבודה, לרבות מוני חשמל, קווי חשמל לכל רחבי מקום ביצוע העבודה, הארקות ולוחות חשמל כפי שנדרש ולרבות חשמל להרצת והפעלת המערכות לטופס 4 כולל אינטגרציית מערכות.

6.26.2 הקבלן יוודא קיום כוח במידה מספקת לביצוע עבודות כל הקבלנים, תאורה מספיקה במקום ביצוע העבודות, תאורת התמצאות מלאה בכל שטחי המגדל, העבודה כולל המבנה ובמיוחד מרתפים, חדרי מדרגות ומקומות חשוכים וכן תאורה מיוחדת במקרה של ביצוע עבודות בלילה. בכל אזור עבודה על הקבלן להכין לוח חשמל תלת-פאזי מוגן אשר משם יוכלו קבלני המשנה וקבלנים אחרים לקבל חשמל, באופן בטוח ובכמות מספיקה.

6.26.3 הקבלן ינקוט בכל האמצעים הדרושים להבטחת אספקת חשמל חליפית, לרבות על ידי התקנת גנראטורים והפעלתם על חשבונו, ולא יהיה זכאי לכל הארכת לוח זמנים או טענה אחרת עקב קשיים בסדירות ורציפות אספקת החשמל למקום ביצוע העבודה.

6.26.4 כל ההוצאות הכרוכות באספקת החשמל וצריכתו על ידי הקבלן וקבלני המשנה לרבות בגין הרצת והפעלת המערכות יחולו על הקבלן.

6.26.5 היה והמזמין יספק לקבלן חשמל בכל דרך אחרת, וכן אם המזמין ישא בכל הוצאה המוטלת על הקבלן לפי סעיף זה, רשאי המזמין לקזז עלויות אלו משכר הסכם זה.

6.26.6 מיד עם דרישת נציג המזמין ו/או עוה"ד, בכל עת שהיא, יעביר הקבלן את על אחריותו על חשבונו את מונה החשמל ע"ש המזמין, ככל שהמונה נרשם על שם הקבלן.

6.27 **<u>מדידות</u>**

6.27.1 מיד עם קבלת צו התחלת עבודה וכחלק מביצוע העבודה, יזמן המזמין מודד מוסמך אשר יקבע ויסמן נקודות קבע לכל פינות המקרקעין (להלן - "**נקודות הקבע**"). הקבלן יבטן את נקודות הקבע ויאבטח אותן באופן שיוכל לשחזרן בעתיד.

6.27.2 הקבלן ימציא למפקח אישור מודד מוסמך מטעמו על כך שקיבל את נקודות הקבע, וזאת בתוך 14 ימים מקבלת נקודות הקבע מאת המודד מטעם המזמין, כמו-כן שהנקודות עוגנו ואובטחו כראוי וזאת לאחר שבדק כי הינן במקומן הנכון כפי שנמסרו לו ע"י המודד מטעם המזמין וסומנו כראוי וכן עליו לדאוג לקבלת אישור הסימונים מאת מהנדס הרשות המקומית והמפקח.

6.27.3 הקבלן יהיה אחראי לסימון הנכון והמדויק של העבודה ולנכונות הגבהים, המימדים וההכוונה של חלקי העבודה בהתחשב עם נקודות הקבע, בין אם כל אלה בוצעו על ידו בין אם בוצעו על ידי אחרים. הוצאות סימון יחולו על הקבלן.

6.27.4 כל המדידות, ההתוויות והסימון יבוצעו על ידי הקבלן ועל חשבונו, ואם נעשו כבר ע"י גורמים אחרים, ייבדקו או יושלמו על ידו, לפי העניין והנסיבות.

6.27.5 הקבלן ישמור על קיומן ושלמותן של נקודות הקבע. ניזוקו, נעלמו או טושטשו נקודות הקבע, על הקבלן להחזיר על חשבונו. כל אלמת שיידרש לכך ע"י המפקח,

א.דורי בנין בע"מ

קבוצת חברי מגדלי הארבעה בע"מ
514[illegible]
ח.פ. [illegible]

יאפשר הקבלן למפקח להשתמש בנקודות הקבע לביקורת העבודה.

6.27.6 לביצוע כל האמור בסעיף זה יעסיק הקבלן על חשבונו מודדים מוסמכים, אשר ישתמשו במכשיר אלקרו-אופטי (כגון: דיסטומט) ויספק על חשבונו את כל מכשירי המדידה הדרושים מאיכות גבוהה. על הקבלן לדאוג להימצאותם של מכשירי מדידה באתר שיועמדו גם לרשות המפקח.

6.27.7 לפני ואחרי ביצוע יסודות הבניין יגיש הקבלן למפקח אישורים של מודד מוסמך לגבי סימון היסודות.

6.27.8 לאחר יציקת כל רצפה בבניין לרבות ובפרט רצפת מרתף תחתון, קומת 00 וגג הבניין, יגיש הקבלן למפקח אישור של מודד מוסמך לגבי התאמת מידות הרצפה היצוקה, גובהה והאלכסונים של כל החלקים המלבניים של הרצפה, למידות סימון הבניין.

6.27.9 בגמר בניית המרתף ובגמר כל עבודות השלד יגיש הקבלן למפקח תכנית מצב קיים חתומה על ידי מודד מוסמך למכלול העבודות שבוצעו תוך הדגשה בתכניות של כל הסטיות מהתכניות המקוריות (דיווח חריגים).

6.27.10 מוצהר ומוסכם בזה כי אין הקבלן יכול להסתמך על מדידה בתכניות ועליו להתייחס אך ורק למידות הרשומות בהן במפורש.

6.27.11 מובהר, כי הקבלן יהיה אחראי לתיקון כל שגיאה ו/או טעות ו/או סטיה שתהיה, ככל שתהיה, באיזה מבין העבודות, שבוצעו על ידו, עקב טעות ו/או שגיאה שנפלה באיזה מבין הסימונים הכלולים במפה המצבית ו/או באיזה מבין הסימונים הקבועים בשטח האתר ואשר לא התגלתה על ידו ו/או עקב מחדלו לשמור ו/או לחדש איזה מבין הסימונים הנ"ל ו/או עקב מחדלו לבצע מדידה מדויקת של כל חלק מהעבודות ו/או עקב מחדלו לבצע את כל המדידות והסימונים הדרושים לביצוע המבנה.

קבע המפקח כי הקבלן שגה ו/או טעה ו/או סטה בביצוע איזה מבין העבודות מחמת קרות אחת או יותר מהסיבות המנויות בפסקה הראשונה דלעיל בסעיף זה - יהיה חייב הקבלן לתקן את הסימון הרלוונטי ו/או לחדשו ו/או לבצע מדידה חדשה ו/או לבצע את המדידה והסימונים החסרים, הכל לפי העניין, וכן לתקן את השגיאה ו/או הטעות ו/או הסטיה שביצע בעבודה, לרבות להרוס ולבנות מחדש את החלק הרלוונטי במבנה ו/או את העבודה הרלוונטית, הכל על חשבונו ובהתאם להוראותיו של המפקח.

6.27.12 ככל שיתבקש ע"י המזמין, מתחייב הקבלן למסור לקבלן אחר, שהמפקח יפנה אותו אליו, את כל סימוני נקודות הקבע של המקרקעין וקווי הבניין של הפרויקט וכן את כל סימוני חלקי העבודות, הקבועים באתר העבודה, וזאת באופן ראוי ומסודר, בהתאם להנחיות המהנדס ו/או המפקח ו/או המזמין וכתנאי לקבלת התשלום האחרון מתשלומי התמורה.

6.27.13 הקבלן ידאג להוציא, על חשבונו, תכניות מדידה ו/או אישורים של מודד מוסמך, כפי שידרשו, לצורך קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר מהרשות המקומית.

6.27.14 מובהר כי אספקת אישור מודד מוסמך על ידי הקבלן לעבודות המפורטות לעיל מהווה תנאי מוקדם לאישור חשבון על ידי המפקח.

6.28 **<u>פינוי פסולת ועפר</u>**

6.28.1 ידוע לקבלן כי כל המחצבים, החומרים והאדמה המצויים במגרש הינם נכסי מדינה על פי דין, ובמידה שאינם כאלה הרי שהם נכסי המזמין, לכל דבר ועניין. הקבלן לא יהיה רשאי לעשות בהם כל שימוש וממילא לא יהיה רשאי להוציאם מהאתר אלא אם קיבל הוראה מפורשת מאת המפקח לכך מראש ובכתב.

יורה המפקח על הוצאת אדמה ו/או מחצבים ו/או חומרים כאמור מהאתר, יוציאם הקבלן על אחריותו על חשבונו למיקום שעליו יורה המפקח ו/או הרשות המקומית.

וככל שתהא תמורה כספית בגין האדמה יהא זכאי לה הקבלן.

6.28.2 בכל מקרה של הוצאת אדמה מהאתר, באישור המפקח כאמור לעיל, הקבלן יהיה אחראי לערוך על חשבונו ועל אחריותו תחשיב לגבי כמות האדמה הנדרשת למזמין

א.דורי בנייה בע"מ

קבוצת חב' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 51455[illegible] מגדלי הארבעה בע"מ

לצורך הקמת הפרויקט, על מנת שכמות זו תושאר באתר.

6.28.3 הקבלן, על אחריותו ועל חשבונו, יפנה מיד ממקום הפרויקט את העפר, החומרים העודפים והפסולת ולא יצבור אותם במקום המבנה, פרט לחומרים ועפר שנקבע לגביהם במפורש על ידי המפקח ו/או המזמין כי עליו לאחסנם במקום.

6.28.4 הקבלן מתחייב לפנות את החומרים ו/או הפסולת הנ"ל על פי כל דין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה וע"י כל רשות מוסמכת אחרת, לקליטת פסולת ולהמציא למפקח את אישורי הקליטה באתר כאמור. הקבלן יהיה אחראי בפני המזמין לכל תביעה, דרישה ו/או נזק לאיזה צד שהוא עקב הוצאת קרקע, הריסות, פסולת, אשפה, עודפים, חומרים ומוצרים אחרים מכל סוג, על ידי הקבלן או מטעמו מחוץ למקום הפרויקט.

6.28.5 היה ותמצא באתר פסולת המכילה אסבסט, יודיע על כך הקבלן למפקח ולמשרד להגנת הסביבה לצורך פינוי האסבסט בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה ובליווי מפקח מטעמו. מובהר כי לא תשולם לקבלן תוספת בגין האמור בסעיף זה והעלות בגין פנוי פסולת כאמור כלולה בתמורה.

6.28.6 ככל ותידרש שאיבת מי תהום ישא הקבלן בכל העלויות הנדרשות ויבצע את העבודה במסגרת העבודות נשוא הסכם זה וחמזמין ישא אך ורק בעלות האגרות בגין שאיבת מי התהום כאמור.

6.28.7 בגמר ביצוע העבודות מתחייב הקבלן לפנות, על אחריותו ועל חשבונו, כל פסולת, שיירי בניה, מחסנים, ציוד וחומרים אחרים, ולהשאיר את המקרקעין, והבניין נקיים לשביעות רצון חמזמין.

6.28.8 הקבלן ישפשף וינקה במים וסבון את כל הרצפות המשטחים, הדלתות והחלונות, יוריד כל כתמי צבע ונוזלים אחרים וכן סימנים ועקבות לכלוך אחרים מחלקי העבודה ועליו להשאיר את כל העבודות מושלמות ואת הבניין מוכן לשימוש מיידי.

6.28.9 כל העלויות בגין פינוי הפסולת לרבות תשלום אגרת פינוי פסולת, הטמנתה ו/או סילוקה יהיו ע"י הקבלן ועל חשבונו.

6.29 **<u>הכנת האתר לביצוע העבודות</u>**

6.29.1 מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, מתחייב הקבלן לבצע את כל עבודות ההכנה הדרושות לביצוע העבודות לפי הסכם זה וכמתואר במפרט שטחים ומתקנים ציבוריים **<u>נספח ב'1</u>**, ובכלל זה להקים באתר הבנייה מחסנים ושאר מבנים ארעיים, במיקומים שיתואמו עם המפקח, ולרכז בהם את כל הציוד והחומרים הדרושים לעבודות, הכל על חשבונו ואחריותו.

6.29.2 תוך 7 ימים מיום הוצאת צו התחלת עבודה ימציא הקבלן למפקח את תכנית ההתארגנות באתר. התכנית תכלול סימון הגידור, נקודות כניסה לאתר ויציאה ממנו, הסדרי תנועה זמניים, שילוט, מקומות האחסון, משרדי אתר, שירותי עובדים, נקודות הזנת מים וחשמל הסדרי תנועה וכיוצ"ב. התוכנית תתייחס לשלבי העבודה השונים של הקבלן. התוכנית תהיה חתומה ע"י אחראי הבטיחות מטעם הקבלן.

6.29.3 כמו כן, הקבלן מתחייב להתקין דרכים זמניות באתר, הדרושות (ככל שדרושות) לביצוע העבודה ולבצע כל פעולה אחרת לצורך הכשרת קרקע האתר וסביבתה לביצוע העבודה, הכל על חשבונו ואחריותו.

6.29.4 מיד עם כניסת הקבלן לאתר, ובתחילת התארגנותו באתר, יבנה, יתקן ויתחזק הקבלן על אחריותו ועל חשבונו, גדר היקפית ושערים בהתאם לתנאי השטח באתר ובגבולות המגרש, והכול – לפי חוקי הבטיחות, הוראות המפקח ו/או כל רשות מוסמכת. הגדר תבוצע על פי היתר הבניה ולכל הפחות, תהיה אטומה, מפח איסכורית חדש מכופף צבוע לבן בגובה של 2.5 מ' נטו מעל פני הקרקע. הקונסטרוקציה הנושאת של הגדר תהיה מפרופילים וצינורות מגולוונים, הגדר תקובע בקרקע בצורה שתשמש במהלך כל זמן בנית הפרויקט. השער מקונסטרוקציית פלדה מגולוונת עם כיסויי פח – ברוחב 6.0 מ' כולל מנעול. הקבלן מתחייב לתחזק את הגדר כולה במשך כל זמן ביצוע העבודה, לרבות חידושה והעתקתה מעת לעת על פי הצורך ויוודא כי לא תהווה מפגע בטיחות.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת אחים מזרחי חב' לבניה בע"מ
ח.פ. 51-[illegible]

במועד מסירת השטחים הציבוריים למזמין יעבירה הקבלן למזמין כשהיא תקינה, שלמה ומתפקדת ליעודה, ככל שלא הורה המפקח ו/או המזמין על הסרתה.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי שימוש בשטחים מחוץ למגרש לצורכי התארגנות, אחסון, העמדת עגורן וכיוצ"ב, ככל שיתאפשרו על ידי הרשויות המוסמכות, אם בכלל, ייעשה על חשבון הקבלן ובאחריותו. הקבלן יהיה אחראי לבדו לקבל את כל האישורים הנדרשים לשם כך (בעל הקרקע, משטרה, רשות מקומית וכיוצ"ב) ויציגם למפקח עם דרישתו. מובהר כי אין המזמין מתחייב כי ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחי התארגנות מחוץ לשטח מגדל B כאמור.

6.29.5 זאת ועוד, הקבלן מתחייב להקצות באתר משרדים, שישמשו בלעדית את המפקחים, במיקום ובשטח שיתואם עם המפקח, משרד נוסף ובו כל הציוד המפורט להלן עבור המפקח מטעם חברת יה"ל, וכן משרד נוסף שישמש בלעדית את מנהל העבודה והמהנדס באתר, חדר שישמש לישיבות בין נציג המזמין לבין נציגי הקבלן ובו שולחן וכסאות לפחות ל- 10 אנשים. הקבלן מתחייב להכשיר שטחי חניה בכמות מספקת לעובדי הנהלת האתר.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להקים בצמוד לחדרי המפקח מטבחון אשר יכלול כיור וברז מים, משטח צמוד לכיור בשטח של 1.5 מ"ר ומתקן למים קרים וחמים וכן שירותים, שישמשו בלעדית את עובדי הנהלת האתר וקהל המבקרים במשרדי המפקחים.

הקבלן מתחייב לצייד את כל חדרי המשרדים הנ"ל בשילוט ובריהוט מתאים ובמיכון משרדי תקין ומספק, כגון: כסא מנהל ו-2 כסאות אורחים בכל אחד מהחדרים, מכונת צילום, מחשבים בחדרי המפקח, בחדר מהנדס הביצוע, ולכל הפחות, מדפסות, מכשיר פקסימיליה, חיבורים מהירים לאינטרנט בשיטת ADSL בקצב של 5 מגה בייט לפחות וחשבון מתאים בבזק ואצל ספק אינטרנט מורשה.

במחשבי המפקח תתוקן מערכת מחשוב מודרנית ועדכנית לרבות עכבר אופטי, מסכי 19 אינץ', מדפסת לייזר, UPS, מערכת הפעלה Windows XP pro. המחשב יצויד בתוכנות בסיסיות הבאות (לרבות רישיונות) OFFICE XP, MS PROJECT XP האחריות על תקינות מערכת המחשב חלה על הקבלן. במקרה של תקלה במערכת, יגיע טכנאי מחשבים מטעם הקבלן בתוך 24 שעות. במידה ולא יגיע טכנאי במועד, רשאי המפקח להזמין טכנאי אחר ולחייב את הקבלן בעלות התיקון.

הקבלן מתחייב להתקין מזגנים במשרדי המפקחים ומזגן נוסף בחדר הישיבות האמור לעיל.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להתקין, על חשבונו, 4 קווי טלפוניה באתר לטלפון ולמכשיר פקס, אשר ישמשו את המפקחים באופן בלעדי וקו טלפוניה נוסף ליתר עובדי הנהלת האתר.

הקבלן מתחייב לסלול שביל גישה מבטון משער הכניסה הנ"ל ועד למשרדי האתר.

מובהר, כי הקבלן ישא בלעדית בכל הוצאות הארנונה ותשלומי החובה אחרים לעירייה בגין המשרדים הנ"ל, ישא בלעדית בכל הוצאות המים, החשמל, הטלפון וכיו"ב הוצאות בקשר עם המשרדים הנ"ל, ישא בכל ההוצאות בקשר עם הריהוט והמיכון המשרדי הנ"ל והציוד המתכלה וישא בלעדית בכל הוצאות האחזקה והניקיון היום יומי של המשרדים הנ"ל.

עוד מובהר כי במידה והקבלן לא ישלים את התקנת משרדי המפקחים במועד הקבוע, כולם או חלקם, יהיה רשאי המפקח לקזז כל סכום מחשבון הקבלן לצורך השלמתם.

6.30 הקבלן יבצע ויתקין על חשבונו תוך שבועיים מקבלת צו התחלת העבודה, שלט מואר באתר, בהתאם להנחיות שלהלן, במיקום שייקבע ע"י המפקח ו/או המזמין. השלט יהיה בשטח של לפחות כ- 20 מ"ר, מנוסח ומעוצב (לרבות גוונים, תמונות, הדמיות וכיו"ב) על-פי הוראות מוקדמות בכתב של המזמין ו/או המפקח. שלט מואר נוסף ובמידות זהות יציב הקבלן על חשבונו על העגורן אותו יפעיל הקבלן במקרקעין ועליו שם, לוגו ופרטי קבוצת חג'ג'. כמו כן, יציב הקבלן, שלטי אזהרה ושלטים אחרים הנדרשים על פי כל דין לרבות בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (הצבת שלטים על ידי קבלנים רשומים), תשל"ו-1976, אשר יכללו את שמות היועצים והמתכננים הקשורים לפרויקט וכן יכלול הדמיה של הפרויקט וכן שלטים באופן, במידות ובכמויות שידרוש המפקח ו/או נציג המזמין.

קבוצת חג'ג' מנדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 515596046

א.דורון בניה בע"מ

מובהר, כי כל זכויות השילוט ושטחי הפרסום על הגדר שתבנה על-ידי הקבלן סביב אתר העבודות או בקשר עם ביצוען, יהיו שייכים באופן בלעדי למזמין.

המזמין יהא רשאי לדרוש הצבתם של שלטי פרסום נוספים במקרקעין ובמקרה כאמור ישא המזמין בעלות ההקמה ואגרות השילוט של השלטים הנוספים. למען הסר ספק יובהר, כי הקבלן לא יהא רשאי להציב כל שלטי פרסום מטעמו במקרקעין למעט פרטי הקבלן על מנופי הקבלן.

השלטים ייקבעו במקומם בצורה בטוחה ויציבה, כשהם מוגבהים ממפלס הרחוב, כפי שיקבע המהנדס מטעם הקבלן ו/או המפקח ויוארו בלילה.

הקבלן ישא על חשבונו בתשלום הארנונה ו/או אגרות שילוט או אגרות רישוי לשלטים, במידה ותהיה דרישה כזו ויהא אחראי לקבלת כל רישיון ו/או היתר הנדרש להצבתם. הקבלן מתחייב כי הצבת השלטים והשימוש בהם לרבות תאורת השלטים תהא בהתאם לכל דין מבלי שיהא בה כדי לגרום למטרד.

הקבלן יפרק ויסלק את השלטים מהאתר ו/או מהבניין עם גמר ביצוע העבודות לפי הסכם זה, אלא אם נקבע אחרת או אם הורה לו נציג המזמין אחרת.

6.31 הקבלן יהיה רשאי לשנות חלק משיטת הבניה לצורך קיצור לוח הזמנים לסיום הבניה ו/או מכל שיקול מקצועי אחר, ובלבד שקיבל את אישור המפקח ואישור המזמין מראש ובכתב לשינוי כאמור. המזמין ו/או המפקח יהיו רשאים לסרב מכל סיבה שהיא ומבלי שתחול עליהם כל חובת נימוק. ניתן אישור המפקח והמזמין בכתב לשינוי שיטת הבניה כאמור, יבצע הקבלן את שינוי שיטת הבניה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, לרבות הוצאות שכר טרחת מתכננים, הוצאות העתקות אור וכל הוצאה אחרת בין במישרין ובין בעקיפין הקשורה לשינוי שיטת הבניה כאמור.

6.32 הקבלן יבצע, על חשבונו, את כל דרכי הגישה, דרכים זמניות באתר ובסמוך לו לרבות משטחי העבודה הנדרשים לו לצורכי עבודתו ובהתאם להוראות המפקח, כולל אחזקתם התקינה. דרכי הגישה והדרכים הזמניות תוסרנה על ידי הקבלן על אחריותו ועל חשבונו עם סיום הפרויקט או בהתאם להוראת המפקח.

6.33 הקבלן יהיה אחראי לשמירת האתר (בין בהצבת שומר ובין בכל דרך אחרת) בכל שעות היממה וכן בימי חופשה ומנוחה ובימי שבתון. כמו כן, הקבלן יהיה אחראי וידאג לסגירה זמנית ולנעילה של כל חלק מהמבנה בשלבי ביצוע עבודות הגמר והמערכות עד מסירתם למזמין. אם השמירה תהיה תנאי לביטוח האתר, הקבלן ימלא בקפדנות אחר דרישותיה של חברת הביטוח בכל הקשור לשמירה באתר.

במסגרת שמירת האתר יהא אחראי הקבלן לשמירה על מקום המבנה וחלקי המבנה שבוצעו וכל העבודות והחומרים, ביום ובלילה, וכן על העבודות והחומרים של הקבלנים והגורמים האחרים העובדים באתר במשך כל תקופת הקמת המבנה ועד למתן תעודות השלמה לכל העבודות.

6.34 הקבלן ימנע מאנשים זרים את אפשרות הכניסה למקום המבנה אך זאת מבלי למנוע מנציגי הרשויות המוסמכות להם יש סמכות וצורך להיכנס למקום המבנה, גישה למקום המבנה, ובלבד שקיבל לכך אישור מראש ובכתב מהמפקח.

6.35 הקבלן לבדו אחראי לתאום עבודותיו עם כל הרשויות הנוגעות לבצוע העבודה, ויקבל במידת הצורך את הנחיותיהן או אישורן.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל ידוע לקבלן, כי המזמין התחייב כלפי ממ"י כי בכל מקרה בו תידרוש ממ"י ו/או מי מטעמה, כניסה למגרש לצורך ביצוע עבודות התאמה וחיבורים של שטחים ועבודות הנכללים במתחם דרום הקריה ו/או במגרש ו/או בקווי התפר שבין המגרש לשטחים אחרים ו/או בשטחים סמוכים, יאפשר הקבלן גישה וביצוע עבודות כאמור.

6.36 במקרה שלצורך ביצוע העבודות יהיה צורך ברכישת זיקה קניינית כלשהי, זמנית או קבועה, מבעלי מקרקעין סמוכים/אחרים, הרי שהאחריות להשגתה היא על הבעלים בלבד. למען הסר ספק מובהר בזאת כי האמור בס"ק זה לא יחול על שטחי ההתארגנות של הקבלן אשר ככל ויחרגו מתחומי המגרש תחול האחריות המלאה על כך על הקבלן.

6.37 בכל מקרה של זיהום סביבתי, יעדכן הקבלן, מיידית, את המזמין ובתיאום עם המזמין יעדכנו את הרשויות המוסמכות.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
514550[illegible]
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

6.38 יתגלו באתר בכל עת שהיא ממצאים הנחשדים להיות עתיקות, יעצור הקבלן את ביצוע העבודות ויודיע על כך למזמין. הפסקת העבודות כאמור משמע כוח עליון ואין בה כדי להקנות כל זכות לשיפוי ו/או לפיצוי למי מהצדדים בכפוף לאמור בסעיף 6.39 להלן.

האמור בסעיף זה יחול בהתאמה גם ביחס להימצאם של חומרים מזהמים ו/או מתקנים תת קרקעיים באתר.

מיד עם התאפשר המשך העבודות ימשיך הקבלן בביצוען.

6.39 למען הסר כל ספק יובהר בזאת כי הקבלן לא יהא זכאי לכל שכר בטלה ו/או השבתה עקב כל עיכוב ו/או איחור בעבודות הנובע מהאמור בסעיפים 6.37 ו- 6.38 לעיל. על אף האמור במקרים כאלה המפורטים בסעיפים 6.37 ו- 6.38 לעיל תחול הארכה במשך ביצוע העבודות בהתאם לקביעת המפקח.

אם ביקש המזמין כי הקבלן ישאיר במקרקעין פועלים ו/או פעילויות מטעמו (לדוגמה: שמירה, ביטוח וכו'), ישא המזמין בהוצאות ישירות וסבירות שיגרמו לקבלן ובלבד שאושרו מראש ע"י המזמין והמפקח וכנגד קבלות. בנוסף, (ועל אף שכבר התקבל אישור איכות הסביבה בדבר העדר זיהום קרקע), באם ידרש פינוי ו/או עבודה בעקבות גילוי זיהום סביבתי כאמור לעיל, הטיפול בנ"ל אינו כלול בתמורה. המזמין יהא רשאי לבצע את הפינוי והעבודה באמצעות קבלן אחר מטעמו.

על אף האמור לעיל מובהר ומוסכם בזאת, כי הקבלן ישא בעלות ביצוע איטום נגד גזים במסגרת העבודות בהתאם לסקר לאפיון זיהום קרקע וגז אשר העתקו רצ"ב כ**נספח א'5** להסכם זה, וכי התמורה ע"פ הסכם זה כוללת עלויות אלו.

6.40 הפרת סעיף 6 על סעיפי המשנה שלו או הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

7 מעמד הקבלן ואחריותו:

7.1 הצדדים מצהירים בזאת כי הקבלן הינו קבלן עצמאי וכי אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שליחות או שותפות ו/או יחסי עובד-מעביד בין הקבלן ובין הבעלים. הקבלן יעסיק מטעמו ועל אחריותו וחשבונו את העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה למיניהם, ככל הדרוש לבניית הבניין, ואלה יפעלו עבור ובשם הקבלן בלבד ועל הבעלים לא תוטל כל אחריות שהיא כלפיהם או בקשר לפעולות או מחדלים שלהם.

7.2 הקבלן בלבד יהיה אחראי לבצוע העבודות והוא יהיה אחראי כלפי כל צד ג' וכלפי הבעלים ו/או מי מטעמם, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או לרכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לכל דין, לרבות כתוצאה ממעשה ו/או מחדל הקשור במישרין ו/או בעקיפין עם הקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני משנה ו/או מי מטעמו. כמו כן, ישפה הקבלן את המזמין בגין כל קנס, הוצאה ושכר טרחת עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות ובמהלכם.

7.3 מיום העמדת המגרש לרשותו של הקבלן ועד מתן תעודת הגמר ומסירת היחידות, ייחשב הקבלן כבר-רשות בלבד ואולם הקבלן יהא אחראי לשמירת אתר הבנייה בכלל והבניין בפרט ולהשגחה עליו, ועל המלאכה שנעשתה וכן לשמירת החומרים, הציוד, המתקנים והדברים האחרים שהובאו על ידי הקבלן ו/או עבורו למקום ביצוע העבודה או שהועמדו לרשות הקבלן לצורכי ביצוע העבודה על ידי המזמין או המפקח. בכל מקרה של נזק או אבדן הנובע מסיבה כלשהי, יהיה על הקבלן לתקן את הנזק, על חשבונו הוא, בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמת העבודה יהא הכל במצב תקין ומתאים בכל פרטיו להוראות ההסכם.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל מתחייב הקבלן להודיע מיידית בעל פה ובכתב, למפקח, לעוה"ד ולנציג המזמין לפי העניין, ולחברת הביטוח המבטחת את עבודות הקבלן על כל נזק שיתגלה באתר ללא קשר לסוג הנזק ו/או הגורם לנזק.

7.4 הקבלן מתחייב לספק על חשבונו, שמירה, גידור, שילוט ושאר אמצעי בטיחות באתר לרבות אלה הנדרשים עפ"י כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה. הקבלן ינקוט באמצעים נאותים כדי למנוע את הכניסה למגרש ולפרויקט ולמקום ביצוע העבודה, לכל אדם שאינו מורשה לכך.

במיוחד יצויין כי הקבלן אחראי למנוע פלישה של כל אדם לרבות פלישה של שוכרים ו/או לקוח ליחידה מיחידות הפרויקט.

קבוצת "חג'ג' מגדל הארבעה בע"מ
ח.פ. 53-046

א.דורי בנייה בע"מ

7.5 המזמין, נציג המזמין, עוה"ד, המפקח וכל אדם שהורשה לכך על ידם רשאים, בכל עת, בכפוף לכך שישמעו להוראות בטיחות מאת הקבלן ו/או המפקח, להיכנס למגרש ולפרויקט, לבקר באתר ו/או בכל מקום אחר שבו נעשית עבודה ו/או מכינים או מובאים ממנו חומרים, מכונות ומוצרים כל שהם לביצוע העבודות נשוא הסכם זה לכל מטרה שהיא, והקבלן ו/או כל נציג של הקבלן ישתפו פעולה באופן מלא עם מבקרים אלה ויספקו להם כל נתון ו/או מידע שידרש על-ידם.

7.6 הקבלן מצהיר כי בהסכם זה, ולצורך העבודה בהסכם זה, רואה הקבלן עצמו כקבלן עצמאי, כ"**מבצע הבנייה**" וכאחראי על "**מנהל עבודה**" ועל "**המהנדס**" ועל "**מהנדס המערכות**" ועל "**אחראי הבטיחות**" שימונו מטעמו והוא נוטל על עצמו את כל החובות המוטלות על קבלן, על מבצע הבנייה ומנהל העבודה, לפי החיקוקים החלים בעניין לרבות אלה המפורטים בהסכם זה והוא מתחייב לפצות ולשפות את הבעלים על כל תביעה ו/או נזק שייגרם בגין האמור לעיל, וזאת, ככל שעילת התביעה ו/או הנזק נגרמו במישרין או בעקיפין על ידו ו/או ע"י מי מעובדיו ו/או מי מקבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו, לא יאוחר מ- 30 יום מדרישה בכתב של נציג המזמין או עוה"ד.

7.7 הקבלן מתחייב לשמור בקפדנות על הוראות כל דין לרבות הוראות הדין כאמור בסעיפים 6.8, 6.10, 6.10.12 ו- 6.14 לעיל. כן נוטל הקבלן על עצמו את האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד איזה מהבעלים עקב עבירה כלשהי על ההוראות הנ"ל, שנעשתה ע"י הקבלן או אחד מעובדיו או מועסקיו במהלך ביצוע העבודה הנדונה. הקבלן מתחייב לפצות ו/או לשפות את הבעלים על כל תביעה ו/או נזק שייגרם בגין האמור לעיל.

תשלום שהקבלן חייב בתשלומו עפ"י סעיף זה, ישולם לא יאוחר מ– 21 (עשרים אחד) ימים מדרישתו ע"י הבעלים.

7.8 הקבלן אחראי למילוי מדויק של כל תקנות ו/או הוראות העבודה הממשלתיות והמקומיות שיקבעו ע"י הרשויות המוסמכות בקשר לבנייה והוראות הדין כאמור בסעיף 7.7 לעיל. לא תאושרנה תביעות הקבלן על סמך טענותיו שלא ידע את התקנות וההוראות הנ"ל, וכן לא תינתן לו הארכת זמן כלשהי עקב איחור שייגרם בשל כך, מפאת אי מילוין של התקנות וההוראות הנ"ל.

7.9 הקבלן מקבל על עצמו את מלוא האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שיגרמו לעובדיו ו/או כל אדם אחר, הנמצא בשרותו של הקבלן או של קבלן משנה ולכל מי שהוא אחראי לגופו ו/או לרכושו וכן לגופו או רכושו של צד שלישי כלשהו, תוך כדי העבודה ו/או עקב ו/או כתוצאה מביצוע העבודה ו/או בקשר לכך, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, יועצים, אורחים, קבלני משנה ואנשים המבקרים, העובדים המשתמשים והמחזיקים באתר. הקבלן משחרר בזאת את המזמין מכל אחריות או חובה שהיא בקשר לכל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל ומתחייב לשלם כל דמי נזק ו/או פיצוי המגיע על פי דין. הקבלן ינקוט בכל הצעדים למניעת כל נזק כנ"ל.

7.10 הקבלן מתחייב כי בעת בצוע העבודות, לא תהיה כל פגיעה בלתי מקובלת בנוחיות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב, או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כל שהוא. לצורך כך הקבלן יתקין שלטי אזהרה והכוונה וינקוט בכל האמצעים הדרושים על-מנת שלא לפגוע בנוחיות הציבור.

הקבלן לא יאחסן חומרים או ציוד על כבישים, מדרכות, דרכי גישה ומעבר וכיוצ"ב.

בכל העבודות בהן יש צורך בתיאום עם הרשויות לרבות המשטרה, חלים תיאומים אלו על הקבלן ובאחריותו. על הקבלן למזער את הנזק או הפרעה לתנועת המכוניות והאנשים, כמו כן, לבצע את העבודה שלא תפריע לבניינים השכנים וכדי.

7.11 הקבלן משחרר בזאת את המזמין מאחריות בגין כל אבדן נזק ו/או הפסד, שיגרם לקבלן ולרכושו ולרכוש שבשימושו תוך כדי או עקב ביצוע העבודה נשוא הסכם זה.

7.12 בכל מקרה שבמהלך ביצוע העבודות תינזק עבודת הקבלן ויגרם נזק לבניין, למכונות ולציוד הנובע מסיבה כלשהי ולרבות ממחדלי ו/או מעשי הקבלן, יהא על הקבלן לתקנם, על חשבונו, בהקדם האפשרי. לא מילא הקבלן את התחייבויותיו שבסעיף זה, יהא המזמין רשאי, אך לא חייב, לתקן את הנזק על חשבונו של הקבלן ולחייב את הקבלן בהוצאות התיקון. הוראות סעיף זה תחולנה גם על כל נזק שנגרם ע"י הקבלן תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידו בתקופת הבדק, אף לאחר מתן תעודות הגמר. לא מילא הקבלן את התחייבויותיו שבסעיף זה בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שיקבל דרישה או התרעה על כך, יהיו הבעלים

קבוצת חב' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 515[illegible]

א. דורי בנייה בע"מ

רשאים, אך לא חייבים, לתקן את הנזק על חשבונו של הקבלן - ולחייב את הקבלן בהוצאות התיקון.

7.13 בלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן אחראי שכל נזק או קלקול שיגרמו למתקנים, לרבות המערכות התת-קרקעיות והעל-קרקעיות, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון, צינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, שנגרמו ע"י הקבלן תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, בין שהתשתיות היו תשתיות עירוניות ו/או תשתיות של מבנים בחלקות הסמוכות יתוקנו על חשבונו הוא באופן היעיל והמהיר ביותר ולשביעות רצון המפקח ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול במתקנים בכביש, בדרך, במדרכה, בשביל, ברשת המים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון, וצינורות להעברת דלק, מובילים אחרים וכיו"ב, כאמור.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי טרם ביצוע העבודה וכל שלב משלביה על הקבלן לבדוק ולהשיג, את כל המידע לגבי מכשולים עיליים ו/או תת קרקעיים באתר ו/או בסביבתו (כגון: מערכות תת קרקעיות ועל קרקעיות, קווים מובילים, תעלות, מים, ביוב, בורות ספיגה, ניקוז, בזק, טל"כ חשמל וכיוב') ולקבל את כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק לפני התחלת כל עבודה מכל הרשויות המוסמכות, ובכללן רשויות ביוב ומים, בזק, חח"י, טל"כ וכיוצ"ב כל הרשויות ו/או הארגונים ו/או המוסדות הרלוונטיים על אחריותו ועל חשבונו לרבות תשלום למפקחים מטעם החברות ו/או הגופים המפורטים לעיל, באם ידרש.

הקבלן יתחשב בהשפעתם האפשרית של מכשולים כאמור על ביצוע העבודה ויהיה אחראי לשמירה על שלמותם. במידת הצורך, הקבלן יתמוך אותם זמנית ו/או יבצע את הטייתם הזמנית או הקבועה, תוך תיאום עם הגורמים הרלוונטיים ובאישורם, וישא בכל תשלום או הוצאה הכרוכים בכך. במידה ונגרם עיכוב בביצוע העבודה עקב הצורך בהטיה ו/או בתמיכה כאמור ישא בכך הקבלן.

7.14 הקבלן ישפה את הבעלים בקשר לכל תביעה שתוגש נגד הבעלים, אם תוגש, כולל הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד של הבעלים, בגין כל נזק שיגרם לכל אדם, גוף, רשות ורכוש כתוצאה מפעולותיו וממחדליו של הקבלן, במישרין ו/או בעקיפין ו/או כתוצאה מתביעות שיוגשו נגד הבעלים ע"י עובדים, קבלנים וספקים של הקבלן וכל צדדים שלישיים אחרים בקשר לבניה ולמגרש, כולל פעולות של בניה ושל פיתוח ו/או כתוצאה ממעשים או ממחדלים של הקבלן בקשר עם הסכם זה ו/או הנובעים ממנו במישרין ובעקיפין.

7.15 הקבלן יהיה אחראי לטיב ולאיכות הבנייה של המגדל והיחידות והוא מתחייב לתקן את כל הפגמים והליקויים שיתגלו בפרויקט. אם לא יתקן, כי אז, ישפה את הבעלים מיד עם דרישתם הראשונה, על כל סכום שיידרשו הבעלים לשלם בגין פגמים וליקויים כאמור.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל הקבלן יהא אחראי בכל עת לניקוז מקום המבנה וסביבתו וכן, לנקוט בכל האמצעים כדי ששום רטיבות ממי תהום, גשם, או מי השקיית בטונים, מי בדיקות או כל מים או נוזלים ממקורות אחרים כלשהם, לא תגרום נזקים לעבודות או למבנים שבוצעו ו/או לעבודות בביצועו של הקבלן או בביצוע של קבלנים וגורמים אחרים ו/או למבנים שכנים.

7.16 בנוסף לאחריות הקבלן לטיב החומרים, הציוד, האביזרים (להלן - "**החומרים**") וביצוע העבודות והתחייבותו לשפות את הבעלים מתחייב הקבלן להיות אחראי להתחייבויות שיש ו/או שיהיו לבעלים כלפי רוכשי היחידות מהם ו/או כלפי לקוח, ככל שהתחייבויות אלה נוגעות לעבודות, טיבן, איכותן, אופן ביצוען, מועד השלמתן (בהתאמה ללוח הזמנים המפורט בסעיף 10 להלן), ולטיב הציוד, החומרים והאביזרים ו/או להתחייבויות של הבעלים כלפי רוכשי היחידות ו/או כלפי לקוח שקיומן תלוי בקיום התחייבויות הקבלן כלפי הבעלים לפי הסכם זה. כל עת שתהיה קיימת לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או ללקוח, עילת תביעה כלפי הבעלים בגין התחייבויות של הבעלים כלפיהם ובכלל זה בגין טיב ואיכות הבנייה, הציוד, החומרים והאביזרים ו/או בגין איחור במועד מסירתן ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא עפ"י הסכמי המכר ועפ"י דין יטפל בהם הקבלן על אחריותו ועל חשבונו.

הקבלן יחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב אחריות כלפי המזמין בנוסח הרצ"ב כ**נספח ז'**.

עם זאת, מובהר כי זכויות התביעה של רוכשי היחידות כלפי הקבלן ו/או כלפי לקוח כפופות, הן לתקופת האחריות והבדק שיש לבעלים כלפי הקבלן, והן לתקופת ההתיישנות הקיימת ביחסים שביניהם לקבלן, ובשום מקרה לא יהיו לרוכשי היחידות ו/או ללקוח זכויות תביעה כלפי הקבלן, אלא אם כן, היו לבעלים באותו מועד זכויות תביעה נגד הקבלן, אלמלא מכרו

א.דורי בנייה בע"מ

קבוצת דורי בנייה ופיתוח בע"מ
ח.פ. 514559046

את יחידותיהם.

7.17 הקבלן מתחייב לשאת בעצמו ולשלם כל קנס שיוטל עליו בגין הפרת כל הוראות חוק בגין ביצוע העבודות ופעולתו במקרקעין ולפצות ו/או לשפות את הבעלים בכל מקרה שהקנס יוטל מסיבה כלשהי עליהם לרבות בהתאם לנוסח כתב השיפוי הרצ"ב כ**נספח ו'/4** להסכם זה, והבעלים יהיה זכאי לקזז את כל סכום הקנס שיוטל מכל סכום שיגיע לקבלן.

7.18 הבעלים מתחייבים להודיע לקבלן על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדם כאמור בהסכם זה, תוך זמן סביר ועד 7 ימים ממועד קבלת הדרישה ו/או התביעה כאמור ולאפשר לקבלן לתקן ו/או להתגונן בעצמו לפי הנדרש. כמו כן, מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם הקבלן ו/או ב"כ לפי הנדרש באופן סביר ומבלי שתחול עליהם ו/או על המזמין כל הוצאה כספית ו/או חבות אחרת מבלי לגרוע מן האמור ככל ויבקש הקבלן להעלות בכתב טענותיו, טענות כנגד הבעלים, הוא מתחייב לתאמן עימם מראש אחרת יחוב ביצוג משפטי נפרד לבעלים. ככל שהקבלן אינו יכול לייצג את הבעלים, אם מחמת טעמים הקשורים לקבלן ו/או מחמת טעמים הקשורים בניגוד עניינים בייצוג משותף כאמור, כי אז ישא הקבלן בעלות יצוג הבעלים בנפרד ככל שהינה קשורה להסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ישפה הקבלן את הבעלים בגין הוצאותיהם הסבירות ובכל קנס ו/או פס"ד בר מימוש שיפסק כנגדם.

8 **<u>תכניות ומסמכים:</u>**

8.1 מיד לאחר חתימת הסכם זה, ינחו נציג המזמין והמפקח את האדריכל והיועצים להשלים את כל התכניות והמפרטים לצורך הבנייה עצמה, לרבות המצאת כל האישורים הנלווים הדרושים. במסגרת זו, סביר כי המתכננים יידרשו לנתונים נוספים מהקבלן ואשר קשורים בסטטוס האתר טרם תחילת העבודות ובמהלכן – ולפיכך על הקבלן לספק למפקח נתונים אלו בהקדם האפשרי ולפי הנחיות המפקח.

8.2 הקבלן יבנה את הפרויקט על פי התוכניות, המפרטים, היתר הבניה והוראות כל דין.

8.3 הקבלן מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך, כי התכניות והמפרטים שצורפו להסכם זה אינן תוכניות הביצוע המלאות, המפורטות והסופיות וכי תכניות ביצוע נוספות ומושלמות יותר וכן תוכנית הביצוע לפיהן יבוצעו העבודות (להלן - "**תכניות הביצוע**") יושלמו ויסופקו על ידי הבעלים במקביל להתקדמות העבודות וכי אין בעובדה של אספקת התוכניות בהדרגה, כולל אספקת תוכניות הביצוע בשלבים, כדי לגרום להארכת משך ביצוע העבודות כל עוד התוכניות שתסופקנה תבטאנה באופן רגיל, סביר, מקובל והגיוני את התוכניות המצורפות להסכם זה ותשנה אותן בכפוף להוראות סעיף זה וסעיף 18 להלן. תכניות הביצוע יסופקו לקבלן לא יאוחר משבועיים לפני המועד לביצוע כל עבודה בתנאי שהקבלן הודיע לבעלים בכתב, וכן על ידי רישום ביומן עבודה, לפחות חודש קודם לכן, מהן התוכניות החסרות לביצוע אותה עבודה, וכי בכל שלב ימסרו גם התוכניות של השלב הבא.

יצוין, כי איחור באספקת תכניות לקבלן אשר כתוצאה ישירה מהאיחור יגרם נזק מוכח לקבלן יעניק לקבלן זכות לאחר במועד המסירה בהתאם לקביעת המפקח אשר תהא סופית ומכרעת. כתוכניות הביצוע ישמשו אך ורק אותן התוכניות או חלקי תוכניות שסומנו ו/או נרשם עליהן במפורש על ידי המתכנן ו/או המפקח כי הן תוכניות הביצוע.

למען הסר כל ספק יובהר בזאת כי מוסכם על הצדדים, כי כל הסתייגות ככל ותהא למי מהצדדים בכל הקשור לתוכניות ו/או למפרטים תהא מפורשת, במסמך נפרד ובחתימת הצדדים. כל הסתייגות אשר תירשם על גבי התוכניות ו/או המפרטים תהא חסרת כל תוקף מחייב.

התוכניות הנוספות הנלוות, ההוראות, הביאורים והתיקונים יחייבו את הקבלן כאילו היו כלולים בתוכניות מלכתחילה.

8.4 הקבלן מצהיר כי הוא לקח בחשבון כי הצעתו הפאושלית מבוססת על תכנון ראשוני ומוקדם וכי החלק הארי מהעבודות הנדרשות לא מבוטא בתוכניות ולפיכך התמורה כוללת גם עבודות והוצאות כדלקמן: -

8.4.1 כאלה שלא מתוארות בתוכניות, אבל הן דרושות לשם השלמת העבודות כהגדרתן להלן, לרבות הבניין, היחידות ופיתוח החצר בהתאם לדין ולתקנים המחייבים והן יתוארו בעתיד בתוכניות הנוספות מעת לעת, לפי שיקול דעתו של המתכנן, כאשר לפי פרטי התכנון שנמסרו ו/או לצורך קבלת בניין יציב ומושלם לפי כל דין סביר היה להניח את הצורך ו/או את קיומן של התוכניות הנוספות, והעבודות המתוארות מהן.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514569046

8.4.2 הוצאות בגין עבודות נוספות כלשהן אשר האדריכל, או מתכנן אחר והמפקח רשאים להזמין וזאת בכפוף למגבלת האחוז (1%) הקבועה בסעיף 4.17 לעיל.

8.4.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.4 על סעיפי המשנה שלו לעיל, הואיל ולא קיימת אפשרות טכנית לתאר כל פרט ופרט מן השאלות הטכניות המתעוררות תוך מהלך העבודה והואיל וביחס לחלק מן התוכניות יש עוד צורך להכינן, הוסכם בין הצדדים שכל שאלה כזאת תיפתר בעת מהלך העבודה על ידי המפקח או המתכנן, לפי העניין, וכל הוראה שתינתן על ידם תיחשב כאילו פורטה בהסכם זה מראש, ובתנאי שפרטים אלה כרוכים באופן מקובל בתיאור העבודה, בתוכניות ובמפרטים שכבר נמסרו.

8.4.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.4 על סעיפי המשנה שלו לעיל, מובהר כי השלמת תוכניות עבודה ופרטים כמפורט בהסכם זה, אינה מהווה עילה לשינוי התמורה הפאושלית, וכי הקבלן הביא בחשבון בהצעתו כי ידרשו השלמות בתכנון, לשם קבלת בניין משרדים מוכן לאכלוס. בכל מחלוקת בנושא זה יפסוק המפקח, ופסיקתו תהא סופית.

היה הקבלן זכאי לתמורה בגין השינוי, עפ"י פסיקת המפקח, הרי תנאי נוסף ומוקדם לזכאותו של הקבלן לקבלת תמורה בגין השינוי, הינו כי הקבלן הודיע למזמין, לפי העניין, בכתב, לפני תחילת ביצועו של השינוי ולפני שנשא בכל הוצאה נוספת בגין השינוי, כי בכוונתו לבקש תמורה בגין השינוי האמור וכי המזמין, לפי העניין, אישר את קבלת ההודעה ונתן את הסכמתו לביצוע השינוי, אלא אם אישר המפקח בדיעבד תוספת כספית כאמור שאינה תוספת שיטתית וגורפת ובסכומים ניכרים.

8.5 למען הסר כל ספק מוסכם בזאת, כי הבעלים בלבד יהיו בכל עת בעלי זכות קניין בלעדית בתוכניות, לרבות בתוכניות הנוספות, ויוכלו לעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתם הבלעדי.

8.6 על הקבלן להחזיק במשרדו באתר עותק אחד לפחות מכל תוכנית שנמסרה לו, וזאת במשך כל תקופת ביצוע העבודות, ועליו לאפשר למזמין ו/או לאדריכל ו/או למפקח לפי בקשתם, לעיין בהם. עותק זה יהיה מעודכן, נקי ובמצב קריא. הקבלן לא יחזיק במשרדו באתר תכניות ישנות שאינן מעודכנות.

8.7 הקבלן יעדכן באופן שוטף, מיד עם קבלת שינוי או ביטול תוכנית, את רשימת התוכניות שקיבל וידאג להפצת רשימות מעודכנות לצוות ההנדסי ולקבלני המשנה ולכל הגורמים שבאחריותו.

8.8 הקבלן אחראי לטעויות שתתגלנה בבנייה בשל טעות ו/או סתירה בתוכניות ו/או אי בהירות ו/או חוסר בפרטים ו/או אי התאמת מידות בתוכניות לתוכניות עצמן או בינן לבין מסמכים אחרים שקבלן סביר היה חייב להבחין בהן. אם הקבלן יוציא לפועל את העבודה לפי הטעות שבתוכניות העבודה הנזכרות לעיל, ללא קבלת הוראות על כך מהמפקח, לאחר שהקבלן התריע בפני המפקח ובכתב ספציפית על אי תיאום בין תכניות ספציפיות, הקבלן יתקן את הטעון תיקון על חשבונו ובהקדם האפשרי, והתיקון לא יהווה גורם לדחיית המועדים לביצוע ההסכם, או עילה לבקשת תוספות תשלום כלשהן או פיצוי. אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מאחריות היועצים למיניהם בהקשר זה.

במקרה של חילוקי דעות תהא לבעלים הרשות לוותר על ביצוע שינויים (כולל הריסה), ובמקרה כזה יקבע המפקח לפי הערכתו את ההפרש בערך העבודה ו/או בערך החומרים שיהיה על הקבלן להחזיר לבעלים, וקביעת המפקח תהא סופית ומכרעת.

מוסכם כי במקרה בו אין הגדרה במפרט והמפקח הוזמן לשטח על ידי הקבלן ולא הגיע במועד סביר על הקבלן להפנות דרישה בכתב לנציג המזמין ו/או לעוה"ד בהקשר זה ולאחר מתן שהות סבירה להסדרת העניין, לעשות שימוש בחומרים או אביזרים לפי שיקול דעתו, בתנאי שיהיו סוג א' ונושאי תו תקן.

8.9 הקבלן לא יבצע עבודות כלשהן על סמך מדידות בקנה מידה מתוך תכניות או שרטוטים כלשהם, אלא רק לפי מידות שצוינו במפורש על גבי אותן תכניות או שרטוטים. במקרה שאין בתוכניות פירוט של המידות ישלים אותן המתכנן, לדרישת הקבלן. במסגרת זו, מחויב הקבלן לוודא מידות המופיעות בתכניות ביחס למצב באתר בכל זמן נתון של העבודות ולהתריע, במידת הצורך, על אי התאמה, לעדכן המפקח והמתכננים הרלוונטים במידות המדודות ע"י הקבלן באתר תוך פירוט הסטיות ביחס לתכניות ולקבל הנחיות להמשך ביצוע

א.דרי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514556046

ע"י המפקח.

8.10 המזמין מתחייב לספק לקבלן על חשבונו 3 (שלושה) עותקים בלבד מכל תוכנית. הקבלן ישא בעלות המצאתו של כל עותק נוסף של תוכנית או מסמך אחר, הנוגע לביצועו של הסכם זה.

אין לקבלן כל רשות להשתמש בתכניות לצורך אחר, פרט מאשר לשם ביצוע הסכם זה.

8.11 **<u>מפרטים</u>**

8.11.1 מפרט שטחים ומתקנים ציבוריים המצ"ב כ**<u>נספח ב'1</u>** להסכם זה וכן המפרט הטכני המשלים המצ"ב כ**<u>נספח ב'3</u>** להסכם זה וכן המפרט מיוחד לעבודות הבניה והפיתוח במגרש 9 המצ"ב כ**<u>נספח ב'7</u>**, יחולו ויחייבו במלואם את הקבלן לגבי ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

8.11.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 8.11.1 לעיל בכל מקרה של חוסר פירוט ו/או סתירה ו/או ספק, הוראות המפרט הכללי לעבודות בניה (**<u>נספח ב'4</u>**) בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בינוי ונכסים, שירותי בינוי, משרד השיכון ומע"צ - ההוצאה האחרונה התקפה עובר למועד חתימת הסכם זה, יחול ויחייב לגבי ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

הקבלן מצהיר בזאת כי על אף שהמפרט הכללי לא צורף להסכם, המפרט הכללי ידוע לו ומצוי ברשותו וניתנה לקבלן האפשרות לבררו ולבדקו והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהוראותיו.

ההוראות במפרט הכללי המתייחסות לחישובי עלויות ו/או תשלומים לא יחולו על הסכם זה אלא במקרים מיוחדים שהמפקח יורה על כך באופן נקודתי ומפורש.

8.11.3 המפרטים מהווים השלמה לתכניות ואין הכרח כי כל עבודה המתוארת בתכניות תמצא את ביטויה הנוסף במפרטים, מאידך, יתכן והמפרטים יוסיפו ו/או יפרטו דרישות מחייבות לעבודה, חומרים ו/או ציוד שאינם נזכרים בתוכניות.

8.11.4 בכל מקום במפרט הכללי שבו נזכרת המילה "אדריכל" ו/או "מפקח" ו/או "מנהל"- פירושה לצורך הסכם זה (על פי ההיגיון ובמידת האפשר) המפקח.

8.11.5 בכל מקרה יראו את ההוראות כהוראות מצרפיות. במקרה של סתירה ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או ביטול בהוראות המפרטים, תהיה הוראה במפרט שטחים ומתקנים ציבוריים (**<u>נספח ב'1</u>**), ו/או המפרט הטכני המשלים (**<u>נספח ב'3</u>**) עדיפה על הוראה במפרט הכללי, והכל בכפוף לאמור בסעיף 1.4 לעיל.

8.11.6 במידה וקיימת סתירה בין המסמכים השונים, הקובע מבין המסמכים, הנה הדרישה המחמירה בין הדרישות הכלולות במסמכים השונים.

בכל סתירה בין המסמכים, יראו את המסמכים השונים כבאים להוסיף על זכויות המזמין כלפי הקבלן ולא לגרוע מהן, ופירוט יתר לעומת תיאור כללי לא יראה כסתירה.

בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות ו/או חפיפה חלקית וכיוצא באלה בין מסמך מן המסמכים הנזכרים לעיל, לבין התקנים הישראליים, חייב הקבלן לפנות אל המפקח, והמפקח ייתן הוראות בדבר סדר העדיפויות שיש לנהוג על פיו. בכל מקרה, אין לבצע עבודה בניגוד לחוק או תקנה מחייבת.

בכל מקרה אחר של סתירה, אי התאמה, דו משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין הנספחים השונים לבין עצמם או בינם לבין איזה מחלקיו של הסכם זה, יקבע המפקח, לפי שיקול דעתו, את שאלת העדיפות בין המסמכים.

בכל אחד מהמקרים המפורטים בס"ק זה לעיל לא יהא רשאי הקבלן לטעון כי סתירה כאמור גרמה לעיכוב בביצוע העבודות.

8.11.7 ההוראות הכלולות במפרט הן בבחינת הנחיות מקצועיות מחייבות והקבלן מתחייב לבצע את עבודותיו בכפוף לדרישות הכלולות בהן ובכפוף לשאר הוראות ההסכם.

8.11.8 מילוי הוראות המפרטים אין בו בכדי לפטור את הקבלן ממילוי כל שאר התחייבויותיו על פי ההסכם.

א.דורי בנה"ע בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559066

8.12 **<u>מוצר שווה ערך</u>**

8.12.1 המונח "שווה ערך" או "שווה ערך טכני" אם נזכר במפרט כאלטרנטיבה למוצר ו/או למתקן ו/או למערכת ו/או למלאכה ו/או חומר מסוים הנקוב בשמו המסחרי ו/או בשם היצרן ו/או בשם המפעל המייצר אותו (להלן יקראו במאוחד - "**המוצר**"), פירושו שהמוצר יעמוד בתקן הישראלי (ככל שקיים לו תקן כאמור), לא יפול ברמתו ו/או בתכונות הטכניות ו/או מבחינה תפקודית ו/או מבחינת בלאי ו/או עמידות ו/או מראהו ו/או אפשרויות השימוש בו ו/או עלויות אחזקתו ויהיה שווה ערך מבחינת המחיר.

למען הסר ספק מובהר, כי "שווה ערך מבחינת המחיר" יקבע בהתאם למחיר המופחת שניתן לשלם עבור המוצר ברכישת כמות גדולה הימנו, כפי שהיה משתלם אילו הקבלן היה מזמין מאותו ספק את כלל כמות המוצרים מסוג זה, ולא כולל מע"מ (בדומה למחירים שנקבעו במפרט המכר). כמו כן יקבע מחיר המוצר, כמחיר נטו לאחר הפחתה של הוצאות העמסה, הובלה, פריקה, גזורת, פחת, רווח קבלן, מימון, הוצאות אחרות וכיו"ב. וכן לא יכלול מחיר המוצר, הוצאות עיבוד סופי (כגון: חיתוך אריחים למידות, ליטוש באתר, קידוח חורים, חריצים או מגרעות עיגון) שיבוצעו על חשבון הקבלן.

8.12.2 מודגש ומוצהר בזאת שההחלטה הבלעדית והסופית להסכמה להחלפת מוצר, המופיע באחד ממסמכי ההסכם, במוצר אחר, נתונה בידי נציג המזמין בלבד ועל הקבלן לקבל אישור נציג המזמין מראש ובכתב טרם ביצוע ו/או הזמנת ההחלפה.

8.12.3 אין הקבלן רשאי, על דעת עצמו, ללא הסכמת נציג המזמין וללא אישורו בכתב לספק ו/או להרכיב מוצר אחר מהנדרש במסמכים או המפרטים השונים גם אם לדעתו ו/או לדעת אחרים המוצר שווה ערך או אף עולה בטיבו על המוצר הנדרש.

8.12.4 הקבלן יגיש לאישורו המוקדם של המפקח, שווה ערך למוצר שנדרש במועד מוקדם ככל שניתן על מנת לאפשר בדיקתו ואישורו ללא עיכוב העבודות. לא תתקבל כל תביעה מהקבלן לתוספת זמן או אי עמידה בלו"ז בהקשר לאישור מוצר שווי ערך.

לא אישר המפקח את המוצר, שלפי דעת הקבלן הוא שווה ערך, ישתמש הקבלן במוצר שנדרש מלכתחילה.

8.12.5 המזמין שומר לעצמו את הזכות לחייב את הקבלן להשתמש במוצרים מסוימים שהינם שווה ערך, לדעתו למוצרים הנדרשים במפרטים הטכניים, בתכניות ובכתבי הכמויות וזאת מבלי שתהיה לקבלן כל עילה לתביעה או תשלום נוסף.

8.12.6 אם נזכר מחיר יסוד בהסכם זה ו/או באחד מנספחיו יהא, פירושו, המחיר שצוין בתוכניות ו/או במפרטים המתייחס לחומר מסוים שבחירתו הסופית תעשה על ידי נציג המזמין תוך מהלך ביצוע העבודות. מחיר היסוד אינו כולל את כל ההוצאות האחרות של הקבלן מכל סוג שהוא, בקשר לרכישה ולאספקת החומר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פחת ושבר, פריקה, אחסון, מיון ושינוע באתר. אלא אם נאמר במפורש אחרת, ההוצאות האחרות האמורות יכללו על ידי הקבלן בהצעתו. אם נקבע מחיר היסוד במטבע זר הוא יומר לשקלים לפי השער היציג ביום פרסום מדד הבסיס של הסכם זה ויהיה צמוד למדד הסכם זה. במידה ויאשר המזמין חומר במחיר הגבוה ממחיר היסוד, יהיה זכאי הקבלן לקבלת ההפרש בין מחיר היסוד הנקוב בחוזה לבין מחיר הרכישה שאישר המזמין בתוספת 5% מההפרש בגין פחת ושבר. במידה ויאשר המזמין חומר במחיר נמוך ממחיר היסוד, יהיה זכאי המזמין לקבלת ההפרש בין מחיר היסוד הנקוב בחוזה לבין מחיר הרכישה שאישר המזמין בתוספת 5% מההפרש.

8.13 **<u>ניהול יומן עבודה</u>**

8.13.1 מיום התחלת העבודות ינהל הקבלן באתר יומן עבודה באופן קפדני ומסודר (להלן - "**היומן**"). היומן יוחזק על ידי הקבלן ויהיה נגיש למפקח, ליועצים הרלוונטיים ולאדריכל. היומן יכלול בין השאר את הפרטים הבאים: שם ולוגו של הקבלן כפי שמופיע בהסכם זה, מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על ידי הקבלן בביצוע העבודה, הציוד, הכלים והמכשירים אשר הובאו למקום ביצוע העבודה ואשר הוצאו ממנו וכן את השימוש בהם בביצוע העבודה, ותיאור תנאי מזג האוויר השוררים במקום ביצוע העבודה, תקלות והפרעות בביצוע העבודות,

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

תיאור ביצוע העבודה במהלך היום, הוראות שניתנו לקבלן על ידי המפקח ו/או היועץ הרלוונטי ו/או האדריכל וכל דבר אחר שלדעת המפקח ו/או הקבלן יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי של מהלך ביצוע העבודה, הערות הקבלן או המהנדס מטעם הקבלן האחראי על בצוע העבודות והכל ברמה יומית.

כל הוראה שתירשם על ידי נציג המזמין או המפקח ביומן העבודה, תיחשב כאילו ניתנה והתקבלה אצל הקבלן עצמו.

8.13.2 היומן ייחתם בכל יום על ידי המפקח והקבלן או באי כוחם המוסמכים והעתק חתום הימנו יימסר למפקח ולקבלן או לבאי כוחם המוסמכים. כל צד רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים ביומן, תוך 72 שעות ממסירת ההעתק האמור, על ידי הודעה בכתב או ביומן.

8.13.3 רישומים ביומן, פרט לאלה שהקבלן ו/או המפקח הסתייגו מהם, ישמשו כראיה בין הצדדים על העובדות הכלולות בהם, אולם לא ישמשו כשלעצמם עילה לדרישת כל תשלום על פי ההסכם. אי ביצוע רישומים ביומן כנדרש לעיל, תשמש לחובתו של הקבלן.

8.13.4 הקבלן מתחייב למסור בקביעות למפקח כל אינפורמציה שתהיה דרושה לו בקשר ליומן האמור.

8.14 הקבלן יחזיק במשרדו האמור, במשך כל התקופה עד לקבלת העבודות על-ידי המזמין כמותנה בהסכם זה, עותקים מתאימים למקור של מסמכי ההסכם וכן תיק תוכניות מושלם, יומן עבודה מנוהל כנדרש, דו"ח פיקוח ותוצאות בדיקת חומרים, וההוראות הנמסרות לו מפעם לפעם ע"י המפקח וע"י נציג המזמין ויאפשר את הגישה החופשית אליהם במשך שעות העבודה המקובלות למזמין, למפקח ולמי שהמפקח יקבע.

9 <u>טיב החומרים והעבודה</u>

9.1 הקבלן מתחייב להשתמש לבנייה בחומרים ו/או מוצרים ו/או אביזרים מאיכות גבוהה סוג א' ללא פגם ובהתאם לתקן הישראלי העדכני (במידת האפשר והמצוי), בעלי טיב המתאים למפרטים ובכמויות שתתאמנה למפרטים, לתכניות ולהוראות המפקח.

הקבלן יאפשר לנציג המזמין, בחירה בין לפחות 3 (שלושה) ספקים מובילים שיתנו לבחירה 4 דוגמאות מכל מוצר מובחר כגון: כלים סניטאריים, ריצוף וחיפוי. הספקים יאושרו על ידי נציג המזמין ועל ידי המפקח בתוך חודש מהמועד בו נמסרו שמות הספקים למזמין (להלן - "**הספק המאושר**"). לא התאים לנציג המזמין ולו גם אחד מרשימת הספקים שהציע הקבלן, יהא רשאי נציג המזמין לבחור ספק אחר ובחירתו תחייב את הקבלן לכל דבר ועניין.

9.2 הקבלן ישתמש בחומרים המיועדים לביצוע הבניין והיחידות בהתאם לאמור במפרטים ו/או בתכניות, ו/או בשאר מסמכי ההסכם. כל החומרים למיניהם יהיו חדשים ויתאימו לדרישות התקנים. אם מצויים בתקן יותר מסוג אחד של חומרים - יתאימו החומרים לסוג המובחר ביניהם, פרט אם נקבע בהסכם על נספחיו סוג אחר מתוך התקן המתאים.

9.3 חומרים מתוצרת הארץ, אשר לגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי - יתאימו בתכונותיהם לתקנים הישראליים;

9.4 חומרים מיובאים יתאימו בתכונותיהם לתקן הישראלי ואם אין להם תקן ישראלי הם יתאימו לכל הפחות לתקני האיחוד האירופאי ו/או לתקן האמריקאי. הוראות סעיף זה יחולו על כל סעיף בחוזה דנן הכולל הפניה לתקן הישראלי, בין שהסעיף מתייחס לחומר, למוצר, לאביזר וכיוצ"ב.

9.5 חובת ההוכחה על ההתאמה לתקנים כאמור לעיל, חלה על הקבלן.

9.6 הקבלן חייב לקבל את אישורו המוקדם של המפקח, למקורות החומרים בהם יש בדעתו להשתמש ולטיב אותם חומרים, אולם מוסכם בזה במפורש, כי בשום פנים אין אישור המקור, כדי להוות אישור לטיב החומרים המובאים מאותו מקור. המפקח רשאי לפסול משלוחי חומרים ממקור מאושר, אם אין אותם חומרים מתאימים למפרט ו/או לתקן. חומרים מכל הסוגים לא יירכשו ע"י הקבלן אלא באישור מוקדם של המפקח.

9.7 הקבלן יספק, לפי דרישת המפקח, דוגמאות של חומרים ואביזרים בטרם יזמין אותם או בטרם יחל בייצורם או בביצוע העבודות במפעל או באתר הבניה, זאת בנוסף להצגתם ולהתקנתם ביחידות ו/או בלובי לדוגמא ו/או באזור אחר כפי שיוגדר על ידי המפקח, כאמור

א.דורון בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

בהסכם זה ו/או במפרט הטכני המיוחד.

9.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, הקבלן מתחייב על אחריותו ועל חשבונו לבצע את כל הבדיקות הדרושות ע"י כל הרשויות המוסמכות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות בדיקות במכון התקנים הישראלי או במעבדה המוסמכת לכך, וכן לקבל את כל האישורים, התעודות וההיתרים הנחוצים והדרושים, מאת כל הרשויות המוסמכות ועפ"י כל דין לצורך ביצוע העבודות.

9.9 בנוסף לאמור לעיל, הקבלן יהיה חייב להזמין על חשבונו ועל אחריותו מערך מלא של בדיקות מכון התקנים לכל העבודות ו/או החומרים לפני תחילת ביצוען. מערך הבדיקות שיוזמן יהיה לפחות כנדרש ב**נספח ה'** הרצ"ב להסכם זה, דרישות המפקח באתר והפיקוח העירוני על הבנייה וכן דרישות כל דין.

הקבלן אחראי כי המפקח יהא רשום במכון הבדיקות כמכותב ויקבל העתק מקור מכל תוצאת בדיקה ישירות מן מכון הבדיקות במקביל להעברתה לקבלן.

9.10 בנוסף לאמור לעיל, הקבלן מתחייב, בכל מקרה בו יידרש לכך על ידי המפקח, למסור תוך 48 (ארבעים ושמונה) שעות ממועד קבלת דרישה מהמפקח, כל ציוד, חומרי צריכה, כלי עבודה וחומרי עבודה המצויים בחזקתו ו/או בשליטתו, למכון התקנים הישראלי לצורך ביצוע בדיקות תקן ע"י מכון זה (להלן - "**בדיקות התקן**") וכנדרש ב**נספח ה'** להסכם זה. הקבלן מתחייב כי יבוצעו בדיקות תקן חוזרות בתוך פרק הזמן הנקוב לעיל, ככל שיידרש לכך הקבלן על ידי המפקח במידת הצורך. הזמנת בדיקות התקן תבוצע ע"י הקבלן, ותהיה באחריותו הבלעדית. כל ההוצאות ו/או התשלומים בקשר עם בדיקות התקן יחולו על הקבלן וישולמו על ידו.

המפקח יהיה רשאי לפסול חומרים ומוצרים אשר לא יתאימו לדרישות התקן.

מוצר אשר הובא לאתר ואשר לדעת המפקח אינו מתאים לדרישות ההסכם יורחק מיד ע"י הקבלן ועל חשבונו.

9.11 אין להסיק מאי פסילה מיידית של חומרים, מוצרים וציוד על ידי המפקח כדי להוות משום מתן אישור ע"י המפקח לטיבם של ציוד וחומרים כלשהם, והמפקח רשאי לפסלם בכל עת. בנוסף, אין בבקשת או אי בקשת המפקח לביצוע בדיקה מסוימת כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית והמלאה של הקבלן לטיב, איכות, וסגולות החומרים המסופקים ו/או לעבודות המתבצעות תוך שימוש בחומרים המאושרים כאמור, ולמזמין ולמפקח לא תהא כל אחריות ו/או חבות בקשר עם האמור לעיל, אף אם נתנו אישורם.

9.12 על הקבלן למסור לבעלים תעודות אחריות, מונפקות ע"י יצרנים או יבואנים, של חומרים המסופקים לפרויקט, עבור כל אותם החומרים שלגביהם קיימת חובה עפ"י דין של מסירת תעודות אחריות לצרכן, או באם הייתה דרישה כזו במפרטים וזאת למרות שלא קיימת לגביהם חובה עפ"י דין.

9.13 ציוד וחומרים שסופקו ע"י הקבלן לאתר הבניה למטרת ביצוע העבודות והשלמתן, אין הקבלן רשאי להוציאם מאתר הבניה קודם לסיום הבניה ללא הסכמת המפקח בכתב. ניתן אישור האדריכל והמפקח כי הפרויקט הושלם עפ"י סעיף 21.1 להלן, רשאי הקבלן להוציא מהאתר את הציוד והמבנים הארעיים השייכים לו ואת עודפי החומרים.

9.14 קבע המפקח מועד להוצאת ציוד או חומרים, חייב הקבלן להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. לא ציית הקבלן להוראה זו, רשאי הבעלים להוציאם לכל מקום שיראה בעיניו, על חשבון הקבלן, והבעלים לא יהיו אחראיים לכל נזק או אבדן שייגרמו.

9.15 עם השלמת העבודות, ולאחר קבלת אישור המפקח לכך, ואם וככל שיישאר במקרקעין ציוד שאיננו חלק מהיחידות, יהיה הקבלן חייב לסלק את כל הציוד הנ"ל שנותר במקרקעין בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מהמועד שיקבע לצורך זה על ידי המפקח. נמנע הקבלן מלהוציא את הציוד ו/או חלק ממנו עפ"י דרישתו של המפקח כאמור לעיל, יעבור חלק הציוד שבבעלות הקבלן לבעלות המזמין, והמזמין יהיה רשאי, לאחר מתן הודעה מוקדמת ובכתב של 30 ימים, למכור את חלק הציוד הנ"ל, ולאחר שינכה מהתמורה בגינו את כל ההוצאות הכרוכות במכירתו יזכה המזמין את חשבון הקבלן בכל עודף אם וככל שיוותר. במידה והציוד ו/או חלקו לא יהיה בבעלות הקבלן, יהיה המזמין רשאי, לאחר מתן הודעה כאמור, להוציאו אל מחוץ למקרקעין על חשבונו, ולנכות את הוצאות הסילוק מחשבון הקבלן, ו/או מהבטוחות כאמור בסעיף 15 להלן, ומבלי שהמזמין יהיה אחראי בכל אופן שהוא לציוד

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

א.דורי בנייה בע"מ

הנ"ל.

9.16 סעיף 9 על כל סעיפי המשנה שבו הינו סעיף עיקרי בהסכם. הפרת הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

10 **<u>לוח זמנים:</u>**

10.1 הקבלן יעלה על המגרש ויתחיל בבניית הבניין עם מתן צו התחלת עבודה, בו יקבע כי מועד התחלת העבודות יהא לא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה (להלן - "**צו התחלת עבודה**"). מובהר כי עבודות ההריסה, עקירת ופנוי העצים הקיימים באתר מהווים חלק בלתי נפרד מעבודות הבניה ומהסכם זה. הקבלן מתחייב להמשיך ולסיים את ביצוע העבודות כאמור בסעיף 10.2 להלן ולפי לוח הזמנים המצורף כ**<u>נספח ד'1</u>** להסכם (בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים).

10.2 בכפוף לקיום התחייבויות המזמין ולביצוע המטלות החלות על המזמין ובלבד שהן קשורות ישירות להוצאת האישורים כמפורט להלן, עבודות הבנייה יסתיימו והפרויקט על כל חלקיו יושלם ויתקבל טופס 4 מעיריית תל אביב באחריות הקבלן, עד ולא יאוחר מאשר המועד הקבוע ב**<u>נספח ד'1</u>**. הקבלן מתחייב שלושה (3) חודשים טרם המועד המשוער לסיום העבודות ליתן הודעה בכתב לבעלים ולעו"ד בדבר המטלות החלות על המזמין וטרם בוצעו ובלבד שהן קשורות באופן ישיר להוצאת טופס 4.

10.3 המגדל על יחידותיו יימסר לבעלים לא יאוחר מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 דלעיל, כשהבניין גמור ומושלם בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות כל עבודות הפיתוח בשטחי בשטחים הציבוריים ומסביב לבנין, כאשר התקבל טופס 4 וכל מערכות הבניין תקינות ופועלות החניונים שמישים, וכמפורט בסעיף 20 להלן.

10.4 על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל ולא יתקבל היתר נפרד לבניית המרתפים בתוך 10 חודשים מצו התחלת עבודה, הרי שכל מועדי הבנייה האמורים לעיל יידחו בהתאם בהפרש הזמנים שבין 10 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ועד למועד קבלת היתר הבנייה.

10.5 מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייב הקבלן להגיש למפקח לאישורו תוך 20 יום מחתימת הסכם זה, לוח זמנים מפורט אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצועם. לוח זמנים מפורט זה יצורף להסכם כ**<u>נספח ד'2</u>** לאחר אישורו על ידי המפקח. לוח זמנים זה יהיה מבוסס על לוח הזמנים המצורף **<u>כנספח ד'1</u>** להסכם זה, ועל תאריך סיום עבודת הבניה כפי שנקבע בסעיף 10.2 דלעיל והוא יתואם עם קצב ההתקדמות המשוער של עבודות אחרות הקשורות בעבודות הקבלן, אולם אינן מבוצעות על ידו (ככל וקיימות עבודות כאמור). לא המציא הקבלן למפקח את לוח הזמנים המפורט במועד שנקבע לעיל או שלוח הזמנים לא סיפק את המפקח – יקבע לוח הזמנים המפורט לביצוע שלבי העבודה על ידי המפקח והוא יחייב את הקבלן.

לפי דרישת המפקח יערך לוח זמנים המפורט בשיטת גאנט או שיטה דומה אחרת שתאושר על ידי המפקח – ותעובד במחשב לשם קבלת נתוני הנתיב הקריטי וכל דו"ח דרוש אחר. לוח הזמנים המפורט הנ"ל יעודכן לפחות אחת לחודש על ידי הקבלן.

כל ההוצאות להכנת לוח הזמנים ועדכונו כאמור לעיל יחולו על הקבלן ויחשבו ככלולים בתמורה.

איחור בהמצאת לוח הזמנים המפורט ו/או בהמצאת לוח הזמנים בפועל בגין עבודות שבוצעו בחודש החולף, לרבות השוואה ביניהם, וזאת על אף דרישת המפקח ידחה בהתאמה את ביצוע התשלומים לקבלן וזאת אף אם תשלומים כאמור אושרו על ידי המפקח וטרם שולמו.

10.6 הקבלן מצהיר כי לוח הזמנים נקבע לאחר אומדן זהיר וכי הוא כולל גם את הזמן הדרוש בגין שינויים צפויים המקובלים בבניית בניין מהסוג האמור, ימי גשם ו/או תנאי אקלים מיוחדים, שבתות חגים ומועדים, הפסקות ו/או עיכובים ו/או מניעות מכל מין וסוג שהם.

למען מניעת ספקות, מצהיר ומאשר הקבלן, כי נימוקים הכרוכים במצב של מהומות ו/או אינתיפאדה, סגר שלם או חלקי, אי-סדרים, שביתות והשבתות בשטחים הנתונים למרות צה"ל או בשטחי מדינת ישראל, מגבלות על תנועת עובדים ו/או קשיים בגיוס עובדים ו/או מחסור בעובדים ו/או אי קבלת רישיונות להעסקת עובדם זרים, נלקחו על ידו בחשבון בלוח הזמנים ולא יצדיקו בקשה להארכת מועד ו/או מתן הארכת מועד כאמור.

10.7 מוסכם בזאת על הצדדים, כי המפקח הוא שיקבע אם אמנם נגמרה והושלמה העבודה ואם השלמה במועד המוסכם או אם חל איחור ומהי מידת האיחור.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

10.8 עוד מוסכם בזאת, כי במידה ועל פי שיקול דעתו של המפקח, בכל זמן שהוא, יהיה צורך להחיש את קצב ביצוע העבודה מזה שנקבע תחילה בלוח הזמנים, יפנה המפקח בדרישה לקבלן והקבלן מתחייב בזאת לעשות כמיטב יכולתו להחיש את קצב ביצוע העבודה בהתאם לדרישת המפקח ולמלא אחר יתר הוראות המפקח הנוגעות לעניין שעות העבודה, ימי העבודה ושיטות העבודה.

10.9 ביצוע העבודות לא יעשה בימי שבת ובמועדי ישראל, אלא אם ניתנה לכך הסכמתו של המפקח. אף אם ניתנה הסכמתו של המפקח כאמור, יהיה חייב הקבלן לקבל את כל האישורים הנדרשים לכך עפ"י דין. יותר ביצוע עבודות בשעות הלילה, ובלבד שהקבלן יקבל לצורך כך את כל האישורים וההיתרים הנדרשים על-פי דין.

אין הוראות סעיף קטן זה חלות על עבודות שצריכות להיעשות מטבע הדברים ללא הפסק ו/או במשמרות רצופות, או על כל עבודה שהיא הכרחית ובלתי נמנעת להצלת נפש ו/או רכוש ו/או לביטחון המבנה, אולם במקרה של עבודה כזו, על הקבלן להודיע על כך מיד למפקח.

10.10 לאחר אישור לוח הזמנים המפורט על ידי נציג המזמין, יחתמו עליו המזמין והקבלן וממועד זה יהווה לוח הזמנים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויצורף כ**נספח ד'2**.

למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת, כי אישור לוח הזמנים המפורט כאמור לעיל, אינו פוטר את הקבלן מאחריות כלשהי המוטלת עליו לבצע את העבודות במלואן ובמועדן בהתאם ללוח הזמנים הכללי.

מובהר ומוסכם בזאת, כי תנאי להכנסת שינוי בלוח הזמנים הינו אישור המפקח ונציג המזמין. הקבלן אינו מוסמך להכניס שינויים בלוח הזמנים מבלי שיתקבל לכך אישור נציג המזמין מראש ובכתב.

10.11 לוח הזמנים המפורט יתוקן ויעודכן מעת לעת לפי דרישת המפקח ובהתאם להתקדמות העבודות. מוצהר ומוסכם בזאת כי תיקונים ועדכונים בלוח הזמנים לא יתפרשו בשום מקרה כמשנים ו/או מאריכים את התקופה הנקובה לביצוע העבודות ו/או את המועדים הקבועים לביצוע השלבים העיקריים של העבודות ו/או כמשנים את לוח הזמנים הכללי ו/או המפורט ו/או כפוטרים את הקבלן מחובתו לבצע את העבודות על פיהן.

10.12 הקבלן יהא אחראי כלפי המזמין לכל נזק ו/או תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד המזמין בגין נזקים שיגרמו כתוצאה מהשלמת העבודות לאחר תום המועדים הקבועים בסעיף זה לעיל.

10.13 השלמת או סיום עבודת הבנייה לצורך סעיף זה תהא כאשר ישלים הקבלן את ביצוע הבנייה כולה, לרבות כל הכרוך בהפעלת המעליות ועבודות הפתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים ובחצרות, בהתאם למפרטים ולתוכניות, כשהמגדל גמור וראוי לשימוש, לאכלוס, לאחר שנתקבלו אישורי כל הרשויות המוסמכות לאכלוס, בכלל זה טופס 4 ותעודת גמר, וכשהמגדל מחובר כדין לכל המערכות, החניות שמישות ולרבות כאמור וכמפורט בסעיף 20 להלן וביתר הוראות הסכם זה.

מובהר כי איחור במסירת המגדל במועד, הנובע מסיבות שאושרו מראש ע"י המפקח והמזמין, לא יהווה הפרה עפ"י הסכם זה.

10.14 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מיסודו ומעיקרו של ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.15 מוסכם בזאת, כי בשים לב לעובדה כי הפרויקט הינו פרויקט מורכב המשלב את הקמת המגדל עם מגדל A הסמוך, ובשים לב לעובדה כי בכוונת המזמין להוסיף שטחים לפרויקט וכי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט, הרי יכול ויונפקו היתרים בשלבים וכי יכול ויחול פער בזמנים בין הנפקת ההיתר לבין השלמת שלב מהיתר קודם ולפיכך יכול ותידרש הפסקה בעבודות, בין שלב הדיפון והחפירה לשלב הקמת המרתפים ובין שלב הקמת המרתפים להקמת המגדל עצמו (להלן: "**ההפסקה**"). הודעה בדבר ההפסקה כאמור, תינתן לקבלן בכתב מאת המפקח ו/או נציג המזמין ו/או עוה"ד וההפסקה לא תחשב במניין התקופות הקבועות בסעיף זה לעיל.

ניתנה הודעה כאמור יפסיק הקבלן את העבודות עד השלב הנקוב בהודעה וזאת בתיאום עם המפקח ונציג המזמין ולא תעמוד לקבלן כל זכות לקבלת דמי בטלה ו/או השתתפות בהוצאות מכל מין וסוג שהם.

בתקופת שבין שלב סיום המרתפים ועד להקמת המגדל, וככל שהציב הקבלן מנופים באתר הוא יהא זכאי לשיפוי מהמזמין בגין הוצאות ישירות עבור המנופים ושמירה כנגד קבלות

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א.דורבנית בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

שאושרו ע"י המפקח. אם עלתה ההפסקה על שלושה חודשים ישלם המזמין גם עלות שכירות חודשית של "טפסות" (תבניות מטפסות) ומבנה המשרדים באתר, לפי קבלות לשכירות חודשית ששולמו ע"י הקבלן בפועל בתקופת ההפסקה ויאושרו ע"י המפקח.

10.16 עוד ידוע לקבלן כי בכוונת המזמין להגיש בקשה לשינויים בהיתר הבנייה באופן שיתווספו שטחי בניה, לעומת היתר הבנייה שיהא בתוקף במועד מתן צו התחלת העבודה. מוסכם בזאת כי תוכניות הבנייה המוסכמות והמצורפות להסכם זה אינן כוללות שינוי כאמור. היתר השינויים יוצא על ידי המזמין עד חצי שנה טרם מועד מסירת המגדל למזמין בהתאם ללוח הזמנים העדכני שיחול באותו המועד.

במידה ולא יוצא היתר הבניה עד המועד הנקוב בס"ק זה לעיל וכתוצאה ישירה מביצוע השינויים כאמור (או מכל היתר שינויים אחר), ידחה מועד המסירה באופן שיהא בכך כדי לגרום להוצאות עודפות לקבלן בהתאם לקביעת המפקח, ישולם לקבלן בגין הוצאות עודפות וישירות אלו בשיעור ובמידה כפי שיקבע על ידי המפקח באופן בלעדי ובלבד שהקבלן יפעל למיזעור מכסימאלי של הוצאות כאמור, אלא אם יבחר המזמין לדחות את ביצוע השינויים לאחר קבלת טופס 4 שלא באמצעות הקבלן שאז לא תעמוד לקבלן כל זכות להשתתפות המזמין בהוצאות כאמור.

למזמין שמורה הזכות שלא לבצע את השינויים בהיתר השינויים כאמור באמצעות הקבלן.

11 **<u>התמורה:</u>**

11.1 תמורת ביצוע הפרויקט והעבודה ותמורת המילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הקבלן בהסכם זה, במלואן ובמועדן ישלם המזמין לקבלן סך של **175,587,020**₪ **(מאה שבעים וחמישה מליון חמש מאות שמונים ושבעה אלף ועשרים שקלים חדשים)** בתוספת מע"מ כחוק, כפי שיעורו במועד ביצוע כל תשלום (להלן - "**התמורה**"). התמורה תשולם בתשלומים כמפורט להלן **ובנספח ג'** להסכם, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 11.6 להלן.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי בסכום התמורה הנקובה לעיל כלול סך של **500,000** ₪ **(חמש מאות אלף שקלים חדשים)** עבור הקצב למזמין אשר יעשה בו שימוש כראות עיניו והוא אינו כלול במסגרת ה- 1% הנזכרת בסעיף 4.17 לעיל וככל והמזמין לא יעשה בו שימוש הוא יהא רשאי לקזזו מתשלומי התמורה.

11.2 הקבלן מסכים, מאשר, מצהיר ומתחייב כי התמורה בגין ביצוע העבודה, העבודות, החומרים, האביזרים וכל יתר התחייבויותיו של הקבלן שעפ"י הסכם זה, נקבעה כמחיר פאושלי, לאחר שהקבלן בדק את טיב והיקף העבודות על פי ההסכם והנספחים לו וכן את המגרש והאתר וסביבתם וכי על סמך הסכמת הקבלן נקבעה התמורה באופן מלא, סופי ומוחלט, וכי כל עוד לא ישתנה התכנון מעבר למפורט בהסכם זה, הבעלים לא יהיו חייבים לשלם לקבלן סכומי כסף נוספים בגין התשלומים, ההוצאות והעבודות המפורטים בהסכם זה ובנספחים לו אפילו יתברר בעתיד על סמך מדידות כי יש הבדל בין הכמויות ו/או המידות שנלקחו בחשבון ע"י הקבלן לבין הכמויות ו/או המידות בפועל.

11.3 מוסכם בזה כי הקבלן יהיה חייב לבצע, ללא תוספת תשלום, כל שינוי שידרש לעומת ההסכם והנספחים ובלבד ששינוי כאמור לא יהיה כרוך בתוספת חומרים או עבודה מעבר למוסכם בסעיף 4.17 לעיל.

על אף האמור באם יהא בשינוי כאמור כדי לעכב את השלמת עבודות הפרויקט יהא זכאי הקבלן לתוספת בגין שינוי בסכום שיאושר ע"י המפקח.

11.4 המזמין ישלם לקבלן עבור ביצוע כל העבודות ויתר התחייבויותיו שעפ"י הסכם זה את התמורה, על פי חשבונות ביניים מצטברים וחשבון סופי ובהתאם ללוח התשלומים, הרצ"ב כ**נספח ג'**, ובכפיפות להוראות המפורטות להלן. כל תשלום בהתאם לחשבונות הביניים יחשב כתשלום על חשבון התמורה.

11.4.1 חשבונות חלקיים יוגשו ע"י הקבלן על סמך שלבי עבודה חלקיים בסוף כל חודש ביצוע, על פי התקדמות העבודה כמפורט בנספח התשלומים (**נספח ג'**). החשבונות יוגשו ע"י הקבלן לא יאוחר מהיום ה- 5 של כל חודש קלנדארי שלאחר החודש, שבו בוצעו חלקי העבודות המזכות את הקבלן בתשלום על פי נספח התשלומים.

למען הסר ספק יובהר, כי הקבלן יצרף לכל חשבון ביניים חישובי כמויות וכן אסמכתאות נוספות, לפי דרישת המפקח ו/או מי מטעמו, אשר יש בהם כדי לאמת את הנתונים והפרטים הנקובים בחשבון הביניים. כל החשבונות שיוגשו ע"י הקבלן יהיו ממוחשבים באמצעות תוכנה שתאושר ע"י המפקח.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
514559046 ח.פ.

כל חשבון יוגש בתדפיס חתום, ובמידה וידרוש המפקח, גם בקובץ מחשב.

11.4.2 נציג המזמין, באמצעות המפקח, יבדוק את החשבונות, יאשרם עם או בלי שינויים ויתקנם במידת הצורך. המזמין מתחייב כי המפקח יסיים את בדיקת החשבון תוך 30 יום מיום שיוגש לו ע"י הקבלן.

למען הסר ספק יובהר כי המפקח יהיה רשאי לבצע הפחתות בחשבונות הביניים הנ"ל, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם מצא, בין היתר, שהעבודות נשוא חשבון הביניים במועד הבדיקה ו/או נשוא חשבונות קודמים, בוצעו חלקית ע"י הקבלן ו/או בוצעו באופן ו/או באיכות ו/או בטיב ירודים ו/או שלא בהתאם להוראות הסכם זה והם לא תוקנו לשביעות רצון המפקח עד מועד אישורו של מי מהחשבונות ביניים העתידיים; ו/או אם גילה טעויות של הקבלן בחישובי הכמויות ו/או במסמכים שצירף לחשבון הביניים; ו/או אם גילה שהנתונים ו/או שהחישובים, המופיעים בחשבון הביניים ובמסמכים המצורפים לו, שגויים בהשוואה לבדיקות שערך הוא בפועל באתר הבנייה; ו/או אם מצא שחישוב הפרשי ההצמדה למדד, כאמור בחשבון הביניים, שגוי; ו/או אם מצא טעויות אחרות בכל פרט ו/או נתון רלוונטי אחר בחשבון הביניים ובמסמכים שצורפו לו.

11.4.3 הסכום המגיע לקבלן בתשלומי ביניים, ישולם לו על בסיס שוטף + 45 יום מתום ובגין חודש ביצוע העבודות, בכפוף לאישורו על ידי המפקח ובלבד שהחשבון יוגש בתוך 5 ימים מתום חודש ביצוע העבודות וכן שהגיע המועד לתשלומו בעת הגשתו של כל חשבון וחשבון למזמין. איחור בהגשת החשבון כאמור ידחה בהתאמה את מועד תשלומו.

על אף האמור בס"ק זה לעיל מובהר ומוסכם בזאת, כי התשלום הראשון מתשלומי הביניים ישולם לקבלן על בסיס השוטף הנקוב לעיל, אשר ימנה ממועד אישור החשבון כאמור לעיל או ממועד המצאת כל המסמכים הנדרשים מהקבלן בהתאם להוראות הסכם זה ובכלל זה ערבות הביצוע ואישור הביטוח כהגדרתם לחלן, לפי המועד המאוחר מביניהם.

מובהר, כי איחור כלשהו בתשלום חשבון הביניים המאושר לקבלן עקב גורמים, שאינם בשליטת המזמין (כגון שביתה בבנק ו/או שביתה בעירייה ו/או במכון התקנים ו/או ברשות ציבורית כלשהי ו/או בכל גוף רלוונטי אחר מקום שהשלמת העבודה נשוא חשבון הביניים מותנית בקבלת אישור ממי מהם) לא יהווה הפרת ההסכם על ידי המזמין ולא יזכה את הקבלן בקבלת פיצוי כלשהו, אך יזכה בריבית פריים של בנק ישראל בגין תקופת האיחור.

עוד מובהר בזאת, כי במידה וימחה המזמין את זכויותיו מכוח הסכם זה לקבוצת רכישה, הרי שאיחור ו/או עיכוב של יחידי הקבוצה (להלן: **"יחידי הקבוצה"**) בתשלומיהם לקבוצה שיגרור עיכוב בתשלומים לקבלן של עד 10% מסכום של תשלום המגיע לקבלן ולתקופה שלא תעלה על 6 חודשים רצופים, תזכה את הקבלן בריבית בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוזים) ואין באיחור כאמור כדי להעניק לקבלן כל פיצוי ו/או שיפוי ו/או סעד אחר.

מוסכם בזאת כי הקבלן לא ימסור יחידה לאיזה מיחידי הקבוצה ללא אישור בכתב של עוה"ד כי אותו יחיד הבעלים פרע את כל חובותיו לקבוצה.

11.4.4 אישור תשלומי הביניים וכן ביצועם של תשלומים אלה, אין בהם משום אישור ו/או הסכמת המזמין ו/או המפקח, לטיב ואיכות העבודה שנעשתה בביצוע המבנה או לאיכותם של חומרים או לנכונותם של מחירים או אומדנים כלשהם עליהם מבוססים תשלומי הביניים או לנכונות חישובי הכמויות והאסמכתאות, שצורפו לחשבונות הביניים, וכל התשלומים הנ"ל יחשבו כמפרעות ששולמו לקבלן כפוף ועד לאישור החשבון הסופי.

11.4.5 המפקח יורה על תשלום הסכום שאושר באותו חשבון מצטבר באמצעות זיכוי חשבון הבנק של הקבלן עליו הורה הקבלן.

11.4.6 מוסכם בזאת במפורש, כי הפחתה בחשבון הביניים, מההפחתות המפורטות לעיל, לא תהווה עילה לקבלן להשהות ו/או לעכב ו/או להפסיק את ביצוע העבודות והקבלן מתחייב להשלים את העבודות במועדן על אף כל הפחתה כאמור.

למניעת ספק, מובהר בזה, כי לא ישולמו לקבלן הפרשי הצמדה למדד בגין כל חשבון ביניים עבור התקופה שלאחר מועד סיום העבודה המוסכם בלוח הזמנים

א.דורי בנ"ה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדל הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

של הסכם זה, בכל מקרה שאיחר הקבלן בהשלמת העבודה נשוא חשבון הביניים, אלא אם כן אישר בכתב המזמין ו/או המפקח את הארכת תקופת העבודה הנ"ל. כמו כן, מובהר, כי לא ישולמו לקבלן הפרשי הצמדה למדד בגין כל חשבון ביניים עבור פרק הזמן שבו התאחר תשלום הביניים המאושר עקב מעשה או מחדל של הקבלן.

11.4.7 **למען הסר כל ספק מצהירים הצדדים להסכם זה כי על אף האמור לעיל מותנה אישור ותשלום התשלום הראשון מאת המזמין לקבלן, בכך שהקבלן יסדיר את כל הערבויות והבטוחות וכן את כל הביטוחים הנקובים בהסכם זה להנחת דעתו של המפקח ולאחר שימסור הקבלן למזמין את הערבויות, אישור הביטוח וצילומי פוליסת הביטוח בגין הביטוחים הנ"ל אחרת לא יהא בהסכם זה כדי לחייב את המזמין.**

11.5 בגמר ביצוע מלא ומושלם של העבודות, לרבות השלמת העבודות בשטחים המשותפים, בשטחים הציבוריים ובחצר והשלמת התיקונים שברשימת הליקויים שבתרשומת כאמור בסעיף 21.6 להלן, לשביעות רצון המפקח ונציג המזמין, קבלת טופס 4 ואישור אכלוס ליחידות הפרויקט ולאחר שהמפקח מסר לקבלן תעודת השלמה אחרונה בגין מקבץ היחידות האחרונות בפרויקט וזאת כנגד קבלת פרוטוקולי מסירה חתומים בגינן, ולאחר שהמפקח מסר לקבלן תעודת השלמה אחרונה בגין השטחים המשותפים של הפרויקט כנגד קבלת פרוטוקול מסירה חתום בגינם יהא הקבלן רשאי להגיש למזמין חשבון סופי שבו יפרט את הסכום המגיע לו בגין השלמת העבודות בניכוי כל תשלומים ששולמו לו על חשבון. נציג המזמין באמצעות המפקח, יבדוק את החשבון ויאשרו או יתקנו, וזאת בתוך 60 (שישים) יום מיום שהוגש החשבון.

בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מוסכם בזה בין הצדדים כי אם לאחר קבלת טופס 4 ומסירה סופית של כל היחידות בפרויקט לבעליהן במועד סיום ביצוע העבודות, יהיה צורך בתיקון ליקויים ו/או פגמים ביחידות ובבניין על פי התרשומת הסופית כמשמעותה בסעיף 21.7 להלן, אזי החלק היחסי המתאים בחשבון הסופי לקבלן ישולם רק לאחר גמר ביצוע התיקון של כל הליקויים ו/או הפגמים הנ"ל, ולגבי אותו לקוי או פגם בלבד. במקרה זה, המפקח יורה על תשלום חלקי ומהסכום שאושר לתשלום, יופחתו כל הסכומים שהמזמין זכאי להפחיתם ע"פ הסכם זה וביצוע העבודה בפועל, והיתרה, אם תהיה כזו, תשולם לקבלן בתנאי שוטף + 60 יום מיום הגשת החשבון הסופי, בתנאי שהקבלן המציא למזמין תיקי עדות (AS MADE) ותיקי מתקן וכן שעובר לכך יחתום הקבלן על הצהרה בדבר העדר תביעות כלפי המזמין, לפיה מאשר הקבלן שעם קבלת יתרת הסכום המאושרת בחשבון הסופי אין לו כל תביעות או טענות נגד המזמין בגין הסכם זה ו/או נגד המפקח ו/או נגד האדריכל ו/או נגד היועצים, בנוסח המצ"ב **כנספח י'** להסכם זה, ובתנאי נוסף שהקבלן ימציא למזמין את הערבות לתקופת הבדק הנזכרת בסעיף 15.2 לתנאי החסכם **נספח ו'2**.

החשבון הסופי יכלול, בין היתר, דפי ניתוחי מחירים, ריכוז ניתוחי מחירים, תוכניות AS MADE, מאושרות ע"י המתכננים, המפקח והמזמין, תיק מתקן/האתר הכולל רשימת יצרנים/ספקים, הנחיות אחזקה וכתבי אחריות של היצרנים ריכוז יומני עבודה, ריכוז עבודות יומיות, אישורים שונים, הזמנות ואישורי עבודה, וכל מסמך רלוונטי אחר הדרוש לחשבון ו/או כל מסמך אותו יבקש המפקח.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקבלן לא יהא רשאי להגיש חשבון סופי למפקח אלא לאחר שהקבלן ביצע, ככל שנדרש לכך, את כל התיקונים וההשלמות אשר נדרשו על ידי המזמין ו/או נציגיו. כן מובהר, כי תנאי לתשלום התמורה לקבלן יהיה מסירת טופס מסירה חתום ומאושר ע"י כל הגורמים, לרבות מנהל הפרויקט, תוכניות AS MADE, אישור הרשויות למסירת העבודות, הפקדת ערבות בדק וחתימה על מסמך היעדר תביעות.

לא הגיש הקבלן את החשבון הסופי עם תום 60 יום מיום השלמת הפרויקט, רשאי המפקח, לאחר שמסר הודעה בכתב לקבלן, לערוך במקומו את החשבון הסופי ולנכות ממנו את הוצאות עריכת החשבון ע"י המזמין, בתוספת תקורה בסך של 12% מהן כתמורה להוצאות משרדיות.

במקרה ויתעוררו חילוקי דעות בין המפקח לבין הקבלן, שלא יגושרו בשלב הטיפול בחשבון הסופי ולא יגיעו הצדדים לסיכום בכל נקודות המחלוקת, ישולמו לקבלן אותם הסכומים שאינם שנויים במחלוקת בלבד ובלבד שהקבלן צרף רשימה סופית של תביעותיו.

11.6 כל סכום שישולם לקבלן ע"ח התמורה ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד, אשר יחושבו עפ"י ההפרש שבין מדד חודש יולי שנת 2010 אשר התפרסם ב- 15 לחודש אוגוסט 2010 (126.5 נקודות) (**להלן – "המדד הבסיסי"**) , לבין מדד שיתפרסם בגין חודש ביצוע העבודה

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514959046

בגינה הגיש הקבלן חשבון ביניים והחשבון הסופי (להלן – "**המדד הקובע**").

ככל שהמדד הקובע יהיה נמוך מן המדד הבסיסי ישולם הסכום הנומינלי ללא הפרשי הצמדה.

11.7 על אף האמור בסעיף 11.6 לעיל ולמניעת ספק מובהר בזה כי תוספת תשלום בגין הפרשי ההצמדה לא תחול על התקופה שבין סיום העבודה עפ"י לוח הזמנים כמוגדר בהסכם זה לבין מועד סיום העבודה בפועל, למעט מקרים שבהם הוארך משך ביצוע העבודה בהסכמה וכמפורט בהסכם זה, ובאישור המפקח ונציג המזמין בכתב. הקבלן לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום עקב עיכובים ו/או איחורים שלא נגרמו באשמת המזמין או שלא אושרו מראש על ידי נציג המזמין.

11.8 למען הסר ספק כוללות התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה את ביצוע העבודה כולה ובשלמות, על חשבונו ועל אחריותו, לרבות אך מבלי למצות, את כל עבודות הפיתוח המתוארות בהסכם זה ובנספחיו ו/או כפי שתידרשנה ע"י עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר ולרבות התקנת קווי מים, גז, ביוב, תיעול והתקנות קווי חשמל, תשתית, כבלים, טלפון טל"כ וכו', כולל התחברות לרשת העירונית, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה וכפי שמתואר בתוכניות ובמפרטים המצורפים להסכם זה, אך למעט התשלומים המשולמים ישירות או הפקדת ערבות עבור חיבור קבע של שעונים, מונים ווסתים ליחידות ולמגדל, שישולמו על ידי המזמין ו/או לקוח כל אחד בגין יחידתו או יחידותיו לעיריית תל אביב, לחב' החשמל ולחברת הגז.

11.9 מוצהר, מוסכם ומודגש בזה, כי התמורה כוללת ללא יוצא מן הכלל, את כל הוצאות הקבלן, לרבות אך מבלי למצות, תשלומים לקבלני משנה, לספקים, ציוד, פועלים, שכר עבודה על כל מרכיביו, משכורות עובדים (כולל הוצאות סוציאליות ותשלומים נלווים), תשלומי ביטוח לאומי, תשלומים עבור עבודות עפר, חפירה, הריסה, מילוי, השלמת ו/או תיקון עבודות עפר, תשלומים למכון התקנים ומכוני בדיקה, חומרי הבניין ואביזריו, כל הציוד, החומרים, המיתקנים, האביזרים, הוצאות הרכישה וההתקנה של המערכות השונות, כגון מעליות, מיזוג אויר ואוורור, ולרבות הקמת חדר טרפו/תקשורת, פרמיות והוצאות ביטוח מקיף של הבניין והעבודות – לרבות בטוח צד ג' כפי שיפורט להלן, תשלומים בגין צריכת חשמל, מים, טלפון וכיו"ב בתקופת ביצוע העבודות, תשלומים סוציאליים לסוגיהם, מיסים, אגרות, ותשלומי חובה, הוצאות כלליות ורווחי הקבלן.

שום תנודות בשכר עבודה, צווי הרחבה, הצמדות ו/או תוספות יוקר, מחירי ציוד וחומרים, מחירי הובלה ו/או כל מרכיב אחר לא ישנו את סכום התמורה, וזאת בכפוף למפורט בסעיפים 11.6 ו - 11.7 לעיל.

11.10 כל שינוי שיידרש ע"י הבעלים בביצוע העבודות ואשר יהיה כרוך בתוספת של חומרים ו/או עבודה יבוצע על ידי הקבלן בהתאם למפורט ולמותנה בסעיפים 4.17 לעיל ו-17.3 להלן.

11.11 **<u>ביצוע ע"י המזמין</u>**

11.11.1 כל התחייבות, לרבות נשיאה בהוצאות, אשר היה על הקבלן לבצע על פי הסכם זה והוא נמנע מלבצעה, והוראות אשר קיבל מאת המפקח ו/או נציג המזמין ו/או המזמין ואשר נמנע מלציית להן, על אף שהתחייב לכך בהסכם זה, יהיה המזמין רשאי לבצען, בעצמו או באמצעות אחרים.

11.11.2 נציג המזמין יהיה רשאי לחייב את הקבלן במקרים כאמור בסעיף 11.11.1 בהוצאות אשר נגרמו לו בביצוע כל אותן התחייבויות או הוראות, בתוספת 15%, שייחשבו כהוצאות כלליות ומימון.

בחישוב החיוב או הקיזוז כאמור יוצמדו ההוצאות למדד על ידי הכפלתן ביחס שבין המדד האחרון אשר היה ידוע ביום תשלום ההוצאה הכרוכה בביצוע כל התחייבות או הוראה שניתנה לקבלן כאמור לעיל על ידי המזמין, והמדד הבסיסי.

11.11.3 המזמין לא יתחיל בביצוע ההתחייבויות או ההוראות האמורות בסעיף קטן 11.11.1 לפני מתן התראה לקבלן של: בתקופת הבניה - 15 ימים, בתקופת הבדק: תיקונים דחופים - יומיים, ותיקונים אחרים - 30 יום.

11.11.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן על פי הסכם זה או מזכות המזמין לגבות את הסכומים האמורים מן הקבלן בכל דרך אחרת.

12 **<u>מפקח על העבודות מטעם הבעלים:</u>**

א.דורי בנמיה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514599046

12.1 המזמין יהא רשאי למנות מפקח מטעמו לרבות כמפורט בהגדרת "**המפקח**" בסעיף 1.5 לעיל לעיל, לצורך בדיקת קיום התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם זה, ובכלל זאת ביצוע העבודה ע"י הקבלן, ואת טיב ואיכות הציוד, האביזרים והחומרים שיסופקו לבניין, טיבם והתאמתם להוראות הסכם זה ולמפרט.

12.2 המפקח, או מי מטעמו, רשאי בכל עת לבקר באתר ו/או במשרדי הקבלן, לעיין במסמכים, לבדוק את התקדמות ביצוע העבודות ואופן ביצוען, והקבלן ימסור למפקח כל דו"ח, הסברים או אינפורמציה שיידרשו על-ידו.

12.3 המפקח יהיה רשאי לתת לקבלן הוראות ביחס לצורת ביצוע העבודה וטיב כל אחד מהחומרים הכלולים בעבודה ו/או לכל ענין אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודה עפ"י ובהתאם ללוחות הזמנים שיקבעו ע"י המפקח, והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולתכניות שיאושרו ע"י המזמין, והקבלן יפעל בהתאם להוראות המפקח בהתאם ובכפוף לתכניות ולמפרט ויבצע במועד ובשלמות כל תיקון והוראה שהמפקח הורה לבצע, ואולם הקבלן לא ישא באחריות לתוצאותיה של הוראה שגויה של המפקח שניתנה לקבלן והקבלן היתרה במזמין בכתב וטרם ביצועה כי הוראת המפקח שגויה.

12.4 המפקח מוסמך להורות לקבלן להרחיק מאתר העבודה כל קבלן, קבלן משנה, ספק או עובד, אשר, לפי שיקול דעתו הסביר של המפקח, אין הוא מעונין בנוכחותו באתר, והקבלן יקיים את הוראות המפקח מיד עם קבלתן.

12.5 המפקח מוסמך להורות לקבלן, והקבלן יפעל במדויק על פי הוראותיו, לסילוקם מאתר העבודה של כל חומרי עבודה ו/או ציוד וכן לפירוקה של כל עבודה ולביצועה מחדש, והכל מקום בו לפי קביעת המפקח, אין אותם חומרים ו/או הציוד ו/או עבודות בהתאם להוראות הסכם זה.

12.6 המפקח מוסמך להורות לקבלן בכל עת, על החלטתו לקבוע עדיפות לביצוע חלק מסוים מהעבודה, או שלב ביצוע כלשהו בעבודה או בחלק העבודה כאמור, מכל סיבה שהיא, והקבלן מתחייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפויות שקבע המפקח ואולם אם יהיה בשינוי סדר העבודות כדי לייקר את ביצוען וזאת על פי קביעתו הבלעדית והסופית של המפקח ישא המזמין במלוא עלותן ככל שהודיע הקבלן למזמין טרם ביצוע העבודה את עלות התוספת בגין השינוי כאמור.

12.7 המפקח יאשר לקבלן מעבר בין שלבי העבודה השונים שנקבעו בלוח גאנט הרצ"ב כ**נספח ד'2** להסכם זה, בכפוף להשלמת ביצוע העבודות והתיקונים ככל שידרשו בגין עבודה שלא בוצעה כראוי בגין אותו שלב. אין במתן אישור המפקח למעבר בין שלבי הביצוע כדי להוות אישור והסכמה לאיכות ואופן ביצוע העבודות של השלב הקודם.

12.8 המפקח יהא רשאי לעכב תשלומים מתשלומי התמורה לקבלן, אף אם הגיע מועד פירעונם בהתאם להוראות הסכם זה בכל מקרה בו לא מולאה הוראה של המפקח.

12.9 למען הסר ספק, יובהר כי אין במינוי המפקח או נציג המזמין או בשימוש בסמכויותיהם, כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן עפ"י הסכם זה ולפי כל דין, לוודוא תיאום התכניות ו/או ההנחיות לביצוע ולבצוע העבודה וכל הקשור, הכרוך ו/או הנובע ממנה, ובכלל זאת אין בו כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הקבלן לטיב החומרים והעבודה ולקיום הוראות הסכם זה והוראות כל דין.

העדר הוראות לתיקון פרטים בעבודה ו/או העדר תשומת לב מצד המפקח, או נציג המזמין לא יהוו הצדקה לקבלן לביצוע עבודה לקויה ו/או לשימוש בחומרים לקויים, ולא יפטרו את הקבלן מחובתו לתקן כל ליקוי כאמור, לאלתר.

12.10 הקבלן ימנע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודה, שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא שאותו חלק מהעבודה נבדק על ידי המפקח, בכפוף לאמור להלן.

12.10.1 הושלם חלק מהעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח בכתב, שהחלק האמור מוכן לבדיקה, והקבלן יאפשר ויעזור למפקח לבדוק ולבחון את החלק האמור מהעבודה לפני כיסויו או הסתרתו. המפקח יבצע בדיקה כאמור תוך 7 ימי עבודה לאחר הודעת הקבלן. לא ביצע המפקח את הבדיקה הנ"ל תוך המועד האמור (שלא בנסיבות שאינן בשליטתו), ייחשב הוא כאילו ביצע את הבדיקה ומצא כי אותו חלק מהעבודה בוצע בהתאם להסכם זה, והנו ראוי לכיסוי ו/או הסתרה, לפי הענין.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
514559046 ח.פ.

12.10.2 פעל הקבלן בניגוד לאמור בסעיף 12.10.1 לעיל, הקבלן יחשוף, יקדח קידוחים ויעשה חורים בכל חלק מהעבודה, לפי הוראות המפקח, לצורך בדיקתו ובחינתו, ולאחר מכן יחזירו לקדמותו, לשביעות רצונו של המפקח. לא מילא הקבלן אחר הוראות המפקח לפי סעיף קטן זה, רשאי המפקח לעשות כאמור ולחייב את הקבלן בתוצאות הכרוכות בכך. בכל מקרה הקבלן יחזיר, על חשבונו, את המצב לקדמותו לשביעות רצונו של המפקח.

12.11 מובהר בזה כי ביצוע הוראות המפקח לא יהווה כשלעצמן עילה להארכת משך זמן הבנייה, לרבות באם יורה המפקח על הפסקה בבנייה או ביצוע שינויים, והקבלן יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד שייגרם בשל אי מילוי הוראות המפקח על אף האמור לעיל במידה ולדעת הקבלן הוראות המפקח הינן מוטעות, או שהן ייגרמו לעיכוב בלתי מוצדק ו/או שלא לצורך בהשלמת העבודות (למעט לעניין שינויים פנימיים ביחידות שיבוצעו על ידי הקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, שכן אלו נלקחו בחשבון בקביעת מועדי מסירת היחידות), יודיע על כך ללא דיחוי ובכתב לנציג מזמין ולעוה"ד. במצב דברים זה, לא יחשב הקבלן כאחראי לעיכובים שיוכיח שנגרמו בשל אותן הוראות של המפקח.

12.12 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, החלטות המפקח מטעם המזמין בקשר עם ביצוע העבודות יחייבו את הקבלן במהלך ביצוע העבודות ובתקופת הבדק, והקבלן יהיה חייב להמשיך בביצוע העבודות, לסיימן ולמסרן למזמין בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בהתאם ללוח הזמנים (**נספח ד'/2**), וזאת גם אם יחלוק הקבלן על החלטה כלשהי של המפקח, ובלבד והקבלן התריע בכתב בפני המזמין ובפני המפקח באותו המועד ושמר על זכויותיו לתבוע בגין אותו נזק, שאז לא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות התביעה הכספיות של הקבלן בכפוף לסעיף 30.1 להלן.

12.13 הקבלן מתחייב להציג לאישור המפקח לפחות 4 דוגמאות מכל חומר גמר לביצוע העבודות, אשר לא הוגדר באופן מפורש וסופי בהסכם זה. המפקח יהיה רשאי לאשר את דוגמת ו/או דוגמאות שהובאו לאישורו, כאמור ו/או לדרוש הבאת דוגמאות נוספות, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. הקבלן מתחייב להציג לאישור המפקח דוגמאות נוספות, לפי דרישתו, כאמור.

12.14 למען הסר ספק, מובהר, כי כל סמכויות המפקח לעיל, אין בהן כדי לגרוע ו/או לשחרר את הקבלן מהתחייבויותיו ואחריותו על פי הסכם זה.

12.15 למען הסר ספק, מוסכם בזאת על הצדדים כי המזמין רשאי להחליף את המפקח בכל עת.

12.16 מוסכם כי על המפקח להופיע באתר בכל עת שיידרש לכך ע"י הקבלן, בשעות העבודה הרגילות, ולכל המאוחר בהתראה של 2 ימי עבודה מראש.

12.17 מוסכם כי במקרה והמזמין לא ימנה מפקח מטעמו כי אז יהיה רשאי נציג המזמין להודיע כי לעניין הסכם זה כולו או חלקו תחיינה לאדריכל, או לכל נציג אחר מטעם המזמין, כל הסמכויות הנתונות למפקח לפי הסכם זה, ובלבד שבעניינים המקצועיים ייתן את ההוראות בעל מקצוע מוסמך.

13 **<u>מפקח על העבודות מטעם הבנק:</u>**

הקבלן מצהיר, מאשר ומתחייב כי הודע לו כי יכול והבנק ימנה מפקח מטעמו לפרויקט וזאת בנוסף למפקח שמינה המזמין (לעיל ולהלן - "**המפקח מטעם הבנק**") ודעתו תחייב כדעת המזמין, ומבלי לגרוע מסמכויות המפקח. הקבלן מתחייב לשתף פעולה עם המפקח מטעם הבנק, ככל שיידרש. ויובהר, אין בסמכות המפקח מטעם הבנק לשנות את הבנות הצדדים אשר בבסיסו של הסכם זה.

14 **<u>הוצאות, מיסים ותשלומים אחרים</u>**

14.1 המזמין מתחייב לשלם על חשבונו ובמועד אגרות בניה ופיתוח בגין היתרי בניה לעבודות במגדל, אגרות הנובעות משאיבת מי תהום (עירייה ורשות המים) תשלומים או הפקדת ערבויות לרשויות לכשידרשו.

14.2 כמו כן ישא המזמין בתשלומים למתכננים וליועצים, והכל באופן שאיחור בתשלום לא יעכב את הקבלן בביצוע מחויבויותיו על פי ההסכם. בכל התשלומים כנ"ל ישא המזמין עד כמה שאינם נובעים מרשלנות או מחדל של הקבלן. באם הצורך בתשלומים נובע מרשלנות או מחדל של הקבלן, ישא בהם הקבלן לבדו.

14.3 המזמין מתחייב לשלם על חשבונו ובמועד אגרות בניה והיטלי פיתוח בגין היתרי בניה

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א.דור [illegible] בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

למגדל, תשלומים לחברת החשמל עבור חיבור היחידות לרשת החשמל, וכן תשלומים למתכננים וליועצים, והכל באופן שאיחור בתשלום לא יעכב את הקבלן בביצוע מחויבויותיו על פי ההסכם.

14.4 כל ההוצאות הכרוכות בשינויים בהיתר הבנייה, הכנת תשריטים וכל ההוצאות, ברישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם.

14.5 היטל השבחה מכל סוג, יחול על הבעלים וישולם על ידם. מס ערך מוסף החל על שירותי הבנייה יחול וישולם ע"י הבעלים למועד הקבוע בחוק, וכנגד חשבונית מס.

14.6 הקבלן מתחייב לשאת על חשבונו הוא בכל הוצאה מכל מין וסוג אשר תחול בקשר עם העבודות, הבנייה והוצאות נלוות ו/או נובעות מהם ואשר חיוב בגינם לא הוטל מפורשות על המזמין בהסכם זה, באשר בבסיסו ההסכם הוא הסכם פאושלי אשר מורה כי תמורת התמורה המוסכמת זכאים הבעלים לקבל את הבניין בנוי, שלם ומושלם, לפי התוכניות ועל פי כל חובה שבדין, ללא שהבעלים ידרשו להוסיף תשלומים כלשהם מלבד אלה שהחובה על תשלומם נזכרת במפורש בהסכם זה.

15 **<u>בטוחות לקיום ההסכם</u>**

כבטחון לקיום וביצוע התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מהתחייבויות אלה להוסיף עליהן, מתחייב הקבלן להמציא, על אחריותו ועל חשבונו, לנציג המזמין או לעוה"ד, בטוחות כדלקמן:

15.1 הקבלן ימציא לזכות הבעלים ערבות ביצוע בנקאית על חשבון הקבלן בנוסח הרצ"ב - **<u>נספח ו'1</u>** להסכם זה, אוטונומית, בלתי-מותנית ובלתי-מסויגת, לביצוע התחייבויות הקבלן כאמור בהסכם זה, בסך כולל של **20,368,094** ₪ **(עשרים מליון שלוש מאות שישים ושמונה אלף תשעים וארבעה שקלים חדשים)** (להלן - **"ערבות הביצוע"**). ערבות הביצוע תונפק תחילה, עד תום תריסר (12) חודשים ממועד השלמת הבניה הצפויה אך תישאר בתוקף עד לסיום בניית הבניין, מסירתו לבעלים, קבלת טופס 4 ותעודת גמר ומסירת כל היחידות במגדל, על פי האמור בהסכם זה, בכפוף לאמור בסעיף 15.2 להלן.

על אף האמור בס"ק זה לעיל מוסכם בזאת כי אם במועד קבלת הקבלן את צו התחלת עבודה יהא בידי המזמין היתר דיפון וחפירה בלבד ללא היתר בניה למרתפים או לפרויקט המלא יחוב הקבלן בהמצאת ערבות ביצוע בשיעור של 25% מהסכום הנקוב בס"ק זה לעיל וזאת עד המצאת היתר בניה למרתפים שאז יחוב הקבלן בהמצאת ערבות הביצוע בסכום המלא הנקוב בפסקה הראשונה בס"ק זה לעיל.

על אף האמור בס"ק זה לעיל מוסכם בזאת כי אם במועד קבלת הקבלן את היתר הקמת המרתפים לא יהא בידי המזמין היתר בנייה למגדל, יחוב הקבלן בהמצאת ערבות ביצוע בשיעור של 50% מהסכום הנקוב בס"ק זה לעיל וזאת עד המצאת היתר בניה למגדל שאז יחוב הקבלן בהמצאת ערבות הביצוע בסכום המלא הנקוב בפסקה הראשונה בס"ק זה לעיל.

המצאת הערבויות בשיעורן החלקי הנקוב לעיל, יהווה תנאי לביצוע ו/או להמשך ביצוע תשלומים כאמור בהתאם לשלב התשלום לפי העניין.

עוד מוסכם בזאת כי עם השלמת שלד המגדל בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר קבלת אישור המפקח בכתב כי הושלמה הקמתו של שלד המגדל, יהא רשאי הקבלן להפחית את ערבות הביצוע בשיעור של 50% מהסכום הנקוב בפסקה הראשונה בס"ק זה לעיל.

בנוסף לאמור לעיל מוסכם בזאת כי אם ידרש הקבלן להגדלת ערבות הביצוע עקב הוספת שטחים לפרויקט הוא יגדילה בהתאם לעקרונות הקבועים בס"ק זה לעיל מיד עם קבלת הדרישה.

באם תידרש מכל סיבה שהיא הארכת ערבות הביצוע מתחייב הקבלן להאריך את ערבות הביצוע כאמור בס"ק זה דלעיל, אחרת יהיה רשאי נציג המזמין או עוה"ד להציג הערבות לפרעון ולשמור בידיו את תמורתה כפקדון, אשר ישמש בידיו כבטוחה חלף הערבות.

ערבות הביצוע תהיה בשקלים חדשים ונושאת הפרשי הצמדה שיחושבו כעליה בין המדד הבסיסי כאמור בסעיף 11.6 לעיל ועד למדד הידוע ביום פירעונה.

ערבות הביצוע תשמש להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לפי הסכם זה וכבטוחה לתשלום כל פיצוי ו/או חלקו וזאת עד למועד מסירת הבניין, היחידות, קבלת טופס 4 וקבלת תעודת גמר לכל היחידות והמגדל.

מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן, מתן ערבות הביצוע הינה תנאי לזכותו של הקבלן לעלות על המגרש על מנת להתחיל בבנייה, וממילא תנאי לקבלת תשלום כלשהו (אף אם עלה על

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

הקרקע והחל בבנייה).

"ערבות בנקאית" לעניין הסכם זה משמעה – גם ערבות שהופקה על ידי חברת ביטוח.

15.2 עם מסירת המגדל והיחידות לבעלים או לחליפיהם, להנחת דעתו של המפקח ולאחר אישורו, ובכפוף לקבלת תעודת גמר, יוארך תוקף ערבות הביצוע והיא תהפוך לערבות לתקופת הבדק בשיעור כמפורט מטה, בגין טיב בנייתן של היחידות ושל השטחים הציבוריים ובגין כל יתר התחייבויותיו של הקבלן עפ"י ההסכם לרבות בגין התחייבות הקבלן לספק תעודת גמר (לעיל ולהלן - "**ערבות הבדק**"). ערבות הבדק בנוסח המצ"ב **כנספח ו'2**, תעמוד בתוקפה עד לגמר כל תקופות הבדק והאחריות המפורטות בהסכם זה.

ערבות הבדק הינה ערבות פוחתת במדרגות כמפורט להלן:

12 חודשים ראשונים – 5% מסך התמורה בתוספת מע"מ.

מהחודש ה-13 ועד סיום החודש ה-24 – 2.5% מסך התמורה בתוספת מע"מ.

מהחודש ה-25 ועד לסיום החודש ה-36 – 1% מסך התמורה בתוספת מע"מ.

ערבות הבדק (לרבות במדרגות הפוחתות לעיל) תהא צמודה למדד הבסיסי כאמור בסעיף 11.6 לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.4.3 לעיל ולהבטחת ביצוע מלוא התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה.

לאחר סיום התקופה כאמור לעיל וככל שלא מומשה במלואה, תוחזר ערבות הבדק או חלקה שלא מומש כאמור, לקבלן.

למען הסר ספקות מובהר בזאת כי לא יהא כפל ערבויות של מתן ערבות ביצוע וערבות טיב במקביל, אך למעט כפל ערבויות לענין ערבויות המפורטות בסעיף 15.3 להלן.

15.3 בנוסף לאמור בס"ק 15.1 לעיל, בתוך 21 ימים ממועד חתימת הסכם זה ימציא הקבלן לממ"י ערבות ביצוע בסך השווה ל- 0.5 מליון (חצי מליון) ₪ צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2009 (102.5 נקודות) בנוסח הרצ"ב כ**נספח ו'5** להסכם זה וזאת עד חלוף 6 חודשים מהמצאת תעודת גמר לפרויקט (להלן: "**ערבות ממ"י**").

בנוסף לאמור בס"ק 15.2 לעיל ימציא הקבלן לעיריית תל אביב ערבות בדק חלף ערבות הביצוע בסך של השווה ל- 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף) צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2009 (102.5 נקודות) בנוסח הרצ"ב כ**נספח ו'6** להסכם זה וזאת עד חלוף שנתיים מקבלת תעודת גמר למגרש.

הקבלן יהא רשאי להקטין את ערבות הבדק כאמור בס"ק זה לעיל לסך של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף) צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2009 (102.5 נקודות) מחלוף שנתיים מקבלת תעודת גמר ועד חלוף 10 שנים מקבלת תעודת גמר למגרש.

ככל שממ"י ו/או עיריית תל אביב יסרבו לקבל את הערבויות כאמור בס"ק זה לעיל מאת הקבלן ימציא הקבלן ערבויות אלו למזמין וזאת בנוסף לערבויות הנקובות בס"ק 15.1 ו- 15.2 לעיל.

בנוסף לאמור בס"ק 15.1 לעיל ימציא הקבלן למזמין ערבות בסך של 460,470.5 ₪ (ארבע מאות ושישים אלף ארבע מאות ושבעים ₪ ומחצית השקל החדש) צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2009 שפורסם ביום 15.2.2009 (100.7 נקודות) לפקודת חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ לבטחת ביצוע עבודות תשתיות ציבוריות בהתאם לנוסח ערבות מצ"ב כנספח ו'7 וזאת עד להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 (להלן: "**ערבות יה"ל**").

בנוסף לאמור בס"ק 15.1 לעיל ימציא הקבלן למזמין ערבות בסך השווה בש"ח ל- 15,000 $ ארה"ב (חמישה עשר אלף דולר של ארה"ב) עבור עיריית תל אביב כערובה לקידום היתר חפירה ודיפון במגרש 9 בהתאם לנוסח ערבות מצ"ב **כנספח ו'8** וזאת עד להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4 (להלן: "**ערבות עת"א להיתר**").

למען הסר ספק, הערבויות המפורטות לעיל הינן בנוסף לערבות הביצוע ולערבות הבדק למזמין על פי הסכם זה, והינן למטרות אחרות לחלוטין ולא באות להחליפם ואולם, בכל מקרה בו ימציא הקבלן את הערבויות כאמור ב**נספחים ו'-6 ו'7 ו- ו'8** לרשויות המוסמכות / מוטבי הערבויות והם קיבלו אותן, הוא יהא רשאי להקטין בהתאמה את סכום ערבות הביצוע המלא כנקוב בפסקה הראשונה של סעיף 15.1 לעיל אך בכל מקרה לא יפחת שיעור ערבות הביצוע כאמור בס"ק 15.1 לעיל מ- 5% בתוספת מע"מ מהתמורה לאחר קבלת היתר הבניה למגדל.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514599046

א.דורי בניה בע"מ

15.4 ערבות הביצוע, ערבות הבדק וערבות ממ"י (כולל חלף ערבות הבדק לעיריית תל אביב) כמו גם יתר הערבויות המפורטות בסעיף 15.3 לעיל יקראו במאוחד להלן - "**הבטוחות**". כל ההוצאות הנוגעות להנפקת הבטוחות יחולו על הקבלן בלבד.

15.5 הבעלים באמצעות עוה"ד יהיה זכאי להגיש את הבטוחות לפרעון כולן או חלקן בשלמותן או בחלקים, אם למרות בקשת מי מהם בכתב, לא חידש הקבלן את תוקף ערבות הביצוע או ערבות הבדק, לפי העניין, 14 (ארבעה עשר) יום לפני מועד פקיעתה והיא עודנה דרושה כאמור בסעיף זה, או אם לדעת נציג המזמין הפר הקבלן אחת או יותר מהתחייבויותיו שעפ"י הסכם זה וזאת בכפוף להתראה מוקדמת ובכתב בת 7 (שבעה) ימים בדבר בכוונתם לממש את ערבות הביצוע או את ערבות הבדק, ולרבות בנסיבות של ביטול ההסכם כאמור בסעיף 23 להלן.

15.6 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מימוש מי מהבטוחות כולן או בחלקן על ידי נציג המזמין ו/או עוה"ד ו/או הערבויות כאמור בסעיף 15.3 לעיל אינו גורע מכל יתר הסעדים המוקנים לבעלים על פי הסכם זה ועל פי הדין.

מומשה מי מהבטוחות, ימציא הקבלן לאלתר בטוחה חדשה בגובה הסכום שנפרע ובאותם תנאים שנכללו בבטוחה שמומשה.

15.7 הבטוחות יופקדו בידי עוה"ד (למעט הערבויות המפורטות בסעיף 15.3 לעיל) והם יפעלו עפ"י הוראות הסכם זה.

חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד לפעול כאמור לעיל, וכן כתב שחרור מוחלט של עוה"ד מכל אחריות לנזק ו/או הפסד העלול להיגרם להם עקב פעולה שביצעו ו/או נמנעו מלבצע בהקשר זה, למעט במקרה של פעולה בזדון.

15.8 עו"ד יצחק חגיגי יהיה רשאי להפעיל כל אחד מהבטוחות הנזכרות לעיל, לפי העניין וככל שנמסרו לו הבטוחות המתאימות, ולתבוע את הסכום הנקוב בהן במלואו או בחלקו לפי שיקול דעתו, בכל עת שלדעת עוה"ד ו/או המפקח, הקבלן הפר הפרה יסודית את הסכם זה או כל חלק ממנו, הכל לפי שיקול דעתם של עוה"ד ו/או המפקח, ולאחר מתן התראה בכתב מראש של 7 (שבעה) ימים בדבר הכוונה להשתמש ו/או לממש את הבטוחות.

15.9 למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי ערבות ממ"י ו/או ערבות יה"ל ו/או ערבות עת"א להיתר יחולטו בהתאם להוראות ההסכמים מכוחם הם ניתנו ואולם היה ויחולטו בשל סיבות שאינן נעוצות בקבלן ישפה המזמין מיידית את הקבלן בגין חילוט הערבויות כאמור.

16 **<u>ביטוחי הקבלן ו/או הביניין- כאמור בנספחי יג' להסכם זה.</u>**

17 **<u>הסבה ו/או שיעבוד</u>**

17.1 הקבלן מצהיר ומאשר כי הובא לידיעתו כי המזמין מבצע את הפרויקט במימון פיננסי והקבלן מתחייב לחתום על אישורים ו/או מסמכים אחרים שידרשו ע"י הבנק, בשל היותו הקבלן המבצע ובכלל זה ומבלי למצות, הגדלת סכומי הביטוחים ו/או הסבת כל פוליסות הביטוח שיערכו על ידי הקבלן עבור הפרויקט או כמתחייב מהסכם זה לטובת הבנק ו/או המצאת פוליסת הביטוח ו/או הכללת הבנק כמוטב נוסף בכל אחת מהערבויות ו/או הביטוחים האמורים ו/או שעבוד הפוליסה לטובת הבנק.

זכותו של המזמין להמחות ו/או להסב ו/או להעביר את כל, או חלק, מזכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לבנק, הינה מבלי צורך בקבלת הסכמת הקבלן לכך.

הקבלן מאשר ומתחייב, כי המזמין יהיה רשאי, מבלי צורך בקבלת הסכמת הקבלן לכך, להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד את כל זכויותיו וחובותיו על-פי הסכם זה ו/או את כל מחויבויות הקבלן כלפיו לרבות הבטוחות והערבויות, את כולן או חלקן, לכל צד ג' שהוא, והקבלן מתחייב בזאת לחתום על כל מסמך ו/או על כל נוסח חדש ו/או מתוקן של המסמכים שחתם עליהם ו/או התחייב ביחס אליהם, בנוסח שידרש על ידי הבעלים, לצורך ההסבה ו/או ההמחאה ו/או השעבוד כנ"ל, ו/או עשיית שימוש בהם, ובלבד שהנמחה יקבל על עצמו את כל חיובי המזמין כלפי הקבלן כאמור בהסכם זה. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקבלן על כתב ויתור המופנה אל הבנק בנוסח המצ"ב כ**<u>נספח טו'</u>**.

על אף האמור לעיל ערבות הביצוע הבנקאית אשר תומצא למזמין תחא על שם ב"כ המזמין "עו"ד יצחק חגיגי" והיא תופקד לדרישת הבנק, בבנק.

17.2 הקבלן מתחייב לשתף פעולה עם הבנק בכל מקרה של מימוש זכויות הבעלים במקרקעין על

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

ידי הבנק.

17.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17 זה, בכל מקרה שהבעלים יפנה בבקשה או בדרישה מתאימה לקבלן בנושאים כנ"ל יהיה צורך לקרוא את כל התנאים וההוראות המתאימים בהסכם כאילו הן מחויבויות ממחויבויות הקבלן כלפי המזמין ו/או זכות מזכויות המזמין על פי ההסכם, וכי הן קובעות מלכתחילה גם מחויבות של הקבלן כלפי הבנק או זכות של הבנק ביחס לקבלן.

17.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17 זה, הבעלים יהיו רשאים להמחות לכל לקוח (למעט שוכר) ו/או לרוכשי יחידות את כל זכויות הבעלים כלפי הקבלן ביחס ליחידות שמכרו ולתקופת הבדק והאחריות. במקרה כזה, יהיה הקבלן אחראי בהתחייבויותיו או כלפי המוכרים או כלפי הנמחים בהתאם להודעה שתימסר לו מאת עוה"ד. התחייבויות הקבלן בהסכם זה כלפי הבעלים בקשר ליחידה/ות תעבורנה לרוכשיהן ו/או ללקוח.

נוסח אישור הבעלים ללקוח רצ"ב כ**נספח ח'** להסכם זה.

17.5 הקבלן מצהיר בזאת כי הסכם זה נחתם אך ורק בשמו וכי חתימתו על ההסכם נעשית בתום לב וללא כל הסכם או קשר עם אנשים או גופים אחרים הקשורים באופן ישיר או עקיף לביצוע העבודות נשוא הסכם זה. המזמין מצהיר גם הוא כי הוא פועל בתום לב.

17.6 הקבלן לא יהיה זכאי למסור, להסב, להעביר, להמחות ולשעבד, לאחר או לאחרים, כל חלק מזכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה, אלא בהסכמתם של המזמין והבנק, מראש ובכתב, ובתנאים שייקבעו על ידם. המזמין והבנק יהיו רשאים לסרב ליתן כל הסכמה כאמור, מכל סיבה שהיא ומבלי שיהא עליהם לנמק את החלטתם ולקבלן לא תהא כל טענה כלפי המזמין ו/או הבנק במקרה של סירוב כאמור.

17.7 כל המחאה, שתעשה ע"י הקבלן בניגוד להוראות סעיף זה, תהא חסרת כל תוקף משפטי כלפי המזמין והבנק, לא תכובד על-ידי המזמין והבנק ותיחשב להפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקבלן.

17.8 על אף כל האמור לעיל, הקבלן יהא זכאי לשעבד את זכויותיו בכספי התמורה על פי הסכם זה, לטובת בנק או חברת ביטוח מממנים מטעמו והמזמין מתחייב לחתום עבור הבנק או חברת הביטוח של הקבלן על כתב הסכמה כאמור בנוסח המקובל בבנק המלווה ובלבד שאין בנוסח כתב ההסכמה התחייבות לשלם לקבלן בכל תנאי או מעבר להוראות הסכם זה.

18 שינויים והתאמות

שינויי המזמין

18.1 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.17 לעיל, שינויים שווי ערך לתכנון המקורי במתקנים ו/או אביזרים ו/או בבנייה ו/או טרם אישור תוכניות לביצוע ו/או טרם ביצועם, שאינם כרוכים בתוספת עבודה ו/או חומרים או בהריסת בנייה קיימת, לרבות שינויים זניחים בכמויות ובמידות של החומרים, יבוצעו על-ידי הקבלן ללא תשלום נוסף.

הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים במקצועיות, ביעילות, באיכות גבוהה, ובאופן שהתכנון והביצוע לא יעכבו את שאר העבודות ואת מסירת היחידות לבעלים.

על אף האמור לא יבוצעו שינויים לאחר ביצוע של אותו שלב רלבנטי אלא באישור המפקח, ונציג המזמין מראש ובכתב. אושר שינוי כאמור, ייקבע המפקח את שיעור האיחור במסירה בעקבות השינוי וקביעתו בעניין זה תהא מכרעת.

18.2 נדרשו שינויים המזכים את הקבלן בתשלום נוסף, בהתאם לאמור בסעיף זה, יציג הקבלן למזמין טרם ביצוע השינויים, דרישת עלות ביצוע השינויים בכתב. דרישת עלות ביצוע השינויים תהא פרופורציונאלית להיקף העבודה ולתמורה המפורטת בהסכם זה. ככל ותהא מחלוקת לגבי דרישת עלות ביצוע השינויים, מתחייב הקבלן לבצע את העבודה, ללא כל עיכוב. ההחלטה בנושא עלות ביצוע השינויים תוכרע באופן סופי, על ידי המפקח. הקבלן מצהיר ומסכים כי כל עבודה שייעשה, אשר לפי טענתו בגינה מגיעה לו תמורה נוספת על התמורה הנקובה בהסכם זה, וזאת מבלי שנתן הודעה בכתב כאמור ו/או לא ניתן אישור המזמין כאמור הינה עבודה שביצע הקבלן על חשבונו ולא תהייה לו בגינה כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין.

18.3 מוסכם בזאת, כי הקבלן לא יהיה רשאי לעכב ו/או להשהות ו/או להפסיק את ביצוע העבודות ו/או את ביצוע העבודה נשוא הוראת הביצוע ו/או את ביצוע השינוי נשוא פקודת

קבוצת חג'ג' מגדלי האלבעה בע"מ

א.דורי בנייה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי האלבעה בע"מ
ח.פ. 514599046

השינויים, בכל מקרה שתתגלע מחלוקת כלשהי בינו לבין המפקח או בינו לבין המזמין בכל עניין הקשור להוראת הביצוע או לשינוי הנ"ל, והוא יהיה חייב לבצע ולהשלים את העבודה ו/או את הוראת הביצוע ו/או את השינוי בהתאם ללוח הזמנים של ההסכם, כהגדרתו בסעיף 10 להסכם זה, ו/או לפי הוראות המפקח כאמור בהוראת הביצוע או בפקודת השינויים, לפי העניין, ללא כל ערעור ו/או סייג, וזאת אף אם טרם אישר המפקח כי הוראת הביצוע הנ"ל מהווה "פקודת שינויים" ו/או אף אם טרם בדק ואישר המפקח את חשבון החריגים, שהגיש הקבלן למפקח.

הוראה זו הינה מעיקרי ההסכם והפרתה תחשב להפרה יסודית של ההסכם ע"י הקבלן.

<u>שינוי בעלי יחידות</u>

18.4 כל בעל יחידה או לקוח יהא רשאי לדרוש ודרישה כזו תחייב את הקבלן, להתקשר עם הקבלן בביצוע עבודות גמר ביחידתו בהתאם למפרט עבודות הרצ"ב כ<u>**נספח ב'6**</u> להסכם זה ובעלות כוללת של 1,200 ₪ ובתוספת מע"מ כדין לכל 1 מ"ר של שטח יחידתו ברוטו (כאחוזו היחסי בשטח הכולל של הקומה) ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 18.12 להלן.

מוסכם ומובהר בזאת כי בעל יחידה או לקוח יהיו רשאים להגיע לכל הסדר אחר עם הקבלן לעניין ביצוע עבודות גמר ביחידתם ובלבד שלא יהא בהסכמות כאמור כדי לעכב את קבלת טופס 4 למגדל או ליחידות אחרות, וכי יתקבל אישור המפקח להסדר כאמור ויוסדר התשלום לקבלן שלא באמצעות המימון הבנקאי במסגרת הקבוצה.

18.5 לצורך האמור לעיל יעסיק הקבלן מטעמו, על חשבונו, באופן קבוע, איש מקצוע, מתאם שינויי בעלי יחידות, כמוגדר במפרט שטחים ומתקנים ציבוריים (אדריכל או מהנדס בניין או הנדסאי אדריכלות או בניין) אשר ירכז את דרישות השינויים שתימסרנה לו באופן ישיר במגדל ע"י הבעלים ו/או לקוח. הזכות בידי המזמין לא לאשר את איש המקצוע מטעם הקבלן או לדרוש החלפתו ובמקרה כאמור מתחייב הקבלן להחלפתו בתוך 7 ימים מדרישת המזמין.

18.6 מבלי לגרוע מן האמור בס"ק 18.1 לעיל ובס"ק 18.13 להלן, ידוע לקבלן כי הבעלים ו/או לקוח, זכאים לדרוש שינויים ו/או עבודות נוספות בשטחי הפנים של היחידות ו/או עבודות אחרות, מעבר לאלה הכלולים בעבודות המפורטות במפרט עבודות גמר 1,200 הרצ"ב כ<u>**נספח ב'6**</u>. שינוי כאמור לא יעלה על מחירו ב**מחירון דקל - "מאגר מחירים לענף הבניה"**, בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ המעודכן ביותר נכון לאותו מועד, ללא תוספת קבלן ראשי (להלן - "**המחירון**"). שינוי שהמחיר לגביו לא פורט במחירון הנ"ל, יבוצע לפי ניתוח עלויות כמפורט בסעיף 18.8 להלן.

הקבלן מתחייב לקבל מהבעלים ו/או מלקוח, רשימת שינויים, שאושרה על ידי נציג המזמין, לעבד אותה, למסור אותה במידת הצורך ליועץ ו/או ליועצים אשר השינויים מתייחסים לתחום ייעוצם, על-חשבונו, לצורך קבלת אישורים כאמור, להכין פקודת שינויים הכוללת את מחיר השינויים הנדרש המוצע על ידו, ובה פירוט ההפחתות ו/או התוספות הכרוכות בביצוע השינויים ולהמציא כל אלה למפקח לאישורו. הקבלן יחתום על מסמך הזמנת השינויים המאושר על ידי המפקח ויבצע את עבודות השינויים רק לאחר שיקבל בנוסף, אישור בכתב של הבעלים ו/או לקוח, המבקש את העבודות הנוספות. בנוסף, מובהר בזאת, כי כל עבודה שיש עימה משום עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט תקבל את אישורו מראש ובכתב של המפקח ובלבד שאין בכך לעכב קבלת טופס 4 למגדל שלעבודה כאמור ידרש אישור נציג המזמין. עם קבלת אישורי המפקח ועם קבלת אישור בכתב של הבעלים ו/או לקוח לשינויים ולעבודות הנוספות יעביר האחראי מטעם הקבלן לעניין השינויים, כאמור לעיל, את התוכניות והמפרטים לביצוע בפועל.

הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים במקצועיות, ביעילות, באיכות גבוהה, ובאופן שהתכנון והביצוע לא יעכבו את שאר העבודות ואת מסירת היחידות לבעלים.

על אף האמור לא יבוצעו שינויים לאחר ביצוע של אותו שלב רלבנטי אלא באישור המפקח, עוה"ד ונציג הבעלים מראש ובכתב. אושר שינוי כאמור, ייקבע המפקח את שיעור האיחור במסירה בעקבות השינוי וקביעתו בעניין זה תהא מכרעת.

שינויים כללי

18.7 בכל מקרה יופחת שווי החומרים ו/או האביזרים ו/או העבודה המקוריים (להם היו הבעלים זכאים על פי ההסכם ונספחיו) מהמחיר הנדרש לשם ביצוע השינוי ובמקרה של שינוי שאינו מהווה החלפה אלא ביטול ו/או ויתור על חלק מהמפרט הטכני יזוכה המזמין ו/או לקוח, בהתאמה. הזיכוי יעשה על בסיס המחיר שנקבע במפרט המצורף להסכם זה כ<u>**נספח ב'1**</u>,

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514959046

א.דורי בנה בע"מ

ובמקרה שהמחיר לא נקבע במפרט הנ"ל, אזי לפי מחיר **מחירון דקל** - "**מאגר מחירים לענף הבניה**" בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ, ההוצאה האחרונה. זיכוי שסכומו לא נקבע כאמור, ייקבע על פי ניתוח עלויות כאמור בסעיף 18.8 להלן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף 18.7 זה כדי להטיל על הקבלן את החובה לבצע שינוי הפוגע ברכוש המשותף או הפוגע במערכות ביוב, אינסטלציה וכיו"ב ומיקומם.

במקרה של חילוקי דעות באמור בס"ק זה יכריע המפקח.

18.8 בהעדר מחיר לשינוי המבוצע על ידי הקבלן במחירון או במפרטים, יקבע המפקח את המחיר על בסיס ניתוח העלויות, כדלקמן:

18.8.1 ניתוח עלויות יתבסס על ניתוח עלויות ישירות משוערות של הקבלן, בתוספת 12% מסכום העלויות (ללא מע"מ) לכיסוי ההוצאות הכלליות ורווח.

18.8.2 הנתונים הכמותיים בניתוח העלויות יבדקו על ידי המפקח בדיון מקצועי עם הקבלן.

18.8.3 המפקח רשאי, אך לא חייב, מלכתחילה או בדיעבד, לבסס את הנתונים הכמותיים על מדידת הנתונים למעשה במהלך הביצוע או להשוותם לנתונים שנרשמו על ידו במהלך ביצוע עבודות דומות על ידי הקבלן.

18.8.4 עלויות חומרים ועבודות יכול שתוערך על ידי המפקח באמצעות הצעות של קבלני משנה וקבלנים אחרים שיתקבלו מספקים וקבלנים אחרים בתנאי תחרות חופשית.

18.8.5 קביעתו של המפקח לעניין עלות השינויים תהיה סופית ומכרעת.

18.8.6 מחיר נוסף שאושר על ידי המפקח במהלך ביצוע העבודות יחשב כאילו הוסכם עליו מראש בהסכם, הוראה זאת אינה חלה על חישובי התייקרויות למחיר הנוסף שיקבעו בכל מקרה בנפרד על ידי המפקח.

18.8.7 אין הקבלן רשאי לעכב את ביצועה של עבודה שטרם נקבע לה מחיר ו/או שחולק הוא על המחיר שנקבע לה וזאת רק לענין שינויי המזמין.

18.8.8 ביצוע שינויים שיהיה כרוך בדחיית מועד מסירת הבניין ו/או היחידות, יחייב אישורים בכתב ומראש של נציג המזמין והמפקח, לרבות משך העיכוב.

18.9 הקבלן מצהיר ומתחייב, כי ידוע לו, כי קימת יתרת שטחים וזכויות בניה אשר תמומש על דרך הוספת שטחים נוספים לבנין או בדרך של ניוד זכויות, וכי במידה והשטחים הנוספים יתקבלו במהלך הבניה הרי בגין כל שטח עילי נוסף שיידרש הקבלן לבנות שטחים נוספים, יתומחרו בסך השווה ל- 3,740 ₪ לכל 1 מ"ר נוסף (בהפחתת הקיים), כאמור בסעיף 11.1 לעיל, ולגבי חניונים סך של 2,060 ₪ לכל 1 מ"ר, ולגבי תוספות אלו יחולו כל הוראות הסכם זה.

מובהר כי התמורה כאמור בסעיף 11.1 לעיל, מבוססת על שטח עילי של 37,918 מ"ר ושטח חניונים של 16,395 מ"ר.

עד מוסכם ומובהר בזאת, כי היות והתמורה כאמור בסעיף 11.1 לעיל חושבה בהעדר היתר בניה סופי, הרי על אף האמור בסעיף 6.21 לעיל, עם קבלת היתר בניה למגדל, יערך ע"י המפקח ועו"ד יצחק חג'ג' חישוב שטח הבניין לקביעת התמורה כאמור בסעיף 11.1 לעיל (וכן לתשלום בגין הוספת שטחים כאמור בס"ק זה לעיל) וחישוב כאמור יחייב את הצדדים. חישוב שטח המגדל יהא בהתאם לשטח הקונטור חיצוני של הבניין כולל שטחי הפירים אך ללא עובי קירות מסך/זכוכית, כאשר מרפסות יחושבו כ- 1/3 משטחן.

18.10 מוסכם בזאת על הצדדים כי באם ידרוש המזמין מהקבלן בהתאם להיתר הבניה תוספת קומת מרתף למטרת חניון מעבר לששת קומות החניון המצויינות בנספחי הסכם זה, יהא זכאי הקבלן לתוספת תמורה בגין שטחים אלו כפי שימדד בפועל בתום הבנייה ובהתאם לתחשיב אשר יוכן על ידי המפקח ויוסכם על ידי הצדדים. בהיעדר הסכמה למדידה כאמור ימדד השטח ע"י מודד אותו יבחר המפקח ובהעדר הסכמה לתמורה, יקבע התשלום בגין שטחים אלו בהתאם לתחשיב שיערוך המפקח על בסיס העקרונות הקבועים בסעיף 18.8 לעיל.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559006

א.דורי בנין בע"מ

18.11 הוראות ההסכם לרבות ההוראות בקשר עם תקופות הבדק והאחריות יחולו בשינויים המחויבים גם על העבודות המתייחסות לתוספות ו/או לשינויים המהותיים המתוארות בסעיף זה.

18.12 **ידוע לקבלן ככל והמחה הבעלים את זכויותיו על פי הסכם זה, כי באחריותו של הקבלן להסדיר את התשלום בגין השינויים ו/או התוספות כפי שהתבקשו על ידי הבעלים ו/או לקוח, עמם ישירות, ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה כנגד הבנק, במקרה שתשלום כאמור לא יאושר ע"י הבנק מתשבון המימון וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותו של הקבלן, כי לא יהא בביצוע שינויים ו/או תוספות כאמור, כדי לעכב ו/או לפגוע בלוח הזמנים הקבוע לביצוע הפרויקט.**

18.13 אין באמור בסעיף 18 זה לעיל כדי לגרוע מזכותו של המזמין ו/או לקוח לבצע שינויים ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות גמר ביחידתו, באמצעות קבלן עבודות גמר ראשי שאינו הקבלן, אחר מטעמו במקביל ובמהלך ביצוע העבודות על ידי הקבלן והכל בכפוף להוראות סעיף 20 להלן.

18.14 כל תכנית שינויים שיבקש לקוח בשטחים הפרטיים, תאושר, באחריות הלקוח, טרם ביצוע השינויים, ע"י אדריכל הפרויקט וכן יועץ הבטיחות של המזמין כי היא תואמת תקנים רלוונטיים וככל שידרש גם אישור מקדמי מרשויות כיבוי האש. אין באמור לגרוע מחובת הקבלן להמציא אישור סופי מרשויות כיבוי האש לכל המגדל לצורך טופס 4 ו/או תעודת גמר.

19 <u>קבלני משנה</u>

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 17.6 לעיל, הקבלן רשאי, על אחריותו המלאה והבלעדית, למסור ביצוע עבודות מסוימות מתוך העבודות הכלולות בהסכם לקבלן או לקבלני משנה בתנאים המפורטים להלן:-

19.1 כל קבלן משנה יהיה בעל סיווג מתאים ומורשה, עפ"י הוראות כל דין, לביצוע אותה עבודה.

19.2 בנוסף לאמור בסעיף 19.1 לעיל, כל קבלני המשנה, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של נציג המזמין או עוה"ד. בתקופה של 60 הימים הראשונים שמניינם יחל במועד חתימת הסכם זה, יעביר הקבלן לאישור נציג המזמין והמפקח רשימת כל קבלני המשנה עימם הוא מבקש להתקשר וזאת טרם התקשרותו עימם. נציג המזמין יאשר בכתב זהותו של כל קבלן משנה ו/או ספק כאמור. לא אישר נציג המזמין זהותו של קבלן משנה ו/או ספק מסוים מתחייב הקבלן להציע אחר במקומו לשביעות רצונו של נציג המזמין. נציג המזמין לא יחוב בכל נימוק ו/או הסבר לאי הסכמתו לזהותו של קבלן משנה ו/או ספק אשר יוצע על ידי הקבלן. החלטת נציג המזמין תהא סופית, אינה ניתנת לערעור ולא תקנה לקבלן כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהם.

במעמד חתימת הסכם זה מאושרים קבלני המשנה הבאים:

א. חברת מנורה איזו אהרון בע"מ - מערכות הכוללות עבודות אינסטלציה, עבודות חשמל ומתח נמוך, עבודות מיזוג אוויר ואיוורור.

ב. שפר תעשיות אלומיניום בע"מ ותדמית בע"מ – לעבודות אלומיניום.

19.3 ספקי המרצפות, כלים סניטרים וקרמיקות ריצוף וחיפוי, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של נציג המזמין.

19.4 מסירתה של עבודה כלשהיא (גם לאחר קבלת אישור המזמין) ע"י הקבלן לקבלן משנה לא תפטור ולא תשחרר את הקבלן מאחריות ומחובה כלשהיא מחובותיו על פי הסכם זה והקבלן ישא באחריות המלאה והבלעדית לכל הפעולות, השגיאות, ההשמטות, המגרעות והנזקים שנעשו ע"י קבלן המשנה ו/או שנגרמו מחמת עבודתו או רשלנותו ודינם יהיה כאילו נעשו ע"י הקבלן עצמו.

19.5 כל משא ומתן בקשר עם העבודות המבוצעות על ידי קבלן המשנה יתנהל באמצעות הקבלן בלבד.

19.6 המפקח יהיה רשאי בכל שלב שהוא להפסיק לאלתר את עבודת קבלן המשנה, באם הייתה הפרה של הסכם זה, ע"י מתן הודעה מנומקת בכתב על כך לקבלן והקבלן מתחייב לדאוג להפסיק מיד עם קבלת הודעה כזו את עבודת קבלן המשנה. מתן הוראת הפסקה כזו לא

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514558046

תיצור איזו עילת תביעה של הקבלן כלפי המזמין ו/או המפקח.

19.7 הקבלן יחתום על כתב קבלני משנה הרצ"ב כ**נספח יט'** להסכם זה וכן יחתים את כל קבלני המשנה אשר יועסקו מטעמו בפרויקט ואשר סכום ההתקשרות עימם עולה על 250,000 ₪ על **נספח יט'1** הרצ"ב להסכם זה ולבקשת נציג המזמין ימציא העתקם לנציג המזמין.

20 שירותי קבלן ראשי

20.1 ידוע לקבלן כי יתכן והמזמין ו/או לקוח יזמין עובדים, קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים (להלן "**קבלנים אחרים**") לביצוע עבודות או מערכות באתר ו/או ביחידותיהם, מיד לכשיתאפשר הדבר ועוד בטרם סיום הקמת המגדל וזאת על פי החלטת המפקח ובלבד שיחתמו לקבלן על נספח אישור ביצוע עבודות התאמה הרצ"ב כ**נספח יח'** להסכם זה. בכל מחלוקת ו/או אי בהירות ביחסי הקבלן והקבלנים האחרים יובא העניין בפני המפקח והחלטת המפקח בענין זה תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות בתיאום ובאופן שלא יפריע ולא יעכב עבודות המבוצעות על-ידי הקבלנים האחרים.

20.2 הקבלן יהיה אחראי לעבודתם, פעילותם ושילובם של כל הקבלנים האחרים במידה שיעבדו בפרויקט והוא מתחייב לשתף עמם פעולה, וכן לתאם ולשלב את עבודות הקבלנים האחרים. הקבלן מתחייב לסייע לקבלנים האחרים ולספקים הנמצאים ביחד באתר, ולא למנוע מהם פעילות או עבודה כלשהי שאושרה על-ידי המפקח.

20.3 הקבלן מתחייב להעניק לקבלנים האחרים בפרויקט את כל השירותים הנדרשים לביצוע העבודות לרבות: אפשרות כניסה לאתר, גישה ופריקה, שטחי התארגנות ואחסון, שמירה על חומרים ואמצעים, השאלת תוכניות, מתן הסברים על הפרויקט, שלבי הביצוע, מערכות, כללי עבודה והבטיחות באתר, העברת נקודות קבע, עבודות הכנה והשלמה, ביטון, עוגנים, שירותי הרמה ושינוע כולל שימוש בעגורן ובמעלית שירות, שימוש בשירותים ובחדר אוכל, חשמל, ומים לפי הצורך, שימוש בפיגומים קיימים של הקבלן ו/או התקנת פיגומים מיוחדים ולרבות הוראות **נספח כ'** - שרותי קבלן ראשי לעבודות קבלנים בשטחי שוכרים.

20.4 בגין כל השירותים המפורטים לעיל, יהיה זכאי הקבלן לתמורה פאושלית נוספת בשיעור 4% (ארבעה אחוזים) מערך העבודות שיבצעו הקבלנים האחרים עימם חתם המזמין ו/או לקוח, על הסכם נפרד. ערך העבודות מהם ייגזר כאמור הסך של 4% יחושב לפי מחיר מינימום לשווי עבודות של 1,200 ₪ לכל 1 מ"ר משטח היחידה ברוטו בפועל ולא יותר ממחיר מכסימום לשווי עבודה של 1,600 ₪ לכל 1 מ"ר משטח היחידה ברוטו. במקרה של מחלוקת בטווח של 1,200-1,600 ₪ יכריע המפקח והכרעתו תהא סופית ומכרעת.

בערך העבודה של הקבלנים האחרים לא יכללו מתקנים, מכונות, ג"ת וכיוצ"ב.

מובהר כי אי חתימת הקבלן על אישור הקבלן לביצוע עבודות התאמה, המצ"ב כ**נספח יח'** להסכם זה, לא ימנע מהמזמין לאשר את פעולת הקבלן האחר במקרקעין וסירוב כאמור של הקבלן יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

למען הסר כל ספק יובהר בזאת, כי שיעור התמורה הנוספת שיקבל הקבלן בגין הקבלנים האחרים כאמור בס"ק זה לעיל, כלולים כל השירותים הנוספים הנכללים בסעיפים 20.1-20.3 לעיל ובגינם לא תשולם כל תוספת ו/או תמורה ו/או השתתפות אחרת בהוצאות הקבלן.

עוד מובהר בזאת כי בכל מקרה בו תופסק מכל סיבה שהיא עבודת הקבלן בפרויקט לא תעמוד לו הזכות לקבלת השיעור מערך עבודות קבלנים האחרים כאמור בס"ק זה לעיל.

20.5 במקרה של חילוקי דעות בין הקבלן והקבלנים האחרים, המפקח יקבע בלעדית את נוהלי וסידורי העבודה ביניהם וקביעתו תחייב את הצדדים.

20.6 מוסכם בין הצדדים ומודגש, כי עבודות הקבלנים האחרים לא יהוו עילה לשינוי הלו"ז שנקבע לביצוע הפרויקט ולא יהוו הצדקה לעיכוב בקבלת טופס 4 לפרויקט, אלא אם התקבלה הסכמת המזמין מראש ובכתב. הקבלן מוותר בזאת מראש על כל טענה בדבר עיכוב בהשלמת הפרויקט כתוצאה מעבודות הקבלנים האחרים.

21 מסירת הבניין:

21.1 בסיום בניית הפרויקט והשלמת כל העבודות, ולאחר קבלת אישור האדריכל והמפקח, כי הפרויקט הושלם כקבוע בהסכם זה, יודיע הקבלן לבעלים על כך, בכתב, לפחות 14 יום מראש וימסור להם את הבניין ואת יחידותיהם, בכפוף לאמור בסעיף 10.7 לעיל.

א.דורי בנין בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514550046

"**סיום הבניה**" או "**סיום העבודות**" או "**השלמת העבודות**" לצרכי הסכם זה פירושו, השלמת כל המפורט להלן במצטבר, ובכלל זה, גמר סופי וסיום הבנייה לעניין זה פירושו גמר בניית הבניין ברמת גימור מלא ומושלם והשלמת כל הדרוש בבניין באופן שיהיה ראוי לשימוש (למעט קומות המשרדים והמסחר שימסרו ברמת מעטפת), גמר פיתוח וניקוי השטח ופינוי עודפי אשפה ופסולת בנייה, השלמת בנייתם ו/או התקנתם של מתקני ומערכות הרכוש המשותף לרבות מעליות, רחבות כיבוי אש ודרכי הגישה אליהן, אמצעים ציוד ומטפים לכיבוי אש, מערכות אוורור ובטיחות, מערכת מיזוג אוויר, כיבוי אוטומטי בלוחות החשמל, חניות, גינה, מדרכות, שבילים, גדרות, גז, מים, חשמל, ביוב, תיעול והכנה לטלפונים, והכל באופן מלא ומושלם ובהתאם להיתרי הבנייה, הוראות הרשויות המוסמכות, תכניות הבנייה, לרבות תוכניות עבודה, המפרט, הנוהג והמקובל ושאר הוראות הדין והסכם זה וכן קבלת אישור הגופים והרשויות המתאימים לאכלוס הבניין והיחידות לרבות קבלת טופס 4 מבלי לגרוע מסעיף 18 לעיל.

למען הסר ספק מוסכם כי הבעלים יחתמו על הסכמי השירות והאחזקה לעניין המעליות, החשמל, והגז, על-פי התנאים המקובלים אצל הספקים הרלוונטיים, או על פי התנאים המשופרים שיושגו על ידי נציג המזמין, ככל ויושגו כאמור בסעיף 21.3 להלן.

21.2 המפקח יוציא לקבלן "תעודת השלמה" לפרויקט, בנוסחים המצ"ב כ**נספח ט'** להסכם זה, לפי העניין, בכפוף לכך שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר עד למועד הוצאת התעודה כאמור:

21.2.1 הקבלן המציא למפקח פרוטוקולי מסירה של כל היחידות, כשהם חתומים על ידי המזמין ו/או הלקוח, לפי הענין.

21.2.2 הקבלן תיקן את כל הליקויים והשלים את כל החוסרים הקיימים ביחידות הפרויקט ובשטחים הציבוריים ולא התקבלו בידי המזמין ו/או בידי המפקח מסמכים נוספים המעידים על קיומם של ליקויים, אי התאמות, או חוסרים מהותיים ו/או חמורים ביחידות הפרויקט ובשטחים הציבוריים, אשר מונעים מהבעלים לעשות בהן שימוש סביר ורגיל.

21.2.3 לא קיימים הליכי בוררות ו/או הליכים משפטיים בין הצדדים בקשר להסכם זה.

21.2.4 הקבלן תיקן את כל הליקויים והפגמים, שצוינו בפרטיכל הבדק, לשביעות רצונם של המפקח ונציג המזמין.

21.2.5 הקבלן המציא למזמין כתב היעדר תביעות, חתום על ידו, בנוסח המצ"ב כ**נספח י'** להסכם זה.

21.2.6 הקבלן החזיר למזמין את כל התוכניות, שקיבל מהאדריכל ו/או מהמפקח בקשר לעבודות והמציא למפקח סט מלא, מושלם ועדכני של תכניות "כפי שבוצעה העבודה" ("AS MADE") מתוקנים ומאושרים על ידי המתכננים והיועצים וזאת על גבי נייר בשלושה העתקים ועל גבי CD (תקליטור) וכן כל המסמכים והתוכניות המפורטות וכל המסמכים הנדרשים במפרטים הטכניים, כגון: תיקי מתקן, הוראות אחזקה, כתבי/תעודות אחריות, רשימות חלפים, רשימות ספקים, רשימות אנשי קשר וטלפונים וכו' מתוקנים ומאושרים על ידי המתכננים והיועצים - הכל בשלושה עותקים.

21.2.7 הקבלן המציא למזמין ו/או למפקח את כל המסמכים והאישורים הדרושים מכל רשות מוסמכת ו/או גוף ו/או אדם אחר לצורך אכלוס הפרויקט, הפעלת כל השטחים הכלולים בו והפעלת כל המתקנים, המערכות, הציוד, המכונות והאביזרים הקיימים בפרויקט, לרבות טופס 4 ותעודת גמר לכל הפרויקט.

21.2.8 הקבלן השלים את כל העבודות עפ"י הסכם זה וקיים את כל שאר ההתחייבויות והחיובים החלים עליו עפ"י הסכם זה, לשביעות רצונו המלאה של המזמין והמפקח.

מודגש בזאת, כי מסירת תעודת ההשלמה לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מלתקן כל ליקוי ו/או פגם הקיימים ביחידות הפרויקט שלא התגלה ע"י המפקח במהלך סיור הבדק, אינה פוטרת אותו מלתקן כל ליקוי ו/או פגם בשטחים המשותפים של הפרויקט, ואינה פוטרת אותו מקיום כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או הוראות כל דין, אשר מטבען ו/או לפי הוראות הסכם זה - נמשכות גם לאחר מועד מסירת התעודה האמורה.

א.דורי בנייה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559096

21.3 בנוסף לאמור בסעיפים 21.1-21.2 לעיל מובהר בזאת כי השלמת הבניין והעבודות, כמוסכם וכמותנה בהסכם זה, כוללת, בין היתר, גם מילוי כל דרישות היתרי הבנייה וביצוע העבודות והשלמתן בהתאם להם ובהתאם לדרישות הרשויות (לרבות הג"א, חח"י, בזק, מכבי אש, הרשות המקומית, ממ"י, יה"ל וכיו"ב), לרבות, כל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור הבניין ו/או היחידות לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיו"ב) אף אם נקודות ההזנה לרשתות השונות הינן מחוץ לשטח המגרש, בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבור/ים (טופס 4 - אישור הרשות המקומית לאכלוס וכיו"ב). המזמין יחתום מצדו על כל המסמכים שחתימתו עליהם תידרש כ"בעל ההיתר" לצורך קבלת האישורים הנ"ל, וישלם במועד את כל התשלומים החלים עליו לצורך כך ובלבד שהקבלן ביקשם מהמזמין לפחות 3 חודשים מראש, טרם הידרשם.

לא חתמו הבעלים על בקשה או הסכמה הדרושים לצורך החיבור למערכות תשתית ולצורך קבלת טופס 4 ואין בחתימה משום התחייבות כספית מכל מין וסוג שהוא, יחתום עוה"ד, בשם הבעלים שלא חתמו במועד.

21.4 לפני מסירת הבניין לבעלים, על הקבלן לפנות על אחריותו ועל חשבונו את אתר הבנייה וסביבתו מכל פסולת, אשפה, נסורת, אדמה מיותרת וכל לכלוך אחר, שיירי בניין וחומרים אחרים שהובאו למקום, לרבות סוכות ומבנים ארעיים שהוקמו לצורך הבנייה, ולהשאיר את אתר הבנייה וסביבותיו נקי בניקוי בסיסי לשביעות רצונו של המפקח. פינוי פסולת הבניין ייעשה ע"י הקבלן רק לאתר פינוי אשפה רשמי ומאושר כדין. הקבלן משחרר את הבעלים מכל חבות ואחריות בקשר לנזק שייגרם עקב אי ביצוע האמור בסעיף זה ומתחייב לפצות ו/או לשפות את הבעלים במידה ותוטל עליהם חבות כלשהי עקב כך.

21.5 על הקבלן לנקות את כל הקירות, הרצפות, המדרגות, הדלתות והחלונות, מבפנים ומבחוץ, ולהוריד כל כתמי צבע או נוזלים אחרים וכן מיני לכלוך אחרים ועקבותיהם מחלקי הבניין השונים ועליו להשאיר את הבניין נקי בניקוי בסיסי ומוכן לאכלוס. בגמר הבנייה, חייב הקבלן לסתום את הבורות שנחפרו לצרכי הבנייה.

לא מילא הקבלן אחר סעיף זה והוראות המפקח, בקשר לכך, גם לאחר התראה של 14 (ארבעה עשר) יום יהיו הבעלים רשאים לבצען על חשבון הקבלן, והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בבצוע עבודות אלה.

21.6 במעמד המסירה יבדקו הצדדים או נציגיהם את הבניין בכללותו את השטחים המשותפים ואת היחידות, אם נבנו בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. נתגלו אי התאמות, ליקויים או נדרשו השלמות, רשאים הבעלים לקבל את הבניין כולו או חלקים לידיהם בהתאם לנוסח תעודת השלמה ליחידה בודדת הרצ"ב כ**נספח ט'1** להסכם זה, למרות הליקויים או ההשלמות הדרושות, ולהסתפק בהתחייבות הקבלן בכתב המאשר כי עליו לתקן, להרוס, להשלים או להחליף פריטים או חלקים מסוימים, תוך זמן שיקבע בהסכמת הצדדים, או לסרב לקבל את הבניין ו/או את היחידות כולן או חלקן, כל עוד לא הושלמה בנייתם על פי הוראות הסכם זה.

תוך כדי הבדיקה תיערך ע"י המפקח תרשומת (להלן - "**התרשומת**") בה יצוין באם יש צורך בתיקונים או השלמות על מנת להתאים את הבנייה להוראות הסכם זה, תיקונים והשלמות שיש לבצע בהתאם לתרשומת דלעיל, יבוצעו ע"י הקבלן תוך 30 יום מעריכת התרשומת או בתוך כל מועד קצר יותר שיוסכם על הצדדים.

21.7 על הקבלן להוציא לפועל את כל התיקונים תוך 30 יום מתאריך התרשומת או במועד קצר יותר כאמור בסעיף 21.6 לעיל. במידה ולא ימלא הקבלן אחרי הוראות סעיף זה, רשאים הבעלים להוציא לפועל את התיקונים הנ"ל על חשבון הקבלן.

כללה התרשומת שינויים, תיקונים או התאמות שעל הקבלן לבצע, יזמין הקבלן את המפקח בגמר הביצוע על מנת לבדוק אם ביצע אותן כהלכה. המפקח יבדוק את ביצוע התיקונים, השינויים או ההתאמות כנ"ל ותוך כדי הבדיקה יערוך תרשומת סופית (להלן - "**התרשומת הסופית**") בה יצוינו תוצאות הבדיקה. לא ביצע הקבלן שינוי או לא תיקן הקבלן תיקון או לא ביצע השלמה במועד וכפי שהיה עליו לבצע עפ"י התרשומת הסופית, יהיה המזמין רשאי לדרוש מהקבלן לבצעם ללא דיחוי ו/או יהיה המזמין רשאי, לפי בחירתו, לבצע או למסור לביצוע את התיקון או ההשלמה על חשבון הקבלן ולתבוע ממנו את הוצאות התיקון או ההשלמה כשהן צמודות למדד בתוספת ריבית בשיעור 8% (שמונה אחוזים) לשנה.

בעת מסירת היחידות יספק הקבלן, לאחר קבלת אישור המפקח, לכל לקוח הוראות תחזוקה לכל המערכת ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין בענין.

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי היחידה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות ביחידה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיו"ב.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים ביחידה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

21.8 תיקונים דחופים יבוצעו תוך 48 שעות, בכל מקרה.

21.9 ביצוע התיקונים כולם או חלקם ע"י הבעלים לא יגרע מאחריותו של הקבלן לכל פגם או ליקוי כאמור בסעיף 22 להלן, בבניין ו/או באביזרים שיתגלה לפני או לאחר מסירת הבניין ו/או היחידה ו/או היחידות.

21.10 היה ובתוך 21 יום מהמועד שנקבע למסירה והודע בכתב ליחידי המזמין, לא הופיע הבעלים ו/או לקוח לקבלת יחידות, יהא הקבלן רשאי לערוך, בנוכחות האדריכל והמפקח, פרוטוקול מסירה אשר יפרט את הליקויים ביחידה ובקומה, אם יהיו כאלה ויסוכמו בתעודת השלמה בדק בנוסח המצ"ב **כנספח ט'1** להסכם זה. הפקדת פרוטוקול חתום ע"י הקבלן, האדריכל והמפקח אצל עוה"ד בצרוף מפתחות היחידה לאחר נעילתה ייחשבו כמסירת היחידה למזמין לפי הסכם זה.

אחריות הקבלן לשמירה על יחידות שהבעלים נמנעו מלקבלן, למרות שהן עומדות בתנאים למסירתן כמותנה בהסכם זה, תימשך עד ל- 21 (עשרים ואחד) יום, מיום שנתקבלה הודעת הקבלן אצל המפקח ואצל עוה"ד לפיה התקבל טופס 4 והיחידות מוכנות למסירה ובכפוף להפקדת הפרוטוקול ומפתחות היחידה אצל עוה"ד כאמור.

הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לאחזקתו, הפעלתו, שמירתו, ביטוחו וניקיונו של הרכוש המשותף אף לאחר מסירתו וזאת עד להשלמת מסירת כל היחידות למזמין, לפי העניין, למזמין ו/או ללקוח, אלא אם הורה המפקח אחרת. באם לפי הוראת המפקח שוחרר הקבלן מאחריותו בגין הרכוש המשותף, יתוייב הקבלן בהוצאות המזמין בגין שמירת הניקיון והפעלת המערכות עבור עבודות הקבלן. למען הסר כל ספק יובהר כי האמור בפסקה זו הינה בקומות בה מבצע הקבלן עבודות (גם אם הוא מבצע בחלק מהקומה) וכן בשטחים הציבוריים ובמבואה הראשית וזאת מבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול שתפעל במגדל בשטחים שיועברו לרשותה בהם לא פועל ו/או משתמש ו/או משתמש הקבלן לצרכי מעבר.

21.11 במקום לקבל מסירת המגדל והיחידות ישירות לידי המזמין כאמור בסעיף 21.10 לעיל, יהיה המזמין רשאי לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי היחידות שבנייתן הושלמה תימסרנה ע"י הקבלן ישירות לחליפיהם ו/או ללקוח, לרבות זכויותיהם בשטחים הציבוריים וברכוש המשותף של הבניין ויראו במסירה כאמור כמסירה למזמין לכל דבר ועניין. במקרה כזה, תיערך מסירתה של כל יחידה ללקוח ותוצא תעודת השלמה ליחידה בודדת בנוסח המצ"ב כ**נספח ט'1** באופן ובשינויים המחויבים לפי העניין, כמתואר לעיל, כשהקבלן אחראי לכל תביעה ודרישה של הרוכשים הנובעת מאי-בניית ו/או השלמת היחידות בהתאם להוראות הסכם זה. כל תשלום שיחויב בו המזמין לשלם ללקוח או לכל גורם אחר בהתאם להוראות הסכם זה יהיה על חשבונו של הקבלן.

21.12 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 20 זה לעיל, מוסכם בזאת על הצדדים, כי במקום לקבל את מסירת הבניין, היחידות והשטחים הציבוריים ישירות לידי המזמין ו/או לקוח, יהא רשאי המזמין, לפי העניין, בהודעה מוקדמת בת 60 יום טרם מועד בכל מקרה של חילוקי דעות לענין המסירה המשוערת, לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי היחידות שבנייתן הושלמה תיבדקנה תחילה, בדיקת איכות מקדימה על ידי חברת ניהול ו/או חברת בדיקה מטעם המזמין והקבלן מתחייב לשתף פעולה עם חברה כאמור ולפעול מיידית ועוד טרם מסירת החזקה ביחידות, לתיקון הליקויים עליהם תורה חברת הבדיקה כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הבדיקה כאמור יכול ותהא ליחידות בלבד ו/או לשטחים ולמתקנים המשותפים ו/או לעבודות החיזוק שבוצעו ו/או לעבודות הפיתוח שבוצעו על הגג ובמפלסי הרחובות, וזאת בין אם יבחר המזמין לבצע בדיקה כאמור לאחד מהמגדלים ו/או לשניהם יחדיו, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

21.13 הקבלן מתחייב בזאת בהוצאת תעודת גמר לפרויקט והיא תוצא ע"י הקבלן תוך זמן סביר ולא יאוחר מאשר תוך 12 (שניים עשר) חודשים ממועד הוצאת טופס 4 או תקופה מוארכת אליה יגיע הקבלן להסכמה עם עיריית תל אביב ובלבד שלא תעלה על 12 חודשים נוספים.

קבוצת חג'ג' מגדלי רמת אביב בע"מ
ח.פ. 514558046

א.דורי בניה בע"מ

ככל שיחול עיכוב בהמצאת תעודת גמר עקב סיבות הנעוצות במזמין וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי של המפקח ובלבד שהקבלן התריע מבעוד מועד למזמין ו/או לעוה"ד דבר העיכוב האמור, תחול הארכה במועד הנקוב לעיל וזאת ממועד קבלת הודעת הקבלן ועד להסרת העיכוב בהתאמה.

21.14 אין במסירה ו/או בבצוע עבודות ע"י הקבלן לפי התרשומת ו/או לפי התרשומת הסופית כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו של הקבלן כלפי המזמין ו/או הלקוח ו/או כלפי חליפיהם עפ"י הסכם זה.

21.15 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לגרוע מטענות נוספות ו/או אחרות של הבעלים שיתגלו בשלבים מאוחרים יותר, ובלבד שהבעלים ידווחו לקבלן על דבר גילויים בסמוך לאחר מועד גילויים ואין בו כדי לפגוע או לגרוע מאחריות הקבלן לבדק ואחריות על פי חוק המכר או על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין.

21.16 הקבלן מצהיר ומתחייב כי ידוע לו כי יכול ולצורך השלמת עבודותיו באופן סופי יידרשו עבודות מסוימות ו/או מקדימות של קבלנים אחרים ובמקרה כזה ישלים הקבלן עבודותיו לפי לוח הזמנים שייקבע ע"י המפקח ובתיאום עם הקבלנים האחרים. הקבלן לא יהיה זכאי במקרה כזה לכל תשלום נוסף ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין בגין תזמון כזה של העבודות ככל שהדברים יידרשו ע"י המפקח אלא אם יקבע המפקח אחרת.

21.17 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית.

22 **<u>אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין:</u>**

22.1 הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא יהיה אחראי, הן כלפי המזמין והן כלפי לקוח ו/או בעלי היחידות בפרויקט, לטיב, איכות וכמות העבודות, החומרים, המתקנים והאביזרים ביחידות ובשטחים המשותפים של הפרויקט (לרבות עבודות הפיתוח) על פי הוראות חוק האחריות למוצרים פגומים, התשנ"ם - 1980, כל חוק אחר שיתקן את החוקים הנ"ל ו/או שיבוא במקומם ועפ"י הוראות כל דין אחר.

22.2 הקבלן אחראי לטיב העבודות, החומרים והאביזרים שבוצעו ו/או שסופקו ע"י הקבלן וזאת במשך 36 (שלושים ושישה) חודשים לפחות מיום מסירת הבניין והיחידות לבעלים או ללקוח או לתקופה ארוכה יותר הקבועה בדין ביחס לתקופת הבדק ו/או לתקופת האחריות ו/או במשך 36 (שלושים ושישה) חודשים, לפי המועד המאוחר מביניהם. התגלו במשך תקופה כאמור, מגרעות, קלקולים, ליקויים, פגמים, או אי-התאמה כתוצאה מעבודה גרועה או שלא במיומנות הנדרשת וכן מחומרים ו/או אביזרים גרועים או שאינם מתאימים, או מכל סיבה אחרת שהדין קובע או יקבע, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את כל המגרעות, הקלקולים והפגמים שעליהם יקבל הודעה בכתב במשך תקופת האחריות. מכתב רשום שישלח לכתובת הקבלן המצוינת בהסכם זה, יחשב כאילו הגיע לתעודתו 3 (שלושה) ימים לאחר שנשלח בדואר רשום.

22.3 בנוסף, הקבלן ימסור לנציג המזמין תיק פרויקט הכולל את כל הוראות התחזוקה, תעודות האחריות, רשימת אנשי קשר וטלפונים, רשימת חלקי חילוף ומלאי וכל מסמך אחר שידרוש נציג המזמין.

22.4 מוסכם בזאת על הצדדים כי, תקופת הבדק לא תפחת מהאמור להלן, וזאת מהמועד הנקוב בסעיף 22.2 לעיל:

22.4.1 לעבודות המערכות האלקטרוניות ו/או האלקטרו-מכניות לרבות תברואה, מים קרים וחמים, מיזוג אויר חשמל, תקשורת, מעליות, צנרת, חיווט, מערכות לגילוי ומניעת אש ועשן, מכונות, משאבות, מנועים, מטבחים, דוודים - 4 (ארבע) שנים.

22.4.2 לעבודות טיח, ריצוף, אבן, נגרות, אלומיניום, מסגרות אומן ומסגרות מגן, מילוי אספלט, פיתוח כבישים ומדרכות - 2 (שתי) שנים.

22.4.3 לעבודות צבע- 1 (אחד) שנה.

22.4.4 לעבודות חיפויים - 7 (שבע) שנים.

22.4.5 לעבודות הביסוס ושלד המבנה (לרבות למען הסר ספק סדקים עוברים בקירות ובתקרות) – 3 (שלוש) שנים.

22.4.6 מסגרות חרש (קונסטרוקציות פלדה) לרבות חומרים מעכבי אש - 3 (שלוש) שנים.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א.דורי בנייה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514569046

22.4.7 לעבודות איטום ומניעת חדירת רטיבות - 10 (עשר) שנים.

22.5 באם תקופות הבדק והאחריות החלים על קבלן ולפי חוק המכר (דירות) ארוכות יותר מהקבוע בסעיף זה יחולו ויחייבו הוראות חוק המכר (דירות).

22.6 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקבלן להיות אחראי לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או האלמנטים הבודדים בו במידה ובוצעו על-ידו, אף לאחר תום תקופות הבדק והאחריות.

22.7 למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי בגין כל תיקון של ליקוי ו/או פגם שיבצע הקבלן במהלך התקופות כאמור, תחול אחריות נוספת ואוטומטית בת 3 (שנים) ממועד השלמת ביצוע התיקון לגבי אותו ליקוי ו/או פגם.

22.8 לא מילא הקבלן את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולא עשה את התיקונים הדרושים כפי שנדרש לכך בכתב ע"י הבעלים תוך תקופת זמן סבירה, שלא תעלה על 60 יום, ובתיקונים דחופים תוך 48 שעות לכל המאוחר, יהיו הבעלים רשאים לבצע את הפעולות הדרושות והתיקונים על חשבון הקבלן וההוצאות הקשורות בכך יחולו על הקבלן בתוספת 10% משווי התיקון. בכל מקרה חייב הקבלן לבצע כל תיקון דחוף מיד עם קבלת הודעה על כך.

22.9 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית.

23 **<u>ביטול ההסכם</u>**

מבלי לפגוע בזכויות המזמין לתבוע ולקבל פיצויים בגין הפרת ההסכם או תנאי מתנאיו - המזמין יהיה רשאי לבטל את ההסכם באמצעות הודעת ביטול בכתב שתשלח לקבלן, לסלק את ידו של הקבלן מהאתר, לתפוס את החזקה בו ולהשלים את הבניין, והפרויקט בעצמו או באמצעות קבלן אחר או בכל דרך אחרת - בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:

23.1 הקבלן לא החל בבניית הבניין על המגרש בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 14 ימים ממועד צו התחלת העבודה. במקרה זה, לא יהיו הבעלים חייבים לשאת ו/או להשתתף בהוצאות ו/או בתשלום כלשהו אשר הקבלן הוציא ושילם ו/או יוציא וישלם ו/או התחייב לשלם עד לאותו מועד ובכלל.

23.2 הקבלן לא המציא את הביטוחים ו/או לא מסר את הערבויות והבטוחות כמפורט בהסכם זה לעיל ו/או לא תידש מי מהם, במועדם.

23.3 הקבלן החל בבנייה אולם הפסיק את הבנייה לתקופה רצופה העולה על 30 יום או בהפסקות לסירוגין יותר מ- 5 (חמש) הפסקות של למעלה מ- 3 (שלושה) ימים כל הפסקה בתוך 6 (שישה) חודשים או סך הכל במצטבר למעלה מ- 30 (שלושים) ימי הפסקה תוך חצי שנה - למעט שבתות וחגים לתושבי ישראל ו/או הקבלן הסתלק מביצוע הבניה בכל צורה אחרת.

כהפסקת העבודה לצורך סעיף זה יחשב גם צמצום העובדים במידה ו/או למספר לא סבירים ו/או באופן שלא מאפשר עמידה בלוח הזמנים של הפרויקט ו/או באופן שלא מאפשר קיזוז פיגורים בלוח הזמנים.

23.4 כשיש בידי המפקח הוכחות, להנחת דעתו, שהקבלן אינו מבצע את הבניה בהתאם למפרטים, ו/או לתוכניות, ו/או ליתר מסמכי ההסכם ולהוראות המפקח, לאחר שהתראה מוקדמת ובכתב לקבלן בת 14 (ארבעה עשר) ימים לא נשאה תוצאות רצויות.

23.5 כשהקבלן הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או הורשע בפלילים בעבירה שיש בה כדי לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה או מי ממנהליו ו/או מבעלי מניותיו הורשע בפלילים.

23.6 הוגשה בקשה לפירוק הקבלן ו/או הוגשה בקשה להקפאת הליכים או ניתן צו לפירוק או לכינוס נכסיו של הקבלן או מונה לקבלן מפרק או מפרק זמני או קדם מפרק זמני ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או צו להקפאת הליכים ו/או אם הקבלן הינו נשוא להסדר נושים, והכל במקרה שמינוי ו/או צו ו/או הליך כאמור לא בוטל תוך 30 יום.

23.7 הוטל עיקול על חלק מהותי מרכוש הקבלן, הנמצא באתר, כולו ו/או חלקו, המונע מהקבלן את המשכן התקין של העבודות, כולן ו/או חלקן, או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם רשות שיפוטית כלשהי, לרבות, אך לא רק, משרד החוצאה לפועל, לגבי חלק מהותי מרכוש הקבלן, המונעת את המשכן התקין של העבודות והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של נציג המזמין, והעיקול או הפעולה כאמור (לפי הענין) לא הוסרו והופסקו כליל תוך 60 יום מיום

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

הטלת העיקול או עשיית הפעולה.

23.8 הקבלן קיבל החלטה לפירוק מרצון.

23.9 ניתן צו מניעה זמני נגד הקבלן בקשר להסכם זה המונע ביצועו והצו לא בוטל תוך 30 (שלושים) יום ממועד נתינתו.

23.10 הקבלן הסב את זכויותיו וחובותיו עפ"י הסכם זה, כולן או חלקן, לצד ג' בניגוד להוראות הסכם זה.

23.11 כשהמפקח סבור שקצב ביצוע הפרויקט איטי מידי ואינו עומד בלוח הזמנים שנקבע כדי להבטיח את השלמתו במועד הקבוע בהסכם זה, והקבלן לא ציית תוך 3 (שלושה) יום להוראה בכתב מהמפקח לנקוט באמצעים הנזכרים בהוראה שמטרתם להבטיח את השלמת הבניין במועד הקבוע בהסכם.

23.12 הקבלן לא סיים הבנייה במועד הנקוב בסעיף 10 לעיל ו/או לא עמד בהשלמת אבני הדרך במועדים הנקובים ב**נספח ד'1** ו**נספח ד'2** להלן.

23.13 הקבלן הפר את ההסכם בהפרה שחזרה על עצמה בפעם השלישית, חרף התראות הבעלים או המפקח בהקשר זה.

23.14 תתקבל ידיעה בבנק לפיה עסקיו של הקבלן עשויים להשפיע לרעה על ביצוע בניית הפרויקט, והבנק ינקוט בצעדים מול הנציגות להחלפת הקבלן בתוך תקופה של 30 ימים מקבלת הידיעה.

23.15 קיומת הפרעה בביצוע העבודות על ידי צד ג' הנובעת מטענות של צד ג' כנגד הקבלן והקבלן לא סילק ו/או טיפל בהפרעה.

23.16 בכל מקרה אחר של הפרת הסכם זה, שאינו מצוין בסעיף 23 על סעיפי המשנה שלו לעיל, יהיה הצד הנפגע רשאי לבטל הסכם זה לאחר שהודיע למפר על ההפרה ונתן לו ארכה סבירה למילוי התחייבויותיו על פי ההסכם והצד המפר לא תיקן את ההפרה תוך המועד הנקוב בהודעה.

24 מקרי ההפרה המנויים בסעיף 23 דלעיל אינם מהווים רשימה סגורה, ובנוסף להם, יש לראות כ"**הפרה יסודית**" של הסכם זהה כל הפרה מהותית, מטעמו של הקבלן, בעניין מועדים, לוח זמנים ושלבי ביצוע, טיב ואיכות עבודה וחומרים, הגברת קצב ביצוע, המצאת ערבויות, המצאת פוליסות ביטוח, קיום הוראות בטיחות ותנאי עבודה של עובדיו, קיום הוראות כל דין, חובותיו כלפי קבלני משנה אחרים, וכל הפרה של הוראה ו/או תנאי בהסכם זה שנקבע בהם שהם מעיקרי ההסכם.

מימוש זכותו של המזמין לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של הקבלן מהאתר, כאמור ברישא של סעיף 23 דלעיל, הינו בנוסף ומבלי לגרוע מכל טענה ו/או זכות ו/או סעד המגיעים למזמין על פי הוראות כל דין ו/או על פי הוראות הסכם זה.

25 **<u>סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו:</u>**

25.1 סולקה ידו של הקבלן מהאתר, באמצעות הודעה בכתב מהמפקח ו/או עוה"ד ו/או נציג המזמין, רשאים הבעלים לנהוג כדלהלן:

25.1.1 להשתמש בכל החומרים והמתקנים, או בכל חלק מהם, המצויים באתר, לצורך השלמת הבניין;

25.1.2 לדרוש מהקבלן, בהודעה בכתב, לסלק ממקום הבניין או האתר את כל החומרים, הציוד והמתקנים או חלק מהם. לא ציית הקבלן לדרישה זו, תוך 14 (ארבעה עשר) יום, רשאי הבעלים לסלקם מהאתר לכל מקום שיראה בעיניו, על חשבון הקבלן, והבעלים לא יהיו אחראיים לכל נזק או אבדן שייגרמו לקבלן.

25.2 בוטל הסכם זה כאמור בסעיף 23 לעיל ו/או במקרה של הפרתו ע"י הקבלן, יחולו ההוראות הבאות:

25.2.1 הקבלן יהיה חייב לסלק את ידיו ואת ידי פועליו וכל הבאים מכוחו מהמגרש תוך שהוא משאיר בו את כל הכלים, החומרים וחלקי בניין שיהיו מצויים בו באותה עת (להלן - "**ציוד ומלאי**"). נציג המזמין ו/או מי מטעמו, יהיה רשאי להיכנס לתפוס את החזקה הבלעדית באתר, בציוד ומלאי ללא צורך בפעולה משפטית

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

א.דרין בנייה בע"מ

כלשהי, ותוך שימוש בכוח סביר במידת הצורך, ולהשתמש בכל התוכניות והמפרטים שהוכנו לבניית הפרויקט.

25.2.2 ציוד ומלאי יועמדו לרשות הבעלים אשר יהיו רשאים לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתם לרבות למוכרם (ככל שאינם משועבדים) כדי להשתמש בהם לשם השלמת הבניין.

25.2.3 הקבלן לא יהיה זכאי למנוע באופן כלשהו ומסיבה כלשהי את ההתקשרות עם קבלן חדש ו/או המשך ביצוע העבודה עם קבלן אחר.

25.3 תפס הבעלים את החזקה באתר הבנייה, יחולו ההוראות שלהלן:

25.3.1 הוצאות השלמת הבניין כאמור לעיל יהיו על חשבון הקבלן והוא ישא בנוסף להוצאות האמורות בתוספת של 15% (חמישה עשר אחוזים) מהן כתמורה להוצאות ניהול, ארגון ומשרד.

25.3.2 המפקח יזמין את הקבלן לערוך מדידות של העבודות שבוצעו עד למועד סילוק ידו וכן לערוך את רשימת החומרים, הציוד והמתקנים של הקבלן המצויים באתר.

25.3.3 נתפס האתר, לא יהיה המזמין חייב לשלם לקבלן סכום כלשהו בקשר להסכם, אלא בכפוף לאמור בפסקאות 25.3.3.1 ו- 25.3.3.2 להלן;

25.3.3.1. עלתה התמורה המוסכמת שבסעיף 11.1 להסכם זה, שהקבלן היה זוכה בה, אילו היה מבצע את ההסכם בשלמותו, על הסכום הכולל של תשלומי הביניים ותשלומים אחרים מכל סוג שהוא ששולמו לקבלן בקשר לעבודה, בתוספת של הוצאות השלמת הפרויקט, על יסוד חשבונות סופיים שיאושרו ע"י המפקח, לרבות התוספת האמורה בסעיף 25.3.1 לעיל, ושל פיצויים על נזקים שנגרמו לבעלים (להלן יחד - "**הסכום הכולל**"), יהיו הבעלים חייבים לשלם לקבלן את ההפרש שבין התמורה לבין הסכום הכולל, תוך תודשיים ממועד סיום הבנייה.

25.3.3.2. עלה הסכום הכולל של תשלומי הביניים והתשלומים האחרים ששולמו לקבלן, לפני תפיסת אתר הבנייה או הבניין בתוספת הוצאות השלמת הבנייה והבדק שייקבעו על יסוד חשבונות סופיים שיאושרו ע"י המפקח, לרבות התוספת האמורה בסעיף 25.3.1 לעיל, ושל פיצויים על נזקים שנגרמו לבעלים מפאת כל דחייה בהשלמת הבניין ומפאת נזקים אחרים לרבות ההתייקרויות בהשלמת העבודה כולה, על התמורה המוסכמת בסעיף 11.1 להסכם - יהיה הקבלן חייב לשלם לבעלים את ההפרש שבין הסכום הכולל כאמור לבין התמורה המוסכמת בתוך חודשיים מיום שיידרש לעשות כן, על ידי הבעלים ו/או הבנק.

26 **<u>תרופות בגין הפרת הסכם:</u>**

מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ומכל פיצוי אחר מוסכם בזאת, כי על כל חודש של איחור במסירת המשרדים ו/או שטחים לבעלים ו/או ללקוח או חלק הימנו - ישלם הקבלן לבעלים ו/או לקוח בהתאם לשטח כל יחידה, סך בש"ח השווה ל- 50 $ (חמישים דולר של ארה"ב) לכל 1 מ"ר ברוטו, לכל חודש איחור, בהתאם לשערו היציג של דולר ארה"ב ביום התשלום בפועל וזאת במשך 3 (שלושה) חודשים ראשונים לאיחור. לאחר מכן, ישלם הקבלן לבעלים ו/או ללקוח, סך בשקלים חדשים השווה ל- 100 $ (מאה דולר של ארה"ב) לכל 1 מ"ר ברוטו, לכל חודש איחור נוסף. סכומים אלה נקבעו בהסכמת הצדדים כדמי שכירות ראויים מבלי שיהיה צורך להוכיחם, ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד העומד לרשותם של הבעלים על פי הסכם זה ועל פי הדין, אולם סכומים אלה אם שולמו בפועל יילקחו בחשבון בעת קביעת הפיצוי הכללי ו/או הפיצוי המוסכם.

המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור לעיל מכל סכום שיגיע לקבלן בכל עת או לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הבטוחות כאמור בסעיף 15 לעיל.

בנוסף למותנה בהסכם זה ובמיוחד בסעיפים 23- 25 לעיל מוסכם על הצדדים כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א- 1970. אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה על פי ההסכם ונספחיו. המזמין יהיה רשאי לנכות כל סכום שיגיע לקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, לאחר שדרש מהקבלן דרישה מוקדמת של 14 (ארבעה עשר) ימים לשלם את הסכום הנ"ל והקבלן לא נענה לדרישה הנ"ל. תשלום פיצויים או ביצוע ניכויים ו/או גבייתם, אין בהם

א.ר.י בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

התרופות והסעדים העומדים לצדדים עפ"י הסכם זה, לא יגרעו מתרופות וסעדים העומדים להם לפי כל דין.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי הסכומים הנקובים לעיל ישולמו עד לתחילת מסירת היחידות, לחשבון הבנק של הקבוצה ולאחר תחילת מסירת היחידות לכל אחד מיחידי המזמין אשר טרם נמסרה לו יחידתו ועומדת לו הזכות לקבלת הפיצוי הנקוב בסעיף זה.

27 **<u>קיזוז ועיכבון</u>**

27.1 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למזמין עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, מוסכם בזאת כי המזמין יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מן הקבלן ו/או מי מטעמו, בין מכח הסכם זה ו/או מכל מקור אחר, בין שסכום זה קצוב ובין שאינו קצוב, מכל תשלום אשר לו יהיה זכאי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה, בין לפי הסכם זה ובין בכל דרך אחרת, בין שהוא קצוב ובין שאינו קצוב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קיזוז כאמור יבוצע לרבות מהתמורה ו/או מהבטוחות, בכל מקרה אשר בו לפי שיקול דעתו המוחלט של המזמין או המפקח, הפר הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלני משנה, המתכננים וכו', אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבויותיו בתקופת הבניה ועד להשלמת הפרויקט וביצוע תיקונים בבנין לאחר השלמת הפרויקט כאמור בהסכם זה לעיל.

27.2 בכפוף לתשלום חובות עבר מוצדקים כמפורט ב<u>נספח טו'</u> המצ"ב, הקבלן אינו זכאי לקזז כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהמזמין על פי הסכם זה ו/או על פי דין ו/או על פי כל עסקה אחרת שנעשתה ביניהם, מכל סכום המגיע למזמין ממנו.

27.3 למזמין תהא זכות עיכבון לרבות על פי כל דין על כל נכס ו/או ציוד ו/או חומרים ו/או מתקנים ו/או מערכות של הקבלן ו/או מי מטעמו, אשר בידי המזמין ו/או בחזקתו, וזאת להבטחת פירעון כל חיוב החל על הקבלן ו/או כל מי מטעמו, עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

27.4 בכפוף לתשלום חובות עבר מוצדקים כמפורט ב<u>נספח טו'</u> המצ"ב ובלבד שאין למזמין טענה כנגד הקבלן, הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עיכבון שהיא, ככל ותהיה לו ו/או לכל מי מטעמו, בכל הקשור לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ו/או לעבודות אותן ביצע ו/או יבצע במסגרת הפרויקט, ובכל הקשור למבנים ו/או לחומרים ו/או לציוד ו/או למסמכים, אשר שימשו/ישמשו אותו לצורך ביצוע העבודות ו/או לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, והכל על אף האמור ו/או המשתמע בהסכם זה ועל אף האמור בכל דין. כמו-כן, מתחייב הקבלן להחתים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכבון שלהם, מבלי שיהא בהחתמה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכבון, אלמלא חתמו.

27.5 הוראות סעיף 27 זה לעיל, אינן גורעות מזכותו של המזמין לגבות סכומים כאמור מהקבלן בכל דרך אחרת, לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

28 **<u>העדר יחסי עובד - מעביד:</u>**

28.1 הקבלן מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת, כי הינו עצמאי וכי לא מתקיימים כל יחסי עובד – מעביד בינו ובין המזמין ו/או בין מי מעובדיו של הקבלן לבין המזמין ו/או לקוח וכי ידוע לקבלן כי תנאי מוקדם להתקשרות הצדדים בהסכם זה ו/או תנאי מתלה להתקשרות זו ו/או תנאי מפסיק את ההתקשרות, לפי העניין, מהוות ההצהרות וההתחייבויות לפיהן אין הצדדים חפצים לייסד ואינם מייסדים קשר של עובד-מעביד בין המזמין ו/או לקוח, לבין הקבלן ו/או מי מטעמו של הקבלן. הקבלן מצהיר ומתחייב כי אין בהוראות הסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בין הקבלן לבין המזמין יחסי עובד מעביד וכי כל העובדים אשר יועסקו מטעם הקבלן לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה יהיו ויחשבו כעובדים של הקבלן בלבד ולא יהיה ביניהם לבין המזמין כל יחסי עובד מעביד. הקבלן מתחייב לשפות את המזמין ו/או נציג המזמין ו/או המפקח ו/או עוה"ד, בגין כל דרישה של הקבלן ו/או מי מטעמו, העומדת בניגוד לאמור בסעיף זה, מיד עם דרישת המזמין.

28.2 אם יטען הקבלן ו/או מי מטעמו או מכוחו, לרבות שאירי עובדיו ו/או שאירי בעלי מניותיו, כי התקיים, או נוצר, קשר של עובד-מעביד, בין המזמין ו/או מי מטעמו לבין הקבלן (להלן -

א.מ.ן בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה
ח.פ. 514559046

"**טענה בדבר יחסי עובד-מעביד**") ו/או אם יקבע ע"י בית הדין לעבודה או גורם מוסמך אחר, בין כתוצאה מפניית הקבלן ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי הקבלן סיפק שירותיו למזמין כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה (להלן - "**החלטה בדבר יחסי עובד-מעביד**"), מסכימים הצדדים כי השכר הראוי שהיה מגיע לקבלן כ"עובד" - היינו 50% מן התמורה ללא מע"מ (להלן - "**השכר הראוי**").

28.3 בהתקיימות אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 28.2 לעיל, מסכימים הצדדים כי ייראו ביתרת התמורה ששולמה לפני תנאי הסכם זה על ידי המזמין לקבלן (היינו כל התשלומים ששולמו לקבלן בקיזוז השכר הראוי), כאילו היו הלוואה צמודת מדד, הנושאת ריבית צמודה של 12% לשנה שהמזמין העניק לקבלן (להלן - "**ההלוואה**"), ויראו ההלוואה ופירותיה כעומדים להשבה מידית ביום בו ניטענה לראשונה טענה בדבר יחסי עובד-מעביד ו/או ביום בו ניתנה החלטה בדבר יחסי עובד-מעביד, לפי המועד המוקדם מביניהם. הצדדים מסכימים כי לאחר התקיימו אחד מן המקרים הללו, תנאי לקבלת הקבלן תשלומים נוספים מהמזמין, יהיה פירעון סופי ומוחלט של ההלוואה ע"י הקבלן.

29 **<u>שמירת סודיות</u>**

29.1 כל צד מתחייב לשמור בסוד כל ידיעה שהגיעה או תגיע אליו עקב ביצוע הסכם זה, לרבות לשמור על סודיות התוכניות, השרטוטים, הרשימות, המפרטים וכל יתר הניירות והמסמכים המתייחסים לשרותי התכנון, לפרויקט ו/או לביצועו, לרבות העתקים, בין שהוכנו ע"י הקבלן ו/או המתכננים ו/או מטעמם ו/או על חשבונם ו/או על חשבון הקבלן ו/או עבור המזמין.

29.2 הקבלן לא יעביר מסמכים, מפות או תרשימים לגורם כלשהו ללא אישור המפקח ו/או נציג המזמין מראש ובכתב למעט למתכננים ויועצים אחרים בפרויקט ולרשויות המוסמכות לצורך קידום הפרויקט.

29.3 הקבלן מתחייב לכלול הוראה כאמור לעיל בהסכם עם עובדיו ועם כל מי שנמצא בשירותו.

30 **<u>הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה:</u>**

30.1 למעט חילוקי דעות שלגביהם נקבע אופן ההכרעה בהם בהסכם זה, הרי כל סכסוך אחר או חילוקי דעות בין הצדדים בדבר טיב הבנייה ו/או השלמתה במועד ו/או השלמתה כראוי ו/או התאמתה למפרטים, ו/או לתוכניות העבודה ו/או לדרך ביצועו של הסכם זה ימסרו על ידם להכרעתו של בית המשפט המוסמך באזור תל אביב יפו בלבד.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן יודיע למזמין בכתב על כל עילה לתביעה כספית וזאת תוך חודשיים מיום היווצרה או מהיום בו נודע לו עליה לפי המועד המוקדם מבין השניים, שאחרת תהא עילה זו בטלה ומבוטלת וללא זכות תביעה לקבלן.

30.2 הבאת עניין כלשהו הקשור בהסכם זה להכרעת בתי המשפט לא תהווה בשום פנים עילה לעיכוב ו/או הפסקה בבצוע התחייבויותיהם של הצדדים על פי הסכם זה אלא אם החליט בית המשפט על הפסקה בבצוע עבודות הבנייה.

30.3 מוסכם בזאת בין הצדדים כי לא תהא פנייה לערכאות משפטיות בבקשות ו/או בתביעות לשנות או לבטל את החלטותיהם והכרעותיהם של הגורמים להם הוקנתה על פי הסכם זה סמכות הכרעה בתחומים בהם הוקנתה סמכות זו ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.12 סייפא.

30.4 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין בפנייה לערכאות שיפוטיות, כדי לעכב ו/או למנוע את חילוט הבטוחות שמסר הקבלן למזמין.

31 **<u>כללי</u>**

31.1 האמור בהסכם זה בלשון זכר – אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך; האמור בהסכם זה בלשון יחיד – אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך.

31.2 אי שימוש או איחור בשימוש מצד נציג המזמין ו/או המפקח בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, לא יחשב כויתור מצד המזמין על הזכות האמורה.

31.3 ויתור, הנחה, שינוי או ארכה שניתנו מצד נציג המזמין ו/או המפקח לקבלן במקרה מסוים - לא ישמשו תקדים במקרה אחר ואין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי הסכם זה, ובכל מקרה – לא יהיה

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א.דורי בנייה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

תוקף לויתור או ארכה כאמור אלא אם ניתנו בכתב.

31.4 הודע לקבלן ומוסכם על ידו כי בנושאי בחירת חברות הגז, טלוויזיה בכבלים/לווין, העברת קווי אינטרנט וכד', לרבות בחירת מקום לצוברי גז במידת הצורך, והעברת והטמנת קווי טלפון, כבלים ואינטרנט, וכן בתנאי חוזי ההתקשרות, לרבות חוזי התחזוקה והשירות עם החברות השונות, יכריע נציג המזמין והודעת עוה"ד בשם נציג הבעלים על הבחירה תהווה הוכחה מכרעת לגבי בחירתם.

31.5 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי עלות הקמת והתאמת חדר הטרנספורציה עבור חברת החשמל לישראל כלולה בתמורה כאמור בסעיף 11.1 לעיל וכל הכספים שיתקבלו מאת חברת החשמל לישראל ו/או מכל גוף אחר יהיו שייכים במלואם ובאופן בלעדי למזמין.

31.6 כל שינוי או תוספת להסכם זה יעשו בכתב בלבד ויתואמו על ידי הצדדים. שינויים או תוספות כאמור שלא יעשו בכתב ואשר לא ישאו את חתימות הצדדים לא יחייבו את הצדדים.

31.7 מוסכם בזה בין הצדדים, כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. הצדדים לא יהיו חייבים בכל ההבטחות, הפרסומים, ההצהרות, המצגים, ההסכמים, טיוטות קודמות של הסכם זה, וההתחייבויות בע"פ או בכתב שאינם נכללים בהסכם זה משנעשו לפני חתימתו וכל אחד מהם אשר לא נכתב במפורש בהסכם זה, הינו בטל ומבוטל ולא יהיה לו כל תוקף.

31.8 כל התרופות והסעדים המוקנים למי מהצדדים עפ"י הסכם הם מצטברים זה לזה ואינם גורעים מכל זכות, עילה, תרופה או סעד אחרים המגיעים למי מהצדדים עפ"י כל דין בגין הפרת התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה ו/או בגין הנזקים שיגרמו למי מהצדדים כתוצאה מכל הפרה כאמור ו/או מעשה ו/או מחדל של הצד השני.

31.9 הצדדים מצהירים כי הסכם זה מבטא את מלוא התחייבויותיהם בקשר לנשוא ההסכם, וכל ויתור, תיקון או שינוי של כל תנאי מתנאיו לא יהא תקף - אלא אם כן אושר במפורש מראש ובכתב על ידי הצד השני.

31.10 המזמין יהא רשאי לזמן את הקבלן לעדות ו/או לכל צורך אחר בפני כל בית משפט ו/או בורר ו/או בפני מי מן הרשויות, בכל הקשור לעבודתו בפרויקט, אף לאחר תקופת ביצוע העבודות, ללא כל תשלום נוסף.

31.11 הקבלן מצהיר כי הודע לו מפורשות כי יועציו המשפטיים של המזמין הינם עוה"ד והם מייצגים את המזמין בלבד ואינם חייבים בכל חובת נאמנות מכל סוג שהוא כלפי הקבלן. הקבלן נעזר בעו"ד מטעמו ובכל מקרה ניתנה לו מלוא האפשרות וההזדמנות להסתייע לצרכי הסכם זה בעו"ד מטעמו. בכל מקרה של סכסוך בין הצדדים יהיו רשאים עוה"ד לייצג את המזמין כנגד הקבלן. כל צד ישא בשכ"ט בא כוחו.

31.12 המזמין מצהיר כי הודע לו מפורשות כי יועציו המשפטיים של הקבלן מייצגים את הקבלן בלבד ואינם חייבים בכל חובת נאמנות מכל סוג שהוא כלפי המזמין. המזמין נעזר בעו"ד מטעמו ובכל מקרה ניתנה לו מלוא האפשרות וההזדמנות להסתייע לצרכי הסכם זה בעו"ד מטעמו. בכל מקרה של סכסוך בין הצדדים יהיו רשאים עוה"ד של הקבלן לייצג את הקבלן כנגד המזמין.

32 **<u>כתובת הצדדים לצורך הסכם זה:</u>**

הבעלים: אצל עוה"ד, מגדלי עזריאלי תל אביב, המגדל העגול קומה 32.

הקבלן: רחוב ירושלים 34 רעננה

כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובות הנ"ל תחשב כהודעה שנתקבלה כעבור 72 שעות מיום מסירתה למשלוח בדואר רשום.

לראיה באו הצדדים על החתום:

הקבלן: _____ נציג המזמין: _____

א.ז. הכשרת בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

נספח 25

תוספת 1 להסכם המקורי של מגדל B

תוספת להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום __ בחודש _____ שנת 2011

ב י ן: **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 51-455904-6**
אצל חברת י.ע.י.ל. בע"מ
ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
טלפון: 03-6081936 ; פקסימיליה: 03-6952958
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301 ומר נתן פריד ת.ז. 057695026
(להלן - "המזמין" ו/או "הבעלים")

מצד אחד,

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
(להלן - "הקבלן")

מהצד השני,

הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "ההסכם") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם;

והואיל ומיד לאחר חתימת ההסכם גילו הצדדים כי נדרשים שינויים והשלמות להסכם;

והואיל והצדדים מבקשים להעלות שינויים והשלמות כאמור על הכתב;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. <u>כללי</u>
   1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
   1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מההסכם.
   1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.
   1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות הנזכרות בתוספת זו.
   1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם - תגברנה הוראות תוספת זו.
2. <u>השינויים</u>
   מוסכם בזאת, כי על אף האמור בהסכם, יחולו בסעיפים המפורטים להלן השינויים כמפורט להלן:
   2.1. לסעיף 4 יתווסף ס"ק 4.31 כדלקמן:
   "ידוע לקבלן כי המזמין מצוי במועד חתימת הסכם זה במו"מ עם הבנק לצורך העמדת מסגרות אשראי להקמת הפרויקט עד רמת מפתח, וכי יכול ותהנה דרישות נוספות של הבנק ובמקרה והקבלן יסרב לדרישות כאמור יהא המזמין רשאי לבטל הסכם זה ולא תעמוד לקבלן כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות עקב ביטול כאמור."
3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות ההסכם ו/או חוראות הדין וכל האמור בתוספת זו הינו בנוסף למפורט בהסכם. הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 514559046	א. דורי בניה בע"מ
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ	א.דורי בניה בע"מ

נספח 26

תוספת 2 להסכם המקורי של מגדל B

תוספת שניה להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 23 בחודש 05 שנת 2012

בין: **קבוצת חג'גי מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 51-455904-6**
אצל חברת י.ע.י.ל. בע"מ
ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
טלפון: 03-6081936 ; פקסימיליה: 03-6952958
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301 ומר נתן פריד ת.ז. 057695026
(להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

מצד אחד,

לבין: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר יהודה בראון ת.ז. 055901169 ומר אורי ברחיים ת.ז. 025050832
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני.

הואיל: וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "**ההסכם**") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם ובחודש יוני 2011 הוסיפו הצדדים וחתמו על תוספת ראשונה להסכם;

והואיל: ובהתאם להוראות סעיף 6.31 להסכם, הסכימו הצדדים כי הקבלן רשאי לשנות חלק משיטת הבניה בכפוף להסכמת המפקח והמזמין מראש ובכתב;

והואיל: והמזמין נעתר לבקשת הקבלן, לשנות חלק מתוכניות הקונסטרוקציה של המבנה ולהפעיל בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו של הקבלן יועץ קונסטרוקציה במקום יועץ הקונסטרוקציה מטעמו של המזמין והכל בכפוף להצהרות ולהתחייבויות הקבלן בתוספת זו;

והואיל: ועוד מבקשים הצדדים לקבוע הסדר לענין מועד המצאת טופס 4 לחניונים בפרויקט;

והואיל: והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את הסכמותיהם כמפורט להלן בתוספת זו;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**

1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מההסכם.

1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות הנזכרות בתוספת זו.

1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם - תגברנה הוראות תוספת זו.

2. **השינויים**

2.1. הקבלן נוטל על עצמו את ביצוע תכנון המערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה באמצעות יועץ קונסטרוקציה מטעמו חברת דוד מהנדסים בע"מ (להלן: "**יועץ הקונסטרוקציה**"). בהתאם יהא הקבלן אחראי לכל שינויי התכנון של שלד המבנה מכל הבחינות לרבות קבלת היתר שינויים, ככל ויידרש, אשר המזמין מצידו מתחייב לצרף חתימותיו, כבעלים, ככל ויידרש ובכפוף להוראות תוספת זו.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ 51-455904-6

א. דורי בניה בע"מ

2.2. הקבלן יספק לאישור המזמין עד ליום 1.6.2012 סט מלא של תוכניות קונסטרוקטיביות לחניונים ועד ליום1.8.12 סט מלא של תכניות קונסטרוקטיביות למגדלים כשהם מתואמות ומאושרות על ידי האדריכל והמפקח והכל על סמך תוכניות האדריכל. המזמין לפי שיקול דעתו הבלעדי יהא רשאי לאשר ו/או לדחות את התוכניות כאמור ו/או לבקש כל שינוי בהן והקבלן מתחייב לבצע כל שינוי כאמור. לאחר אישור תוכניות סופי על ידי המזמין, יחתום הקבלן ו/או יועץ קונסטרוקציה מטעמו על כל המסמכים הנדרשים להגשה, לרבות לשם קבלת היתר שינויים, לועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ו/או עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין ובכלל זה חישובים סטטיים.

2.3. מוסכם ומוצהר בזאת, כי בנוסף לאחריות הקבלן לביצוע השינויים המבניים, ככל וידרשו על ידי יועץ הקונסטרוקציה והנגזרים מתכנונה מחדש של המערכת הקונסטרוקטיבית, יהא הקבלן אחראי לטיב התכנון של השינויים הקונסטרוקטיביים וכן לתיאום תכנון של השינויים הקונסטרוקטיביים על אחריותו ועל חשבונו, עם כל היועצים והמתכננים של הפרויקט וכן נשיאה בתשלום שכר טרחתם בגין השינויים שידרשו בתוכניותיהם, עקב השינויים המבניים בתוכנית הקונסטרוקטיבית, זאת זמן סביר מראש טרם ביצוע העבודות ולא תעמוד לקבלן כל זכות ו/או דרישה ו/או תביעה להארכת מועד השלמת העבודות כאמור בהסכם ו/או הטענה כי אי אישור התוכניות כאמור מהווה עיכוב של העבודות ו/או איחור בהשלמתן מעילה זו.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן נוטל על עצמו את האחריות המלאה על לוח הזמנים של הפרויקט לרבות השתתפות בצוות התכנון של היועצים ולא תעמוד לא כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה כי אי אספקת תוכניות קונסטרוקציה במועד מעכבת את ביצוע הפרויקט.

ע"פ דרישת המפקח, ישתתף יועץ הקונסטרוקציה בישיבות יועצים ככל שידרש.

במעמד חתימת תוספת זו יעביר המזמין לקבלן את כל תוכניות הבנין של כל היועצים ככל שקיימים עד כה לצורך עמידה בפיסקה הראשונה של סעיף זה.

2.4. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי הקבלן לא יהא זכאי לכל תמורה נוספת מעבר למפורט בהסכם זה בגין תכנון המערכת הקונסטרוקטיבית ו/או בגין יועץ הקונסטרוקציה אותו יעסיק כאמור לעיל ו/או בגין תשלום תוספת לשכר היועצים בגין שינויים הנובעים משינוי התכנון כאמור ו/או בגין עלויות ביצוע נוספות הנגזרות משינוי התכנון כאמור וכל עלויות אלו כלולות בתמורה הפאושלית לקבלן.

לבקשת הקבלן ישתף עימו המזמין פעולה, ככל וידרש במו"מ עם היועצים והמתכננים, להפחתת שכר הטרחה הנוסף במידה ויבוקש על ידי היועצים והמתכננים בגין שינויי התכנון של המערכת הקונסטרוקטיבית.

2.5. הקבלן לא יהא רשאי להחליף את יועץ הקונסטרוקציה ללא הסכמתו המוקדמת ובכתב של המזמין.

2.6. בנוסף לאחריות הקבלן בהתאם להוראות ההסכם, יחוב הקבלן באחריות מלאה אף לתכנון הקונסטרוקטיבי של המבנה וכל האספקטים והאלמנטים הקונסטרוקטיבים השונים של המבנה וזאת במקום יועץ הקונסטרוקציה המקורי של המבנה משרד ש. אנגל יועצים בע"מ.

2.7. תכנון הקונסטרוקציה המוצע ע"י הקבלן כאמור לעיל, יהווה פירוט של התכנון האדריכלי אך בשום פנים ואופן לא ישנה אותו. התכנון הקונסטרוקטיבי אשר יוצע על ידי הקבלן, ישמר ו/או ישפר את פונקציונליות התכנון האדריכלי הקיים.

למען הסר כל ספק, הקבלן מצהיר בזאת כי ידוע לו כי בתכנון הקונסטרוקטיבי המוצע על ידו, לא תתאפשר כל פגיעה בתכנון הקיים של המבנה, כמות החניות, מיקום החניות המתוכנן, שטחים וגובה נטו של היחידות וכו' בעקבות שינוי התכנון.

בכל מחלוקת בסוגיות המפורטות בס"ק זה לעיל יכריע המפקח והכרעתו תהא סופית.

2.8. עוד מצהיר ומתחייב הקבלן כי ידוע לו כי המזמין התקשר בהסכמים לרכישת זכויות לשם הגדלת המגדל בקומות נוספות וכי התכנון הקונסטרוקטיבי אשר יבוצע באמצעות יועץ הקונסטרוקציה מטעמו יקח בחשבון את הקומות העתידיות להתווסף למגדל והכל ללא כל תוספת תמורה לקבלן בגין תכנון הקומות הנוספות כאמור.

קבוצת מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046
2

א. זורע בניה בע"מ

2.9. כל האמור לעיל לענין תכנון המערכת הקונסטרוקטיבית על ידי הקבלן בסעיפים 2.1 - 2.7 לעיל ובשינויים המחוייבים, יחול בהתאמה גם על תכנון האיטום של המגדלים אשר הקבלן, לבד מביצוע האיטום יהא אחראי אף על תכנון האיטום באמצעות יועץ מטעמו והכל על אחריותו ועל חשבונו לרבות תיאום תכנון וביצוע האיטום עם יועצי הפרויקט, האדריכל והמפקח.

2.10. עוד מבקשים הצדדים לקבוע כי הקבלן ימסור למזמין את החניונים בפרויקט, לאחר שהונפק בגינם טופס 4 כשהם ערוכים ומתאימים לשימושם כחניונים לרבות בהתאם להוראות השלמת הבניה כאמור בסעיפים 21-22 להסכם, עד ולא יאוחר מיום 01.01.2014 + 45 יום גרייס (להלן: "**מועד מסירת החניונים**").

2.11. סוכם כי לצורך עבודות הקבלן הראשי וקבלני המשנה וכן כמחסני אתר לפעילויות השלד והגמרים, יוקצו לקבלן שטחים בקומת מרתף 1-. מיקום וגודל השטחים יוסכם בין בצדדים בהמשך.

3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות הדין וכל האמור בתוספת זו הינו בנוסף למפורט בהסכם. הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א. דורי בניה בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת מגדלי הארבעה בע"מ
514559044
ח.פ.

קבוצת מגדלי הארבעה בע"מ

3

נספח 27

תוספת 1 להסכם המקורי של מגדל A

תוספת להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 31 בחודש מאי שנת 2011

ב י ן: **הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459 המהווים חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כהגדרתו להלן:**
באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. **אמיר עמר** ת.ז. 022536171
2. **רועי אילני** ת.ז. 025395740
3. **עידו יהודה חג'ג'** ת.ז. 032004301
4. **ניר אנג'ל** **ת.ז.** 025428681

אשר כתובתם לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
(כל יחידי המזמין יקראו במאוחד להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

מצד אחד,

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני.

הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "**ההסכם**") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם;

והואיל ומיד לאחר חתימת ההסכם גילו הצדדים כי נדרשים שינויים והשלמות להסכם;

והואיל והצדדים מבקשים להעלות שינויים והשלמות כאמור על הכתב;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**

1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מההסכם.

1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות הנזכרות בתוספת זו.

1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם - תגברנה הוראות תוספת זו.

2. **השינויים**

מוסכם בזאת, כי על אף האמור בהסכם, יחולו בסעיפים המפורטים להלן השינויים כמפורט להלן:

2.1. לסעיף 4 יתווסף ס"ק 4.31 כדלקמן:

"ידוע לקבלן כי המזמין מצוי במועד חתימת הסכם זה במו"מ עם הבנק לצורך העמדת מסגרות אשראי פרטניות ליחידי המזמין להקמת הפרויקט עד

רמת מפתח, וכי יכול ותהנה דרישות נוספות של הבנק ובמקרה והקבלן יסרב לדרישות כאמור יהא המזמין רשאי לבטל הסכם זה ולא תעמוד לקבלן כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות עקב ביטול כאמור."

3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות הדין וכל האמור בתוספת זו הינו בנוסף למפורט בהסכם. הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המזמין _____

א.דורי בניה בע"מ _____

נספח 28

תוספת 2 להסכם המקורי של מגדל A

תוספת שניה להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 28 בחודש 02 שנת 2012

ב י ן: הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459 המהווים חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כהגדרתו להלן;

באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. אמיר עמר ת.ז. 022536171
2. רועי אילני ת.ז. 025395740
3. עידו יהודה חגיגי ת.ז. 032004301
4. ניר אנגיל ת.ז. 025428681

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חגיגי, בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב

(כל הזכאים לעיל יקראו ביחד ולחוד להלן - "המזמין" ו/או "הבעלים")

מצד אחד,

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**

קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352

מרחוב ירושלים 34, רעננה

טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533

ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:

מר יהודה בראון ת.ז. 055901169 ומר אורי בר חיים ת.ז. 025050832

(להלן - "הקבלן")

מהצד השני.

הואיל: וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "ההסכם") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם ובחודש יוני 2011 הוסיפו הצדדים וחתמו על תוספת ראשונה להסכם;

והואיל: ובהתאם להוראות סעיף 6.31 להסכם, הסכימו הצדדים כי הקבלן רשאי לשנות חלק משיטת הבניה בכפוף להסכמת המפקח והמזמין מראש ובכתב;

והואיל: והמזמין נעתר לבקשת הקבלן, לשנות חלק מתוכניות הקונסטרוקציה של המבנה ולהפעיל בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו של הקבלן יועץ קונסטרוקציה במקום יועץ הקונסטרוקציה מטעמו של המזמין והכל בכפוף להצהרות ולהתחייבויות הקבלן בתוספת זו;

והואיל: ועוד מבקשים הצדדים לקבוע הסדר לענין מועד המצאת טופס 4 לחניונים בפרויקט;

והואיל: והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את הסכמותיהם כמפורט להלן בתוספת זו;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מההסכם.

1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות הנזכרות בתוספת זו.

במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם - תגברנה הוראות תוספת זו.

מגדלי הארבעה ועד המקף הדרומי

א. דורי בניה בע"מ

2. <u>השינויים</u>

2.1. הקבלן נוטל על עצמו את ביצוע תכנון המערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה באמצעות יועץ קונסטרוקציה מטעמו חברת דוד מהנדסים בע"מ (להלן: "יועץ הקונסטרוקציה"). בהתאם יהא הקבלן אחראי לכל שינויי התכנון של שלד המבנה מכל הבחינות לרבות קבלת היתר שינויים, ככל ויידרש, אשר המזמין מצידו מתחייב לצרף חתימותיו, כבעלים, ככל ויידרש ובכפוף להוראות תוספת זו.

2.2. הקבלן יספק לאישור המזמין עד ליום 1.6.2012 סט מלא של תוכניות קונסטרוקטיביות לחניונים ועד ליום 1.8.2012 סט מלא של תכניות קונסטרוקטיביות למגדלים כשהם מתואמות ומאושרות על ידי האדריכל והמפקח והכל על סמך תוכניות האדריכל. המזמין לפי שיקול דעתו הבלעדי יהא רשאי לאשר ו/או לדחות את התוכניות כאמור ו/או לבקש כל שינוי בהן והקבלן מתחייב לבצע כל שינוי כאמור. לאחר אישור תוכניות סופי על ידי המזמין, יחתום הקבלן ו/או יועץ קונסטרוקציה מטעמו על כל המסמכים הנדרשים להגשה, לרבות לשם קבלת היתר שינויים, לועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ו/או עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין ובכלל זה חישובים סטטיים.

2.3. מוסכם ומוצהר בזאת, כי בנוסף לאחריות הקבלן לביצוע השינויים המבניים, ככל וידרשו על ידי יועץ הקונסטרוקציה והנגזרים מתכנונה מחדש של המערכת הקונסטרוקטיבית, יהא הקבלן אחראי לטיב התכנון של השינויים הקונסטרוקטיביים וכן לתיאום תכנון של השינויים הקונסטרוקטיביים על אחריותו ועל חשבונו, עם כל היועצים והמתכננים של הפרויקט וכן נשיאה בתשלום שכר טרחתם בגין השינויים שידרשו בתוכניותיהם, עקב השינויים המבניים בתוכנית הקונסטרוקטיבית, זאת זמן סביר מראש טרם ביצוע העבודות ולא תעמוד לקבלן כל זכות ו/או דרישה ו/או תביעה להארכת מועד השלמת העבודות כאמור בהסכם ו/או הטענה כי אי אישור התוכניות כאמור מהווה עיכוב של העבודות ו/או איחור בהשלמתן מעילה זו.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן נוטל על עצמו את האחריות המלאה על לוח הזמנים של הפרויקט לרבות השתתפות בצוות התכנון של היועצים ולא תעמוד לו כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה כי אי אספקת תוכניות קונסטרוקציה במועד מעכבת את ביצוע הפרויקט.

ע"פ דרישת המפקח, ישתתף יועץ הקונסטרוקציה בישיבות יועצים ככל שידרש.

במעמד חתימת תוספת זו יעביר המזמין לקבלן את כל תוכניות הבנין של כל היועצים ככל שקיימים עד כה לצורך עמידה בפיסקה הראשונה של סעיף זה.

2.4. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי הקבלן לא יהא זכאי לכל תמורה נוספת מעבר למפורט בהסכם זה בגין תכנון המערכת הקונסטרוקטיבית ו/או בגין יועץ הקונסטרוקציה אותו יעסיק כאמור לעיל ו/או בגין תשלום תוספת לשכר היועצים בגין שינויים הנובעים משינוי התכנון כאמור ו/או בגין עלויות ביצוע נוספות הנגזרות משינוי התכנון כאמור וכל עלויות אלו כלולות בתמורה הפאושלית לקבלן.

לבקשת הקבלן ישתף עימו המזמין פעולה, ככל וידרש במו"מ עם היועצים והמתכננים, להפחתת שכר הטרחה הנוסף במידה ויבוקש על ידי היועצים והמתכננים בגין שינויי התכנון של המערכת הקונסטרוקטיבית.

2.5. הקבלן לא יהא רשאי להחליף את יועץ הקונסטרוקציה ללא הסכמתו המוקדמת ובכתב של המזמין.

2.6. בנוסף לאחריות הקבלן בהתאם להוראות ההסכם, יחוב הקבלן באחריות מלאה אף לתכנון הקונסטרוקטיבי של המבנה וכל האספקטים והאלמנטים הקונסטרוקטיבים השונים של המבנה וזאת במקום יועץ הקונסטרוקציה המקורי של המבנה משרד ש. אנגל יועצים בע"מ.

2.7. תכנון הקונסטרוקציה המוצע ע"י הקבלן כאמור לעיל, יהווה פירוט של התכנון האדריכלי אך בשום פנים ואופן לא ישנה אותו. התכנון הקונסטרוקטיבי אשר יוצע על ידי הקבלן, ישמר ו/או ישפר את פונקציונליות התכנון האדריכלי הקיים.

למען הסר כל ספק, הקבלן מצהיר בזאת כי ידוע לו כי בתכנון הקונסטרוקטיבי המוצע על ידו, לא תתאפשר כל פגיעה בתכנון הקיים של המבנה, כמות החניות, מיקום החניות המתוכנן, שטחים וגובה נטו של היחידות וכו' בעקבות שינוי התכנון.

בכל מחלוקת בסוגיות המפורטות בס"ק זה לעיל יכריע המפקח והכרעתו תהא סופית.

מגדלי האחים - יועץ הקונסטרוקציה

2

א. דורי בניה בע"מ

2.8. עוד מצהיר ומתחייב הקבלן כי ידוע לו כי המזמין התקשר בהסכמים לרכישת זכויות לשם הגדלת המגדל בקומות נוספות וכי התכנון הקונסטרוקטיבי אשר יבוצע באמצעות יועץ הקונסטרוקציה מטעמו יקח בחשבון את הקומות העתידיות להתווסף למגדל והכל ללא כל תוספת תמורה לקבלן בגין תכנון הקומות הנוספות כאמור.

2.9. כל האמור לעיל לענין תכנון המערכת הקונסטרוקטיבית על ידי הקבלן בסעיפים 2.1 - 2.7 לעיל ובשינויים המחוייבים, יחול בהתאמה גם על תכנון האיטום של המגדלים אשר הקבלן, לבד מביצוע האיטום יהא אחראי אף על תכנון האיטום באמצעות יועץ מטעמו והכל על אחריותו ועל חשבונו לרבות תיאום תכנון וביצוע האיטום עם יועצי הפרויקט, האדריכל והמפקח.

2.10. עוד מבקשים הצדדים לקבוע כי הקבלן ימסור למזמין את החניונים בפרויקט, לאחר שהונפק בגינם טופס 4 כשהם ערוכים ומתאימים לשימושם כחניונים לרבות בהתאם להוראות השלמת הבניה כאמור בסעיפים 21-22 להסכם, עד ולא יאוחר מיום 01.01.2014 + 45 יום גרייס (להלן: "**מועד מסירת החניונים**").

2.11. סוכם כי לצורך עבודות הקבלן הראשי וקבלני המשנה וכן כמחסני אתר לפעילויות השלד והגמרים, יוקצו לקבלן שטחים בקומת המרתף 1-. מיקום וגודל השטחים יוסכם בין הצדדים בהמשך.

3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות הדין וכל האמור בתוספת זו הינו בנוסף למפורט בהסכם. הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א.דורי בניה בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

מגדלי הארבעה-ועד המגדל הדרומי

הנציגות

3

נספח 29

התוספת השלישית להסכם המקורי של מגדל B

תוספת שלישית להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 11 בחודש יולי שנת 2012

בין: **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 51-455904-6**
אצל חברת י.ע.י.ל. בע"מ
ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
טלפון: 03-6081936 ; פקסימיליה: 03-6952958
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301 ומר נתן פריד ת.ז. 057695026
(להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

מצד אחד,

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר יהודה בר-און ת.ז. 055901169 ומר רונן אשכנזי ת.ז. 057499287
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני.

הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "**ההסכם**") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם וביום 27.9.2011 הוסיפו הצדדים וחתמו על תוספת ראשונה להסכם, וביום 28.2.2012 הוסיפו הצדדים וחתמו על תוספת שנייה להסכם;

והואיל והצדדים מבקשים לשנות ולהוסיף מספר סעיפים ונושאים בהסכם והכל כמפורט מפורשות בתוספת זו להלן;

והואיל והצדדים מבקשים לבצע שינויים כמפורט להלן בתוספת זו ולהעלותן על הכתב;

והואיל והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את הסכמותיהם כמפורט להלן בתוספת זו;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
   1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
   1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מההסכם.
   1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.
   1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות הנזכרות בתוספת זו.
   1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם - תגברנה הוראות תוספת זו.
2. **השינויים**

מוסכם בזאת, כי על אף האמור בהסכם, יחולו בסעיפים המפורטים להלן השינויים כמפורט להלן:

2.1. "**נספח ג'**"- לוח תשלומים בהסכם – ימחק, ובמקומו יבוא לוח התשלומים הרצ"ב לתוספת זו כ**נספח א'**.

2.2. לסעיף 4.17 להסכם תיתווסף פסקה שניה: "למען הסר ספק יובהר, כי העלות של 1% בה ישא כאמור הקבלן לא תחול על שדרוגים כלשהם בסטנדרט של המזמין."

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

א.דורי בניה בע"מ

2.3. בסעיף 15.1 להסכם הקבלן יחולו השינויים הבאים:

2.3.1. בפסקה הראשונה בשורות השלישית והרביעית המשפט: "בסך כולל של **20,368,094** ₪ **(עשרים מליון שלוש מאות שישים ושמונה אלף תשעים וארבעה שקלים חדשים)**" – ימחק ובמקומו יבוא: "בסך כולל של **10,184,047** ₪ **(עשרה מליון מאה שמונים וארבעה אלף וארבעים ושבעה שקלים חדשים)**."

2.3.2. פסקאות שניה, שלישית וחמישית, תימחקנה ובמקומן יבוא: "על אף האמור בס"ק זה לעיל, עד להמצאת המזמין לקבלן היתר בניה למגדל ולתחילת העבודה במגדל בפועל תעמוד ערבות הביצוע כהגדרתה לעיל על סך של **5,092,026** ₪ **(חמישה מיליון תשעים ושניים אלף עשרים ושישה שקלים חדשים)**."

2.4. בסעיף 15.3 להסכם לאחר הפסקה השישית תבוא פסקה שביעית חדשה (הפסקה השביעית בסעיף תהפוך לפסקה שמינית) כדלקמן: "מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובנוסף לו, יחתום הקבלן על כתב התחייבות למי אביבים בנוסח המצ"ב כ**נספח ו'9**, וכן ימציא הקבלן על אחריותו ועל חשבונו כתב ערבות בנוסח המצ"ב כ**נספח ו'10** (המצ"ב לתוספת זו כ**נספח ב'1** ו**כנספח ב'2**, בהתאמה), בכפוף לאישור מוקדם של נוסחיהם על ידי המזמין ויחולו על כתב ההתחייבות ועל כתב הערבות כאמור כל הוראות הסכם זה בהתאמה והם יחשבו כחלק מהבטוחות כהגדרתן בסעיף 15.4 להלן."

יחד עם זאת מובהר, כי המזמין ישפה את הקבלן בגין תשלומי הקבלן את האגרות למי אביבים ו/או לרשות המים ו/או לכל רשות ו/או גוף מוסמך, בהקשר עם השפלת מי התהום בפרויקט ובלבד שחריגה מעבר לסכום המפורט ב**נספח ב'2** המצ"ב יאושרו מראש על ידי המזמין. לא אישר המזמין את התשלום החורג לא יהא חב הקבלן בהמשך ביצוע ההשפלה עד הסדרת תשלומי המזמין. שיפוי הקבלן יהא 5 ימים טרם מועד ביצוע התשלום של הקבלן לרשויות בהתאם להסכמים שיחתמו עמם ואשר העתקם יומצא למזמין מראש.

2.5. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי על אף האמור בסעיף 15.3 פסקה שמינית (חדשה) ואחרונה, לענין הקטנת ערבויות הביצוע של הקבלן כנגד העמדת ערבויות לרשויות המוסמכות, מוסכם בזאת על הצדדים כי בכל מקרה לא תקטן ערבות הביצוע מתחת לסך הנקוב בסעיף 2.3.1 לעיל.

2.6. עוד מוסכם בזאת על הצדדים כי ככל ויסיים הקבלן את כל עבודות השלד, הביסוס והקמת המרתפים, ותחול ההפסקה, כהגדרתה בסעיף 10.15 להסכם, בין שלב הקמת המרתפים להקמת המגדל, הרי בחלוף 4 (ארבעה) חודשי ההפסקה הראשונים, ישלם המזמין לקבלן על חשבון ביסוס המגדל סך של 5,000,000 ש"ח (חמישה מליון שקלים חדשים) בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם, וסך זה יקוזז מהתשלום המגיע לקבלן מהשלב הראשון בלוח התשלומים למגדל המצ"ב כ**נספח א'** לתוספת זו. תוספת זו אינה גורעת מיתר הוראות ההסכם בדבר עצירה בין שלב המרתפים לשלב המגדל.

3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות הדין מעבר למפורט מפורשות בתוספת זו, וכל האמור בתוספת זו הינו בנוסף למפורט בהסכם. הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים בכפוף לאמור בתוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ	**א.דורי בניה בע"מ**
ח.פ. 514559046	
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ	**א.דורי בניה בע"מ**

לוח תשלומים לקבלן – מגדלי הארבעה מגדל B

סה"כ היקף החוזה ₪ 175,587,020

חניונים תת קרקעיים | מדד הבסיס יולי 2010 | 126.5

שלב	אחוז חלקי	אחוז מצטבר	סה"כ סכום בש"ח
עב' גידור והריסה	1.50%	1.50%	506,606
בגמר עב' דיפון	8.50%	10.00%	2,870,765
בגמר עב' עוגנים	5.00%	15.00%	1,688,685
בגמר עב' חפירה	10.00%	25.00%	3,377,370
בגמר עב' ביסוס	15.00%	40.00%	5,066,055
בגמר רצפת מרתף	6.00%	46.00%	2,026,422
בגמר ביצוע שלד תקרה 6 -	5.00%	51.00%	1,688,685
בגמר ביצוע שלד תקרה 5 -	5.00%	56.00%	1,688,685
בגמר ביצוע שלד תקרה 4 -	5.00%	61.00%	1,688,685
בגמר ביצוע שלד תקרה 3 -	5.00%	66.00%	1,688,685
בגמר ביצוע שלד תקרה 2 -	5.00%	71.00%	1,688,685
בגמר ביצוע שלד תקרה 1 -	6.00%	77.00%	2,026,422
בגמר עב' בניה במרתפים	2.00%	79.00%	675,474
בגמר עב' איטום במרתפים	4.50%	83.50%	1,519,817
בגמר עב' מסגרות	2.00%	85.50%	675,474
בגמר ביצוע עב' אינסט'	3.00%	88.50%	1,013,211
בגמר ביצוע עב' חשמל	4.00%	92.50%	1,350,948
בגמר ביצוע עב' טיח	0.50%	93.00%	168,869
בגמר ביצוע עב' ריצוף וחיפוי	2.00%	95.00%	675,474
בגמר עב' צבע	1.00%	96.00%	337,737
בגמר ביצוע מתקני שחרור עשן ואיוורור	2.00%	98.00%	675,474
עם קבלת טופס 4	1.00%	99.00%	337,737
מסירה למזמין	1.00%	100.00%	337,737
סה"כ חניונים תת קרקעיים	100.00%	33,773,700	33,773,700

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

א. דורי בנין בע"מ

מגדל משרדים B

שלב	אחוז חלקי	אחוז מצטבר	סה"כ סכום בש"ח
בגמר ביצוע שלד תקרת קומת הכניסה	7.50%	7.50%	10,635,999
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 1	2.00%	9.50%	2,836,266
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 2	2.00%	11.50%	2,836,266
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 3	2.00%	13.50%	2,836,266
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 4	2.00%	15.50%	2,836,266
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 5	2.00%	17.50%	2,836,266
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 6	2.00%	19.50%	2,836,266
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 7	2.00%	21.50%	2,836,266
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 8	1.00%	22.50%	1,418,133
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 9	1.00%	23.50%	1,418,133
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 10	1.00%	24.50%	1,418,133
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 11	1.00%	25.50%	1,418,133
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 12	1.00%	26.50%	1,418,133
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 13	1.00%	27.50%	1,418,133
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 14	0.75%	28.25%	1,063,600
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 15	0.75%	29.00%	1,063,600
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 16	0.75%	29.75%	1,063,600
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 17	0.75%	30.50%	1,063,600
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 18	0.75%	31.25%	1,063,600
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 19	0.75%	32.00%	1,063,600
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 20	0.60%	32.60%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 21	0.60%	33.20%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 22	0.60%	33.80%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 23	0.60%	34.40%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 24	0.60%	35.00%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 25	0.60%	35.60%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 26	0.60%	36.20%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 27	0.60%	36.80%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 28	0.60%	37.40%	850,880

אי דורי בניה בע"מ

בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 29	0.60%	38.00%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 30	0.60%	38.60%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 31	0.60%	39.20%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומה 32	0.60%	39.80%	850,880
בגמר ביצוע שלד תקרה קומת גג+ח.טכניים	0.35%	40.15%	496,347
בגמר עב' בניה	1.00%	41.15%	1,418,133
בגמר ביצוע עב' איטום	0.50%	41.65%	709,067
בגמר ביצוע עב' נגרות בשטחים ציבוריים	0.40%	42.05%	567,253
בגמר ביצוע עב' מסגרות בשטחים ציבוריים	3.00%	45.05%	4,254,400
בגמר ביצוע עב' אינסט'	4.50%	49.55%	6,381,599
בגמר ביצוע עב' חשמל	5.75%	55.30%	8,154,266
בגמר ביצוע עב' טיח	1.00%	56.30%	1,418,133
בגמר ביצוע עב' ריצוף וחיפוי	3.00%	59.30%	4,254,400
בגמר ביצוע עב' צבע	0.50%	59.80%	709,067
בגמר הרכבת משקופים עיוורים ושלד לאלומיניום	3.00%	62.80%	4,254,400
בגמר ביצוע עב' אלומיניום	18.00%	80.80%	25,526,398
בגמר ביצוע עב' מיזוג אויר	4.50%	85.30%	6,381,599
בגמר ביצוע עב' מעליות	6.50%	91.80%	9,217,866
בגמר ביצוע עב' מחיצות ותקרות וגבס	2.00%	93.80%	2,836,266
בגמר ביצוע עב' גמר בלובי כניסה	0.70%	94.50%	992,693
בגמר ביצוע עב' פיתוח	1.00%	95.50%	1,418,133
עם קבלת טופס 4	2.00%	97.50%	2,836,266
עם מסירת המשרדים למזמין	2.00%	99.50%	2,836,266
עם קבלת תעודת גמר	0.50%	100.00%	709,067
סה"כ מגדל משרדים B	100.00%	141,813,320	141,813,320

סה"כ כללי 175,587,020

קבוצת מגדלי הארבעה בע"מ
514559046 ח.פ.

נשוא ח

תאריך: 7.8.12

לכבוד
מי אביבים (2010) בע"מ ("**מי אביבים**")
מרח' שאול המלך 37-בית אירופה
<u>תל אביב-יפו</u>

הנדון: <u>כתב התחייבות ושיפוי בלתי חוזר</u>

הואיל וחברת א. דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-2660341 ("**החברה**") מבקשת להקים מבנים ברחוב הארבעה 28, חלק מגוש 7101 חלקה 1 וגוש 7459 חלקה 32 בתל אביב יפו ("**הפרויקט**"), כמפורט בשרטוט המצורף לבקשה לתיאום הנדסי מס' 2012-3676 המצורפת בזה **<u>כנספח א'</u>** להתחייבות זו;

והואיל והחברה, כחלק הפרויקט, מבקשת את הסכמת מי אביבים להשפיל מי תהום מהמגרש עליו נבנה הפרויקט (להלן: "**ההשפלה**") והיא מצהירה כי בידיה בדיקות של איגודן המאשרות השפלת מי תהום לביוב באזור הפרויקט וכן אישור הפקה מרשות המים;

לפיכך, מוסכם בזאת כדלקמן:

1. החברה תבצע את ההשפלה בתקופת חפירת המרתפים והיסודות לתקופה של 5 חודשים (להלן: "**תקופת ההשפלה**") שתחילתה ביום 15/8/12 וסיומה ביום 14/1/13 (להלן "**מועד הסיום**"). עם זאת, במידה והחברה תהיה מעוניינת להתחיל את ההשפלה בפועל קודם לכן או מאוחר יותר, תוכל לבקש את אישורה של מי אביבים ולהעביר לה, לאחר אישורה של מי אביבים כאמור, מסמך בכתב טרם תחילת ההשפלה. במקרה כזה תסתיים ההשפלה 5 חודשים לאחר מועד תחילת השפלה בפועל שסוכם. ההשפלה תתבצע באופן הבא:

1.1. החברה תתחבר לשוחות של חיבורי הביוב החדשים שנבנו לפרוייקט ברחוב הארבעה סמוך לשטח הפרוייקט לשם ניקוז מי תהום מאתר הפרויקט ("החיבור"). החיבור ייעשה בצורה מקצועית, זהירה, ותוך שמירה על התשתיות של מי אביבים ו/או עיריית תל אביב יפו ("העירייה"). החיבור ייעשה בתיאום מלא עם מהנדס הביוב האזורי, אינג' בוריס קליימן 057-2502878 ("**המהנדס האזורי**"). במידה ותהא בעיה לבצע החיבור, התקופה בה לא יהא ניתן להתחבר כאמור, לא תילקח בחשבון בתקופת ההשפלה.

1.2. החיבור (וכל חיבור נוסף, ככל שיידרש) ייעשו בתיאום ובאישור המהנדס האזורי והחברה לא תהא רשאית לבצע כל שינוי בחיבור (ובין היתר במיקומו) ללא אישור בכתב של חברת מי אביבים.

1.2.1. החברה תהא רשאית להזרים דרך החיבור בספיקה **<u>שלא תעלה על</u>** 220 מ"ק מים לשעה, הכול עד למועד הסיום ו/או עד למועד כאמור בסעיף 2 להלן, לפי העניין. החברה מודעת לכך שחריגה מכמות זו עלולה לגרום להצפות ביוב ולמפגע תברואתי באיזור. במקרה ותמצא חריגה מהכמות המאושרת מערכת ההשפלה תנותק מיידית ממערכת הביוב העירונית.

1.2.2. **<u>כנגד</u>** ביצוע התשלום, כהגדרתו בסעיף 3 להלן, והעמדת הערבות כמפורט להלן, תקבל החברה אישור בכתב לחיבור ותחילת ההשפלה ממי אביבים, ותהיה רשאית לבצע את ההשפלה.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א. דורי בניה בע"מ

2. יובהר בזאת כי במידה והחברה לא תסיים את ההשפלה תוך תקופת ההשפלה כאמור, תעביר החברה הודעה בכתב, **לפחות 14 יום טרם מועד סיום תקופת ההשפלה**, למי אביבים בבקשה להארכת תקופת ההשפלה. מי אביבים ונציגי החברה יסכמו את תנאי הארכת תקופת ההשפלה ועם השגת הסיכום והעברת תשלום נוסף, הארכת הערבות והביטוחים תהא רשאית החברה להמשיך את ההשפלה כמוסכם.

3. בתמורה להסכמת מי אביבים לביצוע ההשפלה, החברה תעביר למי אביבים תשלום בסך של 1,400,000 ₪ (להלן: "**התשלום**"). לתשלום יצורף מע"מ כדין. התשלום יועבר בארבעה תשלומים שווים בסכום של 350,000 ₪ בצרוף מע"מ כדלקמן:

תשלום ראשון – יועבר ב- 15.8.12.

תשלום שני – יועבר ב- 15.10.12;

תשלום שלישי - יועבר ב- 15.11.12;

תשלום רביעי- יועבר ב 15.12.12.

3.1. על אף האמור לעיל, במידה וההשפלה תסתיים טרם מי ממועדי התשלום המפורטים לעיל, החברה תעביר את יתרת התשלומים שלא הועברה למי אביבים מיד עם סיום ההשפלה.

4. החברה מדגישה את המגבלה האמורה בסעיף 1.2.1 לעיל. היה והחברה תעריך שהיא תידרש להזרים קיבולת מי תהום מעבר לקיבולת האמורה בסעיף 1.2.1 לעיל, קרי מעבר ל- 220 מ"ק מים לשעה, החברה תפנה באופן מיידי למי אביבים כדי לבדוק פתרונות הנדסיים אפשריים;

5. התשלום יבוצע כנגד קבלת חשבונית מס כדין. החברה מצהירה כי מי אביבים העמידה בפניה את האפשרות לבצע את החיוב עבור ההשפלה על ידי התקנת מד מים באתר הפרויקט, מדידת כמות המים המושפלת ותשלום, בהתאם לכללים, עבור כל קוב שיוזרם למערכת העירונית. החברה, לפי בקשתה ומטעמיה ביקשה לבצע את התשלום בסכום אחד המבוסס על הערכת הכמויות שיוזרמו למערכת העירונית בתקופת ההשפלה.

6. החברה תהא אחראית לכל נזק שיגרם לאדם ו/או רכוש ו/או צד ג' (ובכללם נזק לחברה ו/או לקבלן משנה שלה ו/או מי מטעמה) שמקורו במעשה ו/או מחדל הנובעים ו/או הקשורים לביצוע ההשפלה ו/או העבודות הקשורות וכן החברה מתחייבת לשלם במקום מי אביבים או מי מטעמה ו/או לשפות את מי אביבים או מי מטעמה בכל סכום שיפסק לחובת מי אביבים או מי מטעמה כתוצאה מההשפלה ו/או עבודות נלוות, ובלבד שניתנה לחברה האפשרות להתגונן בפני התביעה וכתב התביעה והחומר הרלוונטי הועבר אליה עם קבלתו על ידי מי אביבים. מי אביבים לא תתפשר בתביעה ללא קבלת הסכמת החברה לכך מראש ובכתב, הסכמה שלא תסורב אלא מטעמים סבירים. מי אביבים תודיע לחברה בכתב בדבר כל דרישה שתשלח אליה בכל עת ע"י כל גורם שהוא בגין נזק כזה, התחייבות זו אינה גורעת מההתחייבות לקיים בכל עת את הביטוחים כמפורט בס' 9 להלן.

7. עם חתימת כתב התחייבות זה, כביטחון לביצוע התחייבויותיה של החברה על פי כתב התחייבות זה, תפקיד החברה בידי מי אביבים ערבות בנקאית בלתי מותנית ע"ס 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים) ("**הערבות**") בתוקף עד לתאריך 14/2/13. הערבות תיכתב <u>לזכות מי אביבים 2010 בע"מ ו/או עיריית תל אביב יפו</u>, בנוסח המצורף <u>**כנספח א'**</u> לכתב התחייבות זה. לא עמדה החברה בהתחייבויותיה כאמור בכתב התחייבות זה, מי אביבים תהא רשאית לחלט את הערבות, וזאת לאחר שמי אביבים תמסור לחברה הודעה מראש ובכתב בת 7 ימים בעקבותיה לא תוקנה ההפרה על ידי החברה. 30 יום לאחר סיום תקופת ההשפלה, בכפוף לבדיקה באתר ההשפלה ואישור של מי אביבים, תוחזר הערבות לידי החברה.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

דורי בלוך בע"מ

8. כתב הערבות המקורי, התשלום והתחייבות חתומה זו, בנוסח מקורי, יועברו למשרד עו"ד נשיץ-ברנדס, לידי עו"ד עומר נובינסקי לא יאוחר מיום 7/8/12.

9. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי כתב התחייבות זה ו/או על פי כל דין, לפני מועד תחילת ההשפלה, החברה מתחייבת לערוך ולקיים בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל על שמה, על שם קבלני המשנה ועל שם מי אביבים ו/או מנהליה ו/או עובדיה ביטוח עבודות קבלניות, על פי הפרוט כדלקמן:

9.1. **פרק 1** - ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות המבטח במלוא ערכן את כל עבודות ההשפלה, לרבות הציוד ו/או כל רכוש אחר בבעלות החברה, המשמש את החברה בביצוע ההשפלה, בפני אבדן או נזק הנגרם תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות כאמור. ביטוח זה כולל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי מי אביבים ו/או מנהליה ועובדיה, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

9.2. **פרק 2** - ביטוח אחריות כלפי צד ג' המבטח את אחריותה של החברה ו/או עובדיה ו/או קבלנים וקבלני משנה ועובדיהם על פי כל דין, בשל כל מעשה ו/או מחדל רשלני בקשר עם ביצוע עבודות ההשפלה אשר גרמו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק למי אביבים, למנהליה ולעובדיה בגבולות אחריות של 20,000,000 ש"ח (במילים: עשרים מיליון שקלים חדשים) לאירוע, לתובע ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח כאמור יורחב לשפות את מי אביבים ו/או מנהליה ו/או עובדיה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם למעשי ו/או מחדלי החברה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

9.3. **פרק 3** - ביטוח חבות מעבידים בגין חבות החברה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם - 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידה ו/או מטעמה בביצוע עבודות ההשפלה, לרבות חבותה כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם. בגין מקרה מוות ו/או נזק גופני כתוצאה מתאונה ו/או מחלה מקצועית (להלן: "מקרה ביטוח") למי מהם תוך כדי ו/או עקב ביצוע עבודתם ובמשך תקופת הביטוח, בגבולות אחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח. ביטוח זה יורחב לשפות את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה, היה וייטען, לעניין קרות כלשהי מקרה ביטוח, כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידי החברה ו/או לעניין חבות החברה כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידה.

10. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות כתב התחייבות זה ובמקרה בו העבודות או חלק מהן יבוצעו על ידי קבלן ו/או קבלן משנה מטעם החברה, מתחייבת החברה לדאוג כי בידי קבלן המשנה תהיינה פוליסות ביטוח בהתאם למפורט בכתב ההתחייבות דלעיל, לרבות, בהתאם לתנאים הנדרשים. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החברה היא הנושאת באחריות כלפי מי אביבים בגין העבודות, לרבות עבודות אשר יבוצעו על ידי קבלן ו/או קבלני המשנה והיא תהיה אחראית לשפות ו/או לפצות את מי אביבים בגין כל אובדן ו/או נזק שייגרם לה במישרין ובעקיפין, עקב העבודות שבוצעו על ידי קבלן ו/או קבלני המשנה מטעמה, ושהינם באחריות החברה בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה, בין אם אובדן או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו בכפוף לכך שניתנה לקבלן הודעה אודות דרישה או תביעה כאמור מיד עם קבלתן ואפשרות להתגונן.

11. החברה מצהירה ומתחייבת בזה כי לפני תחילת עבודה כלשהי מהעבודות בדקה את האתר וכן את הדרכים וסביבותיו, את מצבו הטופוגרפי, טיב הקרקע וכל הנתונים הפיסיים הנוגעים לביצוע העבודות, לרבות בדיקתם של מתקנים תת קרקעיים וזאת בין היתר, עם הרשויות ו/או הגופים המוסמכים שהמתקנים האמורים בבעלותם ו/או באחריותם.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

12. כתב התחייבות זה אינו ניתן להסבה או להעברה אלא לפי אישור מוקדם בכתב של מי אביבים. החברה תדאג כי לאחר תחילת ביצוע העבודות על ידי הקבלן מטעמה, אלו יתבצעו בצורה רציפה וללא הפסקות, למעט עקב נסיבות שאינן תלויות בה.

13. אנו מתחייבים לבצע את ההשפלה אלא לפי דין ופרטי התחייבות זו ולפי כל האישורים הסטטוטוריים הדרושים על פי דין, ככל שדרושים.

א. דורי בניה בע"מ

על ידי: _____

תפקיד: _____

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, _____ עו"ד, מס' רישיון _____, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ חתם בפני מר/גב' _____ על כתב התחייבות זה וכי חתימתו/ה על כתב התחייבות זה מחייבת את החברה.

_____, עו"ד

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

א. דורי בניה בע"מ

נספח א'
בקשה לתיאום הנדסי מס'3676-2012

קופצת חג'ג' מגדלים האחוה בע"מ

א.דורי חניה בע"מ

נספח ב'

נוסח כתב ערבות

[תאריך]

לכבוד
מי אביבים 2010 בע"מ ו/או עיריית תל אביב יפו

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

על פי בקשת חברת _____ בע"מ (להלן: "המבקשת") בקשר להבטחת ביצוע השפלת מי תהום כחלק מבניית מבנה ברחוב _____, גוש _____ חלקה _____ בתל אביב יפו ("**הפרויקט**") העשויות לפגוע בתשתית מים ו/או ביוב ו/או במבנים ו/או בכל גורם אחר הסמוכים לשטח הפרויקט, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של _____ ₪ (_____ אלף שקלים חדשים) בלבד.

סכום הערבות ישולם לכם על ידינו בתוך 7 ימים מעת הגיעה אלינו דרישתכם הראשונה בכתב וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקשת.

תוקף ערבותנו זו יהיה עד ליום _____ וכל דרישה על פיה, צריכה להימסר לנו בסניפנו בבנק _____ סניף _____ לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו מבוטלת.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע לבכתב למשרדי הסניף הח"מ שמענו, _____, לא יאוחר מיום _____, בשעות פעילות הסניף.

דרישה בכתב אין פירושה דרישה שתגיע בפקסימיליה, טלקס או מברק ודרישה כזו לא תיחשב דרישה בכתב בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה ו/או לשעבוד.

בכבוד רב,

_____

א. דרומיה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

נספח 30

התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל B

תוספת רביעית להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 14 בחודש 10 שנת 2013

בין: **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 51-455904-6**
אצל חברת י.ע.י.ל. בע"מ
ממרכז עזריאלי, חמגדל העגול, קומה 32 תל אביב
טלפון: 03-6081936 ; פקסימיליה: 03-6952958
ע"י מורשי החתימה המצחירים כי חינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301 ומר נתן פרד ת.ז. 057695026
(להלן - "המזמין" ו/או "החבעלים")

מצד אחד,

לבין: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצחירים כי חינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אריק וילנסקי ת.ז. 055406839 ומר רונן אשכנזי ת.ז. 057499287
(להלן - "הקבלן")

מצד שני,

הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "ההסכם") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם ובהמשך חתמו על תוספות ראשונה שניה ושלישית להסכם;

והואיל וחצדדים מבקשים לשנות ולהוסיף מספר סעיפים ונושאים בהסכם והכל כמפורט מפורשות בתוספת זו להלן;

והואיל וחצדדים מבקשים לבצע שינויים כמפורט להלן בתוספת זו ולהעלותן על הכתב;

והואיל והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את הסכמותיהם כמפורט להלן בתוספת זו;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מההסכם.
1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.
1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות הנזכרות בתוספת זו.
1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם - תגברנה הוראות תוספת זו.

2. **תשינויים**
מוסכם בזאת, כי על אף האמור בהסכם, יחולו בסעיפים המפורטים להלן תשינויים כמפורט להלן:
2.1. הואיל והצדדים קבעו בפסקה הראשונה של סעיף 4.7 להסכם כי יכול וידרש ניוד בין מגדל זה לבין מגדל A, כך שחלף 32 קומות משרדים מעל פני הקרקע ומעל קומת לובי ובהתאם להיתר הבניה שהתקבל, יעמוד המגדל על 30 קומות מעל קומת לובי, מוסכם בזאת על הצדדים כי המגדל יבנה בהתאם לתוכניות המעודכנות וכל הוראות ההסכם יחולו בהתאמה על 30 קומות ולא 32 קומות. בהתאם יחולו כל זכויות וחובות הצדדים.
2.2. בהתאם מוסכם בזאת על הצדדים כי עבור 2 קומות שלא יבנו תפחת התמורה לקבלן בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיף 18.9 להסכם, לכל 1 מ"ר שיגרע מהמגדל, בהתאם לתוכניות.

2.3. בהתאם לאמור בס"ק 2.1 לעיל יתא רשאי חקבלן לחקטין את ערבות הביצוע ואת אישורי הביטוח בהתאמה ובאופן פרופורציונאלי.

3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל התחייבויות הצדדים בהתאם לחוראות החסכם ו/או חוראות חדין מעבר למפורט מפורשות בתוספת זו, וכל האמור בתוספת זו חינו בנוסף למפורט בחסכם. חוראות החסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים בכפוף לאמור בתוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א. דורי בנין בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדל ארמונות בע"מ

נספח 31

התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל B

תוספת חמישית להסכם קבלן מיום 31.5.2011
שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 9 בחודש דצמבר שנת 2015

ב י ן: **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 51-455904-6**
ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
טלפון: 03-6081936 ; פקסימיליה: 03-6952958
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301 ומר נתן פריד ת.ז. 057695026
(להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

מצד אחד,

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אסף מור ת.ז. 024444515 ומר אריק גלעד ת.ז. 060843471
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני.

הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "**ההסכם**") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם ובהמשך חתמו על תוספות ראשונה, שניה, שלישית ורביעית להסכם להסכם;

והואיל ובתוספת הרביעית להסכם הצדדים הסכימו לנייד בניית 2 קומות ממגדל B למגדל A כך שהבניין יעמוד על 30 קומות (להלן: "**הבניין הקיים**");

והואיל והמזמין קיבל היתר בניה למגדל B במסגרתו ניתן לבנות עד 35 קומות המהווה תוספת של 5,700 מ"ר לבניין הקיים (להלן: "**הקומות הנוספות**");

והואיל והצדדים מבקשים לשנות ולהוסיף מספר סעיפים ונושאים בהסכם והכל כמפורט מפורשות בתוספת זו להלן;

והואיל והצדדים מבקשים לבצע שינויים כמפורט להלן בתוספת זו ולהעלותן על הכתב;

והואיל והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את הסכמותיהם כמפורט להלן בתוספת זו;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
   1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
   1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מההסכם.
   1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.
   1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות הנזכרות בתוספת זו.
   1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם - תגברנה הוראות תוספת זו.
2. **השינויים**

מוסכם בזאת, כי על אף האמור בהסכם, יחולו בסעיפים המפורטים להלן השינויים כמפורט להלן:

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

א.דורי בניה בע"מ

2.1. מוסכם בזאת על הצדדים כי עבור הקומות הנוספות, כהגדרתן במבוא, תיווסף לתמורה לקבלן, בסך של 3,740 ₪ למ"ר בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיף 18.9 להסכם, ובסה"כ 21,318,000 ₪ בתוספת מע"מ. מוסכם בזאת כי התמורה הנקובה בסעיף קטן זה, תשולם כמפורט בנספח א' לתוספת זו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 11.6 להסכם.

2.2. בהתאם לאמור הקבלן מתחייב להגדיל את ערבות הביצוע וכן את אישור הביטוח בהתאם ובאופן פרופורציונאלי לאמור בתוספת זו.

3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות הדין מעבר למפורט מפורשות בתוספת זו, וכל האמור בתוספת זו הינו בנוסף למפורט בהסכם. הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים בכפוף לאמור בתוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"נ ח.פ. 51[illegible] **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ**	**דורי בנין בע"מ** **א.דורי בנין בע"מ**

נספח 32

תוספת שישית להסכם המקורי של מגדל B

נוסח לחתימה

תוספת שישית להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום 24 לחודש מאי 2016

ב י ן: **הזכאים להידשם כבעלי זכויות החכירה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459 המהווים חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כהגדרתו להלן;**

באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. **ניר אנגל** ת.ז. 025428681
2. **יהודה מזרחי** ת.ז. _____
3. **עידו יהודה חג'ג'** ת.ז. 032004301

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב

(כל הזכאים לעיל יקראו ביחד ולחוד להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

מצד אחד;

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אריה גלעד ת.ז. 060843471 ו-מר יעקב לוזון ת.ז. 57192718
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני;

(1) הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם ובהמשך חתמו הצדדים על תוספת ראשונה, שניה, שלישית, רביעית וחמישית להסכם (ההסכם ותוספותיו יכונו: "**ההסכם**");

(2) והואיל ולטענת הקבלן דרישות ותביעות שונות מהמזמין בפרויקט בגין עבודות חריגות ו/או עבודות נוספות שנדרשו מהמזמין, וכן ריביות בגין איחורים בתשלומים, וכן טענות ודרישות בגין התארכות משך הביצוע ו/או כל טענה אחרת שהייתה ידועה לקבלן במועד חתימת תוספת זו בין אם נטענה על ידי הקבלן ובין אם לאו, ובין אם טענה ו/או דרישה שהייתה אמורה להיות ידועה לקבלן בהסתמך על התוכניות בנספח ב', ההסכם והמפרטים לו;

(3) והואיל ונכון לחתימת תוספת זו למזמין דרישות ותביעות מהקבלן בגין עיכובים וקנסות, פיצויים לדיירים ועבודות נוספות (שנדרשו ו/או אושרו ולא בוצעו) וכן טענות לליכויים מפרטיים שונים;

(4) והואיל והמזמין מסכים לוותר על המפורט <u>בנספח א'</u>, המצורף לתוספת זו;

(5) והואיל והקבלן מצוי בשלב מתקדם של בניית שלד הפרויקט ומכיר לפרטי פרטים את צרכי הפרויקט וכן את כל הדרוש לקבלת טופס 4 (לרבות כל דרישת הרשויות העדכניות) ו/או כל הדרוש בכדי שיתאפשר למזמין לבצע מסירה לדיירים מטעמו לצורכי ביצוע עבודות התאמה (להלן: "**קבלת טופס 4**");

מגדלי הארבעה-ועד המגדל הדרומי **א. דורי בניה בע"מ**

וכן מצהיר כי מכיר לפרטי פרטים את התוכניות המצויות ברשותו עפ"י רשימת התוכניות (**"המצורף כנספח ב'"**) ו/או כל תוכנית אחרת שאינה מצורפת לרשימה זו ושנמסרה לקבלן עד למועד תוספת זו ו/או כל תוכנית אחרת שלא נמסרה לקבלן עד למועד תוספת זו ובלבד שאין בה **"שינוי"** (כהגדרתו להלן בתוספת זו), בין אם זו נדרשה מצד הקבלן ובאם אם לא נדרשה מצידו (להלן: **"התוכניות"**), וכול הדרוש לקבלת טופס 4 במועדים הקבועים בתוספת זו;

(6) **והואיל** והמזמין מצהיר כי השלים את תכנון הפרויקט, בין היתר לפי הערות הקבלן, וכי אין בכוונתו להוסיף על התוכניות המפורטות בנספח ב' לתוספת זו, למעט כקבוע בתוספת זו ביחס להוראות השלמת התכנון.

(7) **והואיל** והצדדים מבקשים להסדיר ביניהם את המחלוקות ביניהם ואת סיומו של הפרויקט במועד סופי ומוחלט כמפורט להלן;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1 המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 האמור בתוספת זו יהווה בלתי נפרד מההסכם.

1.3 למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

1.4 הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו – תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יגברו על השינויים והתוספות הנזכרים בתוספת זו.

1.5 במקרה של סתירה מפורשת בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם – תגברנה הוראות תוספת זו.

2. **<u>תשלומים נוספים לקבלן</u>**

2.1 נכון ליום חתימת תוספת זו התמורה הפאושלית לה זכאי הקבלן בהתאם להסכם הינה 175,587,020 ₪ (מאה שבעים וחמישה מליון חמש מאות אלף שמונים ושבעה ועשרים ₪), בתוספת 8,531,840 ₪ (שמונה מליון חמש מאות שלושים ואחת אלף ושמונה מאות וארבעים ₪) בהתאם לחישוב השטחים שבוצע לאור התוספת הרביעית ובתוספת סך של 17,218,322 ₪ (שבע עשרה מיליון ומאתיים ותשע עשרה אלף ושלוש מאות עשרים ושתיים ₪) בגין תוספת ארבע הקומות בבניין A על פי התוספת החמישית, והכל בתוספת מע"מ צמוד למדד הבסיסי כהגדרתו בהסכם.

בהתאם לאמור לעיל, התמורה הפאשולית העדכנית לה זכאי המזמין הינה בסך כולל של 201,337,182 ₪ (מאתיים ואחד מיליון ושלוש מאות ושלושים ושבע אלף ומאה ושמונים ושתיים ₪) והינה מבטלת ומחליפה את סך התמורה הנקובה בסעיף 11.1 להסכם הבניה (להלן: **"התמורה הפאושלית"**). בתחשיב שלעיל חובא בחשבון סעיף 2 לתוספת הרביעית.

מגדלי הארבעה-ועד המגדל הדרומי **א. זורי בניה בע"מ**

2.2 בנוסף לתמורה הפאושלית, המזמין ישלם לקבלן סך של 20,821,918 ₪ (עשרים מיליון ושמונה מאות עשרים ואחד אלף ותשע מאות ושמונה עשרה ₪) בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה הנוספת**") אשר תהא צמודה למדד הידוע ביום חתימת התוספת (להלן: "**המדד הבסיסי לתוספת**"). התמורה הפאושלית וה'התמורה הנוספת' יקראו להלן "**התמורה הפאשולית החדשה**".

2.3 'התמורה הנוספת' תשולם לקבלן כדלקמן:

2.3.1 סך של 2,503,508 ₪ בתוספת מע"מ שולמו לקבלן נכון ליום החתימה על תוספת זו. סכום זה מהווה את סכום העבודות הנוספות ששולם לקבלן עד יום חתימת תוספת זו בחשבונות המצטברים.

2.3.2 יתרת התמורה הנוספת תשולם לקבלן כדלקמן:

2.3.2.1 סך של 6,553,190 ₪ בתוספת המדד הבסיסי לתוספת ובתוספת מע"מ ישולם לקבלן עד ליום 15.5.2016 או עד שחרור הנ"ל ע"י הבנק המממן, לפי המאוחר.

2.3.2.2 סך של 1,235,031 ש"ח בתוספת המדד הבסיסי לתוספת ובתוספת מע"מ ישולם מיד חודש החל 15.5.2016 ועד ליום 15.11.2016 (כולל) יחד עם כל חשבון מאושר שוטף.

2.3.2.3 סך של 3,120,000 ₪ בתוספת המדד הבסיסי לתוספת ובתוספת מע"מ תשולם לקבלן עם קבלת טופס 4 לבניין A.

למען הסר ספק מוסכם כי המפקח רשאי לקבוע, על פי הכרעתו בלבד, כי בכל מקרה ובו עבודות הבנייה אינן מתקדמות בקצב, לפיו נראה שהשלמת העבודות תקרה עד ליום 31.12.2016, יהיה רשאי המפקח לשנות ולקבוע את קצב התשלומים כאמור בסעיף 2.3.2.2 לפי שיקול דעתו והכרעתו תהיה סופית ומוחלטת.

2.4 למען הסר ספק מובהר כי ההקצבים הקבועים בהסכם ישארו על כנם, למעט בסעיף 11.1 להסכם שם במקום המילים "500,000 ₪" יבואו המילים "250,000 ₪".

2.5 למען הסר ספק, התמורה הפאושלית החדשה הינה בגין ביצוע מלוא העבודות עפ"י הוראות ההסכם (ונספחיו) ותוספת זו (ונספחיה) ואינה ניתנת לקיזוז מכל סיבה שהיא, למעט כמפורט בתוספת זו, והיא כוללת את השלמת כל העבודות שאושרו ועוכבו ולא בוצעו בקומות החניון כמפורט **בנספח ג'** וכן כל העבודות ו/או דרישות מאת כל קבלני המשנה בפרויקט, לרבות דרישות קבלני המשנה לתריגים, וכן כל העלויות הנדרשות לטובת האצת קבלני המשנה, ככל שהדבר יידרש מצד המזמין, לשם עמידה במועדים הקבועים בתוספת זו.

2.6 מוסכם כי לתמורה הפאושלית החדשה, כהגדרתה לעיל, יתווספו התשלומים כמפורט להלן (המהווים את חלקו של המזמין בהסכם זה):

2.6.1 סך של 2,412,300 ₪ בתוספת מע"מ עבור שדרוג מעליות חניון ומעליות מגדלים וגלריה לעיצוב ארמאני. **כנספח ד'** לתוספת זו או כל סכום אחר מופחת שיורה המזמין במידה וקיבל ההצעה עדיפה.

מגדלי הארבעת-ועד המגדל הדרומי

א. דורי בניה בע"מ

2.6.2 סך של 1,600,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין בניית גשר כקומפלט (כולל אלומיניום, קונסטרוקציה, וילון אש, איטום וכיוצ"ב בהתאם לתוכניות האדריכל והיועצים הרלוונטיים שנמסרו לקבלן נכון ליום חתימת תוספת זו) או כל סכום מופחת אחר שיורה המזמין במידה וקיבל הצעה עדיפה אצל ספק אחר. (ישולם ע"י קבוצת חג'ג')

תשלומים נוספים אלו ישולמו לקבלן בהתאם לאחוז הביצוע בפועל או כפי שיסוכם בין המזמין והקבלן לקבלני המשנה השונים.

2.7 בנוסף לאמור, הקבלן ידאג לבצע מעברים זמניים מהמעליות ליציאה מהבניין (לצורך קבלת טופס 4 למגדלים ללא האטריום), עד לקבלת האטריום לפי סעיף 4.4 להלן. המזמין יישא בעלויות בנייה ישירות בלבד, בגין ביצוע המעברים הנ"ל. הועלתה טענה בגין גובה החיוב שהנפיק הקבלן בגין ביצוע המעברים, יכריע בטענה זו מפקח הפרויקט וחכרעתו תהיה מכרעת וסופית לכל דבר ועניין (על אף ובאופן שגובר על האמור בסעיף 7 להלן).

2.8 התמורה הפאושלית החדשה אינה כוללת התחשבנות חיוב/זיכוי בין הצדדים בגין בינוי ועיצוב האטריום ולובי קומה 14 (עפ"י המעצב ארמאני) וכן בגין חריגי אלומיניום וכן בגין עבודות הפיתוח. מוסכם כי עד ליום 31.5.2016 ישלימו הצדדים את ההתחשבנות הנ"ל. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם בנוגע לסעיף זה יכריע בעניין המפקח, והכרעתו תהא סופית על אף הקבוע בסעיף 7 להלן. למען הסר ספק, מוסכם כי בהתחשבנות הנ"ל יזוכה / יחויב הקבלן הן בפער במחירי החומרים בפועל והן פער בעלות העבודה הישירה בלבד, ככל שהמפקח יאשר שקיים פער ליישום השינוי הנ"ל, ובלבד שזיכויים כאמור לא כלולים בוויתור המזמין (בנספח א'). ולשם המחשה; ככל והמזמין דרש לשנות את סוג הריצוף ליוקרתי יותר, למשל ל- 120 ₪ למ"ר במקום ל- 100 ₪ למ"ר, יחוייב המזמין לשלם אך ורק את ההפרש, דהיינו 20 ₪ למ"ר בגין הפרש עלות החומר החדש ביחס לחומר הישן. בנוסף תהא זכות למזמין לרכוש את החומר החדש בעצמו, כי אז יזוכה בכל ה-100 ₪ למ"ר או, אם יבחר לעשות כן, לשלם רק את ההפרש ישירות לספק. מובהר כי המזמין לא יישא בכל עלות נוספת לרבות בגין יעבודהי להתקנת החומר החדש, וזאת אלא אם כן יוכח בבירור ובאישור המפקח כי הפער בעלות חישירה (COST) לביצוע ההתקנה בחומר החדש – היינו שעבודת ההתקנה יקרה יותר. למען הסר ספק, מוסכם כי ההתחשבנות ביחס לפיתוח תהיה לפי תוכנית סטנדרט של בניין הרפרנס, דהיינו בניין יאלקטרה', בתוספת עצים לפי תוכניות היועץ של מגדלי הארבעה, ללא כל תוספת תשלום.

2.9 מובהר לקבלן כי המזמין שילם את כל הסכום המגיע לקבלן הזכוכיות, ישבירי וחמזמין חייב והנחה את שבירו לעבוד בשיתוף פעולה עם הקבלן. הקבלן מתחייב לעבוד בשיתוף פעולה בהתאם מול ישבירי.

2.10 מובהר בזאת כי לא תשולם לקבלן כל תוספת בגין שירותי קבלן ראשי כמפורט בסעיף 20 להסכם בגין כל עבודה ו/או שינוי נשוא תוספת זו לרבות לפי סעיף 2 זה.

מגדלי הארבעה-ועד המגדל הדרומי

א. זהר בניה בע"מ

3. הצהרות והתחייבויות הקבלן

3.1 עם חתימת הקבלן על תוספת זו, הקבלן מצהיר ומאשר במפורש כי קיבל לידיו את כלל התוכניות והמפרטים הדרושים לו לשם בינוי הבניין לצורך קבלת טופס 4 ולצורך השלמת העבודות (כהגדרתן בהסכם) לשם עמידה במועדים הקבועים בסעיף 4 להלן.
בהתאם לכך, הקבלן מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים בסעיף 4 להלן, ויהיה מנוע מלטעון או לבקש דחיה כלשהי בלוחות הזמנים הנ"ל או דרישה לתשלום נוסף בגין חריגים כלשהם בפרויקט, למעט אם יתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 3.3 להלן.
מובהר לקבלן כי התחייבותיו לזמנים האמורים הינה מעיקרי תוספת זו.

3.2 עוד מובהר לקבלן, כי התחייבויותיו עפ"י תוספת זו כוללות את כל התיאום הנדרש מול הרשויות, לרבות כיבוי אש, לשם קבלת טופס 4 בשלביות (לפי תוספת זו), לרבות כל העלויות הנלוות לכך יהיו באחריותו ועל חשבונו בלבד, למעט אם הוסכם אחרת בתוספת זו במפורש.

3.3 מובהר כי ככל והמזמין יעביר לקבלן תוכניות ו/או מפרטים אשר ישנו ו/או יוסיפו פרט ו/או עבודה נוספת שאינה כלולה במפורט בתכניות (כהגדרת המונח במבוא) ואינו עונה על הגדרת "השלמת תכנון" כמפורט להלן. (לעיל ולהלן: "**שינוי**"), ובעקבות זאת והקבלן ידרוש תוספת תשלום בגין העבודה הנוספת ו/או ארכת משך ביצוע (להלן: "**הדרישה**") תועבר הדרישה הנ"ל, בטרם תבוצע העבודה נשוא השינוי, בכתב ובמסירה אישית לעו"ד יצחק חגיג' ובנוסף לאינג' גיא חנינה לשם אישור הדרישה, אשר תינתן בתוך 5 ימים מיום קבלת הדרישה (להלן: "**מועד התשובה**").

3.3.1 עד למועד התשובה לא יבצע הקבלן את השינוי הכלול בדרישה.

3.3.2 ככל שלא תינתן תשובה עד למועד התשובה לקבלן הקבלן יבצע את העבודות עפ"י הקבוע בתוכניות שבידיו, דהינו לפי התוכניות שהיו בידיו ערב שינוי התכנון כאמור, אלא אם סוכם אחרת בין הצדדים.

3.3.3 סברו עו"ד חגיג' ואינג' גיא חנינה כי אין בדרישה כדי להוות שינוי בכלל ו/או שינוי המצדיק תוספת תשלום ו/או ארכת משך ביצוע לקבלן, תידחה הדרישה הנ"ל בכתב. מובהר בזאת כי הקבלן בכל מקרה אינו רשאי בשום אופן לעכב ו/או להפסיק את הבניה ומתחייב לבצע כל עבודה הנדרשת ממנו.

3.3.4 אישרו עו"ד חגיג' ואינג' גיא חנינה את הדרישה ו/או חלק ממנה, יודיעו על כך לקבלן עד למועד התשובה, לרבות הסכום המאושר וארכת משך הביצוע המאושרת ככל ותאושר, במקרה כזה הסכום המאושר ישולם לקבלן לפי התקדמות הביצוע העבודה בפועל.

3.3.5 אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותו של הקבלן לפנות בעניין הדרישה הנ"ל להכרעת הבורר.

3.3.6 המזמין יעביר לקבלן תוכניות ו/או מפרטים אשר יבטאו ויפרטו וישלימו באופן רגיל והגיוני את התוכניות המפורטות בנספח ב' ו/או התוכניות המצורפת להסכם ומפרטיו ותוספותיו (לרבות תוספת זו). תכניות המשלימות באופן רגיל והגיוני את התכניות המפורטות בנספח ב', יבוצעו ללא תוספת תשלום כלשהי.

מגדלי הארבעה-ועד המגדל הדרומי — א. זורע בניה בע"מ

יובהר, כי כל מחלוקת בעניינים אלו, לרבות טענה כי תכנית כאמור חינה שינוי ולא השלמה של התכנון, תובא להכרעת הבורר, כהגדרתו בסעיף 7 להלן.

"**השלמת תכנון**" – כל תוכנית ו/או מפרט אשר יימסר לקבלן במהלך תקופת העבודות אשר יבטא ו/או יפרט ו/או תשלים באופן רגיל והגיוני את התוכניות (כהגדרת המונח במבוא) ו/או מהווה השלמה סבירה עפ"י התוכניות הקיימות ודרישת הרשויות בהסכם ו/או במפרטים ו/או לפי תוספת זו, והכול כקבוע בהסכם, לרבות עפ"י סעיפים 4.13 ו-8.3 להסכם. למען הסר ספק, הקבלן לא יהיה זכאי לתוספת תשלום כלשהי ו/או התארכות משך ביצוע במקרה זה.

3.4 אין בתוספת זו בכדי לגרוע מהתחייבות כלשהי של הקבלן בנושא הבטיחות לרבות ביחס לעבודות נשוא תוספת זו. למען הסר ספק, כל ספק ו/או קבלן משנה שהמזמין יבקש שהקבלן יתקשר עימו לשם ביצוע עבודות ו/או אספקת חומרים יידרש לחתום על נוסח הסכם כמקובל אצל הקבלן בנושא הבטיחות בלבד, כתנאי לביצוע העבודות ו/או לאספקת חומרים לפרויקט.

4. <u>לוח זמנים לקבלת טופס 4</u>

4.1 הקבלן מאשר בחתימתו על תוספת זו, כי בירר מול הרשויות את קיומן של כל האישורים הנדרשים לקבלת טופס 4 בשלביות, במועדים כמפורט להלן. כן מאשר הקבלן כי קיבל לידיו מהמזמין את המסמכים הבאים:

4.1.1 תשריט כניסות זמניות לבניין המצ"ב <u>כנספח י'</u> לתוספת זו;

4.1.2 גרמושקת בטיחות חתומה על ידי יועץ הבטיחות של המזמין הכוללת משטר הפעלות המצורפת <u>כנספח ז'</u> לתוספת זו;

4.1.3 בקשה אדריכל המזמין לפיצול טופס 4 המצורפת <u>כנספח ח'</u> לתוספת זו;

4.1.4 מסמך '**פיצול טופס 4 במסגרת היתר קיים**' המצורף <u>כנספח ט'</u> לתוספת זו.

כמו כן המזמין יפתח תיק טיפול עבור האטריום.

בהתאם לכך הקבלן מתחייב לקבל טופס 4 כדין לאבלוס לבניין A (במפוצל מהאטריום ומבניין B) עד ליום 31.12.2016 (להלן: "**המועד לקבלת טופס 4 למגדל A**"). מוסכם כי לקבלן יינתנו 60 יום גרייס בלבד על המועד לקבלת טופס 4 למגדל A, זאת בכדי לאפשר את מסירת היחידות ליחידי המזמין וכן בכדי להוציא טופס 4 לפרויקט. למען הסר ספק לא יינתנו ארכות נוספות לשם קבלת טופס 4 למגדל A לאחר הגרייס.

מבלי לגרוע מהוראות תוספת זו, הקבלן יהיה רשאי למסור לבעלי יחידות בבניין A את יחידותיהם גם בטרם ניתן טופס 4 לבניין A, ובלבד שקיבל אישור על גמר חשבון.

4.2 הקבלן מתחייב לשתף פעולה ולבצע את כל הדרוש לשם יצירת הכניסות הזמניות וכן כל עבודה אחרת שתידרש לפי דרישת הרשויות לצורך עמידה בתנאי פיצול ההיתר כאמור, לשם קבלת טופס 4 לבניין A במועד קבלת טופס 4 לבניין A, כהגדרתו לעיל.

4.3 עם החתימה על הסכם זה, ניתנת בזאת לקבלן הוראה לפעול ולבנות את בניין A במתכונת המפוצלת, קרי מסירת הבניינים בנפרד האחד מהשני ובנפרד מהאטריום.

מגדלי הארבעה-עד המגדל הדרומי

א. דורי בנייה בע"מ

4.4 הקבלן מתחייב לגרום לכך שיתקבל טופס 4 לאטריום וכן ימסור את העבודות בשטחים הציבוריים באטריום עד לרמת גמר בהתאם לרשימה ולחדמיות המצורפות **כנספח י'** וכן לסיים את תיקון הריגיקטים באטריום, לא יאוחר מיום 31.7.2017 (להלן: **"מועד השלמת טופס 4 לאטריום"** ו- **"מועד מסירת האטריום"**, בהתאמה). מוסכם כי יינתן לקבלן "חודש גרייס" אך ורק עבור תיקון הריגיקטים, קרי מועד גמר תיקון הריגיקטים הינו לא יאוחר מיום 31.8.2017.

הובהר לקבלן כי התחייבותו לקבל טופס 4 למגדל A במועד הנ"ל, הינה מעיקרי תוספת זו.

4.5 המועדים הנקובים לעיל מהווים התארכות משך ביצוע מאושרת על ידי המזמין, זאת מבלי שהקבלן יהיה זכאי לתוספת תשלום בגינה מעבר למוסכם בתוספת זו. למען הסר ספק, התמורה הפאושלית החדשה כוללת את כל טענות הקבלן לרבות בקשר להארכת מועד הביצוע (לרבות תקורות וכיוצ"ב), וזאת בין טענות שידועות לקבלן במועד חתימת תוספת זו ובין שאינן ידועות לו.

4.6 הקבלן מתחייב למסור את הבניין ולהשלים את העבודות בבניין ובאטריום, כהגדרתן בהסכם הבניה, וזאת עד למועד 31.7.2017, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותו לקבלת טופס 4 עד ליום 31.7.2017.

4.7 הקבלן מתחייב לשתף פעולה לטפל בכל בקשה לשינויים פנימיים מצד חברי קבוצת הרכישה, ובלבד וניתן לגביהם אישור מוועד הקבוצה בכתב, בין אם לפי נספח ב'6 ובין אם לפי בקשה אחרת, ולאפשר לפי שיקול דעתו לחברי קבוצת הרכישה בתיאום עם הקבלן והמפקח להקדים ולבצע עבודות התאמה ו/או עבודות גמר בשטחי המעטפת עובר לקבלת טופס 4 לפרויקט. כל הדרישות לביצוע שינויים ועבודות גמר ביחידות, כמפורט בסעיף 18 להסכם, תימסרנה לקבלן במועדים אשר יאפשרו לו להתקשר עם בעלי היחידות המעוניינים בביצוע שינויים ועבודות גמר כאמור עד לא יאוחר מיום 1.7.2016 (בין אם לפי נספח ב'6 ובין אם אחרת). מובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מאחריות הקבלן להשלים את הפרויקט במועדו לפי תוספת זו ולקבל טופס 4 בהתאם, וכי לקבלן הרשות לסרב לבצע שינויים פנימיים לפי סעיף זה: מובהר כי ככל והקבלן אישר למי מדיירי הפרויקט לערוך שינויים פנימיים האחריות להוצאת טופס 4 נוכח שינויים אלו תהא באחריותו של הקבלן ועל חשבונו בלבד.

5. <u>פיצויים מוסכמים</u>

5.1 לא עמד הקבלן במועד לקבלת טופס 4 למגדל A, כהגדרתו בסעיף 4 לעיל, וקיבל טופס 4 למגדל A אחרי יום **<u>28.2.2017</u>** (להלן: **"המועד הנדחה"**), מכל סיבה שהיא, הקבלן ישלם ויפצה את המזמין בסך של 80 ₪ למ"ר ברוטו צמוד למדד הבסיסי בהסכם לחודש ו/או כל חלק ממנו בגין השטחים שלא נמסרו עד המועד הנדחה, לתקופה שתחל במועד הנחדה ועד למועד מסירת היחידות ליחידי המזמין, והכול בהתאם לחישוב השטחים שיכין המפקח ויחייב את הצדדים (לפי שיקול דעתו

מגדלי הארבעה-עד המגדל הדרומי א. זהר בניה בע"מ

והכרעתו תהיה סופית ומוחלטת על אף האמור בסעיף 7) (להלן: **"הפיצוים המוסכמים"**).

5.2 הקבלן מצהיר כי לא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לגובה פיצויים מוסכמים אלו ומצהיר כי סכומים אלו נקבעו בהסכמת הצדדים, ובחסותמך עליהם הסכים המזמין להתקשר בהסכם זה. עוד יובהר כי עמידה במועד לקבלת טופס 4 לבניין A עומדת בבסיסה של תוספת זו.

5.3 מובהר כי, למזמין תעמוד הזכות לקזז את הפיצוים המוסכמים הנ"ל למזמין מתוך כספי הקבלן המצויים אצל המזמין ו/או מהערבות הבנקאית שבידי המזמין. עלה הסכום שיש לשלם למזמין על סך זה, ישלם הקבלן ככל שידרש לפי תנאים דלעיל.

5.4 ביחס להתחייבות הקבלן לחשלמת העבודות באטריום, יחול הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 26 להסכם הבנייה, וזאת בגין כל עיכוב בטופס 4 ו/או בהשלמת העבודות כאמור בתוספת זו.

5.5 להבטחת מלוא התחייבויות הקבלן, לרבות תשלום הפיצוים המוסכמים דלעיל, מוסכם על אף האמור בהסכם ותוספותיו, כי הערבויות המצויות בידי המזמין יוותרו בידו ולא יופחתו בשום צורה שהיא עד קבלת טופס 4, השלמת העבודות ומסירת היחידות ליחידי המזמין.

6. <u>העדר תביעות</u>

6.1 תוספת זו נחתמת כנגד ויתור חדדי בלתי חוזר וסופי בהחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה של מי מהצדדים כנגד משנהו, לרבות אלה המפורטות בתוספת זו ובנספחיה הקשורות לפרויקט, לרבות טענה לזכאות לתשלום ו/או לקיזוז כנטען בנספח א' לתוספת זו, ולמעט בקשר עם טיב ביצוע העבודות והשלמתן ולמעט בנסיבות המזכות את המזמין בפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 5 בתוספת זו.

6.2 למען הסר ספק, לקבלן לא תהיה דרישה לקבלת תמורה נוספת בעבור ביצוע העבודות המפורטות בתוספת זו ובנספחיה, מעבר לתמורות הנקובות בהסכם ותוספת זו, ובכפוף להוראות תוספת זו.

6.3 המזמין לא יקזז ולא ינכה התמורות המגיעות לקבלן עפ"י תוספת זו ו/או ההסכם ו/או תוספות להסכם, אף אם תהא לו טענות כנגד הקבלן וזאת עד לבירור כל המחלוקות בין הצדדים, ככל שתהיינה, במסגרת ההליך שיתקיים בהתאם לסעיף 7 להלן.

6.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי המזמין לא יקזז מהקבלן כספים בגין דרישות מפרטיות לפי ההסכם שהוחלט על ידו לא לבצען.

6.5 על אף האמור, מובהר כי הויתור על הזכות הקיזוז הנ"ל לא תחול במקרה המפורט בסעיף 5 לעיל. פניה לבורר בעניין זה לא תעכב את הפיצוי כאמור בסעיף 5.

6.6 אין באמור בתוספת זו בכדי לגרוע מזכותו של המזמין לפעול לחילוט הערבות הבנקאית על פי ההוראות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה ובו הקבלן לא עמד בהתחייבות מהתחייבויותיו ההסכם על תוספותיו ו/או עפ"י תוספת זו.

מגדלי הארבעה-ועד המגדל הדרומי

א. זורי בניה בע"מ

6.7 הקבלן מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה נגד המפקח בגין אירועים ו/או החלטות שקדמו למועד חתימת תוספת זו.

7. בוררות

7.1 כל מחלוקת בספית ו/או בקשר ללוחות זמנים, אם תתגלע כזו, לגבי תוספת זו, פרשנותה ו/או יישומה ו/או כל מחלוקת בנושאים כאמור הנובעת מההסכם ו/או מהתוספות האחרות להסכם, פרשנותם ו/או יישומם, ואשר לא נכללו בנספחים א' ו-ב', תתברר בפני אינג' **גיא גבע** אשר ישמש כבורר, דן יחיד (להלן: "הבורר"), ובאי הסכמתו לשמש כבורר, מי שימונה בהסכמה משותפת של מר עמוס לוזון ומר עידו חג'ג' ובהיעדר הסכמה שלהם מי שימונה ע"י איגוד המהנדסים לבניה ותשתיות בישראל. הכרעת הבורר תהא קובעת וסופית. למען הסר ספק, פנייה לבוררות כאמור בסעיף זה אין בה בכדי לעכב ו/או לשנות את לוחות הזמנים בפרויקט וחפרת הוראה זו תהווה הפרה יסודית של תוספת זו.

7.2 הבורר יהא כפוף לדין המהותי, לכללי הפרוצדורה והראיות ויהיה חייב לנמק את פסקו.

7.3 כל הליך שיובא בפני הבורר יוגבל על פי אופיו וטיבו לתקופה שלא תעלה על 3 חודשים מיום הפנייה הראשונה לבורר ועד למתן הפסק, בכפוף להסכמתם המוקדמת של הצדדים להארכת תקופה זו.

7.4 הסמכות לדון בכל עניין אשר יעלה ו/או יהיה קשור בחלק הבוררות הנ"ל, תהא נתונה לבתי המשפט במחוז המרכז.

7.5 דין חתימת תוספת זו כדין הסכם בוררות.

7.6 סעיף 30.1 להסכם ישונה בשינויים המחוייבים.

7.7 סעיף 30.2 יחול בשינויים המחוייבים גם לגבי העברת עניין לדיון בפני הבורר.

7.8 סעיף 30.3 להסכם בטל.

8. שונות

המזמין מצהיר כי קיבל את כל האישורים הנדרשים, אם בכלל, להתקשרות בתוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

מגדלי הארבעה-ועד המגדל הדרומי

ועד מגדלי הארבעה – המגדל הדרומי

א. דורי בניה בע"מ

א . דורי בניה בע"מ

נוסח לחתימה

אישור עו"ד

אני החת"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____, ו-
_____ אשר זיהו עצמם באמצעות ת"ז מס' _____/המוכרים לי
אישית, חתמו על תוספת זו, כי הינם מורשים לחתום בשם א. דורי בניה בע"מ וכי חתימתם
מחייבת את א. דורי בניה בע"מ לכל דבר ועניין.

_____
עו"ד

רן כהן ניסן, עו"ד
Ran Cohen Nissan
מ.ר. 55599, L.N.

אישור עו"ד

אני החת"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____, ו-
_____ אשר זיהו עצמם באמצעות ת"ז מס' _____/המוכרים לי
אישית, חתמו על תוספת זו, כי הינם מורשים לחתום בשם קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ וכי
תתימתם מחייבת את קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ לכל דבר ועניין.

_____
_____, עו"ד

נספח 33

הסכם הגישור ביחס למגדל B

תוספת לחוסכים בין המגשר לבעלי הדין

בעניין שבין: א. דורי בנית בע"מ (להלן: "דורי") ; לבין קבוצת חניגי מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חניג"); (כולם להלן ביחד: "בעלי הדין").

1. לנוכח מחלוקות שונות שהתגלעו בין בעלי הדין, קיימו בעלי הדין הליך גישור בפני חברת וקסמן גוברין גבע בע"מ, באמצעות מנחלת, מר גיא גבע (וקסמן גוברין גבע בע"מ ומר גיא גבע להלן יחד: "המגשר" או "הגבורר" לפי העניין), בהתאם להוראות הסכם בין המגשר לבעלי הדין (להלן: "החוסכים"), המצורף כנספח א' לתוספת זו.
2. במסגרת הליך הגישור חניגו החדדים לחוסכמות בכל הנושאים שהיו שנויים במחלוקת, למעט:
   2.1. מחלוקת הקשורה לקבלן המשנה של דורי – לבין מנורה – איזו אחרון בע"מ (להלן: "מנורה"), שצפויה להמשיך לדיון במסגרת הליך הגישור בפני המגשר;
   2.2. מחלוקת בנושא מכתב אסף מור בסכום של שני מיליון ₪.
   2.3. מחלוקת בין דורי לחניגי ביחס לקנסות בשל איחורים במסירת הפרויקט כמפורט להלן (להלן: "המחלוקת בדבר איחורים במסירה").
   2.4. מחלוקות ביחס לטוענית החשבון/הקטנה/חסכה לטיב של ערבות הביצוע שמסרה דורי בפרויקט ומועד תפוגתה (להלן: "המחלוקות ביחס לערבות הביצוע").
3. בגין כל המחלוקות, למעט האמור בסעיפים 2.1 עד 2.4 לעיל, תוסכם בין החדדים כי על חניגי לשלם לדורי סך של 3,912,019 ₪.
4. בכל הקשור למחלוקת בדבר האיחורים במסירה: החדדים מסכימים כי המחלוקת ביניהם בעניין זה מסתכמת בטווח שבין 0 ש"ח (לטענת דורי) לבין 8,440,566 ₪ (לטענת חניגי) והיא כוללת את כלל המחלוקות הקשורות במועד המסירה לרבות קנסות חוזיים, תשלומים ששולמו לרוכשים, הנקורות וכיוצ"ב.
5. דורי פנתה למגשר ולחניגי בבקשה לחעביר את הנושאים שנותרו במחלוקת (כאמור בסעיף 2 לעיל) למסלול בוררות בהתאם לקבוע בחסכם בין החדדים; בהתאם לכך ולהסכמת החדדים מסכים בזה המגשר לשמש כבורר במחלוקות בנושאים שנותרו ומפורטים בסעיף 2 לעיל (להלן ביחד: "המחלוקות בבוררות"), על בסיס חמיזע שמסר לו כל אחד מהחדדים במהלך הליך הגישור ובכפוף לאמור בסעיף חבא.
6. חבורר חבחיר לצדדים כי המחלוקת בנושא מכתב אסף מור (סעיף 2.2 לעיל) חינה מחלוקת משפטית במהותה וכי בכוונתו למנות עו"ד בכיר ביועצו לנושא. הצדדים יטענו בפני חבורר ועורך הדין שימנה חבורר ביחס למחלוקת זו.
7. דורי וחניגי מצחירות בזה, כי אין ולא תהיה לחם טענה כלפי חבורר בקשר עם עבודתו כמגשר, כבורר או בכל נושא שהוא, ובכלל זה (אך לא רק) התפקיד אותו מילא המגשר בפרויקט.
8. דורי וחניגי מצחירות כי ידוע לחן כי לבורר או מי מטעמו חין, ישנם כיום, או יחין בעתיד קשרי עבודה או קשרים עסקיים עם חצדדים או מי מטעמם או עם גורמים קשורים אליחם (לרבות חברות קשורות, שותפים עסקיים וכו'). דורי וחניגי מצחירות כי לא יעתרו לפסילת הכרעת חבורר בשל קשרים ידועים אלח וכי לא יבואו בטענות כלפי הבורר ביחס לחכרעותיו או בכלל.
9. דורי וחניגי מצחירות כן בזיקתן אל חבורר לותן את חכרעתן במחלוקות בבוררות בדחיפות. כן מוסכם, כי:
   9.1. החכרעה במחלוקות בבוררות תיעשה על בסיס חמידע שנמסר לבורר במהלך הליך הגישור.
   9.2. לא יוגשו כתבי טענות ולמעט בנושא מכתב אסף מור לא ויערכו ישיבות בוררות.
   9.3. חצדדים ויצגו את עצמם במהלך החליך, ללא ייצוג עורכי דין, ולא תחית לחם טענה מאחד כלפי חשני או כלפי חבורר בקשר זה.
   9.4. החכרעה במחלוקות בבוררות תחיה לא מנומקת, ותחייב את חצדדים.
   9.5. חבורר לא יחיה כפוף לדיני חמחותי, לדיני חראיות או לסדרי חדין חנחוגים בבתי חמשפט.
   9.6. לאף אחד מחצדדים אין זכות לעירעור על חכרעת חבורר.
10. דורי וחניגי מצחירות כי חתקבלן אצלן חחחלטות הנדרשות לצורך הפנייה המחלוקות בבוררות להליך בוררות ולחתימת הסכם זה.
11. דורי וחניגי מצחירות כי אין בתוספת הסכם זה כדי לגרוע מהאמור בחסכם, וכי האמור לעיל נועד אך להוסיף על האמור בחסכם.

א. דורי בנית בע"מ

קבוצת חניגי מגדלי הארבעה בע"מ

חמגשר וחבורר מאשר בחתימתו חסכם זה:

וקסמן גובריך גבע

~~חברה להנדסה בע"מ~~

~~וקסמן גוברין גבע בע"מ~~

נספח 34

פסק בוררות הביניים מיום 03.10.19

3/10/19

לכבוד,

א. דורי בניה בע"מ, לידי מר אריאל אברם

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, לידי מר עידו חג'ג'

<u>פסק בוררות ביניים - מגדלי הארבעה</u>

בהתאם לתוספת להסכם (להלן "הסכם הבוררות") שבין המגשר לבין בעלי הדין, א. דורי בניה בע"מ (להלן "דורי") וקבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן "חג'ג'"), להלן פסק ביניים בנוגע לשתיים מתוך ארבע המחלוקות שהובאו בפני כבורר, כמפורט להלן:

המחלוקת בדבר איחורים במסירה (סעיף 2.3 להסכם הבוררות)

1. בנושא הקנסות בגין איחורים במסירה, אני קובע כי חברת דורי תישא בקנסות בסכום כולל של 3,781,493 ₪ (זאת בנוסף לפיצוי בסך 2 מלש"ח עליו הסכימו הצדדים במסגרת התוספת השישית, סעיף 5.1).
2. בהתאם לאמור, ובהתאם ליתרת התשלום המוסכמת הנקובה בהסכם הבוררות, החשבון הסופי של דורי בפרויקט יעמוד על סך 130,526 ₪ . לסכום זה יתווסף מע"מ כחוק.

המחלוקת ביחס לערבות הביצוע (סעיף 2.4 להסכם הבוררות)

שלוש ערבויות הביצוע הנוכחיות בסכום כולל של 11,431,150 נומינלי (כ- 13.5 מלש"ח משוערך) יומרו בערבויות הבאות-

1. <u>ערבות בדק</u> (כהגדרתה בהסכם בין הצדדים) בסך של 3,000,000 ₪ לגביה יחולו ההוראות הבאות:
   א. הערבות תפחת ב-30/6/20 לסך של 1,000,000 ₪ ותעמוד בתוקף עד ל-30/06/22 , אז תפקע הערבות.
2. ערבות אוטונומית בסך של 500,000 ₪ להבטחת השלמת התחייבויות הקבלן המפורטות בכתב היעדר תביעות של הקבלן מול המגדל הדרומי.
   א. ככל ולא ישלים הקבלן את התחייבויותיו בתוך 90 יום, יהיה רשאי המזמין לקזז כל סכום לצורך השלמת התחייבויות הקבלן כאמור.
   ב. עם השלמת התחייבויות הקבלן כאמור תושב לידיו הערבות.
3. ערבות אוטונומית בסך 2,000,000 ₪ עד למתן פסק בוררות בנושא מכתב אסף מור ולהבטחת ביצוע הפסק.
   א. ככל ויקבע בפסק כי דורי חייבת בתשלום לחג'ג', תושב הערבות מיד עם ביצוע התשלום שיקבע. היה ולא תשלם דורי לחג'ג' את הסכום שיקבע בפסק בתוך 14 ימי עסקים, תהיה רשאית חג'ג' לחלט את הסכום שלא שולם מתוך הערבות ולאחר מכן להשיב את יתרת הערבות לדורי.
   ב. ככל ויקבע במסגרת הפסק כי דורי אינה חייבת בתשלום לחג'ג', תושב הערבות באופן מיידי לדורי.
4. ערבות אוטונומית בסך 1,500,000 ₪ עד להשלמת ההליכים המשפטיים שבין מנורה לבין חג'ג', בין אם במסגרת הליך הגישור המתנהל בפני ובין אם יתקיים במסגרת אחרת אם לא יצלח הגישור. מובהר כי ככל ויידרש חג'ג' לבצע תשלום גבוה מסכום הערבות לחברת מנורה, הוא יהיה רשאי לעשות שימוש בערבות הטיב להשלמת הסכום החסר.

בנוגע לשתי המחלוקות שעוד נותרו בהתאם להסכם הבוררות-

המחלוקת עם חברת מנורה (סעיף 2.1 להסכם הבוררות) והמחלוקת בנושא מכתב אסף מור (סעיף 2.2 להסכם הבוררות), תתואמנה פגישות המשך בימים הקרובים.

בכבוד רב,

גיא גבע, בורר

נספח 35

פסק בוררות מיום 7.10.2019

13

לכבוד,

א. דורי בניה בע"מ, לידי מר אריאל אברם

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, לידי מר עידו חג'ג'

פרוטוקול ישיבת בוררות מגדלי הארבעה מיום 3/10/2019

1. ביום 3/10/19 העביר החי"מ פסק בוררות ביניים שעסק במחלוקות שצוינו בסעיפים 2.3 ו-2.4 לתוספת להסכם (להלן "הסכם הבוררות") שבין המגשר לבין בעלי הדין, א. דורי בניה בע"מ (להלן "דורי") וקבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן "חג'ג'").
2. בסיום פסק הביניים האמור נקבע, כי "...והמחלוקת בנושא מכתב אסף מור (סעיף 2.2 להסכם הבוררות), תתואמנה פגישות המשך...".
3. לאחר מתן הפסק, התקיימה פגישת בוררות בין הבורר לבין נציגי הצדדים: מר עמוס לוזון מצד דורי ומר עידו חג'ג' מצד חג'ג'.
4. בסיומה של פגישה זו הגיעו הצדדים להסכמות משותפות, כדלקמן:
   א. בנוגע למחלוקת בנושא מכתב אסף מור תהיה זכאית חג'ג' לתמורה הנקובה במכתב אסף מור בסך של שני (2) מליון ₪ (לפני מע"מ), כהגדרתה במכתב אסף מור.
   ב. הצדדים יבצעו את כל האמור בפסק הביניים מיום 3/10/2019 באופן מיידי.

פסק בוררות מוסכם - מגדלי הארבעה

הריני לתת תוקף של פסק בורר להסכמות הצדדים כמפורט בסעיף 4 לעיל.

פגישה עם נציגי מנורה ודורי (בנוגע למחלוקת האחרונה שנותרה, סעיף 2.1 להסכם הבוררות) נקבע ל-22/10/19.

בכבוד רב,

גיא גמא, בורר

נספח 36

התוספת הרביעית להסכם המקורי של מגדל A

תוספת רביעית לחוזה קבלן מיום 31.5.2011
שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום __ בחודש _____ שנת 2013

ב י ן: הזכאים להירשם כבעלי זכויות בחלקה בחלק מן המקרקעין הידועים בחלקה 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459 המהווים חלק ממגרש משפך 9 על פי תוכנית בניין עירי מספר תא/5000 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כהגדרתו לחלן;

באמצעות חברי הציגות החוקית הז"ח:

1. אמיר שמר ת.ז. 022536171
2. ויעי אילני ת.ז. 025395740
3. עידו יהודת חג'ג' ת.ז. 032004301

אשר כתובתם המשותפת לצורך חוזה זה אצל משרד עוזייד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' מרכז עזריאלי, חמגדל העגול, קומה 32 תל אביב
(כל הנזכרים לעיל יקראו ביחד ולחוד לחלן - "יזמים" ו/או "הבעלים")

מצד אחד;

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום ברשם הקבלנים מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצוינים כי חינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אריק וילנסקי ת.ז. 055406839 ומר רונן אשכנזי ת.ז. 057499287
(לחלן - "הקבלן")

מצד שני;

הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין היזמים חוזה קבלן בניה (לחלן: "החוזה") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בחוזה ובהמשך יחתמו על תוספות ראשונה שניה ושלישית לחוזה;

והואיל והצדדים מבקשים לשנות ולחוסיף מספר סעיפים ונושאים בחוזה והכל כמפורט מפורשות בתוספת זו לחלן;

והואיל והצדדים מבקשים לבצע שינויים כמפורט לחלן בתוספת זו ולהעלותן על הכתב;

והואיל והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את הסכמותיהם כמפורט להלן בתוספת זו;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**

1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה.

1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנת להם בחוזה, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

1.4. הוראות החוזה, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספת והנזכרות בתוספת זו.

1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בחוזה - תגברנה הוראות תוספת זו.

2. **<u>תשינויים</u>**

מוסכם בזאת, כי על אף האמור בחוסכם, יחולו בסעיפים המפורטים לחלן השינויים כמפורט לחלן:

2.1. הואיל והצדדים קבעו בפסקת הראשונה של סעיף 4.7 לחוסכם כי יכול וידרש נידד בין מגדל זה לבין מגדל B כך שחלף 32 קומות משודים מעל פני הקרקע ומעל קומת לובי ובחוסכם למיתר הבניה שחתקבל, יעמוד המגדל על 34 קומות מעל קומת לובי, מוסכם בזאת על הצדדים כי המגדל יבנה בחוסכם לתוכניות המעודכנות וכל הזוראות החוסכם יחולו בחוסכמה על 34 קומות ולא 32 קומות. בחוסכם יחולו כל זכויות וחובות הצדדים.

2.2. בחוסכם מוסכם בזאת על הצדדים כי עבור 2 קומות חנוספות ישולם לקבלן בחוסכם לחשיב הקבוע בסעיף 18.9 לחוסכם, לכל 3 מ"ר שיבנה בפועל בחוסכם לחנכניות.

2.3. סך זה ישולם לקבלן כנגד חשבונית מס נפרדת שוצוא על שם בעלי קומות אלו כפי שימסר לקבלן מראש ובכתב. בחוסכם לאמור בסיף 2.2 לעיל יגדיל הקבלן את ערבות הביצוע ואת אשורי הביטוח בחוסכמה ובאופן פרופורציונאלי.

3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בחוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל החחייבויות הצדדים בהחוסכם לזוראות החוסכם ו/או הזראות חדין מעבר למפורט מפורשות בחוספת זו, וכל האמור בחוספת זו ייחו בנוסף למפורט בחוסכם. זוראות החוסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים בכפוף לאמור בחוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על חחחום:

א. דורי בניה בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

נציגות קבוצת רבישלו

מגדלי האורנים – מגדל א'

2

נספח 37

התוספת החמישית להסכם המקורי של מגדל A

תוספת חמישית להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 9 בחודש דצמבר שנת 2015

ב י ן: **הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459 המהווים חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כהגדרתו להלן;**

באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. **אמיר עמר** ת.ז. 022536171
2. **רועי אילני** ת.ז. 025395740
3. **עידו יהודה חג'ג'** ת.ז. 032004301

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
(כל הזכאים לעיל יקראו ביחד ולחוד להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

מצד אחד;

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אסף מור ת.ז. 024444515 ומר אריק גלעד ת.ז. 060843371
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני;

הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "**ההסכם**") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם ובהמשך חתמו על תוספות ראשונה, שניה, שלישית ורביעית להסכם להסכם;

והואיל ובתוספת הרביעית להסכם הצדדים הסכימו לנייד בניית 2 קומות ממגדל B למגדל A כך שהבניין יעמוד על 34 קומות (להלן: "**הבניין הקיים**");

והואיל והמזמין קיבל היתר בניה למגדל A במסגרתו ניתן לבנות 4 קומות נוספות, ובהתאם לכך ניתן לבנות עד 38 קומות המהווה תוספת של 4,604 מ"ר לבניין הקיים (להלן: "**הקומות הנוספות**");

והואיל והצדדים מבקשים לשנות ולהוסיף מספר סעיפים ונושאים בהסכם והכל כמפורט מפורשות בתוספת זו להלן;

והואיל והצדדים מבקשים לבצע שינויים כמפורט להלן בתוספת זו ולהעלותן על הכתב;

והואיל והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את הסכמותיהם כמפורט להלן בתוספת זו;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**

1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. האמור בתוספת זו ייחשב כחלק בלתי נפרד מההסכם.

1.3. למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

א. דורי בניה בע"מ

1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות הנזכרות בתוספת זו.

1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם - תגברנה הוראות תוספת זו.

2. **<u>השינויים</u>**

מוסכם בזאת, כי על אף האמור בהסכם, יחולו בסעיפים המפורטים להלן השינויים כמפורט להלן:

2.1. מוסכם בזאת על הצדדים כי עבור הקומות הנוספות, כהגדרתן במבוא, תיווסף לתמורה לקבלן, בסך של 3,740 ₪ למ"ר בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיף 18.9 להסכם, ובסה"כ 17,219,322 ₪ בתוספת מע"מ. מוסכם בזאת כי התמורה הנקובה בסעיף קטן זה, תשולם כמפורט בנספח א' לתוספת זו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 11.6 להסכם.

2.2. בהתאם לאמור הקבלן מתחייב להגדיל את אישור הביטוח בהתאם ובאופן פרופורציונאלי לאמור בתוספת זו ובהתאם להוראות ההסכם.

3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לגרוע ו/או למצות מכל התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות הדין מעבר למפורט מפורשות בתוספת זו, וכל האמור בתוספת זו הינו בנוסף למפורט בהסכם. הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים בכפוף לאמור בתוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א. דורי בניה בע"מ

א.דורי בניה בע"מ

מגדלי הארבעה – וועד המגדל

הדרומי

2

נספח 38

התוספת השישית להסכם המקורי של מגדל A

נוסח לחתימה

תוספת שישית להסכם קבלן מיום 31.5.2011

שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום ___ לחודש מאי 2016

ב י ן: **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 51-455904-6**
ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב
טלפון: 03-6081936 ; פקסימיליה: 03-6952958
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301 ומר נתן פריד ת.ז. 057695026
(להלן - "**המזמין**")

מצד אחד,

ל ב י ן: **א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1**
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אריה גלעד ת.ז. 060843471 ו-מר יעקב לוזון ת.ז. 57192718
(להלן - "**הקבלן**")

מהצד השני.

(1) הואיל וביום 31.5.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם ובהמשך חתמו הצדדים על תוספת ראשונה, שניה, שלישית, רביעית וחמישית להסכם (ההסכם ותוספותיו יכונו: "**ההסכם**");

(2) והואיל ולטענת הקבלן דרישות ותביעות שונות מהמזמין בפרויקט בגין עבודות חריגות ו/או עבודות נוספות שנדרשו מהמזמין, וכן ריביות בגין איחורים בתשלומים, וכן טענות ודרישות בגין התארכות משך הביצוע ו/או כל טענה אחרת שהייתה ידועה לקבלן במועד חתימת תוספת זו בין אם נטענה על ידי הקבלן ובין אם לאו, ובין אם טענה ו/או דרישה שהייתה אמורה להיות ידועה לקבלן בהסתמך על התוכניות בנספח ב', ההסכם והמפרטים לו;

(3) והואיל ונכון לחתימת תוספת זו למזמין דרישות ותביעות מהקבלן בגין עיכובים וקנסות, פיצויים לדיירים ועבודות נוספות (שנדרשו ו/או אושרו ולא בוצעו) וכן טענות לניכויים מפרטיים שונים;

(4) והואיל והמזמין מסכים לוותר על המפורט **בנספח א'**, המצורף לתוספת זו.

(5) והואיל והקבלן מצוי בשלב מתקדם של בניית שלד הפרויקט ומכיר לפרטי פרטים את צרכי הפרויקט וכן את כל הדרוש לקבלת טופס 4 (לרבות כל דרישת הרשויות העדכניות) ו/או כל הדרוש בכדי שיתאפשר למזמין לבצע מסירה לדיירים מטעמו לצורכי ביצוע עבודות התאמה (להלן: "**קבלת טופס 4**");

וכן מצהיר כי מכיר לפרטי פרטים את התוכניות המצויות ברשותו עפ"י רשימת התוכניות (**המצורף כנספח ב'**) ו/או כל תוכנית אחרת שאינה מצורפת לרשימה זו ושנמסרה לקבלן עד למועד תוספת זו ו/או כל תוכנית אחרת שלא נמסרה לקבלן עד למועד תוספת זו ובלבד שאין בה "**שינוי**" (כהגדרתו להלן בתוספת זו), בין אם זו נדרשה מצד הקבלן ובאם אם לא נדרשה מצידו (להלן: "**התוכניות**"), וכול הדרוש לקבלת טופס 4 במועדים הקבועים בתוספת זו;

א.דורי בניה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514599045

(6) והואיל והמזמין מצהיר כי השלים את תכנון הפרויקט, בין היתר לפי הערות הקבלן, וכי אין בכוונתו להוסיף על התוכניות המפורטות בנספח ב' לתוספת זו, למעט כקבוע בתוספת זו ביחס להוראות השלמת התכנון.

(7) והואיל והצדדים מבקשים להסדיר ביניהם את המחלוקות ביניהם ואת סיומו של הפרויקט במועד סופי ומוחלט כמפורט להלן;

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1 המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 האמור בתוספת זו יהווה בלתי נפרד מההסכם.

1.3 למונחים בתוספת זו תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם, בין אם הדבר צוין ובין אם לאו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

1.4 הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו – תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יגברו על השינויים והתוספות הנזכרים בתוספת זו.

1.5 במקרה של סתירה מפורשת בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם – תגברנה הוראות תוספת זו.

2. **<u>תשלומים נוספים לקבלן</u>**

2.1 נכון ליום חתימת תוספת זו התמורה הפאושלית לה זכאי הקבלן בהתאם להסכם הינה 175,587,020 ₪ (מאה שבעים וחמישה מליון חמש מאות אלף שמונים ושבעה ועשרים ₪), בניכוי 8,531,840 ₪ (שמונה מליון חמש מאות שלושים ואחת אלף ושמונה מאות וארבעים ₪) בהתאם לחישוב השטחים שבוצע לאור התוספת הרביעית ובתוספת סך של 21,538,545 ₪ (עשרים ואחת מליון חמש מאות שלושים ושמונה אלף חמש מאות ארבעים וחמש ₪) בגין תוספת חמש הקומות בבניין B על פי התוספת החמישית, והכל בתוספת מע"מ צמוד למדד הבסיסי כהגדרתו בהסכם.
בהתאם לאמור לעיל, התמורה הפאשולית העדכנית לה זכאי המזמין הינה בסך כולל של 188,593,725 ₪ (מאה שמונים ושמונה מליון חמש מאות תשעים ושלושה אלף שבע מאות עשרים וחמש ₪) והינה מבטלת ומחליפה את סך התמורה הנקובה בסעיף 11.1 להסכם הבניה (להלן: "**התמורה הפאושלית**"). בתחשיב שלעיל הובא בחשבון סעיף 2 לתוספת הרביעית.

2.2 בנוסף לתמורה הפאושלית, המזמין ישלם לקבלן סך של 19,178,082 ₪ (תשע עשרה מליון מאה שבעים ושמונה אלף ושמונים ושניים ₪) בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה הנוספת**") אשר תהא צמודה למדד הידוע ביום חתימת התוספת (להלן: "**המדד הבסיסי לתוספת**"). 'התמורה הפאושלית' ו'התמורה הנוספת' יקראו להלן "**התמורה הפאשולית החדשה**".

2.3 'התמורה הנוספת' תשולם לקבלן כדלקמן:

קבוצת חג'ג' מגדלי האחים בע"מ
ח.פ. 514559046

א. זורי בניה בע"מ

2.3.1 סך של 2,907,470 ₪ בתוספת מע"מ שולמו לקבלן נכון ליום החתימה על תוספת זו. סכום זה מהווה את סכום העבודות הנוספות ששולם לקבלן עד יום חתימת תוספת זו בחשבונות המצטברים.

2.3.2 יתרת התמורה הנוספת תשולם לקבלן כדלקמן:

2.3.2.1 סך של 6,035,832 ₪ בתוספת המדד הבסיסי לתוספת ובתוספת מע"מ ישולם לקבלן עד ליום 15.5.2016 או עד שחרור הנ"ל ע"י הבנק הממן, לפי המאוחר.

2.3.2.2 סך של 1,050,683 ש"ח בתוספת המדד הבסיסי לתוספת ובתוספת מע"מ ישולם מיד חודש החל 15.5.2016 ועד ליום 15.11.2016 (כולל) יחד עם כל חשבון מאושר שוטף.

2.3.2.3 סך של 2,880,000 ₪ בתוספת המדד הבסיסי לתוספת ובתוספת מע"מ תשולם לקבלן עם קבלת טופס 4 לבניין B.

למען הסר ספק מוסכם כי המפקח רשאי לקבוע, על פי הכרעתו בלבד, כי בכל מקרה ובו עבודות הבנייה אינן מתקדמות בקצב, לפיו נראה שהשלמת העבודות תקרה עד ליום 31.12.2016, יהיה רשאי המפקח לשנות ולקבוע את קצב התשלומים כאמור בסעיף 2.3.2.2 לפי שיקול דעתו והכרעתו תהיה סופית ומוחלטת.

2.4 למען הסר ספק מובהר כי ההקצבים הקבועים בהסכם יישארו על כנם, למעט בסעיף 11.1 להסכם שם במקום המילים "500,000 ₪" יבואו המילים "250,000 ₪".

2.5 למען הסר ספק, התמורה הפאושלית החדשה הינה בגין ביצוע מלוא העבודות עפ"י הוראות ההסכם (ונספחיו) ותוספת זו (ונספחיה) ואינה ניתנת לקיזוז מכל סיבה שהיא, למעט כמפורט בתוספת זו, והיא כוללת את השלמת כל העבודות שאושרו ועוכבו ולא בוצעו בקומות החניון כמפורט **בנספח ג'** וכן כל העבודות ו/או דרישות מאת כל קבלני המשנה בפרויקט, לרבות דרישות קבלני המשנה לחריגים, וכן כל העלויות הנדרשות לטובת האצת קבלני המשנה, ככל שהדבר יידרש מצד המזמין, לשם עמידה במועדים הקבועים בתוספת זו.

2.6 מוסכם כי לתמורה הפאושלית החדשה, כהגדרתה לעיל, יתווספו התשלומים כמפורט להלן (המהווים את חלקו של המזמין בהסכם זה):

2.6.1 סך של 2,226,739 ₪ בתוספת מע"מ עבור שדרוג מעליות חניון ומעליות מגדלים לעיצוב ארמאני. **כנספח ד'** לתוספת זו או כל סכום אחר מופחת שיורה המזמין במידה וקיבל ההצעה עדיפה.

2.6.2 סך של 1,600,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין בניית גשר קומפלט (כולל אלומיניום, קונסטרוקציה, וילון אש, איטום וכיוצ"ב בהתאם לתוכניות האדריכל והיועצים הרלוונטיים שנמסרו לקבלן נכון ליום חתימת תוספת זו) או כל סכום מופחת אחר שיורה המזמין במידה וקיבל הצעה עדיפה אצל ספק אחר.

תשלומים נוספים אלו ישולמו לקבלן בהתאם לאחוז הביצוע בפועל או כפי שיסוכם בין המזמין והקבלן לקבלני המשנה השונים.

א. דורי בנה בע"מ

קבוצת חג'ג' ומגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559086

2.7 בנוסף לאמור, הקבלן ידאג לבצע מעברים זמניים מהמעליות ליציאה מהבניין (לצורך קבלת טופס 4 למגדלים ללא האטריום), עד לקבלת האטריום לפי סעיף 4.4 להלן. המזמין יישא בעלויות בנייה ישירות בלבד, בגין ביצוע המעברים הנ"ל. הועלתה טענה בגין גובה החיוב שהנפיק הקבלן בגין ביצוע המעברים, יכריע בטענה זו מפקח הפרויקט והכרעתו תהיה מכרעת וסופית לכל דבר ועניין (על אף ובאופן שגובר על האמור בסעיף 7 להלן).

2.8 התמורה הפאושלית החדשה אינה כוללת התחשבנות חיוב/זיכוי בין הצדדים בגין בינוי ועיצוב האטריום ולובי קומה 14 (עפ"י המעצב ארמאני) וכן בגין חריגי אלומיניום וכן בגין עבודות הפיתוח. מוסכם כי עד ליום 31.5.2016 ישלימו הצדדים את ההתחשבנות הנ"ל. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם בנוגע לסעיף זה יכריע בעניין המפקח, והכרעתו תהא סופית על אף הקבוע בסעיף 7 להלן. למען הסר ספק, מוסכם כי בהתחשבנות הנ"ל יזוכה / יחויב הקבלן הן בפער במחירי החומרים בפועל והן פער בעלות העבודה הישירה בלבד, ככל שהמפקח יאשר שקיים פער ליישום השינוי הנ"ל, ובלבד שזיכויים כאמור לא כלולים בוויתור המזמין (בנספח א'). ולשם המחשה, ככל והמזמין דרש לשנות את סוג הריצוף ליוקרתי יותר, למשל ל- 120 ₪ למ"ר במקום ל- 100 ₪ למ"ר, יחוייב המזמין לשלם אך ורק את ההפרש, דהיינו 20 ₪ למ"ר בגין הפרש עלות החומר החדש ביחס לתומר הישן. בנוסף תהא זכות למזמין לרכוש את החומר החדש בעצמו, כי אז יזוכה בכל ה-100 ₪ למ"ר או, אם יבחר לעשות כן, לשלם רק את ההפרש ישירות לספק. מובהר כי המזמין לא יישא בכל עלות נוספת לרבות בגין 'עבודה' להתקנת החומר החדש, וזאת אלא אם כן יוכח בבירור ובאישור המפקח כי הפער בעלות הישירה (COST) לביצוע ההתקנה בחומר החדש – היינו שעבודת ההתקנה יקרה יותר. למען הסר ספק, מוסכם כי ההתחשבנות ביחס לפיתוח תהיה לפי תוכנית סטנדרט של בניין הרפורנס, דהיינו בניין 'אלקטרה', בתוספת עצים לפי תוכניות היועץ של מגדלי הארבעה, ללא כל תוספת תשלום.

2.9 מובהר לקבלן כי המזמין שילם את כל הסכום המגיע לקבלן הזכוכיות, 'שבירי' והמזמין חייב והנחה את שבירו לעבוד בשיתוף פעולה עם הקבלן. הקבלן מתחייב לעבוד בשיתוף פעולה בהתאם מול 'שבירי'.

2.10 מובהר בזאת כי לא תשולם לקבלן כל תוספת בגין שירותי קבלן ראשי כמפורט בסעיף 20 להסכם בגין כל עבודה ו/או שינוי נשוא תוספת זו לרבות לפי סעיף 2 זה.

3. <u>הצהרות והתחייבויות הקבלן</u>

3.1 עם חתימת הקבלן על תוספת זו, הקבלן מצהיר ומאשר במפורש כי קיבל לידיו את כלל התוכניות והמפרטים הדרושים לו לשם בינוי הבניין לצורך קבלת טופס 4 ולצורך השלמת העבודות (כהגדרתן בהסכם) לשם עמידה במועדים הקבועים בסעיף 4 להלן. בהתאם לכך, הקבלן מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים בסעיף 4 להלן, ויהיה מנוע מלטעון או לבקש דחייה כלשהי בלוחות הזמנים הנ"ל או דרישה לתשלום נוסף בגין חריגים כלשהם בפרויקט, למעט אם יתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 3.3 להלן.

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514359046

א. זוהר בנה בע"מ

מובהר לקבלן כי התחייבותיו לזמנים האמורים הינה מעיקרי תוספת זו.

3.2 עוד מובהר לקבלן, כי התחייבויותיו עפ"י תוספת זו כוללות את כל התיאום הנדרש מול הרשויות, לרבות כיבוי אש, לשם קבלת טופס 4 בשלביות (לפי תוספת זו), לרבות כל העלויות הנלוות לכך יהיו באחריותו ועל חשבונו בלבד, למעט אם הוסכם אחרת בתוספת זו במפורש.

3.3 מובהר כי ככל והמזמין יעביר לקבלן תוכניות ו/או מפרטים אשר ישנו ו/או יוסיפו פרט ו/או עבודה נוספת שאינה כלולה במפורט בתכניות (כהגדרת המונח במבוא) ואינו עונה על הגדרת 'השלמת תכנון' כמפורט להלן. (לעיל ולהלן: "**שינוי**"), ובעקבות זאת והקבלן ידרוש תוספת תשלום בגין העבודה הנוספת ו/או ארכת משך ביצוע (להלן: "**הדרישה**") תועבר הדרישה הנ"ל, בטרם תבוצע העבודה נשוא השינוי, בכתב ובמסירה אישית לעו"ד יצחק חג'ג' ובנוסף לאינג' גיא חנינה לשם אישור הדרישה, אשר תינתן בתוך 5 ימים מיום קבלת הדרישה (להלן: "**מועד התשובה**").

3.3.1 עד למועד התשובה לא יבצע הקבלן את השינוי הכלול בדרישה.

3.3.2 ככל שלא תינתן תשובה עד למועד התשובה לקבלן הקבלן יבצע את העבודות עפ"י הקבוע בתוכניות שבידיו, דהינו לפי התוכניות שהיו בידיו ערב שינוי התכנון כאמור, אלא אם סוכם אחרת בין הצדדים.

3.3.3 סברו עו"ד חג'ג' ואינג' גיא חנינה כי אין בדרישה כדי להוות שינוי בכלל ו/או שינוי המצדיק תוספת תשלום ו/או ארכת משך ביצוע לקבלן, תידחה הדרישה הנ"ל בכתב. מובהר בזאת כי הקבלן בכל מקרה אינו רשאי בשום אופן לעכב ו/או להפסיק את הבניה ומתחייב לבצע כל עבודה הנדרשת ממנו.

3.3.4 אישרו עו"ד חג'ג' ואינג' גיא חנינה את הדרישה ו/או חלק ממנה, יודיעו על כך לקבלן עד למועד התשובה, לרבות הסכום המאושר וארכת משך הביצוע המאושרת ככל ותאושר, במקרה כזה הסכום המאושר ישולם לקבלן לפי התקדמות הביצוע העבודה בפועל.

3.3.5 אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותו של הקבלן לפנות בעניין הדרישה הנ"ל להכרעת הבורר.

3.3.6 המזמין יעביר לקבלן תוכניות ו/או מפרטים אשר יבטאו ויפרטו וישלימו באופן רגיל והגיוני את התוכניות המפורטות בנספח ב' ו/או התוכניות המצורפת להסכם ומפרטיו ותוספותיו (לרבות תוספת זו). תכניות המשלימות באופן רגיל והגיוני את התכניות המפורטות בנספח ב', יבוצעו ללא תוספת תשלום כלשהי. יובהר, כי כל מחלוקת בעניינים אלו, לרבות טענה כי תכנית כאמור הינה שינוי ולא השלמה של התכנון, תובא להכרעת הבורר, כהגדרתו בסעיף 7 להלן.

"**השלמת תכנון**" – כל תוכנית ו/או מפרט אשר יימסר לקבלן במהלך תקופת העבודות אשר יבטא ו/או יפרט ו/או תשלים באופן רגיל והגיוני את התוכניות (כהגדרת המונח במבוא) ו/או מהווה השלמה סבירה עפ"י התוכניות הקיימות ודרישת הרשויות בהסכם ו/או במפרטים ו/או לפי תוספת זו, והכול כקבוע בהסכם, לרבות עפ"י סעיפים 4.13 ו-8.3 להסכם. למען הסר ספק, הקבלן לא יהיה זכאי לתוספת תשלום כלשהי ו/או התאמות משך ביצוע במקרה זה.

א. זהר בנק בע"מ

קבוצת חג'ג' למגדלי האלבעה בע"מ
ח.פ. 514359046

3.4 אין בתוספת זו בכדי לגרוע מהתחייבות כלשהי של הקבלן בנושא הבטיחות לרבות ביחס לעבודות נשוא תוספת זו. למען הסר ספק, כל ספק ו/או קבלן משנה שהמזמין יבקש שהקבלן יתקשר עימו לשם ביצוע עבודות ו/או אספקת חומרים יידרש לחתום על נוסח הסכם כמקובל אצל הקבלן בנושא הבטיחות בלבד, כתנאי לביצוע העבודות ו/או לאספקת חומרים לפרויקט.

4. <u>לוח זמנים לקבלת טופס 4</u>

4.1 הקבלן מאשר בחתימתו על תוספת זו, כי בירר מול הרשויות את קיומן של כל האישורים הנדרשים לקבלת טופס 4 בשלביות, במועדים כמפורט להלן. כן מאשר הקבלן כי קיבל לידיו מהמזמין את המסמכים הבאים:

4.1.1 תשריט כניסות זמניות לבניין המצ"ב <u>כנספח ו'</u> לתוספת זו;

4.1.2 גרמושקת בטיחות חתומה על ידי יועץ הבטיחות של המזמין הכוללת משטר הפעלות המצורפת <u>כנספח ז'</u> לתוספת זו;

4.1.3 בקשה אדריכל המזמין לפיצול טופס 4 המצורפת <u>כנספח ח'</u> לתוספת זו;

4.1.4 מסמך '**פיצול טופס 4 במסגרת היתר קיים**' המצורף <u>כנספח ט'</u> לתוספת זו. כמו כן המזמין יפתח תיק טיפול עבור האטריום.

בהתאם לכך הקבלן מתחייב לקבל טופס 4 כדין לאכלוס לבניין B (במפוצל מהאטריום ומבניין A) עד ליום 31.12.2016 (להלן: "**המועד לקבלת טופס 4 למגדל B**").

מבלי לגרוע מהוראות תוספת זו, הקבלן יהיה רשאי למסור לבעלי יחידות בבניין B את יחידותיהם גם בטרם ניתן טופס 4 לבניין B, ובלבד שקיבל אישור על גמר חשבון.

4.2 הקבלן מתחייב לשתף פעולה ולבצע את כל הדרוש לשם יצירת הכניסות הזמניות וכן כל עבודה אחרת שתידרש לפי דרישת הרשויות לצורך עמידה בתנאי פיצול ההיתר כאמור, לשם קבלת טופס 4 לבניין B במועד קבלת טופס 4 לבניין B, כהגדרתו לעיל.

4.3 עם החתימה על הסכם זה, ניתנת בזאת לקבלן הוראה לפעול ולבנות את בניין B במתכונת המפוצלת, קרי מסירת הבניינים בנפרד האחד מהשני ובנפרד מהאטריום.

4.4 הקבלן מתחייב לגרום לכך שיתקבל טופס 4 לאטריום וכן ימסור את העבודות בשטחים הציבוריים באטריום עד לרמת גמר בהתאם לרשימה ולהדמיות המצורפות <u>כנספח י'</u> וכן לסיים את תיקון ריגיקטים באטריום, לא יאוחר מיום 31.7.2017 (להלן: "**מועד השלמת טופס 4 לאטריום**" ו- "**מועד מסירת האטריום**", בהתאמה). מוסכם כי יינתן לקבלן "חודש גרייס" אך ורק עבור תיקון הריגיקטים, קרי מועד גמר תיקון הריגיקטים הינו לא יאוחר מיום 31.8.2017.

הובהר לקבלן כי התחייבותו לקבל טופס 4 למגדל B במועד הנ"ל, הינה מעיקרי תוספת זו.

4.5 המועדים הנקובים לעיל מהווים התארכות משך ביצוע מאושרת על ידי המזמין, זאת מבלי שהקבלן יהיה זכאי לתוספת תשלום בגינה מעבר למוסכם בתוספת זו. למען הסר ספק, התמורה הפאושלית החדשה כוללת את כל טענות הקבלן לרבות בקשר

א. זורי בנייה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514359046

להארכת מועד הביצוע (לרבות תקורות וכיוצ"ב), וזאת בין טענות שידועות לקבלן במועד חתימת תוספת זו ובין שאינן ידועות לו.

4.6 הקבלן מתחייב למסור את הבניין ולהשלים את העבודות בבניין ובאטריום, כהגדרתן בהסכם הבניה, וזאת עד למועד 31.7.2017, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותו לקבלת טופס 4 עד ליום 31.7.2017.

4.7 הקבלן מתחייב לשתף פעולה לטפל בכל בקשה לשינויים פנימיים מצד רוכשי המזמין, בין אם לפי נספח ב'6 ובין אם בקשה אחרת, ולאפשר לפי שיקול דעתו לרוכשים בתיאום עם הקבלן והמפקח להקדים ולבצע עבודות התאמה ו/או עבודות גמר בשטחי המעטפת עובר לקבלת טופס 4 לפרויקט. כל הדרישות לביצוע שינויים ועבודות גמר ביחידות, כמפורט בסעיף 18 להסכם, תימסרנה לקבלן במועדים אשר יאפשרו לו להתקשר עם בעלי היחידות המעוניינים בביצוע שינויים ועבודות גמר כאמור עד לא יאוחר מיום 1.7.2016 (בין אם לפי נספח ב'6 ובין אם אחרת). מובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מאחריות הקבלן להשלים את הפרויקט במועדו לפי תוספת זו ולקבל טופס 4 בהתאם, וכי לקבלן הרשות לסרב לבצע שינויים פנימיים לפי סעיף זה, ואולם מובהר לקבלן כי מתן אפשרות לביצוע שינויים עשויה להקטין את הפיצויים המוסכמים שיושתו עליו ככל ולא יעמוד בלוחות הזמנים. מובהר כי ככל והקבלן אישר למי מדיירי הפרויקט לערוך שינויים פנימיים האחריות להוצאת טופס 4 נוכח שינויים אלו תהא באחריותו של הקבלן ועל חשבונו בלבד.

5. <u>פיצויים מוסכמים</u>

5.1 מוסכם כי הקבלן יישא בכל דרישה ו/או תביעה שתופנה כנגד המזמין על ידי הדיירים עד לסך של 2 מיליון ₪ ובלבד שדרישה זו שולמה בפועל על ידי המזמין (ולשם כך יציג המזמין אישור תשלום), זאת אף אם הקבלן עמד בהתחייבותו בתוספת זו והשלים את המגדל וקיבל טופס 4 במועד האמור בסעיף 4.1 לעיל.

5.2 לא עמד הקבלן במועד לקבלת טופס 4 לבניין B, כהגדרתו בסעיף 4 לעיל וקיבל טופס 4 אחרי 31.12.2016, נוסף על הפיצוי בסעיף 5.1 לעיל, הקבלן ישלם ויפצה את המזמין בכל סכום בהתאם לגובה הפיצויים שנדרש המזמין לשלם לדיירים עפ"י ההסכמים שבין המזמין לדיירים כאמור בתוספת זו. הקבלן מצהיר ומאשר כי הודע לו כי קיימים הסכמים רבים עם דיירים ובכל הסכם פיצויים שונים התלויים בגורמים שונים, וכי הוא העדיף הסדר מסוג זה על הסדר של פיצוי מוסכם, כפי שנקבע בהסכם, והינו מוותר על כל טענה ומענה שהיא וישא בסכום פיצויים לפי ההסכם באופן מיידי.

5.3 מובהר כי, למזמין תעמוד הזכות לקזז את התשלום הנ"ל לרוכשים מתוך כספי הקבלן המצויים אצל המזמין ו/או מהערבות הבנקאית שבידי המזמין. עלה הסכום שיש לשלם למזמין על סך זה, ישלם הקבלן ככל שיידרש לפי תנאים דלעיל. מוסכם כי התשלום לדיירים הנ"ל יהיה לאחר שהמזמין והקבלן פנו לדייר בכדי לצמצם במידת האפשר את התשלום הנ"ל. לא הגיע הקבלן לפי דרישת המזמין לפגישה שתואמה עם

א. זהרי בונה בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514359040

דייר כאמור ו/או לא הושגה הסכמה עם הדייר, המזמין יהיה רשאי לשלם לדייר ללא פניה נוספת לקבלן.

5.4 הקבלן מצהיר כי לא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לגובה פיצויים מוסכמים אלו ומצהיר כי סכומים אלו נקבעו בהסכמת הצדדים.

5.5 ביחס להתחייבות הקבלן להשלמת העבודות באטריום, יחול הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 26 להסכם הבנייה, וזאת בגין כל עיכוב בטופס 4 ו/או בהשלמת העבודות כאמור בתוספת זו.

6. <u>העדר תביעות</u>

6.1 תוספת זו נחתמת כנגד ויתור הדדי בלתי חוזר וסופי בהחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה של מי מהצדדים כנגד משנהו, לרבות אלה המפורטות בתוספת זו ובנספחיה הקשורות לפרויקט, לרבות טענה לזכאות לתשלום ו/או לקיזוז כנטען בנספח א' לתוספת זו, ולמעט בקשר עם טיב ביצוע העבודות והשלמתן ולמעט בנסיבות המזכות את המזמין בפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 5 בתוספת זו.

6.2 למען הסר ספק, לקבלן לא תהיה דרישה לקבלת תמורה נוספת בעבור ביצוע העבודות המפורטות בתוספת זו ובנספחיה, מעבר לתמורות הנקובות בהסכם ותוספת זו, ובכפוף להוראות תוספת זו.

6.3 המזמין לא יקזז ולא ינכה התמורות המגיעות לקבלן עפ"י תוספת זו ו/או ההסכם ו/או תוספות להסכם, אף אם תהא לו טענות כנגד הקבלן וזאת עד לבירור כל המחלוקות בין הצדדים, ככל שתהיינה, במסגרת ההליך שיתקיים בהתאם לסעיף 7 להלן.

6.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי המזמין לא יקזז מהקבלן כספים בגין דרישות מפרטיות לפי ההסכם שהוחלט על ידו לא לבצען.

6.5 על אף האמור, מובהר כי הויתור על הזכות הקיזוז הנ"ל לא תחול במקרה המפורט בסעיף 5 לעיל. פניה לבורר בעניין זה לא תעכב את הפיצוי כאמור בסעיף 5.

6.6 אין באמור בתוספת זו בכדי לגרוע מזכותו של המזמין לפעול לחילוט הערבות הבנקאית על פי ההוראות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה ובו הקבלן לא עמד בהתחייבות מהתחייבויותיו ההסכם על תוספותיו ו/או עפ"י תוספת זו.

6.7 הקבלן מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה נגד המפקח בגין אירועים ו/או החלטות שקדמו למועד חתימת תוספת זו.

7. <u>בוררות</u>

7.1 כל מחלוקת כספית ו/או בקשר ללוחות זמנים, אם תתגלע כזו, לגבי תוספת זו, פרשנותה ו/או יישומה ו/או כל מחלוקת בנושאים כאמור הנובעת מההסכם ו/או מהתוספות האחרות להסכם, פרשנותם ו/או יישומם, ואשר לא נכללו בנספחים א' ו-ב', תתברר בפני אינג' **גיא גבע** אשר ישמש כבורר, דן יחיד (להלן: "**הבורר**"), ובאי הסכמה לשמש כבורר, מי שימונה בהסכמה משותפת של מר עמוס לוזון ומר עידו

א. זוהר בניה בע"מ

קבוצת תג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 51[illegible]046

נוסח לחתימה

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____, ו-_____ אשר זיהו עצמם באמצעות ת"ז מס' _____/המוכרים לי אישית, חתמו על תוספת זו, כי הינם מורשים לחתום בשם קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ וכי חתימתם מחייבת את קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ לכל דבר ועניין.

_____

_____, עו"ד

נספח 39

ההסכם מיום 19.6.2019

הסכם

אשר נערך ונחתם בתל-אביב ביום 19 לחודש יוני שנת 2019

ב י ן

הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלי זכויות התפיסה בגוש 7101 חלקה 19 (לשעבר חלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459) המהווים חלק ממגרש מספר 9 על פי התכנית בניין ערים מספר תא/3900 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי תאַרבעת" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, בשיהזכויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כהגדרתו להלן;

באמצעות חברי הנציגות החוקית הי"ה:

1. **יהתת מזרחי ת.ז. 55744502**
2. **ניר אנגל ת.ז. 025428681**

אשר כתובתם לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חגיגי, בוכניק, ויינשטיין ושות' מרחוב הארבעה 30, מגדלי הארבעה, קומה 33, תל אביב

(כל יחידי המזמין יקראו במאוחד להלן - "**המזמין**")

מצד אחד;

ל ב י ן

א. דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-266034-1
קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה.

אריאל יוסף ת.ז. 040457038 ו-[illegible] ת.ז.

(להלן: "**דורי**")

מהצד השני;

הואיל: וביום 31.5.2011 נחתם בין דורי לבין המזמין הסכם בניה לביצוע עבודות להקמת הפרויקט על המקרקעין (כהגדרתם של מונחים אלו בהסכם), ולאחריו נחתמו 6 תוספות להסכם, כאשר התוספת השישית נחתמה בין הצדדים ביום 24.4.2016 (להלן: "**ההסכם**" ו"**התוספת השישית**", בהתאמה).

והואיל: ונכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה, הערבות שבידי המזמין הינה ערבות ביצוע, בסך של 10 מיליון ₪.

והואיל ובחודש יולי 2017 התקבל טופס 4 למגדל, ומן טרם התקבלו תעודת גמר למגדל וטופס 4 ללובי המגדל (האטריום).

והואיל: ונוכח מחלוקות שהתגלעו בין הצדדים, בין היתר באשר לסוג הערבות שבידי המזמין ולגובהה, כמו גם באשר להליכי הוצאת טופס 4 לאטריום, מינו הצדדים את אינג' גיא גבע שישמש כבורר במחלוקות שהתגלעו בין הצדדים, זאת בהתאם להוראות התוספת השישית.

והואיל: ובמסכמת הצדדים, ומבלי לגרוע מהפקדון כבורר בקשר עם יתר המחלוקות בין הצדדים אשר לא הוסדרו בהסכם זה במפורש (ואשר לא יהא בהן כדי לגרוע ו/או להשפיע על הסכמות הצדדים שבהסכם זה), הוחלט כי אינג' גיא גבע ישמש בתחילה כמגשר בין הצדדים (להלן: "**המגשר**"), וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות דורי המפורטות בהסכם מיום 6.9.2018 והמצ"ב כ**נספח א'** להסכם זה.

והואיל: ובמסגרת הליך הגישור שהתקיים בין הצדדים, הגיעו הצדדים לכדי הסכמות, בהמלצתו של המגשר, והכל כמפורט בהסכם זה כדלקמן.

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. בהתאם להסכמות שהושגו בין הצדדים במסגרת הליך הגישור, הוסכם כי לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה ערבות הביצוע תוחלף בערבות בדק, וכי ערבות הבדק תעמוד בשיעור ערבות הבדק הקבוע בסעיף 15.2 להסכם כאילו הוחלפה לערבות בדק במועד קבלת טופס 4 למגדל, קרי, חודש יולי 2017, וכאילו הופחתה במועדים הקבועים בסעיף 15.2 כאמור.
2. ככל שערבות הביצוע אכן חייתה מוחלפת בפועל בערבות בדק במועד קבלת טופס 4 כאמור, וככל שחייתה חולפת ופוחתת בהתאם להוראות סעיף 15.2 להסכם, היה בידי המזמין נכון

א. דורי בניה בע"מ

למועד תחימת הצדדים על הסכם זה, ערבות בדק בשיעור של 1% מסכום התמורה שבהסכם, המהווה סך של 1.76 מיליון ₪, שחיצם, בערכם הריאלי, סך של **2,000,000 ₪** נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה (ואת בהתאם להצמדה למדד הבסיס הקבוע בערבות הבדק: "**הצמדה למדד**") (להלן: "**סך הערבות המינימאלית**").

3. על אף האמור, ולאור **תביעת מנורה כמפורט בס"ק 4 להלן**, מוסכם בין הצדדים להתעמיד את ערבות הבדק כאמור על סכום **גבוה יותר**, דהיינו, סך של **3,000,000 ₪** (שלושה מיליון שקלים חדשים), צמודים למדד נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "**ערבות הבדק**"). מוסכם בזאת, כי ערבות הבדק תבטית גם את **התחייבויות דורי המפורטות** בהסכם מיום 6.9.2018 והמצ"ב **כנספח א'** להסכם זה, וכן כל סכום שיידרש המזמין לשלם על פי **תביעת מנורה** כהגדרתה בסעיף 4 להלן וזאת בנוסף למטרת ערבות הבדק על פי סעיף 15.2 להסכם שנועדה להבטחת *"יישב בעייתן של היחמות ושל השיטחים הציבוריים ובגין כל יתר התחייבויותיו של הקבלן עפ"י ההסכם..."* (סעיף 15.2 להסכם) (להלן: "**יימטרת הערבות**")

4. לאור **תביעת מנורה** (ה"פ 22483-07-18) שהוגשה נגד דורי ונגד המזמין ונגד חמגדל חצפוני על ידי מנורה איזו אחרון בע"מ (להלן ולעיל: "**תביעת מנורה**" ו"**מנורה**", בהתאמה), מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה בו יחויב המזמין לשלם למנורה במסגרת **תביעת מנורה** סך **העולה** על 1 מיליון ₪ (גם בפס"ד לא חלוט) **או** במקרה בו הגישה מנורה בר"ע או ערעור בסכום **העולה** על 1 מיליון ₪, ומאחר שערבות הבדק נועדה להבטית גם את **תביעת מנורה** (כך שלצורך חבטחת תשלום פסק הדין באמצעות ערבות הבדק, עהבות הבדק עלולה להיוותר קטנה מסך הערבות המינימאלית), דורי מתחייבת בחתחייבות בלתי חוזרת להמציא למזמין, תוך לא יאוחר מ- 7 ימים מהודעת המזמין על קבלת פסק הדין (גם אם איט חלוט), ערבות נוספת בסך שיידרש לחשלמח עד לגובה סך הערבות המינימלית (קרי לסך של 2 מיליון ₪).

לדוגמא: ככל שבמסגרת **תביעת מנורה**, יופסק (גם בפס"ד לא חלוט) כי על המזמין לשלם למנורה סך כולל של 2.5 מיליון ₪, אזי במקרה שכזה, תמציא דורי למזמין ערבות נוספת בסך של 1.5 מיליון ₪ (להלן: "**ערבות נוספת**"), כך שערבות הבדק יחד עם הערבות הנוספת, יבטיחו את התשלום שיידרש במסגרת **תביעת מנורה** (במתחשב בפסק הדין, על אף שאינו חלוט) וכן יבטיחו את סך הערבות המינימלית חנדרש להבטחת מטרת הערבות ותיקוני הבדק.

למען הסר ספק יובחר, כי מבלי לגרוע מהוראות ההסכם, יוכל המזמין **לחלט** את ערבות הבדק ו/או את הערבות הנוספת, גם לטובת **כל סכום** שייפסק נגדו במסגרת **תביעת מנורה**, וזאת רק לאחר קבלת פס"ד חלוט, יהא גובה אשר יהא.

מוסכם בזאת, כי ככל ודורי לא תמציא את הערבות הנוספת במועדה כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי המזמין לחלט את מלוא ערבות חבדק לצורך חשלום למנורה ולחשאיר את היתרה בידיו, וזאת מבלי לגרוע מאחריות דורי על פי מטרת **הערבות** ותיקוני בדק וכן כל יתר חוראות ההסכם.

5. דורי מתחייבת כי בד בבד עם חתימתה על הסכם זה וכנגד הקטנת הערבות כאמור בסעיף 3 לעיל היא תעביר לידי המגשר העתק של כלל המסמכים שבידה הנדרשים לצורך קבלת טופס 4 לאטריום. בנוסף מתחייבת דורי כי בתוך ועד 2 ימי עסקים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה, היא תעביר לעיריית תל אביב את המסמכים הנ"ל, ותמציא למזמין טופס 4 לחיבור מערכות ולאפלוס האטריום בתוך עד ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה, בכפוף להוראות ריישת סעיף 7 להלן.

6. ערבות הבדק והערבות הנוספת יעמדו בתוקפן **לכל תפחות** לתקופה של שנה וחצי ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה, קרי, עד ליום 31.12.2020 (להלן: "**יתקופת הערבות**")

<u>על אף תקופת הערבות, ערבות הבדק והערבות הנוספת יוארכו מעת לעת עד לקבלת פס"ד חלוט בתביעת מנורה ו/או עד לקיום תקבלן את חוראות תחסכם (בפרט הוראות סעיף 15.2 לחסכם, לפי חמאוחר, בכפוף לאמור בסעיף 7 להלן.</u>

7. עם תום תקופת הערבות על האריכותיה, ולאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט (מגדל ואטריום) וכן לאחר שיתקבל פס"ד חלוט בתביעת מנורה, ככל שתיוותר בידי המזמין ערבות הבדק ו/או הערבות הנוספת, תושב יתרת ערבות הבדק ו/או הערבות הנוספת לידי דורי.

8. **תצדדים** מצהירים ומתחייבים כי לא ידועים להם כל סיבה ו/או מניעה שהיא, להוצאת טופס 4 לאטריום ו/או תעודת גמר לפרויקט (מגדל ואטריום); במקרה בו לטענת דורי לא ניתן יהיה להוציא טופס 4 או תעודת הגמר מסיבות שמקורן במזמין ו/או מי מטעמו (לאחר שדורי מילאה את כל התלוי בה), תפנח דורי אל המגשר אשר יכריע באם חסיבת בגינח לא ניתן להוציא טופס 4 או תעודת הגמר נעוצה במזמין. במקרה של תעודת גמר בלבד, המגשר יהא רשאי לשיקול דעתו חבלעדי, יחליט המגשר באם להשיב את יתרת הערבויות חנ"ל לידי דורי, או להאריכן, וזאת בכפוף לכך שניתן פסק דין חלוט בתביעת מנורה.

א. דורי בניה בע"מ

9. חסכם זה אינו גורע מהתחייבויות דורי שבחסכם על תוספותיו. הוראות החסכם על תוספותיו, ככל שלא שונו במסגרת הסכם זה – תעמודנה בתוקפן. במקרה של סתירה מפורשת בין האמור בחסכם זה לבין חסכם הבניה, תגברנה הוראות הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א. זורע בנייה בע"מ

המזמין

נספח 40

כתב היעדר תביעות מיום 26.9.19

תאריך 26/09/19

לכבוד,

הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בגוש 7101 חלקה 19 (לשעבר חלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459) המהווים חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, אשר הינם בעלי הזכויות במגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש לעיל. באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. יהודה מזרחי, ת.ז. 55744502
2. ניר אנגל, ת.ז. 025428681

אשר כתובתם לצורך מסמך זה אצל משרד עוה"ד חגיג', בוכניק, ויינשטיין ושות' מרחוב הארבעה 30, מגדלי הארבעה, קומה 33, תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: כתב העדר תביעות

אנו הח"מ, א. דורי בניה בע"מ מתכבדים בזה להגיש את החשבון הכולל והסופי (להלן: "**החשבון הסופי**") בגין כלל העבודות שביצענו בפרויקט מגדלי הארבעה – בניין A (להלן: "**הפרויקט**") על פי הסכם שנחתם בין הצדדים על כלל תיקוניו (להלן: "**ההסכם**").
הננו מאשרים ומצהירים:

1. כי החשבון הסופי המאושר תמורת עבודתנו בפרויקט הינו סך ₪ 245,208,061 ₪ לא כולל מע"מ.
2. על חשבון החשבון הסופי קיבלנו עד כה סך של ₪ 244,748,002 ₪ בתוספת מע"מ. עם קבלת היתרה המגיעה לנו בסך של ₪ 460,059 בתוספת מע"מ נקבל את מלוא התמורה המגיעה לנו על פי ההסכם ובקשר עם העבודות שביצענו בפרויקט.
3. כי פרט לחשבון הסופי, אין לנו ולא תהיינה לנו ו/או למי מטעמנו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפיכם ו/או כלפי וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ ו/או כלפי מי מטעמכם בקשר להסכם ו/או לפרויקט, ואנו מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור.
4. אנו מתחייבים בזאת להשלים את העבודות המפורטות **בנספח א'** למסמך זה. אנחנו מאשרים כי ככל ולא נשלים את העבודות המפורטות בנספח א' בתוך המועד האמור, אתם תהיו רשאים, בכפוף למתן התראה בת 7 ימים מראש ובכתב, להשלים את העבודות האמורות בעצמכם ולחלט את ערבות הבדק המצויה בידכם וזאת עד לגובה כלל העלויות שיווצרו לכם בגין כך.
5. אין באמור במסמך זה כדי לגרוע מהתחייבויותינו על פי ההסכם בקשר עם תקופת בדק ואחריות ובקשר עם התחייבויות אחרות החלות עלינו על פי ההסכם גם לאחר מסירת הפרויקט.

ולראיה באנו על החתום:

היום 26 לחודש 9 שנה 2019

א. דורי בניה בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד [illegible] של חברת א. דורי בניה בע"מ, ח.צ. 51-2660341 (להלן: "**החברה**") מאשר/ת בזאת כי המסמך הנ"ל נחתם בפני ע"י [illegible], ת.ז [illegible]-[illegible], ת.ז. [illegible] אשר הינם מורשי החתימה של החברה וכי חתימתם ביחד/לחוד, בצרוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, מחייב את החברה לכל דבר ועניין.

26/9/19
תאריך

חתימה

נספח א' לכתב העדר תביעות
מגדלי הארבעה – מגדל A
רשימת עבודות להשלמה ע"י א. דורי בניה בע"מ

1. השלמת טיפול בתעודת גמר. יובהר כי במידה ועבודות התאמה שטרם הושלמו במבנה, לא מאפשרות קבלת תעודת גמר, דורי בניה מתחייבת להשלים את כל האישורים למעט הסתייגות באישור מחלקת הפיקוח על הבניה.
2. השלמת תכניות as made חתומות על ידי היועצים.
3. השלמת תיקוני איטום במרפסות וגגות.
4. השלמת תיקוני איטום והזרקות במרתפים.
5. השלמת פתיחת סתימות בצנרת.
6. החלפת ריצוף זמני בפיתוח בריצוף "יהלום שחור".
7. השלמת דלתות ארונות ותיקונים באזור שירות בקומת הקרקע.
8. תיקון חציבה קומת קרקע צפון מזרח.
9. השלמת ביצוע קידוחים והכנות לצנרת בלוחדים

נספח 41

מסמכי המחאת זכות מיום 13.6.16 ומיום 26.6.16

תאריך: 13-6-16

לכבוד

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, ח.פ. 51-455904-6

לכבוד

הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459 המתווים חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין ערים מספר תא/3000 ותמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28, תל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כהגדרתו להלן;

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב

(יקראו ביחד ולחוד להלן - "**המזמין**" ו/או "**הבעלים**")

א.ג.נ.,

הנדון: פרויקט 'מגדלי הארבעה' - הסכם קבלן משנה
א. דורי בניה בע"מ / קבלן המשנה מנורה איזו אחרון בע"מ

1. בינינו, א. דורי בניה בע"מ (להלן: "**דורי**") לבין מנורה איזו אחרון בע"מ (להלן: "**קבלן המשנה**") נחתם ביום 28.11.2012 הסכם פאושלי לבניית מערכות (אינסטלציה, מיזוג, חשמל ומערכות אלקטרומכניות) בפרויקט, כמפורט בתכולת העבודה המהווה נספח להסכם, המצורף **כנספח א'** (להלן: "**ההסכם**" ו-"**העבודות**").

2. אנו מאשרים בזאת, כי בהתאם להסכם הנ"ל ובהתאם לחשבון החלקי האחרון שאושר לקבלן המשנה ומצורף **כנספח ו'** להסכם זה –
   א. התמורה הפאושלית הסופית עומדת ע"ס 58,917,000 ₪ במתירי בסיס ההסכם (סך זה מורכב מהתמורה הפאושלית המקורית לפי בסיס ההסכם, תוספת הקומות, וכולל תוספת ע"ס 1 מיליון ₪ שעדיין נמצאת במחלוקת בין הצדדים ותיסגר עד סוף חודש יוני 2016 ישירות בין ה"ה אלי אהרון ועמוס לוזון ובכל מקרה לא תחול על המזמין). סך זה לא כולל התייקרויות שיש להוסיפם, עפ"י ההסכם ומע"מ כדין.
   ב. מסך התמורה הפאושלית הסופית הנ"ל שולם עד היום לקבלן המשנה סך של 32,074,000 ₪ במתירי בסיס ההסכם, בתוספת התייקרויות עפ"י ההסכם ומע"מ כדין. חסך האמור בסעיף זה הינו לאחר קיזוזי אתר בסך 492,000 ₪ (שחלקם אינם מוסכמים על קבלן המשנה בכל מקרה לא יחולו על המזמין) ובנוסף הפחתות בסך של 354,000 ₪ בהתאם להסכם על תוספותיו.
   ג. יוצא אפוא כי הסכום הסופי שנותר לתשלום לקבלן המשנה במתירי בסיס ההסכם ועד לגמר הפרויקט עומד ע"ס 26,843,000 ₪ (כולל הסך של הסך של 1 מיליון ₪ כאמור בסעיף 2.א לעיל), לפני שנלקחו בחשבון הפחתות עבר והפחתות עתידיות כאמור בהסכם, לפני חישוב התייקרויות ולפני מע"מ (להלן – "**יתרת התמורה הפאושלית**").

3. אנו מאשרים בזאת כי בנוסף לתמורה הפאושלית, ההסכם בין דורי וקבלן המשנה על תשלום נוסף בסך 9,000,000 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת התייקרויות כהגדרתו בסעיף 2.2 לתוספת השישית להסכם הבניה בין דורי למזמין (להלן – "**התוספת השישית**"), וזאת עבור עבודות נוספות ו/או חריגים שקבלן המשנה ביצע בפרויקט ושיידרש לבצע בפרויקט, בהתאם למפרט **כנספח ב'**, וזאת בגין חשלמת העבודות עד למסירת הפרויקט ולקבלת אישור אכלוס וקבלת טופס 4 לפרויקט כולו (להלן: "**תמורת החריגים**"). תמורת החריגים תשולם בהתאם לאבני הדרך לתשלום כמפורט בסעיף 2.3 לתוספת השישית וביחס של 9/40 במצטבר מתוך התמורה שדורי אמורה לקבל בגין "התמורה הנוספת" כהגדרתה בתוספת השישית. אנו מאשרים כי מתוך תמורת החריגים הנ"ל שולם לקבלן המשנה עד כה סך של 2,313,000 ₪, ועל כן יתרת תמורת החריגים עומדת כיום ע"ס 6,687,000 ₪ (להלן – "**יתרת תמורת החריגים**").

מנורה איזו אחרון בע"מ
ח.פ. 51-112075-0

א. דורי בניה בע"מ

4. קבלן המשנה מצהיר כי קיבל לידיו את התוכניות המופיעות ברשימה המצורפת **כנספחים לתוספת השישית**, כמו כן קבלן המשנה מאשר כי התוכניות הנ"ל ויתר התוכניות המצויות ברשותו) מספיקות להשלמת העבודות ולקבלת אישור אכלוס וקבלת טופס 4.

5. קבלן המשנה מצהיר באופן מפורש ובלתי חוזר כי מלבד יתרת התמורה הפאושלית ויתרת תמורת החריגים שטרם שולמה במלואה, לא יהיו לו כלפי המזמין וכלפי דורי כל טענות ו/או דרישות כספיות ו/או אחרות נוספות, לרבות בגין עבודות נוספות ו/או חריגים ו/או עיכובים בביצוע העבודות ו/או בגין התארכות משך ביצוע חדרוש לקבלת אישור אכלוס לבניין. הריני מצהירים כי ככל ותהיה דרישה מצד קבלן המשנה לתשלומים נוספים בגין חריגים, אף שלא צפויה דרישה כאמור, דרישה זו תהיה כפופה למנגנון הקבוע לעניין זה בתוספת השישית ולהוראות ההסכם (שבין דורי לקבלן המשנה) ולהסכם הבניה מיום 31.5.2011 על תוספותיו, המחמיר מביניהם. יובהר כי ללא עמידה בכל תנאים אלה, לא תקום לקבלן המשנה כל זכאות לתשלומים נוספים בגין חריגים.

6. דורי מאשרת בזאת למזמין לעשות שימוש בסעיף 11.11.1 להסכם הבניה מיום 31.5.2011 (לעיל ולהלן: – "**הסכם הבניה**") לפיו רשאי המזמין לשאת בהתחייבות תחת דורי (מבלי שלמזמין תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי דורי בגין הפעלת סעיף זה, כאשר ידוע למזמין שאישור דורי ניתן עקב הצהרת המזמין כי ס' 11.11.2 עד 11.11.4 לא יחולו), ודורי מסכימה ומאשרת בזאת באופן בלתי חוזר, כי יתרת התמורה הפאושלית יחד עם יתרת תמורת החריגים המגיעה לקבלן המשנה ישולמו לקבלן המשנה ישירות ע"י המזמין ומתוך וע"ח הכספים המגיעים לדורי מהמזמין, ובלבד שכתנאי מוקדם לביצוע התשלום תמ"ל לקבלן המשנה יתקבלו אישורים בכתב לתשלום לקבלן המשנה מכל הגורמים הבאים:
   א. אישור תמפקח מטעם המזמין.
   ב. חשבון מנהל הפרויקט של דורי ו/או מהנדס ראשי של דורי ו/או חגורם שימונה לצורך כך ע"י דורי, מאושר על פי מנגנון אישור החשבונות בדורי.

7. **מובהר לנו, למען הסר כל ספק, כי התחייבות המזמין לשלם לקבלן המשנה הינה אך ורק מתוך ועל חשבון הכספים המגיעים לדורי, וזאת עד לגובה יתרת התמורה הפאושלית ויתרת תמורת החריגים כהגדרתם במסמך זה ועפ"י הסכם הבניה על תוספותיו (בהתחשב בזכות המזמין לערוך קיזוזים בהתאם להסכם הבניה על תוספותיו).**
עוד מובהר כי עם חתימת קבלן המשנה להלן, קבלן המשנה לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה למזמין.

8. דורי מסכימה ומאשרת בזאת, באופן בלתי חוזר ובמפורש, כי כל תשלום שישולם על ידי המזמין לקבלן המשנה כאמור, ובלבד שעמד בסעיפים 6 ו- 7 לעיל, ייחשב כתשלום (בדרך של המחאת זכות) לכל דבר ועניין על חשבון התמורה המגיעה לדורי מהמזמין עפ"י הסכם הבניה על תוספותיו. תנאי התשלום יהיו בהתאם להוראות הנוגעות לתנאי התשלום כהגדרתם בהסכם הבניה על תוספותיו. המזמין יעביר מיד עם ביצוע התשלום אסמכתאות מסודרות לדורי המציגות את מלוא הסכומים ששולמו ישירות מהמזמין לקבלן המשנה בהתאם להסכם זה, ולרבות פירוט מלא בגינם.

9. קבלן המשנה מסכים ומאשר בזאת עם חתימתו להלן, באופן בלתי חוזר ובמפורש, כי כל תשלום שישולם לו ע"י המזמין ייחשב כתשלום לכל דבר ועניין על חשבון התמורה הפאושלית ותמורת החריגים המגיעה לו מדורי, בכפוף להוראות מסמך זה.

10. קבלן המשנה עם חתימתו להלן, מאשר כי אין בהסכמת המזמין, שהינה לפנים משורת הדין, לשלם לו ישירות כספים במקום לדורי בכדי להטיל על המזמין התחייבות כלשהי נוספת. מובהר בזאת, כי דורי וקבלן המשנה ישאו באופן מלא בכל יתרת ההתחייבויות החדדיות שביניהם בהתאם להסכם שבין דורי לבין קבלן המשנה.

11. מובהר בזאת, כי כל הוראות ההסכם יעמדו בעינן לרבות לגבי ביטוח, אחריות ויתר התחייבויותיו עפ"י ההסכם, ובלבד שלא שונו במפורש במסמך זה.

מנורה איזו אהרון בע"מ
ח.פ. 51-112075-0

א. דורי בניה בע"מ

12. יובהר כי כל קיזוז, ככל שיחיה, מכל סיבה שהיא, שהמזמין יבצע באיזה מהחשבונות השוטפים המגיעים לדורי מכוח ובכפוף להסכם הבניה והתוספת השישית יקווז פרו-ראטה מכל סכום שמגיע לקבלן המשנה לפי מסמך זה.

13. קבלן המשנה מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת במפורש, כי מצויים בידיו וכי נבדקו ביסודיות מלוא התוכניות, המפרטים, הרשימות והמסמכים הקשורים בפרויקט, המדשים לקבלת אישור האכלוס (טופס 4) לפרויקט כולו – בייחוד במתכונת של ביצוע אישורי תאכלוס ל- 3 (מגדל צפוני, מגדל דרומי ואטריום). בהתאם לכך, הוא מתחייב שלא לעלות, בשום מקרה ובשום מצב, כל דרישה כספית נוספת מעבר לאמור לעיל ו/או כל דרישת להארכת משך ביצוע ומתחייב לעמוד בזמנים בהתאם להנחיות דורי, זאת לאחר שבחן אותם והגיע למסקנה כי יוכל לעמוד בלוח הזמנים המפורט **בנספח ח'** (להלן: **"לוח הזמנים"**).

14. הובהר לנו, כי התחייבות המזמין לתשלום בהתאם למסמך זה מותנית בכך שקבלן המשנה יעמוד בהתחייבויותיו דלעיל לרבות בכל הקשור ללוחות הזמנים דלעיל. ולא יתנה את המשך ביצוען בתשלום חריגים ו/או תשלום כלשהם שלא לפי מסמך זה, ויעבוד באופן רצוף ושוטף עד לסיום עבודות בפרויקט.

15. ידוע לקבלן המשנה, כי המזמין פעל לפיצול טופס 4 לפרויקט כך שהפרויקט יימסר למזמין במפוצל: בנין A, בנין B ואטריום ומתחייב לפעול באופן בהתאם להוראות שיימסרו לו בעניין.

16. קבלן המשנה מתחייב לשתף פעולה ולבצע את כל הדרוש לשם וכן כל עבודה שתידרש לפי דרישת הרשויות לצורך עמידה בתנאי הפיצול כאמור, לשם מסירת העבודות במועד הקבוע בלוח הזמנים.

17. מובהר בזאת כי התחייבויות המזמין לשלם לקבלן המשנה את יתרת התמורה חפאושלית ויתרת תמורת החריגים במקום דורי כפופה להתחייבויותיו של קבלן המשנה כי לא יעצור, לא יאט ולא יפסיק ביצוע את ביצוע העבודות, מכל סיבה שהיא, ולעמוד בלוח הזמנים ולמסור לדורי את העבודות בשלמותן ובמועדן עפ"י לוח הזמנים.

18. להבטחת התחייבויותיו של קבלן המשנה לעמידה בלוח הזמנים, מוסכם כי קבלן המשנה ישלם לדורי פיצוי מוסכם פרו-ראטה מכל פיצוי מוסכם בו תחויב דורי ע"י המזמין מכות התוספת השישית בלא שלמזמין תהא זכות כלשהי בפיצוי מוסכם זה.

19. עם חתימת קבלן המשנה להלן, קבלן המשנה מתחייב ומצהיר כי לא יפעל ו/או יטען לקיזוז סכומים ו/או תשלומים כלשהם מכוח היותו חבר קבוצה בבנין A. קבלן המשנה מצהיר כי התחייבויות לפי הסכם זה הינן התחייבויות נפרדות ועצמאיות, ובשום מקרה לא יפעל ו/או ימנע מלעמוד במלוא התחייבויות לפי הסכם השיתוף ו/או כל הסכם אחר הקשור בכך שהינו חבר קבוצה, גם במקרה ובו המזמין ו/או דורי הפרו מולו את המוסכם במסמך זה.

20. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת מסמך זה, תעמודנה בתוקפן ובמקרה של סתירה מפורשת בין האמור במסמך זה לבין האמור בהסכם – תגברנה הוראות מסמך זה.

<u>מקדמה לרכישת ציוד ע"ס 8 מיליון ₪ (יובהר כי הפרק להלן מהווה הסכמות ישירות בין קבלן המשנה למזמין בלבד, ללא מעורבות דורי ומבלי שיש באמור בכדי להטיל התחייבות כלשהי על דורי או לגרוע מאיזה מזכויות דורי לפי הוראות הסכם זה לעיל, ובכל מקרה המקדמה לא תקוזז באיזה מהכספים המגיעים לדורי)</u>

21. בכפוף לאמור לעיל, קבלן המשנה מבקש בזאת מהמזמין מקדמה ע"ס 8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ (להלן – **"המקדמה"**), עבור אספקת ציוד על גגות שני הבניינים נשוא הפרויקט.

22. במכתב זה, "הציוד" - צילרים למיזוג אויר, שנאים ולוחות מתח גבוה, ששוויו עולה על 8 מיליון ₪ ואשר יסופק ע"י קבלן המשנה בהתאם להסכם עד ולא יאוחר מ- 10 (עשרה) ימי עבודה ממסירת כל אחד מגגות הבניינים.

מנורה אזראזרון בע"מ
ח.פ. 51-112075-0

א. דורי בנית בע"מ

23. כנגד קבלת המקדמה מהמזמין, קבלן המשנה ימציא לידי המזמין שתי ערבויות בנקאיות אוטונומיות בגובה מצטבר של 8 מיליון ₪ (האחת ע"ס 4,164,000 ₪ המופנית אל קבוצת הרכישה, והשניה ע"ס 3,836,000 ₪ המופנית אל קבוצת חג'ג'), בנוסח המצורף כנספח ז' למכתב זה (להלן: "**הערבויות**"). מוסכם על קבלן המשנה כי המזמין יהיה זכאי לחגיש את הערבויות לפירעון בכל עת אם לדעת המזמין קבלן המשנה הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו בקשר למקדמה (אספקתה בטיב ובמועד לו התחייב קבלן המשנה), וזאת בכפוף להודעה מוקדמת בת 10 ימים בדבר הכוונה לעשות כן.

24. המקדמה תשולם לקבלן המשנה מייד עם המצאת הערבויות, כאשר המע"מ ישולם בנפרד בתשלום לתאריך המע"מ כנגד חשבונית מס כדין שתשולם עם המצאת חשבונית המס במועד תשלום המע"מ של חשבונית זאת.

25. המקדמה תקוזז לקבלן המשנה ב – 8 (שמונה) תשלומים שווים ע"ס 1 מיליון ₪ כ"א, בתוספת מע"מ, ובלבד ותיווצר חובה שתאפשר את הקיזוז האמור מהחשבונות החלקיים המאושרים, החל מחשבון ביצוע חלקי לחודש ___ ובמועדים שיקבע המפקח עפ"י התקדמות העבודות בפרויקט.

26. הערבויות יוחזרו לקבלן המשנה במלואן אך ורק לאחר אישור הפיקוח כי הציוד (כהגדרתו בסעיף 22 לעיל) נמסר ע"י קבלן המשנה ונמצא על גגות הבניינים נשוא הפרויקט במועד הקבוע בסעיף 22 לעיל.

27. עד להשבת הערבויות כאמור בסעיף 26 לעיל, הערבויות יופחתו באופן יחסי לקיזוז תשלומי המקדמה, כאמור בסעיף 25 לעיל. הקיזוז יבוצע משתי הערבויות תוך שמירת על היחס בין סכומן ההתחלתי כאמור בסעיף 23 לעיל.

בכבוד רב,

מנורה איזו אחזקות בע"מ
ח.פ. 51-112075-0

_____
מנורה איזו אחזקות בע"מ

_____
א. דורי בניה בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ רן כהן ניסן, עו"ד של חבי **א. דורי בניה בע"מ**, מאשר/ת בזאת כי הי"ה יואב [illegible], ת.ז. [illegible] אשר זיהו עצמם באמצעות ת"ז מס' _____ /המוכרים לי אישית, חתמו על תוספת זו, כי חינם מורשים לחתום בשם א. דורי בניה בע"מ וכי חתימתם מחייבת את א. דורי בניה בע"מ לכל דבר ועניין.

רן כהן ניסן, עו"ד
Ran Cohen Nissan
מ.ר. L.N. 55500

אישור עו"ד

אני הח"מ ענת ארזי כהן, עו"ד **מנורה איזו אחזקות בע"מ**, מאשר/ת בזאת כי הי"ה אלי אלברט, ת.ז. 025143110 אשר זיהו עצמם באמצעות ת"ז מס' _____ /המוכרים לי אישית, חתמו על תוספת זו, כי חינם מורשים לחתום בשם מנורה איזו אחזקות בע"מ וכי חתימתם מחייבת את מנורה איזו אחזקות בע"מ לכל דבר ועניין.

ענת ארזי כהן, עו"ד
Anat Arazy Cohen, Adv.
מ.ר. 32238

מנורה איזו אחזקות בע"מ
ח.פ. 51-112075-0

א. דורי בניה בע"מ

אישור קבוצת חג'ג' מגדלי תארבעה בע"מ

הרינו מסכימים לאמור לעיל.

אישור ועד המגדל הדרומי – מגדלי תארבעה

הרינו מסכימים לאמור לעיל.

קבוצת חג'ג' מגדלי תארבעה בע"מ

ועד המגדל הדרומי – מגדלי תארבעה

א. דורץ בניה בע"מ

מנורה אגזו אחזקות בע"מ
ח.פ. 51-112075-0

נספח א' – החוזה בין דורי לבין הקבלן
נספח ב' – תמורת החריגים
נספח ג' – תנאי תשלום לתמורת החריגים
נספח ד' תוכניות
נספח ה' – לו"ז
נספח ו' – חשבון קבלן אחרון שאושר ע"י המזמין
נספח ז' - ערבויות

מנורה איזו אהרון בע"מ
ח.פ. 51-112075-0

א. דורי בניה בע"מ

לפבור

תאריך: 26.6.16

הזכאים להירשם כבעלי זכויות והכירה בחלק מן המקרקעין וייועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו-32 בגוש 7459 המהווים חלק ממגרש מספר 9 על פי תוכנית בניין עירם מספר תא/3000 והמצויים במתחם הידוע כ"מגדלי תאר בעה" ברחוב תאר בעה 28, תל אביב, כשחזקויות מיועדות להקמת מגדל משרדים A בחלקו הדרומי של המגרש כתגדירתו להלן;

אשר כתובתם לצורך מסמך זה אצל משרד עוה"ד חגיגי, נוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: פרויקט "מגדלי תאר בעה" - הסכם קבלן משנה
א. דורי בניה בע"מ / קבלן המשנה מנורה איזו אחזון בע"מ

1. בהמשך לבקשתכם ולמכתבנו מיום 13.6.2016 (להלן: "המכתב") בדבר הסכמתנו להמרות את הזכות לקבלת התשלומים מדורי לקבלן המשנה (כהגדרתם במכתב) כמפורט במכתב, הריגן לפויט, להפריד וליחד את הסכומים אותם יש לשלם אך ורק עבור קבוצת ורפיש במפורט לעיל, כמפורט להלן

א. התמורה הפאושלית הסופית עומדת עייס 30,667,000 ₪ במחירי בסיס ההסכם (סך זה מורכב מהתמורה הפאושלית המקורית לפי בסיס ההסכם, תוספת הקומות, וכולל תוספת עייס 1 מיליון ₪. סך זה לא כולל התייקרויות שיש לתוסיפם, עפייי ההסכם ומעיימ כדין.

ב. מסך התמורה הפאושלית הסופית הנייל שולם עד תיום לקבלן המשנה סך של 16,694,000 ₪ במחירי בסיס ההסכם, בתוספת התייקרויות עפייי ההסכם ומעיימ כדין. הסך האמור בסעיף זה הינו לאחר קיזוזי אתר בסך 256,000 ₪ (שחלקם אינם מוסכמים על קבלן המשנה בכל מקרה לא יחולו על קבוצת חגיגי מגדלי הארבעת בעיימ) ובנוסף הפחתות בסך של 184,000 ₪ בהתאם לחסכם על תוספותיו.

ג. יוצא אפוא כי תסכום תסופי שנותר לתשלום לקבלן חמשנה במחירי בסיס ההסכם עד לגמר הפרויקט עומד עייס 13,973,000 ₪ (כולל הסך של הסך של 1 מיליון ₪ כאמור בסעיף 2.א לעיל), לפני שנלקחו בחשבון הפחתות עבד והפחתות עתידיות כאמור בהסכם, לפני תישוב התייקרויות ולפני מעיימ (להלן - "יתרת התמורה הפאושלית").

2. אנו מאשרים בזאת כי בנוסף לתמורה הפאושלית, הוסכם בין דורי וקבלן המשנה על תשלום נוסף בסך 4,685,000 ₪ בתוספת מעיימ ובתוספת התייקרויות כהגדרתו בסעיף 2.2 לתוספת תשישית להסכם תבניה בין דורי למזמין (להלן "התוספת השישית"), וזאת עבור עבודות נוספות ו/או חריגים שקבלן המשנה ביצע בפרויקט ושיידרש לבצע בפרויקט, בהתאם למפורט בנספח ב', וזאת בגין השלמת העבודות עד למסירת הפרויקט ולקבלת אישור אכלוס וקבלת טופס 4 לפרויקט כולו (להלן: "התמורות החריגים"). תמורת החריגים תשולם בהתאם לאבני חדרך לתשלום כמפורט בסעיף 2.3 לתוספת חשישית וביחס של 4.685/40 במצטבר מתוך התמורה שדורי אמורה לקבל בגין "התמורה הנוספת" כהגדרתה בתוספת השישית. אנו מאשרים כי מתוך תמורת החריגים הנייל שולם לקבלן המשנה עד כה סך של 1,204,000 ₪, ועל כן יתרת תמורת החריגים עומדת כיום עייס 3,481,000 ₪ (להלן - "יתרת תמורת החריגים").

3. מובהר לנו ואנו מתחייבים באופן מוחלט ובלתי חוזר כי [redacted] לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נוספת במקרה בו קבוצת חגיג מגדלי האחרבעה בעיימ במגדל B לא יעמוד ו/או ימלא אחר התחייבויותיהם וישלמו את התשלומים בהתאם למכתב זה. ומובהר לנו כי התחייבויותינו אינן שלובות ו/או תלויות בביצוען של קבוצת חרישה במגדל B.

4. בנוסף ועל אף האמור לעיל ובמכתב, הריגנו מצהירים ומתחייבים באופן בלתי חוזר בנוסף כי מעמדנו בפרויקט ו/או במקרקעין שבנדון הנו של בר-רשות בלבד.
אנו מוותרים בזאת בלפיכם, כלפי חבנק ו/או כלפי צד ג' תקשור אליכם, ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל זכות עיכבון כלשהי אשר יש ו/או תהיה לי, או לכל מי מטעמי, בכל שתהיה, בנוגע לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ו/או לעבודות אותן ביצעתי ו/או אבצע במסגרת הפרויקט, למעט אלו באמצעות צד ג', ובאותו אך האמור בכל דין.

מנורה-איזו אחזון בע"מ
נתקני חשמל רמזורים ומערכות מתקדמות
רחי טירקין 15, חיפה
ח.פ. 511120750
טל: 04-8641263

דורי בניה בע"מ

מנורה איזו אהרון בע"מ
מתקני תשמל נקודים ומערכות סוקדנות
רחי סירקין 15, חיפה
ח.פ. 511120750
טל' 04-8691263

בכבוד רב,

א. דורי בניה בע"מ

מנורה איזו אהרון בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד של חבי א. דורי בניה בע"מ, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____ ו- _____ אשר זיהו עצמם באמצעות תעי"ז מס' _____ /המוכרים לי אישית, חתמו על תוספת זו, כי חיום מורשים לחתום בשם א. דורי בניה בע"מ וכי חתימתם מחייבת את א. דורי בניה בע"מ לכל דבר ועניין.

רן כהן ניסן, עו"ד
Ran Cohen Nissan
L.N. 55500 מ.ר.

_____, עו"ד

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מנורת איזו אהרון בע"מ, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____ ו- _____ אשר זיהו עצמם באמצעות תעי"ז מס' _____ /המוכרים לי אישית, חתמו על תוספת זו, כי חיום מורשים לחתום בשם מנורה איזו אהרון בעיים וכי חתימתם מחייבת את מנורה איזו אהרון בעיים לכל דבר ועניין.

ענת ארזי כהן, עו"ד
Anat Arazy Cohen, Adv.
מ.ר. 32238

אישור ועד המגדל הדרומי – מגדלי תאריעה

הרינו מסכימים לאמור לעיל.

ועד המגדל הדרומי – מגדלי תאריעה

נספח 42

ההסכם מיום 6.9.18

לכבוד תאריך: 6/9/16

1. קבוצת רוג'ר מגדלי תאורעה בע"מ (להלן: "החברה")

2. **המוכרים להרשם כבעלי זכויות החברה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7401.1- 32 בגוש 7459 המתוארים כחלק ממגרש מס' 9 ע"פ תב"ע תא/3000 במתחם תימוג פ"מגדלי תאורעה" ברחוב תאורעה 28 בתל אביב (להלן: "קבוצת המוכרים").**

א.ג.נ.

הנדון: פרויקט "מגדלי האורעה" – תמורת זכות קבלן משנה ממגרת אירו אחרון בע"מ

והואיל ובינינו, חברת א. דורי בניה בע"מ (להלן: "דורי" או "אנחנו") לבינכם נחתם חוזה לביצוע עבודות חקמה ובניה של פרויקט המגדל, בין היתר, שני מגדלי משרדים, שטחי מסחר (שירות), ומרתפי חניה, ברחוב האורבעה בתל אביב, הידוע בשם "מגדלי תאורבעה" (להלן: "הפרויקט");

והואיל ודורי התקשרה עם חברת מגרת אירו אחרון בע"מ (להלן: "מגורת"), כקבלן משנה, לביצוע עבודות בגימר מערכות (אינסטלציה, מיזוג, חשמל ומערכות אלקטרומכניות (כוחי) בפרויקט;

והואיל ונחתמו ביננו לבין החברה הקבוצה ומגרת הסכמים שונים שונחתמו ב- 13.6.16 או בסמוך לכך ובן תיקונים להסכם מיום 26.6.16 (להלן: "הסכמי ההתחאת");

והואיל ומגורת הגישה כנגד החברה וקבוצת המרוכשים תמרצת פתיחה – ת"פ 22483-07-18 (להלן: "**תמרצת תפתיחה**") במסגרתה ביקשה כי בבי בתי המשפט יצהיר, בין היתר, כי הסכמי ההתחאה מיום 13.6.16 ו- 26.6.16 חלים גם על כספי תעבבון הקבלני שמתחסם בין מגורת לדורי וכי על החברה והקבוצה להורות בדישותן את מלוא יתרת תתמורה התחוזית המגיעה למגורת בקשר לביצוע עבודות בפרויקט תיזוע בשם "מגדלי תאורבעה" (מגדלים "A" ו- "B"), על פי החשפמים האמורים, לרבות בכפי העבבון, ולא לשלם תשלומים לדורי, וטענות נוספות;

והואיל ולדורי, לחברה ולקבוצת המרוכשים טענות תגנה כנגד תמרצת תפתיחה ופרשנות שונות לחסכמים מזו של מגורת כאמור בתמרצת תפתיחה, ובכוונתם לחגיש כתב תגובה בבקשה לדחות את תמרצת תפתיחה

לפיכך הוסכם בין חצדדים כדלקמן:

1. **הריבו לאשר ולהתחייב בזאת, הן כלפי החברה והן כלפי קבוצת המרוכשים**, כי ככל ובמסגרת המרצת תפתיחה בית המשפט תנכבד יקבל את טענות מגורת או חלקן (ובהמשך לקביעות אלת של בית המשפט ו/או בהתבטס עליהן ו/או במסגרת אותן קביעות), יקבע כי היה עליכם לשמור בכספים בלשחם עבור מגורת ו/או יקבע כי יהיה עליכם לשלם תשלומים כלשהם למגורת, ו/או ככל שמגורת תגיש תביעת כספית נגד החברה ו/או קבוצת המרוכשים מכח הסכמי ההתחאה והתביעה זו תתקבל וייפסק בפסק דין כי על החברה ו/או קבוצת המרוכשים ו/או מי מיחידיהן לשלם כספים בלשהם למגורת בהקשר הסכמי ההתחאה (להלן: "**פסק תדין תכספי**"), ו/או במקרה בו יתבטל בקשות מגורת עיקוליס זמניים על החברה ו/או חשבונות תבוי קבוצת המרוכשים או מי מיחידיהן במסגרת תביעות האמור (למעט חשבון תפרויקט ו/או חשבון החברה, שאז ימתינו חצדדים להכרעת בבקשות לביטול עיקוליס שתונוש על ידם); אזי מוסכם בין חצדדים כי החברה ו/או קבוצת המרוכשים יהיו רשאיות לגבות ו/או לחלט את מלוא הסכומים שנפסקו נגד החברה וקבוצת המרוכשים לטובת מגורת מהערבויות הבנקאיות שהמסרו על ידי דורי להבטחת ביצוע העבודות ו/או שנמסרו להבטחת התחייבויותיה על פי הסכמים בינה לבין החברה ו/או קבוצת המרוכשים (להלן: "**הערבויות הבנקאיות**"), וזאת ללא כל תנאי, **ומבלי שדורי תתנגד לחילוט כספים אלת מהערבויות הבנקאיות** וכן מבלי שדורי תעלת כל טענה שהיא בנגד חילוט **סכומים אלו** מהערבויות הבנקאיות, ובלבד זת טענות לעניין ותוקף תערבות הבנקאית ו/או טענות קיזוז ו/או לקיומו של חוב כלשהו אותו יש להחזיק מסכומים אלת ו/או ההיישנות ו/או כל טענות אחרות מכל סוג וסוג, היכול מוחזק בזאת מראש ויתור טופי (מחילט ובלתי חוזר) על כל טענת כאמור (להלן: "**חילוט תערבויות הבנקאיות**"). תניתתו האמור של דורי לגבי זכות התנגדות לחילוט, ככל שתתא קיימת לדרי זכות התנגדות כאמור, לא יחול במצב של פסק דין תצהרתי בלבד שאינו בעל משמעות כספית אופרטיבית, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של הקבוצה לפעול לחילוט הערבות גם במקרה האמור. דורי תאריך את תוקף הערבויות הבנקאיות בהתאם למתחייב ו/או ככל שיידרש לצורך קיום חמוסכם בחסכם זה, שאם לא כן יחולטו הערבויות.

2. תילוט הערבויות תבוקאיות במקרה כאמור יתבצע תוך 72 שעות ממועד מתן פסק דין ו/או תטלת תעיקולים בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל, יצוין כי ככל ודורי תפקיד בתוך 72 שעות את מלוא סכום העיקול/פסק דין, הערבות לא תחולט.

3. האמור איגו גורע מכל זכות ו/או טענה ו/או טיעון נוספים שקיימות או שתהיינה קיימות למי מהצדדים כלפי משנהו ו/או בהקשר הפרויקט ו/או בהקשר הערבויות ו/או בהקשר של חוזה חביצוע בין החברה וקבוצת הרוכשים לבין דורי.

4. ידוע לדורי כי על סמך התחייבות דורי לעיל יועברו תשלומים לדורי.

5. מוסכם כי שני הצדדים, יתגוננו מפני תמרצת תפתיחה ו/או כל תביעה ענידית נוספת ובכלל זה יטענו כנגד נרשנותה של מנורה להסכמי החזמחאה, כל צד יישא בהוצאותיו.

6. מוסכם כי גם לאחר חניימת כתב זה, החברה וקבוצת הרוכשים ימשיכו לשלם למנורה את סכומי החשבונות המאושרים על ידי דורי, בהתאם לזוסכמי החזמחאה, כפי ששולמו עד כה.

7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, דורי מתחייבת לשלם למנורה, בחיותה קבלן משנה של דורי בפרויקט, את כל התמורה שתגיע למנורה, ככל שתגיע, עבור העבודות הכלולות בהסכם בין דורי למנורה ו/או בהסכמי החזמחאה שביצעה מנורה במסגרת פרויקט "מגדלי הארבעה" באופן שלא יעמיד את החברה ו/או קבוצת הרוכשים בחשיפה לתביעה ממנורה בעניינים אלה.

דורי מתחייבת לשפות את החברה ואת הקבוצה בגין כל חוב למנורה כאמור, שיופנה כלפי החברה ו/או הקבוצה.

ההסכמות במסגרת מסמך זה, לרבות התחייבות דלעיל, מחוות חלק מהסכם הביצוע של "מגדלי הארבעה" ונועדו לשם ביצוע.

ולראיה באנו על החתום ביום 6 חודש 9 שנת 2018:

א. דורי בניה בע"מ

תרינו לאשר הסכמתנו למסמך זה לעיל:

קבוצת רוכשי מגדלי הארבעה בע"מ

הנכאים לחרשם כבעלי זכויות החכירה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 בגוש 7101 ו- 32 בגוש 7459 חמהווים חלק ממגרש מסי 9 עייפ תב"ע תא/3000 במותחם חידוע כ"מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28 בתל אביב

6/9/2018

נספח 43

הסכם הפשרה בין הצדדים והחלטת ביהמ"ש מיום 8.3.17 הנותנת לפשרה תוקף של פס"ד

הסכם

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 12 בחודש מרץ 2017

ב י ן:

1. **קבוצת הרכישה המקימה בחלק הדרומי של המקרקעין הידועים כחלקה 19 בגוש 7101;**

באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. **יהודה מזרחי ת.ז. 055744502**
2. **ניר אנגל ת.ז. 025428681**
3. **עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301**

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב

2. **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, מ.ח. 514559046**
ע"י ב"כ חג'ג' בוכניק ויינשטיין ושות' משרד עורכי דין
מרח' מנחם בגין 132 תל אביב, המגדל העגול קומה 32
טלפון: 03-6081733; פקס: 03-6081732

(להלן: "**המזמינים**")

מצד אחד;

ל ב י ן:

א.דורי בניה בע"מ מ.ח 512660341
מרחוב ירושלים 34, רעננה
טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533
ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:
מר אריאל אברם ת.ז. 052156263 ומר איתי וקנין ת.ז 032850286

(להלן - "**הקבלן**")

מצד שני;

הואיל (1) וביום 15.1.2017, התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בת"א 32905-01-17, בהליך המתנהל על ידי קבוצת תובעים מול א. דורי בניה בע"מ מ.ח. 512660341 (להלן: "**התובעים**", "**ההחלטה**", "**התובענה**" ו"**דורי**" או "**הקבלן**", בהתאמה), בבקשה שהוגשה במעמד צד אחד, לפיה הוטל צו עיקול על דורי (להלן: "**צו העיקול**") אשר יחול על קבוצת מחזיקים, וביניהם גם על המזמינים.

והואיל (2) וביום 16.2.2017, התקבלה החלטת ביהמ"ש בתובענה המאשרת את הבקשה להטלת צו העיקול.

והואיל (3) וביום 1.2.2017, ניתנה הודעת המזמינים, לפיה, נכון למועד מתן ההודעה הם אינם מחזיקים בכספים השייכים לדורי.

והואיל (4) וביום 22.2.2017, במסגרת בע"ק 46177-02-17, הוגשה ע"י התובעים בקשה לאישור העיקול, בין היתר כנגד המזמינים (להלן: "**הבקשה לאישור עיקול**").

והואיל (5) והמזמינים הגיעו להסכמות עם התובעים, לפיהן, יפקידו הם סך חלקי מתוך הסך הנקוב בצו העיקול, בגובה של 3,500,000 ₪ (1,821,917 ₪ ע"י המזמינים 1, ו-1,678,083 ₪ ע"י המזמינים 2) (להלן: "**סכום הפשרה**"), ביום ה-30.6.2017 בחשבון נאמנות ייעודי (וכל עוד צו העיקול כלפי המזמינים יהא בתוקף), באופן המאפשר למזמינים לחעביר כל תשלום על פי הסכמי הבניה עם דורי על תוספותיהם (להלן: "**הסכם הקבלן**"), ישירות לדורי ללא כל הגבלה ו/או מניעה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד התובעים, ומבלי שהדבר ייחשב להפרת צו העיקול – והכל כמפורט בהסכם הפשרה המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה (להלן: "**הסכם הפשרה**").

א. דורי בניה בע"מ

יצחק חג'ג' עו"ד
ת.ז. 67021
מרכז עזריאלי
מ.ר. 30427

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. תנאי מתלה: הסכם זה ייכנס לתוקפו אך ורק עם ולאחר אישורו של הסכם הפשרה המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה בבית המשפט ולאחר שבית המשפט ייתן להסכם הפשרה תוקף של פסק דין. ככל ומכל סיבה שהיא הסכם הפשרה כאמור לא יקבל תוקף של פסק דין, הסכם זה בטל מעיקרו ולא ייכנס לתוקף.

2. הצדדים מצהירים ומסכימים כי סכום הפשרה יופקד בחשבון הנאמנות ע"ש עו"ד יצחק חג'ג' (להלן: "**חשבון הנאמנות**") כמפורט בהסכם הפשרה המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה, מתוך התשלומים המגיעים לקבלן על פי הסכם הקבלן, כל מזמין בהתאם לחלקו היחסי כמפורט בהואיל (5) לעיל, נכון לחשבון הביצוע שאמור להיות משולם בפועל בחודש יוני 2017 (להלן: "**מועד ההפקדה**"), ובהתאם לזכאותו של הקבלן לתשלום. האמור בסעיף זה הינו בגדר המחאת זכות.

3. על-אף מועד ההפקדה כאמור בסעיף 2 לעיל, בכל מקרה בו הופסקה העבודה בפרויקט מגדלי הארבעה (להלן: "**הפרויקט**"), מכל סיבה שהיא, עד למועד ההפקדה, המזמינים יהיו רשאים לקזז מהסכום המגיע לדורי עד לאותו המועד בו הפסקה העבודה כאמור, את סכום הפשרה, ולהפקידו בחשבון הנאמנות, בהתאם להוראות הסכם זה.

4. הצדדים מצהירים כי הסכם הפשרה נכתב ונחתם על דעתם ובאישורם, ולצדדים אין וגם לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי הצד השני בכל הקשור עם חעיקול ו/או הבקשה לאישור העיקול ו/או הסכם הפשרה לרבות כל השלכה שיש להסכם הפשרה על מי מהצדדים, וזאת בכפוף לכך שהקבלן ימלא כל חובה שלו כלפי המזמינים בהתאם להסכם הקבלן ו/או על פי כל דין, לרבות לא יעכב את השלמת הפרויקט בשל אי העברת סכום הפשרה אליו וישלים את בניית הפרויקט בהתאם לאמור בהסכם הקבלן על פי התנאים הקבועים בו.

5. בכפוף לאמור בסעיף 2 לעיל, הצדדים מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם כי הסכם הפשרה אינו גורע מכל טענה ו/או דרישה ו/או כל זכות, על-פי הסכם הקבלן ו/או על-פי כל דין, ככל שיהיו למי מהצדדים האחד כלפי משנהו בקשר עם הפרויקט, וכי מטרתו של הסכם פשרה זה, נועדה להבטיח המשך התקדמותו של הפרויקט באופן מהיר ככל האפשר.

6. הקבלן מצהיר ומאשר, כי ידוע לו כי אין באמור בהסכם הפשרה כדי לגרוע מכל חובה שלו כלפי המזמינים בהתאם להסכם הקבלן ו/או על פי כל דין, וכי הוא מתחייב להשלים את בניית פרויקט מגדלי הארבעה – המגדל הדרומי והמגדל הצפוני (להלן ולעיל: "**הפרויקט**") בהתאם להוראות הסכם הקבלן על-פי לתנאים הקבועים בו, ובלבד שהוראה מהוראותיו לא שונתה במפורש בהסכם זה.

7. הקבלן מצהיר ומאשר, כי הסכום שנקבע בהסכם הפשרה המצ"ב כנספח א' ייחשב על חשבון התמורה שעל המזמינים לשלם לו במסגרת הסכם הקבלן. המזמינים מצהירים ומאשרים, כי ישלמו את כל חשבונות הביצוע בהתאם למועדים הקבועים בהסכם הקבלן בכפוף לתנאים הקבועים בו, למעט סכום הפשרה כהגדרתו בהסכם הפשרה ובהסכם זה, לגביו יפעלו המזמינים בהתאם להסכם הפשרה ולהסכם זה.

8. הסכם זה יחול אך ורק כל עוד צו העיקול כנגד המזמינים יהיה בתוקף, וברור ומוסכם כי ככל וצו העיקול יפקע הסכם זה יפקע אף הוא וסכום הפשרה ישולם לקבלן במלואו באופן מידי עם הסרת צו העיקול על פי הסכם הקבלן והתנאים הקבועים בו.

9. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור בהסכם זה בכדי לפגוע ארו לגרוע מזכות הקבלן לפעול להסרת צו העיקול בכל אמצעי חוקי שימצא לנכון ואין לראות בהסכם זה כוויתור כלשהו מכל זכות ו/או טענה העומדת לקבלן לפעול לביטולו כאמור.

לראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

המזמינים	**הקבלן**
קבוצת חג'ג מגדלי הארבעה בע"מ ח.פ. 514[illegible]5046	א. דורי בנית בע"מ

יצחק חג'ג', עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א 67021
מ.ר. 26427

הסכם פשרה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום __ בחודש מרץ 2017

ב י ן:

שפילמן ואח' כמפורט בבקשת אישור העיקול בע"ק 46177-02-17
באמצעות משרד עו"ד איתמר כהן ושות',
ממגדל משה אביב (קומה 53)
רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת-גן 5252007
טל': 03-6092221; פקס: 03-6092226

(להלן: "**התובעים**")

מצד אחד;

ל ב י ן:

1. **קבוצת הרכישה המקימה בחלק בחלק הדרומי של המקרקעין הידועים כחלקה 19 בגוש 7101;**
באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:
1. **יהודה מזרחי ת.ז. 055744502**
2. **ניר אנגל ת.ז. 025428681**
3. **עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301**

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה ובאמצעות ב"כ משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב

2. **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, מ.ח. 514559046**
ע"י ב"כ חג'ג' בוכניק ויינשטיין ושות' משרד עורכי דין
מרח' מנחם בגין 132 תל אביב, המגדל העגול קומה 32
טלפון: 03-6081733; פקס: 03-6081732

(להלן: "**המחזיקים**")

מצד שני;

הואיל: התובעים שבכותרת הגישו לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תובענה כנגד א. דורי בנייה בע"מ, ח.פ. 512660341 בצירוף בקשה לעיקולים זמניים (ת"א 32905-01-17) (להלן: "**התובענה**" "**דורי**" בהתאמה")

והואיל: ביום 15.1.2017, התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי, לפיה ניתן צו עיקול על סך 8,891,633 (להלן: "**צו העיקול**") אשר יחול על עשרה מחזיקים, וביניהם גם על המחזיקים שבכותרת.

והואיל: המחזיקים מבצעים, כל אחד בנפרד, פרויקט בנייה המכונה "מגדלי הארבעה", כל אחד מהם באמצעות בנק מלווה מטעמו לפרויקט, כאשר המחזיקים 1 מקימים את המגדל הדרומי בדרך של קבוצת רכישה והמחזיקה 2 מקימה את המגדל הצפוני באופן יזמי (להלן: "**הפרויקט**")

והואיל: ודורי עתרה לבית המשפט בבקשה לביטול צו העיקול וביום 16.2.2017 דחה בית המשפט את עתירת דורי והותיר את צו העיקול על כנו.

והואיל: וביום 1.2.2017, ניתנה חוודעת המחזיקים, לפיה, נכון למועד מתן ההודעה הם אינם מחזיקים ו/או חבים כספים השייכים לדורי.

והואיל: וביום 22.2.2017, במסגרת בע"ק 46177-02-17, הגישו התובעים בקשה לאישור העיקול, בין היתר כנגד המחזיקים (להלן: "**הבקשה לאישור עיקול**").

והואיל: ולאחר דין ודברים שהתנהל בין המחזיקים לבין התובעים מצהירים המחזיקים כי למרות ההסכמים שנחתמו בינה לבין דורי האחרונה למעשה אינה מבצעת בפועל, את הפרויקט להגדרתו לעיל במשך תקופה של כחצי שנה, אלא קבלני משנה שונים

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

יצחק חג'ג', עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א 67021
ס.ד. 26427

מטעמה, בהובלת חברת דניה סיבוס, ומשכך הכספים שעתידים להיות משולמים לדורי למעשה ישולמו על ידה במישרין לקבלני משנה מטעמה, בכפוף למערכת ההסכמים שנחתמו בין דורי לבין קבלני המשנה.

והואיל: והמחזיקים לקראת סיומו של הפרויקט, והצדדים הגיעו להסכמות לפיהן, המחזיקים יפקידו, לאחר שגם ניתנה הסכמה בכתב של דורי להמחאת זכות לטובתם של התובעים, סך של 3,500,000 ש"ח בחשבון נאמנות והכל במועדים ובתנאים המפורטים להלן.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המחזיקים מתחייבים כי עד ולא יאוחר מיום ה-30.6.2017 (להלן: "**המועד הקובע**"), להפקיד סך כולל של **3,500,000 ₪** (שלושה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים; להלן: "**סכום הפשרה**"), כל מחזיק בהתאם לחלקו היחסי הבא:

1.1. המחזיקה 1 תפקיד סך של **1,821,917 ₪** (במילים: מיליון שמונה מאות עשרים ואחת אלף ותשע מאות ושבעה עשר שקלים חדשים).

1.2. המחזיקה 2 תפקיד סך של **1,678,083 ₪** (במילים: מיליון שש מאות ושבעים ושמונה אלף ושמונים ושלושה שקלים חדשים).

1.3. אין באמור בסעיף כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 להלן.

2. ככל וכספים המיועדים להיות משולמים לדורי בגין תעודת גמר לפרויקט יתקבלו בידי המחזיקים מוקדם יותר מהבנק המלווה של הפרויקט, המחזיקים מתחייבים כי סכום הפשרה יופקד **מיד עם קבלת כספים אלה** מהבנק המלווה בחשבון נאמנות ייעודי ע"ש עו"ד יצחק חג'ג' (להלן: "**חשבון הנאמנות**" ו"**הנאמן**", בהתאמה) שייפתח לצורכי הסכם פשרה זה. הנהנה הינו ב"כ התובעים עו"ד איתמר כהן (להלן: "**הנהנה**").

3. תוך 7 ימים מיום החתימה על הסכם זה מתחייב עו"ד יצחק חג'ג' לפתוח את חשבון הנאמנות. העתק מאישור פתיחת חשבון בצירוף מספר החשבון יועבר לנהנה בהתאם. התובעים ישתפו פעולה בכל הדרוש, ככל שיידרש, לצורך פתיחת חשבון הנאמנות.

4. ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן, לפיה סכום הפשרה יוחזק בחשבון הנאמנות, כל עוד צו העיקול כלפי המחזיקים יהא בתוקף, עד שיינתן פס"ד בתובענה. ככל שהתובענה תתקבל וייפסק כי סכום הפשרה מגיע לתובעים יעביר הנאמן את סכום הפשרה לנהנה לא יאוחר מ-3 ימי עסקים מיום קבלת פסק הדין. ככל שהתובענה תדחה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים, יעביר הנאמן את סכום הפשרה חזרה לידי המחזיקים לאחר 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט, למעט אם התקבלה החלטה אחרת מבית המשפט בתוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט כאמור.

5. יובהר, כי ככל שעד למועד הקובע יוסר צו העיקול כלפי המחזיקים ו/או שתדחה התובענה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים – לא יופקד סכום הפשרה בחשבון הנאמנות, ולתובעים לא תהא כל טענה ו/או מענה ו/או דרישה כלפי המחזיקים.

6. ככל שלאחר המועד הקובע, יוסר צו העיקול כלפי המחזיקים, ו/או ככל שתידחה התובענה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים, מורים בזאת הצדדים לנאמן, באופן בלתי חוזר, להעביר את הכספים מחשבון הנאמנות, על פירותיהם, למחזיקים תוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט, למעט אם התקבלה החלטה אחרת מבית המשפט בתוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט כאמור.

7. המחזיקים מתחייבים, באופן בלתי חוזר, לרבות לאחר שנתקבלה המחאת זכות מדורי אל המחזיקים, כי זכויות התובעים בסכום הפשרה כהגדרתו לעיל, קודמת לכל זכות שיש

קבוצת תג'ג' מגדלי הא
ת.ד. 6
יצחק חג'ג', עו"ד
מרכז עזריאלי 1, תל אביב 67021
מ.ר. 26427

להם, (לרבות אך לא רק: ניכוי, קיזוז, המחאה, פיצוי או כל תרופה אחרת מכל מין וסוג שהוא), בין שזאת קיימת ובין שזאת תהיה קיימת בעתיד, שיש למחזיקים ו/או למי מטעמם כלפי דורי וזכויות התובעים בסכום הפשרה מהווה איזון מוסכם בין האינטרסים שיש לצדדים.

8. כמו כן, המחזיקים מוותרים בזאת באופן סופי ומוחלט על כל טענה מכל מין וסוג שהוא כנגד התובעים, לרבות אך לא בקשר עם עיכוב, ככל שנגרם, לפרויקט, נזקים במסירת הפרויקט או תעודת גמר וכיו"ב. כמו כן המחזיקים מתחייבים שלא לעתור לבית המשפט לביטול צו העיקול, מכל סיבה שהיא.

9. מיד עם קבלת תוקף של פס"ד ע"י ביהמ"ש להסכם זה, יהיו המחזיקים רשאים וחופשיים להעביר כל תשלום על פי הסכם הבניה עם דורי על כל תוספותיו, ישירות לדורי ו/או לכל גורם אחר בהתאם להנחייתה של דורי, ללא כל הגבלה ו/או מניעה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד התובעים, ומבלי שהדבר ייחשב להפרת צו העיקול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבות המחזיקים להעביר לחשבון הנאמנות את סכום הפשרה עד ולא יאוחר מיום 30.6.17 כאמור בסעיף 1 לעיל או במועד מוקדם יותר כמפורט בסעיף 2 לעיל.

10. כמו כן, במעמד חתימת הסכם זה התובעים מתחייבים לא להטיל כל עיקול נוסף אצל המחזיקים ביחס לפרויקט כהגדרתו לעיל.

11. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזאת, כי בכפוף להתחייבות המחזיקים כלפי התובעים כאמור בסעיף 7 לעיל, הסכם פשרה זה אינו גורע מכל טענה ו/או זכות שיש למחזיקים ו/או מי מהם כלפי דורי וכי ההסדר נשוא הסכם פשרה זה נועד אך ורק כדי לפתור את המצוקה שנוצרה באתר הבניה והחשש להפסקת העבודות בפרויקט.

12. הסכם זה יוגש לאישור בית המשפט בתיק הבקשה לאישור עיקול ותוקפו מותנה בקבלת תוקף של פס"ד ע"י ביהמ"ש.

13. אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מכל טענה שיש לתובעים כלפי דורי או ויתור או הודאה כלשהי והסכם פשרה זה נעשה עם המחזיקים שבכותרת לפנים משורת הדין ובשים לב לאיזון בין זכויות התובעים מצד אחד וזכויות המחזיקים מצד שני.

לראיה באו הצדדים על חתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

התובעים | **המחזיקים**

קבוצת חברי מגדלי אדריאנה בע"מ
ח.פ. 51453[illegible]

א. דורי בניה בע"מ
יצחק חג'ג', עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א 67021
מ.ר. 26427[illegible]

נספח 44

הסכם מיום 6.3.17 שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בקשר עם העיקול

הסכם פשרה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 7 בחודש מרץ 2017

ב י ן:

שפילמן ואח' כמפורט בבקשת אישור העיקול בע"ק 46177-02-17
באמצעות משרד עו"ד איתמר כהן ושות',
ממגדל משה אביב (קומה 53)
רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת-גן 5252007
טל': 03-6092221; פקס: 03-6092226
(להלן: "**התובעים**")

מצד אחד;

ל ב י ן:

1. **קבוצת הרכישה המקימה בחלק בחלק הדרומי של המקרקעין הידועים כחלקה 19 בגוש 7101;**
באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:
1. **יהודה מזרחי ת.ז. 055744502**
2. **ניר אנגל ת.ז. 025428681**
3. **עידו יהודה חג'ג' ת.ז. 032004301**

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה ובאמצעות ב"כ משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב

2. **קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, מ.ח. 514559046**
ע"י ב"כ חג'ג' בוכניק ויינשטיין ושות' משרד עורכי דין
מרח' מנחם בגין 132 תל אביב, המגדל העגול קומה 32
טלפון: 03-6081733; פקס: 03-6081732

(להלן: "**המחזיקים** ")

מצד שני;

הואיל: התובעים שבכותרת הגישו לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תובענה כנגד א. דורי בנייה בע"מ, ח.פ. 512660341 בצירוף בקשה לעיקולים זמניים (ת"א 32905-01-17) (להלן: "**התובענה**" "**דורי**" בהתאמה")

והואיל: ביום 15.1.2017, התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי, לפיה ניתן צו עיקול על סך 8,891,633 (להלן: "**צו העיקול**") אשר יחול על עשרה מחזיקים, וביניהם גם על המחזיקים שבכותרת.

והואיל: המחזיקים מבצעים, כל אחד בנפרד, פרויקט בנייה המכונה "מגדלי הארבעה", כל אחד מהם באמצעות בנק מלווה מטעמו לפרויקט, כאשר המחזיקים 1 מקימים את המגדל הדרומי בדרך של קבוצת רכישה והמחזיקה 2 מקימה את המגדל הצפוני באופן יזמי (להלן: "**הפרויקט**")

והואיל: ודורי עתרה לבית המשפט בבקשה לביטול צו העיקול וביום 16.2.2017 דחה בית המשפט את עתירת דורי והותיר את צו העיקול על כנו.

והואיל: וביום 1.2.2017, ניתנה הודעת המחזיקים, לפיה, נכון למועד מתן ההודעה הם אינם מחזיקים ו/או חבים כספים השייכים לדורי.

והואיל: וביום 22.2.2017, במסגרת בע"ק 46177-02-17, הגישו התובעים בקשה לאישור העיקול, בין היתר כנגד המחזיקים (להלן: "**הבקשה לאישור עיקול**").

והואיל: ולאחר דין ודברים שהתנהל בין המחזיקים לבין התובעים מצהירים המחזיקים כי למרות ההסכמים שנחתמו ביניהם לבין דורי האחרונה למעשה אינה מבצעת בפועל, את הפרויקט כהגדרתו לעיל במשך תקופה של כחצי שנה, אלא קבלני משנה שונים

יצחק חג'ג' עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א 67021
מ.ר. 26427

קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ח.פ. 514559046

מטעמה, בהובלת חברת דניה סיבוס, ומשכך הכספים שעתידים להיות משולמים לדורי למעשה ישולמו על ידה במישרין לקבלני משנה מטעמה, בכפוף למערכת ההסכמים שנחתמו בין דורי לבין קבלני המשנה.

והואיל: והמחזיקים לקראת סיומו של הפרויקט, והצדדים הגיעו להסכמות לפיהן, המחזיקים יפקידו, לאחר שגם ניתנה הסכמה בכתב של דורי להמחאת זכות לטובתם של התובעים, סך של 3,500,000 ש"ח בחשבון נאמנות והכל במועדים ובתנאים המפורטים להלן.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המחזיקים מתחייבים כי עד ולא יאוחר מיום ה-30.6.2017 (להלן: "**המועד הקובע**"), להפקיד סך כולל של **3,500,000** ₪ (שלושה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים; להלן: "**סכום הפשרה**"), כל מחזיק בהתאם לחלקו היחסי הבא:

1.1. המחזיקה 1 תפקיד סך של **1,821,917** ₪ (במילים: מיליון שמונה מאות עשרים ואחת אלף ותשע מאות ושבעה עשר שקלים חדשים).

1.2. המחזיקה 2 תפקיד סך של **1,678,083** ₪ (במילים: מיליון שש מאות ושבעים ושמונה אלף ושמונים ושלושה שקלים חדשים).

1.3. אין באמור בסעיף כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 להלן.

2. ככל וכספים המיועדים להיות משולמים לדורי בגין תעודת גמר לפרויקט יתקבלו בידי המחזיקים מוקדם יותר מהבנק המלווה של הפרויקט, המחזיקים מתחייבים כי סכום הפשרה יופקד **מיד עם קבלת כספים אלה** מהבנק המלווה בחשבון נאמנות ייעודי ע"ש עו"ד יצחק חג'ג' (להלן: "**חשבון הנאמנות**" ו"**הנאמן**", בהתאמה) שייפתח לצורכי הסכם פשרה זה. הנהנה הינו ב"כ התובעים עו"ד איתמר כהן (להלן: "**הנהנה**").

3. תוך 7 ימים מיום החתימה על הסכם זה מתחייב עו"ד יצחק חג'ג' לפתוח את חשבון הנאמנות. העתק מאישור פתיחת חשבון בצירוף מספר החשבון יועבר לנהנה בהתאם. התובעים ישתפו פעולה בכל הדרוש, ככל שיידרש, לצורך פתיחת חשבון הנאמנות.

4. ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן, לפיה סכום הפשרה יוחזק בחשבון הנאמנות, כל עוד צו העיקול כלפי המחזיקים יהא בתוקף, עד שיינתן פס"ד בתובענה. ככל שהתובענה תתקבל וייפסק כי סכום הפשרה מגיע לתובעים יעביר הנאמן את סכום הפשרה לנהנה לא יאוחר מ-3 ימי עסקים מיום קבלת פסק הדין. ככל שהתובענה תדחה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים, יעביר הנאמן את סכום הפשרה חזרה לידי המחזיקים לאחר 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט, למעט אם התקבלה החלטה אחרת מבית המשפט בתוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט כאמור.

5. יובהר, כי ככל שעד למועד הקובע יוסר צו העיקול כלפי המחזיקים ו/או שתדחה התובענה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים – לא יופקד סכום הפשרה בחשבון הנאמנות, ולתובעים לא תהא כל טענה ו/או מענה ו/או דרישה כלפי המחזיקים.

6. ככל שלאחר המועד הקובע, יוסר צו העיקול כלפי המחזיקים, ו/או ככל שתידחה התובענה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים, מורים בזאת הצדדים לנאמן, באופן בלתי חוזר, להעביר את הכספים מחשבון הנאמנות, על פיקותיהם, למחזיקים תוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט, למעט אם התקבלה החלטה אחרת מבית המשפט בתוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט כאמור.

7. המחזיקים מתחייבים, באופן בלתי חוזר, לרבות לאחר שנתקבלה המחאת זכות מדורי אל המחזיקים, כי זכויות התובעים בסכום הפשרה כהגדרתו לעיל, קודמת לכל זכות שיש

יצחק חג'ג', עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א 67021
מ.ר. 26427

קבוצת הנדל"ן מגדלי האופנה בע"מ
ח.פ. 514396045

להם, (לרבות אך לא רק: ניכוי, קיזוז, המחאה, פיצוי או כל תרופה אחרת מכל מין וסוג שהוא), בין שזאת קיימת ובין שזאת תהיה קיימת בעתיד, שיש למחזיקים ו/או למי מטעמם כלפי דורי וזכויות התובעים בסכום הפשרה מהווה איזון מוסכם בין האינטרסים שיש לצדדים.

8. כמו כן, המחזיקים מוותרים בזאת באופן סופי ומוחלט על כל טענה מכל מין וסוג שהוא כנגד התובעים, לרבות אך לא בקשר עם עיכוב, ככל שנגרם, לפרויקט, נזקים במסירת הפרויקט או תעודת גמר וכיו"ב. כמו כן המחזיקים מתחייבים שלא לעתור לבית המשפט לביטול צו העיקול, מכל סיבה שהיא.

9. מיד עם קבלת תוקף של פס"ד ע"י ביהמ"ש להסכם זה, יהיו המחזיקים רשאים וחופשיים להעביר כל תשלום על פי הסכם הבניה עם דורי על כל תוספותיו, ישירות לדורי ו/או לכל גורם אחר בהתאם להנחייתה של דורי, ללא כל הגבלה ו/או מניעה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד התובעים, ומבלי שהדבר ייחשב להפרת צו העיקול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבות המחזיקים להעביר לחשבון הנאמנות את סכום הפשרה עד ולא יאוחר מיום 30.6.17 כאמור בסעיף 1 לעיל או במועד מוקדם יותר כמפורט בסעיף 2 לעיל.

10. כמו כן, במעמד חתימת הסכם זה התובעים מתחייבים לא להטיל כל עיקול נוסף אצל המחזיקים ביחס לפרויקט כהגדרתו לעיל.

11. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזאת, כי בכפוף להתחייבות המחזיקים כלפי התובעים כאמור בסעיף 7 לעיל, הסכם פשרה זה אינו גורע מכל טענה ו/או זכות שיש למחזיקים ו/או מי מהם כלפי דורי וכי ההסדר נשוא הסכם פשרה זה נועד אך ורק כדי לפתור את המצוקה שנוצרה באתר הבניה והחשש להפסקת העבודות בפרויקט.

12. הסכם זה יוגש לאישור בית המשפט בתיק הבקשה לאישור עיקול ותוקפו מותנה בקבלת תוקף של פס"ד ע"י ביהמ"ש.

13. אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מכל טענה שיש לתובעים כלפי דורי או ויתור או הודאה כלשהי והסכם פשרה זה נעשה עם המחזיקים שבכותרת לפנים משורת הדין ובשים לב לאיזון בין זכויות התובעים מצד אחד וזכויות המחזיקים מצד שני.

לראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

קבועת [illegible]

המחזיקים

התובעים

יצחק חג'ג' עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א
מ.ר. 20427

בבית משפט המחוזי
בתל אביב-יפו

ת.א. 46177-02-17

בעניין:

שפילמן שלומית, ועוד 62 אח'
כולם באמצעות משרד עו"ד איתמר כהן ושות'
מגדל משה אביב (קומה 53)
רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
טל: 03-6092221 ; פקס: 03-6092226

-המבקשים-

- נ ג ד -

1. **קבוצת הרבישה המקימה בחלק הדרומי של המקרקעין הידועים כחלקה 19, גוש 7101 באמצעות חברי נציגות ה"ת יהודה מזרחי, ניר אנגל ועידו יהודה חג'ג'**

2. **קבוצת חג'ג מגדלי הארבעה בע"מ, ח.פ. 514559046**

שניהם באמצעות משרד עו"ד חג'ג' בוכניק ויינשטיין ושות'
דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101
טל: 03-6081733 ; פקס: 03-6081732

3. **קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, ח.פ. 520039660**
רחוב ירושלים 34, רעננה 4310801

4. **ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512198490**

-המשיבות-
-המחזיקות-

ן ו/או אח'

כמבוקש.

-המשיבות הפורמאלית-
-הנתבעת-

החלטה
08/03/2017
בקשה 1 בתיק 46177-02-17
רש' נפתלי שילה

הודעה על השלמת פערים בין המבקשים למשיבות 1 – 2
ובקשה למתן תוקף של פס"ד

ואלו נימוקי הבקשה:

1. המבקשים והמשיבות 1 – 2 מתכבדות להודיע לבית המשפט הנכבד כי הם הגיעו להסכם פשרה.

העתק מהסכם הפשרה כפי שנחתם ע"י ב"כ הצדדים ביום 7.3.2017, מצ"ב **כנספח 1**

2. בהתאם למוסכם בין הצדדים, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן תוקף של פס"ד להסכם.

3. למען הסר כל ספק, ובהעדר כל הודעה אחרת, החליכים בין המבקשים לבין המשיבות 3 – 4 ימשכו כסדרם.

איתמר כהן, עו"ד
משרד עו"ד איתמר כהן ושות'
ב"כ המבקשים

מטעמת, בחובלת חברת דניה סיבוס, ומשכך הכספים שעתידים להיות משולמים לדורי למעשה ישולמו על ידה במישרין לקבלני משנה מטעמת, בכפוף למערכת ההסכמים שנחתמו בין דורי לבין קבלני המשנה.

והואיל: והמחזיקים לקראת סיומו של הפרויקט, והצדדים חגיעו להסכמות לפיהן, המחזיקים יפקידו, לאחר שגם ניתנה הסכמה בכתב של דורי להמחאת זכות לטובתם של התובעים, סך של 3,500,000 ש"ח בחשבון נאמנות ותכל במועדים ובתנאים המפורטים להלן.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המחזיקים מתחייבים כי עד ולא יאוחר מיום ה-30.6.2017 (להלן: "**המועד הקובע**"), להפקיד סך כולל של **₪ 3,500,000** (שלושה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים; להלן: "**סכום הפשרה**"), כל מחזיק בחתאם לחלקו היחסי חבא:

1.1. תמחזיקה 1 תפקיד סך של **₪ 1,821,917** (במילים: מיליון שמונה מאות עשרים ואחת אלף ותשע מאות ושבעה עשר שקלים חדשים).

1.2. המחזיקה 2 תפקיד סך של **₪ 1,678,083** (במילים: מיליון שש מאות ושבעים ושמונה אלף ושמונים ושלושה שקלים חדשים).

1.3. אין באמור בסעיף כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 להלן.

2. ככל וכספים המיועדים להיות משולמים לדורי בגין תעודת גמר לפרויקט יתקבלו בידי המחזיקים מוקדם יותר מהבנק המלווה של הפרויקט, המחזיקים מתחייבים כי סכום הפשרה יופקד **מיד עם קבלת כספים אלה** מהבנק המלווה בחשבון נאמנות ייעודי ע"ש עו"ד יצחק חגיגי (להלן: "**חשבון הנאמנות**" ו"**הנאמן**", בהתאמה) שייפתח לצורכי הסכם פשרה זה. הנחנה חינו ב"כ התובעים עו"ד איתמר כהן (להלן: "**הנהנה**").

3. תוך 7 ימים מיום החתימה על הסכם זה מתחייב עו"ד יצחק חגיגי לפתוח את חשבון הנאמנות. העתק מאישור פתיחת חשבון בצירוף מספר החשבון יועבר לנהנה בהתאם. התובעים ישתפו פעולה בכל הדרוש, ככל שיידרש, לצורך פתיחת חשבון הנאמנות.

4. ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן, לפיה סכום הפשרה יוחזק בחשבון הנאמנות, כל עוד צו העיקול כלפי המחזיקים יהא בתוקף, עד שיינתן פס"ד בתובענה. ככל שהתובענה תתקבל וייפסק כי סכום הפשרה מגיע לתובעים יעביר הנאמן את סכום הפשרה לנהנה לא יאוחר מ-3 ימי עסקים מיום קבלת פסק הדין. ככל שהתובענה תדחה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים, יעביר הנאמן את סכום הפשרה חזרה לידי המחזיקים לאחר 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט, למעט אם התקבלה החלטה אחרת מבית המשפט בתוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט כאמור.

5. יובהר, כי ככל שעד למועד הקובע יוסר צו העיקול כלפי המחזיקים ו/או שתדחה התובענה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים – לא יופקד סכום הפשרה בחשבון הנאמנות, ולתובעים לא תהא כל טענה ו/או מענה ו/או דרישה כלפי המחזיקים.

6. ככל שלאחר המועד הקובע, יוסר צו העיקול כלפי המחזיקים, ו/או ככל שתידחה התובענה ו/או שיקבע על ידי בית המשפט כי סכום הפשרה אינו מגיע לתובעים, מורים בזאת הצדדים לנאמן, באופן בלתי חוזר, להעביר את הכספים מחשבון הנאמנות, על פיקדונותיהם, למחזיקים תוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט, למעט אם התקבלה החלטה אחרת מבית המשפט בתוך 14 ימים מיום קבלת החלטת בית המשפט כאמור.

7. המחזיקים מתחייבים, באופן בלתי חוזר, לרבות לאחר שנתקבלה המתאונות מדרי אל ולמחזיקים, כי זכויות התובעים בסכום הפשרה כהגדרתו לעיל, קודמת לכל זכות שיש

יצחק חגיגי, עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א
מ.ר. 20427

איתמר כהן, עו"ד מ.ר. 50632
מגדל משה אביב (קומה 53)
רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007

קבוצת תגי בונדלי האריזה בע"מ
ח.פ. 514556345

לחם, (לרבות אך לא רק: ניכוי, קיזוז, חמחאה, פיצוי או כל תרופה אחרת מכל מין וסוג שהוא), בין שזאת קיימת ובין שזאת תהיה קיימת בעתיד, שיש למחזיקים ו/או למי מטעמם כלפי דורי וזכויות התובעים בסכום הפשרה מהוות איזון מוסכם בין האינטרסים שיש לצדדים.

8. כמו כן, המחזיקים מוותרים בזאת באופן סופי ומוחלט על כל טענה מכל מין וסוג שהוא כנגד התובעים, לרבות אך לא בקשר עם עיכוב, ככל שנגרם, לפרויקט, נזקים במסירת חפרויקט או תעודת גמר וכיו"ב. כמו כן המחזיקים מתחייבים שלא לעתור לבית המשפט לביטול צו הפיקול, מכל סיבת שהיא.

9. מיד עם קבלת תוקף של פסי"ד ע"י ביהמ"ש להסכם זה, יחיו המחזיקים רשאים וחופשיים להעביר כל תשלום על פי הסכם הבניה עם דורי על כל תוספותיו, ישירות לדורי ו/או לכל גורם אחר בהתאם להנחייתה של דורי, ללא כל הגבלת ו/או מניעה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד התובעים, ומבלי שהדבר ייחשב להפרת צו הפיקול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבות המחזיקים להעביר לחשבון הנאמנות את סכום הפשרה עד ולא יאוחר מיום 30.6.17 כאמור בסעיף 1 לעיל או במועד מוקדם יותר כמפורט בסעיף 2 לעיל.

10. כמו כן, במעמד חתימת הסכם זה התובעים מתחייבים לא לחטיל כל עיקול נוסף אצל המחזיקים ביחס לפרויקט כחגדרתו לעיל.

11. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזאת, כי בכפוף להתחייבות המחזיקים כלפי התובעים כאמור בסעיף 7 לעיל, הסכם פשרה זה אינו גורע מכל טענה ו/או זכות שיש למחזיקים ו/או מי מהם כלפי דורי וכי התסדר נשוא הסכם פשרה זה נועד אך ורק כדי לפתור את המצוקה שנוצרה באתר הבניה והחשש להפסקת העבודות בפרויקט.

12. חסכם זה יוגש לאישור בית המשפט בתיק הבקשה לאישור עיקול ותוקפו מותנה בקבלת תוקף של פסי"ד ע"י ביהמ"ש.

13. אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מכל טענה שיש לתובעים כלפי דורי או ויתור או הודאה כלשהי וחסכם פשרה זה נעשה עם המחזיקים שבכותרת לפנים משורת הדין ובשים לב לאיזון בין זכויות התובעים מצד אחד וזכויות המחזיקים מצד שני.

לראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

קבוצת [illegible]

המחזיקים

התובעים

נספח 45

החוזה המקורי של גינדי הייטס

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ ביצוע
רח' המסופים 1, א.ת. הרצליה פיתוח
ת"ד 12162 מיקוד 46733
טל' 09-9705530 פקס' 09-9705533
http://www.dori.co.il
E-mail: engineering@dori.co.il

חוזה

גינדי הייטס

תוכן עניינים

1. הגדרות ופירושים
2. מהות החוזה
3. נספחים
4. פיקוח
5. הצהרות הקבלן
6. ציות לדין
7. שכר החוזה והגשת חשבונות
8. הצמדה
9. הגשת חשבונות ותשלומים
10. ערבויות
11. לוח זמנים, שלבי ביצוע ודווח
12. הסבת החוזה וקבלני משנה
13. ביצוע העבודה
14. שמירה, השגחה ובטיחות
15. אחריות לנזקים
16. ביטוח
17. עובדים
18. אמצעים
19. חומרים וטיב הביצוע
20. סימון
21. תוכניות, יומנים ושמירת מסמכים
22. שינויים, הוספות והפחתות
23. הפסקת העבודות
24. סלוק יד הקבלן
25. ניקוי העבודות ופינוי האתר
26. מסירת העבודות ותעודת גמר
27. בדק
28. סיום החוזה
29. הפרה ותרופות
30. הושמט.
31. פטנטים, מדגמים, זכויות יוצרים וכו'
32. סודיות
33. שונות
34. הודעות

נספחים – כמפורט בסעיף 3.1 לחוזה

א. דורון
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

65425

חוזה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 24/10 שנת 2006

בין: **ג'י. אל. איי. גינדי החזקות רמת-גן, שותפות מוגבלת** (שותפות מס' 550211049)
כתובת: ממגדלי עזריאלי, המגדל העגול קומה 34 תל אביב
(להלן: "**המזמין**")

מצד אחד;

לבין: **א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ** (ח.צ. 52-003966-00)
כתובת: רח' המנופים 1 הרצליה
(להלן - "**הקבלן**")

מצד שני;

הואיל: והמזמין מתעתד להקים פרויקט הכולל, בין היתר שני בניינים מגורי יוקרה, בני 96 יחידות דיור כ"א, אשר יבנו בחינף אחד או בשני שלבים, כאשר בשלב א' מתוכנן להבנות בניין מס' 1 וכן החניון (לרבות יסודות בנין מס' 2) והלובי שישרתו את שני הבניינים ובשלב ב' מתוכנן להבנות בנין מס' 2, הכל לרבות שטחים ציבוריים, לרבות חניות, חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים, חצרות, גינות, מעברים וכיוצ"ב, על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 224 וחלקות 225, 226, 227 ו- 228 בגוש 6109 המצויים ברח' הגלעד 4/היוזמה 3, רמת-גן (להלן: "**המגרש**"), הכל כמפורט בחוזה זה להלן;

והואיל: והמזמין הוציא היתר בניה לבניית הפרוייקט המצורף כנספח "כ" להסכם זה;

והואיל: והמזמין מבקש לבנות את הפרויקט והבניינים ולפתח את המגרש, כפי שיוגדר להלן, ומעונין למסור לקבלן את הביצוע, הניהול והתאום של העבודות כהגדרתן להלן, והקבלן מסכים לקבל על עצמו את הביצוע, הניהול והתאום של העבודות, והכל בכפוף לתנאי חוזה זה להלן;

והואיל: והקבלן מצהיר כי הינו קבלן עצמאי, רשום כדין ברשם הקבלנים בסווג הדרוש לביצוע העבודות נשוא חוזה זה, וכי הוא בעל כושר ביצוע, ידע, מומחיות, כח האדם, האמצעים הכספיים והטכניים והנסיון לביצוע העבודות נשוא חוזה זה והשלמתן בטיב וברמה מעולים, ובלוח הזמנים הקבוע בחוזה זה;

והואיל: והקבלן, לאחר שבדק ולמד היטב את המגרש וסביבתו, את דרישות המזמין, אדריכל הפרויקט, מהנדס הפרויקט ויתר מתכנני הפרויקט, את התמורה אותה מוכן המזמין לשלם, ואת התוכניות, המפרטים ותכניות השיווק המצורפים להסכם, מעוניין לבצע את העבודה, על-פי תנאי חוזה זה להלן, והוא מודע היטב לדרישות המזמין בדבר טיב העבודה ואופני ביצועה - בכלל ובדבר לוח הזמנים הדרוש לביצועה בפרט;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>הגדרות ופירושים</u>**

1.1 לביטויים הבאים יהיה הפירוש הנקוב בצידם:

ג'י.אל.איי. גינדי החזקות רמת גן
שותפות מוגבלת ח.צ. 55-021104

א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

"ההסכם" או "החוזה" -	חוזה זה על נספחיו וכל מסמך שהוסכם ו/או שיוסכם עליו בכתב כי יהווה חלק מהחוזה, אף אם לא צורף פיזית לחוזה, וכל מסמך שיצורף ע"י הצדדים כנספח לחוזה בכל מועד שהוא ובלבד שמסמכים אלו נחתמו ע"י הצדדים לחוזה.
"המזמין"	ג'י. אל. איי. גינדי החזקות רמת-גן, שותפות מוגבלת, ולרבות כל מורשה מטעמו שיורשה בכתב על ידו למטרות החוזה או חלק ממנו.
"הקבלן"	א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ ולרבות מנהל העבודה ו/או מהנדס האתר כהגדרתם בסעיף 17.2 ו- 17.1 להלן ו/או כל נציג או מורשה של הקבלן ולרבות כל קבלן משנה הפועל בשמו או עבורו.
"קבלן משנה"	מי שמבצע עבודה כל שהיא באתר עפ"י התקשרות בינו לבין הקבלן, ובלבד שהתקשרות זו אושרה בכתב על ידי המזמין ו/או המפקח (כאמור בסעיף 12.3 להלן פסקה שניה), ובלבד שהינו קבלן רשום כדין המורשה לביצוע העבודות נשוא ההתקשרות.
"הפרויקט"	הפרויקט שיבנה על המגרש בהתאם לחוזה זה, הכולל, בין השאר, שני בניינים ובהם 192 יחידות דיור וכן שטחים ציבוריים, שטחי שירות, חצרות, חניות, מחסנים וכיוצ"ב;
"המפקח"	נציג המזמין ו/או מי שימונה בנוסף לו או במקומו על ידי המזמין, אם וככל שימונה, לצורך פיקוח מטעם המזמין על ביצוע העבודות וקיום הוראות חוזה זה ע"י הקבלן. בכל מקום בחוזה זה שמופיע המפקח הכוונה למפקח ו/או למזמין עצמו (המזמין רשאי שלא למנות מפקח, אלא למלא את תפקיד המפקח בעצמו ובמקרה כזה יהיו למזמין כל הסמכויות הנתונות למפקח על פי חוזה זה).
"האדריכל"	אדריכל הפרויקט, אשר ימונה ע"י המזמין, או מי שיבוא במקומו מטעם המזמין מפעם לפעם.
"המתכננים"	היועצים אשר מונו ע"י המזמין, עובר לחתימת החוזה, לצורך תכנון הפרויקט.
"מתכנני הקבלן"	היועצים אשר מונו ו/או ימונו ע"י הקבלן, לצורך תכנון הפרויקט ואשר יועסקו על חשבון ועל אחריות הקבלן. מובהר בזאת כי במסגרת זו יכלל גם כל יועץ שנדרש לביצוע העבודה ואשר אינו נכלל בהגדרת המתכננים.
"הבנק המלווה"	בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל בנק אחר עמו יתקשר המזמין.
"מפרטים"	מפרט הביצוע שיצורף לחוזה זה (נספח יב' בכללותו) לרבות כל שינוי שייערך בו וכן מפרטי המכר המצורפים (נספח ט' בכללותו) ושיצורפו לחסכמי המכר שבין המזמין לדיירים (לרבות שינויים ותוספות ככל שסוכמו בין המזמין לבין הדיירים), וכן המפרט הבין - משרדי הידוע כ"ספר הכחול" וכן עיקרי מפרט טכני המפורטים בנספח ט'. מפרטי המכר והספר הכחול מחייבים את הקבלן לכל דבר וענין כחלק בלתי נפרד מהחוזה אף שאינם מצורפים לחוזה ויש לראותם לכל דבר וענין כחלק בלתי נפרד מחוזה זה, כאילו צורפו לו בפועל. הקבלן מצהיר כי עיין במפרטי המכר של הדיירים ככל שהם צורפו לחוזה זה וכי הוא מכיר היטב את הוראות הספר הכחול וכי ברשותו העתקים שלהם.
"תוכניות"	התוכניות המצורפות לחוזה ו/או התוכניות לביצוע העבודות אשר תצורפנה ו/או תשוננה בעתיד בהתאם לצרכי התכנון של הפרויקט. למען הסר ספק מובהר כי ביום תתימת החוזה לא ימסרו כל תוכניות ביצוע העבודה מכל סוג שהוא ותוכניות אלו לכשיוכנו, יחשבו כחלק בלתי נפרד מנספח חוזה זה.

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

"העבודות"- הביצוע, הניהול ותאום התכנון של כל העבודות מכל מין וסוג שהוא הנדרשות להשלמה המוחלטת של בניית והקמת כל הפרויקט, על כל הכלול בו, לרבות כל אחד מהבניינים, השטחים הציבוריים, החצרות, המחסנים, שטחים פרטיים פתוחים ו/או סגורים לרבות אך לא רק בניית דירה לדוגמא, דירה טיפוסית ולובי קומה טיפוסית עפ"י היתר, גידור האתר ואחזקתו השוטפת במהלך כל תקופת הבניה, וכן כל העבודות הנחוצות להבאת הפרויקט והמגרש על כל פרטיהם ופיתוח החצרות למצב בו הם יהיו תואמים בצורה מוחלטת להיתר, לתכניות, למפרטים, לרבות כל תוכניות המכר והיתרי הבניה, לדרישות עירית רמת-גן והועדה המקומית לתכנון ולבניה וכל רשות אחרת בקשר עם בניית והקמת הפרויקט וכל הנובע מכך, כפי שתהיינה מעת לעת, לתקנים המחייבים, לדרישות הדין השונות החלות בכל הקשור לבניה והקמה של הבניינים (בכפוף לסעיף 22.17 פסקה שניה להלן), הדירות, הרכוש המשותף, המגרש והמסכמים עם הדיירים, לדרישות האדריכל והמתכננים בנוגע לשינויים בתוכניות, לרבות ביצוע כל עבודות השלד והגמר וכן תשלום כל ההוצאות הכרוכות בקבלת האשורים הנדרשים לגמר ופיתוח ולרבות קבלת "טופס 4" (ובלבד שהם נדרשים בקשר עם בניית והקמת הפרויקט וכל הנובע מכך) וכל אישור שיידרש בקשר עם הבניה וההקמה לאיכלוס הפרויקט ו/או להשלמתו הסופית והמלאה, ולרבות ביצוע מסירת הדירות והשטחים הציבוריים לרוכשים או למזמין לפי דרישת המזמין, וקבלת תעודות גמר באופן מושלם סופי ומלא (למעט הוצאות או עניינים שהוטלו על המזמין בהסכם במפורש), והכל בשיטת "עד מפתח" ("Turn key project") הכולל גם גמר ופיתוח החצר, מגרשי החניה, ויתר עבודות הפיתוח בתחום המגרש, עבודות פיתוח הכביש, העבודות המפורטות בנספחי השינויים של הרוכשים נספח ט', והכל כולל השלמת כל האמור לשביעות רצון המזמין ובהתאם לתכניות, למפרטים ולהסכמים המצורפים ו/או המוזכרים בחוזה זה ובנספחיו ובהתאם להוראות חוזה זה, וביצוע מלא ומושלם של עבודות הבדק בתקופות הבדק והאחריות כמפורט בחוזה זה להלן.

בנוסף, מובהר כי העבודות יכללו הן את תאום התכנון כהגדרתו להלן והן את הטיפול מול רשויות שונות כגון: העירייה, חתימה כ"אחראי לביצוע" ו"אחראי לבקורת" (לענין "אחראי לביקורת" – ביחס לעניינים שנושאם ביצוע העבודה וכן כפי שנהוג ומקובל לדרוש מקבלן מבצע בפרויקטים דומים אחרים) , חתימה על דיווחי מדידה שידרשו ע"י העירייה, חצבת אחראי על ביצוע שלד הבנין, טיפול ואחריות להוצאת טופס 2, 4 ו- 5 עפ"י דרישות העירייה וטיפול מול חברת החשמל, אך למעט עניינים שהוטלו על המזמין ככל שהוטלו במסגרת ההסכם.

מובהר בזאת, כי ההוצאות שיחולו על הקבלן אינן כוללות את ההוצאות והתשלומים שיחולו על המזמין, ושהינן על פי סעיף 7.1.6 להלן.

"תאום התכנון" תאום התכנון של כלל העבודות, המפרטים והאחריות לתאום בין כל גורמי התכנון, האדריכל, מתכנני הקבלן והמתכננים וכן אחריות לתאום בין התכניות השונות בינן לבין עצמן והתאמתן לתכנית האדריכלית ולהיתר הבניה, תאום הגשת התוכניות השונות במועדן, ותאום בין כל תכניות העבודה לבין עצמן וכן בדיקת התאמתן של כל התכניות לתקנים המחייבים ולהוראות כל דין (בכפוף לאמור בסעיפים 3.2 ו- 4.10), תאום לו"ז בין כל גורמי התכנון ובין כל גורמי הביצוע, לרבות קבלני המשנה וקבלת תוכניות במועד באופן שלא יגרם עיכוב בלו"ז הבניה. הקבלן יהא אחראי בלעדית לתאום התכנון בפרויקט כפוף לסעיפים 3.2 ו- 4.10.

א. דורון ו. כ.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

"חומרים"	החומרים, המוצרים, הציוד, המערכות, האביזרים והמתקנים המיועדים להיות חלק מהעבודות כפי מצבם בכל עת בין מוגמרים ובין בלתי מוגמרים.
"אמצעים"	הציוד, הכלים, המבנים, הפיגומים, המתקנים וכל יתר הנדרש לביצוע העבודות או שישמש לביצוען ואינו נכלל בעבודות ו/או בחומרים.
"תקופת העבודות"-	החל ממתן צו התחלת עבודה לפי סעיף 11.1 ועד לתאריך מסירת העבודות כהגדרתו בסעיף 26 להלן.
"לוח הזמנים"	-כמפורט בנספח א'.
"מדד"	כהגדרתו בנספח ג', אלא אם נקבע באופן ספציפי מדד אחר.
"הדין"	לרבות תקנות, צווים של בית משפט ו/או רשות מוסמכת, תקנות עזר, הוראות נוהל, תקנים, צווים מינהליים, הלכות פסוקות וכל הוראת רשות מוסמכת.
"דייר", "רוכש" או "משתכן" -	כל אחד מרוכשי הדירות בפרויקט ו/או חליפיהם.
"העירייה"	עיריית רמת-גן ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, לפי הענין.
"מחירון שינויי דיירים"	מחירון שינויים המצורף כנספח י' לחוזה זה כפי שיסוכם בין המזמין לקבלן ויצורף לאחר חתימת הסכם זה. ככל ששינוי כלשהו אינו מפורט במחירון המצורף כנספח י' לחוזה, אזי מחיר השינוי יהיה על פי מחירוני שינויי דיירים בפרויקטים הסמוכים לפרויקט. ככל שמחיר השינוי לא יפורט אף במחירוני שינויי דיירים בפרויקטים סמוכים כאמור, עלות השינויים (ללא רווח או תקורות) יקבע עפ"י ממוצע של 3 (שלוש) הצעות עלות (ללא רווח או תקורות) שיוצגו למזמין ולקבלן ע"י שלושה קבלני בנין שאינם קשורים למי מהצדדים, בתוספת 20% רווח קבלני.
"מחירון שינויי המזמין" -	המחיר שיתקבל לאחר הפחתת 15% ממחירון שינויי דיירים, כהגדרתו לעיל. במקרה של הפחתה ו/או צמצום ו/או ביטול בהיקף העבודה המזמין יהיה זכאי לזיכוי בסך השווה למחיר הזיכוי במחירון שינויי דיירים ובלבד שלא יפחת מהזיכוי של הקבלן בגין אותו רכיב לגביו חלה הפחתה ו/או צמצום ו/או ביטול כאמור. המזמין יהיה רשאי לקזז את הזיכוי הנ"ל מתוך סכום חשבון הביניים כאמור בסעיף 9.1.4 להלן.
"מפרט דירות לפי חוק המכר" -	מפרטים לפי חוק המכר המצורפים להסכמי המכר בין המזמין לבין הדיירים והמצורפים לחוזה (נספח ט') [יובהר כי מצורפים 3 סוגי מפרטי מכר: (א) מפרט לרוכשים של 32 דירות שנמכרו קודם לחתימת הסכם זה והמסומן 'מפרט קבוצה מס' 1'; (ב) מפרט ליתר הרוכשים עד למועד חתימת ההסכם והמסומן 'מפרט קבוצה מס' 2'; (3) מפרט לרוכשי דירות החל ממועד חתימת ההסכם ואילך והמסומן 'מפרט קבוצה מס' 3'], לרבות כל שינוי ו/או תוספת למפרטים, כפי שסוכמו בין המזמין לבין כל דייר עובר לחתימת הסכם זה ושצורפו להסכם. רשימות השינויים והתוספות שסוכמו עם דיירים עד למועד חתימת חוזה זה מצורפות אף הן כחלק מנספח ט'.

א. דורי ב.ב.כ.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

"התב"ע" תכנית בנין רג/ מק/ 1/1225 ו/או כל תיקון של התכנית אם וככל שייערך בכל זמן שהוא ו/או כל תכנית בנין עיר אחרת שתחול על המגרש ו/או כל תב"ע נקודתית שתחול עליו.

"האתר"- מקום בצוע העבודות, לרבות המגרש.

"חוק המכר"- חוק המכר (דירות) התשל"ג -1973 לרבות כל תיקון, תוספת ו/או שינוי שיבוצעו בו בכל מועד שהוא ולרבות תקנות אם וככל שיתוקנו מכח החוק.

"עבודות פיתוח הכביש"- עבודות הרחבת ושינויי תנועה ברח' המעיין, רמת גן, הכל כקבוע במסמך המצ"ב כנספח יט'.

1.2 כל מקום בו מאוזכר דין בחוזה זה יחול אותו דין שמשמעותו בחוזה זה כפי שיהיה תקף בכל עת.

1.3 כותרות הסעיפים או הפרקים בחוזה נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה למטרת פירוש החוזה.

1.4 כל המסמכים המצורפים לחוזה זה באים להוסיף האחד על השני ולא לגרוע. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה או בין הוראותיו למסמכים המצורפים אליו בענין שהינו משפטי במהותו, יגברו הוראות החוזה. בכל מקרה של סתירה בעניינים אחרים (שאינם משפטיים) בין הוראות חוזה זה או בין הוראותיו למסמכים המצורפים אליו, או בין הוראות מסמך מצורף אחד למסמך מצורף אחר, תגבר ההוראה המיטיבה עם המזמין, הכל ע"פ קביעת המפקח.

1.5 חוק חוזה קבלנות תשל"ד - 1974, כפי נוסחו בכל עת, לא יחול על היחסים בין הקבלן לבין המזמין לפי החוזה.

1.6 מלוא ההתחיבויות החלות על פי הוראות חוק המכר בכל הקשור לביצוע העבודות והנובע מהן, התאמות למפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק יחולו על הקבלן הן כלפי המזמין והן כלפי רוכשי יחידות מהמזמין, כאילו נכתבו כך בחוזה זה במפורש ובמפורט.

2. <u>מהות החוזה</u>

המזמין מוסר בזה לקבלן והקבלן מקבל בזאת על עצמו לבצע על חשבונו ועל אחריותו וכנגד תשלום התמורה הקבועה בחוזה זה את ביצוע העבודות כהגדרתן בחוזה זה לעיל, הכל בהתאם להוראות החוזה, ההנחיות והבאורים שינתנו לקבלן מפעם לפעם ע"י המפקח (בין אם ניתנו בהתחלת העבודה ובין אם במהלך ביצועה) ולשביעות רצונו הגמורה, ועל פי כל דין.

3. <u>נספחים</u>

3.1 הנספחים לחוזה זה המפורטים להלן, על כל ההוראות והתנחיות הקבועות בהם, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

נספח א'- לוח זמנים.
נספח ב' - נוסחי ערבויות בנקאיות.
נספח ג' - נספח הצמדה.
נספח ד' - אישור עריכת ביטוחי הקבלן
נספח ה' - כתב אחריות לבדק.
נספח ו' - נספח תמורה.
נספח ז' - נוהלי בטיחות ושמירת אמצעי זהירות.
נספח ח' - נספח תשלומים.
נספח ט'- מפרט מכר סטנדרטי + עיקרי מפרט טכני + פרוספקטים + תוספות ושינויים שסוכמו עם דיירים עד לחתימת חוזה זה.
נספח י' - מחירון שינויי דיירים (יצורף בהמשך כאמור בהגדרה).
נספח יא' - רשימת תכניות (תצורף עם סיום עריכת התוכניות).
נספח יב'- מפרט ביצוע (מפרט אלומיניום מצ"ב. יתר המפרט יצורף עם סיום הכנתו)

א. דורון ב.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

וכן המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת הועדה הבין משרדית של משרדי הממשלה (מהדורה אחרונה שבתוקף עובר לחתימת החוזה) (להלן - "המפרט הכללי") - אינו מצורף לחוזה, אך ייחשב לכל דבר וענין כאילו צורף כנספח לחוזה. הקבלן מצהיר כי הוא מכיר היטב את המפרט הכללי וברשותו מסמך זה על כל חלקיו.

נספח יג' - כל תכניות, שרטוטים, תאורי עבודה, לוחות זמנים וכל הנחיות והוראות בכתב אשר ינתנו או יערכו לאחר תאריך חתימת החוזה עפ"י הוראותיו יחשבו, עם הכנתם או עריכתם, כנספחים לחוזה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח יד' – הושמט.

נספח טו' – הושמט.

נספח טז' – אישור הקבלן על העדר תביעות.

נספח יז' (1) – הוראות בדבר שינויים/תוספות ע"י רוכשי דירות.

נספח יז' (2) – נוהל בחירת פריטי גמר ושינויי דיירים.

נספח יז' (3) – נוהל מסירת דירות ורכוש משותף לרוכשים.

נספח יח' – תכניות מכר.

נספח יט' - עבודות פיתוח הכביש.

נספח כ' - היתר בניה כולל תוכנית הרמוניקה (גרמושקה) + תוכנית אדריכלות.

נספח כא'- דו"ח קרקע.

נספח כב'- הסכם המכר הסטנדרטי שבין המזמין לרוכש דירות.

נספח כג'- הסכם שנערך בין המזמין לבין מטבחי "האקר".

נספח כד'- רשימת דירות שרכישתן בסמוך לחתימת הסכם זה.

3.2 על הקבלן חלה האחריות המלאה והבלעדית לבדוק את הנספחים המצורפים ושיצורפו להסכם זה וכן כל מסמך תכנוני שיימסר לו בשלב כלשהו וכן כל מסמך המתיחס לקבלני משנה מטעמו ולדרישות של הרשויות השונות מעת לעת (להלן: "**מסמכי הפרויקט**") ולדאוג להסדיר כל אי התאמה, או סתירה, בין אלה לבין עצמם ו/או בין איזה מהם לבין נתונים אחרים הקשורים לעבודות, או כל טעות או השמטה בהם, אשר ניתן לגלותם בבדיקה סבירה. על הקבלן להודיע למפקח מיד על כל אי התאמה, סתירה, טעות או השמטה כאמור ולנהוג לפי הוראות המפקח. 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 שידרשו לתקון המעוות ובכל הנזקים שייגרמו עקב כך. המפקח יכריע בלעדית בכל הנוגע לעניינים שפסקה זו מתיחסת אליהם. מובהר כי הקבלן לא יהיה אתראי במקרה של אי התאמה או ליקוי שיגרמו כתוצאה מביצוע בעקבות הוראה בכתב שיקבל מהמפקח ואשר לגביה התריע הקבלן בכתב למזמין ולמפקח, זמן סביר קודם לביצוע העבודה נשוא ההוראה, כי אינה מתיישבת עם תיאום התכנון או שעלולה לגרום נזק וכי אחריותו לא תחול לגבי ביצוע העבודה נשוא ההוראה.

3.3 הקבלן מצהיר כי בדק היטב את הנספחים וכי אין לו כל הסתייגות שהיא מהתכנון ומההוראות הכלולות בנספחים. לגבי הוראות/מסמכי הפרויקט שהקבלן ייקבל במהלך העבודה, עליו למסור למפקח בכתב את הסתיגויותיו תוך 14 יום מקבלת הוראות/מסמכי הפרויקט ובמידה ולא תנתן הסתיגות כאמור יחשב הקבלן כמאשר הסכמתו להן והאחריות הבלעדית לביצוע עבודות על סמך אותן הוראות/מסמכי הפרויקט תחול על הקבלן.

3.4 במקרה של אי התאמה בין מפרט הביצוע (נספח יב') ובין מפרט המכר (נספח טי), ובכל מקרה של סתירה בין המפרט הכללי (הספר הכחול) לבין מפרט הביצוע, יכריע המפרט המיטיב עם המזמין ו/או חדייר ויגבר על כל מפרט אחר, והכל בהתאם לקביעת המפקח.

4. <u>פ י ק ו ח</u>

4.1 המזמין זכאי למנות מפקח ו/או מנהל פרויקט, אחד או יותר, אשר יהיה מהנדס מוסמך בהכשרתו בעל ותק של לפחות 10 שנים בתחום התכנון והבניה או חברת פיקוח (אולם מובהר כי הדרישות הנ"ל לא יחולו במקרה והמזמין ישמש כמפקח בעצמו) ואשר ימלא את התפקידים המוטלים על המפקח בהתאם להוראות חוזה זה ויפקח על מילוי התחיבויות הקבלן על פי חוזה זה ועמידתו כמתחייב מכל דין.

הקבלן מתחייב למלא אחר הוראות המפקח ולציית לו. למזמין הזכות להחליף את המפקח ובלבד שיודיע על כך לקבלן מראש ובכתב. למען הסר כל ספק מובהר בזאת במפורש, כי למזמין הזכות שלא להעזר בשרותי מפקח. במקרה האמור, מבלי לגרוע מיתר זכויות המזמין, יראו כל סמכות או זכות הנתונה למפקח כמוקנית למזמין, לפי שיקול

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

דעת המזמין.

4.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביצוע העבודות ע"י הקבלן ו/או מי מטעמו יהיה נתון לפקוח המפקח. את ההוראות והתכניות בקשר לביצוע העבודות יקבל הקבלן רק באמצעות המפקח ואליו יעביר הקבלן את כל פניותיו.

4.3 מבלי לגרוע מכלליות סמכויות המפקח כאמור לעיל ומכל הוראה אחרת בחוזה זה, המפקח רשאי, בין השאר:

4.3.1 לבדוק את העבודות ולפקח על ביצוען, וכן לבדוק את טיב החומרים שמשתמשים בהם וטיב המלאכה הנעשית ע"י הקבלן.

4.3.2 לבדוק ולקבוע אם הקבלן מפרש כהלכה את החוזה ואת הוראות המפקח ובאם ממלא הוא כיאות אחר התחיבויותיו עפ"י החוזה.

4.3.3 להמציא לקבלן בכל עת במהלך ביצוע העבודות הוראות ותכניות לביצוע העבודות.

4.3.4 לתת לקבלן הוראות, לרבות תוכניות לפי הצורך, בקשר לביצוע העבודות, או כל חלק מהן, וכן רשאי המפקח לשנות את ההוראות או התוכניות האמורות (ובלבד שהשינוי בתוכניות אינו בגדר פקודת שינויים כהגדרתה בסעיף 22.1 להלן שאז נדרש אישור המזמין מראש ובכתב) והקבלן ימלא בקפדנות אחרי כל הוראות המפקח שינתנו לו, כאמור לעיל, הכל מבלי לגרוע בהוראות סעיף 22.1 ככל שרלבנטי בנסיבות הענין.

4.3.5 להשלים, על ידי הוראה בכתב לקבלן, כל תיאור אשר לא פורט בתוכניות, במפרטים או במסמכי החוזה האחרים, אשר לדעת המפקח, לפי שיקול דעתו הבלעדי, מהווה המשך הגיוני והכרחי לביצוע כל עבודה הנזכרת בתוכניות או במפרטים.

4.3.6 להורות לקבלן על הפסקת העבודות או על שינוי, תיקון או הריסה של העבודות, או כל חלק מהן, אם לדעת המפקח, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ביצוע העבודות או חלקן נעשה שלא בהתאם להוראות החוזה או להוראות המפקח, והקבלן ימלא אחרי כל הוראה שיקבל מהמפקח, כאמור לעיל, תוך תקופה שתקבע לשם כך על ידי המפקח.

4.3.7 להורות לקבלן על הזזה ו/או סילוק של מתקן זה או אחר של הקבלן, חומרי הבניה, מכונות, ציוד וכד' המפריעים לניהול העבודות.

4.3.8 לפסול כל חומר, עבודה או אמצעים שיראו למפקח כבלתי מתאימים לביצוע העבודות בהתאם לתנאיהם ולהוראותיהם של מסמכי החוזה, והקבלן יסלק כל חומר, עבודה או אמצעים שנפסלו כאמור, תוך תקופה שתקבע לשם כך על ידי המפקח. כן רשאי המפקח לדרוש בדיקה או בחינה של כל חומר, וזאת בנוסף לבדיקות הקבועות במסמכי החוזה, והקבלן ימלא על תשבונו אחרי כל דרישה כאמור.

4.3.9 להורות לקבלן, מסיבות סבירות לפי שיקול דעתו הבלעדי, להוציא לאלתר מאתר העבודות כל עובד, כל קבלן משנה וכל אדם.

4.3.10 להורות לקבלן על תוספת כח אדם (לרבות שעות נוספות ומשמרות נוספות) ו/או תוספת אמצעים, בכל מקרה בו המפקח סבור שהאמצעים ו/או כח האדם שברשות הקבלן אינם מספיקים בכדי להבטיח השלמת ביצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות, ועל הקבלן לנקוט מיד בצעדים המתחייבים על פי דרישת המפקח.

4.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המזמין והמפקח בלבד, הם המוסמכים ליתן הוראות והנחיות המחייבות את הקבלן והמחייבות את המזמין כלפי הקבלן.

א. דורי ב.ב.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

4.5 הקבלן יאפשר ויעזור למפקח, או לכל אדם מטעמו, להיכנס בכל זמן סביר לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי במסגרת העבודות או בקשר אליהן, הן באתר והן מחוץ לאתר, וכן לכל מקום ממנו מובאים חומרים או אמצעים לביצוע העבודות או בקשר אליהן, והקבלן יעמיד על חשבונו לרשות המפקח, את העובדים, הכלים והמכשירים שיהיו נחוצים לו לשם בדיקת ביצוע העבודות.

4.6 הקבלן ישתף פעולה עם המפקח, יופיע לפגישות עמו במועד ובמקום שיקבע המפקח בליווית אותם בעלי מקצוע שידרוש המפקח, יעזור ויאפשר למפקח להכנס בכל עת לאתר ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי הקשורה לביצוע החוזה (כולל בתי מלאכה) וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים או אמצעים, וישתף פעולה עם המפקח בכל דרך שתראה למפקח כמועילה לביצוע העבודות.

4.7 על הקבלן לבצע את העבודות לפי הוראות המפקח ולהנחת דעתו המקצועית, וחוות דעתו של המפקח תהיה סופית בכל הנוגע לעבודות, אופן ביצוען, טיבן ומועדי ביצוען.

4.8 מוצהר ומוסכם כי אין לראות בסמכויות הבדיקה, ההשגחה והפיקוח המוקנות למפקח בהתאם להוראות החוזה אלא אמצעי להבטיח כי הקבלן ימלא אחרי כל תנאי החוזה במלואם לשביעות רצונה של המזמין ואין בסמכויות המוקנות למפקח או באישור כלשהו שניתן על ידי המפקח בהתאם להוראות החוזה ואין בכל שימוש שיעשה המפקח בסמכויותיו, כדי לשחרר את הקבלן מאחריותו ומהתחיבויותיו לפי חוזה זה או לצמצמן, לרבות תיקון כל חסרון או פגם שיתגלה במהלך ביצוע העבודות או לאחר סיומן או כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין או על המפקח כלפי הקבלן ו/או אחרים בגין תביעת הקבלן ו/או כל צד שלישי.

4.9 כל עוד לא הורה המזמין לקבלן אחרת יהיה המפקח מי שימונה ע"י המזמין והודעה על מינויו תמסר לקבלן בכתב.

4.10 מוסכם כי בין אם ימונה מפקח ובין אם לאו, לא יהא בכך כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הקבלן לתאום התכנון. הקבלן, והוא לבדו, יהא אחראי בלעדית על תאום בין כל גורמי התכנון בפרויקט ובין השאר יהא אחראי על תאום בין התכניות של המתכננים, מתכנני הקבלן ובינם לבין עצמן, והתאמת התכניות לכל דין ו/או תקן מחייב. אחריות הקבלן להתאמת התוכניות לכל דין ו/או תקן כאמור לעיל תינה כפי שניתן לצפות מקבלן מסוגו, נסיונו וידיעותיו של הקבלן ומקבלן ראשי מיומן ומנוסה בפרויקטים מסוג הפרויקט וכמי שנטל על עצמו התחייבות לתאום התכנון, הכל בכפוף לאמור ביתר ס"ק 4.10 זה. מבלי לגרוע בחובותיו ואחריותו של הקבלן כלפי המזמין, מובהר כי אין באמור לעיל כדי להסיר מעצם חובתם ואחריותם של המתכננים להתאמת התוכניות לכל דין.

הקבלן יודיע למזמין, מראש ובכתב, על כל שינוי בתוכניות הנובע מתאום התכנון על מנת שניתן יהיה לעדכן את מפרטי המכר (ככל שידרש).

בכפוף לאמור ברישא לעיל, הקבלן ישא בלעדית באחריות לכל נזק, הוצאה ו/או הפסד שיגרמו עקב אי התאמות כלשהן בתכנון ובתאום כאמור לעיל, ובכלל זה יתקן על חשבונו את כל הדרוש תיקון עקב ליקויים בתכנון ו/או עקב אי התאמה בין התכניות.

לצורך תיאום התכנון, מוסכם כי הקבלן יעביר למזמין, אם ידרש הדבר, הערות ו/או הנחיות בכתב, סבירות ומנומקות, בכל הנוגע לעבודות המתכננים, והמזמין יעביר למתכננים הרלבנטיים את ההערות/ההנחיות לצורך תיקונן ו/או ביצוען, ויפעל מולם לענין זה, בין היתר, כחלק ממסגרת ביצוע התשלומים למתכננים. היה ועל אף שהקבלן מסר את הערותיו ו/או הנחיותיו בכתב כאמור בפסקה זו לעיל זמן סביר ומספיק מראש בנסיבות כל ענין וענין והנחיות/הערות הקבלן לא בוצעו ע"י המתכננים מבלי שיהיה לכך צידוק סביר, והקבלן התריע בכתב ובאופן מיידי בפני המזמין כי הנחיותיו/הערותיו כאמור לא בוצעו, והכל זמן מספיק מראש על מנת שבכל זאת תתאפשר התאמה/תיקון של עבודת המתכננים, אזי מוסכם כי בנסיבות אותו ענין ולצרכי אותו ענין בלבד יחשב הקבלן כמי שמילא את התחייבותו לתיאום התכנון, וזאת כל עוד לא בוצעו ההנחיות/ההערות. להסרת ספק, מובהר בזאת כי כפועל יוצא מאחריותו של הקבלן לתיאום התכנון תוקנה לקבלן זכות תביעה כלפי המתכננים ובלבד שלא יהיה בהקניית זכות התביעה כאמור כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות המזמין כלפי המתכננים אם וככל שהמזמין ידרש לפעול (ו/או להתגונן) מול המתכננים, ועוד מובהר אין באמור בס"ק זה לעיל כדי למנוע מהקבלן זכות תביעה כלפי כל צד ג' שאינו המזמין.

א. דורי בע"מ
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באחריותו הבלעדית של הקבלן לדאוג לעריכת ישיבות תכנון סדירות וקבועות בהשתתפות כל המתכננים ומתכנני הקבלן, ולזמן את המזמין בהתראה זמן סביר מראש לכל ישיבה כאמור.

4.11 גם אם נאמר או משתמע אחרת בחוזה לעיל ולהלן, מובהר ומוסכם בזאת כי במקרה בו יחלוק הקבלן על קביעת המפקח, מקום שנקבע בחוזה כי יש למפקח סמכות לפסוק ו/או ליתן אישור, הרי שהקבלן מתחייב להמשיך ולבצע ללא סייג את העבודות, בהתאם להוראות המפקח או המזמין וכן ליתן הודעה מיידית (ובכל מקרה לא יותר מ- 7 ימים מהקביעה) בכתב למזמין ולמפקח כי הוא חולק על הכרעת המפקח בצירוף נימוקים ופירוט המשמעויות (כספיות ו/או אחרות) הנובעות, לדעת הקבלן, מקביעת המפקח. מבלי לגרוע מהתחייבותו של הקבלן להמשיך ולבצע את העבודות בהתאם להוראות כאמור וללו"ז ובתנאי שהקבלן מסר הודעה למזמין ולמפקח כנדרש לעיל, מוסכם על הצדדים כי לאחר השלמת העבודות ומסירתן למזמין בהתאם להוראות חוזה זה יפנו הצדדים במשותף למהנדס בנין מוסמך בעל ותק של 10 שנים לפחות בפרויקטים מסוגו של הפרויקט והיקפו שזהותו תוסכם עליהם, ובהעדר הסכמה תוך 14 יום יהיה רשאי כל צד לפנות (עם העתק מהפניה לצד האחר) ליו"ר אגודת המהנדסים והאדריכלים על מנת שימנה מהנדס בעל כישורים כאמור שאינו קשור, במישרין או בעקיפין, למי מהצדדים ואינו בקשרי עבודה עם מי מהם, על מנת שמהנדס כאמור (שעל זהותו יוסכם או שימונה כאמור) יכריע במחלוקת. מובהר כי סמכותו של מהנדס כאמור אינה כוללת סמכות להכרעה בעניינים ו/או מחלוקות שהינם משפטיים במהותם. מובהר כי האמור לעיל אינו מהווה הסכם בוררות בין הצדדים ואין באמור לעיל כדי לגרוע בכל סעד ו/או זכות אחרים של מי מהצדדים עפ"י ההסכם ו/או דין.

5. <u>הצהרות הקבלן</u>

הקבלן מצהיר ומתחייב בזאת בהתחייבות יסודית כי:

5.1 הינו קבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט – 1969, בסיווג התואם היקף העבודות וטיבן, המנהל ספרי חשבונות כחוק ולפי דרישת רשויות המס, וכי יש בידו אישור תקף מרשם הקבלנים, אישור ניהול ספרים ואישור ניכוי מס במקור, והוא ממציא בזה למזמין עותק מכל אישור כאמור.

5.2 עיין לפני חתימת החוזה בכל הנספחים ובכל מסמכי ההתקשרות הקשורים לביצוע העבודות, לרבות מסמכים אשר לא ניסח בעצמו, ולרבות מסמכים אשר הוזכרו אך לא צורפו, כי בחן אותם היטב, כי הם נהירים לו וכי אין טענות או הערות לגביהם.
הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהתכניות ו/או המפרטים ו/או שאר הנספחים (לרבות היתר הבניה שעתידים להיות בו עדכונים ושינויים) יכולים להשתנות כתוצאה מעדכון פרטים, שינויים שיידרשו ו/או כתוצאה מסתירה ביניהם, וכי התמורה כהגדרתה להלן כוללת את מלוא התשלום בגין שינויים שיוכנסו בתכניות על ידי המזמין ו/או המפקח וזאת בכפוף לאמור בסעיף 22 להלן.

5.3 בדק את כל המסמכים, התוכניות, הדרישות, ההסכמים עם המתכננים הקשורים בפרויקט ואשר אותם ביקש מהמזמין לשביעות רצונו המלאה ואין מה מהנ"ל שביקש מהמזמין ולא קיבל, ויתאם את כל העבודות עם כל הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות האדריכל, המתכננים, מתכנני הקבלן, המפקח, בזק, חברת החשמל, העירייה, הועדה המקומית, פיקוד העורף/הג"א וכיבוי אש וכל שאר הגופים והרשויות הנוגעים לעניין, אשר התאום ביניהם הינו באחריותו המלאה והבלעדית של הקבלן.

5.4 ביקר באתר, בדק לשביעות רצונו את האתר וסביבותיו, והינו יודע את מצבו, וכן את התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לבצע את העבודות לרבות דרישות המזמין, אדריכל הפרויקט, מהנדס הפרויקט, המתכננים ומתכנני הקבלן, את עלויות ביצוע הפרויקט, את התמורה אותה מוכן המזמין לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, את תשומות הבניה, את לוח הזמנים, את דרישות הרשויות וחדין בקשר עם ביצוע העבודות ואת התכניות והמפרטים ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע העבודות ועל קצב התקדמותן, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - טיב הקרקע, מפגעים ואלמנטים אחרים שיש לסלקם (כגון: עצים, שאריות בטונים ופסולת), דרכי גישה, וכל גורמים אחרים, וכי אלה נהירים וידועים לו והוא מוותר על כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה בגין כל אלה ובגין אי התאמה מכל סוג ומין. דו"ח קרקע שערך המזמין מצ"ב <u>כנספח כא'</u> להסכם. היה ובמהלך ביצוע עבודות החפירה והדיפון יתגלה כי נפלה טעות מהותית בדו"ח הקרקע אשר תחייב את שינוי תכנון הביסוס באופן מהותי שמגדיל באופן מהותי את עלות עבודות הביסוס, הכל כפי שיאושר ע"י הקונסטרוקטור מטעם המזמין, אזי המזמין ישא בעלות **הגדלת** עלות עבודות הביסוס, ובלבד שהקבלן התריע בכתב בפני המזמין על הטעות

א. דורי ב.מ.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

כאמור בהזדמנות הראשונה שניתן היה לגלותה. הקבלן מצהיר שעלות הגדלת עבודות הביסוס במקרה האמור לעיל, אם וככל שתידרש כאמור, לא תעלה בכל מקרה על סך של 900,000 ₪.

5.5 בדק את האתר ומצא אותו ראוי ומוכן לתחילת ביצוע העבודות, כפוף למתן צו התחלת עבודה ומסירת תוכניות עבודה המאפשרות את התחלת ביצוע העבודות. למען הסר ספק, מובהר כי באחריות הקבלן להיות בקשר ולפעול מול המתכננים לשם קבלת כל יתר התוכניות (מעבר לתוכניות עבודה המאפשרות את התחלת ביצוע העבודות) במועדים שלא יעכבו את לו"ז הבניה במסגרת חובתו לתאום התכנון בכפוף לאמור בסעיף 4.10.

5.6 ידועים לו החומרים, כח האדם והאמצעים הנדרשים לביצוע העבודות בהתאם להוראות החוזה ואפשרות אספקתם והם נמצאים ברשותו או בהישג ידו, והינו מסוגל מכל הבחינות לבצע את העבודות בהתאם להוראות החוזה.

5.7 ככל שישנן מהרשויות המוסמכות דרישות והנחיות בקשר לביצוע העבודות, הרי שעל הקבלן החובה לקבלן, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לדרישות הרשויות הללו.

5.8 קיבל לשביעות רצונו המלאה את כל ההסברים מתוכם יכול היה לקבל תמונה מספקת על פרטי העבודות והיקפן, תביא בחשבון שההסברים שקבל אינם מהווים פרטים מלאים, אולם הם היו מספיקים על מנת לתת לקבלן תמונה נאמנה של העבודות והיקפן ואת האפשרות להביא בחשבון את כל הפרטים שההסברים לא כללו אותם, ואת כל הפרטים האחרים שיחדיו יהוו פירוט מלא של העבודות.

5.9

5.9.1 במעמד חתימת הסכם זה טרם הושלמה הכנת תוכניות העבודה. על המזמין לדאוג לכך שהקבלן יקבל מערכות של תוכניות העבודה ומפרטים המאפשרים התחלת ביצוע העבודות במועד שיוצא צו התחלת עבודה.

5.9.2 על הקבלן לטפל, סמוך לאחר חתימת חוזה זה, בקבלת כל מסמכי התכנון הנדרשים לו לביצוע העבודות והמועדים לאספקתם.

5.9.3 הקבלן אחראי לתאום אספקת כל מסמכי התכנון מכל מין וסוג ולכל שאר המסמכים, התוכניות והנתונים הדרושים לביצוע העבודות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באחריות הקבלן לדאוג לתאם בין האדריכל והמתכננים השונים ולהעביר ביניהם את מסמכי הפרויקט.

5.10 הינו מתקשר בחוזה זה מתוך מודעות מלאה לכל הגורמים שיש או שיכולה להיות להם השפעה על העבודות וקצב ביצוען כפי שנדרש מקבלן סביר ומנוסה בביצוע פרויקטים מסוגו של הפרויקט, גישה אפשרית לכל מידע וחופש לערוך כל בדיקה למסמכים העשויים להיות חשובים, וכי לא תהיה בפיו כל טענה המבוססת על אי ידיעת תנאי או נתון או עובדה כלשהם שהיה עליו לדעת כאמור, כל דרישה כספית או כל טענה בדבר איחור כלשהו, או כל טענה אחרת שהיא (למעט טענה של עיכוב בביצוע העבודות מחמת "כח עליון" כמפורט בסעיף 11.12 להלן, ככל שכזה יאושר לו בהתאם לקבוע באותו סעיף).

5.11 הקבלן מצהיר בזה כי כניסתו לאתר לביצוע העבודות הינה במעמד משפטי של "בר רשות" בלבד וכי אין בה בכדי להעניק לו, במפורש ו/או במשתמע, זכות כלשהי באתר, לרבות כל זכות עכבון ו/או זכות חזקה באתר או בכל שיוקם על האתר (לרבות המגרש והפרויקט על מרכיביו) והוא מתחייב שלא לתפוס כל זכות אחרת באתר או בכל שיוקם על האתר.
כי המזמין יהיה רשאי להפסיק בכל עת את הרשות שניתנת לקבלן להיכנס לאתר כאמור, וזאת בהודעת המזמין לקבלן. הקבלן לא יהיה רשאי לטעון כנגד הפסקת הרשות כאמור ו/או לזכותו לעשות שימוש באתר לאחר הפסקת הרשות כאמור וזאת מבלי לגרוע בזכויותיו עפ"י החוזה.

הקבלן מצהיר כי ידוע לו שביצוע הפרויקט ו/או כל חלק ממנו נעשה בליווי בנקאי.כמו כן, לעניין זה ידוע לקבלן והוא מסכים להוראות הבאות:

5.11.1 כי המזמין התקשר ו/או יכול להתקשר בעתיד, על פי שיקול דעתו הבלעדי, עם הבנק המלווה ו/או עם כל בנק אחר לצורך הליווי הבנקאי (להלן: "**הבנק**").

5.11.2 במסגרת חוזה הליווי הפיננסי המזמין ישעבד לבנק וימחה לו על דרך שיעבוד את מלוא זכויותיו של המזמין כלפי הקבלן בהתאם ובכפיפות לחוזה זה, לרבות

א. דורי ב. ל.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

הבטוחות שניתנו להבטחת קיום התחייבויות הקבלן כלפי המזמין והקבלן מאשר כי יפעל בהתאם ובכפיפות להמחאה הנ"ל;

5.11.3 הושמט.

5.11.4 הקבלן מתחייב להמציא למזמין מיד עם דרישתו הראשונה אישור בדבר הסכמתו לשעבוד והמחאת זכויות המזמין לבנק והסכמתו לפעול עפ"י השעבוד וההמחאה כאמור ותשלום כספים המגיעים למזמין רק לחשבון שיקבע הבנק, והכל בנוסח המקובל על הבנק.

5.11.5 לקבלן אין ולא תהיה כל טענה כלפי הבנק בקשר עם ביצוע תשלום כלשהו המגיע לקבלן עפ"י חוזה זה, ולבנק לא תהיה כל אחריות בקשר לכך.

5.12 הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהמזמין מכר ו/או ימכור את דירותיו או חלקן בפרויקט וכי ביחסים בין המזמין לרוכשי הדירות יחשב המזמין כ"מוכר" כמשמעו בחוק המכר, ולפיכך הקבלן מצהיר ומסכים כי התחייבויות החלות על "מוכר" לפי חוק המכר בכל הקשור לביצוע העבודות, התאמות למפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק יחולו עליו כלפי רוכשי הדירות וכי חיובו של הקבלן בפיצוי ו/או שיפוי המזמין, בכל מקרה שהמזמין ישלם פיצוי כלשהוא לרוכשי הדירות, או מי מהם, יחולו במקביל ובהתאם אף על התחייבויות המזמין כ"מוכר" כאמור לעיל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אם וככל שידרוש זאת המזמין לפי שק"ד המזמין, ישלח הקבלן, מיד עם דרישת המזמין, הודעה המצ"ב כנספח ח' לכל רוכש דירה אשר תחתם ע"י הקבלן, בה יתחייב הקבלן לקבל על עצמו את כל התחייבויות המזמין בקשר עם ביצוע עבודות הבניה ומועדיה.
מובהר בזאת כי התחייבויות הקבלן כאמור לעיל, לרבות לענין המצאת הודעה לרוכשי הדירות וההתחייבויות הכלולות בה הינן התחייבויות לטובת צד ג' (רוכשי הדירות).

למען הסר ספק מובהר כי אחריותו של הקבלן כלפי רוכשי הדירות, בגין כל דבר וענין הנובע ו/או הקשור לעמידת התכניות בהוראות הדין כפוף לסעיף 4.10, לטיב העבודות ו/או החומרים ולכל תביעה שתהיה לרוכשי הדירות בקשר עם ביצוע העבודות, תהא שרירה וקיימת בכל מקרה, אף אם לא נדרש הקבלן לתתום כאמור לעיל.

5.13 כי לא יטול ולא ישלם שום תשלום ו/או כסף ו/או טובת הנאה, במישרין ו/או בעקיפין, מכל גורם שהוא כולל המפקח, עובדי המזמין, רוכשי יחידות, קבלני משנה, בקשר עם העבודות, אלא בהתאם להוראות חוזה זה בלבד.

5.14 כי במסגרת העבודות נדרש הקבלן לבנות ולמסור למזמין "דירה לדוגמא" וכן, באותה קומה, "דירה טיפוסית" "לובי קומה טיפוסית" בבנין (לעיל ולהלן: "**הדירה לדוגמא**", "**דירה טיפוסית**" ו"**לובי קומה טיפוסית**", בהתאמה), וזאת תוך 18 חודשים ממתן צו התחלת עבודה, לרבות חיבור הדירה לדוגמא והקומה לחשמל (אף אם מדובר בחיבורים זמניים) אשר יבוצע ע"י הקבלן ועל חשבונו. מובהר בזאת כי אין במסירת הדירה לדוגמא ו/או הדירה הטיפוסית ו/או לובי קומה טיפוסית כאמור לעיל בכדי להוות "מסירה" של הדירה/קומה לדוגמא/דירה טיפוסית/לובי קומה טיפוסית לצרכי הסכם זה, ורק לאחר שהדירה לדוגמא/דירה טיפוסית/לובי קומה טיפוסית ימסרו לידי המשתכן/ים (או לידי המזמין, במידה והמזמין לא יצליח למכרה) כאמור בסעיף 26 להלן, תחל תקופת הבדק לגביה.
מיקומה של הדירה לדוגמא תהיה ביחידת דיור בהתאם לקביעת המזמין. הדירה לדוגמא תיבנה בהתאם ובכפיפות להוראות מיוחדות לגביה אשר ימסרו לקבלן בנפרד ע"י המזמין או מי מטעמו, ושיצורפו לחוזה במסגרת מסמך מפרט הביצוע - נספח יב' לחוזה – ובכפיפות למפרטים המצורפים לחוזה זה, לרפרנס המפורט בסעיף 7.1.3 להלן (ככל שרלבנטי) ולהוראותיו של המפקח. הקבלן יבצע עבודות שידרשו ע"י המזמין בדירה לדוגמא ובלובי קומה טיפוסית אף אם הם אינן בהתאם למפרטים, לרפרנס (ככל שרלבנטי) ולאמור בחוזה, אולם במקרה כאמור ישא המזמין בעלות השינויים. עם קבלת הוראה מהמפקח על כך (ככל שיהיה צורך בכך)- יבצע הקבלן תיקונים בדירה לדוגמא כך שתהיה מוכנה וראויה למסירה. הקבלן מתחייב להסדיר את דרכי הגישה לדירה לדוגמא, לדירה הטיפוסית וללובי קומה טיפוסית ומתחייב לדאוג לכך כי בכל עת תהיה גישה סבירה נקיה ובטוחה אליהם

5.15 כי הוא בעל נסיון ויכולת ארגונית וטכנית בכל הנוגע לניהול, ביצוע ומעקב של כל הפעילות הנדרשת מול רוכשי דירות (בין לפני המסירה ובין אחריה), לרבות- בקשות לשינויים ותוספות

חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

של רוכשי הדירות (לרבות כמפורט בסעיף 22 להלן), נוהל מסירת דירות ורכוש משותף ותיקונים בתקופת הבדק.

5.16 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לבצע את כל דרישות חברת החשמל והגז והכבלים, כל תשלום ו/או הטבה שיתקבל מאת חברת הגז ו/או החשמל ו/או הכבלים בנוגע לפרויקט הינו רכושו הבלעדי של המזמין ואולם הקבלן לא יידרש לבצע את תשתיות הגז שהוטלו על חברת פזגז בהתאם להסכם שנחתם בין המזמין לפזגז. להסרת ספק, מובהר בזאת כי מלוא הזכויות בגין חדר הטרנספורמציה, לרבות זכויות בגין מכירתו לחברת החשמל (ככל שימכר) ו/או תשלומים אחרים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הינן של המזמין בלבד.

6. <u>ציות לדין</u>

6.1 הקבלן מתחייב לבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין. מוסכם ומוצהר כי אי ידיעת הדין לא תעמוד לקבלן כטענה ולא תפטור את הקבלן מאיזה מהתחיבויותיו על פי חוזה זה, וכן לא תנתן לקבלן הארכת זמן כלשהי עקב איחור שנגרם על ידו מפאת אי-מילוי דרישות כלשהן.

6.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל כל סנקציה שתוטל על המזמין על ידי העירייה תחול בהתאמה על הקבלן ובלבד שנבעה מביצוע העבודות/אי-ביצוע העבודות.

6.3 עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל דין בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן, או חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך גיאולוגי או ארכיאולוגי או מחצבים או חומרים טבעיים אחרים (להלן: "**עתיקות**"), שיתגלו באתר שייכים למזמין והם ימסרו לחזקת המזמין. הקבלן מתחייב לנקוט באמצעי זהירות מתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם. מיד לאחר גלוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו יודיע למפקח על התגלית, ויקיים את הוראות הדין בדבר עתיקות או כל חוק אחר החל על עניינים אלו. מובהר כי גילוי עתיקות לא יהיה בו כדי לשנות את הוראות חוזה זה, כולל לוחות הזמנים, אולם אם גילוי העתיקות יגרום לעיכוב כך שלא ניתן יהיה להמשיך בביצוע העבודות, ידחו לוחות הזמנים בהתאם למועדים בהם בוצע פינוי העתיקות, הכל כפי שיאשר המפקח ויחולו הוראות סעיף 23 להלן.
במקרה ויתגלו עתיקות או קברים, הקבלן, על פי דרישת המזמין, ינקוט על אחריותו, בכל האמצעים שידרשו לשם שימורם ו/או העתקתם, על מנת לאפשר את ביצוע העבודות בלוח הזמנים המקורי והמזמין ישא בעלויות פעולות הקבלן כאמור, הכל כפי שיאשר המפקח.

6.4 בכל הקשור לביצוע העבודות הקבלן יהיה האחראי הבלעדי כלפי המזמין וכלפי הרשויות, העירייה, מחלקות התכנון שלה והמשרדים הממשלתיים, ככל שידרש, לביצוע תקין של העבודות ולמילוי כל החובות המוטלים ו/או שיוטלו על ידי הרשויות האמורות על פי כל דין, בקשר לעבודות וביצוען, לרבות בקשר לבטיחות בעבודה על פי כל דין, ולרבות הוראות בדבר מתן הודעות, קבלת רשיונות ותשלום מיסים ואגרות. בכלל זה, הקבלן יגיש את כל המסמכים הנדרשים ע"י העירייה לתיעוד עבודתו (תוכניות העמדה, תוכניות מדידה ותוכניות -"AS MADE"), יחתום בפני העירייה על הצהרה כאחראי לביצוע שלד ואחראי לבקורת (לענין "אחראי לביקורת" – ביחס לעניינים שנושאם ביצוע העבודה וכן כפי שנהוג ומקובל לדרוש מקבלן מבצע בפרויקטים דומים אחרים). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ו/או מכל מקום אחר בחוזה זה, על הקבלן לטפל ולהשיג, על אחריותו ועל חשבונו, את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע העבודות מכל רשות ו/או גוף מוסמך אחר, וכל זאת בזמנים ובמועדים שיאפשרו לקבלן לבצע את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה. בין היתר, יהיה הקבלן אחראי להגיש הבקשות, האישורים, התצהירים, וההתחייבויות המתאימות לרשויות השונות בצורה ובחיקף הנדרשים ע"י כל רשות, למעקב שוטף אחרי הטיפול בכל בקשה בכל רשות, לזירוז הטיפול, לקבלת תיקונים ו/או שינויים נדרשים מכל רשות ולטיפול בכל הכרוך והנובע מכך. הקבלן יעביר למפקח, באופן מיידי, את כל המידע על כל שינוי ו/או תיקון ו/או דרישה אחרת שידרשו ע"י כל רשות כאמור. מובהר כי הוצאת היתר בניה ו/או תיקונים שיערכו בהיתר הבניה יבוצעו ע"י המזמין ועל חשבונו ואחריותו.

6.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרי עבודות אשר לגביהן קיימות דרישות, תקנות, הוראות, חובת קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או רשיונות וכו' (להלן, בסעיף זה: "**דרישות**"), של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשות ממשלתית, עירונית, מקומית, או אחרת, יבוצעו בהתאם לאותן דרישות, והקבלן אחראי למילויין המלא והמדוייק של דרישות אלה.

6.6 המפקח יהיה רשאי לדרוש מהקבלן להמציא לידיו אישור בכתב על התאמת העבודות ו/או חלק

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

מהן לדרישות, כהגדרתן לעיל, והקבלן מתחייב להמציא כל אישור כזה למפקח. הטיפול, האחריות וההוצאות הכרוכות ו/או התלות על מילוי הדרישות יחולו במלואן על הקבלן. אין בהמצאת אישור למפקח כאמור כדי לפטור את הקבלן מהאחריות המוטלת עליו על פי החוזה.

7. <u>שכר החוזה והגשת חשבונות</u>

7.1 <u>התמורה</u>

7.1.1 התמורה בגין העבודות נשוא החוזה, הנקובה ב<u>נספח ו'</u>, הינה תמורה פאושלית, סופית, גמורה ומוחלטת ומכסה את כל המגיע לקבלן בגין ביצוע כל התחיבויותיו על פי חוזה זה במלואן (TURN KEY PROJECT), למעט לענין פקודת שינויים שיוציא המזמין ואשר תגרום להגדלת היקף הפרויקט כאמור בסעיף 22.3 להלן. למען הסר ספק מובהר כי לא תתבצע כל מדידה שהיא של העבודות לצורך קביעת התמורה (למעט לענין עבודות פיתוח הכביש, אם וככל שמדידה לענין זה תהיה רלבנטית). הקבלן מצהיר בזה כי התמורה, דרך חישובה ודרכי ביצוע התשלומים בפועל כמפורט בחוזה זה, מניחה את דעתו ומהווה תמורה מלאה והוגנת לכל התחייבויותיו לפי חוזה זה, כולל כל ההוצאות הדרושות לביצוע העבודות ורווח קבלני. מובהר בזה כי לא יאושרו כל תוספת ו/או שינוי במחיר בטענה שתוכניות הביצוע לא היו קיימות בשלב חתימת חוזה זה מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 7.1.3 להלן.

7.1.2 התמורה הנקובה מכסה גם את כל עבודות הניהול של הקבלן, תאום התכנון אשר יבוצע על ידי הקבלן, בכפוף להוראות החוזה דלהלן.

7.1.3 התמורה הנקובה ב<u>נספח ו'</u> הינה סופית ומוחלטת עבור כל מרכיבי העבודות הנדרשות לצורך השלמת הפרויקט עד וכולל תעודת גמר, ולרבות ביצוע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות, בהתאם לכל הוראות החוזה ולכל הפרטים המסומנים בתוכניות, לרבות תכניות שטרם הוכנו ושהכנתן תושלם במהלך הביצוע (בכפוף להגדרת תוכניות בסעיף 1.1), השלמת והבהרת תכניות ופרטי ביצוע ע"י האדריכל והמתכננים ומתכנני הקבלן השונים והמפקח, ובלבד שלגבי תוכניות ו/או מפרטים שטרם הוכנו במועד חתימת חוזה זה- הרי שהפירוט באופן הגיוני נגזר ו/או מתחייב ו/או מתבקש מתוכניות המצורפות להסכם ו/או מההיתר ו/או מהוראות הדין, תקנות, תקנים, נוהג, הנחיות המתכננים ו/או מתכנני הקבלן ו/או מתחייב מאופיו של הפרויקט, ו/או שאין בעצם השינוי, ככל שאינו נגזר ו/או מתחייב ו/או מתבקש כאמור, כדי להוות שינוי מהותי במפרטים, בנספחים ובשאר מסמכי החוזה (ובמידה ואינו נגזר, מתחייב, מתבקש ו/או אינו שינוי מהותי כאמור, הרי שאינו כלול בתמורה), והתמורה לא תשתנה מכל סיבת שהיא (למעט לענין פקודת שינויים שיוציא המזמין ואשר תגרום להגדלת היקף הפרויקט כאמור בסעיף 22.3 להלן), לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כתוצאה משינוי במחירי תשומות הבניה, בשכר העבודה, במחירי החומרים, הוצאות ההובלה, שער המטבע, מיסים והיטלים או תשלומי חובה קיימים או חדשים או מכל סיבה אחרת כל שהיא.
בכפוף לאמור בס"ק זה לעיל, מובהר כי שינויים בתכנון עפ"י דרישות האדריכל ו/או המתכננים ו/או לצורך התאמה לדין, יבוצעו ע"י הקבלן ללא תוספת כלשהי לתמורה הנקובה ב<u>נספח ו'</u> בהסכם זה.

סכום התמורה הנקוב ב<u>נספח ו'</u> אינו כולל מע"מ.

הקבלן מצהיר כי בשעת קביעת התמורה הפאושלית, הוא לקח בחשבון את היקף העבודה וכל הפרטים הרלבנטיים, כולל קיומן של אפשרויות לתיקונים שיערכו בתכנון במהלך העבודות, ובכלל זה ידועים לו התנאים באתר ובמגרש והוא הביא בחשבון כי יכולים לחול שינויים במחירי תשומות הבניה, במצב שוק העבודה ובמצב הכלכלי ו/או הבטחוני במדינה, והוא מסכים כי בכל מקרה לא יהא בהם כדי לגרום לשינוי כלשהו בסכום התמורה הנקוב בהסכם זה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובהוראות ההסכם, הקבלן מצהיר ומתחייב לבצע את עבודות הבניה ברמת גימור גבוהה ביותר כמפורט במפרט ומתחייב שכל חומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה ולא תהיה לו כל טענה שהיא בגין רמת גימור גבוהה זו. אך ורק במקרה שפרטים ו/או חומרי גמר או אופן קביעתם אינם

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

נכללים במסגרת הסכם זה ו/או נספחיו, לרבות במסגרת התוכניות ו/או המפרטים ו/או הוראות הביצוע של המתכננים (דהיינו, אך ורק במקרה של לאקונה לגביה הוראות החוזה ונספחיו אינם מספקים השלמה) ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בנוגע להשלמת אותם פרטים ו/או חומרי גלם, - אזי מוסכם כי רמת הגימור בנוגע לפרטים שלהלן תהיה עפ"י הרפרנס המפורט להלן, והכל לפי קביעת המזמין:

- **לובי קומתי, פנים דירה, חניון ומרתפים** – בניין הרפרנס הינו בניין בפרויקט גן המושבה שהקים הקבלן ברח' בן חור מס' 4 / 6 בפתח תקוה;
- **לובי הפרויקט** – מוסכם כי לובי הפרויקט יבוצע עפ"י תכנון של מעצבת פנים דניאלה ראובני בסטנדרט גבוה (כמעט כמו, אבל לא עד כדי, הסטנדרט של מגדלי צמרת) ובין היתר יכלול חיפוי וריצוף אבן אך לא יכלול חיפוי עץ בקירות;

בנוסף מצהיר הקבלן כי ידוע לו כי המזמין שומר לעצמו את הזכות לקבוע את סדרי העדיפות להקמת הבניינים, את כמות הדירות לביצוע, או לדרוש ביצוע העבודות בשלבים או לקבוע סדרי הקדימויות בכל שלב, וכי, למעט אם נקבע אחרת במפורש בחוזה זה, כל האמור לא יהווה עילה לתביעה לשינוי מחיר העבודות, הארכת לוחות הזמנים או לתוספת כלשהי.

מובהר כי כל המחצבים והחומרים הניתנים לשימוש ו/או בעלי ערך מסחרי שיגלה הקבלן במקום האתר הינם רכוש המזמין. הקבלן אינו רשאי למכור על דעת עצמו ו/או להשתמש במחצבים ו/או בחומרים הנ"ל. על אף האמור לעיל, מוסכם כי בחול (לרבות כורכר) שיכרה באתר, יהיה רשאי הקבלן לעשות שימוש לצרכיו.

היה והמפקח יקבע כי המחצבים ו/או החומרים הנ"ל אינם ראויים לשימוש ו/או לא ניתנים לשימוש, ויש לסלקם, ידאג הקבלן על חשבונו להרחקתם מהאתר למקום שפך מותר מחוץ לאתר. מוסכם כי פסולת שהינה פסולת רעילה אשר עפ"י חוק יש לפנותה לאתר מיוחד, תפונה ע"י הקבלן, על חשבון המזמין.

7.1.4 התמורה (שכר החוזה) כוללת את כל הנדרש לביצוען של העבודות ולמסירתן למזמין וביצוע בדק לגביהן, בהתאם להוראות החוזה, לרבות רוות הקבלן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היא כוללת, בין השאר, גם את המפורט להלן:

א. תאום עם כל הגורמים הפועלים באתר ותאום בין כל המתכננים ומתכנני הקבלן בינם לבין עצמם ותאום התכנון. למעט העתקות בשלב התכנון עד לגיבוש תוכניות הביצוע ואספקת 3 סטים של תוכניות הביצוע ע"י המזמין, הקבלן ישא על חשבונו בכל העלויות הכרוכות בהעתקת תכניות והפצתן בין המתכננים ושאר הגורמים הנדרשים.
ב. כל החומרים, הפחת שלהם והמיסים החלים ו/או שיחולו עליהם לרבות מס קניה, בלו, מכס, מע"מ וכו'.
ג. השמוש באמצעים, כאמור בסעיף 18 להלן.
ד. כל הנדרש לביצוע העבודות בהתאם לתנאי החוזה, לרבות עבודות שתאורן לא מצא את ביטויו בנספחים, אולם הן דרושות לצורך השלמת העבודות, או מתחייבות באופן אחר מהחוזה או מהנספחים, ולרבות כל עבודה ו/או פעולה שידרשו ע"י רשות כלשהי (ככל שאינם חלים במפורש על המזמין עפ"י הוראות החוזה) בכפוף להוראות ס"ק 7.1.3.
ה. ניקוי האתר מפסולת מפעם לפעם ועם סיום העבודות הכל עפ"י הוראות המפקח ודרישות הרשות המקומית ורשויות אחרות.
ו. גידור האתר כנדרש על פי דין ו/או עפ"י דרישות הרשויות המוסמכות ואחזקתו במצב סביר ואסטטי במשך כל תקופת הביצוע בפועל, עפ"י דרישות המפקח.
ז. הכשרת דרכי גישה לאתר ודרכים זמניות ועוקפות, אחזקתם וביטולן לאחר גמר העבודות, כולל דרכי גישה בטוחות לרוכשים באתר והקצאת מעלית בבנין (מתוך המעליות באתר), כולל מפעיל למעלית, לשם העלאת רוכשים לדירות, בשעות העבודה באתר.
ח. הובלת כל החומרים והאמצעים לאתר ובכלל זה העמסתם ופריקתם וכן הובלת העובדים לאתר וממנו.
ט. הקמת מבנים זמניים לשימוש הקבלן, ציודם ואחזקתם, כולל הקצאת חדר מתאים לצרכי ישיבות של המתכננים ומתכנני הקבלן.

א. דורל
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

י. הקמת מבנה זמני לשימוש המפקח, ציודו ואחזקתו והעמדת אמצעים לרשות המפקח כמפורט להלן - כולל חיבור זמני לתשתיות (מים, ביוב, חשמל, טלפון).
יא. פרוק המבנים הזמניים.
יב. הושמט.
יג. הושמט.
יד. התקנת מערכת החשמל ומים בכל שטחי הקומות, כולל תפעול המערכת ותשלום עבור הצריכה השוטפת עד לקבלת אישור גמר סופי מהמפקח למבנה.
טו. הגנה ושמירה על העבודות (למעט משרד המכירות), החומרים, האמצעים, (לרבות חומרים ואמצעים של המזמין) , העובדים וצד שלישי בפני גניבה, אבדן ופגיעה, ביחס לדירות – עד למסירתן לידי המשתכנים, וביחס לרכוש המשותף – עד למסירתו בהתאם להוראות חוזי הרכישה עם המשתכנים. התחייבות הקבלן להגנה ושמירה כאמור לעיל, מתייחסת גם לדירה לדוגמא וכל הציוד והריהוט שנמצא בה. בעת הכנת הדירה לדוגמא, יסכים הקבלן לכך שהדירה לדוגמא תמוקם בפרויקט ויהא אחראי ליתן דרכי גישה באופן בטיחותי וכקבוע בחוק. אחריות צד ג' תחול במקרה זה על הקבלן.
טז. הנהלת עבודה, מדידה, סימון, הכנת לוחות זמנים וניהולם והוצאות משרדיות.
יז. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה, לרבות אך מבלי למצות - המסים הסוציאליים, כגון - תשלומים למוסד לביטוח לאומי, מס מקביל, תשלומים לקרן לבטוח של פועלי הפרויקט, הכל בגין ביצוע העבודות והמתויבויות שהוטלו על הקבלן על פי חוזה זה.
יח. הוצאות הערבויות, הביטוחים ויתר ההוצאות הקשורות בקיום החוזה.
יט. הוצאות בגין בדיקות לרבות מכון התקנים, ויתר הבדיקות שבאחריות הקבלן וכל ההוצאות המתחייבות מביצוע בדיקות חוזרות על ידי מעבדה מוכרת – כל סוגי הבדיקות על פי פרוגרמה ובדיקות נוספות על פי דרישות המפקח, המתכננים ומתכנני הקבלן.
כ. אחריות לטיב העבודה לרבות בתקופת הבדק ו/או תקופת האחריות כמשמעותה בחוזה זה או בחוק המכר הכל לפי החמור וביצוע התיקונים המתחייבים מכך.
כא. רווח הקבלן.
כב. כל ההוצאות הישירות והבלתי ישירות של הקבלן, הקשורות בעבודות קבלנים מיוחדים, קבלני המשנה .
כג. כל יתר ההוצאות המתחייבות מהחוזה ומביצועו, הן הישירות והן העקיפות, ובכלל זה התקורה והוצאות המימון.
כד. כל העלויות הכרוכות בעובדים של הקבלן, כולל מסים בגינם, ישירים ועקיפים, משכורות, דמי מחיה וכיוצ"ב.
כה. כל הוצאה אחרת, בין אם נצפתה מראש ע"י הקבלן ובין אם לא נצפתה על ידו בכפוף ליתר הוראות הסכם זה.
כו. כל ההוצאות הכרוכות בביצוע תוכניות עדות ("AS MADE") לכל המבנה על מערכותיו וכולל הספקת תעודות אחריות.
כז. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת תיק אחזקה לועד הבנין הכולל פירוט הנחיות אחזקה, תעודות אחריות וכו'.
כח. כל ההוצאות הכרוכות בהתקנת דירה לדוגמא, דירה טיפוסית ולובי קומה טיפוסית לצורך לימוד ואישור פרטי הביצוע ופרטי הגימורים בכפוף לסעיף 5.14.
כט. תידוש מדידות וסימונים מעת לעת.
ל. כל הקשור בביצוע דוגמאות לאישור בהתאם לדרישת המפקח

7.1.5 בתמורה לביצוע העבודות במלואן לשביעות רצון המזמין, קבלת אישורים הנדרשים כמפורט בחוזה זה, לרבות "טופס 4", אישורי איכלוס ותעודת גמר, והשלמת המסירה לרוכשים או לשוכרים או למזמין, כפי שיורה המזמין, ובכפוף לביצוען במועד ובכפוף לאישורן ע"י המפקח יהא הקבלן זכאי לקבל את הסכום הנקוב בנספח ו' (להלן: "**שווי העבודות**"), בצירוף מע"מ כדין כנגד המצאת חשבוניות מס למועדים המפורטים בסעיף 9 להלן, הכל תוך התאמה להיקף העבודות שימסר לביצוע הקבלן.

7.1.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי התשלומים הבאים, והם בלבד, אינם כלולים בשכר החוזה וחלים על המזמין:

7.1.6.1 שכר טרחה למתכננים (שמועסקים ע"י המזמין).

7.1.6.2 תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח לעירייה ו/או לכל גורם מוסמך אחר בגין הבניה.

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

7.1.6.3 תשלום או הוצאה בגין התחייבות כלשהי בכתב של המזמין כלפי העיריה ו/או כלפי צד ג' שיש בה כדי להגדיל את עלות הקמת הפרויקט ביחס לקבוע בחוזה זה ו/או להאריך את לוחות הזמנים ביחס לקבוע בחוזה זה ושלא נמסרה לקבלן ו/או שלא פורטה בחוזה זה.

7.1.6.4 מס רכוש, ארנונה והיטל השבחה.

7.1.6.5 חיבורי קבע של הבניינים לחשמל.

7.1.6.6 אגרות, היטלים ו/או תשלומי חובה- שבמועד חתימת ההסכם לא היו קיימים או ידועים, או שהקבלן (כקבלן סביר ומנוסה לסוג זה של עבודות) לא היה צריך לצפות את הטלתם או אשר מעצם טיבם ומהותם חלים על בעלים של מקרקעין (להבדיל מעל קבלן ראשי הבונה בתמורה פאושלית, בהסכם שמהותו דומה להסכם זה, שבמקרה כזה יחולו על הקבלן).

למען הסר ספק מובהר כי שאר התשלומים הכרוכים והנדרשים לבניית והשלמת הפרויקט ולהשלמת כל העבודות וכל התחיבויות הקבלן על פי החוזה, ואשר אינם מפורטים במפורש בסעיף זה לעיל, יחולו על הקבלן.

<u>מיסים והיטלים על קבלנים ומעבידים</u>

7.2 מבלי לגרוע בכל הוראה אחרת בחוזה זה, הקבלן מתחייב לשלם את כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים או נוספים, המוטלים על קבלנים ומעבידים, בהתאם להוראות כל דין או נוהג, ויתר ההוצאות והתשלומים, הקשורים ו/או נוגעים, בביצוע העבודות, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הניכויים והתשלומים שיש לעשותם על פי כל דין - שהקבלן יהא אחראי לביצועם ולהעברתם לרשויות המוסמכות.

8. <u>הצמדה</u>

המגיע לקבלן לפי כל חשבון ביניים לאחר ביצוע הניכויים לפי סעיף 9.2.4 להלן, ויתרת המגיע לו לפי החשבון הסופי, יהיו צמודים למדד מחירי תשומות בבנייה למגורים בעיקור שעות קיץ, בהתאם ובכפוף למפורט בנספח "הצמדה" (נספח ג') המצורף לחוזה. על אף האמור לעיל, מובהר כי לא תתווסף הצמדה או התייקרות כלשהי היה ותקופת ביצוע העבודה תתארך מעבר לקבוע בנספח א' (למעט במקרה בו המזמין הודיע לקבלן בכתב על הסכמתו להארכה בלוחות הזמנים) וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון למזמין עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

9. <u>הגשת חשבונות ותשלומם</u>

9.1 <u>חשבונות ביניים</u>

9.1.1 בסוף כל חודש קלנדרי ועד ליום ה- 5 של החודש הקלנדרי שלאחריו, על הקבלן להגיש למפקח חשבון ביניים המתיחס לעבודות שבוצעו מיום תחילת העבודות ועד תום החודש שחלף.

9.1.2 חשבון ביניים שהוגש כאמור יבדק על ידי המפקח תוך עשרים יום מהגשתו, והמפקח יאשר בכתב בתוך אותו מועד את החשבון כולו או חלקו, לפי שיקול דעתו המקצועי. אישור בכתב כאמור הוא תנאי מוקדם לביצוע כל תשלום.

9.1.3 חשבונות הביניים יהיו מצטברים, ויפורטו עפ"י העבודה שבוצעה כאמור, הכל לפי הנחיות המזמין.

9.1.4 על המזמין לשלם לקבלן את סכום חשבון הביניים שאושר בכתב על ידי המפקח עד ליום ה- 15 בחודש הקלנדרי השני שלאחר החודש שבגינו הגיש הקבלן את חשבון הביניים (דהיינו לפי שוטף + 45 יום), ובמידה וחשבון הביניים הוגש באיחור, דהיינו לאחר היום ה-15 של החודש הקלנדרי שלאחר החודש נשוא חשבון הביניים, אזי על המזמין לשלם לקבלן את סכום חשבון הביניים שאושר בכתב על ידי המפקח עד ליום ה- 15 בחודש השלישי שלאחר החודש שבגינו יגיש הקבלן את חשבון הביניים (דהיינו לפי שוטף + 75 יום) ובניכוי

שיכפות נאמנות מס. 55-021104-9 אל-אי נינדי הקצבות רכנת גן

א. דודי ס. כ
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

א) דמי עכבון בשיעור של 3.5% מסכום חשבון הביניים כאשר הסכום נשוא העכבון ישולם רק לאחר אישור החשבון הסופי ע"י המפקח או כנגד ערבות בנקאית (הוראות סעיף 10.2 להלן יחולו בשינויים המחוייבים על ערבות זו).

ב) סכומים שהמפקח יורה לחייב את הקבלן בגין אי ביצוע עבודות או תיקונים או החזרים המגיעים למזמין.

ג) כל ההוצאות בכל הנוגע לחיבור האתר למערכות החשמל והמים וכן בגין צריכת המים והחשמל באתר, שהקבלן אחראי לשלמם על פי הסכם זה ואשר המזמין חויב בגינם החל מהתאריך בו הקבלן החל להתארגן לראשונה באתר, הואיל ומוני החשמל והמים באתר הינם ע"ש המזמין, כמפורט בסעיף 18.3.9 להלן.

ד) הושמט.

ה) סכומים אשר המזמין נדרש לשלם לקבלני המשנה בהתאם לסעיף 12.4 להלן.

ו) הושמט.

ז) סכומים אותם היה על הקבלן לשלם כפרמיה בגין פוליסות ביטוח כאמור בסעיף 16.1 להלן. הסכומים ינוכו עפ"י קצב תשלומי הפרמיות בגין הביטוחים.

ח) למען הסר ספק: הקיזוזים כאמור לעיל, יהיו מתוך סכום החשבון לפני ביצוע כל קיזוז אחר.

9.1.5 על אף האמור לעיל, לא ישולם חשבון הביניים הראשון אלא אם הגיש הקבלן למזמין את לוח הזמנים כמותנה בסעיף 11.6 להלן ואלא אם הקבלן מינה מנהל עבודה על פי דרישות משרד העבודה ו/או על פי כל דין ודיווח על כך למשרד העבודה, המציא למזמין את אישור הביטוח והעתקים חתומים של ביטוחי הקבלן כמפורט בסעיף 16 להלן, הציב שילוט באתר על פי חוק, ולא ישולם כל חשבון ביניים אחר אלא אם הגיש הקבלן למזמין דו"ח על התקדמות ביצוע העבודות ועידכן את לוח הזמנים בהתאם להוראות החוזה ולשביעות רצון המפקח.

9.1.6 למניעת ספקות מוצהר במפורש כי כל עוד לא נערך החשבון הסופי הרי כל תשלום יחשב כתשלום ע"ח החשבון הסופי כמוגדר להלן, וכי אישור חשבון ביניים ע"י המפקח ו/או ביצוע איזה תשלום שהוא לא יחשב כאשרור איזה מחשבונות הביניים ו/או כאישור או קבלה של כל העבודות.

9.1.7 מובהר כי הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו על חשבון התמורה בטרם המציא למזמין את הערבות כאמור בסעיף 10.1 להלן. כמו כן, מוסכם כי המזמין יהיה רשאי בתיאום עם הקבלן להקדים תשלומים ביחס למועד המתחייב לביצועם עפ"י הוראות ההסכם, וזאת כנגד ערבות בנקאית על מלוא סכום התשלום (כולל מע"מ) שהוקדם שימציא לו הקבלן כנדרש ביחס ל"ערבות הביצוע" האמורה בסעיף 10.1 להלן. הערבות תושב לקבלן עם הגיע מועד התשלום ואישור תשלומו בהתאם להוראות ההסכם. מובהר כי המזמין יהיה רשאי להגיש את הערבות לפרעון בכל מקרה בו ותקום למזמין עילה להגשת ערבות הביצוע לפרעון עפ"י הוראות ההסכם ו/או הדין. מובהר כי בגין הקדמת תשלום כאמור לא תחול התייקרות מעבר למועד שבו בוצע התשלום (דהיינו, ההצמדה למדד תחושב בהתאם ליום התשלום ולא בהתאם למועד התשלום שנקבע בהסכם).

9.1.8 מובהר בזאת כי לקבלן לא תהא כל זכות קיזוז כלפי המזמין או זכות עיכבון כלפי המזמין על מקרקעי הפרויקט ו/או על כל שיבנה עליהם, לרבות מה שיבנה באמצעות הקבלן עצמו, ו/או על העבודות ו/או הציוד ו/או האמצעים ו/או

חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

החומרים באתר בגין כל סכום שיגיע לו מהמזמין.

9.2 <u>חשבון סופי</u>

9.2.1 סמוך לאחר תאריך גמר העבודות, ולא יאוחר מאשר בתוך החודש בו חל תאריך גמר העבודות כמוגדר בסעיף 26.2 להלן, על הקבלן להגיש למזמין חשבון סופי מאושר ע"י המפקח (להלן: "**החשבון הסופי**") אשר יתייחס לכל העבודות שבוצעו ע"י הקבלן.

9.2.2 החשבון הסופי, כפי שיוגש למזמין, ימצה את כל דרישותיו ותביעותיו של הקבלן מהמזמין, ואין לקבלן הזכות לבוא למזמין בכל תביעה או דרישה שלא מצאה ביטוי מפורט בחשבון הסופי והוא יהיה מנוע מלהציג דרישה או תביעה כזאת.

9.2.3 חשבון סופי שהוגש למפקח יבדק על ידו תוך 45 יום. המפקח יאשר בתעודה בכתב תוך אותו מועד את החשבון, כולו או חלקו, כפי שימצא לנכון. אישור בכתב כאמור הוא תנאי מוקדם לביצוע כל תשלום. האמור לעיל לגבי מועד הבדיקה ע"י המפקח מותנה במלוי התחייבויות הקבלן לפי סעיפים 25 ו- 26 להלן.

9.2.4 יתרת המגיע לקבלן על פי החשבון הסופי (לאחר הפחתת התשלומים ששולמו בגין חשבונות הביניים ולמעט תשלום בגין קבלת תעודת גמר ככל שטרם הומצאה עד לאותו מועד), עד כמה שאושר על-ידי המפקח, תשולם לקבלן תוך 30 יום מהמועד בו התמלאו, במצטבר, כל התנאים המוקדמים הבאים:

(א) מסירת העבודות למזמין.

(ב) קבלת תעודת אשור החשבון הסופי מהמפקח.

(ג) קבלת "טופס 4" המאפשר איכלוס.

(ד) קבלת תעודת גמר, ואם טרם הומצאה באותו מועד, המצאת ערבות בנקאית בסך של 150,000 ₪ להבטחת המצאת תעודת הגמר (הוראות סעיף 10.2 להלן יחולו בשינויים המחוייבים על ערבות זו).

(ה) השלמת המסירה לרוכשים בדירות המכורות ו/או מסירה למזמין בדירות שאינן מכורות. לענין זה, מוסכם כי אם בהסכם מכר בין המזמין למי מהמשתכנים חייב המזמין למסור את הדירה למשתכן בתוך תקופה מאוחרת ביותר מ- 90 יום מהמועד בו יתקיימו כל יתר התנאים שבסעיף 9.2.4 (למעט התנאי בדבר השלמת המסירה לרוכש של אותה דירה), אך לא יאוחר מן המועד הקבוע בסעיף 26.7 אזי, על אף האמור לעיל, לא יעוכב תשלום החשבון הסופי בגין עיכוב במסירת הדירה הנ"ל (כתוצאה מהסכמות עם המשתכן כאמור לעיל) ובלבד שהדירה הרלבנטית נמסרה למזמין בהתאם להוראות הסכם זה.

(ו) מסירת הערבות האמורה בסעיף 10.3 לידי המזמין.

(ז) הקבלן יחתום בפני המזמין על אישורו על העדר תביעות בנוסח המצורף כ<u>נספח טז'</u> לחוזה.

מילוי התנאים המוקדמים הנ"ל הוא תנאי לכל זכאות של הקבלן לקבלת תשלום לפי החשבון הסופי.

9.2.5 היה והתברר לפי החשבון הסופי או לאחר מכן כי שולם לקבלן יותר מהמגיע לו אזי יחזיר הקבלן את תשלום היתרה מיד לפי דרישת המזמין כשתשלום זה צמוד למדד לפי העקרונות הקבועים בנספח ההצמדה (נספח ג') כאשר על התשלום תחול ריבית בשעור ריבית החשב הכללי כפי שתהיה מעת לעת. איחור בהגשת החשבון הסופי יקנה למזמין זכות לאחר בתשלום החשבון הסופי בהתאם, אך לא יחייב את המזמין בתשלום לקבלן של הפרשי ההצמדה למדד בגין האיחור.

9.3 למזמין הזכות לנכות מכל תשלום מהתשלומים לפי סעיפים 9.1 ו/או 9.2 לעיל כל סכום המגיע אותה עת מהקבלן למזמין עפ"י הוראות החוזה ו/או עפ"י כל דין, ומבלי לגרוע מזכות המזמין לגבות כל סכום המגיע לו מהקבלן בכל דרך אחרת.

9.4 כל חשבון ביניים והחשבון הסופי יערכו על בסיס ובמתואם עם <u>נספח ח'</u> לחוזה זה, ויכללו את העניינים הבאים:

חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

9.4.1 חישוב כספי של העבודות שבוצע בהתאם לתמורה הפאושלית ושלבי התשלום, וחישוב ההצמדה לפי נספח החצמדה.

9.4.2 פירוט השנויים ומחירם.

9.4.3 דו"ח על התקדמות העבודות.

9.4.4 כל פירוט ונתונים סבירים אחרים שידרשו ע"י המפקח לפי שיקול דעתו הבלעדי.

9.5 יחד עם כל חשבון ביניים יגיש הקבלן למזמין, במסמך נפרד, חשבון המתיחס לשינויים שבוצעו בחודש שקדם לחודש הגשת החשבון (דהיינו, שינויים שבוצעו בחודש לגביו הוצג החשבון) ואשר כולל את פירוט השינויים ומחיריהם, אולם מובהר בזאת כי לא ישולם עבור שינויים שלא עפ"י פקודת שינויים כהגדרתה להלן. בנוסף יגיש הקבלן חשבון מצטבר של כל השינויים שנעשו על ידו מתחילת העבודה באתר.

9.6 המזמין ישלם לקבלן את מס הערך המוסף בגין הסכומים ששולמו על ידו לקבלן לפי סעיף 9 זה, ובלבד שהוגשה למזמין חשבונית מס כדין.

9.7 למזמין הזכות לנכות מס מהמגיע לקבלן ככל שנדרש עפ"י הדין.

9.8 למזמין הזכות לעכב ביצוע תשלום לקבלן עד להגשת דיווח כמותנה בסעיף 11.7 להלן, ולקבלן לא יגיע כל תשלום בגין עכוב זה.

9.9 הושמט.

9.10 בכל התשלומים המגיעים לקבלן, הן תשלומי ביניים, הן תשלום החשבון הסופי והן כל תשלום אחר, המע"מ ישולם ע"י המזמין לקבלן לתאריך הדיווח, דהיינו ל- 15 לחודש שלאחר החודש בו ישולם סכום התשלום לפני המע"מ.

9.11 מובהר ומוסכם זה כי בכפוף לאמור בסעיף 9.3 לעיל, אישור כל חשבון על ידי המפקח, כמפורט בסעיף 9 זה, וקביעתו לגבי אותו חשבון יהיו סופיים ויחייבו את הצדדים.

.10 <u>ערבויות</u>

10.1 בתוך 14 יום ממועד חתימת החוזה או במועד מתן צו התחלת עבודה, לפי המוקדם מביניהם, ימסור הקבלן למזמין ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, ניתנת להסבה לטובת הבנק המלווה, ערוכה לטובת המזמין כמוטב והניתנת למימוש לשיעורין, בסכום השווה ל - 7.5% מסכום התמורה הנקוב בנספח ו' לא כולל מע"מ (להלן: "**ערבות הביצוע**"). מוסכם כי הקבלן יהיה רשאי להמציא ערבות ביצוע, כמו גם ערבות בדק (כהגדרתה להלן), בנוסחים כקבוע בחוזה זה, שהוצאה ע"י חברת ביטוח (ולא רק ע"י בנק) ובלבד שחברת הביטוח כאמור הינה אחת מחמשת חברות הביטוח הגדולות בישראל, שהינה מדורגת, בכל עת, בדירוג שלא יפחת מדירוג (AA) ושאינה, בכל עת, מחזיקה בקבלן או מוחזקת על ידו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות כל גוף או אדם שקשורים לקבלן, במישרין או בעקיפין.

הערבות תשמש להבטחת מילוי התחיבויות הקבלן על פי חוזה זה ותשלום כל סכומים שיגיעו מהקבלן למזמין בהתאם להוראות החוזה, לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל:

10.1.1 תשלום כל הפיצויים, דמי הנזק, השיפוי, ההפסדים וההוצאות שיגיעו למזמין מאת הקבלן בכל מקרה של הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו של הקבלן לפי החוזה.

10.1.2 תשלום כל סכומים שהמזמין ישלם לקבלן ו/או ע"ח הקבלן בהתאם להוראות חוזה זה.

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

10.2 ההוראות הבאות תחולנה על ערבות הביצוע כהגדרתה בסעיף 10.1 לעיל, וכן על יתר הערבויות שנדרשו בחוזה לעיל ולהלן:

10.2.1 נוסח הערבויות יהיה בנוסח שנקבע בחוזה זה והן תהיינה ניתנות להסבה לטובת הבנק המלווה.

10.2.2 סכום הערבויות יהיה צמוד במלואו למדד כשהמדד היסודי הוא כהגדרתו בנספח החצמדה (נספח ג').

10.2.3 הערבויות תעמודנה בתוקפן עד לביטול מפורש של כל אחת מהן על פי הוראות החוזה והנחיות המפקח, אך בכל מקרה לא יבוטלו בטרם המציא את הערבויות הנדרשות לתקופת הבדק.

10.2.4 בכל מקרה שיגיע למזמין סכום כלשהו מהקבלן וכן במקרה בו יאשר המפקח בכתב כי הקבלן אינו ממלא אחר הוראות החוזה ולאחר מתן התראה בכתב לקבלן של 7 ימים מראש, יהיה המזמין זכאי להציג את הערבויות לפרעון, כולן או חלקן, בבת אחת או בחלקים, וזאת בלא שיהיה חייב להוכיח או לבסס את דרישתו. לענין זה מובהר כי התראה בכתב לקבלן לצרכי ס"ק זה כאמור לעיל, תיחשב גם כאשר ניתנה במסגרת מכתב ההתראה הראשון/ההודעה הראשונה שישלחו לקבלן.

10.2.5 מוצהר למניעת ספקות, כי אין סכום הערבויות מגביל את המזמין בתביעותיו מהקבלן, ובמידה והמגיע למזמין מהקבלן יעלה על סכום הערבויות, יהיה המזמין זכאי לגבות מהקבלן את הסכום העודף בכל דרך שימצא לנכון.

10.3 עם גמר ביצוע כל העבודות ומסירתן למזמין ולפני סלוק החשבון הסופי, או במקרה בו יופסק ביצוע העבודות לצמיתות בהתאם לסעיפים 23 ו/או 24 ו/או 29 להלן, ימסור הקבלן למזמין ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, ניתנת להסבה, ערוכה לטובת המזמין כמוטב וניתנת למימוש לשיעורין להבטחת אחריות הקבלן לביצוע תיקונים בתקופת האחריות/הבדק (להלן - **"ערבות הבדק"**), נשוא סעיף 10.1 לעיל, וזאת בהתאם להוראות כדלקמן:

10.3.1 ערבות הבדק תהיה על סך 5% מסכום התמורה הנקוב בנספח ו' לא כולל מע"מ כשהוא צמוד במלואו למדד, בתוקף למשך תקופה של שנים עשר (12) חודשים ותחודש ע"י הקבלן מעת לעת 21 יום לפחות קודם לפקיעתה, שאם לא כן יהיה המזמין זכאי לממשה ולהיפרע מכספי הערבות כפי שהיה זכאי להיפרע מהערבות.

10.3.2 ערבות הבדק תהיה להבטחת מילוי התחיבויות הקבלן בכל הנוגע לתקופת האחריות והבדק, להבטחת תשלום כל הנזקים (ובכלל זה כל תשלום שיעשה ע"י המזמין) שיגרמו למזמין במקרים הנזכרים בסעיף 27 להלן, וכן להבטחת טיפול בכל ליקוי ו/או תיקון ו/או לענין תביעות רוכשים ו/או אחרים

10.3.3 ערבות הבדק תהא ערבות פוחתת באופן שב- 15 החודשים מיום מסירת העבודה תהא הערבות על סך 5% מסכום התמורה הנקוב בנספח ו' לא כולל מע"מ, בתום 3 חודשים מסיום השנה הראשונה מיום מסירת העבודה, בכפוף למילוי כל התחייבויות הקבלן בקשר לבדק, יופחת סכום הערבות ויעמוד על סך של 4% מסכום התמורה הנקוב בנספח ו' לא כולל מע"מ, עד לתום השנה השניה מיום מסירת העבודה, שאז יופחת סכום הערבות ויועמד על סך של 2.5% מסכום התמורה הנקוב בנספח ו' לא כולל מע"מ עד לתום השנה השלישית מיום מסירת העבודה, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הקבלן כלפי רוכשי דירות והמזמין כאמור בהוראות הסכם זה. מובהר כי היה וערבות הבדק תמומש, כולה או חלקה, אזי יהיה הקבלן מחוייב בהשלמת סכומה (בהתאם לדרישות המפורטות לעיל), לאלתר.

10.3.4 הושמט.

10.3.5 הושמט.

א. דורל, ב.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

10.3.6 במידה ועד תום שלושה חודשים מסיום השנה הראשונה מיום מסירת העבודות תוגשנה תביעות דיירים בקשר עם ליקויים שסכומן עולה על 5% מסכום התמורה או עד תום השנה השניה מיום מסירת העבודה או תום השנה השלישיתת מיום מסירת העבודה תוגשנה תביעות דיירים בקשר עם ליקויים שסכומן עולה על 4% מסכום התמורה או 2.5% מסכום התמורה, לפי הענין, לא תפחת ערבות הבדק (לפי הענין) במשך יתרת תקופתה וכל עוד התביעות לא תסתיימנה עפ"י פסק דין או פסק בורר שלא ניתן לערער עליו. בס"ק זה "תביעות דיירים" משמע גם מכתבי דרישה שהתקבלו אצל המזמין ו/או הקבלן מדיירים.

10.3.7 הוראות סעיפים 10.2.1, 10.2.2, 10.2.4 ו- 10.2.5 לעיל תחולנה בשינויים המחוייבים גם על הערבויות שתינתנה בהתאם להוראות סעיף 10.3 זה.

10.4 למען הסר ספק, מוסכם כי באחריות הקבלן לדאוג להארכת כל ערבות שמסר למזמין בהגיעה מועד סיומה, וזאת עד שיתקיימו התנאים הקבועים בחוזה זה להחזרת הערבות. על הקבלן למסור למזמין הארכה של הערבות לפחות 14 ימים לפני סיומה, אחרת יהא המזמין רשאי להציג את הערבות לפרעון ולממשה.

10.5 בנוסף לערבויות הנ"ל, אם ידרש במסגרת ביצוע העבודות ו/או אם ינבע מביצוען, על הקבלן לספק ערבויות לעירייה ע"פ דרישתה, להבטחת השגת תעודות לטופס 4 לאכלוס או לתעודות גמר והכל כמתחייב בסעיף 26 להלן.

11. <u>לוח זמנים, שלבי ביצוע ודיווח</u>

11.1 הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות לא יאוחר מאשר תוך 7 ימי עבודה מדרישת המזמין בכתב (לעיל ולהלן: "**צו התחלת עבודה**" או "**צ.ה.ע.**") (ובלבד שעד תחילת ביצוע העבודות ימסרו לו תוכניות ביצוע המאפשרות את תחילת ביצוע העבודות, מבלי לגרוע באחריות הקבלן להיות בקשר ולפעול מול המתכננים לשם קבלת כל יתר התוכניות (מעבר לתוכניות עבודה המאפשרות את התחלת ביצוע העבודות) במועדים שלא יעכבו את לו"ז הבניה במסגרת חובתו לתאום התכנון), ולהשלים ביצוען בהתאם ללוח הזמנים <u>נספח א'</u> (להלן ולעיל - "**המועד המיועד לגמר העבודות**"), כל זאת בכפוף לכל הוראות החוזה לגבי מועד השלמת חלק מסויים מהעבודות.
לגבי שלב ב' (דהיינו, בניית הבניין השני בפרויקט), ינתן צו התחלת עבודה בנפרד, הכל כמפורט <u>בנספח א'</u> להסכם.

11.2 לפני מתן או בעת מתן צו התחלת העבודה יעמיד המזמין לרשות הקבלן את האתר או אותו חלק ממנו הדרוש להתחלת בצוע העבודות בהתאם ללוח הזמנים לפי דעתו של המפקח, ולאחר מכן יעמיד המזמין לרשות הקבלן מזמן לזמן חלקים נוספים מהאתר הכל כפי שידרש לבצוע העבודות בהתאם ללוח הזמנים ולפי קביעת המפקח, הכל בתנאי שהקבלן מסר למזמין את הערבות כאמור בסעיף 10.1 לעיל וכן העתקים חתומים של ביטוחי הקבלן כאמור בסעיף 16 להלן ואלא אם הקבלן מינה מנהל עבודה על פי דרישות משרד העבודה ו/או על פי כל דין ודיוות על כך למשרד העבודה.
למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מועד מתן צו התחלת עבודה אינו תלוי בהמצאתם של הערבות והאישורים דלעיל, אולם ככל שהללו לא יומצאו לידי המזמין במועד מתן צו התחלת עבודה אזי הקבלן לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות בפועל באתר. מובהר בזאת כי אין באי המצאתם של האישורים ו/או הערבות ו/או מינוי מנהל העבודה והדיווח על כך במועד מתן צו התחלת עבודה משום צידוק לאיחור בהשלמת ביצוע העבודות בהתאם ללוחות הזמנים אשר נספרים החל ממועד מתן צו התחלת עבודה.

11.3 המזמין רשאי, אך לא חייב, לדרוש מהקבלן למסור למזמין חלקים של העבודות שהסתיימו ו/או של האתר עוד לפני השלמת כל העבודות והקבלן חייב למלא אחר דרישת המזמין, ובמידה ורשויות שונות ידרשו דרישות נוספות עקב מסירת חלק ממבנה - הקבלן מצהיר שימלא אחרי כל הדרישות. היה ועקב הקדמת המסירה של חלק מהעבודות כאמור יחולו עלויות נוספות שהינן מעבר לעלויות שהיו צפויות לחול ממילא בגין מסירת אותן עבודות, יחולו עלויות נוספות אלו על המזמין.

11.4 למזמין הזכות להכניס לאתר ציוד, אביזרים, ריהוט ומכונות אף קודם להשלמת כל העבודות

א. דורל
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

בכל עת ומקום שיקבעו ויאושרו ע"י המפקח, אף אם טרם נמסרו העבודות ע"י הקבלן למזמין, והקבלן מתחייב לאפשר זאת למזמין ולנקוט בכל האמצעים אשר יבטיחו את שלמות הציוד, האביזרים, הריהוט והמכונות ואת העוסקים בהם (למעט שמירה על משרד המכירות).

11.5

11.5.1 הקבלן מצהיר כי ידוע לו, כי עמידתו בלוחות הזמנים הינה מהותית, הפרתה מהווה הפרה יסודית, בשים לב לכך שכל עכוב בהשלמת העבודות יגרום מאליו לעכוב בשמוש בעבודות למטרתן, ובכלל זה עיכוב בביצוע בהתחייבות המזמין כלפי רוכשי הדירות.

11.5.2 בכל מקרה של איחור במסירת העבודות למזמין ביחס לכל בנין (לרבות במקרה שהעבודה לא הושלמה לשביעות רצונו של המפקח) ו/או שלא התקבלו תעודת גמר או טופס 4 ושבגין איזה מהנ"ל לא נמסרו דירה/ות לרוכש/ים (בס"ק זה, להלן: "**המניעה**") יהא הקבלן אחראי כלפי המזמין לפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא צורך בהוכחת כל נזק, בסך של 100,000 ₪ לחודש צמוד למדד וכן לפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא צורך בהוכחת כל נזק בגין כל דירה שתמסר באיחור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, בסך השווה לסכום הפיצוי שנקבע עם כל רוכש בהסכם שחתם עם המזמין בגין כל חודש איחור (או חלק יחסי מהסכום החודשי בגין חלק מחודש).

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מניעה העולה על 3 חודשים תזכה את המזמין לפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 29.1 להלן.

11.5.3 סכומי הפצויים הנ"ל ישולמו מדי חודש מראש, ביום ה- 1 לכל חודש קלנדרי. סכומי הפיצויים המוסכמים הנ"ל ישולמו בהתאם לשער היציג של דולר ארה"ב הידוע במועד התשלום בפועל.

11.5.4 המזמין זכאי לקזז ו/או לחלט ו/או לנכות סכומי הפיצויים הנ"ל ו/או כל חלק מהם מהמגיע לקבלן או/וגם לגבותם בכל דרך אחרת.

11.5.5 במקרה והנזק בפועל יעלה על סכומי הפיצויים הנ"ל יהיה המזמין זכאי לגבות מהקבלן את הפיצויים הנ"ל וכל סכום נוסף עד לכסוי הנזק בפועל.

11.5.6 אין בתשלום הפיצויים הנ"ל כדי לשחרר את הקבלן מאיזה מהתחיבויותיו לפי חוזה זה.

11.6 תוך 21 ימים ממועד צו התחלת עבודה ימסור הקבלן למפקח לוח זמנים מפורט התואם את נספח א'. המפקח יעיר את הערותיו ובמידת הצורך יבוצעו תיקונים בלוח הזמנים תוך 7 ימים נוספים. לוח הזמנים יקבל תוקף עם אשורו הסופי של המפקח ו/או המזמין.
הקבלן מתחייב לבצע העבודות באופן התואם את לוח הזמנים, באופן שלא תעוכב כל עבודה שהיא.

11.7 על הקבלן לדווח מידי כל חודש למפקח על התקדמות העבודות, ולעדכן את לוח הזמנים, הכל לפי דרישת המפקח ולהנחת דעתו.

עדכון לוח הזמנים והשינויים שיתחייבו מכך מיועדים רק על מנת לשקף סדר העבודות, הקשר ביניהם והזמן המוקצב לביצוען, ואין בהם כדי לקבוע תאריכים חדשים לביצוע העבודות ומסירתם ו/או כדי לשחרר הקבלן מהתחייבותו לביצוע העבודות ומסירתן בהתאם ללוח הזמנים ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד המיועד לגמר העבודות כמוגדר בסעיף 11.1 לעיל.

11.8 על אף השלבים לבצוע העבודות הקבועים בלוח הזמנים, המפקח ו/או המזמין יהיו זכאים מעת לעת להורות לקבלן לשנות שלבי ביצוע, ועל הקבלן לבצע את העבודות בהתאם להוראות המפקח.

למניעת ספקות מוצהר במפורש, כי אלא אם אישר זאת המפקח מפורשות ובכתב, שלבי העבודה שיקבעו ע"י המפקח וכל שינוי שיערך בהם על ידו והנובע מכך, לא יצדיקו כשלעצמם דחית מועד השלמת ביצוע העבודות ולא יהוו צידוק כשלעצמם לאיחור בהשלמת ביצוע העבודות, אלא אם אושרה בהתאם לחוזה זה. כן לא יצדיק הדבר כשלעצמו שינוי במחיר העבודות אלא אם כרוך בהגדלת היקף הפרויקט (לרבות היקפו הכספי) ואישר זאת המפקח בכתב ובהתאם לכך תוצא

א. דורי ב.ב.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

פקודת שינויים.

המזמין רשאי לקבוע לוח זמנים לשלבי ביניים לביצוע העבודות, המתבסס על שלבי הביצוע העיקריים ומועדיהם כאמור בנספח א' לחוזה זה.

11.9 הקבלן מתחייב להתמיד בביצוע העבודות בשקידה, באמצעים ובקצב המבטיחים השלמתן במועד המיועד לגמר העבודות, ובלבד שקצב זה לא יהיה איטי מזה הקבוע בלוח הזמנים. המפקח הינו הקובע בלעדית אם ובאיזה שלב הקבלן אינו ממלא אחר התחייבותו כאמור. הקבלן מצהיר ומתחייב כי בהתחייבו להשלים את ביצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות הביא בחשבון את כל גורמי העיכוב האפשריים ובכלל זה - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל – תאום בין המתכננים ומתכנני הקבלן ועיכובים סבירים מטעמם, בעיות שונות באתר בקשר עם ביצוע העבודות, הוראות הדין, דרישות העירייה בקשר עם ביצוע העבודות, שרות מילואים של עובדים, מצב שוק העבודה, התומרים והשרותים כפי שהוא עלול להיות במשך ביצוע העבודה, עבודות המבוצעות ע"י קבלני משנה, אינתיפאדה, סגרים מקומיים וכלליים, פיגועים, אירועים בטחוניים (אך לא ארועים חריגים כגון מלחמה שתוכרז ככזו), בעיות הקשורות בהעסקת עובדים זרים, לרבות עיצומים ושביתות במשרדי ממשלה, קבלנים מיוחדים וקבלנים אחרים, עבודות נוספות ו/או שינויים אפשריים בעבודות וכן כל גורמי טבע כגון: מזג אויר וכו', וזאת מבלי לגרוע באמור בסעיף 11.12 להלן.

11.10

11.10.1 הקבלן ימציא למפקח, לפי דרישתו מזמן לזמן, פירוט ודיווח מלא בכתב על ביצוע העבודות (השלמת תיכנון וביצוע העבודות) ודרכי הביצוע, לרבות רשימת מתקנים ומבני עזר שיש בדעת הקבלן להשתמש בהם, רשימת בתי המלאכה בהם תבוצענה עבודות, מצב כח אדם וכל מידע אחר שהמפקח ידרוש. המצאת החומר האמור ע"י הקבלן למפקח, בין שאישר אותו המפקח במפורש ובין שלא אישרו, אינה פוטרת את הקבלן מאחריות כלשהי המוטלת עליו.

11.10.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.10.1 ימציא הקבלן תוך 14 ימים מתאריך צו התחלת עבודה למפקח תכנית התארגנות שתפרט את מקום התקנת והפעלת האמצעים, דרכי הגישה וכל יתר הנדרש לביצוע העבודות וכל מידע אחר שידרש ע"י המפקח. תכנית ההתארגנות טעונה אישור המפקח ואין להתחיל בביצוע העבודות אלא לאחר אשורה. לא הגיש הקבלן למפקח את תכנית ההתארגנות כאמור יראו את התקופה בה על הקבלן לבצע העבודות כאילו התחילה במועד בו היה עליו להגיש למפקח את תכנית ההתארגנות.

למען הסר ספק מובהר כי אין באישור תכנית ההתארגנות ע"י המפקח כדי לגרוע מאיזו מהתחיבויות הקבלן ו/או אחריותו עפ"י חוזה זה.

11.11

11.11.1 אם בכל זמן שהוא יהיה המפקח בדעה שקצב ביצוע העבודות איטי מדי מכדי להבטיח את השלמת ביצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות, או השלמת חלק של העבודות לפי לוח הזמנים, יודיע המפקח לקבלן בכתב והקבלן ינקוט מיד באמצעים הדרושים בכדי להבטיח את השלמת ביצוע העבודות במועד ויודיע על אמצעים אלה למפקח בכתב.

11.11.2 היה המפקח בדעה שהאמצעים שנקט בהם הקבלן כאמור בסעיף 11.11.1 לעיל אינם מספיקים בכדי להבטיח השלמת ביצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות, יורה המפקח לקבלן בכתב על האמצעים שלדעת המפקח יש לנקוט בהם - לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - תוספת כח אדם (לרבות שעות נוספות ומשמרות נוספות) ו/או תוספת אמצעים, ועל הקבלן לנקוט מיד, ולא יאוחר מחלוף 7 ימים מיום דרישת המפקח, בצעדים המתחייבים. ככל שהקבלן לא נקט באמצעים להם נדרש ע"י המפקח, כולם או חלקם, רשאי המזמין (אך לא חייב) לראות בכך הפרה יסודית של החוזה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך וכן רשאי המזמין לנקוט באמצעים כאמור בעצמו על חשבון הקבלן.

11.12 דחיות במועד לגמר ביצוע העבודות תנתנה על ידי המפקח, בכתב, אך ורק אם תופרע עבודת הקבלן עקב "כח עליון" כהגדרתו להלן, כל אלה במידה כי התקיימו וכי הם מצדיקים לכשעצמם דחיית מועד גמר העבודות. מובהר כי במקרה שהקבלן לא עמד בהתחייבויותיו עד לאותו מועד

חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

ואילו היה עומד בהן כאמור היה נמנע ארוע כח עליון או שהשפעתו היתה פחותה, אזי לא יהיה הקבלן זכאי לדחייה במועד גמר ביצוע העבודות.

המונח "כח עליון" בסעיף זה יכלול אך ורק: שריפה שארעה לא בשל רשלנות הקבלן ו/או רעידת אדמה או פגעי טבע חריגים שפגעו בעבודות, גיוס כללי, או שביתה כללית בכל המשק, או אירוע המשפיע ישירות על ביצוע העבודות והנובע מנסיבות שהקבלן לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהם או שלא ראה ולא היה עליו לראותם מראש, ואשר הפך את קיום התחייבויות הקבלן במועד לבלתי אפשריות או לשונות באופן יסודי מהמועדים הקבועים בהסכם זה- כאשר בכל הארועים הנ"ל החליט המפקח, לפי שיקול דעתו הבלעדי, שלקבלן לא היתה שליטה עליהם, לא יכול היה למנען ולא היה באפשרותו להתכונן להם ולהתגבר עליהם. כל דחיה עפ"י סעיף זה תהיה אך ורק לתקופה שנקבעה ע"י המפקח כמוצדקת בנסיבות הקבועות בסעיף זה, ולא תשמש עילה לכל תשלום נוסף ו/או לפיצוי לקבלן אלא אם אישר המזמין אחרת בכתב.

תנאי לדיון בבקשת דחיה עפ"י סעיף זה הוא שהקבלן בקש זאת לא יאוחר מאשר תוך 15 יום מהמועד בו החל הארוע אשר לטענתו מצדיק הדחיה, והוכיח להנחת דעת המזמין קיומו של ארוע זה, רישומו במועד התרחשותו ביומן העבודה ומידת השפעתו על ביצוע העבודות.

11.13 במקרה שניתנה פקודת שינויים (כמוגדר בסעיף 22.1) המצמצמת היקף העבודות, יקבע המפקח את הזמן הנחסך ובהתאם לכך יוקדם המועד לגמר ביצוע העבודות.

11.14 התקופה לביצוע העבודות כמוגדר בלוח הזמנים, בכפוף אך ורק להתאמות בלוח הזמנים שהמפקח אישר לפי סעיף 11.12 או 11.13 לעיל, תחשב כתקופת הביצוע המאושרת לצרכי חוזה זה.

11.15 הקבלן יעשה כל האפשרי באופן סביר ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרום לקבלן הוצאות תריגות להחשת קצב ביצוע העבודות או להאטתו אף מעבר למתחייב מלוח הזמנים אם יתבקש לעשות זאת ע"י המפקח בכתב.

11.16 מבלי לגרוע בכלליות בכל אמירה אחרת בחוזה זה, כל תביעה שהיא של הקבלן מכל סוג שהוא, לרבות תביעה כספית או דיון בטענות או קיום הליכים משפטיים לא תזכה את הקבלן בזכות להפסיק ו/או להאיט את קצב ביצוע העבודות והקבלן מתחייב שלא להפסיקן ו/או להאיטן אלא לנחוג לפי הוראות שנקבעו בחוזה ו/או לפי הוראות המזמין. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הקבלן מתחייב שלא לעכב קבלנים וגורמים אחרים בביצוע העבודות ולא לגרום בכל צורה שהיא לעכוב כלשהו ברציפות וקצב ביצוע הקמת הפרויקט והשלמתו.

.12 <u>הסבת החוזה וקבלני משנה</u>

12.1 אין הקבלן רשאי למסור, להסב, להמחות או להעביר לאחרים כל זכויות ו/או התחיבויות לפי החוזה, אלא בתנאים הקבועים בחוזה זה ובמידה שהמזמין הסכים בכתב ומראש, למעט המחאת זכויות הקבלן לקבלת כספים עפ"י הסכם זה לטובת הבנק שילווה את הקבלן במסגרת הפרויקט, אולם מובהר כי המחאה כאמור לא תגרע מזכויות המזמין לפי הסכם זה ו/או כל דין ומובהר כי תשלום לנמחה עפ"י הוראות ההמחאה יהווה תשלום לפי הסכם זה לכל דבר וענין.

12.2 המזמין רשאי להסב לאחרים כל או חלק מזכויותיו ו/או התחיבויותיו עפ"י החוזה וחתימת חוזה זה כמוה כהסכמה מפורשת בכתב בלתי מותנת ובלתי חוזרת להמחאת חבות כאמור בחוק המחאת חיובים, התשכ"ט – 1969 ובלבד שזכויות הקבלן עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

12.3 אין הקבלן רשאי להסב לאחר את החוזה או כל חלק ממנו או לבצע עבודה כלשהי ע"י קבלן משנה מבלי הסכמת המפקח מראש ובכתב (לשיקול דעתו הבלעדי), ואף אם יקבל הסכמה זאת, לא יופטר מאחריותו ומהתחיבויותיו לפי החוזה, ישא באחריות מלאה לכל מעשיו ומחדליו של כל קבלן משנה כזה ויהיה אחראי כלפי המזמין ו/או כלפי הרוכשים באופן מלא בכל הנוגע לעבודה המבוצעת ע"י קבלן המשנה, כאילו על הקבלן לבצעה ואכן בצעה אותה בעצמו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ככל והקבלן יבקש לבצע חלק מן העבודות באמצעות קבלני משנה, אזי הקבלן יציג את קבלני המשנה לאישור מראש של המפקח עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המפקח. מובהר כי במקרה שזהותו של מי מקבלני המשנה לא תאושר ע"י המפקח יהא על הקבלן להציג קבלן משנה אחר לאישור כאמור. בכל מקרה, לא יהיה באי-אישורו של קבלן/ני משנה כדי להוות עילה לעיכוב בלוחות הזמנים לביצוע העבודה.

חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

12.4 הקבלן יפסיק עבודת קבלן משנה, אם נדרש לכך ע"י המפקח מן הטעם כי קבלן המשנה לא ממלא את תפקידו כראוי ו/או יש חשש סביר כי לא יוכל למלא את תפקידו כראוי, והוא אחראי לכך שקבלן המשנה לא יבוא בכל טענה ובכל תביעה כלפי המזמין בקשר עם הפסקת עבודתו מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שבו המזמין יסלק את ידו של הקבלן מהמקרקעין. הקבלן ישפה את המזמין, מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל תביעה של קבלן משנה כנגד המזמין וזאת על אף כל החלטה שיפוטית והמזמין יהא רשאי לקזז סכומים שידרש לשלם לקבלן המשנה מכל סכום המגיע לקבלן לפי חוזה זה.
אם ידרוש המזמין ו/או המפקח את החלפת קבלן המשנה מן הטעם כי קבלן המשנה לא ממלא את תפקידו כראוי ו/או יש חשש סביר כי לא יוכל למלא את תפקידו כראוי, יוחלף קבלן המשנה ע"י הקבלן תוך שבעה ימים ממועד הדרישה והקבלן בלבד ישא בעלויות ו/או בהוצאות ו/או בנזקים שיגרמו, אם יגרמו, כתוצאה מהחלפת קבלן המשנה.

מובהר בזאת כי לכל קבלן משנה כנ"ל לא תהא כל זכות קיזוז או עיכבון כלפי הקבלן ו/או המזמין על המקרקעין ו/או על כל שיבנה עליהם, לרבות מה שיבנה באמצעות קבלן המשנה עצמו. גם האמור בפסקה זו יהווה חלק מהסכם קבלן המשנה.

13. <u>ביצוע העבודה</u>

13.1 הקבלן יבצע את העבודה בהתאם להוראות חוזה זה, בהתאם לתוכניות ולמפרטים המצורפים אליו ובהתאם לתוכניות העבודה שיצורפו לפני תחילת העבודה ובמהלכה, ולהנחיות שיינתנו לו מפעם לפעם ע"י האדריכל ו/או המתכננים ו/או המפקח ו/או המזמין, ביחס לכל ענין הקשור במישרין או בעקיפין בביצוע העבודה.

13.2

13.2.1 הקבלן יבצע את העבודה בהתאם לקביעות ודרישות התקנים הישראלים המחייבים ככל שהן נוגעות הן לעבודה עצמה והן לחומרים (במידה שקיים לגביהם תו תקן) והכל בכפוף לנדרש ולמאוזכר באופן ספציפי בתכניות ובמפרטים או לחילופין במפרט הכללי של הועדה הבין משרדית (הספר הכחול).

13.2.2 במידה ולעבודה או לחומר מסוים לא קיים תקן, יפעלו לפי תקן אמריקאי ובהעדר תקן אמריקאי לפי תקן אירופאי, ובמקרה של מחלוקת יקבעו הוראות המפקח.

13.2.3 בכפוף לסעיפים 3.2 ו- 4.10, הקבלן יבדוק את התכניות והמפרטים המתייחסים לעבודה לפני התחלת העבודה (ומובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיפים 3.2 ו- 4.10 לעיל). היה וקיימות סתירות בין התכניות לבין המפרטים ו/או לבין תאורי העבודה, וכן במקרה של אי התאמה במידות, יודיע הקבלן למפקח על כך בכתב בטרם התחיל ו/או המשיך בעבודה, לפי הענין. המפקח יקבע לפי איזה מן המסמכים יש לבצע את העבודה והחלטתו תחייב את הקבלן ללא ערעור. כל טעות ונזק שיגרמו עקב אי בדיקה, יחולו על הקבלן.

13.2.4 בכפוף לסעיף 4.10, הקבלן אחראי לבקרת האיכות ותאום התכנון והביצוע לכל אורך תקופת העבודה, כולל תיאום לוח הזמנים להספקת התוכניות מהמתכננים ומתכנני הקבלן בכדי לאפשר רציפות בעבודה. הקבלן יעסיק על חשבונו כח אדם איכותי, מיומן, מוכשר ומנוסה לצורך בקרת איכות ותאום תיכנון והביצוע לאורך כל תקופת העבודה.

13.3 ביצוע העבודה ייעשה כולו על חשבון הקבלן בלבד, לרבות - אך בלא לפגוע בכלליות האמור - אספקת כל החומרים, הכלים, האמצעים והציוד, העמדת העובדים ומבצעי המשנה, עלות ביטוח לקבלנים, וכן הזמנת מערך מלא של בדיקות (לרבות בדיקות לספרינקלרים) שיבוצעו ע"י מכון התקנים הישראלי או מכון בדיקה מאושר אחר שיקבע ע"י המפקח, לפי פרוגרמת בדיקות שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות והמפקח, על חשבון הקבלן, ובכל פעם שידרש לכך על ידי המפקח ו/או המזמין, לשביעות רצונם, ותוך 48 שעות, לכל המאוחר, ממועד הדרישה כאמור.
למען הסר ספק מובהר כי באחריות הקבלן לבצע את כל הבדיקות הנדרשות אף אם לא נדרש לכך ע"י המפקח ו/או המזמין.
מובהר בזאת, כי זכות המזמין לבצע הביטוחים אשר האחריות בהם חלה על הקבלן, במידה והקבלן לא ביצעם, ובמקרה כזה מתחייב הקבלן לשפות ולפצות את המזמין בגין כל תשלום ו/או

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

ר"ו אל עין נאדי החיקות רשת גן
עותקות מקוריות
55-02-13049

הוצאה שהמזמין נשא בהם לצורך עריכת הביטוחים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המזמין יהיה רשאי לנכות כל תשלום ו/או הוצאה כאמור כמפורט בסעיף 9.1.4 לעיל.

13.4

13.4.1 הקבלן מתחייב לתקן כל פגם בגידור האתר, ולהיות אחראי על תקינות הגדר ושלמותה בכל משך ביצוע העבודות באתר, וכן להוסיף לה כיסויי הגנה לאנשים ומכוניות וכל תוספת אחרת באם הדבר ידרש על ידי המפקח. בשלבי האכלוס של הפרויקט ישנה הקבלן את הגידור כך שיגודרו הבניין/נים שטרם אוכלסו והאזורים באתר בהם טרם נסתיימה העבודה. בנוסף יספק הקבלן גגון הגנה בטיחותי לכניסה הראשית של כל בנין, עפ"י הנחיות המפקח. כמו כן, הקבלן יתקין שערים לכלי רכב ולהולכי רגל במקומות שיאושרו ע"י המפקח ובכמות שתידרש על ידו. השערים יהיו עפ"י דרישת הרשויות ובהתאם להנחיות המפקח. לכל השערים יותקנו בריחים ומנעולים ומועדי פתיחתם וסידורי הבטיחות יתואמו עם המפקח.
היה והמזמין יתקשר עם חברת פרסום אשר תבצע את הגדר על חשבונה, אזי הקבלן לא ידרש להשיב למזמין את עלות ביצוע הגדר.

13.4.2 ההודעות למפקח תנתנה בשלב כזה שיאפשר למפקח לעשות בדיקה (דהיינו, קודם לכיסוי העבודות), והוא הדין בכל חלק מהעבודות העתיד להיות מכוסה. כל חלק כזה לא יכוסה בטרם הודיע הקבלן למפקח על השלמתו ואיפשר לו בדיקה.

13.5 <u>תיאום עם גורמים ומניעת הפרעה</u>

13.5.1 הקבלן ילמד את כל התכניות ויברר את סדרי העבודה הדרושים לביצוע עבודה יעילה שלו ושל כל קבלני המשנה ו/או קבלנים וגורמים אחרים.

13.5.2 הקבלן יתאם פעילותו ופעילות כל הקבלנים והגורמים האחרים או כל אדם אחר שיפעל באתר.

13.5.3 המפקח רשאי להתערב בפעולות התאום שיוזם הקבלן וכן רשאי לקבוע שינויים בלוח הזמנים ולתת לקבלן כל הוראה כפי שתידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג וקביעותיו יהיו סופיות.

13.5.4 הקבלן אחראי לתאום, סימון וביצוע של כל המעברים השונים שיש להשאיר מראש בכל חלקי המבנה הדרושים לכל סוגי העבודות שלו ושל קבלנים וגורמים אחרים גם אם לא סומנו במפורש בתוכניות.

13.5.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המזמין שומר לעצמו את הזכות והרשות הבלעדית והבלתי ניתנת לערעור לאשר, לבדוק ולפקח על העבודות בכל שלב ושלב של ביצוע המבנה וזאת מבלי לקבל על עצמו כל אחריות שהיא ומבלי לגרוע במאומה מאחריותו הכוללת והבלעדית של הקבלן לכל העבודות. האישור והפיקוח כנ"ל, ייעשו על ידי המפקח בכדי לשמור על ולדאוג לקיום כל התחייבויותיו של הקבלן על פי החוזה.

13.5.6 הקבלן יתאם את עבודתו עם העירייה, המשטרה, בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל הגופים האחרים הנוגעים בעבודתו, וימנע מהפרעות לגופים אלה.

13.5.7 במהלך ביצוע העבודות באתר מתחייב הקבלן שלא תהיה פגיעה בנוחות הציבור מעבר לפגיעה העלולה להיווצר באופן טבעי וסביר כתוצאה מביצוע העבודות ובכפוף לכל דין (מבלי לגרוע ביתר התחייבויות הקבלן לפי ההסכם) ושלא לחפריע למגורים ולשימוש סביר של הדיירים שיתגוררו (אם בכלל) בסביבותו של האתר במהלך ביצוע העבודות מעבר לפגיעה המתחייבת כנ"ל ושלא תהיה כל הפרעה החורגת מהמתחייב באופן טבעי וסביר כאמור בזכות השמוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך וכיו"ב או בזכות השמוש וההחזקה ברכוש ציבורי כלשהו, וכן לנקוט, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים למניעת הפרעות למגורי דיירים כאמור.

א. דורי בע"מ
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

13.5.8 הושמט.

13.5.9 הושמט.

13.5.10 הושמט.

13.5.11 הטיפול בתלונות וסילוק התביעות ודרישות למיניהן של בעלי רכוש ו/או דיירים שבסמוך לאתר בגין מטרדים כלשהם כתוצאה מביצוע העבודות, יחולו על הקבלן ויעשו על ידו ועל חשבונו, גם אם יופנו ישירות נגד המזמין והקבלן מתחייב לשפות ולפצות את המזמין, מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל נזק שייגרם לו, תשלום שישלם ו/או הוצאה שיוציא בגין האמור לעיל.

13.5.12 במקרה שדיירים סמוכים או שונים או כל גוף או אדם יבקשו צווי מניעה או ינקטו בהליכים משפטיים או אחרים מכל סוג שהוא שמטרתן עיכוב או הפסקת העבודות או חלק מהן או שיגרמו בפועל לעיכוב או להפסקת העבודות או חלק מהן, וזאת כתוצאה מאי מילוי הוראה כלשהי מהוראות החוזה על ידי הקבלן, ינקוט הקבלן מידית על חשבונו בצעדים משפטיים על מנת להסיר כל צו או הליך כזה, והמזמין לא יהיה אחראי לעיכוב בעבודות ו/או חלק מהן כתוצאה מצווים או הליכים כאלה והקבלן מתחייב לשפות ולפצות את המזמין, מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל נזק שייגרם לו ו/או תשלום שישלם ו/או הוצאה שיוציא בגין האמור לעיל.

13.5.13 עיכובים בביצוע העבודות שייגרמו בקשר לאמור לעיל בסעיף 13.5 לא יהוו עילה להארכת תקופת הביצוע.

13.6 הקבלן יתכנן ויתאים את מועדי ביצוע העבודות לשעות העבודה המותרות ע"י דין. הקבלן מצהיר בזה כי הוא בקיא ויודע את חוק שעות עבודה ומנוחה תשי"א- 1951 והתקנות מכוחו וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם ולוקח על עצמו את האחריות בקשר לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד המזמין עקב עבירה על ההוראות, החוקים והתקנות הנ"ל.

13.7 מוסכם ומוצהר בזאת כי כל שינוי ו/או תוספת בתוכניות שידרשו ע"י הרשויות השונות לצורך קבלת כל אישור ו/או לאחר קבלתו עד למועד קבלת אישור גמר סופי מהמפקח בגין כל הפרויקט, כגון (מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל) בדרישות הג"א, בעובי הקירות, בפתחים, בחדרי המדרגות, בנקודות התחברות למערכות התשתית השונות וכו', יבוצעו ע"י הקבלן ועל חשבונו (בכפוף לאמור בסעיף 7.1.3 בנוגע לתוכניות שטרם הוכנו במועד חתימת הסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 22.17 סיפא וסעיף 4.10, אך בתנאי שהשינוי ו/או התוספות לא נדרשו כתוצאה מהפרה של התחייבויות הקבלן עפ"י ההסכם) לאחר תיקון ו/או שינוי התוכניות ע"י המפקח. למען הסר ספק, מוסכם ומוצהר בזאת כי האמור לעיל כולל אף חתימה על הסכמים, מסמכים, טפסים בקשות וכו', וכן ביצוע דרישות הנחוצות עפ"י כל דין לצורך קבלת היתר ו/או תעודה ו/או רישיון כאמור לעיל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חתימת הסכמים עם מכון התקנים הישראלי לשם ביצוע בדיקות שוטפות בהתאם לדרישות התקנות והתקנים, מתן הצהרות לרשויות כיבוי אש, הצהרות על אחריות לביצוע שלד וקיום דרישות דומות נוספות, הכל בתיאום עם הרשויות השונות.

13.8 מבלי לגרוע בהתחייבויות הקבלן עפ"י חוזה זה, הקבלן מתחייב לסייע למזמין, ככל שידרש, בטיפול בקבלת כל התעודות וכל הרישיונות, האישורים וההיתרים האחרים הנדרשים להוצאת כל רישיון או היתר או אישור שיידרש מהמזמין.

13.9 הקבלן מתחייב למלא אחר כל דרישות היתר הבניה בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות תנאי ההיתר ודרישות מינהל ההנדסה של העירייה על תיקוניו מעת לעת.

13.10 מבלי לגרוע ביתר הוראות חוזה זה, על הקבלן לדאוג בכל עת לניקוז באתר ולנקוט בכל האמצעים, לרבות, שאיבה בציוד מתאים, אטימה זמנית/קבועה של שרוולים, חורים, פתחים, רצפות, וכו' כך ששום רטיבות ממי גשם, מי השקיית בטונים, מי בדיקות או כל מים או נוזלים ממקורות אחרים, לא תגיע לבנין ולמקומות אחרים באתר בהם עלולים להיווצר נזקים לעבודות או לבנין. במקרה של רטיבות או הצפה, ישאב הקבלן ויסלק את הנוזלים ממקום העבודות ומהאזורים הסמוכים להן, ייבש את העבודות והשטחים שנרטבו, יתקן ויחליף את כל העבודות והחומרים שניזוקו על חשבונו.

א. דורי בע"מ
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

13.11 <u>השפעות אקלימיות ונזקי טבע</u>

13.11.1 הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לעבודות ו/או למקום ביצוע העבודות על ידי נזקי טבע, כגון שטפונות, סערה, ברד, ברק, רעידת אדמה וכדומה עקב מעשה או מחדל רשלני של הקבלן וזאת אם ותקבע אחריותו לכך עפ"י דין והקבלן יהיה חייב לתקן על חשבונו תוך פרק הזמן שיקבע על ידי המפקח, לשביעות רצונו, כל נזק שיגרם על ידי הגורמים כנאמר לעיל. קביעתו של המפקח בעניינים אלו תהיה סופית.

13.11.2 מבלי לגרוע מהאחריות המוטלת על הקבלן על פי החוזה לגבי שלמות העבודות ושמירתן מפני כל נזק, יאחז הקבלן בכל האמצעים לשם הגנה על מקום ביצוע העבודות, החומרים, והעבודות, בפני השפעות אקלימיות, מזג אויר קשה, שטפונות, הצפות, סערות וכדומה.

13.12 <u>נזקים לדרכים ומערכות</u>

13.12.1 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, הקבלן אחראי לכך שכל נזק או קלקול שייגרמו לכביש, דרך, מבנה, שביל, מדרכה, שביל, שטחי גינון, מערכות ורשתות מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת, כבלים, קווי דלק או צינורות או מובילים אחרים וכדומה (להלן בסעיף זה בשם הכולל: "**מתקנים**"), תוך ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות, יתוקנו מיד על חשבונו של הקבלן ולשביעות רצון המפקח ושל כל רשות מוסמכת.

לפני ביצוע עבודות העשויות לפגוע במתקנים המצויים מתחת לפני הקרקע, מתחייב הקבלן לבצע בדיקה יסודית ברשויות המוסמכות בדבר המצאות מתקן כאמור במקום ביצוע אותן עבודות, ולנקוט בכל האמצעים שידרשו ע"י המפקח או הרשויות המוסמכות לשם ההגנה והטפול במתקנים.

13.12.2 הקבלן אחראי לכך שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות כל עבודה ארעית לא יהיו הדרכים המובילות למקום האתר ו/או למקום ביצוע העבודות נתונות שלא לצורך לתנועה אשר תקשה על ביצוע הקמת המבנה ו/או על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ושלא תהיה פגיעה שלא לצורך בנוחיות הציבור ולא תהא הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכדומה, או זכות השימוש ברכוש ציבורי כלשהו.

13.12.3 אם לביצוע העבודות יהא צורך להעביר ציוד וחומרים כלשהם במקום שההעברה עלולה לגרום נזק לכביש, מדרכה, דרך, גשר, מנהרה, קווי חשמל או תקשורת, צינורות, כבלים, מובילים וכדומה, ידאג הקבלן להבטיח אמצעי הגנה מתאימים, לאחר שיהיו בידו רישיונות נדרשים ו/או מתאימים מהרשויות המוסמכות.

13.12.4 הקבלן מתחייב לדאוג לכך, כי אם לצורך ביצוע העבודות עליו להשתמש בדרכים המובילות למקום האתר, ינקוט בכל האמצעים למניעת הפרעה לתנועה הרגילה וכי לצורך הובלתם של משאות מיוחדים הוא יקבל את הרישיונות הדרושים מאת כל רשות מוסמכת וינקטו בכל האמצעים הדרושים כדי להמעיט ככל האפשר את ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות ולמנוע ככל האפשר נזק לדרכים ולמשתמשים בהן.

13.12.5 הקבלן ימלא אחר כל דרישה חוקית של כל רשות מוסמכת לרבות רשויות התנועה העירונית ו/או המחוזית ו/או משטרת ישראל ביחס להסדרי תנועה, שילוט, תמרור, סימון בפנקסים, הצבת עובדים להכוונת התנועה וכדומה, ויהיה האחראי להשגת כל האישורים הדרושים לכך מהרשויות האמורות.

13.12.6 הקבלן מתחייב לנוע על גבי הכבישים והמדרכות הקיימים ואלו שיבוצעו על ידי המזמין ואחרים, מחוץ למקום האתר באמצעות כלי רכב מצויידים בגלגלים פנאומטיים בלבד.

א. דורון
מנהלת לעבודות הנדסיות בע"מ

13.12.7 על הקבלן לדאוג לניקוי דרכי הגישה, הכבישים והמדרכות הגובלים במקום המבנה ובמקום ביצוע העבודות בכל פעם שיתלכלכו עקב הובלת חומרים ו/או עקב ביצוע העבודות.

13.12.8 קביעות המפקח בכל האמור בסעיף 13.13 זה יהיו סופיות.

14. <u>שמירה, השגחה ובטיחות</u>

14.1 מיום צו התחלת עבודה ועד למתן אישור גמר סופי מהמפקח (להלן: "**תקופת העבודות**") אחראי הקבלן לשמירת האתר ולהשגחה עליו ועל כל הנמצא ושימצא בו, ועליו לנקוט בכל האמצעים המתחייבים מאחריות זו.
היה ויהא צורך להעתיק מיקום משרד המכירות, הקבלן יעשה ככל יכולתו ועל חשבונו על מנת לסייע בהעתקת המשרד באמצעות אמצעי שינוע והרמה שבאתר, בתאם להוראות המזמין.

14.2 הקבלן מתחייב לקיים בקפדנות אחר הוראות כל דין המתיחסות להעסקת עובדים לביצוע העבודות ולשמירת הבטיחות באתר הבניה, לרבות אך לא רק למנות מנהל עבודה כאחראי בטיחות על פי דרישות משרד העבודה ולדווח על כך למשרד העבודה, להציב שילוט באתר על פי דין וכו'. הקבלן מסכים ומצהיר בזה כי למטרות אלה הוא בלעדית הינו "מבצע הבניה" ו"מנהל העבודה" והוא אחראי בלעדית לכל חובה הקמה בנוגע לעניינים האמורים מכח כל דין, והינו מתחייב לשפות את המזמין בגין כל תביעה שתוגש נגדו בכל הנוגע לכך מיד לפי דרישתו של המזמין, לרבות שיפוי בגין הוצאותיו המשפטיות של המזמין.

14.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהא הקבלן האחראי הבלעדי לקיום ושמירת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל - 1970, התקנות שהותקנו ו/או שיותקנו לפיה כפי שהן בתוקף היום וכפי שיהיו בתוקף בעת ביצוע העבודה על ידיו וכן לקיום ולשמירה של כל הוראה של כל דין התקף בעת ביצוע העבודה.

14.4 הקבלן או מנהל העבודה או מהנדס האתר כמוגדר בסעיף 17.3 להלן יהיו מצויים באתר בכל זמן בו מבוצעות העבודות וישגיחו ברציפות על ביצוען בהתאם להוראות חוזה זה.

14.5

14.5.1 הקבלן אחראי לשלמות כל החומרים והעבודות וזאת עד למועד מסירת העבודות למזמין, ועליו לתקן או להחליף באחר על חשבונו ולפי הוראות המפקח כל חלק של העבודות וכל חומר שיאבד או יפגם. אחריות הקבלן כאמור חלה גם לגבי חומרים שנמסרו למזמין ו/או ע"י המזמין ו/או ע"י רוכשי הדירות בתהליך ביצוע העבודות, כל עוד לא הושלמה העבודה לגביהם ואושרה מסירתם למזמין באופן הקבוע בסעיף 26 להלן.

14.5.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 14.1 לעיל, במקרה של קלקול, אבידה או גניבת חומרים או אמצעים מרכוש הקבלן, ישא הקבלן בכל ההפסד, ושום אחריות לא תחול על המזמין, ואילו במקרה של קלקול, אבידה או גניבת חומרים, ציוד, כלים, מכשירים וכל רכוש אחר של המזמין שיהיו באתר, יהיה על הקבלן לשפות את המזמין באופן מלא לפי דרישתו הראשונה, ובלבד שהנזק נגרם באשמתו.

14.6 מבלי לגרוע מכלליות התחיבויות הקבלן בהתאם להוראות החוזה מתחייב הקבלן על חשבונו:

14.6.1 לתחזק את הגדר באתר כאמור בסעיף 13.4.1 לעיל.

14.6.2 להציב שמירה באתר, לרבות שמירת חדירה לדוגמא והציוד והריהוט שנמצא בה, בכל השעות בהן אין עבודה באתר לרבות בכל שעות היום והלילה בחגים ושבתות, ולמנוע כל כניסה לאתר אלא ברשות הקבלן, המזמין או המפקח.

השמירה תבוצע עפ"י הנחיות חברת הביטוח שתבצע את הביטוחים בפרויקט, לרבות בכל הקשור לסוג השומרים ואיכותם.
בהקשר זה מובהר כי על הקבלן יוטל נטל ההוכחה כי תנאי השמירה מולאו בהתאם לדרישות חברת הביטוח כאמור.
למען הסר ספק מובהר בזה כי הקבלן ימשיך להציב שמירה עד סיום מסירת

לשכת עורכי הדין רשם בן 55-021969

הפרויקט לדיירים ו/או למזמין.

14.6.3 לקיים סידורי בטיחות מקסימליים אשר יבטיחו את שלום כל הנמצא באתר, ובין היתר סידורי תאורה במבנים עפ"י הנחיות המפקח.

14.6.4 בנוסף לכל חובה הנוגעת לקיום שמירה ושאר אמצעי זהירות ובטיחות על פי כל דין חייב הקבלן לספק ולקיים שמירה ושאר אמצעי זהירות ובטיחות להגנתו, בטחונו ונוחיותו של הצבור בכל מקום שיהיה צורך בכל או שידרש ע"י המפקח, וכן לקיים את כל הוראות נספח נוהלי הבטיחות הוא נספח ז' לחלן.

14.6.5 לשמור על נקיון האתר וכל הכלול בו. הקבלן ינקה את האתר באופן שוטף ויום יומי, לרבות הדרכים והשטחים שמסביב לו.

14.6.6 להרחיק מהאתר כל פסולת ושיירי פרויקט בכל עת שידרש ע"י המפקח.

14.6.7 לדאוג שהדרכים והשבילים לאתר וממנו יהיו פנויים בכל עת לתנועה חפשית, וכמו כן לא ישתמש במגרשים סמוכים .

14.6.8 לדאוג על חשבונו לאספקת מים וחיבורי ביוב לאתר ולמשרד המכירות.

14.7

14.7.1 אם לשם ביצוע העבודות יהא צורך להעביר חפץ כלשהו, באופן שההעברה עלולה לגרום נזק למתקנים באם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים - יודיע הקבלן בכתב למפקח, לפני ההעברה, על פרטי החפץ שיש להעבירו, ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים. הקבלן יהיה רשאי לבצע את אמצעי ההגנה בהתאם לתכניתו אך ורק לאחר שיקבל את אשורו של המפקח ולאחר שיהיה בידו רשיון מתאים מהרשויות המוסמכות.

14.7.2 על הקבלן לנקוט בכל אמצעי ההגנה הדרושים למניעת שטפונות (אם בכלל) בהתחשב במצבה הטופוגרפי של הקרקע באתר, וזאת על מנת להגן על החומרים והעבודות ואו למנוע כל שיבוש או עיכוב בעבודות.

15. <u>אחריות לנזקים</u>

15.1 הקבלן יהא האחראי הבלעדי לכל נזק, דרישה או תביעה כלשהם שיתעוררו בגין הפרת ההתחייבויות או ההוראות החלות על הקבלן על פי חוזה זה, לרבות בגין כל דבר וענין הנובע ו/או הקשור לעמידת התכניות בהוראות הדין, לטיב העבודות ו/או החומרים ולכל תביעה שתהיה לרוכשי הדירות בקשר עם ביצוע העבודות, ואם תוגש בקשר לכך דרישה ו/או תביעה נגד המזמין, מתחייב בזה הקבלן לפצות ולשפות את המזמין לפי דרישה ראשונה בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות העלולים להגרם לו, לרבות הוצאות משפטיות, כתוצאה מהגשת תביעה ו/או דרישה כאמור, ובלבד שניתנה לקבלן הזכות להתמודד מול אותה דרישה/תביעה.

15.2 הקבלן יהא אחראי בלעדית לכל נזק לרבות אך מבלי למצות, נזקי גוף, שייגרם כתוצאה ו/או עקב ביצוע העבודה ו/או במהלך ביצוע העבודה, לאתר ו/או לחומרים ו/או לעבודה ו/או לציוד ולריהוט שנמצאים במשרד המכירות (ביחס למשרד המכירות- ככל שהנזק נגרם מביצוע העבודות וכל הנובע מהן) ובדירה לדוגמא (כולל השתתפות עצמית במקרה של הפעלת ביטוח) ו/או למזמין ו/או לנציגי המזמין ו/או עובדיו, ו/או לעובדי הקבלן ו/או לפועליו, ו/או לקבלני המשנה שלו ו/או לכל צד שלישי אחר, בין שהנזק נגרם על ידי הקבלן עצמו ו/או עובדיו ו/או פועליו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או הבא מכוחו ו/או כתוצאה מרכב ממונע, ציוד, מתקנים, כלי עבודה או חומרים של הקבלן ו/או קבלן משנה, ובין אם הנזק נגרם בצורה אחרת כלשהי כתוצאה מביצוע העבודות או אם נובע מהן. הקבלן מתחייב לשפות את המזמין ו/או מי מעובדיו ו/או מי מהמוזכרים לעיל שינזקו, יתבעו או יפגעו כאמור.

15.3 הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לכל תביעה שלו ושל עובדיו ו/או פועליו ו/או הבאים מכוחו, ו/או קבלני המשנה, והוא משחרר בזה באופן בלתי חוזר את המזמין מכל אחריות לנזקים שייגרמו כאמור לעיל. במקרה שתוגש נגד המזמין דרישה ו/או תביעה בקשר לנזקים כאמור או שנזקים כאלה יגרמו למזמין עצמו - הקבלן מתחייב לפצות את המזמין על כל סכום שישא בו או שיהא

א. דורי ב.ש.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

עלול לשאת בו, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום דמי שמאות, ריבית, שכ"ט עו"ד והוצאות משפטיות שתהיינה כרוכות בכך, ולרבות במקרה בו יקבע על ידי ערכאה משפטית מוסמכת כי המזמין אחראי לנזקים האמורים.

15.4 מבלי לפגוע באחריות הקבלן כאמור לעיל בסעיף זה חייב הקבלן לתקן, מיד לפי דרישת המזמין או הניזוק, כל נזק לרכוש, על חשבונו הוא, ולשביעות רצונו של המפקח. למפקח הרשות לבחון בכל עת את האמצעים בהם נקט הקבלן למניעת נזק כאמור ולתקונו, ועל הקבלן לציית להוראות שתנתנה ע"י המפקח. לא תוקן הנזק ע"י הקבלן במועד שנקבע ע"י המפקח, אזי הזכות למזמין לתקן הנזק על חשבון הקבלן ועל הקבלן לשפות את המזמין לפי דרישתו בגין כל הוצאה שהמזמין הוציא לשם תקון הנזק.

15.5 הקבלן יהיה חייב לתקן לפי דרישת המזמין בכתב 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 התקון על המזמין. המזמין יהיה רשאי - אך לא חייב - לתקן כל נזק או קלקול שהקבלן אחראי להם לפי החוזה, על חשבון הקבלן, ולנכות את כל ההוצאות הכרוכות בתיקון נזק או קלקול כאמור, מכל סכום המגיע או שיגיע לקבלן מאת המזמין בכל זמן שהוא, על פי החוזה או מכל סיבה אחרת, וכן לגבותן מהקבלן בכל דרך אחרת. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי האמור בסעיף זה אינו משחרר את הקבלן מחובותיו על פי כל הוראה אחרת בחוזה זה.

15.6 במקרה בו כתוצאה מפעולה או (לפי הענין) אי פעולה, כלשהי, של הקבלן, במסגרת ביצוע העבודות, ינתן כנגד המזמין ו/או הקבלן צו מאת בית המשפט, יהא הקבלן אחראי לפצות את המזמין על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, בגין הצו האמור, או בגין עיכוב שיחול בביצוע העבודות עקב הצו האמור, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של הקבלן לנקוט בכל הפעולות הדרושות ו/או החליכים הדרושים לשם הסרת הצו.

16. <u>ביטוח</u>

16.1 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, המזמין יערוך ביטוח עבודות קבלניות הכולל ביטוח רכוש, ביטוח צד ג' וביטוח חבות מעבידים הכולל את הקבלן. הפרמיה על הביטוחים הנ"ל תשולם ע"י הקבלן והוא מתחייב לחתום על הוראת קבע לתשלום כאמור כלפי חברת הביטוח/סוכנות הביטוח, בהתאם להוראות המזמין ומיד עם דרישתו. הקבלן מתחייב לקיים אחר כל תנאי והוראות פוליסות הביטוח ולשאת בסכומי ההשתתפות העצמית (למעט במקרה של רעידת אדמה ו/או נזקי טבע חמורים שאז שאלת ו/או מידת ההשתתפות העצמית תהיה כמקובל). המזמין יציג לקבלן את הצעת הביטוח שבכוונתו לערוך וזאת בתוך 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לכל המאוחר. במקרה שהקבלן יסבור שהפרמיות (בלבד) הנדרשות במסגרת הביטוח גבוהות מהסביר בעיניו, יהיה רשאי הקבלן, תוך 7 ימים מהמועד שנמסרה לו הצעת הביטוח, להפנות את המזמין לבצע את הביטוחים כאמור בחברת ביטוח בעלת מוניטין אחרת, ובלבד שתנאי הפוליסות והיקפן לא יפחתו מהתנאים שבהצעה שניתנה למזמין. בכל מקרה, עד למועד תחילת ביצוע העבודות תיערך פוליסת ביטוח בתוקף בין אם הביטוח יערך בחברת הביטוח שהציע המזמין ובין אם יערך בחברת הביטוח שיציע הקבלן.

ביטוח העבודות הקבלניות יורחב לכלול גם תקופת תחזוקה "מורחבת" בת 24 חודשים לפחות.

כל שינוי שיש בו כדי לצמצם את היקף הכיסוי הביטוחי יובא לידיעת הקבלן בכתב, ויהיה כפוף לאישורו מראש ובכתב.

ככל וליועצי הביטוח של הקבלן תהיינה הערות בנוגע ליתר הוראות סעיף 16 להלן שתהיינה סבירות ומקובלות לסוג כזה של הסכמים (אך מובהר כי לא יחולו שינויים בנוגע להוראות סעיף 16.1. שלעיל), מוסכם כי יועצי הביטוח של הצדדים ידונו ביניהם בנוגע להערות כאמור ויסכמו, באופן הדדי, את התיקונים לנוסח יתר הוראות סעיף 16 זה להלן, וזאת בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה. מובהר כי אין באמור בפסקה זו לעיל, כדי לעכב את מועד ביצוע הביטוחים בהתאם להוראות הסכם זה.

<u>כן יערוך הקבלן את הביטוחים הבאים:</u>

א. דלוי, ר.ח.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

16.1.1 ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב שיובא על ידו או מטעמו לאתר או לקרבתו או גם אשר ייעשה בו שימוש לצורך ביצוע העבודות או גם בקשר אליהן, וכן ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך שלא יפחת מ – 150,000 $ בגין נזק אחד.

16.1.2 ביטוח אחריות המוצר שגבול אחריות המבטח על פיו לא יפחת מסך 2,000,000 $ לתובע, למקרה ולתקופה לפי תנאי ביטוח המוכרים כתנאי "ביטי", בגין כל פגיעה או נזק העלול להגרם עקב פגם כלשהו בעבודות, וזאת ממועד מסירת העבודות או חלקן למזמין ולמשך כל התקופה שבה קיימת אחריות זו לפי החוזה או לפי כל דין. הביטוח יכלול גם סעיף "חבות צולבת".

16.1.3 ביטוח אחריות מקצועית שגבול אחריות המבטח על פיו לא יפחת מסך 500,000$ לתובע, למקרה ולתקופה ויכסה חבות עפ"י דין, בגין מעשה או מחדל מקצועי של הקבלן, וזאת למשך כל התקופה שבה קיימת אחריות זו לפי החוזה או לפי כל דין. הביטוח לא יכלול חריגים לאי-יושר עובדים, אבדן מסמכים, אבדן השימוש ועיכוב. הכיסוי הרטרואקטיבי שבפוליסה לא יהיה מאוחר למועד חתימת חוזה זה. הביטוח יכלול גם סעיף "חבות צולבת".

16.1.4 ביטוח ציוד מכני הנדסי של כל הציוד ההנדסי אשר ישמש את הקבלן בביצוע העבודות לפי תנאי ביט 2006 כולל פריצה, גניבה, שוד, סיכוני טבע, נזק בזדון, מהומות ופרעות, כולל צד ג' בגבול אחריות של 250,000$ בגין כל כלי הנדסי כבד וכן ביטוח אחריותו של הקבלן בשל נזק גוף הנגרם על ידי רכב כבד שאין חובה לבטחו בביטוח רכב חובה בגבול אחריות שלא יפחת מ- 1,000,000$ לתובע למקרה ולתקופה.

16.1.5 ביטוח לאומי על ידי הקבלן לכל עובדיו.

16.2 תיקן הקבלן בעצמו את הנזק בשלמותו, יהיה הוא בלבד זכאי לתבוע את כספי הביטוח בכפוף לאישור הבנק המלווה.

16.3 במקרה הארכת משך העבודה, תוארך תקופת הביטוח בהתאם.

16.4 ביטוחי הקבלן יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם, אלא אם כן מסר המבטח למזמין ולבנק המלווה הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן 30 יום מראש.

16.5 למען הסר ספק, הקבלן ישא בעצמו בסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח. סכומים אלו יהיה ניתנים לקיזוז על ידי המזמין מכל סכום שיגיע לקבלן על פי חוזה זה.

16.6 שם המבוטח בביטוחי הקבלן המפורטים בסעיף 16.1.2, ו- 16.1.3, וביטוח אחריות חוקית לפי סעיף 16.1.4 יורחב לכלול גם את המזמין, את המפקח, קבלניהם, קבלני המשנה שלהם ואת הבנק המלווה וזאת בקשר עם מעשיו ו/או מחדליו של הקבלן ו/או הבאים מטעמו.

16.7 ביטוחי רכוש הקבלן יכללו סעיף מפורש דבר ויתור על זכותו לתחלוף (Subrogation) נגד כל יחיד מיחידי המבוטח, עובדיהם וכל אדם או גוף שהמבוטח התחייב בכתב לשפותו, או הקשור לעבודה.

16.8 ביטוחי חבויות יורחבו לשפות את המזמין את המפקח, קבלניהם, קבלני המשנה שלהם ואת הבנק המלווה בקשר עם מעשיו ו/או מחדליו של הקבלן ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

16.9 הפוליסות תכלולנה הוראה לפיה רק הקבלן לבדו יהיה אחראי לתשלום הפרמיה סכומי ההשתתפות העצמית ועמידה בכל תנאי והוראות הביטוח הנדרשות מהמבוטח.

16.10 הפוליסות תכלולנה הוראה לפיה הן פוליסות ראשוניות לכל פוליסה שהוצאה בנפרד על ידי יחיד מיחידי המבוטח.

א. דורלי ב.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

16.11 הפוליסות תכלולנה הוראה כי זכות הקיזוז של המבטח תתייחס לחובות הנובעים מהפוליסה הספציפית בלבד.

16.12 הקבלן מתחייב להמציא לידי המזמין לפני תחילת ביצוע העבודות אישור עריכת ביטוחים בנוסח המצ"ב כנספח ד' בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור עריכת הביטוחים 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 כלשהו על המזמין ולא תצמצם את אחריותו של הקבלן על פי חוזה זה או על פי כל דין.

16.13 היה ולדעת הקבלן יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל, מתחייב הקבלן לערוך ולקיים את הביטוחים הנוספים ו/או המשלימים כאמור. למען הסר ספק, כל דחייה בהתחלת ביצוע העבודה שתגרם עקב אי הצגת אישור על עריכת ביטוח העבודות הקבלניות על ידי הקבלן, לא תגרע מהתחייבויות הקבלן לעמוד בלוח הזמנים לביצוע העבודות כמפורט בחוזה זה.

16.14 הקבלן מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי חוזה זה ולשלם הפרמיות במועדן. כן מתחייב הקבלן להודיע מיד בכתב למבטח ולמזמין על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם היזם לשם שמירה ומימוש של זכויות המזמין על פיהם.

16.15 כל שינוי שיש בו כדי לצמצם את היקף הכיסוי הביטוחי יובא לידיעת המזמין בכתב, ויהיה כפוף לאישורו מראש.

16.16 הקבלן מתחייב לכך כי הוראות פוליסות הביטוח תובאנה לידיעת מנהליו, עובדיו וקבלני המשנה שלו.

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

16.18 הקבלן פוטר את המזמין, את המפקח וכן את הקבלנים האחרים הקשורים לביצוע הפרויקט ואת הבאים מטעמם מאחריות לכל אבדן או נזק בגינו הוא זכאי לשיפוי על פי פוליסות הביטוח לעיל.

16.19 יהיה המזמין סבור, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי לא התקשר הקבלן בכל חוזי הביטוח, אשר עליו להתקשר בהם על פי הוראות החוזה, או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזי הביטוח, בכפוף למתן התראה בכתב 30 יום מראש לקבלן יחולו ההוראות הבאות:

16.19.1 המזמין רשאי (אך לא חייב) לראות בכך הפרה יסודית של החוזה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך.

16.19.2 המזמין רשאי (אך לא חייב ומבלי שהדבר יטיל חבות כלשהי על המזמין) להתקשר בחוזי ביטוח תחתי הקבלן ו/או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח. התקשר המזמין בחוזי ביטוח כאמור, רשאי המזמין לקזז את העלות וההוצאות בגינן החוזים כאמור מסכומים המגיעים לקבלן.

16.19.3 עשה המזמין כאמור בפסקה 16.19.2 לעיל, יחולו כל הוצאותיו על הקבלן.

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

16.20 סעיף 16 זה הינו מעיקרי החוזה וידוע לקבלן כי המזמין מתקשר עמו בחוזה זה בהסתמך על סעיף זה.

17. <u>עובדים</u>

17.1 הקבלן יספק על חשבונו ועל אחריותו את כל כח האדם הדרוש לביצוע העבודות ואת ההשגחה עליו.

א. דורי - כ'
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

17.2 הקבלן יעסיק על חשבונו באתר, ובכל מקום אשר בו תבוצענה פעולות כלשהן בקשר עם העבודות, עובדים מקצועיים מנוסים ומורשים במספר הנחוץ להשלמת העבודות במועד. הקבלן לא יעסיק עובדים של המזמין.

17.3 הקבלן יעסיק על חשבונו מנהל עבודה אחד או יותר בעל כישורים הנדסיים וגם מהנדס אתר. מנהל העבודה ומהנדס האתר יהיו מומחים מורשים ומנוסים במקצועם בעלי נסיון כמנהל עבודה/מהנדס אתר של פרויקטים מסוג והיקף כזה. מנהל העבודה ומהנדס האתר ימצאו בקביעות באתר, יפקחו על העבודות ויקבלו את הוראותיו של המהנדס או המפקח, לפי הענין. מנויים של אלה טעון אשור המזמין. הקבלן יעסיק על חשבונו הנדסאי בנין (פרויקט) או אדריכל שיעסוק בקבלה ובטיפול של הזמנות לשינויים ביחידות הדיור של המשתכנים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקבלן כי מהנדס מטעמו יחתום על המסמכים הדרושים לקבלת היתרי הבניה ועל הבקשה לתעודת גמר בתור אחראי על ביצוע השלד.

17.4 הקבלן ימלא כל דרישה מטעם המפקח, בדבר הרחקתו מהאתר של כל אדם המועסק על ידי הקבלן (לרבות עובד, קבלן משנה, מנהל העבודה ומהנדס האתר) מנימוקים סבירים לפי שיקול דעתו הבלעדי של המפקח. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור, לא יחזור הקבלן להעסיקו בעבודות, בין במישרין ובין בעקיפין, ובמקרה כזה ימציא הקבלן תוך 7 ימים עובד חליפי (ברמה זהה לכל הפחות) שזהותו תאושר על ידי המפקח.

17.5 בכל מקום בו יעבדו עובדים בקשר עם ביצוע חוזה זה, יקיים הקבלן תנאי עבודה הוגנים, יקיים כלפיהם את כל הוראות החוק והנוהג, ויקיים סדורי תברואה, רווחה ובטיחות העונים על דרישות החוק ועל הדרישות המיוחדות המתחייבות מהעבודות, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - חוק ארגון ופקוח על העבודה, תשי"ד - 1954.

17.6 הקבלן מתחייב להמציא למפקח לפי דרישתו את מצבת כח האדם לכל תקופה שהמפקח יקבע, שתכלול את חלוקת העובדים לפי מקצועותיהם, סוגיהם והעסקתם.

17.7 העסקת עובדים זרים ו/או עובדים פלשתינים מותנית בקבלת כל האישורים הנדרשים ע"י מדינת ישראל ומוסדותיה ע"י הקבלן. הזכות למפקח ו/או למזמין לדרוש מהקבלן להציג בפניו אישורים המוכיחים כשרות העסקתם במדינת ישראל. הקבלן מתחייב לשאת בכל תשלומי המיסים ו/או כל תשלום אחר נדרש למוסדות מדינת ישראל, עבור העובדים הזרים ו/או הפלשתינים שיועסקו על-ידו.

17.8 <u>העדר יחסי עובד ומעביד</u>

למניעת ספקות מוצהר במפורש, כי הקבלן הינו קבלן עצמאי והוא לבדו ישא באחריות לכל הזכויות הסוציאליות של עובדים אלה (כגון - ניכויי מס הכנסה ובטוח לאומי, תשלומים לקרנות איגודים מקצועיים ותשלומים סוציאליים אחרים) ולכל החובות החלות עפ"י דין ו/או מכח חוזה קיבוצי רלוונטי ו/או מכח כל נוהג או חבות אחרת על מעביד כלפי עובדיו.

כן מוצהר במפורש כי לא קיימים כל יחסי עובד ומעביד בין המזמין לבין הקבלן, עובדיו וכל המשתתף בביצוע העבודות, והמזמין אינו חייב כלפי הנ"ל בכל חובה הנובעת במישרין או בעקיפין מיחסי עובד ומעביד.

הקבלן ישפה את המזמין לפי דרישתו הראשונה בגין כל תביעה שתוגש כנגדו על ידי כל פועל ו/או עובד כאמור.

18. <u>אמצעים</u>

18.1 הקבלן מתחייב לספק על חשבונו, והינו מצהיר כי ברשותו או בהישג ידו, האמצעים הדרושים לביצוען היעיל של העבודות בקצב הדרוש להשלמתן.

18.2 אמצעים שהובאו לאתר אין הקבלן רשאי להוציאם מהאתר ללא הסכמת המפקח בכתב.

18.3 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 18.1 לעיל ומשאר הוראות חוזה זה, מתחייב הקבלן לספק, על חשבונו, לאתר:

א. דרי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

18.3.1 את כל האמצעים וכל דבר אחר הדרוש לביצוע העבודות ;

18.3.2 תאורה חיצונית למבנים וכל כל אמצעי נדרש להגנת הציבור והעובדים, לרבות שלטי אזהרה, שילוט מואר על העגורן, כיבוי אש, גדרות (גדר פח אטומה בגובה 2 מטר מפח איסכורית חדש, לכל הפחות), שערים, וכיוב' ;

18.3.3 כל הנדרש לאספקת מים לרבות צנורות על אביזריהם ומוני מים עבור ביצוע הבניה ומשרד המכירות ;

18.3.4 מבנה בו יוקצו 2 חדרים לאיש מקצוע המטפל בשינויי דיירים כמוגדר בסעיף 22.15 לחלן, מטעם הקבלן שישמשו האחד כחדר קבלת קהל הרוכשים המבקשים לבצע שינויים ביחידות הדיור, והשני בצמוד לראשון, שישמש כחדר לתצוגת חומרים ואביזרים לבחירת הרוכשים ;

18.3.5 מבנים ושטחי אחסנה להחסנת החומרים והאמצעים ;

18.3.6 כל הנדרש לאספקת חשמל באתר ובכל קומה מקומות המבנה עם הקמתה, לרבות רשת חשמל ותאורה זמניים, הצבת גנרטור במידת הצורך, מוליכים, כבלים, גופי תאורה, לוחות חשמל, שקעים, מוני חשמל (שיהיו ע"ש המזמין) וכו'. הקבלן ישא בכל התשלומים והעלויות שנגרמו למזמין בגין הזמנת חיבור חשמל זמני לאתר העבודה, לרבות הקמת/ אספקת ביתן זמני למוני חברת החשמל, הכל במקרה והקבלן יעשה שימוש בחיבורי החשמל כאמור.

18.3.7 אמצעי הרמה לרבות מנופים ומעלית משא. מעלית משא (חיצונית או פנימית) לשינוע ציוד ועובדים. המעלית תעמוד לשמוש כל הגורמים הפועלים באתר וכל ספקי ציוד, ריחוט, מתקנים ואביזרים הדרושים להכנת המבנה לצורך תפעולו. המעלית תהיה בגודל המתאים להעברת משאות, ותופעל ע"י עובד מנוסה של הקבלן במשך כל שעות העבודה, ועפ"י הוראות המפקח אף לצרכי עזר בשיווק. הקבלן יתקין את האמצעים המיועדים לתנועה ושינוע באתר, כגון מחלקי מדרגות זמנים, מעליות, מנופים, עגורנים וכו' לכל המפלסים, החפירות והמבנים בכל שלב ושלב, באופן שלא יפריעו לביצוע הבנין ויבטיחו תנאי בטיחות ונוחיות בתנועה ושינוע במבנה. האמצעים לשינוע כאמור יתוכננו, יבוצעו, יותקו, יופעלו, יתוקנו, יתוחזקו ויותאמו על ידי הקבלן בכל שלבי ביצוע המבנה בהתאם לדרישות הביצוע ולדרישות המפקח, עד להחלפתם ההדרגתית במתקני הקבע של המבנה.

18.3.8 הקבלן יסייע בפרוק משרדי המכירות ומנהלת הפרויקט, ככל יכולתו באמצעות אמצעי הרמה ו/או שינוע המצויים ברשותו באתר וכן, לבקשת המזמין, את הדירה לדוגמא ולפנות את התכולה והחומרים למקום שיורה לו המזמין כל העבודה וההובלות יהיו ע"ח הקבלן.

18.3.9 כל הנדרש לשם התקנת קו ו/או קוי טלפון במשרד הקבלן באתר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן יהא אחראי וישלם את כל הוצאות האתר, לרבות בגין צריכת חשמל, מים, טלפון, אחזקה, נקיון וכיוצ"ב.

18.3.10 הקבלן יכין ויקבע באתר, על חשבונו, שלטי מתכננים בהתאם לתכניות שיסופקו על ידי המזמין וההוראות של המפקח ובכפוף לכל דין. גודל השלט כאמור לא יפחת מ- 12 מ"ר ויכלול גם תמונה גרפית צבעונית של הפרויקט. המזמין יהיה רשאי בעצמו ו/או להרשות לאחרים, בתמורה (שתהיה שייכת למזמין בלבד) או ללא תמורה, להתקין שלטי פרסומת ו/או אחרים מסביב לאתר ו/או על הבניינים ו/או על הקירות ו/או על הגדרות שיתחמו את האתר ו/או את הבניינים, כולל הגדרות שיותקנו ע"י הקבלן וכולל מערכת הגנה היקפית שתתוקן על הבניינים (אם תותקן). מובהר כי הקבלן לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי, מהמזמין או מכל אדם אחר, בגין התקנת השלטים ו/או הימצאותם באתר וסביבותיו. מובהר כי הקבלן לא ידרש לשאת בהוצאות הכרוכות בהתקנת שלטי הפרסום. מובהר בזה כי הקבלן אינו זכאי בעצמו ו/או להרשות לאחר/ים להתקין שלטי פרסומת ו/או אחרים למעט שלטים המציגים את שם הקבלן על גבי מנופי הקבלן (אך מובהר כי שם המזמין יוצג אף הוא על מנופי הקבלן), ובכל

א. דורי, ר"ח
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

מקרה כל תמורה שתגיע בגין התקנת שלטי פרסומת וכו' תהיה שייכת למזמין בלבד. מובהר כי אגרות בגין שלטי פרסום שיתקין המזמין או מי מטעמו, ככל שיחולו, לא יחולו על הקבלן.

18.3.11 הקבלן יכשיר מקום לאחסנה פתוחה של תומרים שיובאו לאתר העבודה וכן מקומות חניה לכלי רכב. מקומות החניה והאחסנה ייקבעו על ידי המפקח מפעם לפעם. מודגש בזה, כי חל איסור על הקבלן לאחסן חומרים או ציוד על כבישים, מדרכות, פסי ירק שלאורך הכבישים וכיוצ"ב.

18.3.12 הקבלן יכשיר ויתחזק דרכים זמניות באתר ובסמוך לו, לפי הוראות המפקח, וכנדרש מביצוע העבודה.

18.3.13 כל ההוצאות הכרוכות בהספקת האמצעים, התקנתם וקיומם וכל יתר התחייבויות הקבלן לפי סעיף 18 זה, לרבות אגרות צריכת מים וחשמל זמניים לצורכי הבניה, רישוי מבנים זמניים לצורך העבודות, שלטים וכל אגרה אחרת יחולו על הקבלן ועל חשבונו. למען הסר ספק מובהר כי במידה ובתקופת ביצוע העבודות לא יהיה ניתן להתחבר למערכות המים, החשמל ו/או הטלפון ידאג הקבלן לחיבור ואספקה חלופיים, לפי דרישות המפקח, והכל ע"ח הקבלן.

18.3.14 מבנה למעבדת שדה אם ידרש ע"י מכון הבדיקות.

18.3.15 כל יתר הדרוש לביצוע העבודות, בין אם נזכר במפורש ובין אם לאו.

18.4 <u>אמצעי תימוך, מעבר ושינוע</u>

הקבלן יבטיח כי האמצעים, המיועדים לתימוך, מעבר ושינוע, כגון פיגומים, מערכות תימוך, מעליות, עגורנים, דרכים, מעברים מורמים, סולמות, משטחים ומתקנים אחרים הדרושים לביצוע העבודות יעמדו בדרישות, התקנים, התקנות והתוקים ובין היתר, יהיו יציבים, יתאימו לקבלת העומסים שיופעלו עליהם ויתאימו מכל יתר הבחינות למטרותיהם.

הקבלן ירכיב, יחזק, יתחזק, יחדש, יתקן ויחליף את האמצעים, וכל חלק מהם, בהתחשב בצרכי הבטיחות בעבודה ובהוראות החוק, התקנים, המפרטים והרשויות המוסמכות וישא באחריות מלאה ובלעדית ליציבותם ותקינותם ולכל נזק, בין ישיר ובין עקיף, שייגרם כתוצאה מהתמוטטות או סיבה אחרת כלשהי שתארע באמצעים, ויתקן ללא דחוי כל נזק כאמור.

18.5 רשות השימוש באמצעים, תהיה לקבלן ולכל המורשים (ע"י המזמין או המפקח או הקבלן) לכניסה לאתר ו/או לעבודה והקבלן יהיה חייב לוודא הפעלת והחזקת האמצעים הנ"ל בפעולה מתמדת בכל תקופה וזמן שבהם יפעלו ו/או יעבדו המורשים הנ"ל באתר, לרבות בכל ימי העבודה, כולל יום ששי ובשעות אתר הצהרים והלילה במידת הצורך או לפי דרישת המפקח.

18.6 <u>פירוק האמצעים</u>

בגמר כל שלב מהעבודות ו/או בגמר ביצוע העבודות, ו/או בגמר הקמת המבנה, הכל בהתאם לקביעת המפקח ולאחר קבלת אישורו, יפרק הקבלן את כל האמצעים או את חלקם לפי קביעת המפקח ויחזיר את המקום למצבו ערב הצבת/הקמת האמצעים, וכן ישלים ויתקן את המבנה במקומות שנפגעו על ידי האמצעים או על ידי השימוש בהם, הכל לשביעות רצון המפקח.

קביעות המפקח בענינים אלו יהיו סופיות.

19. <u>חומרים וטיב הביצוע</u>

19.1 הקבלן מתחייב בכל עת תוך כדי מהלך העבודה, לדאוג באופן ובצורה שיותחייבו מדי פעם בפעם מתנאי השוק ואופי החומרים, להבטיח מראש את אספקתם השוטפת, כך שלא יחול כל עיכוב בעבודה לפי לוח הזמנים.

19.2 חומרים שהובאו על ידי הקבלן לאתר למטרות העבודות, אין הקבלן רשאי להוציאם מהאתר ללא הסכמת המפקח בכתב, והם יעברו עם הבאתם לאתר לבעלות המזמין (מבלי לגרוע בחובתו לתשלום בגינם במסגרת תשלום התמורה), אך לא יהא בכך לגרוע מאחריות הקבלן בנוגע לשמירה על החומרים.

א. דורי בע"מ
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

19.3 הקבלן אחראי לשמירת התומרים, והוא רשאי להשתמש בהם רק לצורך ביצוע החוזה. המזמין לא ישא בכל אחריות בקשר לנזק או אובדן לחומרים, בין שהבעלות עליהם בידו ובין שאינה בידו.

19.4 בכפוף להוראות חוזה זה:

19.4.1 ישתמש הקבלן אך ורק בחומרים ממין משובח ובכמויות מספיקות, והוא מתחייב שהמלאכה שתעשה בביצוע העבודות תהיה בעלת רמה גבוהה, ובהתאם להוראות היצרנים בכמויות ובמידות הנדרשות.

19.4.2 חומרים שלגביהם קיימים תקנים ו/או מפרטים מטעם מכון התקנים הישראלי יתאימו בתכונותיהם לתקנים ו/או למפרטים האמורים מאיכות גבוהה , ובהעדר תקן ו/או מפרט כאמור יתאימו לתקן ו/או למפרט שיקבע ע"י המפקח.

19.4.3 עבודות שלגביהן קיימים תקנים ו/או מפרטים של מכון התקנים הישראלי יבוצעו לפי הוראות התקנים ו/או המפרטים המחייבים ובהעדר תקן מחייב, יבוצע לפי תקן אמריקאי מחייב, ובהעדרו, תקן אירופאי מחייב, ובהעדרם, לפי הוראות המפקח.

19.4.4 מוצרים שלגביהם קיימת הסמכה של מכון התקנים יסופקו אך ורק מוצרים הנושאים תו תקן או סימן השגחה.

19.5 על הקבלן להגיש לאשור המפקח מפרטים, תרשימים ושמות קבלנים, יצרנים וספקים של חומרים שבדעתו להשתמש בהם, אלא אם כן הללו נקובים במפורש בחוזה זה ונספחיו. הקבלן מתחייב שלא ישתמש בביצוע העבודות אלא בחומרים שמקור אספקתם אושר ע"י המפקח ושנבדקו ונמצאו כשרים ליעודם 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 תוך פירוט נימוקיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - בדיקה ואשור מוקדמים של חומרים הוא תנאי מוקדם ליצור חומרים בסדרות ותנאי מוקדם לשימושם בעבודות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לקבלן כי בחירת כל החומרים המהווים "חומרי קצה", דהיינו כל החומרים הגלויים לעין בסיום ביצוע העבודה, לרבות אך לא רק, אריחי ריצוף וחיפוי, ברזים, אסלות ומיכלי הדחה, ארונות, מפסקי חשמל, דלתות, יבחרו בהתאם להוראות חוזה זה בהשתתפות המזמין ועל דעתו. מובהר, בשים לב ללוחות הזמנים הקבועים בחוזה, כי הקבלן חייב לקבל את בחירתו של המזמין. המזמין מתחייב למסור לקבלן את ההחלטה על בחירתו כאמור וזאת תוך זמן סביר.

19.6 לפי הוראות המפקח יהיה על הקבלן לספק על חשבונו הוא דוגמאות של תומרים הדרושים לבדיקות. כן יהיה עליו לספק את הכלים, כח האדם וכל האמצעים האחרים הדרושים לנטילת הדוגמאות, העברתן לבדיקה באתר או במעבדה ובדיקתן, הכל כפי שהמפקח יורה.

הקבלן יבצע על חשבונו בדיקות עפ"י דרישות המפקח בנוסף על האמור במפרט המיוחד רשאי המפקח לדרוש מהקבלן ביצוע בדיקות נוספות. למען הסר ספק יובהר כי ההוצאה בגין בדיקה שלא תעמוד בדרישות התקן תחול על הקבלן.

19.7 אם לפי הוראות המפקח או לפי צווים חוקיים של רשויות מוסמכות יהיה צורך בביצוע בדיקות כלשהן או ידרש אשור בקשר לעבודה כלשהי (כגון - יציקה), יהיה על הקבלן לתת למפקח הודעה מוקדמת של 24 שעות בדבר התאריך בו יהיה נכון לביצוע הבקורת או הבדיקה, אולם מועד זה לא יהיה מאוחר מ- 10 ימים לאחר דרישת המפקח כאמור.

בוצעו עבודות כאלה ללא אשור המפקח, יהיה המפקח רשאי לדרוש את פתיחת/פירוק העבודה הגמורה או את הריסת העבודות, כדי לאפשר את הבדיקה או הביקורת, ועל הקבלן יהיה לציית ללא דחוי להוראות אלה. נמצאה העבודה הטעונה אשור (בקורת או בדיקה) פגומה, כולה או מקצתה, יתקנה הקבלן על חשבונו הוא, בהתאם להוראות המפקח, ובמקרים אלה תחולנה הוצאות הבדיקה, הביקורת, ההריסה והתיקון (החזרת המצב לקדמותו) על הקבלן.

19.8

א. דלפי.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

19.8.1 הקבלן מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר ללא אישורו של המפקח.

19.8.2 הושלם חלק מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח בכתב שהחלק האמור מוכן לבדיקה והקבלן יאפשר ויעזור למפקח לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור לפני כסויו או הסתרתו.

19.8.3 הקבלן יחשוף, יקדח קידוחים ויעשה חורים בכל חלק מהעבודות לפי הוראות המפקח לצורך בדיקתו, בחינתו ומדידתו, ולאחר מכן יחזירו לתקונו לשביעות רצונו של המפקח. לא מילא הקבלן אחר הוראות המפקח לפי פסקא זו, רשאי המפקח לחשוף, לקדוח קידוחים ולעשות חורים בכל חלק מהעבודות, ולאחר מכן יהא על הקבלן להחזירו לתקנו.

19.8.4 ההוצאות הכרוכות בעבודה האמורה בסעיף 19.8.3 יחולו על הקבלן.

19.9 בכל אחד מהמקרים הבאים:

19.9.1 אם ישתמש הקבלן בחומרים שלא אושרו ע"י המפקח.

19.9.2 אם נעשתה עבודה באופן שאינו תואם את הוראות החוזה.

19.9.3 אם תוצאות בדיקה הוכיחו שהטיב או החוזק של החומרים אינם תקינים ו/או שאינם בהתאם להוראות הדין.

אזי יהיה המפקח זכאי להפסיק את העבודה ולצוות על הריסת עבודות שלבניתן השתמש הקבלן בחומרים שנפסלו ו/או שהיו בלתי מתאימים לחוזה ו/או שבוצעו באופן שאינו תואם הוראות החוזה, ועל הקבלן לציית להוראות המפקח ולהוציאן לפועל על חשבונו במועד שיקבע ע"י המפקח, וכן יהיה עליו לבצע מחדש על חשבונו אותה עבודה שנהרסה. במידה והקבלן לא יבצע את התיקון במועד שיקבע ע"י המפקח, יקזז המפקח מהחשבון הראשון שלאחר מועד הביצוע שיקבע על ידו את ערך העבודה שלא בוצעה לפי הוראתו הנ"ל.

19.10 הקבלן מתחייב לשפות ו/או לפצות את המזמין, מיד עם דרישתו הראשונה, על כל סכום שיתבע ו/או ידרש מהמזמין על ידי רוכש בגין ליקויים ו/או נזקים שנגרמו כתוצאה מביצוע רשלני או לקוי של העבודות ו/או משימוש בחומרים או באמצעים שלא בהתאם להוראות חוזה זה ו/או כל תביעת ליקויים שהיא שהקבלן אחראי בגינה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, וכן לשאת בהוצאות הכרוכות בתביעות או דרישות כאלה. הקבלן מצהיר כי הינו מכיר את הוראות הסכם המכר הסטנדרטי ונספחיו שבין המזמין לרוכש דירות (מצ"ב **כנספח כב'** להסכם) בכל הקשור לענייניים הקשורים לעבודות ו/או נובעים מהם, לרבות לוחות זמנים ומסירה, מפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק, שינויים, ובכלל זה את אופן ברור המחלוקות בין המזמין לרוכשי דירות בקשר לליקויים ופגמים בדירה. הקבלן מצהיר כי עותק מהנוסח הסטנדרטי של הסכם המכר הוצג לעיונו ונמסר לו.

19.11 הקבלן מתחייב להזמין את כל האביזרים והפריטים כגון מטבחים, ארונות, אינסטלציה, חשמל, תרסינות, ריצוף וכיו"ב אצל ספקים ו/או יצרנים מורשים, ולאפשר לרוכשי דירות מהמזמין לפנות לספקים ו/או יצרנים אלה לפני הזמנת שינויים ו/או עבודות נוספות. ככל שבתכניות השיווק המצ"ב כנספח יח' לחוזה זה נקובים שמות יצרנים ו/או ספקים, מתחייב הקבלן להזמין את האביזרים ו/או הפריטים הרלבנטיים מאותם ספקים או מספקים דומים או אביזרים ו/או פריטים שווי ערך כקבוע בתוכניות.

הקבלן יאפשר לרוכשי דירות לבחור מטבח מתוך 3 ספקי מטבחים לפחות ולבחור כלים סניטריים מתוך 2 ספקי כלים סניטריים לפחות.. לענין זה, ההסכם שנערך בין המזמין לבין מטבחי "האקר" מצ"ב **כנספח כג'** להסכם. הקבלן מתחייב לתתום על הסכם מול מטבחי האקר (ובלבד שהתנאים המסחריים בו לא ישתנו לרעה מבחינת הקבלן ו/או המזמין ביחס לאמור בנספח כג'), כאחד מספקי המטבחים בפרויקט, וכן מתחייב הקבלן לעשות ככל יכולתו, מתוך כוונה אמיתית ובתום לב, על מנת להפחית ככל שניתן את הסכום הבסיסי הנדרש ממנו בגין כל מטבח סטנדרטי שיסופק ע"י מטבחי האקר (עפ"י נספח כג'- 5,000 ₪). לענין המחיר הבסיסי שידרש בסופו של דבר ע"י מטבחי האקר, מוסכם כי המזמין ישא בסכום ההפרש שבין ממוצע המחירים הבסיסיים שידרש הקבלן לשלם ליתר ספקי המטבחים בפרויקט לבין המחיר הבסיסי שידרש בסופו של דבר ע"י מטבחי האקר וזאת עד לסכום מקסימלי של 3,000 ₪ (בס"ק זה להלן:

עו"ד דורי צ. כ.
תברם לעבודות הנדסיות בע"מ

"ההפרש"). במקרה שמשתכן/ים יזמין מטבח סטנדרטי של מטבחי "האקר", ישלם הקבלן לקבלן המטבחים, בנוסף על הסכום הבסיסי שעליו לשלם בגין כל מטבח, סך השווה בש"ח ל- 2,200 ש"ח + מע"מ והמזמין ישיב לו את סכום התוספת הנ"ל (2,200 ₪ + מע"מ) וכן את סכום ההפרש (אם וככל שיווצר הפרש כאמור).

לנוכח התחייבויות המזמין, הקבלן מצהיר ומתחייב לפנות לחברת אלקטרה לשם קבלת הצעת מחיר בנוגע לאספקה והתקנה של מזגנים בפרויקט ואולם אינו מתחייב להתקשר עימה.

19.11.1 מובהר כי בחירת רוכשי הדירות את סוגי הפריטים והגוונים לגבי הפריטים שנתונים לבחירת הרוכשים, כגון ריצוף, קרמיקה וכו', תיעשה מול הקבלן אשר יהיה האחראי הבלעדי בכל הנוגע לתיאום בחירות אלו הכל בהתאם לנוהל בחירת חומרי גמר נספח יז2.

19.11.2 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה אך בכפוף להוראות סעיף 4.10, הקבלן יהא אחראי לכך שהבניינים והדירות ויתר העבודות יהיו בהתאם לכל דרישות חוק המכר, דיני התכנון והבניה וכל הוראות הדין המחייבות (להלן, בסעיף זה בלבד: "**החוקים**"). למען הסר ספק, יצויין כי גם במידה ובתכניות הביצוע או בכל הנחיה ומסמך אחר הנוגעים לביצוע העבודות, ישנם פרטים שאינם בהתאם לחוקים, אין הדבר מסיר מאחריותו של הקבלן כאמור לעיל, ועל הקבלן לבדוק אותם מבעוד מועד ולאתר כל פרט שאינו בהתאם לחוקים, ובכל מקרה הוא יהא האחראי לכל תוצאה שתנבע עקב סטיה מהראות החוקים, אף אם פעל לפי התכניות ו/או המפרטים ו/או הנחיות המתכננים (בכפוף לאמור בסעיף 4.10) ו/או מתכנני הקבלן ו/או הנחיות המפקח ו/או הנחיות האדריכל.

20. <u>סימון</u>

20.1 הקבלן יהיה אחראי לסימון הנכון והמדוייק של העבודות, לנכונותם של הגבהים, המימדים וההכוונה ולאספקתם של כל המכשירים וכח האדם הדרושים בקשר לכך. כן יחא הקבלן אחראי לשמירת קיומן ושלמותן של נקודות הסימון. הוצאות הסימון חלות על הקבלן.

20.2 "סימון" למטרות סעיף זה כולל כל סימון המתיחס לעבודות בין אם בתכנון ובין אם באתר, בין אם העבודות נעשו ע"י הקבלן ובין אם ע"י צד שלישי.

20.3 המפקח יהיה רשאי לדרוש מהקבלן לערוך, על חשבון הקבלן, בדיקה נוספת לסימון המדידות, אם יתעורר ספק אצל המפקח לגבי ליקויים או שגיאות בסימונים שערך המודד מטעם הקבלן. הבדיקה הנוספת כאמור תתבצע ע"י מודד אחר מזה שביצע עבור הקבלן את סימון המדידות מלכתחילה. המזמין ישא בעלות הבדיקה הנוספת כאמור, אם לאחר ביצועה יתברר כי לא היו ליקויים או שגיאות בסימונים שערך המודד מטעם הקבלן.

21. <u>תכניות, יומנים ושמירת מסמכים</u>

21.1 למעט העתקות בשלב התכנון עד לגיבוש תוכניות הביצוע ואספקת 3 סטים של תוכניות הביצוע ע"י המזמין, באחריות הקבלן לדאוג, על חשבונו, להעתקת כל התכניות בפרויקט והפצתן בין המתכננים ומתכנני הקבלן השונים, במספר העותקים הנדרש.

21.2 ההוראות הבאות תחולנה על כל התכניות, השרטוטים, הפרטים והמסמכים שימסרו לקבלן למטרת העבודות:

21.2.1 הם ישארו רכושו הבלעדי של המזמין, אשר הינו בעל זכות היוצרים בהם, והקבלן ישמרם בסוד לא יערוך מהם העתקים ולא יעבירם לזולתו שלא לצורך ביצוע העבודות.

21.2.2 על הקבלן להחזיקם במקום באתר שיקבע ע"י המפקח ולאפשר למפקח וכל מי שהורשה על ידו לבדקם ולהשתמש בהם.

21.2.3 אסור לקבלן להשתמש בהם למטרה כלשהי בלתי אם למטרת החוזה.

21.2.4 עם השלמת העבודות, על הקבלן להחזירם (למעט אלו שנשחקו לגמרי במהלך

א. דורי - כ.

חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

העבודות עד כדי כך שלא ניתן לעשות בהם כל שימוש) בשלמות למזמין, בין אם הם הומצאו לו ע"י המפקח ובין אם הוכנו ע"י הקבלן בעצמו או ע"י אחרים.

21.3 הקבלן ינהל תיקיה שתאפשר גישה נוחה והתמצאות בכל התכניות ואשר תעמוד לרשות המפקח. כמו כן ידביק הקבלן על לוחות את התכניות המשמשות לביצוע העבודות.

21.4 הקבלן יחזיק וינהל יומן, בו ירשום את כל הפרטים הנוגעים למהלך העבודה, הוראות שניתנו לו וכל פרטים נוספים שרישומם ידרש.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, ביומן ירשמו מדי יום ביומו, הפרטים והנתונים המשקפים את המצב העובדתי ביחס למהלך ביצוע העבודות, כדלקמן:

21.4.1 תיאור העבודה שבוצעה באתר מדי יום ביומו.

21.4.2 מספר העובדים המועסקים בביצוע העבודות, סוגיהם ומקצועם.

21.4.3 הציוד המכני המובא לאתר והמוצא מהאתר.

21.4.4 השימוש בציוד המכני בביצוע העבודות.

21.4.5 תנאי מזג האויר השוררים באתר.

21.4.6 תקלות והפרעות בביצוע העבודות.

21.4.7 התקדמות בביצוע העבודות במשך כל יום.

21.4.8 הוראות, הנחיות והודעות שניתנו לקבלן על ידי המהנדס.

21.4.9 הערות המפקח בדבר מהלך ביצוע העבודות.

21.4.10 כל דבר אחר שלדעת המפקח, לפי שיקול דעתו הבלעדי, יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודות.

21.5 היומן ישמש לפי הצורך גם למתן ורישום הוראות המזמין והמפקח לקבלן והערות יתר המתכננים, ועל הקבלן לציית לכל הערות והוראות אלו שנרשמו ביומן, בין אם בנוכחותו ובין אם בהעדרו.

21.6 הזכות למזמין ולמפקח לערוך ביומן כל רישום שיראה לנכון המתייחס בכל דרך שהיא לעבודות.

21.7 על הקבלן לחתום מדי יום ומדי שבוע על היומן, ואולם הקבלן רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים הרשומים ביומן ע"י המזמין והמפקח תוך 3 ימים מרישומם על ידי מסירת הודעה בכתב למפקח, ובלבד שדבר הסתייגותו של הקבלן ירשם ביומן.

לא הודיע הקבלן על הסתייגות כאמור רואים אותו כאילו אישר את נכונות הפרטים הרשומים ביומן, בין אם חתם עליהם ובין אם לאו.

21.8 עותק אחד מהיומן יהא בידי הקבלן ועותק אחד ישמר באתר.

21.9 הקבלן יערוך וימסור למזמין ו/או למתכנן בכל עת לפי דרישתו (כולל עבודות חלקיות) ולא יאוחר מאשר עד למסירת העבודות תכניות המשקפות את העבודות כפי שבוצעו בפועל (להלן - "תכניות עדות" - "AS MADE"). תוכניות העדות תהיינה ערוכות באופן שיקבע ע"י המפקח ולהנחת דעת הנ"ל, כולל כל מדידה נדרשת לצורך קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר.

22. <u>שינויים, הוספות והפחתות</u>

22.1 המזמין רשאי להורות בכתב בכל עת שימצא לנכון על כל שינוי בעבודות, לרבות - צורתן, אופיין, סגנונן, איכותן, סוגן, גודלן, כמותן, גובהן, מיתארן וממדיהן, לרבות תוספות ועבודות נוספות,

א. דותן, כ"כ
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

או צמצום, הפחתות או בטול עבודות (להלן בשם הכולל: "**שינויים**") הכל כפי שימצא לנכון ובכפוף ליתר האמור בסעיף 22 זה, והקבלן מתחייב למלא אחר הוראות המזמין מידית ללא עוררין (להלן: "**פקודת שינויים**").

מובהר בזאת כי הקבלן לא יבצע שינויים אלו, לרבות שינויים הכרוכים בתוספת לתמורה, עד לקבלת אישורו של המזמין מראש ובכתב לבצועם.

למרות כל האמור בחוזה זה, מוסכם כי שינויים שיידרשו ע"י המזמין (שלא עקב הזמנת שינויים של דיירים) לגבי מיקום מחיצות פנים (קירות פנימיים) ו/או מיקום שקעים ונקודות ונקודות אינסטלציה וכן שינויים בחלוקת הקומה לדירות המרכיבות אותה, יבוצעו ע"י הקבלן מבלי שהקבלן יהא זכאי לתוספת כלשהי לתמורה בגין השינויים, ובלבד שדרישת השינויים נמסרה לקבלן לפחות 14 ימים לפני תחילת ביצוע המחיצות שלגביהן נדרש השינוי, ובלבד שאין הן מחיצות פנים (קירות פנימיים) שדרכן עוברות תשתיות שהינן חלק מתשתית קבועה ורציפה לכל הבנין. עלויות התכנון ליועצים והעתקת התוכניות הרלבנטיות בגין שינויים כאמור בס"ק זה לעיל לא יחולו על הקבלן.

כמו כן מוסכם כי התמורה הנקובה בחוזה זה (התמורה הפאושלית) כוללת את התוספות והשינויים שסוכמו בין המזמין לבין כל רוכשי הדירות שחתמו על הסכמי רכישה בסמוך לחתימת חוזה זה ושצורפו להסכם זה. הקבלן מצהיר כי הוצגו לו נספחי השינויים שנחתמו ע"י הרוכשים כמפורט בנספח ט' וכי כל השינויים ידועים לו והוא מתחייב לבצעם ללא תוספת כלשהי לתמורה הנקובה בנספח ו'.

22.2 לקבלן לא תהיה רשות לעשות שינוי כלשהו על דעת עצמו, ואם שינוי כזה הוצא לפועל, על הקבלן להרוס את העבודה הנדונה או לשנותה על חשבונו בהתאם להוראות המפקח.

22.3 בכפוף לאמור בסעיף 22.1 לעיל, בכל מקרה שעקב דרישת שינויים תחול הגדלה בהיקף הפרויקט (לרבות בהיקף הכספי), תשולם לקבלן תוספת לתמורה (בהתאם לאמור בסעיף 9.5 לעיל), אשר תקבע ותחושב בהתאם למחירון שינויי המזמין בלא שלכמות תהיה השפעה על המחיר. מחיר זה יהא סופי ויכלול את כל רווח הקבלן ועלויותיו. היה ופקודת השינויים תגרום להפחתת היקף הפרויקט, תופחת בהתאם התמורה הנקובה בנספח ו'.

22.4 אין הקבלן רשאי לעכב ביצוע שינויים עד לקביעת ערכם.

22.5 קיבל הקבלן פקודת שינויים שלא נקבע בה ערכו של השינוי, והוא בדעה שהשינוי מחייב את העלאת שכר הקבלן - יודיע בכתב למזמין בהקדם האפשרי על כוונתו לבקש העלאת שכר הקבלן כאמור ויקבל הסכמתו בכתב לעלות השינוי. עברו 14 ימים מיום מתן פקודת השינויים מבלי שהקבלן פנה בכתב כאמור, רואים אותו כאילו הסכים לכך שהשינוי לא ישפיע על שכר הקבלן.

22.6 התמורה הקבועה בחוזה זה תגדל או תפחת, לפי המקרה, בהתאם לערכם של השינויים שיוזמנו בכתב ע"י המזמין.

22.7 למניעת ספקות מוצהר ומוסכם במפורש כי ביצוע שינויים אינו דוחה כשלעצמו את המועד הקבוע להשלמת ביצוע העבודות ומסירתן למזמין, וכי הקבלן אחראי גם להשלמת ביצוע השינויים במועד הנקוב לגמר ביצוע העבודות, בכפיפה אך ורק להוראות סעיף 11.12 לעיל, אלא אם השינוי חייב דחיית מועדים בהתאם לקביעת המזמין או המפקח.

22.8 בכל מקרה של מחלוקת בין המזמין לקבלן ביחס לשינויים, הוספות והפחתות, אופיים, נחיצותם, מחיריהם וכיוצ"ב יוכרע הדבר על ידי המפקח והכרעתו תהא סופית.

<u>שינויי דיירים</u>

22.9 הקבלן יהיה חייב לבצע שינויים ו/או תוספות ביחידות הדיור לפי דרישת הרוכשים (להלן: "**שינויי דיירים**"). כל שינויי הדיירים יתבצעו בהתאם לנספח הוראות בדבר שינויים/תוספות ע"י רוכשי דירות ולנוהל בחירת פריטי גמר ושנויים (נספחים יז'(1) – יז'(2)). מוסכם כי שינויים ותוספות שיוזמנו ע"י רוכשי דירות בפרויקט, יהיו באחריותו הבלעדית של הקבלן. הזמנת השינויים תבוצע ע"י הרוכשים ישירות אצל הקבלן והוא יהא אחראי בלעדית לקבלת ההזמנה, גביית התשלום מהדיירים בגין השינויים ישירות לידי הקבלן בסמוך לפני ביצועם וכתנאי לביצועם. הקבלן מתחייב כי המחירים שיגבו על ידו מהרוכשים בגין השינויים והתוספות, בכל מקרה לא יעלו על המחירים הנקובים במחירון שינויי דיירים (נספח י').

א. דורלה ו.כ.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

למרות האמור לעיל, מוסכם כי בגין הזזת מיקום מחיצות פנים ו/או מיקום שקעים ונקודות על גבי אותן מחיצות לפי דרישת רוכשים שרכשו דירות בפרויקט בסמוך לחתימת הסכם זה כמפורט ברשימה המצ"ב כנספח כד' להסכם תבוצע ללא תוספת תשלום כלשהי כאמור בפיסקה השלישית של סעיף 22.1 לעיל ובלבד שדרישת השינויים ותוכניות השינויים יוגשו לקבלן זמן סביר מראש קודם לתחילת ביצוע העבודות במועד סביר כפי שיקבע הקבלן.

22.10 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17.3 לעיל, הקבלן יעסיק מטעמו, על חשבונו, באופן קבוע, איש מקצוע איכותי, מוכשר, מיומן ומנוסה לסוג זה של עבודה אשר ירכז את דרישות השינויים שתמסרנה לו באופן ישיר ע"י רוכשי הדירות בפרויקט ובין היתר – יפגש עם הדיירים לצורך תיאום והזמנת השינויים, יפתח תיק שינויים לכל רוכש, יעביר העתק מטופס השינויים למפקח ולמתכננים הרלבנטיים וכן כל פעולה אחרת שתידרש ע"י המזמין ו/או המפקח בקשר עם שינויי דיירים. במקרה והשינויים ידרשו הפעלת צוות יועצים, יעסיק הקבלן על חשבונו את צוות היועצים לצורך השלמת תוכנית השינויים. הזכות בידי המזמין ועפ"י שיקול דעתו לא לאשר את איש המקצוע מטעם הקבלן ולדרוש החלפתו.

22.11 ידוע לקבלן כי על פי הסכמים עם הרוכשים זכאים הרוכשים לדרוש שינויים ועבודות נוספות בשטחי הפנים של הדירות בכל מועד עד למסירת הדירה למשתכן ובכל מצב שבו נמצאת הדירה ואף אם העבודות בה הושלמו. במידה והשינוי הינו לאחר ביצוע העבודה על ידי הקבלן ישלמו הרוכשים בהתאם למחירון שינוי דיירים, המצורף לחוזה ואשר אושר על ידי המזמין.

22.12 הקבלן מתחייב לקבל מכל רוכש כאמור רשימת שינויים מסודרת, להכין פקודת שינויים הכוללת את מחיר השינויים המוצע על ידו, ובה פירוט ההפחתות ו/או התוספות הכרוכות בביצוע השינויים ולהמציא כל אלה למזמין. בכל מקרה שהוא, לא תימסר דרישת תשלום כלשהי למשתכנים טרם אישורה על-ידי המפקח. הקבלן יעדכן את המזמין בכתב מדי חודש בגין כל הזמנות השינויים שנערכו בחודש שחלף.

22.13 מחיר השינויים יקבע עפ"י מחירון שינויי דיירים (נספח י).

22.14 האחראי מטעם הקבלן לענין שינויי הדיירים, כאמור לעיל, יעביר התוכניות, המפרטים אשר הוגשו לו ע"י מי מהדיירים לאישור האדריכל והיועצים הרלבנטיים. לאחר אישור כל הגורמים חללו, ידאג להעביר את השינויים לביצוע בפועל ולבצע את כל התנדרש לכך שהשינויים יבוצעו. בנוסף, האחראי לשינויים מטעם הקבלן אחראי לניהול מעקב ובקרה על ביצוע השינויים בכל דירה ודירה ולהעביר מסמכי המעקב והבקרה החתומים על-ידו לידי המפקח.

22.15 הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים (כולל ההתנהלות מול הרוכשים) ביעילות ובאיכות גבוהה, ובאופן אשר לא יעכב את שאר העבודות ולא יעכב את מסירת הדירות למזמין או למשתכנים, אלא אם יסוכם אחרת מראש ובכתב עם המשתכן וניתן לכך גם אישור המזמין ובכתב, בטרם ההתקשרות לביצוע השינויים. הקבלן ישא באופן בלעדי באחריות כלפי רוכש יחידה למסירת היחידות בהתאם למועד המסירה הנדרש וישפה את המזמין, מיד עם דרישתו הראשונה ובלבד שניתנה לקבלן הזדמנות להתגונן מפני התביעה, על כל דרישה ו/או תביעה שתופנה כלפיו ע"י רוכש יחידה בגין איחורים כאמור. עוד מובהר כי אחריות הקבלן לבדק ואחריות כאמור בסעיף 27 להלן תחול באופן מלא וללא סייג אף ביחס לשינויים שביצע לבקשת רוכשי היחידות.

22.16 הקבלן מצהיר ומתחייב שלא לחייב דייר בגין השינויים במחיר העולה על מחיר השינויים כאמור בסעיף 22.13 לעיל. כמו כן הקבלן מתחייב לבצע את השינויים (כולל ההתנהלות מול הרוכשים) ביעילות ובאיכות גבוהה תוך מתן שירות אדיב ביותר למשתכן.

22.17 מובהר בזה כי ההוראות המפורטות בסעיף זה לעיל יחולו אך ורק לגבי שינויים אשר ידרשו ביצוע שינוי במפרט הביצוע או במפרט דירות לפי חוק המכר. בהתאם לכך, שינויים המתבקשים על פי שלבי הביצוע, או אופן הביצוע של הקבלן, ו/או שינויים המחויבים כתוצאה מהתכנון המפורט, ו/או כתוצאה מדרישות של הרשויות המוסמכות, דרישות תקן עדכניות וכו', לא יחשבו כ"שינויים" לענין סעיף זה, הכל בכפוף לאמור בסעיף 7.1.3.

על אף האמור לעיל או בכל מקום אחר בהסכם אך מבלי לגרוע בהוראות סעיף 7.1.6.6 לעיל, מוסכם בזאת כי הוצאות ותשלומים שיחולו, אם יחולו כאמור בס"ק זה לעיל, בגין דרישות תקן או דין שביצועם והחלתם אינו קיים או ידוע או צפוי (כפי שנדרש מקבלן סביר ומנוסה לסוג זה של עבודות) במועד חתימת ההסכם, יחולו על הצדדים בחלקים שווים ביניהם.

א. דוסי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

לא נחתם לצרכי זיהוי
מאושרת מהעתק תקן
53-0211039

22.18 מובהר כי כל שינוי שיידרש עקב כך שנתגלה פגם כלשהו בתכניות העבודה, לפיהם ביצע הקבלן את העבודות, יבוצע ע"י הקבלן ועל חשבונו ולקבלן לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגד המזמין עקב כך. בכפוף להוראות סעיף 4.10 לעיל, על הקבלן חלה האחריות הבלעדית לבדוק את תכניות העבודה ולגלות מבעוד מועד כל ליקוי ו/או חוסר התאמה בתכנון בכפוף להוראות סעיף 4.10.

22.19 התשלום בגין השינויים ישולם ע"י הרוכש כאמור ישירות לקבלן.
הקבלן ימסור למזמין ו/או למפקח כל נתון הנוגע לתקבוליו בנושא דיירים, וימסור למפקח העתקים מכל פקודת שינויים + מחירים בתוך 7 ימים מהמועד בו פקודת השינויים הוכנה על ידו. האחריות בגין בצוע השינויים, כאמור לעיל, תחול באופן בלעדי ומוחלט על הקבלן. להסרת ספק, מובהר בזאת כי בכל תוספת ו/או שינוי שיוזמנו ע"י משתכנים ישירות מהקבלן העבודות המבוצעות יתומחרו עפ"י מחירון שינויי דיירים. הקבלן מתחייב כי בכל עניין הכרוך בביצוע השינויים, יעניק שירות טוב ואדיב לדיירים, וכי בכל מקרה, לא יטול מדיירים, בגין השינויים ו/או בשל עניין אחר, כל סכום כסף או טובת הנאה, אלא כמפורט בדו"חות למפקח הנזכרים לעיל.

22.20 הקבלן מתחייב להגיב על כל פניה של דייר בנושא ביצוע העבודות בתוך 7 ימים מהמועד שהתקבלה אצלו. ככל שפניית דייר כאמור מחייבת התייחסות משפטית, ידאג הקבלן להעביר את הענין לטיפול של עורך דינו כאשר העתק מהתכתובות בענין יועברו למזמין.

23. **<u>הפסקת העבודות</u>**

23.1 המזמין ו/או המפקח רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו המוחלט להפסיק את ביצוע העבודות לזמן מסויים או לצמיתות.

23.2 הקבלן יפסיק את ביצוע העבודות, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המזמין ו/או המפקח בהתאם לתנאים ולתקופה שיצויינו בהוראה, ולא יחדשן אלא אם נתנה לו ע"י המזמין הוראה בכתב על כך.

23.3 הופסק ביצוע העבודות, כולן או מקצתן, לא תהיה לקבלן כל תביעה ו/או טענה נגד המזמין, והקבלן ינקוט באמצעים להבטחת העבודות ולהגנתן לפי הצורך לשביעות רצון המפקח.

23.4 למעט במקרה בו ההפסקה נבעה מהפרת התחייבויות הקבלן, המזמין, לאחר 30 הימים הראשונים שבגינם לא יהיה זכאי הקבלן לכל פיצוי או החזר (כאמור בסעיף 23.5 להלן), ישלם לקבלן החזר תקורות ישירות של הקבלן באתר בתוספת 10% ובכל מקרה לא יותר מסכום של 100,000 ₪ לחודש הראשון (שלאחר 30 הימים הראשונים כאמור לעיל) ו- 150,000 ₪ בגין כל חודש נוסף (או חלק יחסי מהסכומים הנ"ל בגין חלק מחודש), בגין ההוצאות שנגרמו לקבלן כתוצאה מהפסקה זמנית של ביצוע העבודות לפי הוראות המזמין כאמור בסעיף 23.2 לעיל, בלבד. מוסכם כי אם יוכיח הקבלן, להנחת דעתו של המפקח, כי נגרמו לו הוצאות ישירות (ביחס לעבודות בלבד) נוספות בגין ההפסקה הזמנית של העבודות ו/או בגין חידושן שאינן במסגרת התקורות כאמור בס"ק זה לעיל, ידונו הצדדים בנוגע לתשלום בגין הוצאות אלו.

23.5 על אף האמור לעיל לא יגיע לקבלן כל תשלום ו/או כל פיצוי לפי סעיף זה אם ההפסקה הזמנית נבעה מהפרת התחייבויות הקבלן ו/או לא עלתה על 30 יום ו/או בגין כל סיבה אחרת למעט הפסקה של המזמין שלא נבעה מהפרת התחייבויות הקבלן. במידה וההפסקה לפי סעיף 23.2 לעיל עלתה על 180 יום יהיה הקבלן רשאי (אך לא חייב) לפנות אנשים וציוד מהאתר ולראות בכך כהפסקה לצמיתות ויחולו הוראות סעיף 23.8 להלן.

23.6 היה והפסקת ביצוע העבודות נגרמה באשמת הקבלן - תחולנה על הקבלן ההוצאות שנגרמו לקבלן תוך כדי מילוי הוראות המפקח לפי סעיף זה.

23.7 בכל מקרה של הפסקה זמנית בביצוע העבודות יהיה הקבלן חייב לחדש ביצוען מיד לפי דרישת המזמין במחירי החוזה וללא כל תוספת או פיצוי (בכפוף למותנה בסעיף 23.4 לעיל) אך יהיה זכאי לתאום לוח הזמנים באופן שמועדי הביצוע של עבודות שטרם בוצעו ידחו בתקופה השווה לתקופת הפסקת העבודות בתוספת 30 יום.

23.8 הופסק ביצוע העבודות לצמיתות בכל שלב שהוא לאחר שהוחל בפועל בביצוען תעשינה מדידות סופיות לגבי העבודות שבוצעו ו/או שנותרו לביצוע ולא הופסקו, לכל המאוחר תוך 30 יום מגמר

א. דורס ו. ש.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

ביצוע אותן עבודות או תוך 30 יום מתאריך מתן ההוראה לפי 23.2 לעיל, הכל לפי המאוחר יותר וישולמו לקבלן הסכומים הבאים:

23.8.1 הסכום המגיע לקבלן בגין ביצוע העבודות, בהתאם לחלק היחסי של העבודה שבוצעה בפועל עד למועד הפסקתן, וזאת לפי קביעת המפקח שתתבסס על לוח התשלומים (נספח ת'), ובניכוי הסכומים ששולמו לקבלן או שיש לזקפם כמשולמים בתוספת 4%.

23.8.2 מחיר החומרים שסופקו ע"י הקבלן באם נעשה בהם שמוש בעבודות, או באם המזמין מעוניין שיוותרו באתר או באם החומרים הינם חומרים ייחודיים לעבודות והם סופקו באתר בהתאם לדרישת המזמין. מובהר כי הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בגין חומרים שבהם המזמין אינו מעוניין ואשר ניתן להחזירם לספק בתמורה מלאה (בין בתמורה כספית ובין אחרת) או להשתמש בהם במסגרת עבודה אחרת (שלא במסגרת הסכם זה).

23.9 תשלום הסכומים כאמור לעיל, יבוצע כנגד חתימת הקבלן על כתב ויתור וסילוק בנוסח שיערך ע"י המזמין ויהווה סילוק סופי של כל תביעות הקבלן, כולל תביעות לפיצויים כתוצאה מהפסקת העבודות ותביעות לכיסוי הוצאות מיוחדות שנגרמו לו וכל תביעה אחרת בקשר וכתוצאה מהפסקת העבודות, ופרט לכך לא יגיע לקבלן דבר מהמזמין, והמזמין יהיה רשאי- לאחר שנתן לקבלן זכות, תוך 7 ימים מהודעת המזמין, להודיע למזמין בכתב כי ברצונו להמשיך את ביצוע העבודות באותם תנאים ובאופן מיידי- להשלים העבודות באמצעות קבלן אחר.

.24 <u>סילוק יד הקבלן</u>

24.1 בכל אחד מהמקרים המנויים בסעיף 29 להלן, אזי יהיה המפקח רשאי להפסיק את עבודות הקבלן ע"י הודעה במכתב רשום (להלן - "**צו הפסקת עבודה**") ובמקרה זה יהיה המזמין זכאי לתפוס את העבודות, לסלק את הקבלן מהאתר, לתפוס את המבנים הארעיים, הציוד, הכלים והחומרים הנמצאים באתר והשייכים לקבלן ו/או בחזקתו (אך לא ציוד בנייה שאינו בבעלות הקבלן) ולהשלים את העבודות בעצמו או באמצעות אחרים. מובהר כי הקבלן לא יהיה רשאי להתנגד לקביעת המפקח בנוגע להפסקת החוזה על ידו לרבות בטענה כי לא קמה עילה כאמור בסעיף 29 להלן, וכן להחלטתו להפסיק את עבודות הקבלן, ולסלק את הקבלן מהאתר כאמור, והקבלן מתחייב לפנות את האתר מיד לכשיידרש לעשות כן ובכל מקרה לא יאוחר מחלוף 48 שעות ממועד הדרישה. כמו כן, הקבלן לא יהיה זכאי לבקש כל סעד כנגד סילוק ידו מהאתר, לרבות אך לא רק צו מניעה לסילוקו, ואילו המזמין יהיה זכאי לקבל כל סעד לסילוק ידו של הקבלן מהאתר. בכל מקרה שהקבלן לא יפנה את האתר מיד לכשיתבקש לעשות כן, יחשב הקבלן או כל מי מטעמו כמשיג גבול וכ"פולש טרי" לאתר, ולא תהיה לו כל טענה או תביעה כלפי המזמין או מי מטעמו לגבי הנזקים שנגרמו לו או למטלטליו כתוצאה מפעולות המזמין לשם פינויו, כמפורט להלן. ידוע לקבלן כי היה והוא לא יפנה את האתר מיד לכשיתבקש לעשות כן ו/או אם לא ימלא את התחייבויותיו כאמור בסעיף 24.2 להלן, יגרום הדבר לנזקים חמורים למזמין ו/או לצדדים שלישיים, ולפיכך, מוסכם על הצדדים, כי במידה והקבלן לא יפנה את האתר במועד כאמור לעיל ו/או לא ימלא את התחייבויותיו על פי סעיף 24.2 להלן, הקבלן ישלם למזמין בגין כל יום של הפרה כאמור סך השווה בש"ח ל- 5,000 דולר ארה"ב כפי שערו היציג של הדולר שיהא ידוע ביום התשלום בפועל. סכום זה מוערך מראש ע"י הצדדים בעת חתימת חוזה זה כפיצוי נאות וקבוע בגין הפרת התחייבויות הקבלן כאמור, מבלי שהמזמין יצטרך להוכיח נזק ו/או אובדן צפוי מחמת אי פינוי האתר במועד. מובהר כי לא יהיה בפיצוי המוסכם לעיל כדי לפגוע בכל תרופה נוספת ו/או אחרת ו/או מצטברת שהיא העומדת למזמין בחוזה זה או בכל דין.

לשם סילוק ידו של הקבלן מהאתר, המזמין יהיה רשאי להשתמש בכח סביר ובין היתר, לפרוץ מנעולים ולהחליפם, להציב שמירה, לגדר ו/או לחדש גידור, להוציא פיזית כוח אדם מהאתר וכו', וזאת מבלי שתעמוד לקבלן ו/או למי מטעמו זכות כלשהי לטעון כנגד כך ו/או להתנגד לכך. הקבלן יהיה אחראי לשלם למזמין את כל ההוצאות שיגרמו למזמין או למי מטעמו כתוצאה מהפעולות כאמור.

מובהר כי במקרה של סילוק יד הקבלן מהאתר כאמור, יחולו הוראות סעיף 12.4 לעיל, כמו כן, המזמין יהא זכאי להעסיק קבלנים ועובדים אחרים לשם גמר העבודות, ולאסור על הקבלן ו/או מי מטעמו להיכנס לאתר, פרט לכניסה מאושרת מראש ובכתב ע"י המזמין.

הקבלן מאשר בזאת כי ידוע לו כי העקרון של המשכיות ורציפות העבודות, ע"י המזמין או כל קבלן אחר מטעמו, במקרה בו הקבלן ידרש ע"י המזמין לסלק ידו מהאתר, הינו

א. דורי
חברת לעבודות הנדסיות בע"מ

מאושיות חוזה זה ולפיכך כל טענה שתהיה לקבלן בקשר עם חוזה זה, אם תהיה תיבחן לאור עיקרון זה.

24.2 הופסקו העבודות על ידי המפקח כאמור בסעיפים 23 ו/או 24.1 לעיל, לא יהיה הקבלן רשאי לקבל או להוציא את האמצעים והחומרים מהאתר ו/או מסביבתו עד לגמר העבודות והמזמין או כל אדם אחר שיורשה על ידו (לרבות קבלן אחר) רשאים להשתמש באמצעים ובחומרים לצורך השלמת העבודותואלה יהיו מעוכבים ומעוקלים בידיו עד למועד סיום והשלמת העבודות. כן יהיה רשאי המזמין לדרוש מהקבלן, באמצעות הודעה בכתב, לסלק מהאתר את כל החומרים, הציוד והמתקנים, או חלק מהם. לא ציית הקבלן לדרישה זו, תוך 7 ימים, רשאי המזמין לסלקם מהאתר לכל מקום שיראה בעיניו, על חשבון הקבלן, והמזמין לא יהיה אחראי לכל נזק או אובדן שייגרמו להם. מובהר כי למזמין לא תהיה זכות עכבון בציוד בניה שיציב הקבלן באתר (כגון: מנופים, פיגומים וכו') ואשר אינו בבעלותו של הקבלן. זכות העכבון של המזמין ביחס לציוד בניה של הקבלן לא תחול ככל שזכות זו נסוגה מפני זכויות של צדדים שלישיים הנובעות משעבודים שנרשמו כדין בגין ציוד כאמור.

24.3 לצורך עריכת גמר החשבון בין הקבלן והמזמין במקרה נשוא סעיף 24 זה יערוך המפקח חשבון ויקבע את הבאות:

24.3.1 הסכום המגיע לקבלן בגין ביצוע העבודות עד למועד סילוק יד הקבלן בניכוי הסכומים ששולמו לקבלן או שיש לזקפם כמשולמים (להלן: "**שכר עבודות שבוצעו**").

24.3.2 אמדן הסכום שהיה מגיע לקבלן אילו השלים העבודות בנכוי הסכומים ששולמו לקבלן או שיש לזקפם כמשולמים (להלן: "**אמדן שכר חוזה**").

24.3.3 הוצאות השלמת העבודות ובדיקתן כפי ששולמו בפועל ע"י המזמין בתוספת 15% כהוצאות תקורה של המזמין (להלן: "**הוצאות השלמת העבודות**").

24.3.4 הנזק שנגרם בגין הדחיה בהשלמת העבודות, כל נזקים והוצאות אחרים שנגרמו למזמין בגין סילוק יד הקבלן, לרבות מכח התחייבויותיו כלפי המשתכנים, וכל פיצוי אחר שהקבלן חייב בתשלומו למזמין והכל בין במישרין או בעקיפין (להלן: "**נזקי המזמין**").

עלה אמדן שכר החוזה על הוצאות השלמת העבודות ונזקי המזמין, ישולם ההפרש לקבלן תוך 60 יום לאחר מועד השלמת העבודות ובדיקתן (כנגד חתימת הקבלן יחתום על אישורו על העדר תביעות בנוסח המצורף כנספח טז' לחוזה), ובלבד שהקבלן לא יהיה זכאי לקבל סכום העולה על שכר העבודות שבוצעו בצרוף ערך החומרים שנעשה בהם שמוש ע"י המזמין לפי סעיף 24.2 לעיל כפי שיקבע על ידי המפקח.
עלו הוצאות השלמת העבודות ונזקי המזמין על אמדן שכר החוזה, יהא הקבלן חייב בתשלום ההפרש למזמין והמזמין יהא זכאי לגבותו מהקבלן בכל דרך שיראה לנכון. המזמין יהיה זכאי לתבוע ולקבל הפרש זה או כל חלק ממנו מהקבלן בכל עת ואף לפני מועד השלמת העבודות ובדיקתן ובלבד שהתביעה תבוסס באומדן חתום ע"י המפקח.

24.4 מוסכם כי תרופתו של הקבלן בכל מקרה של מתן הודעה ו/או פעולה כאמור בסעיף זה לעיל גם אם סבור הקבלן שנעשו שלא כדין תתמצה אך ורק בתובענה כספית שתוגש לבית משפט מוסמך ולא בצו מניעה או באכיפת ביצוע של החוזה בעין, והקבלן מוותר בזאת מפורשות על סעדים אלו. סעיף זה הינו מעיקרי החוזה וידוע לקבלן כי המזמין מתקשר עמו בחוזה זה בהסתמך על סעיף זה.

25. <u>ניקוי העבודות ופנוי האתר</u>

25.1 בכל עת בה יורה זאת המפקח, ובכל מקרה בגמר כל העבודות, יהיה הקבלן חייב לנקות ולפנות על חשבונו הוא את האתר מכל ציוד, מתקנים, אמצעים, פסולת, שיירי בנין וחומרים אחרים - בין אם הם נובעים מהעבודות ובין אם נובעים מקבלנים מיוחדים ו/או אחרים שפעלו מטעם הקבלן או בפיקוחו – ולהשאיר האתר נקי כשסביבתו מיושרת, הכל לשביעות רצונו של המפקח.

א. דקל
חברת העמדות הנדסיות בע"מ

25.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - על הקבלן לנקות ולהוריד כל כתמי צבע או נוזלים אחרים וכן סימני לכלוך אחרים ועקבותיהם מחלקי העבודות השונים, ועליו להשאיר את כל העבודות מושלמות, נקיות, ומוכנות לשימוש. לא תהיה לקבלן כל תביעה וטענה בנוגע לפסולת, תפירות או כל דבר אחר הקיים באתר במועד תחילת העבודות וכל טיפול בנ"ל כלול בתמורה הפאושלית הנקובה בנספח ו' ולא תהיה כל תוספת שהיא בגינו. מוסכם כי פסולת ו/או אדמה שהינה פסולת/אדמה רעילה אשר עפ"י חוק יש לפנותה לאתר מיוחד, תפונה ע"י הקבלן, על חשבון המזמין.

25.3 נמסרו לפי דרישת המזמין חלקים של העבודות קודם לגמר כל העבודות תחולנה הוראות סעיף זה על חלקי העבודות שנמסרו. האמור בסעיף זה מתיחס גם לכל הנוגע לעבודות קבלנים מיוחדים.

25.4 הקבלן יבצע האמור בסעיף 25.1 לעיל באופן שוטף במהלך ביצוע העבודות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל בכל מועד ואופן שהמפקח יורה.

25.5 הקבלן לא ישליך עודפי חומרים ואשפה אלא במקום שהרשות המוסמכת המתאימה הרשתה זאת, ויהיה חייב לשפות את המזמין בגין כל דרישה, תביעה וחליכים משפטיים, במידה וינקטו כנגד המזמין, בגין הפרת התחייבותו דלעיל של הקבלן. אין לקבור פסולת באתר.

25.6 הקבלן יציב מיכלים/עגלות לפינוי אשפה (לרבות פסולת בנין) במספר מקומות באתר ובכל מפלס עבודה, וכן יתקין צינורות (שרוולים) לאיסוף האשפה מקומות המבנה ישירות למיכלים/עגלות. הקבלן ידאג לפנות את המיכלים/עגלות מיד כשיתמלאו.

25.7 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מוסכם בזאת כי כל שעל הקבלן לבצע לפי סעיף 25 זה יהיה על חשבונו.

26. **<u>מסירת העבודות ותעודת גמר</u>**

26.1 בגמר העבודות יודיע על כך הקבלן בכתב למזמין ולמפקח כי העבודות מוכנות למסירה, ותוך 14 ימים מקבלת ההודעה יבקר המפקח באתר, יבדוק את העבודות ויערוך פרטיכל המתיחס למידת גמר העבודות ומצבן. מצא המפקח כי העבודות נשוא חוזה זה טרם הושלמו ו/או כי יש לתקנם ו/או לשנותם, יערוך המפקח רשימת תיקונים והשלמות שעל הקבלן לבצעה לפי לוח זמנים שיקבע על ידי המפקח. לאחר השלמת התיקונים בהתאם לפרטיכל יודיע הקבלן בשנית למפקח על סיומם של התיקונים ויזמינו לבדיקה נוספת שתערך תוך 10 ימים מקבלת ההודעה על ידי המפקח של רשימת התיקונים.

למען הסר ספק מובהר כי אין בפרטיכל שנערך ע"י המפקח ובאישור המפקח כי התיקונים בוצעו כדי לגרוע מאחריות הקבלן כלפי רוכשי הדירות לטיב העבודות ו/או החומרים ו/או כדי לגרוע מכל התחיבויות החלה עליו כלפי רוכשי הדירות מכח חוק המכר אשר, כמוסכם בחוזה זה, רואים אותו כחל לכל דבר וענין ביחסים בין הקבלן לבין רוכשי הדירות כאילו היה הקבלן בעצמו "המוכר" כמובנו של מונח זה בחוק המכר ו/או מכח כל דין בכל הקשור לביצוע העבודות ו/או הנובע מהן, התאמות למפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק.עבודה שלא בוצעה ו/או אם בוצעה באופן לקוי יהיה הקבלן חייב לבצעה, להשלימה ו/או לתקנה גם אם אותה עבודה ו/או חובה לתקן עבודה כל שהיא הושמטו מרשימת התיקונים וההשלמות.

לאחר קבלת אישור המפקח בדבר גמר ביצוע העבודה יקיים הקבלן הליך מסירה מסודר לרוכשי הדירות, באחריותו ועל חשבונו, אשר יכלול, ביצוע כל הליכי המסירה על-פי הסכמי המכר עם הרוכשים בכל הקשור לעבודות ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם תחימת הדייר על פרוטוקול שימצה ויגלם את כל טענותיו ביחס למצב הדירה ומסירתה, וכן כתב קבלה ושחרור שיכלול גם ויתור על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המזמין למעט הכלול בפרוטוקול האמור, ככל שהרוכש יחתום על כתב קבלה ושחרור כאמור כאשר על הקבלן החובה להציג לו אותו לחתימה.

במסגרת הליך המסירה ימציא הקבלן לדיירים את כל תעודות האחריות לדירות ולמתקנים השונים שהותקנו בהם.

רוכש הדירה יוזמן לביקורת רק לאחר סיום התיקונים בדירה. מודגש בזאת, כי אין לפרש אי רישום של לקוי ו/או פגם ו/או אי-התאמה שנרשמה ביומני העבודה או בכל מסמך אחר שנשלח מאת המזמין לקבלן בפרוטוקול המסירה כויתור כל שהוא על דרישה לתקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין הלקוי ו/או חריגה ו/או אי התאמה כנ"ל.

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

למען הסר ספק מובהר בזאת כי דירה לא תיחשב ככזו שנמסרה בהתאם לחוזה זה אלא לאחר שהקבלן תיקן בה את כל הליקויים המפורטים בפרוטוקול לשביעות רצון המפקח.

26.2 המפקח יקבע כי העבודות הושלמו ויתן לקבלן אישור גמר (לעיל ולהלן: "**אישור גמר סופי מהמפקח**") רק בהתמלא התנאים הבאים:

26.2.1 כל העבודות, לרבות השינויים, הושלמו לשביעות רצונם של המפקח ועמדו במבחני קבלה כפי שיקבע המפקח.

26.2.2 העבודות עמדו בכל הבדיקות והמבחנים הנדרשים עפ"י כל דין ועפ"י החוזה וניתנו כל האישורים הנדרשים לתפעולן.

26.2.3 הקבלן ביצע את התחייבותו לפי סעיף 25 לעיל.

26.2.4 קבלן תיקן על חשבונו כל נזק שנגרם כתוצאה מהעבודות ושהוא אחראי לתיקונו.

26.2.5 הקבלן מסר למפקח את התוכנית AS MADE של כל דירה ודירה ושל השטחים הציבוריים בהתאם להוראות סעיף 21.10 לעיל.

26.2.6 הקבלן מסר למזמין ו/או לרוכשי היחידות במבנה חוברת הוראות אחזקה ותפעול בהתאם לחוק המכר תיקון מס' 3, התש"ן -1990.

26.2.7 הקבלן מסר למזמין ו/או לרוכשים ובהתאם להחלטת המזמין, תעודות אחריות לבדק עפ"י נוסח תעודת האחריות המצורף לחוזה זה ומסומן כנספח ה', וכן תעודות אחריות של היצרן/הספק למתקנים ואביזרים השונים שהותקנו בדירות.

26.2.8 הקבלן מסר למזמין את ערבות הבדק הנזכרת בסעיף 10.4 לעיל. המזמין יהיה רשאי לדרוש ולקבל מהקבלן את הערבות במספר שלבים של מסירות ביניים של דירות ו/או שטחים ציבוריים תוך הקטנת ערבות הביצוע בהתאמה לסכום המופחת (ככל שאין מניעה להשיב את ערבות הביצוע באותו מועד או שלא מומשה עד לאותו מועד).

26.2.9 הקבלן מסר למזמין תעודת גמר כדין מהרשות המקומית ואם טרם ניתנה תעודת גמר – מסר למזמין ערבות בנקאית כאמור בסעיף 9.2.4 (ד) לעיל. מודגש בזאת כי מסירת תעודת גמר זו היא תנאי הכרחי לסיומה של עבודת הקבלן, אך מסירת תעודה זו אינה משחררת את הקבלן מהצורך לקבל אישור גמר סופי מהמפקח כאמור בסעיף 26.2 זה.

למען הסר ספק מוסכם כי באחריות הקבלן לדאוג בעצמו ועל חשבונו להוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט מהועדה המקומית ולבצע בעצמו ועל חשבונו את כל הנדרש בקשר עם ביצוע העבודות על מנת למלא את דרישות הרשויות הנדרשות לצורך הוצאת טופס 4 ותעודת גמר.

למען הסר ספק מובהר כי אין בקבלת "אישור גמר סופי מהמפקח" כדי לגרוע במאומה מאחריות הקבלן לטיב העבודות והחומרים ולא תישמע טענה של הקבלן, כאילו מהווה אישור המפקח הוכחה ו/או ראיה כלשהי לטיב העבודות והחומרים.

26.2.10 הקבלן תיקן את כל הליקויים והפגמים שפורטו בפרוטוקולי המסירה עם המשתכנים והמציא אישור בכתב של המשתכנים בנוגע לכך.

26.3 המפקח זכאי לסרב לקבל את העבודות אם לא הושלמו כאמור בסעיף 26.2 לעיל, או לקבלן בכפוף לביצוע תיקונים, ובמקרה אחרון זה תחולנה ההוראות הבאות:

26.3.1 על הקבלן לבצע התיקונים בתוך המועד שיקבע לכך ע"י המפקח בפרטיכל.

א. דורי ש.ב.
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

26.3.2 המזמין זכאי לעכב מהיתרה שתגיע לקבלן אותה עת את סכום ערך התיקונים שעל הקבלן לבצע לפי קביעת המפקח בתוספת 15% תקורה, אך לא יעכב כאמור אם תומצא למזמין ערבות בנקאית להנחת דעתו ובסכום שהמפקח יקבע.

26.3.3 לא ביצע הקבלן את התיקונים במועד, יהיה המזמין זכאי לבצעם על חשבון הקבלן ועל הקבלן לשלם את הוצאות התיקונים למזמין.

26.3.4 בכל מקרה שעל הקבלן לבצע עבודות (לרבות עבודות בדק) ו/או לנקוט באמצעים כלשהם למטרת העבודות והוא לא עשה כן, והמזמין ביצע עבודות אלה או נקט באמצעים כאמור בעצמו או ע"י אחרים, הרי על כל סכום שהמזמין יוציא בקשר לכך יתווספו 15% כהוצאות התקורה ורווח של המזמין והם יתווספו לכל סכום שהמזמין יהיה זכאי לגבות מהקבלן.

26.3.5 הזכות למזמין לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו לקבלן או לנכות מכל סכום המגיע ממנו לקבלן כל סכום המגיע מהקבלן למזמין, וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמין לגבות המגיע לו מהקבלן בכל דרך אחרת. ביצוע הקיזוז או הנכוי אינו מחייב הודעה מהמזמין.

26.3.6 אין לקבלן זכות עכבון על העבודות ו/או החומרים בגין כל סכום שיגיע לו מהמזמין.

26.4 אם אחרי הודעת הקבלן לא יבוא המפקח ללא סיבה סבירה לקבל את העבודות תוך המועד הנזכר בסעיף 26.1 לעיל, על הקבלן לשלוח למזמין הודעה לפיה נדרש המזמין תוך 14 ימים לשלוח את המפקח או מפקח אחר על מנת לבקר את העבודות ולקבלן. באם המזמין לא יענה לדרישה זו ללא סיבה סבירה תוך המועד האמור, תחשבנה העבודות כאילו נמסרו בהתאם לחוזה בתום 14 הימים הנ"ל.

26.5 הזכות למזמין לדרוש מהקבלן למסור למזמין חלקים של העבודות עוד לפני השלמת כל העבודות ועל הקבלן למלא אחר דרישות המזמין ובלבד שלא יגרמו לקבלן הוצאות חריגות ובלתי סבירות בנסיבות הענין. במקרה זה תחולנה הוראות החוזה המתיחסות להשלמת ביצוע העבודות ומסירתן, בשינויים המחוייבים, על חלקי העבודות הנמסרים.

מובהר בזה כי למרות כל האמור בחוזה זה בדירות שלא נמכרו ע"י המזמין, המזמין יהיה רשאי להורות לקבלן שלא לבצע את העבודות הבאות, כולן או חלקן (ככל שלא מתחייבות לצורך הוצאת טופס 4) : אספקת והתקנת כלים סניטריים ; אספקת והתקנת שיש, קרמיקה ו/או אורונות למטבח ; אספקת והתקנת ארון אמבטיה, שיש לארון ומראה ; אספקת והתקנת אביזרים שונים לחדרי שירותים ואמבטיה ; אספקת והרכבת אריחי קרמיקה לריצוף וחיפוי קירות בחדרי שירותים, אמבטיה ומטבח ; אספקת והתקנת כלים סניטריים במטבח ובאמבטיות וכיוב', אלא לאחר מכירתן לצד שלישי או, ביחס לדירות בכל בנין בנפרד- עד הוצאת טופס 4 שינתן לכל בנין או לאחר מכן ובלבד שבאתר מצויים צוותים מתאימים לביצוע התקנות כאמור (ובמקרה כאמור לא יהיה בכך לדחות כל זכות של הקבלן לרבות בקשר עם החשבון הסופי ותשלומו), לפי המוקדם, ואף יבצע שינויים ותוספות לפי דרישות הרוכשים, ובכפוף לתשלום עפ"י מחירון השינויים. במקרה זה תחול אחריות הקבלן לביצוע העבודות על פי הוראות חוזה זה החל ממועד מסירת הדירה לידי הרוכש וערבויות הבדק שעל הקבלן להמציא למזמין יותאמו בהתאמה באופן שלגבי העבודות הנדחות תימסרנה ערבויות שתוקפן החל ממועד מסירת הדירה לידי הרוכש.

מובהר בזאת, כי הפרמיה בגין ביטוח הדירות הלא מכורות יחול על הקבלן עד מסירתן עפ"י החוזה.

הקבלן מתחייב, כל עוד הוא נמצא באתר, להשלים את ביצוען של העבודות שנדחו כאמור לעיל (ככל שנדחו), בכל עת שתינתן לו הוראה על כך וללא תמורה נוספת. לאחר צאתו מהאתר, בגמר העבודות, תנוכה עלות ביצוע האלמנטים שלא הושלמו עפ"י הוראת המזמין כאמור לעיל (עבודה וחומרים), מהתשלום הסופי, בסכום שיחושב בהסתמך על ניתוח מחיר ביצוע האלמנטים הנ"ל כפי שיקבע ע"י המפקח.

א. רזרי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

26.6 הקבלן יטפל בעצמו ועל אחריותו בקבלת תעודת גמר מהרשות המקומית והערבויות הנדרשות לשם כך (אם וככל שידרשו בקשר עם העבודות) ובביצוע תיקונים והשלמות עפ"י דרישות הרשות המקומית ויעבירנה למזמין.

26.7 בכפוף לאמור בסעיף 26.5 לעיל במידה והמפקח או המזמין לא הגיעו למעמד מסירת הדירה לאחר תיקון רשימת התיקונים (ראה סעיף26.1) וזאת עקב העובדה כי אין עדיין רוכש לדירה, יחזיק הקבלן בדירה כשהיא נעולה וסגורה עד למכירתה או עד עד סיום המסירות לרוכשי הדירות בבנין, לפי המוקדם. לאחר עבור מועד זה יבוא המפקח או המזמין ויקבל את הדירה בהתאם למצויין בסעיף 26.2 עלות החזקת הדירה תהיה כלולה במחירי הקבלן.

26.8 מסירת החזקה ביחידת הדיור תיעשה לפי הוראות נוהל מסירת דירות ורכוש משותף לרוכשים (נספח יז' (3)).

27. **בדק**

27.1 תקופות הבדק והאחריות ביחס לכל בנין הינן כל התקופות שנקבעו עפ"י כל דין ומניינם יחל מתאריך מתן אישור גמר סופי מהמפקח ביחס לכל בנין (כאשר ביחס לשטחים המשותפים לשני הבניינים והמשרתים את שני הבניינים יחל המנין במועד מסירתם של שטחים אלו שהינו מועד מסירת הבנין השני) לפי סעיף 26 לעיל (תקופות האחריות והבדק ייקראו בחוזה זה, ביחד: "**תקופת הבדק**").

למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה, לא תפחת אחריות הקבלן בתקופת והבדק כהגדרתה לעיל מתקופות ומרמת האחריות הקבועות בחוק המכר (בסעיף זה: "**החוק**") וכל תיקון שיתקבל לחוק זה בכל מועד שלו, ויש לראות את הוראות החוק הנ"ל כחלות על הקבלן כאילו נכללו במפורש בחוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אך בכפוף ליתר הוראות הסכם זה, מוסכם כי כלפי רוכשי הדירות תחול האחריות הקבועה בחוק הנ"ל על הקבלן והוא ייחשב, בכל הקשור לביצוע העבודות, התאמת העבודות למפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק, כלפי הדיירים כ"מוכר" כהגדרתו בחוק וכל הוראות החוק יחייבו את הקבלן כלפי הדיירים ישירות באופן שלדיירים תהיה עילת תביעה ישירה כלפי הקבלן ולקבלן לא תהיה זכות לתבוע מהמזמין שיפוי בגין תביעות דיירים.

27.2 נתגלו בתקופת הבדק ליקויים, נזקים, מגרעות, פגמים או קלקולים בעבודות לרבות בעבודות נשוא שינויי דיירים (להלן וביחד: "**ליקויים**"), הנובעים לדעת המפקח ו/או רוכשי היחידות מתכנון (ככל שבאחריות הקבלן עפ"י החוזה) ו/או מעבודה לקויה ו/או מחומרים גרועים או פגומים, או נתגלתה רטיבות במעטפת הפרויקט והקבלן יקבל הודעה בכתב על כך מאת המזמין או המפקח, לא יאוחר מאשר תוך שנה מתום תקופת הבדק, למעט ליקויים שיש לתקנם בדחיפות, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את הליקויים או לבנות מחדש או להחליף על חשבונו כל פריט מקולקל או פגום ולבצע את כל העבודות המתחייבות לשם כך (להלן: "**עבודות בדק**") וזאת מיד לאחר הדרישה.

למרות האמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור לעיל או להלן, מוסכם כי בתום 12 חודשים ממועד חיבור הבנין לרשת החשמל יבצע הקבלן את תיקון כל הליקויים שהתגלו עד אותה עת וזאת מבלי לגרוע מהתחיבותו לתקן כל ליקוי נוסף שיתגלה מאותר יותר.

האמור בסעיף זה לעיל בא להוסיף על חובות הקבלן כלפי הרוכשים לפי חוק המכר ובכל מקרה לא לגרוע מאיזו מהתחיבויות הקבלן כלפי הרוכשים לפי חוק המכר, שהקבלן קיבל על עצמו כאמור לעיל.

27.3 למפקח הזכות להורות לקבלן את השיטה ולוח הזמנים לביצוע עבודות הבדק, ועל הקבלן למלא אחר הוראות המפקח, אך זאת מבלי שהדבר פוטר אותו מכל אחריות על פי סעיף זה.

27.4 למרות האמור בסעיף 27.2 לעיל על הקבלן לבצע כל עבודת בדק מיד ואף קודם לתום תקופת הבדק, בכל מקרה שהליקויים שנתגלו עלולים לפי קביעת המפקח לגרום נזק לעבודות או לכל חלק מהן או מונעים את אפשרות השימוש הסביר במקום בו יש לבצע התיקון או אחרת. במקרה זה יהיה על הקבלן לשלוח מיד לפי דרישת המפקח צוות תיקונים מקצועי ולבצע כל הנדרש במהירות וללא השהיה.

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

27.5 ביצוע עבודת בדק לא יפטור את הקבלן מאחריותו לתיקוני ליקויים, אם יתגלו ליקויים כלשהם פעם נוספת בעבודות למרות התיקון שכבר בוצע על ידי הקבלן, ואפילו נתגלו לאחר תקופת הבדק. במקרה זה יהיה על הקבלן לתקן שנית את אותו ליקוי והוראות סעיף זה תחולנה גם על תקון נוסף כזה.

27.6 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוזה זה או מזכויות הקבלן לפי חוק המכר (ככל שזכויותיו אלו אינן עומדות בסתירה לחובותיו והתחייבויותיו עפ"י החוזה).

27.7 נתגלה בכל עת שהיא ואף אם לאחר תום תקופת הבדק פגם בעבודות, הנובע מביצוע העבודות שלא בהתאם לנספחים, יהיה הקבלן חייב לתקן מיד את הפגם וכל הכרוך בו על חשבונו, ואם הפגם אינו ניתן לתקון יהיה הקבלן חייב בתשלום פצויים למזמין או בתשלום בגובה תביעות דיירים כפי שיפסק, והוצאות אשר הוצאו לשם התמודדות עם תביעות אלו, הכל לפי בחירת המזמין.

27.8 לא ביצע הקבלן איזה מהפעולות שעליו לבצע לפי סעיף 27 זה,יהיה המזמין רשאי לעשותן בעצמו או ע"י קבלן אחר על חשבון הקבלן או לחימנע מביצועם. כל ההוצאות שהמזמין או המשתכן הוציא בביצוע הפעולות כאמור או ערכם של פעולות שלא בוצעו, בתוספת 15% תקורה, הכל כפי שיקבע ע"י המפקח, ישולמו ע"י הקבלן למזמין מיד לפי דרישתו.

27.9 בכל מקרה שעקב ביצוע עבודות הבדק נגרם נזק לעבודות אחרות או לרכוש אחר של המזמין או המשתכן, יהיה על הקבלן לתקן כל הנדרש על מנת להשיב המצב לקדמותו ולפצות המזמין על כל נזק שנגרם לו.

27.10 כל התחובות המוטלות עפ"י חוזה זה על הקבלן בתקופת העבודות ולגבי העבודות וביצוען, וכל נזק ואחריות בקשר אליהם, יחולו בשינויים המחוייבים, גם על עבודות הבדק שהקבלן יבצע לפי סעיף זה ותקופת ביצועם.

27.11 כל מה שעל הקבלן לבצע לפי סעיף 27 זה יבוצע במועד ובאופן שתגרם הפרעה מינימלית למזמין ו/או למשתכן, בלא שייגרמו נזקים כלשהן, בתאום עם המפקח, בהתאם להוראותיו, לשביעות רצון המפקח ובהתאם להוראותיו.

27.12 הקבלן מצהיר בזה, כי ידוע לו שבהסכמי הרכישה של היחידות השונות בפרויקט, שנחתמו ו/או שיחתמו בין המזמין לבין הרוכשים, תכלל הוראה על-פיה זכאים הרוכשים לקבל שירות תיקונים, במהלך תקופת הבדק, בפניה ישירה אל הקבלן, וכי הוא נוטל על עצמו את מלוא האחריות הנגזרת מהסכמים אלו וזאת מבלי לגרוע מאחריותו לביצוע תיקונים בתקופת הבדק לפי כל דין. הוראות חוק המכר יחולו על חיובי הקבלן הן כלפי המזמין והן כלפי רוכשי היחידות מהמזמין. המזמין יהא רשאי להמחות למשתכנים את כל זכויותיו לעניין אחריות הקבלן לאיכות הבניה ומועדי המסירה. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהמזמין יתחייב כלפי משתכנים על איכות בניה ומועדי מסירה, על בסיס התחייבויות הקבלן לפי חוזה זה.

27.13 אם הפגם ו/או הליקוי הוא כזה שהקבלן אחראי לו והוא אינו ניתן לתיקון עפ"י קביעת המפקח, ישלם הקבלן למזמין פיצוי בסכום שיקבע ע"י המפקח.
המזמין יהיה רשאי לקזז ולנכות את הסכום הנ"ל מכל תשלום שיגיע ממנו לקבלן ו/או לגבות אותו בכל דרך אחרת.

27.14 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בנוסף לאחריות הקבלן עפ"י חוק המכר, הקבלן אחראי לכל ליקוי בניה בגינו זכאי רוכש דירה לתבוע עפ"י כל דין ולכל נזק מכל מין וסוג שהוא אותו זכאי רוכש דירה לתבוע בגין ליקוי כאמור מן המזמין.

27.15 נתגלה פגם בעבודה בזמן ביצועה, רשאי המפקח לדרוש מהקבלן לחקור את הסיבות לפגם, ולתקנו בשיטה שתתואר על ידי המפקח. היה פגם כזה שאין הקבלן אחראי לו לפי החוזה, יחולו הוצאות החקירה והתיקון על המזמין והקבלן מתחייב לבצעם מיד, כפי שיתורה לו המזמין. היה הפגם כזה שהקבלן אחראי לו לפי החוזה – יחולו הוצאות החקירה על הקבלן וכן יהא הקבלן חייב לתקן מיד, על חשבונו הוא, את הפגם וכל הכרוך בו. אם הפגם אינו ניתן לתיקון, יהיה חייב הקבלן בתשלום פיצויים למזמין שגובהם יקבע על ידי המפקח. ההחלטה אם הפגם ניתן לתיקון אם לאו תהיה בידי המפקח.

א. דורון, ל"ר
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

28. **סיום החוזה**

28.1 בתום כל עבודת הבדק ימסור המפקח לקבלן תעודה כי עבודת הבדק הנוגעת בדבר בוצעה, אם אכן בוצעה לשביעות רצונו, ובתום כל תקופת הבדק ימציא לקבלן תעודה (להלן: "**תעודת סיום החוזה**") בה יצויין כי העבודות בוצעו והושלמו בהתאם לחוזה וכי כל עבודות הבדק בוצעו אף הן בהתאם לחוזה ולשביעות רצונו המלאה של המפקח, כל זאת באם אכן מצא את העבודות לשביעות כאמור.

28.2 מסירת תעודת סיום החוזה לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מכל התחייבות הנובעת מהחוזה אשר מטבע הדברים נמשכת גם לאחר מועד מסירת התעודה האמורה.

29. **הפרה ותרופות**

29.1 מוסכם כי סעיפים 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 16, 22, 23, 24, 26, 27 ו-29, הינם מעיקרי החוזה ומתמציתו ופעולות הקבלן בניגוד להם תחשב כהפרה יסודית. הופר החוזה הפרה יסודית יהא המזמין זכאי לפיצוי מוסכם בסך של 12.5% מסכום התמורה, וזאת בנוסף לכל סעד אחר ומבלי לגרוע מזכותו של המזמין לכל סעד אחר על פי כל דין.
אי ביצוע תשלום ע"ח התמורה כמפורט בנספח ו' לחוזה, אשר אושר לתשלום כקבוע בחוזה ע"י המפקח ולא שולם על ידי המזמין לקבלן בהתאם להוראות החוזה, יחשב, לאחר מתן ארכה בכתב למזמין שתציין את טענת הקבלן כי אי התשלום יהווה הפרה יסודית (עם אישור "נתקבל" ועם העתק לב"כ המזמין- עו"ד עופר זוזובסקי- שגם לגביו ינתן אישור "נתקבל") של לפחות 14 יום לתיקון ההפרה ממועד קבלת ההתראה שלא תוקנה בתקופה הנ"ל, כהפרה יסודית שאז יהיה הקבלן זכאי לפיצוי מוסכם בסך של 7% מסכום התמורה הנקוב בנספח ו', וזאת בנוסף לכל סעד אחר ומבלי לגרוע מזכותו של הקבלן לכל סעד אחר על פי כל דין. במהלך 14 ימי הגרייס, יהיה הקבלן זכאי, בגין החשבון שלא שולם, במקום הפרשי ההצמדה, לרבית בשעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי כפי שתהיה מעת לעת.

29.2 מבלי לגרוע מן האמור, הוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו סבור המפקח, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כי הקבלן הפר את החוזה, יהא המזמין זכאי למסור לקבלן הודעה מנומקת בכתב אודות ההפרה הנטענת, וליתן לו אפשרות לתקן ההפרה בתוך 10 ימים.

29.3 לא תוקנה ההפרה במועד זה רשאי המזמין לתת לקבלן הודעה נוספת להפסקת עבודת הקבלן ולפינוי האתר, והקבלן יסלק את ידו מן האתר בתוך 12 שעות, ואם ניתנה ההודעה ביום שאינו יום עבודה - בתוך 36 שעות, הכל כאמור בסעיף 24.1 לעיל, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המזמין לפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 29.1 לעיל; המזמין יהא רשאי להמשיך ולהשלים את ביצוע העבודה נשוא החוזה באמצעות כל צד שלישי שהוא.

29.4 בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובנוסף מוסכם ומותנה בזה, כי כל אחד מהמקרים אשר יפורטו להלן יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה ויאפשר סילוק ידו של הקבלן מן האתר כאמור לעיל:

29.4.1 במקרה שניתן כנגד הקבלן, צו כינוס נכסים זמני או קבוע, ו/או צו פרוק, זמני או קבוע, ו/או מונה קדם מפרק מנהל מורשה, או במקרה שהוגשה נגד הקבלן או שהוא הגיש בקשה לפשרה ו/או להסדר או במקרה שהקבלן ו/או כל אדם או גוף אחר הגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או במקרה שנתקבלה החלטה לפירוק הקבלן או במקרה שהקבלן עשה סידור עם או לטובת נושיו ו/או לעריכת הסדר נושים או במקרה בו בוצעה נגד הקבלן פעולה מהותית כלשהי מטעם החוצאה לפועל, או עוקלו סכומים מהותיים להם זכאי הקבלן בהתאם להוראות החוזה ואלה לא בוטלו תוך 90 יום.

29.4.2 אם ימונה לקבלן ו/או לרכושו, כונס נכסים, קדם מפרק, נאמן, אפוטרופוס וכד' והמינוי לא בוטל תוך 90 ימים.

29.4.3 אם הוטל עיקול זמני או קבוע על ציוד הקבלן באתר ו/או עיקול זמני או קבוע על נכסי הקבלן והקבלן לא פעל בערכאות משפטיות להסירו תוך 30 יום ולא הסירו לאחר 90 יום ולדעת המזמין עיקול כאמור עשוי או יש חשש כי עשוי לשלול

א. דורון
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

מהקבלן את יכולתו לעמוד מאיזו מהתחייבויותיו.

29.4.4 אם הקבלן המחה או העביר זכויות וחובות על פי חוזה זה ללא הסכמת המזמין, למעט המחאת זכויות כספיות לטובת בנק המממן את פעילות הקבלן בקשר עם העבודותכאמור בסעיף 12.1 לעיל.

29.4.5 אם אירע מאורע השולל מהקבלן את היכולת לעמוד בכל התחייבויותיו או בהתחייבות מהותית מהן, מעשית או משפטית.

29.4.6 הושמט.

29.4.7 הושמט.

29.4.8 הקבלן לא שילם את חובותיו כלפי המזמין, ולא שילם חובותיו בתוך 7 ימים מאז קבלת דרישה לכך או במקרה בו הקבלן מתקשה בתשלומיו למזמין באופן שלפי שיקול דעת המפקח עלול לפגוע בכושרו לממן ביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה.

29.4.9 הקבלן לא המציא למזמין את הערבויות (ערבות הביצוע/בדק) במועד והאיחור עלה על 21 ימים.

29.4.10 הקבלן לא ביצע את הביטוחים אותם התחייב לבצע על פי חוזה זה/לא שילם את הפרמיות והאיחור עלה על 14 ימים.

29.4.11 הקבלן לא החל בביצוע העבודות או חלק כלשהו מהן במועד על פי חוזה זה, או שהקבלן הפסיק ו/או זנח את ביצוע העבודות לתקופה העולה על 7 ימים ולא חידשן בתוך 7 ימים מאז קבלת דרישה לכך.

29.4.12 הקבלן הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו ולא תיקן את ההפרה: אם מדובר בהתחייבות יסודית בתוך 7 ימים מקבלת דרישה לכך; ואם מדובר בהתחייבות שאינה יסודית בתוך 21 ימים מקבלת דרישה לכך.

29.4.13 במקרה שיש בידי המזמין הוכחות להנחת דעתו שהקבלן עשה מעשה או מחדל שיש בו דופי מוסרי או פלילי בקשר לביצוע העבודות או שהקבלן נתן או הציע, במישרין או בעקיפין, בעצמו או ע"י אחרים, לאדם אחר, שוחד, מענק או כל טובת הנאה בקשר להשגת ההתקשרות על פי חוזה זה ו/או לכל דבר הקשור בביצועה.

29.4.14 במקרה שיש בידי המזמין הוכחות שהקבלן התרשל באופן מהותי בביצוע החוזה ו/או קיים חשש ממשי כי העבודות לא תושלמנה במועד.

29.4.15 בכל מקרה שבו נבצר או יבצר מהקבלן מלעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

29.5 האמור בסעיף זה בא להוסיף על כל זכות ו/או תרופה ו/או סעד המוקנה למזמין על פי החוזה ו/או הדין, ולא לגרוע מהם או להחליף אותם.

29.6 לא השתמש צד במקרה מסויים בזכויותיו לפי חוזה זה, אין בכך להראות על ויתור על אותן הזכויות, במקרה אחר.

30. הושמט

31. **<u>פטנטים, מדגמים, זכויות יוצרים וכו'</u>**

31.1 הקבלן אחראי שבביצוע העבודות הוא לא יפר ולא יפגע בפטנט(ים), מדגם(ים), זכויות יוצרים או כל זכות אחרת של צד שלישי.

31.2 הקבלן יפצה וישפה את המזמין על כל תביעה שתוגש נגד המזמין על הפרה או פגיעה כאמור, ועל כל סכום שהמזמין ישא בקשר לכך, מיד עם דרישה ראשונה.

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

31.3 מבלי לגרוע או לפגוע באמור לעיל, לפי דרישתו של המזמין הקבלן יקח ויקבל על עצמו את הטיפול בתביעה כאמור, על חשבונו ועל אחריותו של הקבלן.

.32 **סודיות**

הקבלן מתחייב לשמור בסודיות, לא לגלות ולא להעביר לאחר(ים) ולא לעשות שימוש כלשהו, במידע, בקשר למזמין ו/או בקשר לבנינים ו/או בקשר לעבודות, שימסר לו ו/או שיגיע לידיעתו תוך כדי ו/או עקב חתימת החוזה ו/או ביצוע העבודות, אלא אם ידרש הדבר במסגרת הליכים משפטיים ו/או כתוצאה מדרישה של רשות מוסמכת. ההתחייבות שלעיל לא תחול על מידע שהיה מצוי בנחלת הכלל שלא עקב הפרת ההתחייבות הנ"ל ע"י הקבלן.

המזמין מתחייב לשמור בסודיות, לא לגלות ולא להעביר לאחר(ים) ולא לעשות שימוש כלשהו, במידע, בקשר לקבלן, שימסר לו ו/או שיגיע לידיעתו תוך כדי ו/או עקב חתימת החוזה ו/או ביצוע העבודות, אלא אם ידרש הדבר במסגרת הליכים משפטיים ו/או כתוצאה מדרישה של רשות מוסמכת. ההתחייבות שלעיל לא תחול על מידע שהיה מצוי בנחלת הכלל שלא עקב הפרת ההתחייבות הנ"ל ע"י המזמין.

.33 **שונות**

33.1 הושמט.

33.2 המזמין יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע או שיגיע לו מהקבלן כנגד כל סכום שיגיע ממנו לקבלן וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור בכל דרך אחרת, כולל מימוש הערבויות.

33.3 בכל מקרה שעל הקבלן לבצע פעולה כלשהי ו/או לבצע עבודות כלשהן (לרבות עבודות בדק) ו/או לשלם תשלום כלשהו ו/או לנקוט באמצעים כלשהם למטרת העבודות, והקבלן לא ביצע את הפעולה או העבודות או התשלום האמורים ו/או לא נקט באמצעים כאמור, רשאי המזמין, אך לא חייב לבצע את הפעולה ו/או את העבודות ו/או את התשלום ו/או לנקוט באמצעים כאמור, במקום הקבלן ועל חשבון הקבלן, וזאת בין אם בעצמו ובין ע"י אחרים. במקרה כזה, הקבלן מתחייב להחזיר ולשלם למזמין מיד לפי דרישתו את כל הסכומים או ההפסדים או הנזקים שהמזמין שילם או נשא בהם בקשר לביצוע הפעולה ו/או העבודות ו/או התשלום ו/או נקיטת האמצעים האמורים, בתוספת 15% מסכומים אלה בגין הוצאות כלליות ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית החשב הכללי החל מהמועד בו נשא המזמין בהוצאה ועד למועד החזר מלוא הסכום על ידי הקבלן בפועל.
מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הסכומים כאמור יתווספו לכל סכום שהמזמין יהיה זכאי לגבות מהקבלן.

33.4 אלא אם נאמר כך במפורש, שום התנהגות מצד איזה מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו ע"י החוזה ו/או ע"י הדין, או כויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום של תנאי מתנאי החוזה, או כנותנת דחייה או ארכה לביצוע כל פעולה אשר יש לעשותה ע"י החוזה או כשינוי, בטול או תוספת של תנאי שהוא.
שום שינוי של האמור בחוזה זה לא יהא תקף בלתי אם נעשה בהסכמתם של שני הצדדים לחוזה בכתב.

33.5 הסכמת מצד המזמין או המפקח או הקבלן לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

33.6 לא השתמשו המזמין או המפקח או הקבלן בזכויות הניתנות להם לפי חוזה זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי החוזה.

33.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכל מקום בחוזה זה בו נדרש אישור המזמין, משמע אישור בכתב חתום כדין ע"י מורשי החתימה של המזמין.

33.8 כל ההוצאות בגין החוזה ובגין כל המסמכים, החשבונות והערבויות שיערכו על פיו ובקשר אליו וכל הוצאות הערבויות הבנקאיות שעל הקבלן למסור למזמין, חלות על הקבלן ותשולמנה על ידו.

א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

33.9 סמכות השיפוט הבלעדית בכל סכסוך בין הצדדים מוקנית לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו. מבלי לגרוע בכלליות האמור בס"ק זה לעיל ובהסכם זה, מוסכם בזאת כי קודם להפניית סכסוכים וחילוקי דעות שיתגלעו, אם יתגלעו, בין הצדדים לחוזה זה, לרבות כל הכרוך בו, פירושו או ביצועו (במישרין או בעקיפין) להכרעת בית המשפט (מבלי לגרוע בהוראות הסכם זה), יובא הענין לדיון בין מנכ"ל הקבלן לבין מנכ"ל המזמין בנסיון להגיע להסכמה בתוך 14 יום.

33.10 מוסכם בזאת כי בכל מקום בו על פי ההסכם מחוייב הקבלן בפיצוי ו/או שיפוי של המזמין כתוצאה מדרישות ו/או תביעות של צדדים שלישיים, אזי שיפוי ופיצוי המזמין כאמור מותנה בכך שניתנה לקבלן הודעה על התביעה ו/או הדרישה בגינה נדרש השיפוי/הפיצוי והמזמין איפשר לקבלן להתגונן מפני התביעה/דרישה.

מוסכם כי בכל מקרה בו ינקטו הליכים משפטיים כנגד המזמין, בענין בו חייב הקבלן בשיפוי/פיצוי המזמין כאמור, ובמסגרת אותם הליכים ינתנו צווים זמניים או קבועים כלשהם כנגד המזמין ו/או רכושו (כגון: עיקול, צו מניעה, מינוי כונס נכסים וכיו"ב), יהיה הקבלן חייב לגרום על חשבונו לביטולו ולהסרתו לאלתר של הצו הזמני או הקבוע כאמור.

33.11 מובהר כי חוזה זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג'.

34. **<u>הודעות</u>**

כתובות הצדדים הן כמפורט בצד שמותיהם בפתח החוזה וכל הודעה שתמסר למי מהצדדים לחוזה זה לפי הכתובת דלעיל תחשב כנמסרת לידו בתום 48 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום.

על אף האמור לעיל, בכל הנוגע לבצוע העבודות, רשאי המזמין ו/או המפקח לתת הודעות, בכתב ו/או בע"פ, למי שמונה כבא כוחו המוסמך של הקבלן, והודעה כזו תחשב כאילו נמסרה לקבלן מיד עם נתינתה כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א. דורי
חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

הקבלן

רע"ן אלומיי מנהלי ההקמות רמת גן
כתובת מתכנן הת.ב. 55-0211029

המזמין

הסכם

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 5/2/15

בין

ג'י. אל. איי. גינדי החזקות רמת גן שותפות מוגבלת מס' 550211049
מרח' מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 34, ת"א 67021
(להלן: "**המזמין**") **מצד אחד;**

לבין

א. דורי בניה בע"מ ח.צ. 51-2660341
מרח' ירושלים 34, רעננה
(להלן: "**הקבלן**") **מצד שני;**

הואיל ובהתאם לחוזה ביצוע מיום 24.10.2006 (להלן: "**חוזה הביצוע**") הוקם עבור המזמין הפרויקט הידוע כגינדי חייטס ברמת גן (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל והתגלעו מחלוקות שונות בין הצדדים ביחס להיקף אחריות הקבלן לליקויים בקשר עם הפרויקט ו/או אי מילוי התחייבויות "הקבלן" עפ"י חוזה הביצוע;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מחייבים כיתר תנאיו.

2. **<u>טיפול בליקויים</u>**
2.1 הקבלן אחראי לתיקון והוא ימשיך לטפל על חשבונו, בכל הליקויים בפרויקט, לרבות בדירות ובשטחים הציבוריים בו והכל בכפוף ובהתאם להוראות חוזה הביצוע. תיקון הליקויים יתואם עם המזמין ו/או עם רוכשי דירות בפרויקט ו/או עם חברת הניהול של הפרויקט, אך אין בכך בכדי לגרוע מאחריות הקבלן לתיקון כל הליקויים בפרויקט ובדירות ובשטחים הציבוריים, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וחוזה הביצוע.
2.2 הקבלן מתחייב למלא אחר התחייבויות הבדק והאחריות שלו בפרויקט בהתאם להוראות חוזה הביצוע, וזאת בשים לב בין היתר, לתלונות שהצטברו עד מועד חתימת הסכם זה.
2.3 הקבלן יחתים את הדיירים הרלבנטיים ו/או את חברת הניהול, לפי הענין, על פרוטוקול לפיו הליקויים תוקנו לשביעות רצון הדיירים ו/או חברת הניהול, וימציא העתק ממנו למזמין. במקרה שבו יסרב מי מהדיירים ו/או חברת הניהול לחתום על פרוטוקול כאמור, ימסור על כך הקבלן הודעה בכתב למזמין ויפרט בחודעתו את התיקונים שבוצעו.

3. **<u>ערבות הבדק</u>**
3.1 המזמין ישיב לקבלן את ערבות הביצוע שהועמדה לטובתו בהתאם לחוזה הביצוע וזאת כנגד קבלת ערבות הבדק באמור בחוזה הביצוע וכמפורט לחלן.

218096 - 97 / 23

ג'י.אל.איי גינדי החזקות רמת גן
שותפות מוגבלת ח.פ. 55-0211049

3.2 ערבות הבדק שתומצא על ידי הקבלן תהיה בסך של 6,980,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר 2012. ערבות הבדק תהיה בתוקף לתקופה של 7 חודשים ולאחר תקופת ה- 7 חודשים הראשונים, הערבות תחודש כל פעם לשנה עד לתום התקופות הקבועות בחוזה הביצוע ובהתאם להוראותיו. הערבות תחודש ע"י הקבלן מעת לעת 21 יום לפחות קודם לפקיעתה, שאם לא כן יהיה המזמין זכאי לממשה ולהיפרע מכספי הערבות כפי שהיה זכאי להיפרע מהערבות . ערבות הבדק תפחת בהתאם להוראות חוזה הביצוע, ואולם המועדים למשך תוקפה של ערבות הבדק ושלבי ההפחתה שלה, יספרו מיום 30.6.2012 ולפיכך ההפחתה הראשונה (ל-4%) תתבצע מתאריך 1.9.2013 ויחול המשך ההפחתה בהתאם להוראות חוזה הביצוע. יתר הוראות חוזה הביצוע הנוגעות לערבות הבדק, ככל שלא שונו במפורש בהסכם זה, יחולו על ערבות הבדק.

4. <u>שיפוי וטיפול בתביעות</u>

4.1 במועד חתימת הסכם זה חותם הקבלן על כתבי שיפוי בתביעות הבאות בנוסח המצ"ב <u>כנספח א'</u> להסכם זה ומתחייב לקיימם:

4.1.1 ת"א 209-06-11 צוות קרקע בע"מ ומנורה חב' לביטוח בע"מ נ' קבוצת א. דורי ואח';

4.1.2 ת"א 57229-05-11 וציסלאב אונסאה והמוסד לבטח"ל נ' טוטאל שירותי כ"א בע"מ ואח'.

4.1.3 ת"א 26472-06-12 רן נוה נ' ג'י.אל.איי גינדי התזקות ר"ג ש"מ. הסכמת הקבלן לקחת על עצמו ועל חשבונו את הטיפול ואת הייצוג של המזמין ו/או כל מי מטעמו בתובענה, וכן לחתום על כתב השיפוי ולקיימו, הינה מבלי להודות בחבות כלפי המזמין ומבלי שהדבר יחווה תקדים לתביעות דומות ומבלי לוותר על טענת המזמין כי זו תבות הקבלן. למען חסר ספק, המזמין, לא יחא זכאי לכל החזר הוצאות שהוציא בגין הטיפול בתביעה עד למועד חתימת הסכם זה.

4.1.4 ת"א 26472-06-12 אלשיך ואח' נ' ג'י.אל.איי גינדי התזקות ר"ג ש"מ.

4.2 לגבי ת"א 16246-06-12 רסיקלל צידהרי נ' ג'י.אל.איי. גינדי התזקות ר"ג ש"מ:

4.2.1 מיד לאחר חתימת הסכם זה יגיש המזמין בקשה לבימ"ש המחוזי בתל אביב יפו למחיקת הודעת צד ג' שהגיש נגד הקבלן ולהחזר אגרת המשפט ששולמה על ידו.

4.2.2 הקבלן מתחייב לשאת במחצית משכר טרחת עוה"ד המייצג את המזמין וזאת עד לקבלת פסק דין בתובענה או עד לחתימת הסכם פשרה בתובענה, וזאת בתוך 30 ימים ממועד דרישת המזמין, ובהתאם לסיכום שכ"ט חמצ"ב <u>כנספח ב'</u>. לעניין זה מוסכם כי משרד עורכי הדין גוטפריד וסרצוג ימשיך לייצג את המזמין בתובענה.

העתק חשבוניות שכ"ט בגין התובענה ששולמו ע"י המזמין ו/או הוגשו למזמין לצורך תשלום מצ"ב <u>כנספח ג'</u>.

4.2.3 הקבלן מתחייב לשאת בעצמו בכל תשלום שיידרש במסגרת התובענה למומחים שימונו ע"י בימ"ש ו/או מטעם הנתבעת בנושא תחומי חבותו על פי חוזה הביצוע.

4.2.4 כל הסדר פשרה בתובענה ייעשה בהסכמת שני הצדדים, ולעניין חלוקת האחריות ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה יחול המנגנון הקבוע בסעיף 4.2.6 להלן.

4.2.5 במקרה בו יינתן פסק דין מאת בית המשפט בקשר עם התובענה או ככל שיחתם הסכם פשרה בתובענה, המזמין והקבלן מתחייבים לשאת בכל תשלום שייפסק/שיוסכם, וכן לערוך התחשבנות לגבי הוצאות המשפט, לרבות שכ"ט עו"ד, בהתאם לעילות שכל צד חב בהן עפ"י חוזה הביצוע, דהיינו לפי החלק היחסי של העלות בסכומים שנפסקו לחובת הצדדים.

4.2.6 מוסכם כי בכל מחלוקת שתתגלע בין המזמין לבין הקבלן בדבר הנשיאה בתשלומים בגין התבויות שיפסקו/יוסכמו בתובענה, ינסו להכריע במחלוקת עוה"ד הדר טל ועופר זוזובסקי (להלן: "**המגשרים**"). לא תגיעו המגשרים להסכמה, יעמדו לכל צד טענותיו.

5. מבלי לגרוע מאחריות הקבלן עפ"י חוזה הביצוע וכל דין ומכל התחייבות אחרת של הקבלן כלפי המזמין, הקבלן מתחייב לקחת על עצמו ועל חשבונו את הטיפול ואת הייצוג של המזמין ו/או כל מי מטעמו בכל התביעות העתידיות בכל הקשור לפרויקט, ובתנאי שהתביעות הנ"ל הינן תביעות ליקויים בביצוע עפ"י חוזה הביצוע ו/או שהינן בגלל הפרת ו/או אי מילוי התחייבויות הקבלן עפ"י

חוזה הביצוע, וכן מתחייב הקבלן לשפות את המזמין בסכומים שיפסקו כנגד המזמין בגין הפרת ההתחייבויות של הקבלן, ולצורך כך (אך מבלי לגרוע מהאמור) מתחייב הקבלן לחתום לטובת המזמין ו/או כל חברה רלוונטית אחרת מ"קבוצת גינדי החזקות" על כתבי שיפוי בנוסח המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה וזאת בתוך 14 יום מחודעת המזמין לקבלן על כך שהתקבלה תביעה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי במקרה שתוגשנה תביעות המבוססות על עילות מעורבות, דהיינו, חלקן בגין הפרת התחייבויות שבאחריות הקבלן על פי הסכם הביצוע וחלקן בגין הפרת התחייבויות שבאחריות המזמין, אזי תביעות אלו יטופלו בפועל על ידי הקבלן ולצורך כך הקבלן מתחייב לשכור את שירותיו של עו"ד אשר ייצג את המזמין בתביעה. הקבלן ישא במלוא שכר הטירחה וההוצאות שיחולו ו/או ידרשו במסגרת התביעה.

במקרה בו יינתן פסק דין מאת בית המשפט בקשר עם התביעה או ככל שיחתם הסכם פשרה בתביעה (תוך שמובהר כי הסכם זה טעון אישור המזמין מראש ובכתב), המזמין והקבלן מתחייבים לשאת בכל תשלום, וכן לערוך התחשבנות לגבי הוצאות המשפט, לרבות שכ"ט עו"ד, בהתאם לעילות שכל צד חב בהן עפ"י חוזה הביצוע, דהיינו לפי החלק היחסי של העלות בסכומים שנפסקו לחובת הצדדים.

מוסכם כי בכל מחלוקת שתתגלע בין המזמין לבין הקבלן בדבר הנשיאה בתשלומים בגין החבויות שיפסקו/יוסכמו בתביעה, ינסו להכריע במחלוקת עוה"ד חדר טל ועופר זוזובסקי (להלן: "**המגשרים**"). לא הגיעו המגשרים להסכמה, יוכל כל אחד מהצדדים תוך 14 ימים בלבד מהמועד בו מי המגשרים יודיע על כך, לפנות בבקשה לפוסק שיהיה מוסכם על המגשרים על מנת שיכריע במחלוקת. למען חסר ספק מובהר כי במקרה כזה חלוקת שכר טרחת הפוסק בין הצדדים תקבע על ידי הפוסק.

ככל שתתגלע מחלוקת בשאלה האם תביעה מסוימת היא באחריות טיפולו של הקבלן, יחול מנגנון בירור המחלוקות המפורט לעיל.

6. **<u>כללי</u>**

6.1 חסכם זה לא ניתן לשינוי או לתיקון ללא הסכמת הצדדים מראש ובכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

גי'. אל. איי. גינדי החזקות רמת גן שותפות מוגבלת

א. דורי בניה בע"מ

נספח ב'

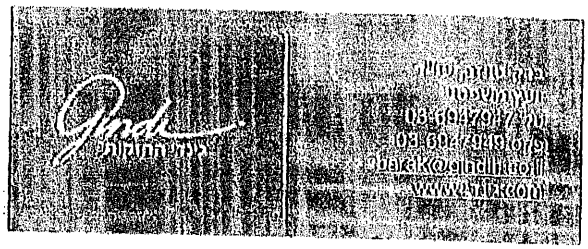
Barak Twizer

נושא: FW: תביעת ראג'ש

From: Barak Twizer
Sent: Thursday, August 23, 2012 12:27 PM
To: 'eran.g@gw-law.co.il'
Subject: RE: תביעת ראג'ש

הי ערן,

הצעתך מאושרת.



From: eran.g@gw-law.co.il [mailto:eran.g@gw-law.co.il]
Sent: Thursday, August 23, 2012 10:39 AM
To: Barak Twizer
Subject: RE: תביעת ראג'ש

ברק שלום,

א. עבור הכנת כתב הגנה (ועבור הכנת הודעה לצד שלישי נגד הקבלן) -- 6000 ₪;
ב. עבור הליכים מקדמיים – גילוי מסמכים ושאלונים -- 1000 ₪;
ג. עבור כל דיון בבית המשפט – 1000 ₪, החל מהדיון ה-3 – 500 ₪ לדיון;
ד. אם יוגשו תצהירי ראשית – 2000 ₪;
ה. אם יוגשו סיכומים – 2000 ₪.

לכל הסכומים לעיל יתווסף מע"מ.

בנוסף ישולמו למשרדנו כל הוצאותינו הישירות הכרוכות בשירותים המשפטיים, כגון: צילומים, שליחויות, דואר, אגרות, נסיעות וכו', וזאת על בסיס חשבונות שוטפים.

בברכה
ערן

Eran Gootfried, Adv (I.L.B , M.B.A)
Gootfried, Wasserzug & Co
68 Ibn Gvirol ST, Tel Aviv, 64952
Israel
Tel - 972 3 6952425
fax - 972 3 6916610

נספח ג

גוטפריד, וסרצוג ואלישיב
משרד עורכי-דין ונוטריונים

GOOTFRIED, WASSERCUG & ELYASHIV
LAW OFFICES & NOTARIES

רחוב אבן גבירול 68
תל-אביב 64952

68 IBN GVIROL ST.
TEL-AVIV 64952

טל (רב קוי) 03-6952425
מקס: 03-6916510
FAX: 1533-5208910
E-Mail:eran.g@gw-law.co.il
www.gw-law.co.il

יורם וסרצוג, עו"ד נוטריון
ערן גוטפריד, עו"ד
ארנון אלישיב, עו"ד נוטריון
מקס חסין, עו"ד
חיה דומב-שלזינגר, עו"ד
גלית קינן, עו"ד
גיא ירושלמי, עו"ד
נורית נמדר-גורפינקל, עו"ד
עדי כהן, עו"ד
יעקב הטין, עו"ד
אדף גירבי, עו"ד
ארז סולימני, עו"ד

שמעון גוטפריד ז"ל
(מייסד) 1944 - 2008

עפרה וסרצוג ז"ל
1918-1997

YORAM WASSERCUG, ADVOCATE-NOTARY
ERAN GOOTFRIED, ADVOCATE
ARNON ELYASHIV, ADVOCATE-NOTARY
MAX HASSINE, ADVOCATE
HAVA ROMB-SCHLESINGER, ADVOCATE
GALIT KENAN, ADVOCATE
GUY ALEXANDRE, ADVOCATE
NURIT NAMDAR-GORFINKEL, ADVOCATE
EDI COHEN, ADVOCATE
JACKOB HASSINE, ADVOCATE
ASAF GARBY, ADVOCATE
ORLI SULEIMANI, ADVOCATE

SHIMON GOOTFRIED ... (1944 - 2008)

OFRA WASSERCUG ... (1918-1997)

תל-אביב 02/10/2012 TEL-AVIV

מספרנו 3736/2-7 OUR REF.

לכבוד:
עוייד ברק טוויור
גי.אל.איי. גינדי החזקות רמת גן שותפות מוגבלת
מגדל עוריאלי מגדל עגול קומה 34
מיקוד 67021

נרץ שלום,

הנדון: חשבון שכ"ט
ת.א. 16246-06-12 רגיאש קונאר ואח' נ' גי.אל.איי. גינדי החזקות רמת גן שותפות מוגבלת

1. כמוסכם נבקש להעביר למשרדנו שכר טרחה כסך של 6,000 ש"ח בצירוף מע"מ בגין הכנת כתב חגנה והודעת צד ג' בהביעה שבנדון.
2. כמו כן, נבקש להעביר למשרדנו סך של 435 ₪ בעבור הוצאות שהוצאנו בתיק זה (צילומים וכריכות של סטים של כתב ההגנה והודעת צד ג' וכן שליחות לחבורת א.דורי ברעננה).

את השיק יש לרשום לפקודת "עו"ד גוטפריד וסרצוג ושות' ".

בכבוד רב,

ערן גוטפריד, עו"ד
גוטפריד, וסרצוג ושות'
משרד עורכי דין ונוטריונים

O:\docs\3736\3736_2\7.DOC

YORAM WASSERCUG
ADVOCATE-NOTARY
ERAN GOOTFRIED
ADVOCATE
MAX HASSINE
ADVOCATE
HAYA DOMB-SCHLESINGER
ADVOCATE
GALIT KEINAN
ADVOCATE
GUY YERUSHALMI
ADVOCATE
NURIT NAMDAR - GORFINKEL
ADVOCATE
ADI EL-ROM COHEN
ADVOCATE
ADI ZILBERSTEIN
ADVOCATE
JACKOB HASSINE
ADVOCATE
ASAF GARBY
ADVOCATE
OREL SULIMANI
ADVOCATE

SHIMON GOOTFRIED ז"ל
Founder (1944 - 2006)

OFRA WASSERCUG ז"ל
(1948-1997)

גוטפריד, וסרצוג ושות'
משרד עורכי-דין ונוטריונים

GOOTFRIED, WASSERCUG & CO.
LAW OFFICES & NOTARIES

68 IBN GVIROL ST.
TEL-AVIV 64952

רחוב אבן גבירול 68
תל- אביב 64952

TEL: 03-6952425 טל (רב קוי)
FAX: 03-6916510 פקס:
FAX: 1533-5208910 פקס:
E-Mail:eran.g@gw-law.co.il
www.gw-law.co.il

יורם וסרצוג
עורך-דין ונוטריון
ערן גוטפריד
עורך-דין
מקס חסין
עורך-דין
מיח דומב-שלזינגר
עורכת-דין
גלית קינן
עורכת-דין
גיא ירושלמי
עורך-דין
נורית נמדר - גורפינקל
עורכת-דין
עדי אל-רום כהן
עורכת-דין
עדי זילברשטיין
עורכת-דין
יעקב חסין
עורך-דין
אסף גירבי
עורך-דין
אוראל סולימני
עורך-דין

שמעון גוטפריד ז"ל
(מייסד) 1944 - 2006

עפרה וסרצוג ז"ל
1948-1997

OUR REF: 3738/0-2 מספרנו

TEL-AVIV 27/01/2013 תל-אביב

לכבוד
עו"ד ברק טוויוור
ג'י.אל.איי. גינדי התחזקות רמת גן שותפות מוגבלת
מגדל עוריאלי מגדל עגול קומה 39
מיקוד 67021

ברק שלום,

הנדון: חשבון שכ"ט
ת.א. 26972-06-12 רן נוח נ' ג'י.אל.איי. גינדי התחזקות רמת גן
ת.א. 16246-06-12 רג'יאש קומאר נ' ג'י.אל.איי. גינדי התחזקות רמת גן

1. כמוסכם, נבקש להעביר למשרדנו שכר טרחת בסך של 1,750 ש"ח בצירוף מע"מ, לפי הפירוט להלן:

[redacted]

ב. 1,000 ₪ בצירוף מע"מ בגין דיון קדם משפט אשר התקיים בביהמ"ש המחוזי בת"א ביום 27.1.13 במסגרת תביעת רג'יאש נ' גינדי.

2. את תשיק יש לרשום לפקודת "עו"ד גוטפריד וסרצוג ושות'".

בכבוד רב,

ערן גוטפריד, עו"ד
גוטפריד, וסרצוג ושות'
משרד עורכי דין ונוטריונים

O:\doc\3738\3738_02.DOC

נספח 46

מסמך העדר תביעות כלפי גינדי מיום 20.9.11

נספח טז'
אישור הקבלן על העדר תביעות

לכבוד
ג'י. אל. איי. גינדי החזקות רמת-גן, שותפות מוגבלת בע"מ

אנו הח"מ, א. דורי בניה בע"מ, מתכבדים בזאת להגיש את החשבון הסופי לעבודות שהיה עלינו לבצע בהתאם לחוזה מיום 24.10.06 על תיקוניו ("**העבודות**").

הננו מצהירים ומאשרים בזאת כדלקמן:

כי הסכום הכולל והסופי שאנו מבקשים תמורת העבודות הינו כמפורט בחשבון הסופי ומסתכם בסך של 139,600,000 (במילים: מאה שלושים ותשעה מיליון ושש מאות אלף) ש"ח ("**החשבון הסופי**").

כי פרט לסכום החשבון הסופי כנ"ל, אין ולא יהיו לנו כל תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא כלפיכם ו/או כל הבאים מכוחכם או מטעמכם בקשר לחוזה הנ"ל ו/או כל דבר הכרוך בו ו/או הנובע ממנו.

כי על חשבון התמורה הסופית קיבלנו עד כה סך של 138,273,387 ש"ח.

מוסכם, כי 100,000 ₪ מתוך החשבון הסופי יוותרו בידיכם כעיכבון עד לאחר ביצוע אפוקסי בחניון בהיקף הגרעינים.
200,000 ₪ מתוך החשבון הסופי יוותרו בידיכם כעיכבון עד למסירת דירות 101 ו-102 בבנין 2.
ולראיה באנו על החתום:

היום: ____ לחודש _____ שנת _____

חתימת הקבלן: **א. דורי בניה בע"מ**

תאריך: 22/9/06

אני הח"מ, לבי בן-גל, עו"ד, מאשר בזאת כי האישור הנ"ל נחתם כדין ע"י ה"ה מיקי רוזנטל ו- יוסי בלוך שהינם מורשי חתימה מוסמכים של הקבלן וכי חתימתם, בצירוף חותמת הקבלן, מחייבת את הקבלן.

לבי בן-גל, עו"ד
LIBI BEN-GAL, ADV.
ת.ד. 65771

תאריך: 22/9/06

נספח 47

החוזה המקורי של גינדי השופטים והתוספות

מסמך עקרונות
להסכם קבלן ראשי – פרויקט "מגדל G - השופטים"

שנחתם בין :

גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ
(להלן : "**גינדי**" או "**המזמין**")

גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ
ח.פ. 51-381495-4

לבין :

א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ
(להלן : "**דורי**" או "**הקבלן**")

<u>הצדדים מסכימים כדלקמן</u> :

1. במסמך עקרונות זה "**הפרויקט**" משמעו : מגדל מגורים המצוי בפינת הרחובות אבן גבירול ושד' שאול המלך אשר בכוונת המזמין להקים, ואשר מתואר באופן כללי ולא סופי במסמכים חבאים הרצ"ב :

1.1 תכנית רעיונית להיתר בניה.
1.2 פרוספקטים.
1.3 מפרט טכני "גרסה 3" מתאריך 5.11.06 .
1.4 תוספות למפרט בכתב .

ואשר יתואר בתכנית היתר הבניה אשר תקבל את אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן : "**התכנית המאושרת**") ובכל התוכניות לביצוע העבודה אשר יוכנו על סמך התכנית המאושרת.

2. גינדי תמסור לדורי את בצוע כל העבודות הקבלניות הנדרשות לצורך בניית הפרויקט עד השלמתו וקבלת טופס 4 ותעודת גמר, במתכונת של קבלן ראשי עד מפתח turn key project (להלן : "העבודות") כולל תיאום תכנון החל מיום חתימת הסכם זה, אחריות בתקופת תבדק וכיוצ"ב עבודות הנדרשות מקבלן בסוג זה של עבודות. ביצוע העבודה יהיה בהתאם לתוכניות ומפרטים שתספק גינדי וע"פ דין והיתרי בניה.

3. המחיר עבור העבודות יהיה לפי אחת החלופות המנויות בסעיף 3.1 או 3.2, לפי בחירת המזמין כדלקמן :

3.1 <u>חלופה א'</u>

3.1.1 המחיר עבור העבודות יהיה מחיר סופי (פאושלי) בסך של 95,000,000 ₪. המחיר חושב על בסיס של 6475 מ"ר תת קרקעי. 11,881 מ"ר משוקלל על קרקעי . הכל בהתאם לשיטת המדידה המפורטת להלן.

3.1.2 עבור תוספת של מ"ר ברוטו במרתפים /חניות תת קרקעי–סך של 1,619 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה ומע"מ.

3.1.3 עבור תוספת של מ"ר ברוטו בשטח עילי במגדל בפרויקט, שאינו מרתפים/חניות ומסחר : סך של 7,110 ש"ח ₪ בצרוף הפרשי הצמדה ומע"מ.

גינדי החזקות דירות מפוארות (2006) בע"מ
51-381495-4

3.1.4 הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה בעיקור שעות קיץ. מדד הבסיס הוא של חודש ספטמבר 2006 שפורסם בתאריך 15.10.2006 שהינו 116.9 נקודות.

3.2 <u>חלופה ב'</u>

3.2.1 המחיר עבור העבודות יהיה מחיר סופי (פאושלי) בסך של 23,613,000 $ המחיר חושב על בסיס של 6,475 מ"ר תת קרקעי. 11,881 מ"ר משוקלל על קרקעי. הכל בהתאם לשיטת המדידה המפורטת להלן.

3.2.2 עבור תוספת של מ"ר ברוטו במרתפים /חניות תת קרקעי – סך בש"ח השווה ל- 402 $ ארה"ב בצרוף מע"מ.

3.2.3 עבור תוספת של מ"ר ברוטו בשטח עילי במגדל בפרויקט שאינו מרתפים/חניות ומסחר: סך בש"ח השווה ל - 1767$ ארה"ב ובצרוף מע"מ.

3.2.4 הסכומים צמודים לשער דולר ארה"ב עד מועד צו התחלת עבודה, או עד תאריך 1.9.07, המוקדם מבין השניים, והחל מתאריך זה יוצמדו למדד תשומות הבניה.

3.3 שיטת המדידה – השטחים הסופיים ימדדו עפ"י השטחים המפורטים בטבלת השטחים הקיימת בתכניות ההרמוניקה. כל השטחים התת קרקעיים המופיעים בטבלת השטחים בהרמוניקה הכוללים בין היתר, שטחי חניות, שטחים טכניים, מחסנים וכיו"ב ימדדו כשטחי מרתפים. כל השטחים העיליים המופיעים בטבלת השטחים בהרמוניקה ימדדו במלואם, למעט קומת עמודים מפולשת שתמדד במחצית משטחה ולמעט מרפסות מקורות ולא מקורות שימדדו ב – 1/3 משטחן. מוסכם כי גגות לא מרוצפים לא ייספרו כלל. מוסכם כי המדידה ניגזרת אך ורק מהשטחים המצויינים בטבלת השטחים המצורפת לגרמושקא המאושרת ושני הצדדים תימחרו את המחיר למ"ר בהתבסס על נקודה מוצא זו, ולא שום חישוב או מדידה משום סוג אחר.

3.4 המחיר הפאושלי והמחיר למ"ר המפורטים לעיל הינם מחירים סופיים למ"ר, מגלמים וכוללים את כל החומרים, האמצעים, והעבודות הנדרשים לצורך בניית הפרויקט עד השלמתו למעט העבודות המפורטות בסעיף 6 להלן. פרט למדידה הנזכרת בסעיף 3.3 לא תיערך מדידה נוספת של עבודות, למעט במקרה של הזמנת שינויים ותוספות

3.5 התשלומים יבוצעו בתנאי שוטף + 45 . התמורה תשולם בשלבים כפי שיסוכם בין הצדדים.

4. במועד חתימת מסמך עקרונות זה התוכניות והמפרטים המצורפים הם כלליים , טרם הוצא היתר בניה לפרויקט וטרם הוכנו תוכניות מפורטות לצורך ביצוע העבודה. הפרויקט והעבודות יבוצעו לפיכך בהתאם לתכנית המאושרת ובהתאם לתוכניות העבודה המפורטות והמפרטים אשר יוכנו על ידי מתכנני המזמין בהתאם לתכנית ההיתר ויימסרו על ידי המזמין לקבלן (להלן: "**התוכניות הסופיות**").

היעדר תוכניות ומפרטים סופים בעת חתימת מסמך זה, לא יהווה נימוק להגדלת המחיר ליחידה, אלא אך ורק במקרה ובו התוכניות הסופיות ו/או המפרטים אינם נגזרים או מתחייבים באופן הגיוני מהתוכניות ו/או מהפרוספקטים, ו/או מהרפרנסים ו/או ממפרטי הרפרנס ו/או מאופיו היוקרתי והייחודי של הפרוייקט ו/או מהמפרטים המצורפים למסמך זה ו/או מתדין ו/או מדרישות הרשויות ו/או תקנים. היה ויש סתירה ברורה בין המפרט המצורף למפרט הרפרנס יגבר המפרט המצורף- . לצורך הדגמה : אם במפרט המצורף כתוב כי שווי ריצוף בדירות יהיה 70$ למ"ר ובמפרט רפרנס כתוב כי שווי ריצוף בדירות יהיה 100$ למ"ר – יגבר האמור במפרט המצורף.

5. מפרט העבודות יהיה בהתאם למפרט המצ"ב- וככל ויהיה חסר בו פרט כלשהו, או שתהיה מחלוקת בדבר כוונת הצדדים אזי יפנו לבית ברחוב הגבעה 20 בסביון ו/או לפרויקט מגדלי צמרת ו/או לפרויקט YOO תל אביב ע"פ בחירת המזמין. למען הסר ספק המזמין רשאי לבחור פרטים ספציפיים מכל מפרט ומפרט בפרוייקטי הרפרנס והם ישמשו כרפרנס לצורך קביעת רמת הגמר של העבודות והכל כפוף לסעיף 4 לעיל: לעניין חיפוי החוץ: כדוגמת פרויקט YOO

6. המחיר אינו כולל את ביצוע העבודות הבאות:

6.1 בניית קומות מסחריות על קרקעיות.
6.2 עבודות פיתוח ו/או התאמות כבישים מחוץ לשטח המגרש עבור העירייה.
6.3 בריכות שחיה וספא מעל השטח המסחרי.
6.4 ריהוט נייד בשטחים הציבוריים.
6.5 מתקן שואב אבק בדירות.
6.6 גנרטור חירום מיוחד לדירות להבדיל מגנרטור חירום לכלל השטחים הציבוריים שכלול בסטנדרט.
6.7 חימום תת רצפתי. מוסכם כי ככל והיזם יזמין רכיב זה לדירות הוא ישלם תוספת עלות של 52,000 ₪ לדירה בה יותקן החימום התת רצפתי.

7 בנוסף למפרטים המוזכרים בסעיף 5, ולמען הסר ספק, המחיר כולל:

7.1 ביצוע דירת טריפלקס עליונה עפ"י מפרט והסכם רצ"ב.
7.2 עבודות פיתוח בתחום המגרש עפ"י סטנדרט מגדלי צמרת, ובהתאם לדרישות התב"ע והעירייה.
7.3 ביצוע בריכת שחיה בדירת טריפלקס עליונה עפ"י מפרט רצ"ב.
7.4 השפלת מי תהום במידת הצורך.7.5.
7.6 מתקן ניקוי לחזיתות הבניין.
7.7 הכנה למערכת אזעקה דירתית.
7.8 מפתח מגנטי לדירות, מעליות ושטחי ציבור.
7.9 הכנות למערכת שמע ווידאו בכל דירה.
7.10 מעלונים בדופלקסים ומעלית בטריפלקס.
7.11 חדר יינות במרתף, הכולל היכל כניסה עם מעבר ותאים נפרדים לטעימות של הדיירים.

8. למזמין תהיה זכות להורות לקבלן לבצע עבודות מעטפת בלבד של הדירות, ובמקרה זה ינתן זיכוי בסך של 720דולר בגין כל מ"ר של דירה אשר בוצעה ברמת מעטפת בלבד כאמור. שטח דירה לצורך סעיף זה יהיה שטח הדירת נטו ללא מירפסות וללא שטחי ציבור כמסומן בצהוב לצורך הדגמה בתוכנית קומה הרעיונית המצ"ב. במקרה כאמור, הדייר היה רשאי להכניס בעלי מקצוע מטעמו, במועד מסירת הדירה שיוקדם לפחות בחצי שנה ביחס ללוח הזמנים של מסירת דירות מושלמות בפרויקט.

9. משך ביצוע העבודות (ללא העבודות המפורטות בסעיף 6) הינו 33 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ובתנאי של עבודה רצופה.

צו התחלת עבודה לפרוייקט יינתן תוך 10 חודשים ממועד חתימת מסמך עקרונות זה ועד מועד זה יוצא היתר הבניה.

10. הקבלן יקים מנהלת פרויקט מיוחדת לטיפול בשינויי הדיירים כמקובל בפרויקטים דומים כדוגמת מגדלי צמרת ופרויקט YOO תל אביב. ככל שמנהלת הפרויקט לא ממלאת את תפקידה כראוי וברמה ובאיכות הנדרשת לפרויקט מסוג זה, אזי המזמין רשאי לעשות שיתוף פעולה עם הקבלן במנהלת ו/או להפעיל את המינהלת בעצמו, ואז ייקבע מנגנון חלוקת רווחים משינויי הדיירים (שיבוצעו ע"י הקבלן או אחר ככל והקבלן לא עומד בדרישות הביצוע, האיכות והגמר של המזמין), כמקובל בפרויקטים יוקרתיים שבהם המזמין אחראי על שינויי הדיירים.

גינדי החזקות דירות מפוארות
בע"מ (2006)
ח.פ. 51-381495-4

מחירון שינויים וזיכויים לדיירים ייקבע ע"י מינהלת הפרויקט של הקבלן בשיתוף עם היזם, בדומה למקובל בפרויקטים מסוג זה כדוגמת מגדלי צמרת ופרויקט YOO תל אביב.

מוסכם כי 10% מסך מחזור השינויים שיעלה על סך של 2,500,000 $ שיוזמנו על ידי דיירי הפרויקט יהיה רכוש המזמין.

11. החל מיום חתימת מסמך זה, יחל הקבלן בביצוע עבודות תיאום התיכנון , לרבות הפעלת המתכננים, ויצירת תוכניות עבודה המאפשרות תחילת ביצוע העבודות מיד עם קבלת היתר בנייה. לצורך כך, הקבלן ימנה באופן מיידי, מנהל פרויקט שיתחיל בעבודת תיאום התכנון החל ממועד חתימת הסכם זה. עבודת תיאום התכנון תכלול בין היתר: תיאום תכניות הביצוע בין כל המתכננים, שילוב ידע ונסיון קודם של הקבלן במבנים מסוג דומה בתהליך התכנון, קביעת ומעקב לו"ז התכנון, קביעת לו"ז הביצוע, עזרה בקביעת מפרטי הביצוע ומפרטי המכר לרוכשים, תיאום תכניות המכר והמפרטים לרוכשים, התאמת שיטות הביצוע לתכנון והתאמת התכנון לשיטות הביצוע, עזרה בהוצאת אישורים מהרשויות והיתרי בניה, פגישות עם רוכשים ו/או רוכשים פוטנציאלים עפ"י דרישת המזמין.
לצורך עבודת תיאום התכנון, יפעיל הקבלן את כל יחידות מטה דורי ובין היתר שיווק, הנדסה, ציוד, הבטחת איכות, מנהל מפעל התבניות, מנהל שינויי הדיירים, סמנכ"ל פרויקטים, מנכ"ל חטיבת הבנייה.
בגין עבודת תיאום התכנון ישלם המזמין לקבלן סך של 50,000 ₪ לחודש עד לקבלת היתר בנייה. ככל והמזמין ידרוש זאת, ישב מנהל הפרויקט של הקבלן עד לקבלת היתר הבנייה במשרדי המזמין. סכום זה יקוזז מסך התמורה לה זכאי הקבלן בגין העבודות משני חשבונות הביצוע הראשונים להם יהיה זכאי הקבלן.

12. על בסיס העקרונות המפורטים במסמך עקרונות זה, ועל בסיס הסכם הביצוע בפרויקט גינדי הייטס ברמת גן, יערכו עורכי הדין של הצדדים הסכם מפורט תוך 30 ימים מחתימת מסמך עקרונות זה כל זאת מבלי לגרוע מתוקפן המחייב של ההסכמות על פי מסמך זה.

13. הקבלן אינו רשאי להסב , להמחות או להעביר זכויותיו והתחייבויותיו לאחר, אלא בהסכמת גינדי מראש ובכתב, למעט הסבת התשלומים המגיעים לקבלן למוסד פיננסי.

14. היה ויהיה שינוי בעלויות במחזיקי המניות של הקבלן או המזמין באופן שישפיע על ממלאי תפקידי הניהול בחברה (אורי דורי וגיא פלד או משפחת גינדי בהתאמה) יהיה המזמין או הקבלן רשאים לבטל את העיסקה בהתאמה. סעיף זה לא יופיע בהסכם המפורט.

א. דורי
חברה לניהול ופיתוח
הנדלקון בע"מ

הקבלן

גינדן-החזקות דירות מפוארות
(2006) בע"מ
51-381495-9

המזמין